



PREFEITURA DE
**PAU DOS
FERROS**
SECRETARIA MUNICIPAL DE
INFRAESTRUTURA - SEINFRA



LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATIVA

OBJETO: Valor de mercado para aluguel de imóvel.

LOCALIZAÇÃO: Rua Dom Pedro II, nº 194, Bairro Centro.

Pau dos Ferros - RN

Abril de 2025.

Página 1 de 12

 **prefeituradepaudosferros**  www.paudosferros.rn.gov.br

Av. Getúlio Vargas, 1323 - Centro de Pau dos Ferros/RN

RODOLPHO PEREIRA DE ARAÚJO MAIA
COORDENADOR DE PROJETOS DE
ENGENHARIA CIVIL - SEINFRA
PORTARIA Nº 195/2025



PREFEITURA DE
PAU DOS FERROS
SECRETARIA MUNICIPAL DE
INFRAESTRUTURA - SEINFRA



LAUDO DE AVALIAÇÃO – ALUGUEL DE IMÓVEL

SOLICITANTE: Câmara Municipal de Pau dos Ferros

PROPRIETÁRIO: Juciele Luiz da Silva

OBJETO: Valor de mercado para aluguel de imóvel.

OBJETIVOS: Estimar o atual valor de locação de imóvel urbano para fins de contratação por tempo determinado. Determinar o provável valor de mercado para aluguel por tempo determinado de imóvel urbano.

LOCALIZAÇÃO: Rua Dom Pedro II, nº 194, Bairro Centro.

DATA BASE: Abril de 2025.

DATA DA VISITA TÉCNICA: 14 de abril de 2025 - Segunda-Feira.

1.0 CONSIDERAÇÕES GERAIS

O presente laudo tem como objetivo realizar um estudo mercadológico para determinação do justo valor de locação de um imóvel residencial, tipo casa, situado na Rua Dom Pedro II, nº 194, Bairro Centro, Pau dos Ferros-RN, com a finalidade de destinar as instalações e o funcionamento de sede provisória da Câmara Municipal (Prédio anexo).

2.0 METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Os procedimentos técnicos empregados no presente laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pela NBR 14653-1 (Parte 1: Procedimentos Gerais) e NBR 14653-2 (Parte 2: Imóveis Urbanos) da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Para a determinação do valor de locação do imóvel foi empregado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, sendo este o que define o valor de mercado do bem por meio da comparação de dados assemelhados que constituem uma amostra representativa, ao qual atende o Grau de Fundamentação I e Grau de Precisão I. Este método é o mais adequado por permitir a determinação do valor levando em consideração as diferentes tendências e a dinâmica do mercado imobiliário da região. Dessa forma, são selecionados alguns elementos de pesquisa de imóveis similares em oferta e opiniões de corretores, e com base nestes dados determina-se o valor unitário a ser aplicado.



3.0 LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel está localizado na Rua Dom Pedro II, nº 194, Bairro Centro, Pau dos Ferros-RN, cuja ocupação para o porte do município pode ser dita de nível alto e que conta com os serviços de infraestrutura urbana básica: água encanada, energia elétrica e internet, sendo a rua de acesso em pavimentação asfáltica. Existem também, serviços públicos e comunitários, como: coleta de lixo, comércio, escola, saúde, segurança.

Trata-se de uma edificação com piso cerâmico, forro em gesso, paredes em alvenaria com revestimentos cerâmicos, com revestimento de pintura protetiva, esquadrias em madeira e ferro, banheiros com piso em revestimento cerâmicos. É composta por 03 quartos, cozinha, sala de estar, sala de jantar, 02 banheiros, área de serviço, hall, depósito e garagem. O imóvel possui um área construída em torno de 280,00 m².

Figura 01: Imagem de satélite do Imóvel



Fonte: Google Earth, 2025.

4.0 – DEFINIÇÃO DA ESTIMATIVA DO VALOR DE ALUGUEL

Para a definição do valor do imóvel foi realizada uma pesquisa de mercado buscando coletar dados de imóveis em ofertas de aluguel, levou-se em consideração a situação do mercado imobiliário local, principalmente, na adoção de critérios e características de imóveis que se assemelhassem ao avaliado.



Diante da realidade do mercado imobiliário do município, compreendida como poucas ofertas de imóveis, imóveis com características distintas de infraestrutura viária, porte da edificação e entre outros, foram encontrados poucos imóveis para a base de dados, segue:

4.1 – VALOR DA CONSTRUÇÃO

Nº	Imóvel	Valor Total (RS)	Área (m²)	Valor/m² (RS)	Fonte
1		2000,00	180,00	11,11	Site da imobiliária Esmeraldo Imóveis. Acesso em: 15/04/2025. https://esmeraldoimoveis.com.br/imovel/casa-centro-pau-dos-ferros-code-1287
2		2500,00	160,00	15,63	Site da imobiliária Esmeraldo Imóveis. Acesso em: 15/04/2025. https://esmeraldoimoveis.com.br/imovel/premio-comercial-centro-pau-dos-ferros-code-1320
3		600,00	14,00	42,86	Site da imobiliária Esmeraldo Imóveis. Acesso em: 15/04/2025. https://esmeraldoimoveis.com.br/imovel/loja-nacoes-unidas-pau-dos-ferros-code-1201

Diante dos dados encontrados, o primeiro ponto a ser considerado na avaliação é a transformação dos valores ofertados no mercado para os valores de análise, faz-se isso considerando que um imóvel quase nunca é alugado ou vendido pelo preço que o proprietário oferta, pois o comprador ou locatário vai negociar e barganhar. Para representação dessas considerações, utilizou-se um coeficiente denominado como Fator de Oferta (Fo), cujo valor para esse Laudo é de 5%. A fórmula é:



PREFEITURA DE
PAU DOS FERROS
SECRETARIA MUNICIPAL DE
INFRAESTRUTURA - SEINFRA



$$V_{\text{Homog}} (\text{R\$/m}^2) = \text{Valor/m}^2 \times F_o$$

Assim os valores finais por metro quadrado dos imóveis amostrados foi:

Imóvel	Valor/m ² (R\$)
1	10,56
2	14,84
3	41,72

Em seguida realizou o cálculo do Valor Médio (VM) do aluguel representativo dos imóveis amostrados, logo:

$$V_{\text{Médio}} (\text{R\$/m}^2) = \frac{10,56 + 14,84 + 41,72}{3} = 22,37$$

Desta forma, o Valor Estimado para o aluguel do imóvel supracitado é:

$$\text{VALOR ESTIMADO (R\$)} = V_{\text{Médio}} (\text{R\$/m}^2) \times A_{\text{Construída}} (\text{m}^2)$$

$$\text{VALOR ESTIMADO (R\$)} = 22,37 \times 280,00$$

$$\text{VALOR ESTIMADO (R\$)} = 6.263,60$$

No entanto, a NBR 14653-2 orienta que se determine uma faixa de arbítrio em torno do valor estimado, que indica a faixa dentro do qual deve se situar o valor de locação do imóvel. Para esta avaliação, diante da heterogeneidade das amostras, utilizou-se a faixa de arbítrio de $\pm 15\%$ do Valor Estimado. Logo:

Intervalos	Valores
Limite Superior	R\$ 7.203,14
Valor Estimado	R\$ 6.263,60
Limite Inferior	R\$ 5.324,06



PREFEITURA DE
**PAU DOS
FERROS**
SECRETARIA MUNICIPAL DE
INFRAESTRUTURA - SEINFRA



ANEXO FOTOGRÁFICO

Fotos: Área externa, fachada e área interna da edificação



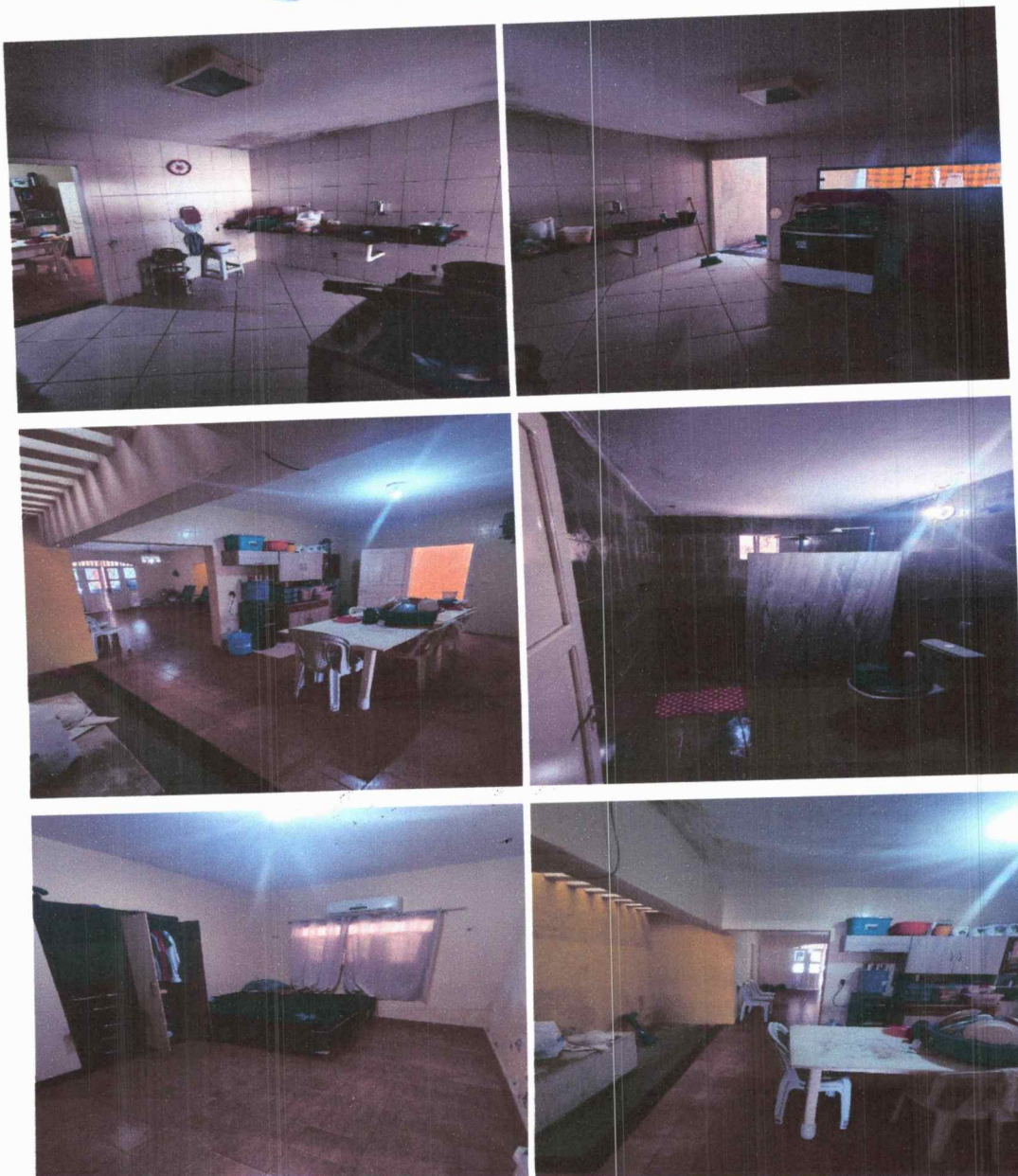


PREFEITURA DE
**PAU DOS
FERROS**
SECRETARIA MUNICIPAL DE
INFRAESTRUTURA - SEINFRA



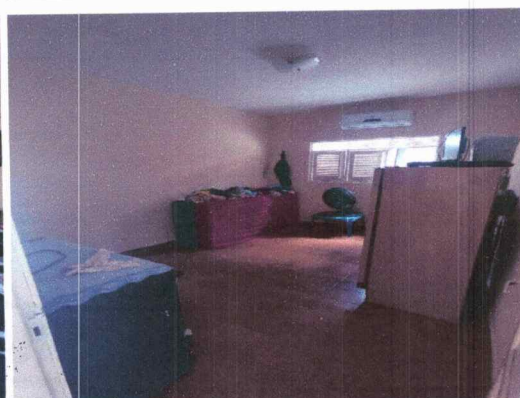


PREFEITURA DE
**PAU DOS
FERROS**
SECRETARIA MUNICIPAL DE
INFRAESTRUTURA - SEINFRA



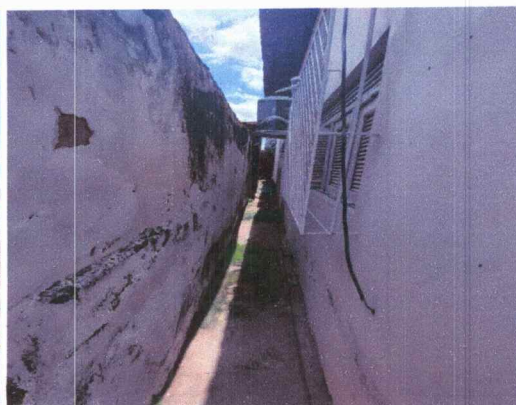
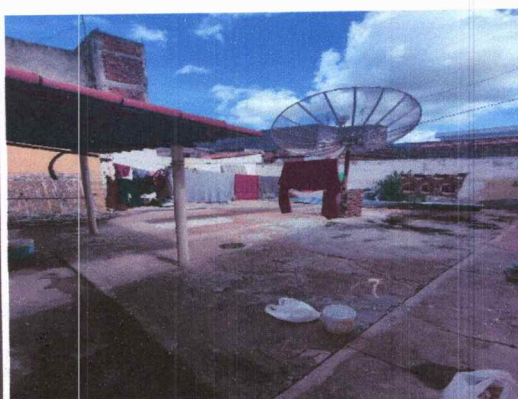
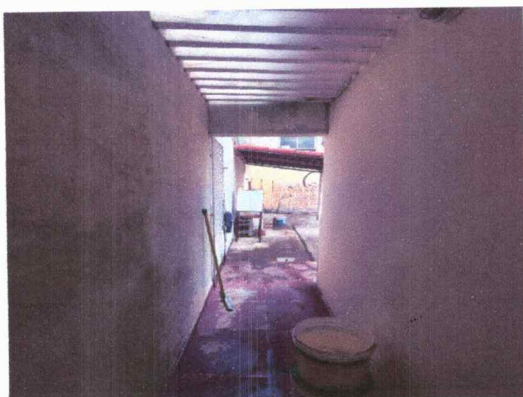
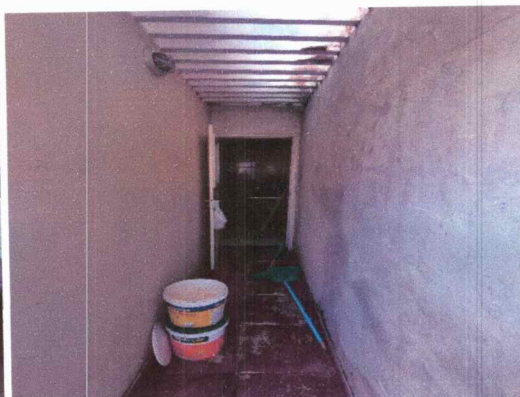


PREFEITURA DE
**PAU DOS
FERROS**
SECRETARIA MUNICIPAL DE
INFRAESTRUTURA - SEINFRA



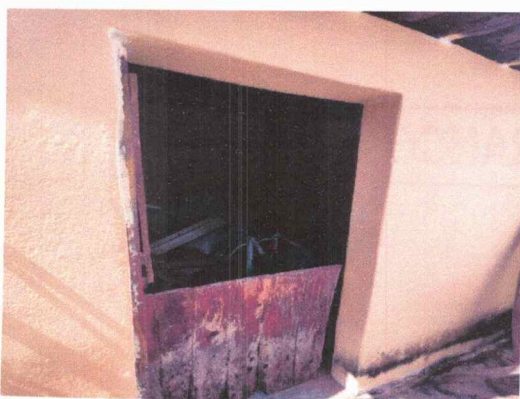
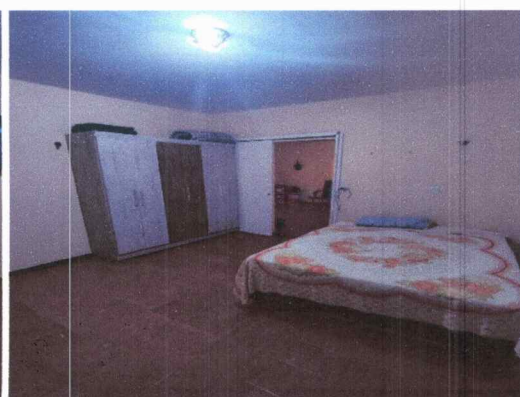
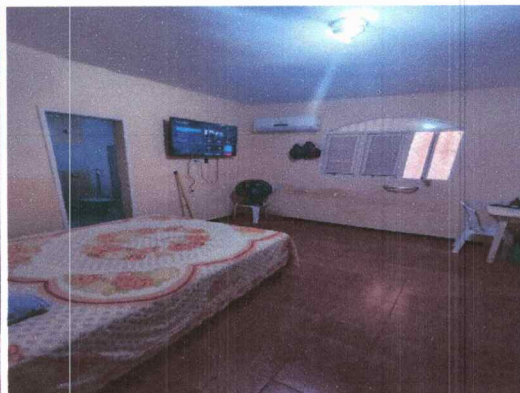


PREFEITURA DE
**PAU DOS
FERROS**
SECRETARIA MUNICIPAL DE
INFRAESTRUTURA - SEINFRA





PREFEITURA DE
**PAU DOS
FERROS**
SECRETARIA MUNICIPAL DE
INFRAESTRUTURA - SEINFRA





PREFEITURA DE
PAU DOS FERROS
SECRETARIA MUNICIPAL DE
INFRAESTRUTURA - SEINFRA



Fonte: Acervo Prefeitura Municipal de Pau dos Ferros, 2025

Pau dos Ferros/RN, 15 de abril de 2025.

Rodolfo Pereira de Araújo Maia

Rodolpho Pereira de Araújo Maia
Engenheiro Civil – CREA/RN 2118999747
Coordenador de Projetos de Engenharia Civil – SEINFRA
Portaria 195/2025

Página 12 de 12