



ESTADO DO PARÁ  
GOVERNO MUNICIPAL DE PAU D'ARCO  
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA LOCAÇÃO

1.0 – PRELIMINARES

1.1 – **Objeto:** Avaliação do Imóvel para procedimento de locação para sediar o Almoxarifado da Prefeitura Municipal de Pau D'arco.

1.2 – **Endereço do Imóvel:** Avenida Donizeth Rocha Borges, s/n setor Paraíso, CEP 68.545-000, Pau D'arco- Pa.

2.0 – OBJETIVO

Avaliar o imóvel a fim de definir seu valor de mercado para utilização do imóvel para sediar o Almoxarifado da Prefeitura Municipal de Pau D'arco.

2.1 – **Interessado:** Prefeitura Municipal de Pau D'arco.

2.2 – **Proprietário:** Maria de Lourdes Alves de Sousa Brito, brasileira, casada, lavradora, inscrita no CPF. 489.994.822-00 e identidade 2055217 PC/PA, residente na rua David Pinheiro, s/nº Setor Paraíso, nesta cidade de Pau D'arco.

3.0 – VISTORIA

3.1 – Logradouro e suas características

Trata-se logradouro secundário, em avenida não pavimentada, em regular estado de conservação, com regular infraestrutura urbana, imóvel comercial, com passeio público.

3.2 – Zoneamento

O uso urbanístico predominante nesta área é (comercial), obedecendo às áreas mínimas construtivas, recuos obrigatórios e coeficientes de aproveitamento dentro das normas legais. Trata-se de zona habitacional e taxa de ocupação de alta densidade.

4.0 – IMÓVEL

4.1 – Do terreno

Trata-se de um terreno que apresenta aparentemente solo com boa taxa de resistência para fundações normais, plano, seco e com declividade normal. O imóvel está constituído em 01 (um) pavimento, sendo 04 (quatro) compartimentos, 01 (um) banheiro. O imóvel já funcionava como prédio comercial, perfazendo uma área construída total de 237 m² (duzentos e trinta e sete metros quadrado). O imóvel encontra-se em estado regular de conservação, em estrutura em alvenaria com bloco cerâmico, com pintura acrílica, piso cimento, cobertura em estrutura metálica, esquadrias externas e internas metálico e em



ESTADO DO PARÁ  
GOVERNO MUNICIPAL DE PAU D'ARCO  
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA



PAU D'ARCO

madeira. O imóvel encontra-se em ótimo estado para funcionamento, não foi constatada nenhuma patologia ou deterioração do prédio, seja de ordem estrutural ou qualquer outra natureza, que impeça que o mesmo seja utilizado de forma normal e adequado.



## 5.0 – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

5.1 – Do terreno: Conforme é previsto em 14653-1 da NBR

5.2 – Da benfeitoria: Conforme é previsto em 14653-2 da NBR

### Metodologia

**Do terreno:** método comparativo de dados do mercado e variações imobiliárias para o logradouro em questão. **Da benfeitoria:** Serão feitas as reproduções construtivas, levando em consideração a área construída do imóvel, padrão médio de construção, método comparativo de dados do mercado e vantagem da coisa feita, quando o imóvel está pronto para ser ocupado e necessidade extrema de utilização.

## 6.0 – VALOR DO TERRENO (VT)

$$VT = VO \times AT$$

VO = R\$ 60 (Valor médio por m<sup>2</sup> do terreno na área de interesse).

AT = 450 m<sup>2</sup> (Área do terreno).

$$VT = 60 \times 450$$

VT = R\$ 27.000,00 (vinte sete mil).

## 7.0 – VALOR DA BENFEITORIA (VB)

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

Vb = R\$ 2.140,04 (valor básico para construção) – CUB MARÇ/2025 (SINDUSCON-PA)

Ac = 237 m<sup>2</sup> (área construída)

d = 0,40 (depreciação)

$$VB = 2.140,04 \times 237 \times 0,40$$

VB = R\$ 202.909,92 (duzentos e dois mil e novecentos e nove reais e noventa e dois centavos).



ESTADO DO PARÁ  
GOVERNO MUNICIPAL DE PAU D'ARCO  
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA



**8.0 – VANTAGEM DA COISA FEITA (VCF)**

$VCF = 13,5 \% VB$

$VCF = 13,5\% R\$ 202.909,92$

**9.0 – VALOR DO IMÓVEL (VI)**

$VI = VT + VB$

$VI = 27.000,00 + 202.909,92$

**VI = R\$ 229.909,92** (duzentos e vinte e nove mil e novecentos e nove reais e noventa e dois centavos).

**10.0 – VALOR ESTIMADO DO ALUGUEL (VE)**

$VE = 0,40\% VI$

$VE = 0,40\% 229.909,92$

**VE = R\$ valor médio de R\$ 2.000,00** (dois mil reais).

**VA = R\$ 24.000,00** (vinte e quatro mil reais) Valor de locação anual.

**11.0 – CONCLUSÃO**

Fica definido para efeito de aluguel mensal de parte do imóvel, objeto desta avaliação, o valor médio de R\$ 2.000,00 (dois mil reais).

Imagens detalhadas das áreas internas e externas do imóvel, inclui as qualidades de cada cômodo do mesmo.

**Relatório fotográfico do imóvel em questão:**

Imagem 01: Fachada do imóvel



Imagem 02: Lateral do imóvel





**ESTADO DO PARÁ**  
**GOVERNO MUNICIPAL DE PAU D'ARCO**  
**DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA**



Imagem 03: Cômodo principal do imóvel



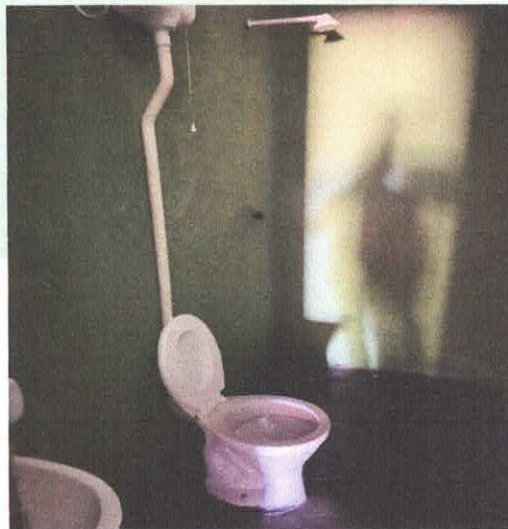
Imagem 04: Cômodo do imóvel



Imagem 05: entrada do Banheiro do imóvel



Imagem 06: Banheiro do imóvel





ESTADO DO PARÁ  
GOVERNO MUNICIPAL DE PAU D'ARCO  
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA



Imagem 03: Fundo do imóvel



Imagem 04: Fundo do imóvel



## 12.0 – ENCERRAMENTO

Este laudo contém 05 (cinco) páginas digitadas de um só lado, todas rubricadas, exceto esta última, que segue devidamente datada e assinada do técnico responsável pela avaliação.

Pau D'arco – PA, 24 de março de 2025.

Atenciosamente,

*Luciano de Almeida Brito*  
**Luciano de Almeida Brito**  
Eng. Civil Crea: 1521113823  
Port. nº 026/2025 - GPM/PA  
Prefeitura Mun. de Pau D'arco-PA

**Luciano de Almeida Brito**  
ENGENHEIRO CIVIL CREA Nº1521113823  
Portaria Nº 026/2025