



PREFEITURA DE LIMOEIRO DO AJURU
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS
RUA MARECHAL RONDON, S/Nº
BAIRRO MATINHA, CEP: 688415-00



LAUDO DE AVALIAÇÃO

VALOR ESTIMADO DE ALUGUEL DE IMÓVEL

NOME: RAUL FARIAS MELO

LAUDO N°: 34/2025

MARÇO 2025

JOSE ANTONIO COSTA
PINHEIRO:0190685241
Assinado de forma digital por JOSE ANTONIO COSTA
PINHEIRO:0190685241

	Data Base: 04 de março de 2025
	Solicitante: Prefeitura Municipal de Limoeiro do Ajuru
	Finalidade da avaliação: Determinação do Valor de Aluguel

Localização do imóvel: Tv. Onezinho Rodrigues

Método utilizado: Por comparação Direta

Grau de Fundamentação: Não se aplica	Grau de Precisão: Não se aplica
--	---

JOSE ANTONIO COSTA PINHEIRO:019068 58241 Assinado de forma digital por JOSE ANTONIO COSTA PINHEIRO:0190685824 1

SUMÁRIO

SUMÁRIO	3
1. INTRODUÇÃO.	4
3. FINALIDADE DO LAUDO:.....	4
4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:	4
5. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:	4
5.1. Classificação atual do imóvel	5
6. DO LAUDO DE AVALIAÇÕES:	5
6.1. Vistoria.	5
6.2. Pressupostos.	5
7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO.....	6
8. MÉTODO UTILIZADO:	6
9. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE ALUGUEL DO BEM AVALIANDO:	7
10. CONCLUSÃO:	7
11. RELAÇÃO DE ANEXOS:	8

1. INTRODUÇÃO.

A norma define Avaliação como a Análise Técnica, realizada por Engenheiros de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

A norma NBR 14.653-2 /2011 no item 11.4 define os procedimentos específicos para avaliação de aluguéis, sendo estes: **Por comparação direta ou Pela remuneração do capital.**

2. IDENTIFICAÇÕES

Solicitante: Prefeitura Mun. de Limoeiro do Ajuru		CNPJ: 05.105168/0001-85
Proprietário: Raul Farias Melo		C.P.F: 489.750.872-04
Responsável Técnico pela elaboração: José Antônio Costa Pinheiro		
Formação: Arquiteto	CAU: A174930-7	Portaria nº: 1233150

3. FINALIDADE DO LAUDO:

Apresentação do valor de mercado atual de aluguel do referido imóvel.

4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

Este Trabalho tem por objetivo fornecer ao solicitante do serviço, subsídio para a conceituação desses imóveis sob a ótica do mercado imobiliário através da indicação de seus valores de mercado para a finalidade de locação.

5. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Endereço: Tv. Onezinho Rodrigues	Bairro: matinha	CEP: 68145-000
Cidade: LIMOEIRO DO AJURU	Área construída: 160,24m ²	

Caracterização do local do imóvel	- Abastecimento de Água	sim [x]	não []
	- Telefonia/Energia elétrica	[x]	[]
	- Rede de Esgoto	[x]	[]
	- Rede de Águas Pluviais	[]	[x]
	- Iluminação Pública	[x]	[]
	- Meio Fio e Sarjeta	[x]	[]
	- Pavimentação da Rua	[x]	[]
Limites e confrontações (Planta esquemática de Localização em anexo)	- Frente: de quem é por direito - Fundo: de quem é por direito - Lateral Direita: de quem é por direito - Lateral Esquerda: de quem é por direito		
Classificação atual do imóvel	Quanto ao uso: Residencial [] Misto [x] Comercial []		

6. DO LAUDO DE AVALIAÇÕES:

6.1. Vistoria.

Data da vistoria.

A vistoria foi realizada no dia 03 de março de 2025.

Acompanhamento da Vistoria.

A vistoria foi acompanhada pelo Sr. Raul Farias Melo.

6.2. Pressupostos.

Para avaliação da propriedade, obtivemos do contratante a documentação mencionada no item 5, considerando estas, corretas, bem como as informações prestadas pelo acompanhante da vistoria e pelos funcionários da propriedade.

Quanto a documentação de propriedade, presume-se como sendo regular e admite-se que esteja livre de quaisquer ônus que possam prejudicar a sua negociação junto ao mercado imobiliário. Essa avaliação não tem por finalidade a confirmação de aspectos relativos à regularidade formal ou legal dos documentos considerados.

As informações verbais utilizadas na elaboração desse trabalho são consideradas de válidas e de “boa fé”, não sendo de nossa responsabilidade sua exatidão e veracidade.

Não foram elaborados estudos de caráter ambiental no solo visando a averiguação de substâncias que possam ser prejudiciais à saúde, às estruturas ou ao meio-ambiente.

7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO.

O imóvel possui atualmente dois pavimentos: o pavimento superior é o objetivo da avaliação.

Pavimento superior			
Uso: Misto		Ocupação: Desocupado.	
Ambientes:			
Varanda:	Circulação	Área de serviço	Banheiro
Sala Estar	Escada	Cozinha	Cinco Quartos
Características: Piso com revestimento cerâmica, estrutura em concreto armado, fechamento em alvenaria de tijolo cerâmico, paredes rebocadas e pintada, áreas molhadas com revestimento cerâmico, teto com estrutura do telhado aparente, divisória de painel alcatex naval, esquadrias em aço e vidro, instalações elétricas e hidrossanitárias.			

8. MÉTODO UTILIZADO:

VALOR ATUAL DO ALUGUEL

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

O processo de avaliação é concluído através da análise dos resultados provindos de cada método. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segunda sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

Para a avaliação do imóvel utilizamos o seguinte método:

Por comparação direta

“Trata-se do procedimento preferencial, usualmente empregado em ações renovatórias e revisionais. Para a sua aplicação é exigido o conhecimento de dados de mercado referentes a locações de imóveis semelhantes.

Especial atenção deve ser dada quando forem comparados aluguéis com distintos períodos de reajuste ou estágios do contrato, admitindo-se os seguintes procedimentos:

a) tornar os dados homogêneos, com o auxílio de modelos que levem em conta a previsão inflacionária;

Prefeitura Municipal de Limoeiro do Ajuru
Secretaria Municipal de Obras
Rua Marechal Rondon, s/nº, Bairro matinha, CEP: 68415-000
Página 6 de 10

JOSE ANTONIO COSTA
PINHEIRO:01906858241
Assinado de forma digital por JOSE ANTONIO COSTA PINHEIRO:01906858241
1

b) *utilizar modelos de regressão com variáveis que considerem as diferenças contratuais ou o estágio do contrato.*”

As unidades amostrais foram tratadas através de fatores, que tem por objetivo tornar comparáveis os dados coletados na pesquisa.

Fator de localização (Fl) - Refere-se às diferenças de valores entre imóveis situados em locais distintos, ou seja, corrige as variações decorrentes da localização mais ou menos valiosa da amostra em relação ao imóvel avaliando. Pode ser obtido pela planta genérica de valores do município, lançamentos fiscais, informações imobiliárias, ou mais comumente através da experiência profissional.

Fator de padrão de acabamento (Fd) - É um fator que tem o objetivo de eliminar as diferenças relativas às variações nos detalhes de acabamento entre diferentes imóveis. Sua aplicação é muito importante no caso de imóveis residenciais, tem importância relativa no caso de escritórios e pouca importância no caso de lojas

Fator de oferta (Fo) - Faz a correção da elasticidade da informação, pois usualmente os imóveis são ofertados em valor superior ao que são efetivamente transacionados. É tomado em geral como 0,9 para imóveis ofertados.

Fator de frente ou testada (Ff) - Aplicado para retirar as vantagens ou desvantagens de um lote com relação à outro possuidor de uma frente de referência. Aceita-se que o imóvel de maior frente seja mais valorizado.

9. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE ALUGUEL DO BEM AVALIANDO:

Intervalo	Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Total (R\$)
Valor Mínimo (-30%)	R\$ 8,60	R\$ 1.378,24
Valor Médio	R\$ 12,29	R\$ 1.968,91
Valor Máximo (+30%)	R\$ 15,97	R\$ 2.559,58

10. CONCLUSÃO:

Para o valor final do imóvel foi considerado a metragem do imóvel avaliado multiplicado pela média final do valor do metro quadrado das amostras. Assim o valor total $160,24 \text{ m}^2 \times 15,97 \text{ R\$/m}^2 = \text{R\$ 2.559,58}$.

Conforme pesquisa de mercado e cálculos em anexos, a avaliação da **LOCAÇÃO DO IMÓVEL** acima caracterizado importa no total **R\$ 2.560,00 (Dois**

Prefeitura Municipal de Limoeiro do Ajuru
Secretaria Municipal de Obras
Rua Marechal Rondon, s/nº, Bairro matinha, CEP: 68415-000
Página 7 de 10

JOSE ANTONIO
COSTA
PINHEIRO:01906
858241

Assinado de forma
digital por JOSE
ANTONIO COSTA
PINHEIRO:019068582
41

mil Quinhentos e Sessenta reais) considerando um arredondamento de 1%, segundo permite a norma NBR – 502/89. E nada mais tendo a acrescentar, encerro o presente laudo, sendo todas as folhas rubricadas e essa assinada pelo avaliador.

Limoeiro do Ajuru/PA, 04 de março de 2025.

JOSE ANTONIO COSTA PINHEIRO:0190 6858241	Assinado de forma digital por JOSE ANTONIO COSTA PINHEIRO:0190685 8241
---	--

11. RELAÇÃO DE ANEXOS:

- Relatório fotográfico.
- Mapa de Localização.
- Plantas arquitetônicas atual do imóvel.
- Memória de Cálculo.

1 – Relatório Fotográfico



Foto 01



Foto 02



Foto 03



Foto 04

Prefeitura Municipal de Limoeiro do Ajuru
Secretaria Municipal de Obras
Rua Marechal Rondon, s/nº, Bairro matinha, CEP: 68415-000
Página 9 de 10

JOSE ANTONIO COSTA
PINHEIRO:01906858241
Assinado de forma digital por JOSE ANTONIO COSTA
PINHEIRO:01906858241



Foto 05



Foto 06

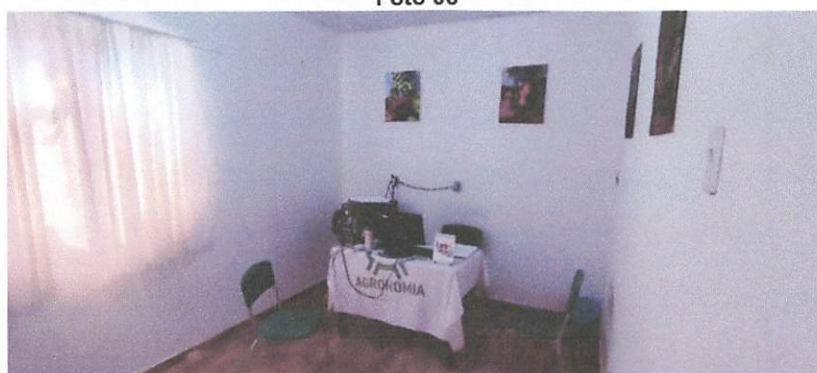


Foto 07

Mapa de Localização



Prefeitura Municipal de Limoeiro do Ajuru
Secretaria Municipal de Obras
Rua Marechal Rondon, s/nº, Bairro matinha, CEP: 68415-000
Página 10 de 10

JOSE ANTONIO
COSTA
PINHEIRO:01906
858241

Assinado de forma
digital por JOSE
ANTONIO COSTA
PINHEIRO:01906858241

MEMÓRIA DE CÁLCULO											
UNIDADES AMOSTRAIS											
			Valores amostrados			Fatores				Resultado do tratamento	
Amostra	Localização		Área (m²)	Valor do Aluguel	Valor/m²	Localização	Padrão	Oferta	Fator de testada	Valor fatorado	Valor/m²
1	TV SEVERINO LEÃO		176,96	R\$ 3.000,00	R\$ 16,95	0,9	1	0,9	1,1	R\$ 2.727,27	R\$ 15,41
2	BR 422		156,00	R\$ 2.400,00	R\$ 15,38	0,9	1	0,9	1,1	R\$ 2.181,82	R\$ 13,99
3	RUA NILO FAYAL		120,00	R\$ 2.000,00	R\$ 16,67	1,1	1	0,9	1,1	R\$ 1.487,60	R\$ 12,40
4	RUA MAL RONDON		115,00	R\$ 1.500,00	R\$ 13,04	1,1	0,9	0,9	1	R\$ 1.363,64	R\$ 11,86
5	TV ONEZINHO RODRIGUES		206,00	R\$ 3.500,00	R\$ 16,99	1	0,9	0,9	1	R\$ 3.500,00	R\$ 16,99
6	TV SANTA CRUZ		111,70	R\$ 1.600,00	R\$ 14,32	1	1	0,9	1,1	R\$ 1.309,09	R\$ 11,72
7	RUA MAL RONDON		115,40	R\$ 2.000,00	R\$ 17,33	1,1	0,9	0,9	1	R\$ 1.818,18	R\$ 15,76
8	TV NILO FAYAL		65,68	R\$ 1.134,29	R\$ 17,27	1,1	0,9	0,9	0,9	R\$ 1.145,75	R\$ 17,44
9	BR 422		450,00	R\$ 2.000,00	R\$ 4,44	0,9	0,9	0,9	1,1	R\$ 2.020,20	R\$ 4,49
10	TV ESPERANÇA		457,00	R\$ 4.000,00	R\$ 8,75	1	1	0,9	1,1	R\$ 3.272,73	R\$ 7,16
11	BR 422		210,00	R\$ 2.200,00	R\$ 10,48	1	1	0,9	1,1	R\$ 1.800,00	R\$ 8,57
12	TV JOÃO BAMBA		395,00	R\$ 5.700,00	R\$ 14,43	0,9	1	0,9	1,1	R\$ 5.181,82	R\$ 13,12
13	TV ONEZINHO RODRIGUES		360,00	R\$ 6.000,00	R\$ 16,67	1,1	1	0,9	1,1	R\$ 4.462,81	R\$ 12,40
14	RUA NOVA II		190,00	R\$ 3.281,30	R\$ 17,27	1,1	1	0,9	1,1	R\$ 2.440,64	R\$ 12,85
15	RUA NOVA II		298,80	R\$ 3.300,00	R\$ 11,04	1	1	0,9	1,1	R\$ 2.700,00	R\$ 9,04
16	TV SEVERINO LEÃO		520,00	R\$ 5.700,00	R\$ 10,96	1	0,9	0,9	1,1	R\$ 5.181,82	R\$ 9,97
17	TV JOÃO BAMBA		122,85	R\$ 1.740,00	R\$ 14,16	0,9	0,9	0,9	1	R\$ 1.933,33	R\$ 15,74
Valor Médio				R\$ 3.003,27	R\$ 13,89					R\$ 2.619,22	R\$ 12,29

IMÓVEL AVALIANDO				
Localização	Área (m²)	Valor do Aluguel		Valor/m²
RAUL FARIAS MELO	160,24	R\$ 1.968,91		R\$ 12,29

RESULTADO				
			Valor do Aluguel	Valor/m²
Valor inferior		-30%	R\$ 1.378,24	R\$ 8,60
Valor Médio			R\$ 1.968,91	R\$ 12,29
Valor Superior		30%	R\$ 2.559,58	R\$ 15,97

JOSE ANTONIO COSTA
PINHEIRO:01906858241



ESC.: 1/100 A=160.24m²

Assinado de
forma digital por
JOSE ANTONIO
COSTA
PINHEIRO:01906
858241

PREFEITURA DE
LIMOEIRO DO AJURU
Limoeiro, a nossa bandeira

PRANCHA:
01/01