



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 a Secretaria Municipal de Obras.

1.2 – Endereço do Imóvel: Rua 14, n 14 Setor Paraíso, CEP 68.545-000, cidade de Pau D'arco-Pa.

2.0 – OBJETIVO

Avaliar o imóvel a fim de definir seu valor de mercado para utilização do imóvel para sediar a Secretaria Municipal de Obras.

2.1 – Interessado: Secretaria Municipal de Obras.

2.2 – Proprietário: Edivan Barbosa Leite, brasileiro, solteiro, empresário, inscrito no RG 4199148 PC/PA, CPF. 701.877.462.49, residente e domiciliado na Rua Alameda, s/nº, Setor Paraíso, nesta cidade de Pau D'arco.

3.0 – VISTORIA

3.1 – Logradouro e suas características

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

3.2 – Zoneamento

O uso urbanístico predominante nesta área é misto (comercial e residencial), 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 05 (cinco) compartimentos, 01 (um) banheiro, perfazendo uma área aproximadamente construída total de 70,80 m² (setenta metros quadrado e oitenta centímetros quadrados). O imóvel encontra-se em estado regular de conservação, em estrutura em alvenaria com bloco cerâmico, pintura acrílica somente internas piso sem revestimento cerâmico, cobertura em telha cerâmica e talha brasilit com estrutura



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



em madeira de lei, forro misto (PVC), esquadrias externas e internas em vidro e em madeira e piso cimentado nas áreas externas e internas. 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\$ 222 (Valor médio por m² do terreno na área de interesse).

AT = 1.082,75 m² (Área do terreno).

$$VT = 222 \times 1.082,75$$

VT = R\$ 240.370 (duzentos e quarenta mil e trezentos e setenta reais).

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 = 70,80 m² (área construída)

d = 0,40 (depreciação)



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



$$VB = 2.140,04 \times 70,80 \times 0,40$$

VB = R\$ 60.605,93 (sessenta e um mil e seiscentos e cinco reais e noventa e três centavos).

8.0 – VANTAGEM DA COISA FEITA (VCF)

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

$$VCF = 13,5\% \text{ R\$ } 60.605,93$$

9.0 – VALOR DO IMÓVEL (VI)

$$VI = VT + VB$$

$$VI = 240.370 + 60.605,93$$

VI = R\$ 300.975,93 (trezentos mil e novecentos e setenta e cinco reais e noventa e três centavos).

10.0 – VALOR ESTIMADO DO ALUGUEL (VE)

$$VE = 0,40\% VI$$

$$VE = 0,40\% \text{ } 300.975,93$$

VE = R\$ valor médio de R\$ 3.000,00 (Três mil reais).

VA = R\$ 36.000,00 (trinta e seis 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\$ 3.000,00 (Três 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:



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



Imagem 01: Facha do local



Imagem 02: Fachada Lateral

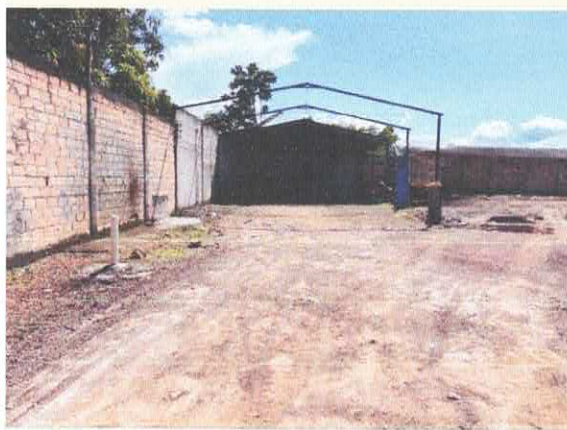


Imagem 03: Galpão de manutenção



Imagem 04: Parte frontal da casa



Imagem 05: Lateral da casa



Imagem 06: Cômodo do imóvel



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



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, 01 de abril de 2025.

Atenciosamente,

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

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