



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

REQUERENTE:	SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO - SEMAGOV
OFÍCIO:	223/2025-SEMAGOV-PMSFX

DADOS IMÓVEL	LOTE:	20
	QUADRA:	50
	SETOR:	01
	BAIRRO:	CENTRO
	LOGRADOURO:	AVENIDA ANTONIO MARQUES RIBEIRO, Nº.: 1211
	REGIÃO:	SEDE Zona Urbana do município de São Félix do Xingu/PA.
COORDENADAS GEOGRÁFICAS: Latitude: 6°38'26.90"S, Longitude: 51°59'28.93"O		

PROPRIETÁRIO	NOME:	OSMARINA FERREIRA DE OLIVEIRA
	CPF:	293.258.892-34
	RG:	6624419 SSP/GO
	PROFISSÃO:	EMPRESÁRIA
	ENDEREÇO:	RUA BELA VISTA, Nº.: 107, BAIRRO SÃO JOSÉ, SÃO FÉLIX DO XINGU/PA

DESTINAÇÃO:	FUNCIONAMENTO DA DEFESA CIVIL E JUNTA MILITAR
--------------------	---

São Félix do Xingu/PA
abril, 2025

1
9





- LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL
- ANEXO I: RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

São Félix do Xingu/PA
abril, 2025

2

9





01 - OBJETIVO

Este Laudo de Técnico de Avaliação têm por finalidade a determinação do valor de mercado de imóvel para locação com base no mercado imobiliário da região e determinar o real estado de conservação do imóvel para um diagnóstico geral sobre o prédio, identificando as eventuais ANOMALIAS CONSTRUTIVAS ou FALHAS DE MANUTENÇÃO para análise dos riscos oferecidos aos usuários ou a finalidade a que se destina no contrato de locação do referido imóvel.

02 - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel térreo contendo os seguintes ambientes e dimensões:

PAV.	SEQ.	AMBIENTE	LARGURA (M)	COMPRIMENTO (M)	ÁREA (M²)
TÉRREO	1	SALA	18,32	8,70	159,35
	2	DEPÓSITO	3,50	5,00	17,50
	3	WC - 1	1,99	1,00	1,99
	4	WC - 2	1,22	1,00	1,22
1º PAVIMENTO	5	RECEPÇÃO / ESPERA	3,45	18,70	64,45
	6	SINE	3,75	5,00	18,75
	7	JUNTA MILITAR - 1	5,59	5,00	27,96
	8	JUNTA MILITAR - 2	5,59	4,53	25,31
	9	WC	0,94	1,53	1,44
	10	WC - PCD	2,02	1,80	3,64
	11	DEFESA CIVIL	8,15	8,13	66,24
	12	ESCRITÓRIO DEFESA CIVIL	2,49	2,91	7,25
	13	ARQUIVO MORTO	10,11	8,70	87,96
ÁREA ÚTIL TOTAL DO IMÓVEL (M²)					483,05

Quanto ao acabamento, o referido imóvel apresenta as seguintes características:

IMÓVEL	COMPARTIMENTO	MATERIAL	PISO		PAREDES				FORRO				QUANTO AO NÍVEL DE QUALIDADE DO ACABAMENTO			OBSERVAÇÕES			
			MADEIRA	CIMENTADO	CERÂMICA	PORCELANATO	SEM PINTURA	PINTURA SEM MASSA	PINTURA ACRILICA/PVA	CERÂMICA	RODAPE EM MADEIRA	SEM FORRO	FORRO PVC	FORRO GESSO	LAJE COM PINTURA		PISO	PAREDES	FORRO
	SALA			X				X				X				MÉDIO	MÉDIO	BAIXO	
	DEPÓSITO			X				X				X				MÉDIO	MÉDIO	BAIXO	
	WC - 1			X					X			X				MÉDIO	ALTO	BAIXO	
	WC - 2			X					X			X				MÉDIO	ALTO	BAIXO	
	RECEPÇÃO / ESPERA			X				X				X				MÉDIO	MÉDIO	BAIXO	
	SINE			X				X				X				MÉDIO	MÉDIO	BAIXO	
	JUNTA MILITAR - 1			X				X				X				MÉDIO	MÉDIO	BAIXO	
	JUNTA MILITAR - 2			X				X				X				MÉDIO	MÉDIO	BAIXO	
	WC			X					X			X				MÉDIO	ALTO	BAIXO	
	WC - PCD			X					X			X				MÉDIO	ALTO	BAIXO	
	DEFESA CIVIL			X				X				X				MÉDIO	MÉDIO	BAIXO	
	ESCRITÓRIO DEFESA CIVIL			X				X				X				MÉDIO	MÉDIO	BAIXO	
	ARQUIVO MORTO			X				X				X				MÉDIO	MÉDIO	BAIXO	





03 -DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

LOCALIZAÇÃO: Avenida Antonio Marques Ribeiro, Nº.: 1211, Bairro:Centro, Sede, Zona Urbana Do Município De São Félix Do Xingu/Pa.

ESTRUTURA: Em concreto armado

PAREDES: Paredes externas em bloco cerâmico furado, com paredes rebocadas. Paredes Internas em gesso acartonado com pintura pva.

ESQUADRIAS: Portas de acesso à entrada principal em vidro temperado e acabamento em alumínio; portas internas em madeira compensada semi-oca, e janelas em vidro simples e acabamento em ferro.

PISOS E REVESTIMENTOS: O imóvel possui piso cerâmico em todos os ambientes

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: Todo o sistema elétrico encontra-se em bom estado de conservação e manutenção.

INSTALAÇÕES HIDROSANITÁRIAS: Em boas condições.

PINTURA: Edificação com pintura em tinta acrílica, emassada, duas demãos em todos os ambientes.

FORRO: Forro de PVC em todos os ambientes.

04 -CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

01 Localização em área da Zona Urbana do município.

02 Está implantado em terreno plano.

03 Infraestrutura urbana: e abastecido por rede de água, luz, internet, celular, coleta de lixo. Em via asfaltada.

04 O imóvel encontra-se próximo a equipamentos comunitários e de serviços à população, tais como: Unidade de Pronto Atendimento - UPA, Hospital Público, Bancos, Igrejas, Supermercados, e em via de acesso direto à Avenida Rio Xingu.

05 -ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14.635-2:2011, em seu item 9 - Especificação das avaliações, apresenta a seguinte redação:

"9.1.1 - A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o desempenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser deles extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de funcionamento desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de grau elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori."

06 - DATA DA VISITA: 28/03/2025





07 - METODOLOGIA

Será tomado como base o valor médio executado pelo mercado no bairro de localização do imóvel a ser alugado. Tal valor foi encontrado por meio de levantamento junto à imobiliárias e por pesquisa de mercado.

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

I - PADRÃO CONSTRUTIVO

INFERIOR	0,75
BAIXO	1,00
MÉDIO	1,15
ALTO	1,40

II - ESTADO DE CONSERVAÇÃO

RUIM	0,75
MÉDIO	0,90
BOM	1,15
ÓTIMO	1,40

III - LOCALIZAÇÃO

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

08 - VALOR MÉDIO DE MERCADO

Adotou-se o **Método Comparativo Direto de Mercado** para o cálculo de VALOR MÉDIO LOCATÍCIO praticado na região geoeconômica próxima ao imóvel avaliado, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de TRATAMENTO DE FATORES. Neste método, 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).

$$V_{mm} = R\$ 7.450,00$$

09 - FATOR DO IMÓVEL AVALIADO

PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
BAIXO	MÉDIO	BOA
1,00	0,90	1,20





10 - VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO

$$Vm = Vmm \times Pc \times Ec \times Loc$$

Vm = Valor Máximo

Vmm = Valor Médio de Mercado

Pc = Padrão Construtivo

Ec = Estado de Conservação

LOc - Localização do Imóvel

$$\begin{aligned} Vm &= R\$ 7.450,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,20 \\ Vm &= R\$ 8.046,00 \end{aligned}$$

11 - ENCERRAMENTO

O valor a ser contratado para o imóvel objeto deste estudo deverá estar dentro do intervalo entre o VALOR MÉDIO DE MERCADO (item 08) e o VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO (item 10), conforme exposto abaixo:

$$R\$ 7.450,00 \leq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq R\$ 8.046,00$$

VALOR MÉDIO DE MERCADO: _____ R\$ 7.450,00
(sete mil quatrocentos e cinquenta reais)

VALOR MÁXIMO DE MERCADO PARA O IMÓVEL AVALIADO: _____ R\$ 8.046,00
(oito mil e quarenta e seis reais)





- ANEXO I: RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

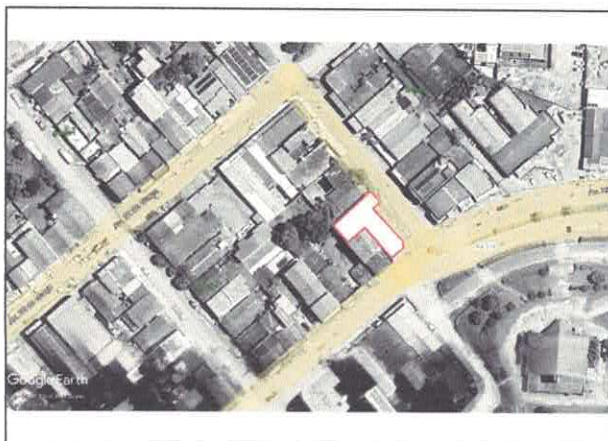


Imagem 01: Imagem de Satélite da edificação.



Imagem 02: Vista frontal do imóvel



Imagem 03: Vista Interna do imóvel



Imagem 04: Vista interna do imóvel



Imagem 05: Vista interna do imóvel



Imagem 06: Vista interna do imóvel





ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FÉLIX DO XINGU
SECRETARIA MUNICIPAL DE SERVIÇOS URBANOS
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA



Imagem 07: Vista interna do imóvel



Imagem 08: Vista interna do imóvel





12 - CONCLUSÃO

O imóvel em análise está implantado em terreno seco, bem arejado, localizado em área de fácil acesso. Contando com rede de energia elétrica, iluminação pública e coleta de lixo, proximidades de postos de saúde, agências bancárias, supermercados e postos de combustíveis são pontos de valorização do imóvel.

A ausência de blocos autônomos para iluminação de emergência é ponto de desvalorização do referido imóvel.

Possuindo todas as características acima citadas, e o preço de locação de imóveis no entorno ser compatível com os praticados na cidade para imóveis com características semelhantes, colocamos o referido prédio como apto para locação pela administração pública.

Este LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL composto por 9 (nove) folhas impressas e numeradas, foi elaborado pelo responsável técnico que o subscreve.

S.M.J aos Departamentos Competentes para as devidas análises e aprovações.

E o que nos cabe Relatar.

São Félix do Xingu, 1 de abril de 2025.



Documento assinado digitalmente
KLEBER CHUVA FERREIRA
Data: 01/04/2025 16:43:55-0300
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

KLEBER CHUVA FERREIRA
ENGENHEIRO CIVIL
DECRETO Nº 781/2005

