



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA PONTA

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA 003/2026**

IMÓVEL URBANO

**END: TRAVESSA DA INDEPNDÊNCIA, Nº 117**

**Bairro: Centro – São João da Ponta / PA.**

**DESTINAÇÃO: IMÓVEL A DISPOSIÇÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE  
ASSISTÊNCIA SOCIAL**

**SÃO JOÃO DA PONTA**

**2026**



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA PONTA

## 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 será destinado a Secretaria Municipal de Assistência Social pelo prazo de 12 (doze) meses, onde o imóvel possui 2 quartos amplos com banheiro social que poderá funcionar como salas, 01 área ampla de sala que poderá funcionar como uma recepção e uma cozinha ampla. O imóvel se encontra em bom estado de conservação, salvo o banheiro anexo a cozinha que está em fase de acabamento e não funciona no momento. O piso de todo o imóvel é em cerâmica, assim como o revestimento da cozinha e banheiro. Somente nos quartos e banheiro que possui forro de PVC, os demais ambiente o telhado é aparente. Toda cobertura é de telha de barro com estrutura em madeira. As paredes são em alvenaria, rebocadas e pintadas. As instalações elétricas e hidráulicas não possui restrição. As esquadrias são todas em madeiras com grades de ferro. Todos os itens podem ser contatados no relatório fotográfico em anexo.



Figura 01: Localização do Imóvel



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA PONTA

### **3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

O imóvel está localizado em região urbana da cidade de São João da Ponta sendo sua via de acesso principal a Travessa da Independência, nº 117. A via é contemplada com imóveis residenciais e comerciais, e 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.



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA PONTA

## 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 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



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA PONTA

## 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 homogêneos para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

$$V_{MM} = R\$ 1.000,00$$

## 7. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

<b>PADRÃO CONSTRUTIVO</b>	<b>ESTADO DE CONSERVAÇÃO</b>	<b>LOCALIZAÇÃO</b>
MÉDIO	ÓTIMO	EXCELENTE
1,15	1,40	1,50

## 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

$$V_M = 600,00 \times 1,15 \times 1,40 \times 1,50$$

$$V_M = R\$ 1.449,00$$



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA PONTA

## 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:

$$R\$ 600,00 \geq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq R\$ 1.449,00$$

Sendo assim este laudo se encerra, data-se e assina-se.

São João da Ponta (PA), 09 de janeiro de 2026

*Ana Karen B. do Nascimento.*  
Ana Karen Bessa do Nascimento  
Arquiteta e Urbanista  
CAU/PA A77360-3



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA PONTA

## RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL





ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA PONTA





ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA PONTA





ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA PONTA





ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA PONTA





ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA PONTA

