



**SECRETARIA MUNICIPAL
DE INFRAESTRUTURA**



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA LOCAÇÃO

SOLICITANTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL
OCUPAÇÃO: SEDE ADMINISTRATIVA SECRETARIA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL
TIPO DO IMÓVEL: PRÉDIO COMERCIAL
PROPRIETÁRIO: LORENA FERREIRA DA SILVA
ENDEREÇO: AVENIDA PERNAMBUCO Nº 51, TÉRREO, BAIRRO CENTRO - CURIONÓPOLIS -PA
RESPONSÁVEL TÉCNICO: Eng ^a . SAMARA DOS SANTOS SILVA.
CREA Nº 1518461484/PA.
AVALIAÇÃO: AGOSTO DE 2025.

DESCRIÇÃO

Avaliação mercadológica de imóvel para locação de imóvel tipo prédio comercial para instalação da Secretaria Municipal de Assistência Social.

PLANTA DE SITUAÇÃO

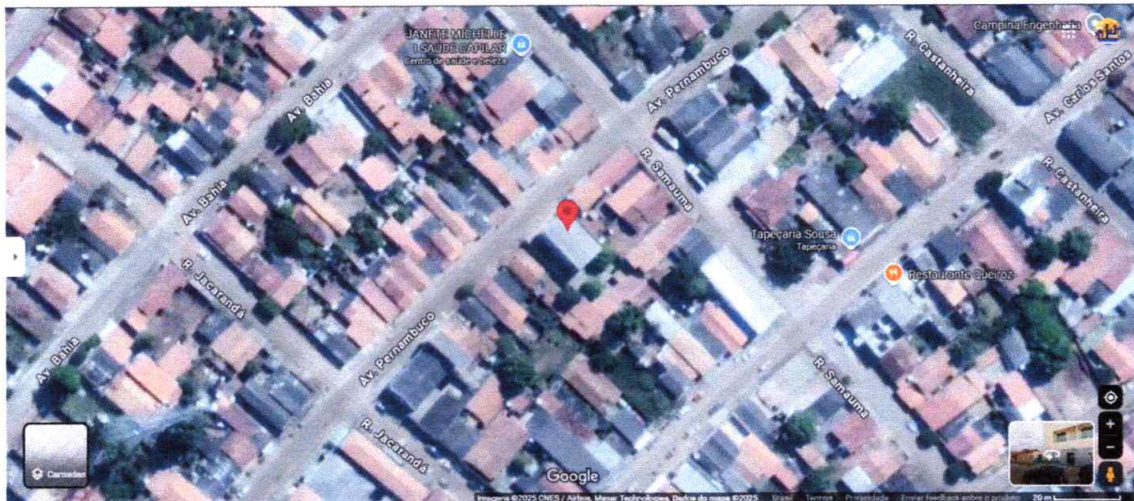


Imagem do mapa de situação com base no Google Maps.

IMAGENS



Figura 1 – Imagem da localização com base no Google Earth.



Figura 2 – Imagem frontal do imóvel, comercial.

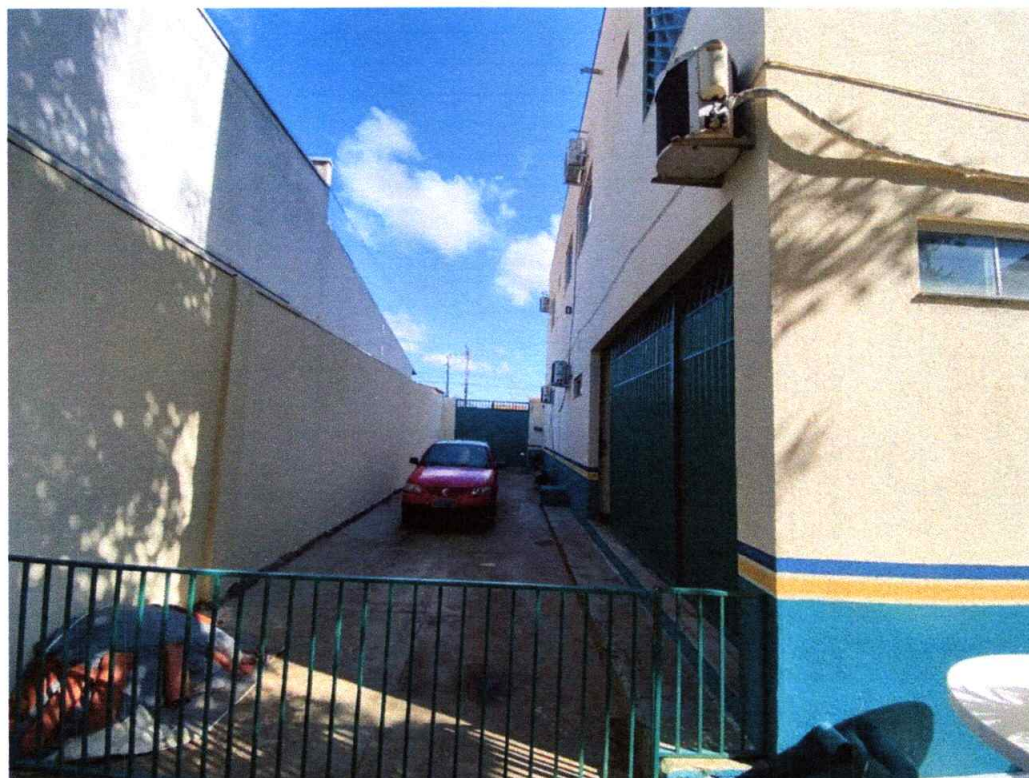


Figura 3 – Imagem da lateral esquerda imóvel, com vista dos fundos para o portão do estacionamento.



Figura 4 – Imagem interna da porta de entrada do imóvel.

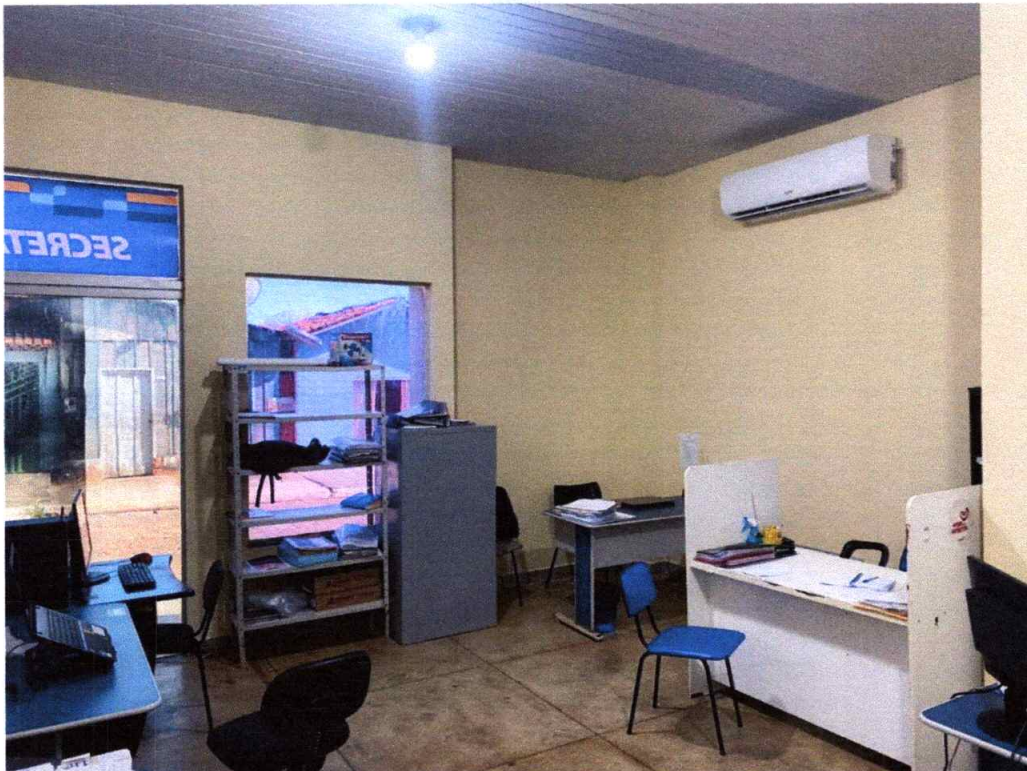


Figura 5 – Imagem da sala projetada 01.

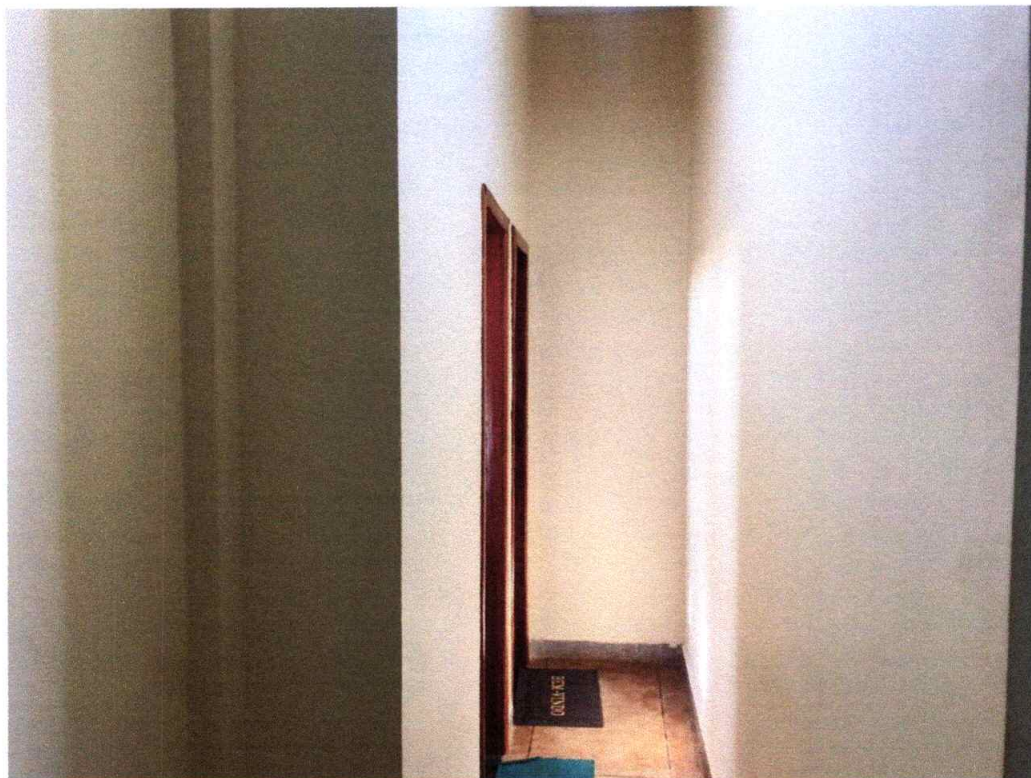


Figura 6 – Imagem do acesso banheiros interno.

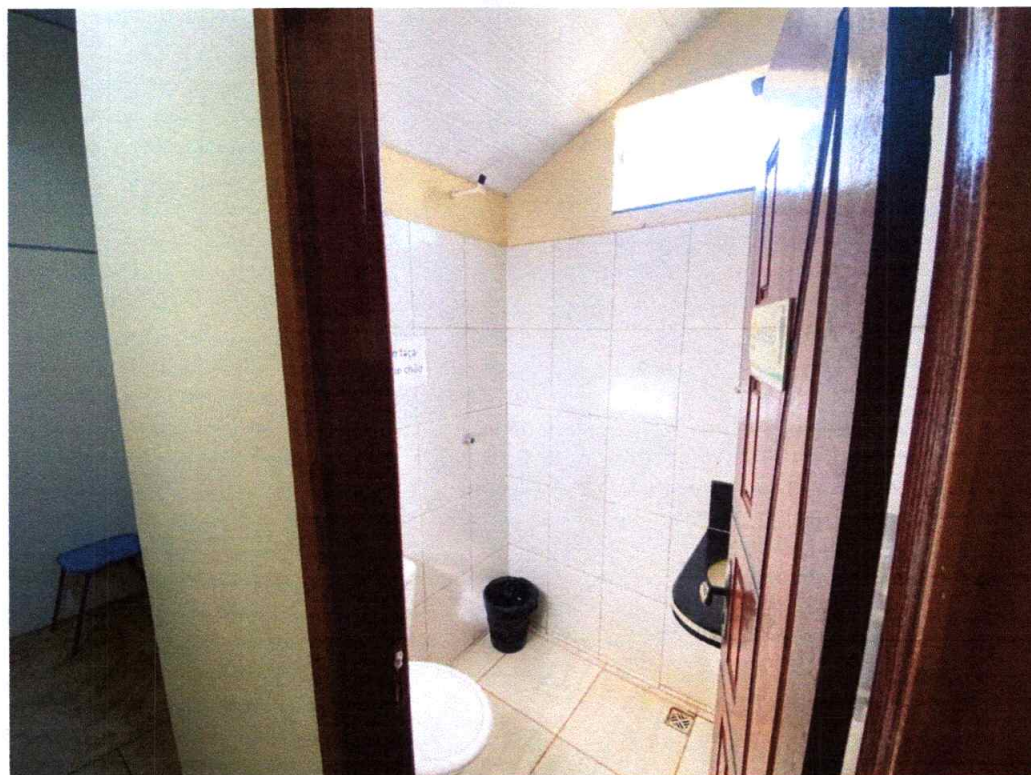


Figura 7 – Imagem do banheiro interno 01.

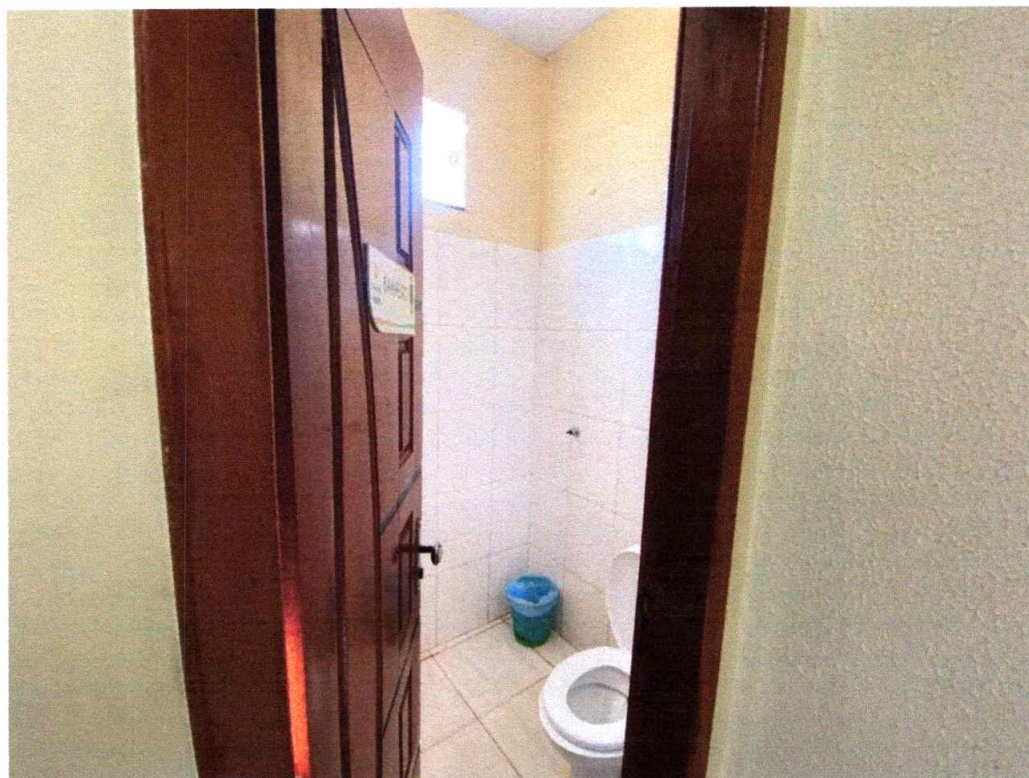


Figura 8 – Imagem do banheiro interno 02.

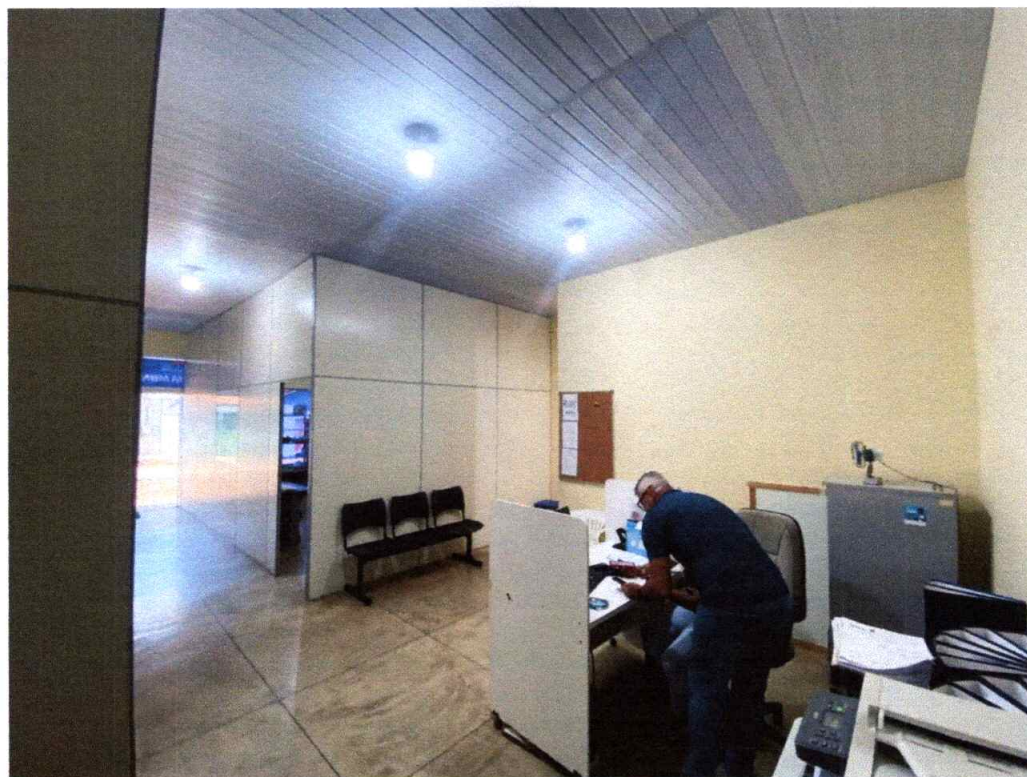


Figura 9 – Imagem interna da sala de recepção.

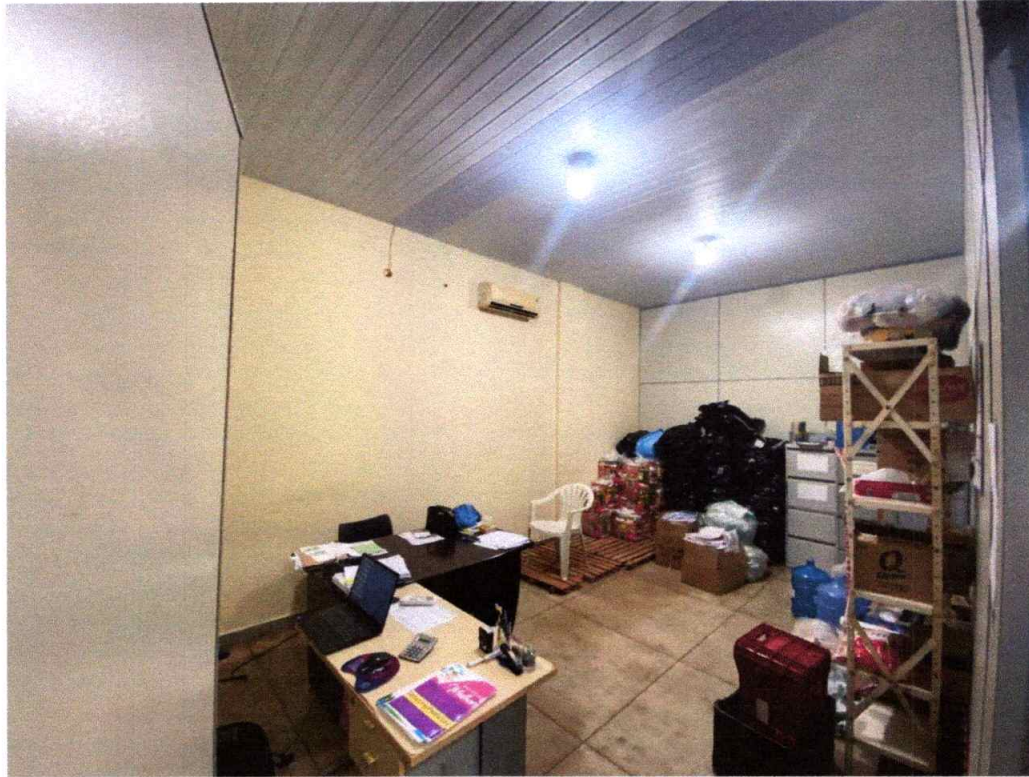


Figura 10 – Imagem interna da sala projetada 02.

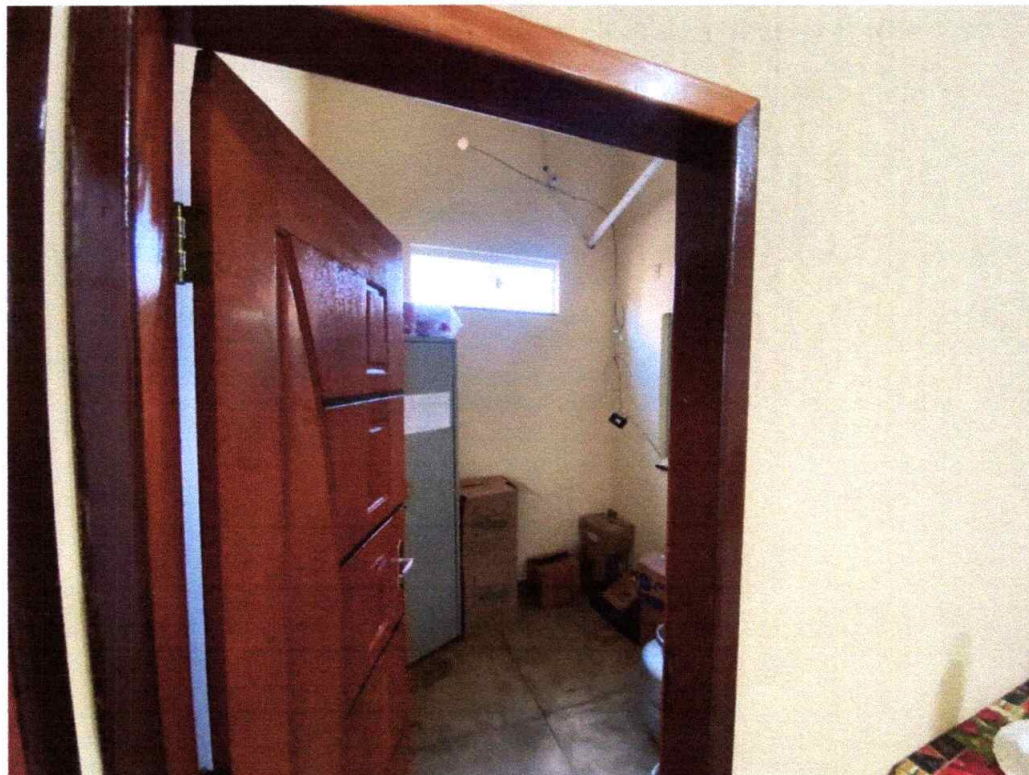


Figura 11 – Imagem interna da dispensa.

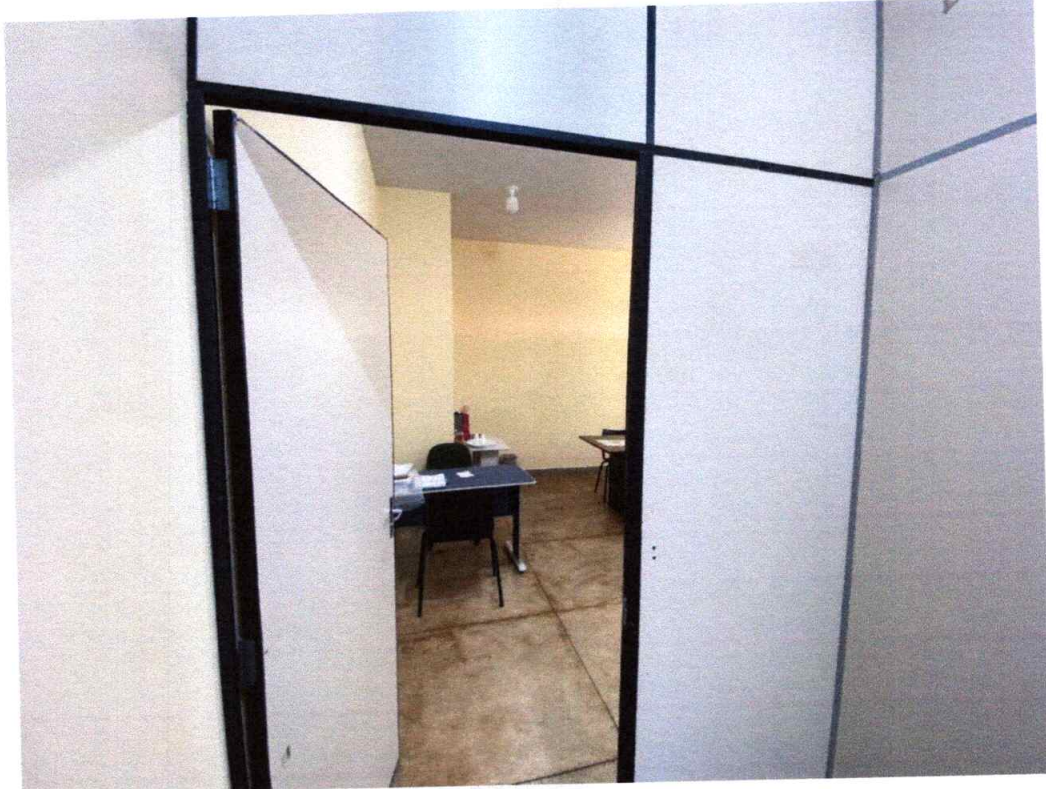


Figura 12 – Imagem da sala projetada 03.



Figura 13 – Imagem da cozinha.

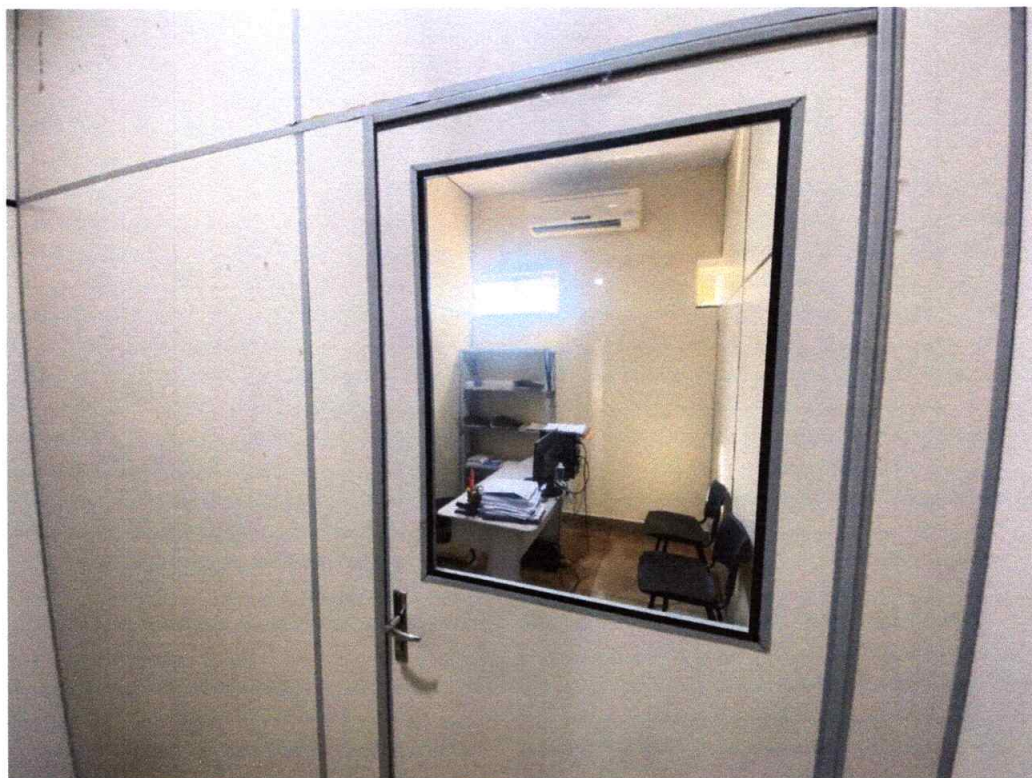


Figura 14 – Imagem da sala projetada 04.

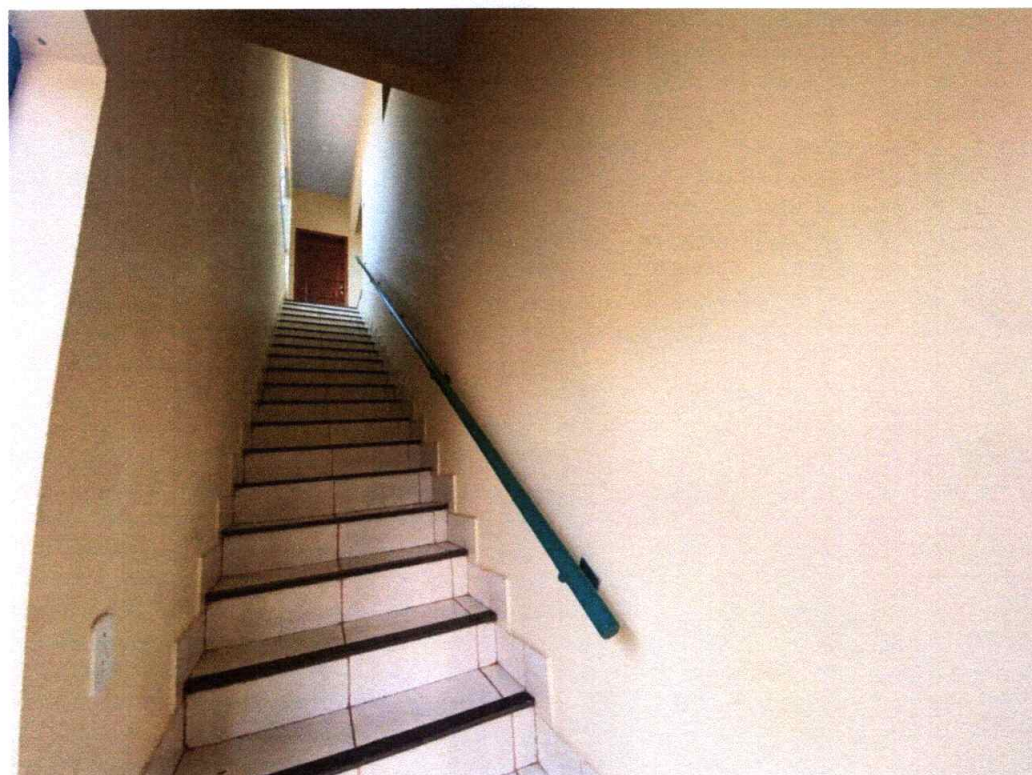


Figura 15 – Imagem da escada de acesso ao piso superior.

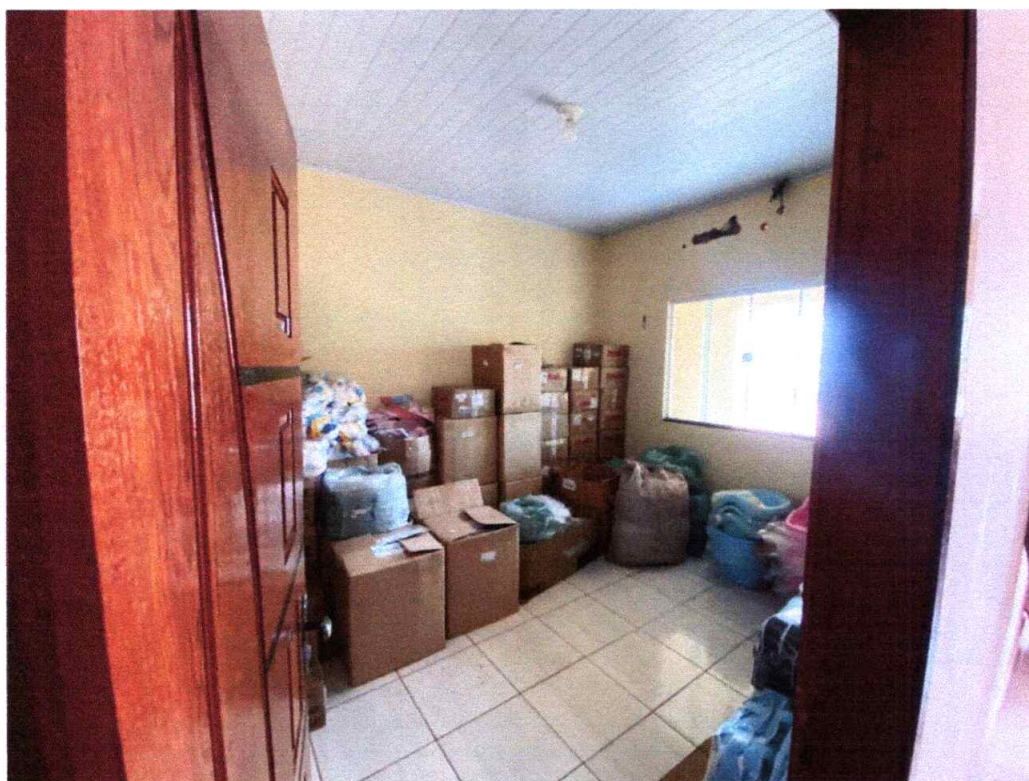


Figura 16 – Imagem do quarto do apartamento localizado no piso superior

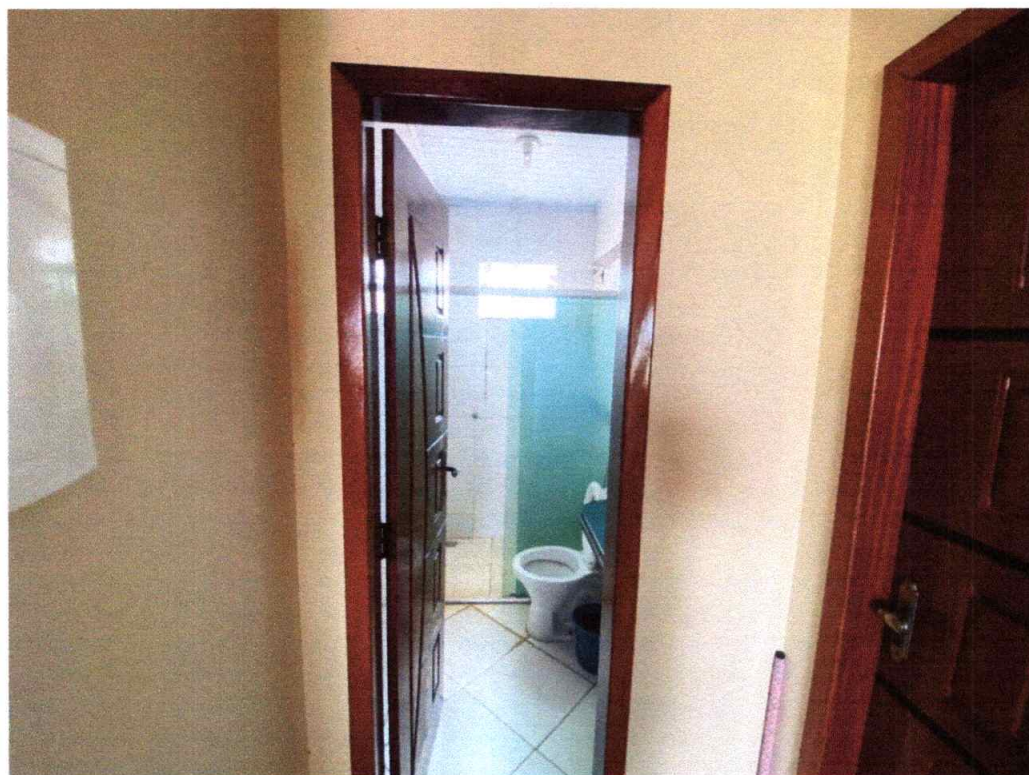


Figura 17 – Imagem do banheiro do apartamento localizado no piso superior.



Figura 18 – Imagem interna do apartamento piso superior, sala e cozinha tipo americana.

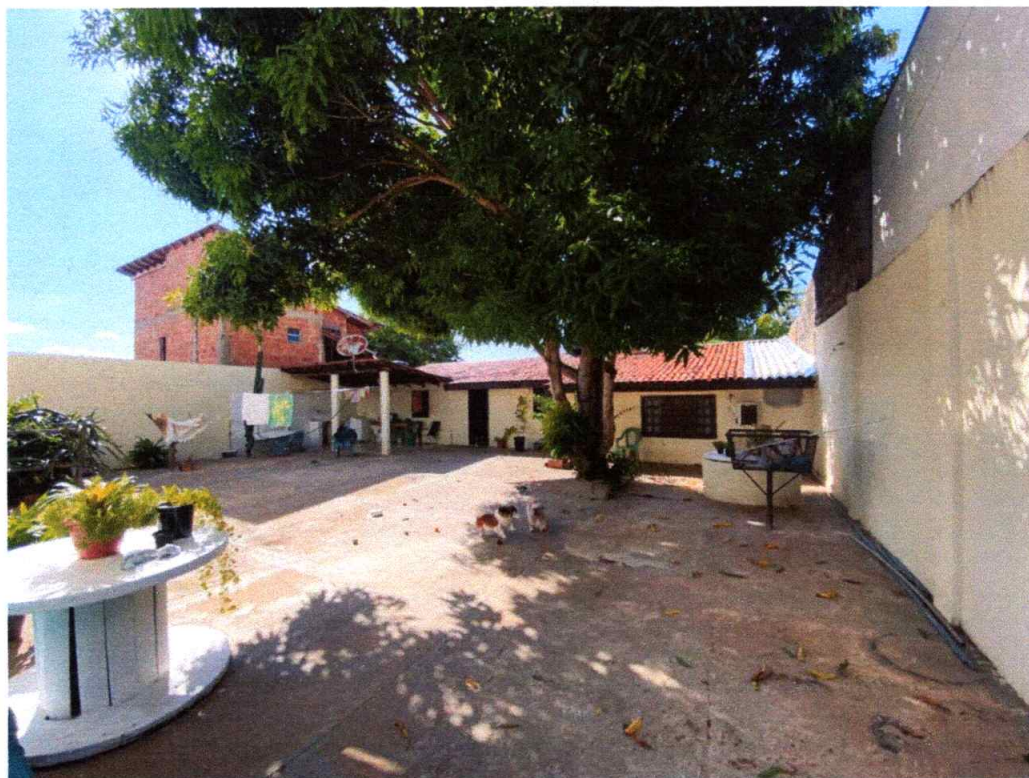


Figura 19 – Imagem do externa do imóvel, localizado entre prédio comercial e o imóvel residencial.



Figura 20 – Imagem dos fundos do prédio comercial com a área externa.

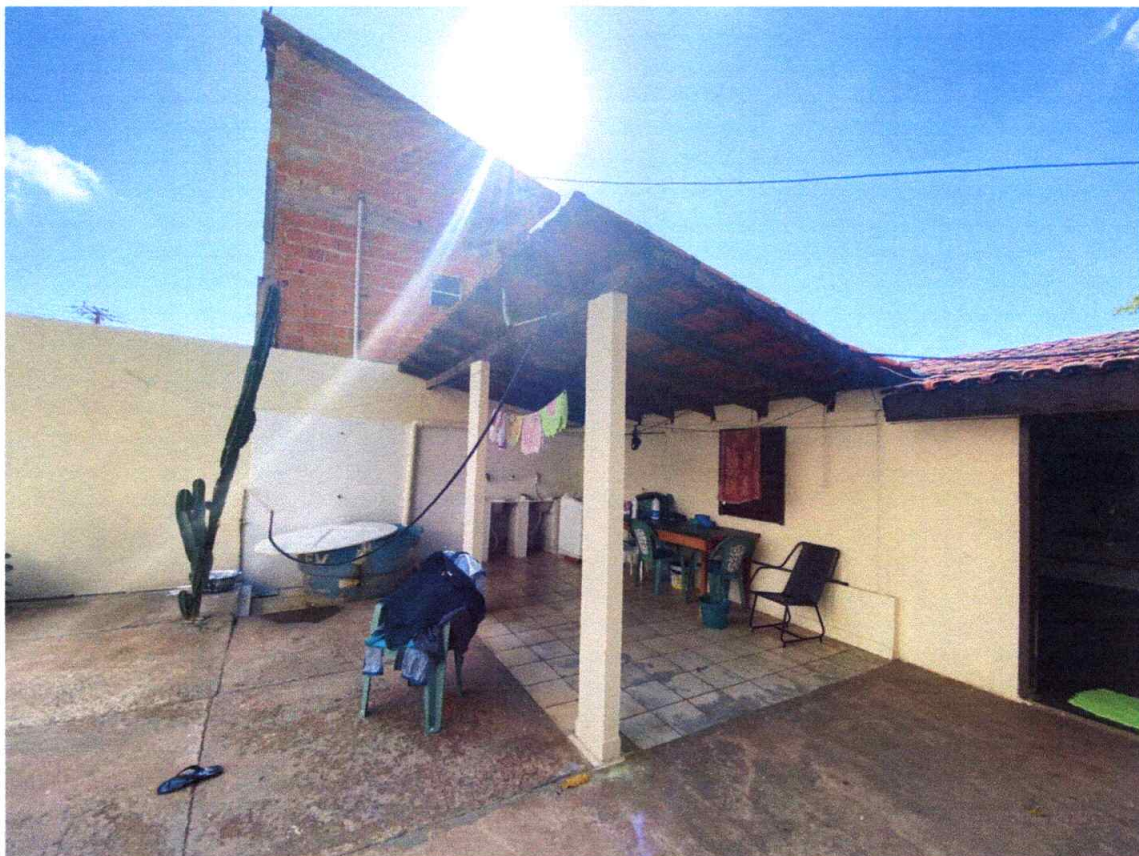


Figura 21 – Imagem da lavanderia coberta.



Figura 22 – Imagem interna da sala com cozinha americana do imóvel residencial.

CARACTERÍSTICAS

IMÓVEL 1 - PRÉDIO COMERCIAL (TÉRREO)
Tipo da construção: Prédio comercial
Descrição do Imóvel: com (reforma recente).
Estado de conservação do Imóvel: Entre novo e regular.
Idade aproximada do Imóvel: 10 (dez) anos.
Terreno: Plano.
Área do imóvel: 326,91 m ² .
Área Construída: Salão comercial c, 2 (dois) banheiros – masculino e feminino, 1 (uma) cozinha, 1 (uma) dispensa.
Garagem: 5 (cinco) carros.
Piso: Revestimento Cerâmico.



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



IMÓVEL 2 - APARTAMENTO (PISO SUPERIOR)
Tipo da construção: Apartamento.
Descrição do Imóvel: com (reforma recente).
Estado de conservação do Imóvel: Entre novo e regular.
Idade aproximada do Imóvel: 10 (dez) anos.
Área do imóvel: 75,00 m ² .
Quantidade de Pavimentos: 1 (um) piso superior.
Área Construída: 1 (uma) sala, 1 (uma) cozinha tipo americana, 1 (um) banheiro, 1 (um) quarto, 1 (uma) lavanderia.
Piso: Revestimento Cerâmico.

IMÓVEL 3 – IMÓVEL RESIDENCIAL
Tipo da construção: Imóvel Residencial.
Descrição do Imóvel: com (reforma recente).
Estado de conservação do Imóvel: Entre novo e regular.
Idade aproximada do Imóvel: 10 (dez) anos.
Área do imóvel: 228,00 m ² .
Quantidade de Pavimentos: 1 (um) piso térreo.
Área Construída: 1 (uma) sala, 1 (uma) cozinha tipo americana, 1 (um) banheiro, 2 (quarto) quarto, 1 (uma) lavanderia, área externa ampla.
Piso: Revestimento Cerâmico.

LOCALIZAÇÃO

- Imóvel localizado no bairro centro do município.
- Imóvel situado em via pavimentada, com acesso à infraestrutura municipal.
- Imóvel possui rede elétrica interna e externa.
- Pontos relevantes no raio de 50 metros do imóvel: Hospital Municipal.

DA PESQUISA

Método: Comparativo direto, para realização do método comparativo se faz necessário a comparação de imóveis disponíveis para locações no bairro e/ou região.

IMÓVEL 01	IMÓVEL 02
<p>ALUGA-SE ESTE IMÓVEL</p> <p>MÓVEL EM PERFECTO ESTADO DE CONSERVAÇÃO</p>  <p>HNunes IMOBILIÁRIA</p> <ul style="list-style-type: none"> 01 Sala 01 Cozinha 02 Quartos 01 Banheiro Social 01 Garagem + Varanda <p>Rua 10 Qd. 17 Lt. 4 - B. Bandeirantes Curionópolis/Pa</p> <p>ACENDE UMA VISITA</p> <p>(94) 99210 - 7614 (94) 99295 - 8801</p>	<p>ALUGA-SE ESTE IMÓVEL</p> <p>www.hnunesnegociosimobiliarrios.com.br</p>  <p>HNunes IMOBILIÁRIA</p> <ul style="list-style-type: none"> 01 Salas 01 Cozinha 02 Quartos 01 Banheiro social 01 Área de Serviço <p>Rua 7Qd 13 Lt.15, Bairro Bandeirantes Curionópolis/Pa</p> <p>ACENDE UMA VISITA</p> <p>(94) 99210 - 7614 (94) 99295 - 8801</p>

IMÓVEL 03	IMÓVEL 04
<p>ALUGA-SE ESTE IMÓVEL</p> <p>www.hnunesnegociosimobiliarrios.com.br</p>  <p>HNunes IMOBILIÁRIA</p> <ul style="list-style-type: none"> 01 Salas 01 Cozinha 02 Quartos, sendo dois suítes 01 Banheiro social 01 Área de serviço coberta + Garagem <p>Rua 8 Qd 14 Lt.7, Bairro Bandeirantes Curionópolis/Pa</p> <p>ACENDE UMA VISITA</p> <p>(94) 99210 - 7614 (94) 99295 - 8801</p>	<p>ALUGA-SE ESTE IMÓVEL</p> <p>www.hnunesnegociosimobiliarrios.com.br</p>  <p>HNunes IMOBILIÁRIA</p> <ul style="list-style-type: none"> 01 Salas 01 Cozinha 03 Quartos, sendo um suite 01 Banheiros sociais 01 Garagem 01 Área de Serviço <p>Otima localização Avenida Brasil Qd. 94 Lt. 09, Centro Curionópolis/Pa</p> <p>ACENDE UMA VISITA</p> <p>(94) 99210 - 7614 (94) 99295 - 8801</p>

Já para compatibilização do método comparativo utilizamos como referência os imóveis residenciais disponíveis para locação dos apartamentos do piso superior, conforme a tabela abaixo:

IMÓVEIS	ENDEREÇO	Valor (R\$)	Área (m ²)	Valor do m ²
1	Rua 10 QD. 17 LT. 4 – Bandeirantes	1.000,00	247,57	3,63

IMÓVEIS	ENDEREÇO	Valor (R\$)	Área (m ²)	Valor do m ²
2	Rua 7 QD. 13 LT. 15 – Bandeirantes	1.000,00	150,00	6,00
3	Rua 8 QD. 14 LT. 7 – Bandeirantes	1.500,00	200,00	6,00
4	Avenida Brasil QD. 94 LT 09 – Centro	2.300,00	290,00	5,17
MÉDIA			6,53/m²	

Para imóvel avaliando de acordo com os parâmetros analisados no Município de Curionópolis e, levando em consideração as características semelhantes ao imóvel avaliando o valor médio do metro quadrado do imóvel é de R\$ 6,53 (seis reais e cinquenta e três centavos). Logo, o imóvel avaliando sendo localizado no bairro Centro, será aplicado coeficiente de 1,10, desta forma temos:

VALOR CORRIGIDO:	$6,53 \times 1,25$ $= 7,18/m^2$
------------------	------------------------------------

Porém, levando em consideração a especificidade de cada imóvel, temos a seguinte distinção:

Imóvel 01: Para o prédio comercial será atribuído adicional de coeficiente 2,00.

VALOR CORRIGIDO:	$7,18 \times 2,00$ $= 14,36 /m^2$
------------------	--------------------------------------

Desta forma, concluímos que para a precificação final do valor para locação do prédio comercial é de R\$ 14,36/m², sendo assim, para área de 326,91 m², concluímos que o valor do aluguel mensal é de R\$ 4.694,43.

Imóvel 02: Considerando as especificidades do imóvel avaliando, concluímos que para a precificação final do valor para locação do apartamento residencial é de R\$ 7,18/m², sendo assim, para área de 75,00 m², concluímos que o valor do aluguel mensal é de R\$ 538,50.

Imóvel 03: Considerando as especificidades do imóvel avaliando, concluímos que para a precificação final do valor para locação do imóvel residencial é de R\$ 7,18/m², sendo assim, para área de 170,00 m², concluímos que o valor do aluguel mensal é de R\$ 1.220,60.



SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



CONCLUSÃO

Considerando as especificidades de cada imóvel da presente locação, concluímos que o valor do aluguel mensal dos três imóveis, obtivemos o valor total de R\$ 6.453,53

Considerando o método de arredondamento de até 5% (cinco por cento) para mais ou para menos, findamos o valor da locação correspondente a **R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais) mensais.**

Curionópolis/PA, 16 de outubro de 2025.


SAMARA DOS SANTOS SILVA
CREA N° 1518461484/PA