

LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA IMÓVEL URBANO

Imóvel localizado na Rua Nova de Santana, S/N - Bairro: Centro - Curuá – PA



SUMÁRIO

Sumário

1.	RESUMO	3
2.	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO	4
2.1.	Descrições Gerais:	4
2.2.	Informações Complementares:	4
2.3.	Caracterização da região:	4
2.4.	Caracterização do objeto avaliado:	4
2.5.	Dados do terreno:	4
3.	VISTORIA	5
4.	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	6
5.	DIAGNÓSTICO DO MERCADO	6
6.	INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	7
7.	RESULTADO DA AVALIAÇÃO.....	7
8.	FATORES DO IMÓVEL AVALIADO	8
9.	VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO	Erro! Indicador não definido.
10.	RESULTADO DA AVALIAÇÃO.....	8
11.	CONSIDERAÇÕES FINAIS	9
12.	ENCERRAMENTO	9

ANEXOS

- Anexo I: Planta de Localização
- Anexo II: Registro Fotográfico do bem avaliado;

ESTADO DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CURUÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL
CNPJ: 17.857.817/0001-83

1. RESUMO

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação de Imóvel Nº 002/2026

SOLICITANTE: Prefeitura Municipal de Curuá – Secretária Municipal de
Assistência Social
CNPJ: Nº 17.857.817/0001-83
END: Trav. Sen. Fulgencio Simões, S/N – Santa Terezinha – Curuá – PA
CEP: 68210-000

DATA BASE: 07/08/2026

OBJETIVO: Determinação de Valor de Mercado para determinação do valor mensal de locação.

FINALIDADE: A avaliação do imóvel destina-se exclusivamente para a Locação do funcionamento do Conselho Tutelar, pelo período de 12 (doze) meses.

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Rua Nova de Santana, S/N, Bairro: Centro - Curuá - PA.

PROPRIETÁRIO: LENY RIBEIRO RABELO; CPF: 388.120.532-20

METODOLOGIA: Método Comparativo Direto.

**VALOR DA AVALIAÇÃO DO
IMÓVEL R\$ 4.500,00
(QUATRO MIL E QUINHENTOS REAIS)**

2. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

2.1. Descrições Gerais:

Trata-se de um imóvel tipo galpão de um pavimento, construída em alvenaria e peças em madeira; coberturas em telha fibrocimento. Com uma área construída de 179,05 m², a edificação fica localizada na Rua Nova de Santana, Bairro: Centro. Suas coordenadas: latitude: 1°53'35.13" Sul e longitude 55° 7'7.77" Oeste, s/nº, CEP: 68210-000, Área Urbana, Município de Curuá, estado do Pará.

2.2. Informações Complementares:

- Tipo do bem: Terreno urbano c/ área construída.
- Ocupante do imóvel: Atualmente, o imóvel encontra-se disponível para locação.
- Área do terreno (m²): 822,21
- Área construída (m²): 179,05
- Área da avaliação do imóvel (m²): 179,05

2.3. Caracterização da região:

O imóvel encontra-se na área urbana do município, situado na Rua Nova de Santana, Bairro: Centro. Com o fluxo constante diariamente. O perímetro engloba iluminação pública, rede elétrica, coleta de lixo, rede de abastecimento de água, sistema de esgotamento sanitário existente fossa séptica, linha de ônibus, rede de internet, igrejas, mercados, panificadoras.

2.4. Caracterização do objeto avaliado:

Com a entrada de acesso feita pela na Rua Nova de Santana, Bairro: Centro, a edificação tem muro de alvenaria, possui área de garagem coberta e circulação, 1 área para recepção, sala de escritório com banheiro 01, sala de escritório 02, 2 banheiro social, 2 cozinha, sala de escritório 03 e 1 área de serviço. Sua vedação é de tijolo cerâmico, estrutura do telhado em madeira de lei, cobertura em telha fibrocimento, possui forro, esquadrias em madeira e piso cerâmico no imóvel, instalações elétricas e hidráulicas. A área total da edificação avaliada é de 179,05 m².

2.5. Dados do terreno:

O imóvel é de configuração geométrica regular, encerrando uma área de 822,21m². O terreno referente ao imóvel avaliando possui tipo de solo seco, exibindo uma topografia plana ao longo de toda a sua extensão.

ESTADO DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CURUÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL
CNPJ: 17.857.817/0001-83

3. VISTORIA

Em atenção à solicitação da Prefeitura Municipal de Curuá, foi realizada a vistoria técnica ao local detalhado acima e se verificou o que mostram abaixo. No geral, o imóvel encontra-se em ótimas condições para uso, são estas:

a) Estrutura e Vedação

Sua estrutura e vedação são novas, O imóvel em si possui vedação em tijolo cerâmico, não foi detectado nenhuma patologia em ambas estruturas.

b) Cobertura

O imóvel possui cobertura em telha fibrocimento; a edificação também possui forro pvc em todas as dependências.

c) Esquadrias

A edificação possui esquadrias em madeira, de tamanhos e formas variados como mostram o relatório fotográfico; todas as esquadrias estão em ótimo estado de conservação. (em observação o que precisa ser corrigido)

Obs: Esquadrias precisam ser refeita a pintura.

d) Instalações Elétricas

No dia da visita técnica feita no local foi verificada toda a parte elétrica do local, parte interna e externa, onde foi constatado que a parte elétrica em perfeito estado para uso.

e) Instalações Hidráulicas e Hidrossanitárias

No dia da vistoria foi possível observar que as instalações hidráulicas e hidrossanitárias da edificação estão em ótimo estado de conservação, apresentando tubos e conexões em ótimo funcionamento.

f) Pisos, Revestimentos e Pinturas

O piso do imóvel possui revestimento cerâmico (lajota) em seus ambientes internos e externo (corredor) e piso cimentado na sua área externa, como mostra o relatório fotográfico; a edificação também possui revestimento cerâmico nos ambiente dos banheiros. A pintura da edificação está boa. (em observação o que precisa ser corrigido).

Obs: Piso Cerâmico da área externa com algumas peças quebradas precisa ser corrigido, Pintura da sala de escritório com banheiro precisa de tartamento contra umidade e manutenção,

na sala de escritório 02 precisa de manutenção na pintura, 1 banheiro social precisar ser feito a pintura.

4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas como NBR 14.653-2:2011, item 9 – Especificação das avaliações, apresenta a seguinte redação:

“9.1.1 – A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho dos engenheiros de avaliação, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de funcionamento desejado tem por objetivo a determinação do empenho do trabalho avaliatório, mas não representa a garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e por isso, não é possível de fixação a priori.”

Em função da particularidade do imóvel avaliado e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2:2011, item 9.2.1 – Tabela 1 e Tabela 2, item 9.2.3 – tabela 6, o presente laudo de avaliação possui grau de fundamentação II e grau de precisão III.

5. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O mercado imobiliário mostra um padrão cíclico que compreende com um crescimento acentuado da demanda acima da oferta, fazendo com que os preços dos imóveis subam até atingir um nível que provoca uma redução da demanda. Neste ponto começa a fase de desaceleração, na qual a oferta atrasada de imóveis para atender a forte demanda da fase anterior começa a ter efeito fazendo os preços caírem. A fase de recessão se inicia quando a oferta excede a demanda, inundando o mercado com imóveis sem que haja demanda para absorvê-los, fazendo os preços caírem ainda mais. Quando os preços chegam a patamares baixos, a demanda volta a crescer e dá início a fase de recuperação, com os preços voltando a subir, dando início a um novo ciclo.

6. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Será tomado como base o valor médio executado pelo mercado na comunidade de localização do imóvel alugado. Tal valor foi encontrado por meio de levantamento junto a pesquisa de mercado.

O valor máximo será determinado de acordo com o enquadramento do imóvel em alguns fatores.

São eles:

a. PADRÃO CONSTRUTIVO

BAIXO	1,00
MÉDIO	1,20
ALTO	1,45

b. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

RUIM	0,50
MÉDIO	0,70
BOM	0,90
ÓTIMO	1,00

c. LOCALIZAÇÃO

PERIFERIA	0,70
MÉDIA	0,90
BOA	1,20
EXCELENTE	1,50

7. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**” para cálculo do VALOR MÉDIO LOCATÍCIO praticado na região geoeconômica próxima ao imóvel avaliado, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de

ESTADO DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CURUÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL
CNPJ: 17.857.817/0001-83

TRATAMENTO POR FATORES, neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, padrão construtivo, localização, etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

$$V_{mm} = R\$ 2.700,00$$

8. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
MÉDIO	ÓTIMO	EXCELENTE
1,20	1,00	1,50

9. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

$$V_m = V_{mm} \times P_c \times E_c \times L_{oc}$$

V_m = Valor Máximo

V_{mm} = Valor Médio de Mercado

P_c = Padrão Construtivo

E_c = Estado de Conservação

L_{oc} = Localização do Imóvel

$$V_m = 2.700,00 \times 1,20 \times 1,00 \times 1,50$$

$$V_m = 4.860,00$$

10. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Resultado para o Campo de Arbítrio o valor destinado ao aluguel do imóvel objeto deste laudo deve invariavelmente ser determinado entre o VALOR MÉDIO DE MERCADO (item 7)

ESTADO DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CURUÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL
CNPJ: 17.857.817/0001-83

e o VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO (item 9).

Portanto.

R\$ 2.700,00 ≤ Valor do Aluguel ≤ R\$ 4.860,00

11. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Após realizada a vistoria no imóvel, no dia 07/08/2026, estando **APTO** para uso. Considerando todos os parâmetros avaliados do imóvel objeto deste laudo, recomenda-se um valor estimado de **R\$ 4.500,00** (Quatro mil e Quinhentos reais), para locação. Vale ressaltar que os valores demonstrados neste laudo estão sujeitos a alterações futuras por conta das oscilações do mercado. Com base nos procedimentos técnicos empregados no presente laudo e após procedidas as indispensáveis diligências, concluiu-se que o imóvel está em condições de funcionamento.

Estando o Engenheiro Felipe Ribeiro dos Santos de Lima, CREA 922088PA, coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que, porventura, se façam necessários.

12. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi regido e impresso este laudo que se compõe de 09 folhas escritas de um só lado, que vai datada e assinada pelos respectivos responsáveis técnicos. Acompanha 2 (dois anexos):

- Anexo I: Planta de Localização;
- Anexo II: Registro Fotográfico do bem avaliado;

Curuá-PA, 07 de agosto de 2026.

FELIPE RIBEIRO
DOS SANTOS DE
LIMA:02542669244

Assinado de forma
digital por FELIPE
RIBEIRO DOS SANTOS
DE LIMA:02542669244

FELIPE RIBEIRO DOS SANTOS DE LIMA
Eng. Civil - CREA 922088PA

FRANCILENE
SILVA DOS
SANTOS
DAMASCENO:889
88976165268

Assinado de
forma digital por
FRANCILENE
SILVA DOS
SANTOS
DAMASCENO:889
76165268

ANEXO I



Imagem 1 Planta de Localização, fonte Google Earth, 20026



ANEXO II



Imagens 1, 2 e 3 Vista Frontal do Imóvel e Garagem

ESTADO DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CURUÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL
CNPJ: 17.857.817/0001-83



Imagem 4 Recepção



Imagens 5 e 6 Cozinha

ESTADO DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CURUÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL
CNPJ: 17.857.817/0001-83



Imagens 7,8 e 9 Sala de Escritório com Banheiro



Imagem 10 Sala de Escritório



Imagem 11 Banheiro Social

ESTADO DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CURUÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL
CNPJ: 17.857.817/0001-83



Imagem 12 Sala de Escritório



Imagem 13 Cozinha

ESTADO DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CURUÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL
CNPJ: 17.857.817/0001-83



Imagens 14,15 e 16 Banheiro Social e Área de Serviço