



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

nº 004/2025

Grupo Grau de Sigilo Folha

DEPÓSITO DE PATRIMÔNIO - GOIANÉSIA DO PARÁ / PA	Unidade Isolada Construção	Confidencial	1 de 4
---	----------------------------	--------------	--------

INTRODUÇÃO / IDENTIFICAÇÃO

Categoria				UF	Município do Imóvel				
INSTITUCIONAL				PA	GOIANÉSIA DO PARÁ				
PROPRIETÁRIO (A)				DATA DA VISTORIA					
FRANCISCO WALTER DOS SANTOS LIMA				14/04/2025					
Endereço do Imóvel - Bairro									
AV. PAPAGAIO, N°36 – FLORESTA.									
Latitude				Longitude					
Hemisfério	Graus	Min	Seg	Graus	Min	Seg	Datum	CEP	
-	-	-	-	-	-	-	-	68.639-000	



ÁREA (m²):	Finalidade	Objetivo	Interessado
428,40 m²	LOCAÇÃO	VALOR LOCATIVO MENSAL	PMGP

Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes
Situação Paradigma: Imóvel Caracterizado pelos Imóveis Assemelhados e ou Documentação

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Infraestrutura Urbana		
Água Potável, Esgoto Sanitário, Energia Elétrica, Telefone, Pavimentação, Esgoto Pluvial, Iluminação Pública.		
Serviços Públicos e Comunitários	Padrão das Edificações na Região	
Coleta de Lixo, Comércio, Educação, Saúde, Segurança.	Normal (c/ aspectos de Baixo Padrão)	
Usos Predominantes no Logradouro	Via de Acesso ao Endereço	
Residencial e comercial	Local	
Região no Contexto Urbano	Influências Valorizantes	Influências Desvalorizantes
Região Central	Sem Destaque	Sem Destaque

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Edificação							
Implantação/Inserção	Vistoria Externa e interna	Data da Vistoria	Ocupação	Uso	Teto	Cobertura	
Pulverizado		14/04/2025	Ocupado	Institucional	Forro em PVC	Cerâmica	
Paredes Externas	Fachada Principal		Demais Fachadas		Esquadrias Fachada Principal		Demais Esquadrias
Alvenaria	Pintura		Pintura		Ferro		Ferro
Áreas Molhadas				Áreas Secas			Idade Estimada (Anos)
Pisos		Paredes Internas		Pisos			> 10 <= 20
				Cerâmica			
Nº Subsolos	Nº Térreos	Nº Mezanimos	Nº Sobrelojas	Nº Pav Outros	Nº Coberturas	Qtd Pavimentos da Unidade	
0	01	0	0	00	Piso 01	01	
Locação no Terreno	Vista Panorâmica	Orientação Solar	Vagas de Garagem Definidas			Taxa de Condomínio (R\$)	Fração Ideal
			Total Cobertas	Total Descobertas	Total		
Unico	Sem Influência	Sem Influência	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Neyva de C. S. Caldas
Arquiteta e Urbanista
CAU A68787-1/PA



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIANÉSIA DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTE, URBANISMO E HABITAÇÃO



Compartimentos	Salões de Lazer	Padrão de Acabamento	Estado de Conservação
02	0	Normal (c/ aspectos de baixo)	Regular (reparos simples)

Divisão Interna:

01 Salão;
01 Sala.

Equipamentos da Unidade ou Disponíveis para a Unidade no Empreendimento

Terreno da Unidade

Área (m²)	Testada (m)	Profundidade	Posição	Cota / Greide	Formato Aproximado
-----	-----	-----	Esquina	Igual ou Acima	Irregular

Inclinação	Cercamento	Cercamento Frente	Cercamento Laterais/Fundos	Vocação Principal
Plano	Total	Imóvel no limite frontal	Muro em alvenaria	Comercial

Lados do Terreno

Empreendimento/condomínio

Nº de Prédios	Total de Unidades	Ocupação do Terreno	Padrão do Empreendimento
-----	-----	-----	-----

Infraestrutura	Estado de Conservação
-----	-----

PATOLOGIAS E DEFICIÊNCIAS DE ENGENHARIA E/OU ARQUITETURA, EM RELAÇÃO AOS PADRÕES ESTABELECIDOS PELA PREFEITURA

Com Base na Vistoria Observamos ou com Base na Situação Paradigma (se For o Caso) Consideramos:

Vícios de Construção Graves	Outros Danos Graves	Estabilidade e Solidez	Condições de Habitabilidade
Aparentemente Não Possui	Aparentemente Não Possui	Aparentemente Possui	Regular/Precisando de reparos

MANIFESTAÇÃO SOBRE A POSSIBILIDADE DE ACEITAÇÃO DO BEM E SOBRE A SUA CONFORMIDADE COM A DOCUMENTAÇÃO E ATENDIMENTO AOS REQUISITOS MÍNIMOS DE ENGENHARIA / ARQUITETURA ESTABELECIDOS PELA PREFEITURA

Com Base nos Subsídios Disponíveis, Resumidos no Presente Laudo, do Ponto de Vista de Engenharia e Arquitetura, no que se Refere a Possibilidade de Aceitação do Imóvel:

Sim, Somos Favoráveis à Aceitação do Imóvel para Locação.

O imóvel tal como considerado para efeito de avaliação: Aparenta Conformidade Com a Documentação


Neyvalde C. S. Caldas
Arquiteto e Urbanista
CAU A68787-1/PA



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIANÉSIA DO PARÁ
PODER EXECUTIVO
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTE, URBANISMO E HABITAÇÃO



DIAGNÓSTICO RESUMIDO DE MERCADO

Performance Percebida	Nível de Ofertas Verificado no Segmento	Liquidez Inferida para o Imóvel
Aparentemente Recessivo	Aparentemente Médio	Sem Destaque

ESPECIFICAÇÕES

Método	Grau de Fundamentação	Grau de Precisão
Comparativo de Dados	Grau I	Grau I

RESULTADOS

Situação Descrita e Considerada para Efeito de Avaliação	Tipo de Valor Determinado	Data de Referência da Avaliação
Situação Paradigma: Imóvel Caracterizado pelos Imóveis Assemelhados e ou Documentação	Valor Locativo	14/04/2025

Avaliação Itemizada	
Valor de Avaliação R\$ 3.150,00 (TRÊS MIL, CENTO E CINQUENTA E SEIS REAIS)	
Valor Mínimo Admissível (NBR 14.653-2) 20%: R\$ 2.520,00	Valor Máximo Admissível (NBR 14.653-2) 20%: R\$ 3.780,00

SIGNATÁRIOS

Responsável Técnico	Formação	CAU	CARGO
NEYVA DE CASSIA SANTOS CALDAS	ARQUITETA E URBANISTA	CAU A68787-1/PA	ARQUITETA E URBANISTA

Coragem e fé para trabalhar!

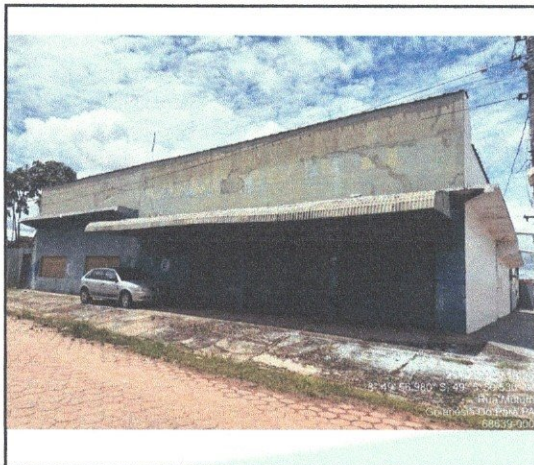
Neyva de C. S. Caldas
Arquiteta e Urbanista
CAU A68787-1/PA

Responsável Técnico:

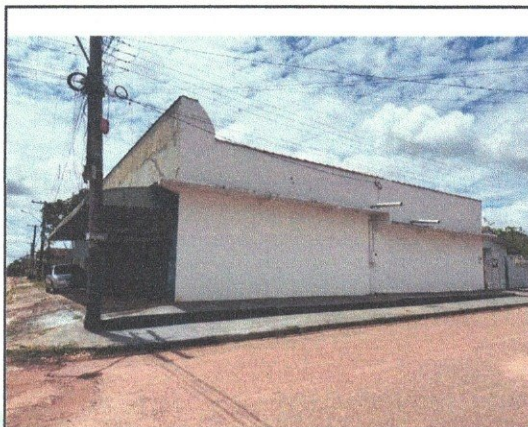
Neyva de Cássia S. Caldas
Arqta. e Urb. CAU A68787-1/PA



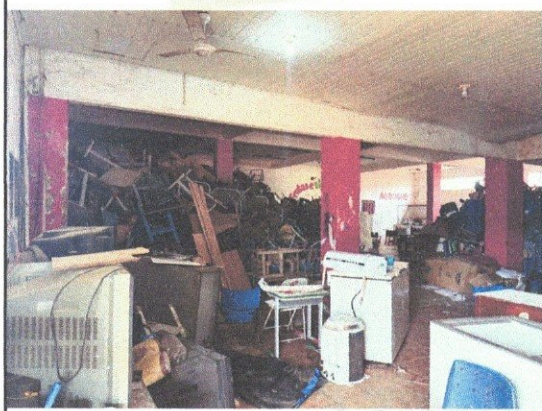
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fachada Principal



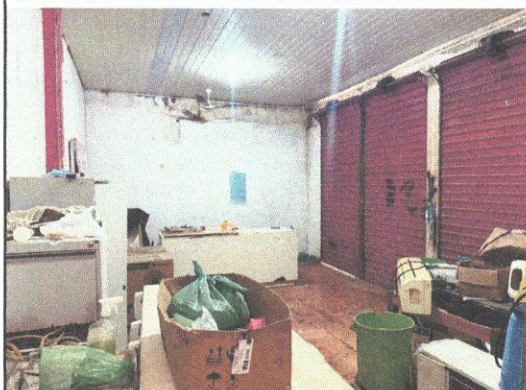
Fachada Lateral



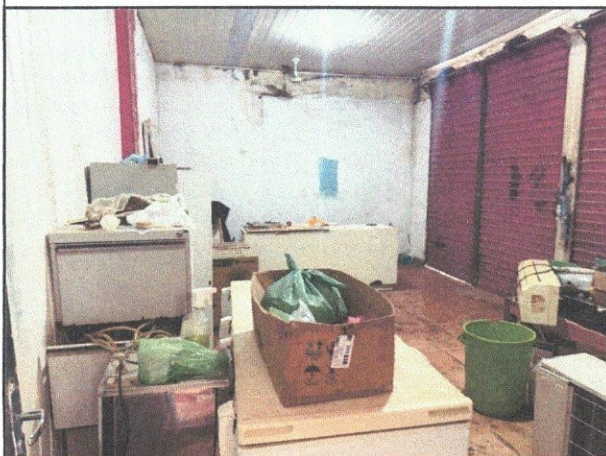
Salão - foto 01



Salão - foto 02



Sala - foto 01



Sala - foto 02