



LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA IMÓVEL URBANO

END: RUA FRANCISCO PEDRO PEDRO DE LIMA, Nº 518. BAIRRO: CENTRO, MÃE DO RIO - PA
LOCADOR: SINARA LAYANE DA SILVA DUARTE
DESTINAÇÃO: ANEXO AO GABINETE DO PREFEITO

- **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.

- **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, Piso cerâmico interno e externo, revestimento cerâmico até da altura do forro dos banheiros. Forro do prédio é em gesso, pintura PVA interna e externa, acabamento em padrão popular, instalações elétricas em condições de uso, instalações hidráulicas em conformidade com o uso da edificação.

- **CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

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

VICTORIA ALVES Assinado de forma
digital por VICTORIA
MENDES:01757 ALVES
464271 MENDES:01757464271

semourb@prefeituramaedorio.pa.gov.br



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

- **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.

- **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.

VICTORIA ALVES
MENDES:017574
ALVES

Assinado de forma
digital por VICTORIA
ALVES
MENDES:01757464271

semourb@prefeituramaedorio.pa.gov.br 64271



São eles:

- **PADRÃO CONSTRUTIVO**

BAIXO	1,00
MÉDIO	1,15
ALTO	1,40

- **ESTADO DE CONSERVAÇÃO**

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

- **LOCALIZAÇÃO**

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

- **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).

- **FATORES DO IMÓVEL AVALIADO**

PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
ALTO	ÓTIMO	BOA
1,40	1,40	1,20

VICTORIA ALVES
MENDES:01757464

Assinado de forma digital
por VICTORIA ALVES
MENDES:01757464271



- **VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO**

$$V_M = V_{MM} \times P_c \times E_c \times L O_c$$

V_M = Valor Máximo

V_{MM} = Valor Médio de Mercado P_c =

Padrão Construtivo

E_c = Estado de Conservação $L O_c$ =

Localização do Imóvel

$$V_M = 1.488,10 \times 1,40 \times 1,40 \times 1,20$$

$$V_M = R \$ 3.500,00$$

- **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:

$$R \$ 1.488,10 \leq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq R \$ 3.500,00$$

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.

VICTORIA ALVES
MENDES:01757464271

Assinado de forma digital
por VICTORIA ALVES
MENDES:01757464271

VICTORIA ALVES MENDES
FISCAL DE OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA
PORTARIA Nº 223/2025



PARECER TÉCNICO DE VISTORIA
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
IMÓVEL URBANO

END: RUA FRANCISCO PEDRO DE LIMA, Nº 518, BAIRRO CENTRO

LOCADOR: SINARA LAYANE DA SILVA DUARTE

DESTINAÇÃO: ANEXO DO GABINETE DO PREFEITO

- **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.

- **RELAÇÃO DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL:**

IMPLANTAÇÃO: Imóvel urbano situado a Rua Francisco Pedro de Lima, nº 518

ESTRUTURA: fundações superficiais do tipo sapata isolada, e vigas para cintamento superior.

ALVENARIA: em blocos cerâmicos rebocados nas duas faces.
mancha ocasionada por infiltração em uma escritório da casa.

ESQUADRIAS:

As esquadrias do prédio em sua maioria estão bem conservadas.

PISOS E REVESTIMENTOS: Piso de todos os ambientes internos em cerâmica. As paredes de alguns banheiros revestidas até a altura do forro com cerâmica padrão e juntas alinhadas.

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: Em condições ideais para uso.

VICTORIA ALVES Assinado de forma
MENDES:01757 digital por VICTORIA
464271 ALVES
MENDES:01757464271



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 gesso.

PINTURA: pintura PVA interna e externa.

- **ANEXOS**

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



VICTORIA ALVES
MENDES:0175746
4271

Assinado de forma
digital por VICTORIA
ALVES
MENDES:01757464271



Prefeitura Municipal de
Mãe do Rio
União e Progresso.

Secretaria de
Obras e Urbanização
SECRETARIA MUNICIPAL



VICTORIA ALVES
MENDES:0175746
4271

Assinado de forma
digital por VICTORIA
ALVES
MENDES:01757464271

semourb@prefeituramaedorio.pa.gov.br

COMPLEXO ADMINISTRATIVO, N° 998 - SANTO ANTÔNIO - 68.675-000 - MÃE DO RIO, PARÁ. BRASIL



Prefeitura Municipal de
Mãe do Rio
União e Progresso.

Secretaria de
Obras e Urbanização
SECRETARIA MUNICIPAL



VICTORIA ALVES
MENDES:01757
464271

Assinado de forma
digital por VICTORIA
ALVES
MENDES:0175746427
1

semourbaprefeituramaedorio.pa.gov.br

COMPLEXO ADMINISTRATIVO, N° 998 - SANTO ANTÔNIO - 68.675-000 - MÃE DO RIO, PARÁ. BRASIL



Prefeitura Municipal de
Mãe do Rio
União e Progresso.

Secretaria de
Obras e Urbanização
SECRETARIA MUNICIPAL



MÃE DO RIO

semourb@prefeituramaedorio.pa.gov.br

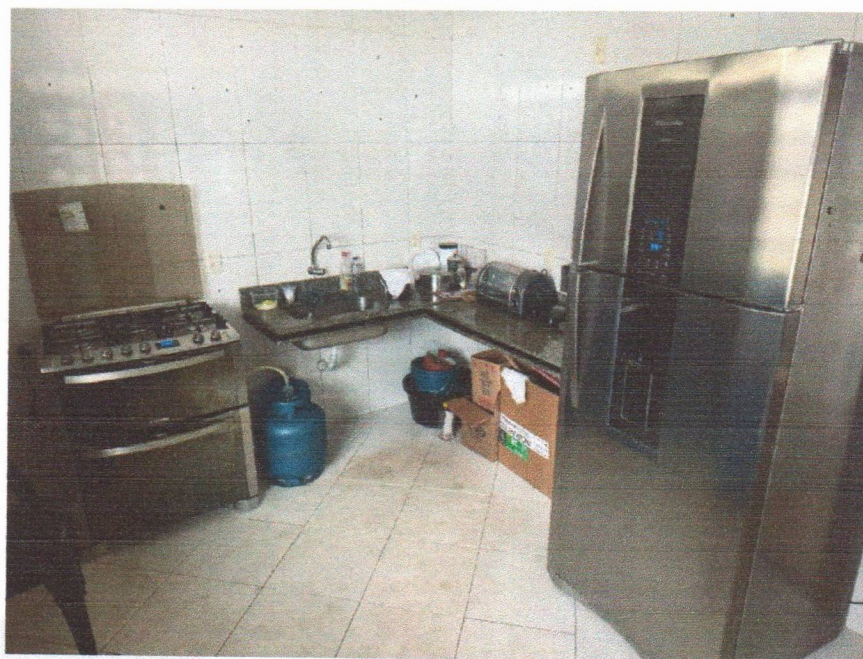
VICTORIA ALVES Assinado de forma
digital por VICTORIA
MENDES:01757 ALVES
464271 MENDES:01757464271

COMPLEXO ADMINISTRATIVO, N° 998 - SANTO ANTÔNIO - 68.675-000 - MÃE DO RIO, PARÁ. BRASIL



Prefeitura Municipal de
Mãe do Rio
União e Progresso.

Secretaria de
Obras e Urbanização
SECRETARIA MUNICIPAL



VICTORIA ALVES Assinado de forma
MENDES:017574 digital por VICTORIA
64271 ALVES
MENDES:01757464271

semourbeprefeituramaedorio.pa.gov.br

COMPLEXO ADMINISTRATIVO, N° 998 - SANTO ANTÔNIO - 68.675-000 - MÃE DO RIO, PARÁ, BRASIL



Prefeitura Municipal de
Mãe do Rio
União e Progresso.

Secretaria de
Obras e Urbanização
SECRETARIA MUNICIPAL



semourb@prefeituramaedorio.pa.gov.br

VICTORIA ALVES

MENDES:01757

464271

Assinado de forma
digital por VICTORIA
ALVES

MENDES:01757464271

COMPLEXO ADMINISTRATIVO, N° 998 - SANTO ANTÔNIO - 68.675-000 - MÃE DO RIO, PARÁ. BRASIL



Prefeitura Municipal de
Mãe do Rio
União e Progresso.

Secretaria de
Obras e Urbanização
SECRETARIA MUNICIPAL



semourb@prefeituramaedorio.pa.gov.br

VICTORIA ALVES Assinado de forma
MENDES:017574 digital por VICTORIA
ALVES
MENDES:01757464271
64271

COMPLEXO ADMINISTRATIVO, N° 998 - SANTO ANTÔNIO - 68.675-000 - MÃE DO RIO, PARÁ. BRASIL



Prefeitura Municipal de
Mãe do Rio
União e Progresso.

Secretaria de
Obras e Urbanização
SECRETARIA MUNICIPAL



VICTORIA ALVES
MENDES:017574642
71

Assinado de forma digital
por VICTORIA ALVES
MENDES:01757464271

semourbeprefeituramaedorio.pa.gov.br

COMPLEXO ADMINISTRATIVO, N° 998 - SANTO ANTÔNIO - 68.675-000 - MÃE DO RIO, PARÁ. BRASIL



Prefeitura Municipal de
Mãe do Rio
União e Progresso.

Secretaria de
Obras e Urbanização
SECRETARIA MUNICIPAL



Mãe do Rio - Pará, 28 fevereiro de 2025.

VICTORIA ALVES Assinado de forma
MENDES:017574 digital por VICTORIA
64271 ALVES
MENDES:01757464271

VICTORIA ALVES MENDES
FISCAL DE OBRAS E SERVIÇOS DE ENGENHARIA
PORTARIA Nº 223/2025

semourbaprefeituramaedorio.pa.gov.br

COMPLEXO ADMINISTRATIVO, N° 998 - SANTO ANTÔNIO - 68.675-000 - MÃE DO RIO, PARÁ. BRASIL