



LAUDO DE AVALIAÇÃO N.º 02/2025

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Turismo – SEMMA
Secretaria Municipal de Agricultura e Abastecimento – SEMAB
Agência Municipal de Regulação dos Serviços de Água e Esgotos de Rurópolis –
AMAE

2. IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIETÁRIA

KEMELY ZANOTTO SILVA, brasileira, solteira, empresária, portadora da Carteira de Identidade RG nº 6932590-PC/PA, inscrita no CPF Sob nº 025.451.342-52, residente e domiciliada na Avenida dos Imigrantes, nº 458, Bairro Centro, Cidade de Rurópolis, Estado do Pará.

3. FINALIDADE DO LAUDO

O presente laudo tem por finalidade determinar o valor de mercado do aluguel de um imóvel residencial que será utilizado para o funcionamento da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Turismo (SEMMA), Secretaria Municipal de Agricultura e Abastecimento (SEMAB) e Agência Municipal de Regulação dos Serviços de Água e Esgotos de Rurópolis (AMAE).

4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo deste Laudo de Avaliação é determinar o valor de mercado da locação com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliado, apresentando, como conclusão, a estimativa do valor de mercado após o tratamento dos dados coletados.



5. OBJETO DA AVALIAÇÃO

5.1 TIPO DO BEM

Imóvel residencial, destinado à locação, construído em alvenaria, com edificação composta por garagem, varanda, sala de estar, sala de jantar, jardim de inverno, cozinha, banheiro social e de serviço, um quarto, quatro suítes, depósito, área de serviço e edícula com banheiro.

5.2 Localização

O imóvel avaliado, objeto deste estudo, está localizado na Avenida dos Imigrantes, nº 458, Bairro Centro, na cidade de Rurópolis-PA.

Figura 01 - Localização do avaliando.



Coordenadas Geográficas: 04°05'36.01"S; 54°54'24.21"O.



5.3. Descrição do Bem

Trata-se de um imóvel urbano localizado na Avenida dos Imigrantes, nº 458, Bairro Centro, na cidade de Rurópolis-PA.

O imóvel conta com garagem, varanda, sala de estar, sala de jantar, jardim de inverno, cozinha, banheiro social e de serviço, um quarto, quatro suítes, depósito, área de serviço e edícula com banheiro, totalizando uma área construída de 535,00 m², em um terreno com área total de 5.526,90 m².

A edificação é em alvenaria, com cobertura em estrutura de madeira e telhas cerâmicas, piso revestido de cerâmica e esquadrias de madeira e vidro. O imóvel apresenta bom estado de conservação.

O terreno possui formato retangular e sua superfície é predominantemente plana.

Vale ressaltar que não foram identificadas restrições ambientais sobre o imóvel avaliado, nem a presença de passivos ambientais, áreas de proteção permanente ou elementos que possam causar possíveis contaminações do solo.

5.4. Características do Terreno

Área (m²): **5.526,90 m²**

Topografia:

Plano: **SIM** Aclive: **NÃO** Declive: **NÃO** Acidentado: **NÃO**

Superfície do solo:

Seco: **SIM** Úmido: **NÃO** Alagadiço: **NÃO**

5.5. Situação do Imóvel

O imóvel pertence à Sra. **KEMELY ZANOTTO SILVA**, brasileira, solteira, empresária, portadora da Carteira de Identidade RG nº 6932590-PC/PA, inscrita no CPF Sob nº 025.451.342-52, residente e domiciliada na Avenida dos Imigrantes, nº 458, Bairro Centro, Cidade de Rurópolis, Estado do Pará.



6. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

6.1 Documentação

Os documentos fornecidos pelo proprietário foram considerados válidos e corretos para a elaboração deste laudo.

No entanto, não foi apresentada a escritura pública registrada no Cartório do Único Ofício de Registro de Imóveis de Rurópolis-PA. Recomenda-se que a regularização documental seja verificada junto aos órgãos competentes, caso necessário.

6.2 Caracterização da região

O imóvel está localizado na região urbana de Rurópolis, sendo sua via principal, a Avenida dos Imigrantes. O perímetro é contemplado por imóveis residenciais e comerciais. O bairro possui boa infraestrutura e é servido pelos seguintes melhoramentos urbanos:

- Energia elétrica;
- Iluminação pública;
- Redes de telefone;
- Coleta de lixo;
- Rede de abastecimento de água;
- Pavimentação asfáltica
- Calçada Pública

7. PESQUISA DE VALORES NO MERCADO IMOBILIÁRIO

Para a elaboração deste laudo, adotou-se o Método Comparativo de Dados de Mercado para o cálculo do valor do aluguel. Dessa forma, foram realizadas pesquisas no mês de fevereiro de 2025 na região do imóvel avaliado, considerando imóveis semelhantes, com o objetivo de determinar um valor compatível com o mercado atual.

A metodologia consistiu no levantamento de valores de aluguel na região do imóvel em questão. Para efeito de cálculo, foram analisadas quatro residências com





características semelhantes. Os dados utilizados incluem o valor mensal de aluguel e a área construída de cada imóvel, conforme apresentado no Quadro 1.

Quadro 1 – Valor do aluguel mensal e área construída dos imóveis.

Imóvel	Aluguel (R\$)	Área Construída (m ²)	Valor (R\$/m ²)
Casa 01	R\$ 1.000,00	117,80	R\$ 8,49
Casa 02	R\$ 1.500,00	122,00	R\$ 12,29
Casa 03	R\$ 1.600,00	160,00	R\$ 10,00
Casa 04	R\$ 1.600,00	170,00	R\$ 9,41
Valor Unitário (R\$/m ²)			R\$ 10,05

Fonte: Elaborado pelo autor, com base na pesquisa de campo em mercado local, 2025.

VALOR unitário: R\$ 10,05/m²

Para a determinação do valor do aluguel, aplica-se a fórmula:

VALOR Aluguel: VALOR Unitário x ÁREA Construída

VALOR Aluguel: R\$ 10,05/m² x 535,00 m²

VALOR Aluguel: R\$ 5.376,75

8. VALOR ESTIMADO PARA O ALUGUEL

Considerando a localização do imóvel, seu bom estado de conservação e o fato de ser um edifício com grande circulação de pessoas e necessidade de manutenção frequente, o valor estimado para locação na região é de aproximadamente R\$ 6.000,00 (seis mil reais).

Além disso, o imóvel será destinado ao funcionamento da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Turismo (SEMMA), da Secretaria Municipal de Agricultura e Abastecimento (SEMAB) e da Agência Municipal de Regulação dos Serviços de Água e Esgotos de Rurópolis (AMAE). O uso institucional exige uma estrutura adequada para





atendimento ao público e acomodação de servidores, o que justifica um valor de locação diferenciado.

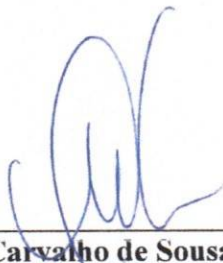
Outro fator relevante é a baixa oferta de imóveis com características semelhantes disponíveis para locação na região, o que influencia os preços de mercado. Além disso, o imóvel possui 535,00 m² de área construída em um terreno amplo de 5.526,90 m², proporcionando condições adequadas para o funcionamento das secretarias municipais.

O valor calculado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado foi de R\$ 5.376,75 (cinco mil, trezentos e setenta e seis reais e setenta e cinco centavos). No entanto, devido às características do imóvel, sua localização estratégica, baixa oferta de imóveis semelhantes e necessidade de manutenção frequente para atender às exigências institucionais, o valor final de locação foi estimado entre **R\$ 5.376,75 e R\$ 6.000,00** (seis mil reais).

9. ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente trabalho, composto por 12 (doze) folhas, todas impressas apenas no anverso, sendo esta última folha datada e assinada pelo autor do laudo.

Rurópolis/PA, 06 de fevereiro de 2025.



Moacir Carvalho de Sousa Júnior
Engenheiro Civil
CREA-PA: 151520336-0





RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

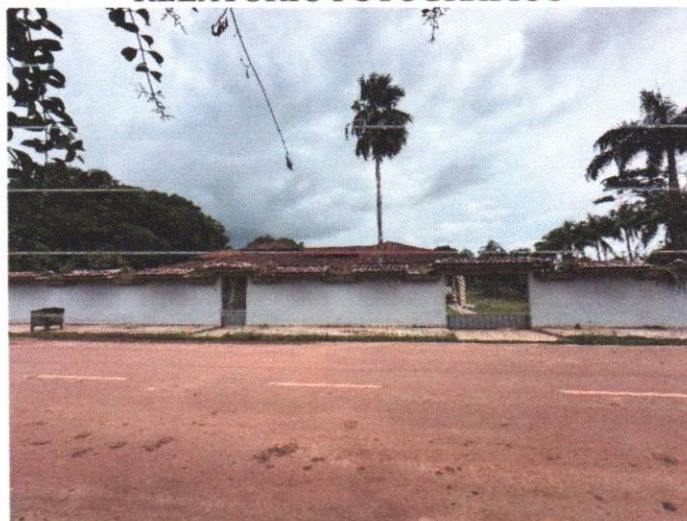


Imagem 01 – Fachada frontal do imóvel

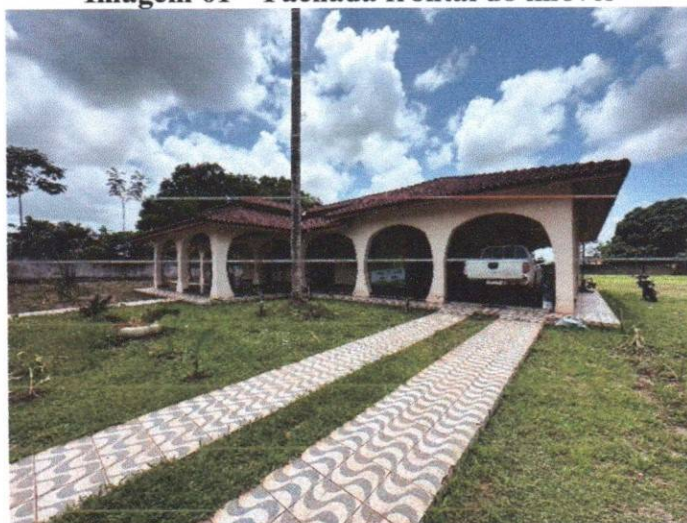


Imagem 02 – Garagem e Varanda



Imagem 03 – Vista interna do imóvel





Imagem 04 – Vista interna do imóvel

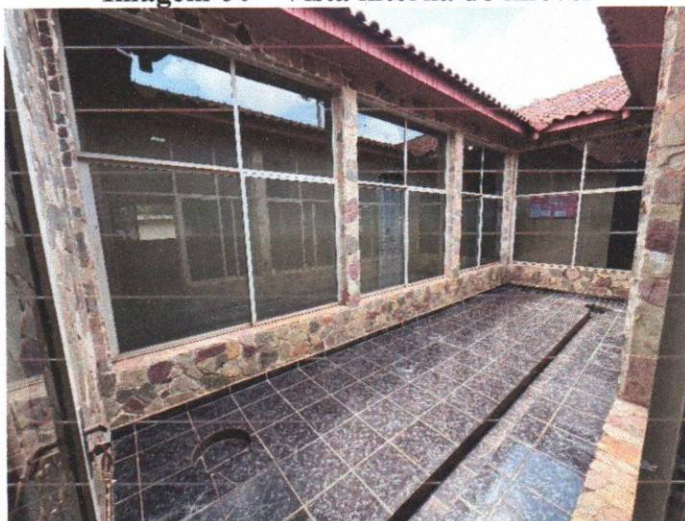


Imagem 05 – Vista interna do imóvel

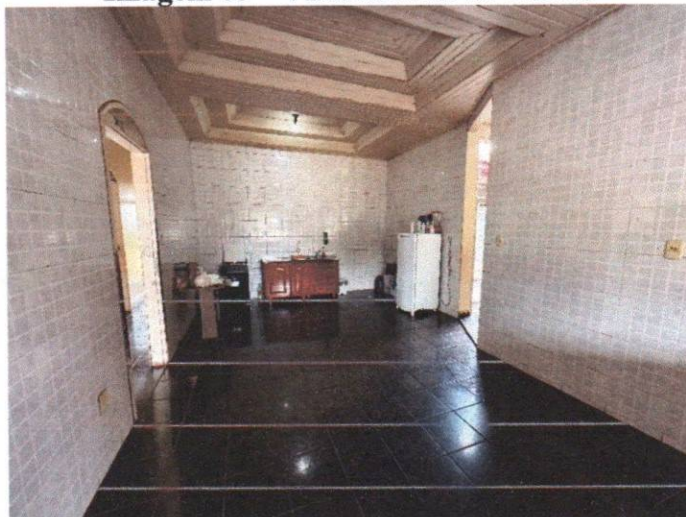


Imagem 06 – Vista interna do imóvel



Imagem 07 – Vista interna do imóvel

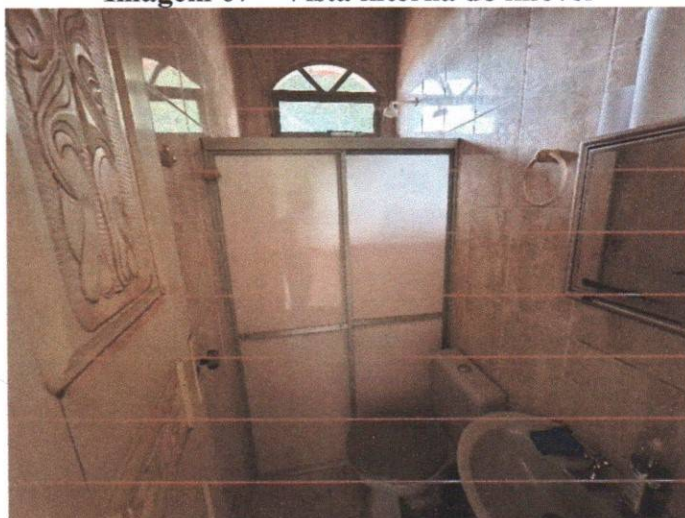


Imagem 08 – Vista interna do imóvel

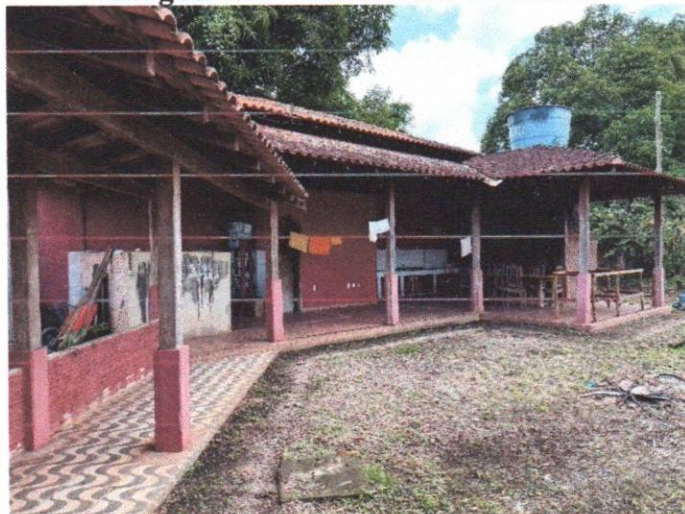


Imagem 09 – Vista externa do imóvel



Imagem 10 – Vista externa do imóvel

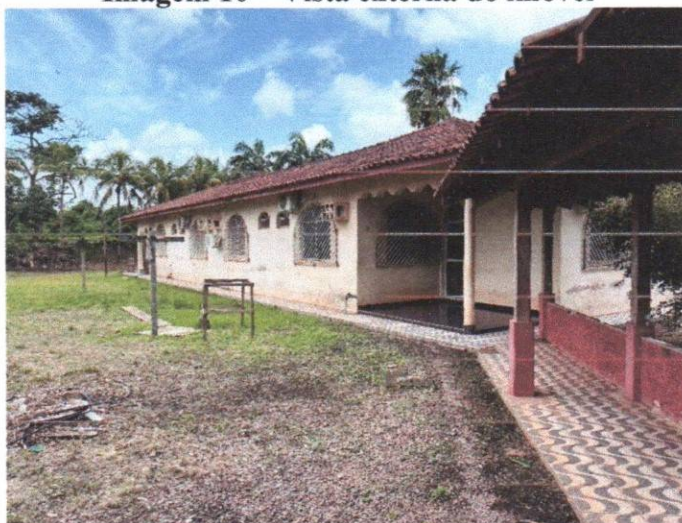


Imagem 11 – Vista externa do imóvel

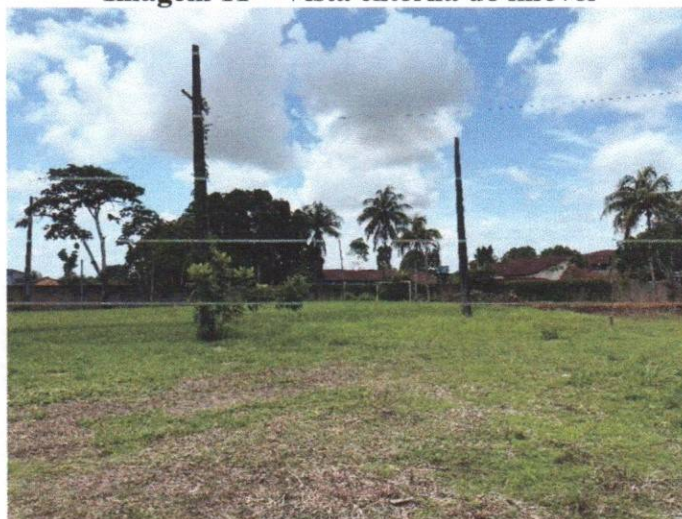


Imagem 12 – Vista externa do imóvel