



**PREFEITURA DE  
MÃE DO RIO**  
Construindo a Mãe do Rio de Todos

**CNPJ: 05.363.023/0001-84 SECRETARIA DE  
GOVERNO  
COORDENAÇÃO DE PLANEJAMENTO, PROJETOS E CONVÊNIOS**

**LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA  
IMÓVEL URBANO**

**END: RUA ANTONIO SARAIVA RABELO, Nº 247.**

**LOCADOR: AFONSO DOS SANTOS MEDEIROS**

**CPF: 226.907.782 – 20**

**DESTINAÇÃO: IMÓVEL A DISPOSIÇÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO.**

**MÃE DO RIO – PA  
2023**

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



**CNPJ: 05.363.023/0001-84 SECRETARIA DE  
GOVERNO  
COORDENAÇÃO DE PLANEJAMENTO, PROJETOS E CONVÊNIOS**

**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 de um pavimento em alvenaria de tijolo de barro, pilares e vigas em concreto armado convencional, estrutura de telhado em madeira de lei, cobertura com telha cerâmica. Piso cerâmico interno, piso externo (fundos) em cimento queimado precisando de reparos e piso cimentado em torno da casa. Revestimento cerâmico até 1,7m na parede do banheiro, forro em PVC, pintura PVA interna e externa, pintura PVA externa precisando de uma nova repaginação e termino da pintura interna na parte da cozinha em uma parte da parede, acabamento em padrão popular, instalações elétricas 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 Antônio Saraiva Rabelo. 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:

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



**CNPJ: 05.363.023/0001-84 SECRETARIA DE  
GOVERNO  
COORDENAÇÃO DE PLANEJAMENTO, PROJETOS E CONVÊNIOS**

**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).

$$V_{MM} = R\$ 1.074,60$$

**7. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO**

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

**8. VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO**



**PREFEITURA DE  
MÃE DO RIO**  
Construindo a Mãe do Rio de Todos

**CNPJ: 05.363.023/0001-84 SECRETARIA DE  
GOVERNO  
COORDENAÇÃO DE PLANEJAMENTO, PROJETOS E CONVÊNIOS**

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

$V_M$  = Valor Máximo

$V_{MM}$  = Valor Médio de Mercado

$P_C$  = Padrão Construtivo

$E_C$  = Estado de Conservação

$LO_C$  = Localização do Imóvel

$$V_M = 1.074,60 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,20$$

$$V_M = R\$ 1.160,50$$

## 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:

$$R\$ 995,00 \leq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq R\$ 1.160,50$$

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), 03 de Janeiro de 2023

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

---

**PAULO KELVI COSTA RAMOS**

**ARQUITETO E URBANISTA**

**CAU-PA A266136-5**

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