

LAUDO DE VISTORIA LOCATIVA DO IMÓVEL SITUADO NA RUA MARANHÃO, QD  
54, LT 13, CENTRO, CUMARU DO NORTE-PA

# AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

## 03/2026

**CUMARU DO NORTE, 24 DE ABRIL DE 2026**

## Sumário

1. APRESENTAÇÃO.....	3
2. OBJETIVO.....	3
3. DIAGNÓSTICO DE MERCADO DO AVALIANDO .....	4
4. NORMA DE REFERÊNCIA .....	4
5. METODOLOGIA EMPREGADA .....	4
6. VISTORIA .....	4
7. ASPECTOS TOPOGRÁFICOS .....	4
8. MICRORREGIÃO DO IMOVEL VISTORIADO.....	5
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO .....	6
10. TRATAMENTO DE DADOS .....	13
11. RESULTADO .....	15
12. CONCLUSÃO.....	15

## 1. APRESENTAÇÃO

O departamento de arquitetura e engenharia recebeu no dia 22 de abril de 2026, o ofício, oriundo da Secretaria Municipal de Assistência Social, o qual solicita vistoria de imóvel, discriminado abaixo, com a finalidade de locação.

**TIPO DE IMÓVEL:** EDIFICAÇÃO TÉRREA PARA FIM INSTITUCIONAL

**LOCADOR (A):** JOSÉ CÂMARA TEIXEIRA FILHO SOUSA

**ENDEREÇO:** RUA MARANHÃO, QD 54, LT 13, CENTRO, CUMARU DO NORTE-PA

## 2. OBJETIVO

O presente Laudo tem por objetivo determinar, por inferência estatística, o valor de mercado para a locação do imóvel supracitado por um período de 12 meses.



**MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL**

Fonte: Google MAPS, adaptado pela Autora (2023)

Em análise ao mapa de localização, verifica-se que o imóvel avaliado se encontra no bairro centro, e em via de natureza residencial e comercial, constituídas de pavimentação com paralelepípedos de concreto, sistema de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de lixo, próximo a comércio e serviços públicos, (escolas e segurança pública).

### **3. DIAGNÓSTICO DE MERCADO DO AVALIANDO**

O Centro é o bairro com a melhor localização e valorização da cidade. O cenário imobiliário que abrange toda a cidade de Cumaru do Norte é de absorção mediana de mercado, média liquidez, mercado promissor em razão das atividades de garimpo e da agropecuária.

### **4. NORMA DE REFERÊNCIA**

Esta pesquisa foi conduzida por práticas, diretrizes e parâmetros regulamentados pelas seguintes normas:

NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos gerais (ABNT, 2019)

NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos (ABNT, 2019)

### **5. METODOLOGIA EMPREGADA**

O estudo iniciou-se com uma vistoria e relatório fotográfico do imóvel avaliado, em seguida foi definido o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM) para identificar o valor da locação, por ser o Método mais adequado para esse caso. Assim, foi dado prosseguimento à pesquisa com identificação das variáveis, e por conseguinte, realizado o levantamento de elementos. O tratamento de dados, por sua vez, deu-se por inferência estatística.

### **6. VISTORIA**

A vistoria ocorreu no dia 24 de abril de 2026 no intuito de levantar dados, em campo, característicos do imóvel avaliado, a responsável por acompanhar a vistoria informou que o imóvel foi construído em 2019 correspondendo uma idade real de 06 anos, apresentando uma idade aparente de 06 anos.

### **7. ASPECTOS TOPOGRÁFICOS**

Terreno é retangular com área de 45,66 m<sup>2</sup>, sendo 14,99 metros de frente, 30,20 metros de lateral direita, 15,14 metros de fundo e 30,34 metros de lateral esquerda, sem declive, e sem histórico de inundação, acima do greide. Quanto a área construída, foram levantados 8,30 metros de frente, 20 metros lateral direita, 8,30 metros de fundo e 20 metros lateral esquerda, perfazendo uma área de 166,00 metros quadrados.

COMPARTIMENTOS	PISOS	PAREDES	TETOS	PORTAS	JANELAS
<b>BANHEIRO</b>	CERÂMICO	CERÂMICO/PINTURA	PVC	MADEIRA	VIDRO
<b>SALAS</b>	GRANITINA	PINTURA	PVC	VIDRO	VIDRO

- **Cobertura predominante:** Telha Fibrocimento;
- **Supervisão predial:** Não possui;
- **Ar condicionado:** Não possui
- **Iluminação:** Rendimento bom;
- **Iluminação natural:** Bom;
- **Padrão de acabamento:** Baixo;
- **Material da fachada:** Pintura;
- **Concepção do projeto:** normal;
- **Estado de conservação:** regular;
- **Idade real:** 06 anos;
- **Idade aparente:** 06 anos;

## 8. MICRORREGIÃO DO IMÓVEL VISTORIADO

- Uso: Residencial e Comercial;
- Padrão Construtivo: Regular;
- Acesso: Fácil, avenida com pavimentação asfáltica;
- Facilidade de Estacionamento: Apenas estacionamento em via pública;
- Valorização Imobiliária: Regular;
- Infra estrutura, serviços e equipamentos comunitários da microrregião;

x	Comércio	x	Coleta de lixo		Terra batida	x	Energia
	Banco	x	Saúde	x	Escola	x	Água potável
x	Mercado	x	Segurança Pública	x	Correios	x	Lazer
x	Pavimentação	x	Esgoto	x	Telefonia		Transporte Público
x	Arborização	x	Internet				

## 9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



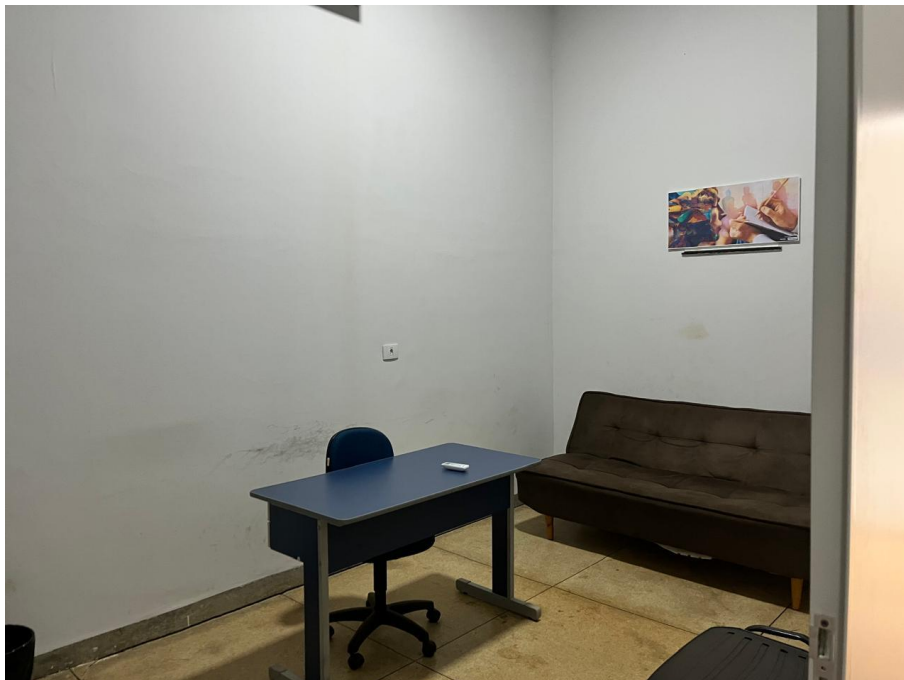


















## 10. TRATAMENTO DE DADOS

- LEVANTAMENTO DE ELEMENTOS

 <p>3 de março de 2021 03:14:25 22M 525675 9136572 45-00m Elemento 10</p>	<p><b>ELEMENTO 1</b></p> <p>Nome: Lubrificantes Queiroz</p> <p>Fonte: locatário</p> <p>Situação: Ocupado</p> <p>Contato: (94) 98401 9238</p> <p>Endereço: Avenida das Nações (525675 E / 9136572 S)</p> <p>Área: 8x13 = 104 m<sup>2</sup></p> <p>Valor Unitário (RS/M<sup>2</sup>): 21,15</p>
 <p>3 de março de 2021 08:30:28 22M 525762 9136630 45-00m Elemento 7</p>	<p><b>ELEMENTO 2</b></p> <p>Nome: Bradesco</p> <p>Fonte: Gerente do banco (Locatário)</p> <p>Situação: Ocupado</p> <p>Contato: (94) 99145 1499</p> <p>Endereço: Avenida das Nações (525762 E / 9136630 S)</p> <p>Área: 5x11 = 55 m<sup>2</sup></p> <p>Valor Unitário (RS/M<sup>2</sup>): 20,00</p>
 <p>2 de março de 2021 14:59:34 22M 525744 9136612 45-00m Cumaru do Norte Elemento 2</p>	<p><b>ELEMENTO 3</b></p> <p>Nome: Bella Chick</p> <p>Fonte: Locatário (Leticia)</p> <p>Situação: Ocupado</p> <p>Contato: (94) 98404 1772</p> <p>Endereço: Avenida das Nações (525744 E / 9136612 S)</p> <p>Área: 8x11 = 88 m<sup>2</sup> (Esquina)</p> <p>Valor Unitário (RS/M<sup>2</sup>): 25,00</p>

 <p>2 de março de 2021 15:53:27 22M 525606 9136553 - 10.00m Cumaru do Norte #Empreiteira</p>	<p><b>ELEMENTO 4</b></p> <p>Nome: Loja Wanderson Goianão Fonte: Locatário (Wanderson) Situação: Ocupado Contato: (94) 98400 2969 Endereço: Avenida das Nações (525606 E / 9136553 S) Área: <math>14 \times 11 + (2,5 \times 5) = 166,5 \text{ m}^2</math> (Esquina) Valor Unitário (R\$/M<sup>2</sup>): 21,02</p>
 <p>3 de março de 2021 05:07:45 22M 525566 9136515 - 10.00m #Empreiteira</p>	<p><b>ELEMENTO 5</b></p> <p>Nome: Loja Mariáh Fonte: Locatário (Patrícia) Situação: Ocupado Contato: (94) 99176 5762 Endereço: Avenida das Nações (525564 E / 9136515 S) Área: <math>06 \times 11 = 66 \text{ m}^2</math> Valor Unitário (R\$/M<sup>2</sup>): 27,27</p>
 <p>3 de março de 2021 08:21:15 22M 525780 9136634 - 10.00m #Empreiteira</p>	<p><b>ELEMENTO 6</b></p> <p>Nome: Honda Arauto Fonte: Locatário (José Francisco) Situação: Ocupado Contato: (94) 99198 5236 Endereço: Avenida das Nações (525780 E / 9136634 S) Área: <math>08 \times 08 + (9,5) = 73,5 \text{ m}^2</math> Valor Unitário (R\$/M<sup>2</sup>): 28,57</p>

Elemento	Área construída (m <sup>2</sup> )	Valor unitário (R\$/m <sup>2</sup> )
1	104,00	21,15
2	55,00	20,00
3	88,00	25,00
4	166,5	21,02
5	66,00	26,27
6	73,5	28,00
Media		23,57

Levando em consideração os imóveis usados para o comparativo, que todos possuem infraestrutura semelhante ao imóvel avaliado, e estão localizados no centro, temos a media de R\$ 23,57 reais o valor do metro quadrado para a locação.

## 11. RESULTADO

Imóvel	Valor de mercado (R\$/mês)	Valor máximo (R\$/mês)	Valor mínimo (R\$/mês)	Amplitude % Máxima	Amplitude % Mínima
CREAS	3.913,17	4.304,49	3.521,36	10,00	10,00

Por fim, a tabela acima traz o resultado da avaliação locativa do imóvel, através do valor de mercado, ademais fornece os limites mínimos e máximos para estipular valores sem extrapolar a amplitude permitida pela NBR 14.653 – 1 (ABNT,2019)

## 12. CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza semelhantes, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, ponderando as variáveis por meio de técnicas normatizadas, permite se concluir que o valor do imóvel desta análise é de R\$ 3.913,17 para a locação da edificação, admitindo uma variação de até 10,00% para mais ou para menos.

Cumaru do Norte – PA, 24 de abril de 2026

---

Eane Rufina Silva  
Arquiteta e Urbanista  
CAU A162566-7



SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO  
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA E ARQUITETURA

---