



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE AVEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA
DIRETORIA TÉCNICA

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Eu, **Fabírcia Mariane Teixeira Cardoso**, Engenheira Civil – CREA/PA nº 151988748-5, e conforme contrato de prestação de serviços firmados entre a **Secretaria Municipal de Educação de Aveiro-PA** e **Jheisse Kelly Ferreira Nogueira**, apresenta seu laudo de avaliação técnica conforme segue:

SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE AVEIRO-PA/ SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

OBJETO VISTORIADO: Imóvel Urbano, situado na Avenida Maria Pititinga de Santana, s/nº, Centro, na cidade de Aveiro-PA

OBJETIVO: Determinação atual de valor de locação.

DATA DA VISTORIA: 10 de março de 2025.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE AVEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA
DIRETORIA TÉCNICA

1 INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação do imóvel urbano, situado na **Avenida Maria Pititinga de Santana, s/nº, Centro, na cidade de Aveiro-PA**, onde servirá de **Depósito de escolares de ensino de do Município de Aveiro/PA**.

2 VISTORIA DA METODOLOGIA DE ESTUDO

Foi realizado uma vistoria "in loco" na data acima citada para determinar a metodologia aplicada para o cálculo do objeto em estudo e constatou-se que o método que se aplica a realidade dos fatos é sem dúvida o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, onde o cálculo para se obter o valor do bem locado é estimado através da comparação com dados e mercado e assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas do objeto presente de estudo.

3 PRINCÍPIOS E RESSALVAS:

O Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia. (CONFEA) e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE). O avaliador assume a responsabilidade sobre a matéria de Engenharia estabelecida me Leis, Códigos ou regulamentos próprios.

No Laudo de Avaliação apresentado presume-se que as dimensões constantes Das documentações oferecidas estão corretas e que o título de propriedade é bom: - subentende-se que as informações fornecidas por terceiros são confiáveis.

Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de pesquisas e levantamentos efetuados, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE AVEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA
DIRETORIA TÉCNICA

Consideramos, para fins de avaliação, que o imóvel se encontra livre e desimpedido de quaisquer ônus ou dívidas ou impedimentos judiciais ou extrajudiciais que possam influenciar, de algum modo, na posse ou usufruto imediato do mesmo.

4 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de uma casa localizada às margens de rua, possuindo calçada em terreno plano, situada em área comercial, apresentado boa iluminação, ventilação e estando em bom estado de conservação, atendendo as normas vigentes.

O imóvel avaliado possui localização privilegiada, de frente por sua rua pavimentada, possuindo energia elétrica, coleta de resíduos sólidos, água potável, telefonia e dentre outros serviços de infraestrutura urbana básica. A área do imóvel tem aproximadamente 296,00 m² de área construída.

5 CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

5.1 Do Terreno

O critério de avaliação do terreno está previsto na Norma ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens, Parte 1: Procedimentos Gerais, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, de 30/05/2001.

5.2 Da Benfeitoria

O critério de avaliação do terreno está previsto na Norma ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens, Parte 2: Imóveis Urbanos, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, 2ed, de 03/02/2011.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE AVEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA
DIRETORIA TÉCNICA

6 VALOR DO TERRENO (VT)

$$VT = VO \times AT$$

VO = R\$184,65 (Valor médio por m² do terreno na área de interesse).

AT = 450,00 m² (Área do terreno).

$$VT = 184,29 \times 450,00$$

VT = R\$ 83.092,50 (Oitenta e três mil, noventa e dois reais e cinquenta centavos).

7 VALOR DA BENFEITORIA (VB)

$$VB = vb \times Ac \times d \times Fc$$

Vb = R\$ 2148,03 (valor básico para construção) – CUB MAR/2025 (SINDUSCON-PA)

Ac = 248,00m² (área construída- 2 pavimentos)

d = 0,80 (depreciação)

Fc = 0,75 (fator de comercialização)

$$VB = 2130,46 \times 94,74 \times 0,80 \times 0,75$$

VB = R\$ 319.626,86 (Trezentos e dezenove mil, seiscentos e vinte e seis reais e oitenta e seis centavos).

8 VANTAGEM DA COISA FEITA (VCF)

$$VCF = 13,5 \% VB$$

$$VCF = 13,5\% \text{ R\$ } 319.626,86$$

VCF = R\$ 43.149,62 (Quarenta e três mil, cento e quarenta e nove reais e sessenta e dois centavos).



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE AVEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA
DIRETORIA TÉCNICA

9 VALOR DO IMÓVEL (VI)

$$VI = VT + VB + VCF$$

$$VI = 83.092,50 + 319.626,86 + 43.149,62$$

VI = R\$ 445.868,98 (Quatrocentos e quarenta e cinco mil, oitocentos e sessenta e oito reais e noventa e oito centavos).

10 VALOR ESTIMADO DO ALUGUEL (VE)

$$VE = 0,47\% VI$$

$$VE = 0,47\% R\$275.863,64$$

VE = R\$ 2.095,58 (Dois mil e noventa e cinco reais e cinquenta e oito centavos).

11 DO DIAGNÓSTICO DE MERCADO E AVALIAÇÃO FINAL

Levamos em consideração para determinação do valor de aluguel mensal, foi feita uma ampla pesquisa de mercado imobiliário, tendo sido feito tratamentos estatísticos considerados adequados para o fim.

Aplicando as informações obtidas através da pesquisa de preços baseadas nas informações colhidas na região e informações dos valores praticados no mercado pelas imobiliárias na região e de particulares, conseguiu-se obter um valor de Mercado aproximado de aluguel desse imóvel objeto de estudo.

Todavia, considerando o imóvel livre e desimpedido de quaisquer ônus, no estado em que se encontra e em condições de ser colocado no mercado imobiliário para negociação, optamos pela adoção do limite inferior, chegando ao seguinte valor para fins locatícios, no final arredondado de:

R\$ 2.000,00 (Dois Mil Reais)



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE AVEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA
DIRETORIA TÉCNICA

6 ENCERRAMENTO

Esta signatária, apresenta o presente documento concluído, constando de 03 folhas de papel A4, digitadas apenas de um lado, todas rubricadas, exceto esta última, que segue devidamente datada e assinada, colocando-se a disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.


Fabrícia M. T. Cardoso
Engenheira Civil
CREA/PA Nº 151.988.748-5

Aveiro – Pará, 10 de março de 2025.

Eng^a Civil Fabrícia M. T. Cardoso
Responsável Técnica
CREA/PA 151.988.748-5



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE AVEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA
DIRETORIA TÉCNICA

RELATORIO FOTOGRÁFICO
Imóvel Urbano situada na Avenida Maria Pititinga de Santana, s/nº - Centro



FOTO 01



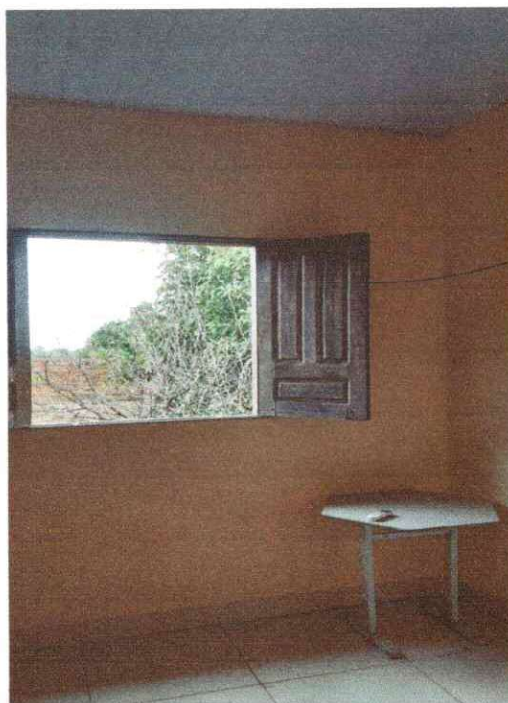
FOTO 02



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE AVEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA
DIRETORIA TECNICA



FOTO 03



FOTOS 04 e 05

[Handwritten signature]
CREUPA 11/000366743-5



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE AVEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA
DIRETORIA TECNICA



FOTO 06 e 07



FOTO 08

Aveiro – Pará, 10 de março de 2025.

Fabricia Marlene T. Cardoso
Engenheira Civil
CREA/PA 151.988.748-5

Engª Civil Fabricia M. T. Cardoso
Responsável Técnica
CREA/PA 151.988.748-5