



LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA IMÓVEL URBANO

END: RUA RAIMUNDO ALVES DE OLIVEIRA , Nº 298. BAIRRO: NAZARÉ, MÃE DO RIO - PA

LOCADOR: KAMILA COSTA RIBEIRO

DESTINAÇÃO: IMÓVEL À DISPOSIÇÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO,
BASE DA GUARDA MUNICIPAL.



1. OBJETIVO

O presente Laudo de Avaliação tem por finalidade a determinação do valor de mercado com base em pesquisa no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliado.

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel térreo em alvenaria de tijolo de barro, pilares e vigas em concreto armado convencional, estrutura de telhado em madeira de lei, cobertura com telha cerâmica, precisando de reparos. Piso cerâmico interno e externo, revestimento cerâmico até $\frac{3}{4}$ da altura do forro de alguns banheiros. Forro do prédio é em madeira, pintura PVA interna e externa, acabamento em padrão popular, instalações elétricas precisando de reparos, instalações hidráulicas em conformidade com o uso da edificação.

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado em região urbana da cidade de Mãe do Rio, sendo sua via de acesso principal a Rua Raimundo Alves de Oliveira. A via é contemplada com imóveis residenciais e comerciais, o bairro possui infraestrutura e é servido pelos seguintes serviços urbanos:

- Energia Elétrica
- Iluminação Pública
- Rede Telefônica
- Coleta de Lixo
- Vias Asfaltadas

4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14.653-2:2011, em seu item 9 – Especificação das avaliações, apresenta a seguinte redação:

“9.1.1 – A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, 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 no trabalho avaliatório, mas não representa 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 passível de fixação a priori.”

Em função das particularidades 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. METODOLOGIA

Será tomado como base o valor médio executado pelo mercado no bairro de localização do imóvel alugado. Tal valor foi encontrado por meio de levantamento junto a imobiliárias e por 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	1,15
ALTO	1,40

b. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

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



c. LOCALIZAÇÃO

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

6. VALOR MÉDIO DE MERCADO

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

7. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
MÉDIO	MÉDIO	BOA
1,15	1,15	1,20

8. VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO

$$V_M = V_{MM} \times P_C \times E_C \times LO_C$$

V_M = Valor Máximo

V_{MM} = Valor Médio de Mercado

P_C = Padrão Construtivo

E_C = Estado de Conservação

LO_C = Localização do Imóvel

$$V_M = 1.700,00 \times 1,15 \times 1,15 \times 1,20$$



$V_M = R\$ 2.697,90$

9. ENCERRAMENTO

O valor destinado ao aluguel do imóvel objeto desse laudo deve invariavelmente ser determinado entre o VALOR MÉDIO DE MERCADO (item 6) e o VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO (item 8).

Portanto:

$R\$ 1.700,00 \leq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq R\$ 2.697,90$

Encerra-se o trabalho composto 5 (cinco) folhas, todas impressas de anverso, sendo esta folha datada e assinada pela autora do presente trabalho, e as demais rubricadas.

Mãe do Rio (PA), 28 de Fevereiro de 2025

Paulo Kelvi Costa Ramos
ARQUITETO E URBANISTA
CAU-PA Nº A266136-5

PAULO KELVI COSTA RAMOS
ARQUITETO E URBANISTA
CAU-PA A 266136-5



PARECER TÉCNICO DE VISTORIA
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
IMÓVEL URBANO

END: RUA RAIMUNDO ALVES DE OLIVEIRA, Nº 298. BAIRRO: NAZARÉ, MÃE DO RIO - PA

LOCADOR: KAMILA COSTA RIBEIRO

**DESTINAÇÃO: IMÓVEL À DISPOSIÇÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO,
BASE DA GUARDA MUNICIPAL.**



1. OBJETIVO

O parecer técnico de vistoria visa determinar o estado de conservação do imóvel para apontar as responsabilidades e garantias legais quanto à existência de patologias construtivas.

2. RELAÇÃO DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL:

IMPLANTAÇÃO: Imóvel urbano situado a Rua Raimundo Alves de Oliveira, nº 298

ESTRUTURA: fundações superficiais do tipo sapata isolada, com pilares nas extremidades do imóvel e vigas para cintamento superior.

ALVENARIA: em blocos cerâmicos rebocados nas duas faces.

Possui trincas e fissuras e mancha ocasionada por infiltração no muro lateral da casa.

ESQUADRIAS: Portas em madeira de lei com pintura em verniz de uma e duas folhas, basculantes em vidro canelado 4 MM, janela de madeira tipo abrir de duas e três folhas.

As esquadrias do prédio em sua maioria estão bem conservadas.

PISOS E REVESTIMENTOS: Piso de todos os ambientes internos em cerâmica popular. As parede de alguns banheiros revestidas até $\frac{3}{4}$ da altura do forro com cerâmica padrão popular e juntas alinhadas e afastadas a 3 mm, a parede de um banheiro na parte externa revestida completamente com cerâmica padrão popular e juntas alinhadas e afastadas a 3 mm.

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: Em condições ideais para uso.

INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS: Instalações hidráulicas em conformidade com o uso da edificação, possui poço próprio. Instalação de esgoto com ligação a fossa séptica.

COBERTURA: Estrutura de telhado em madeira de lei e telhas de barro tipo Plan.

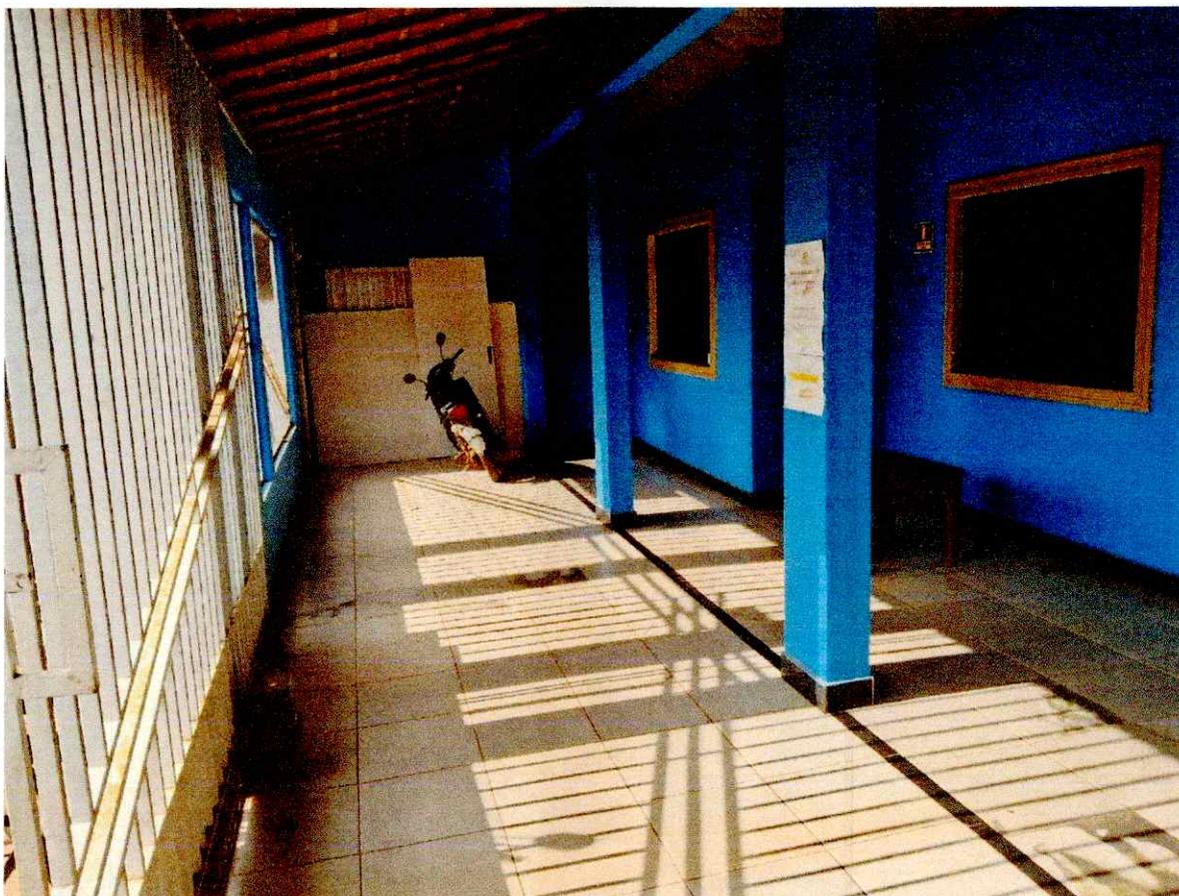


FORRO: O forro do imóvel em PVC.

PINTURA: pintura PVA interna e externa.

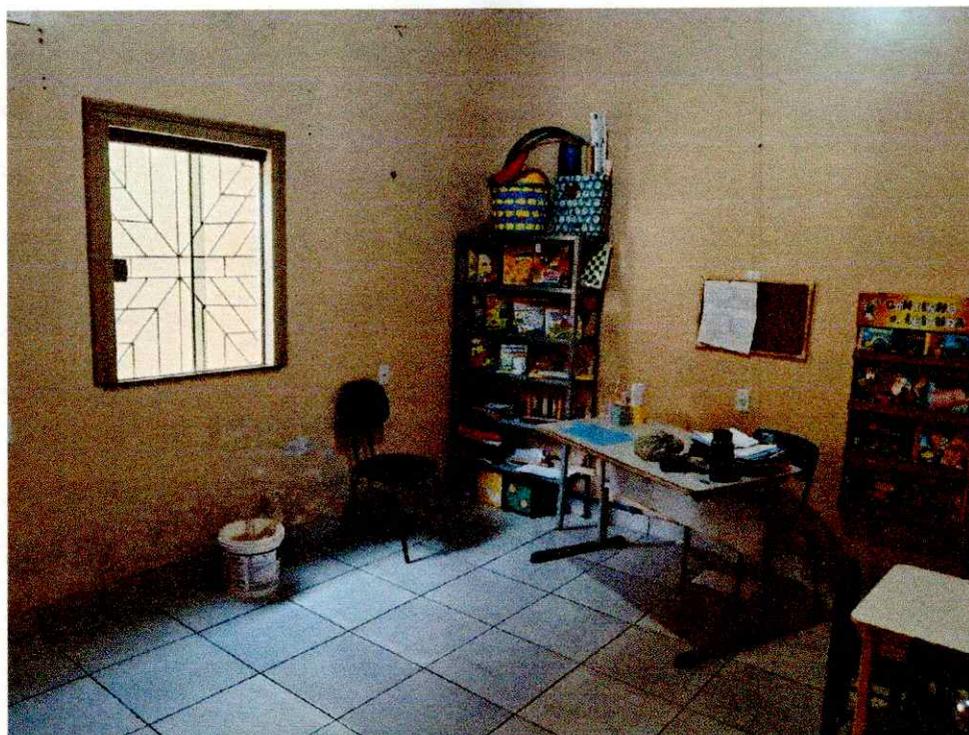
3. ANEXOS

Os seguintes fotos em anexos expõem a atual situação do imóvel :

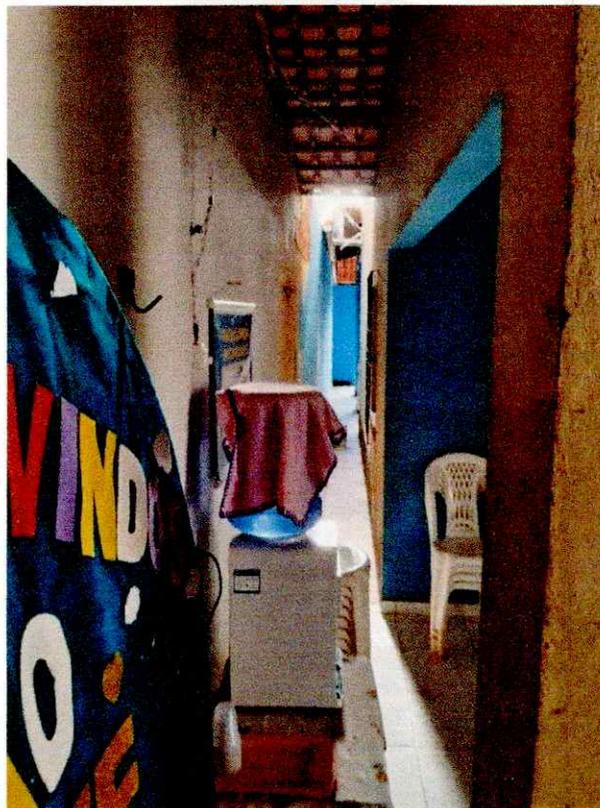
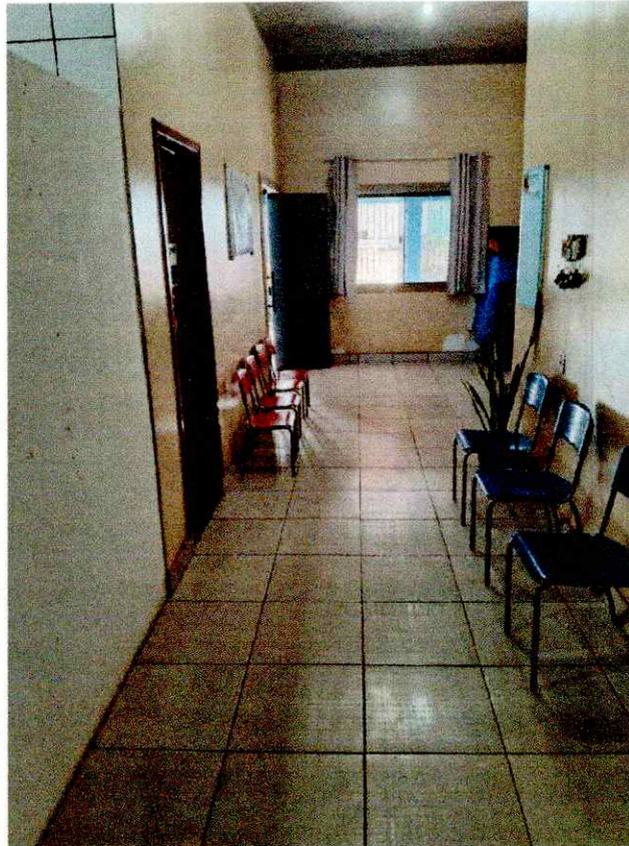


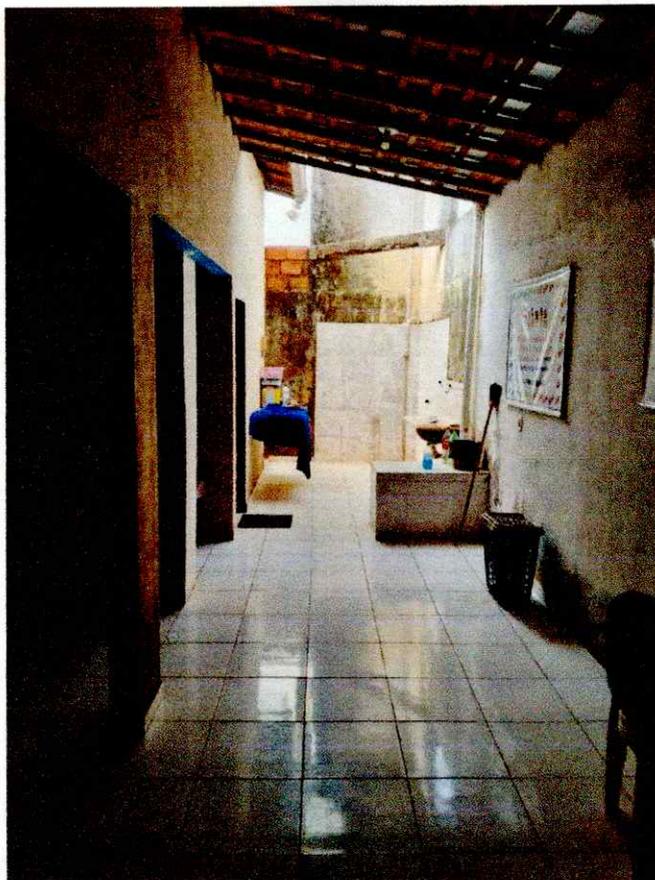


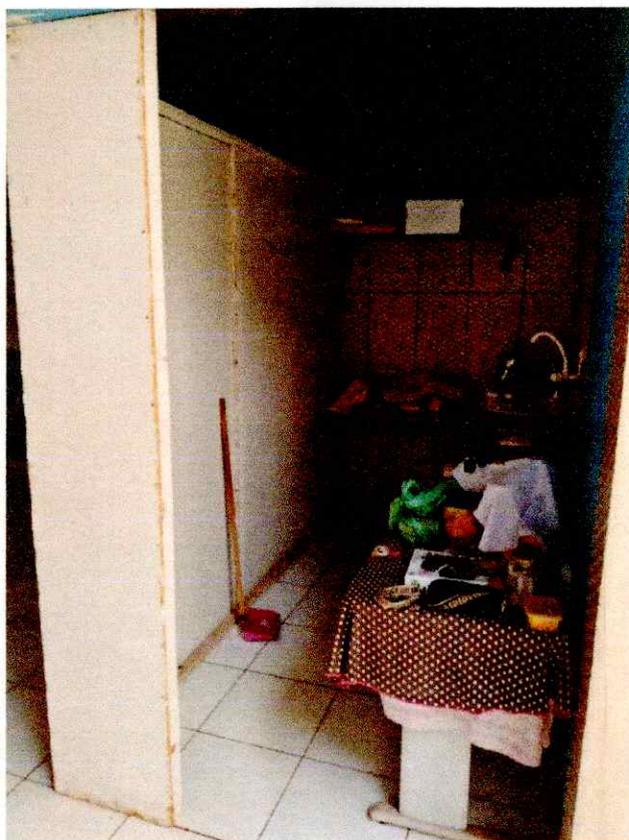
COMPLEXO ADMINISTRATIVO, 998 – BAIRRO: SANTO ANTONIO – MÃE DO RIO/PARÁ.
CEP 68675-000 - CNPJ: 05.363.023/0001-84 - SITE: www.maedorio.gov.br















Conclusão: Conclui-se que a casa que irá abrigar o Centro de atendimento educacional especializado - CAEE, encontra-se em excelentes condições de uso, visto que a estrutura recebeu reparos internos e externos, mostrando melhorias na edificação e possibilitando melhor qualidade para o aluguel o imóvel.

Declaramos que o imóvel descrito em conformidade com LAUDO acima e fotos em anexadas, atende as condições abaixo:

- I. Não está localizado em área de risco;
- II. Não está localizada em Áreas de Proteção Ambiental, várzeas ou áreas de preservação permanente (APP);
- III. Apresenta condições mínimas de segurança, habitabilidade e higiene;
- IV. Está localizado em loteamento regular ou regularizado e liberado para construção;
- V. A atividade desenvolvida no local está de acordo com a lei de uso e ocupação do solo vigente;
- VI. Não se trata de ÁREA PÚBLICA;

Mãe do Rio (PA), 28 de Fevereiro de 2025

Paulo Kelvi Costa Ramos
ARQUITETO E URBANISTA
CAU-PA Nº 266136-5

PAULO KELVI COSTA RAMOS
ARQUITETO E URBANISTA
CAU-PA A 266136-5