



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

## LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Eu, Fabrícia Mariane Teixeira Cardoso, Engenheira Civil – CREA/PA nº 151988748-5, e conforme contrato de prestação de serviços firmados entre a Secretaria Municipal de Assistência Social de Aveiro-PA e Erica Gonçalves Costa, apresenta seu laudo de avaliação técnica conforme segue:

**SOLICITANTE:** PREFEITURA MUNICIPAL DE AVEIRO-PA

**OBJETO VISTORIADO:** Imóvel Urbano para fins residenciais, destinado a atender às necessidades dos colaboradores e secretários da **Prefeitura Municipal de Aveiro/PA** espaço adequado para o desenvolvimento de atividades institucionais, administrativas e de representação do Município de Aveiro, situado na cidade de Santarém/PA.

**OBJETIVO:** Determinação atual de valor de locação.

**DATA DA VISTORIA:** 03 de janeiro 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 Moaçara, nº 2052, Bairro Diamantino, na cidade de Santarém/PA**, destinado a atender às necessidades dos colaboradores e secretários da **Prefeitura Municipal 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 em 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.



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

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.

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 116,20 m<sup>2</sup> 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**



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

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.

**6 VALOR DO TERRENO (VT)**

$$VT = VO \times AT$$

VO = R\$ 500,41 (Valor médio por m<sup>2</sup> do terreno na área de interesse).

AT = 600 m<sup>2</sup> (Área do terreno).

$$VT = 500,41 \times 600$$

VT = R\$ 300.246,00 (trezentos mil, duzentos e quarenta e seis reais).

**7 VALOR DA BENFEITORIA (VB)**

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

Vb = R\$ 2.120,13 (valor básico para construção) – CUB JAN/2025 (SINDUSCON-PA)

Ac = 134,00 m<sup>2</sup> (área construída)

d = 0,86 (depreciação)

Fc = 1,18 (fator de comercialização)

$$VB = 2120,13 \times 134,00 \times 0,86 \times 1,18$$

VB = R\$ 391.574,44 (trezentos e noventa e um mil, quinhentos e setenta e quatro reais e quarenta e quatro centavos).

**8 VANTAGEM DA COISA FEITA (VCF)**

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

$$VCF = 13,5\% \text{ R\$ } 391.574,44$$

VCF = R\$ 52.862,54 (cinquenta e dois mil, oitocentos e sessenta e dois reais e cinquenta e quatro centavos).



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

**9 VALOR DO IMÓVEL (VI)**

$$VI = VT + VB + VCF$$

$$VI = 300.246,00 + 391.574,44 + 52.862,54$$

VI = R\$ 744.682,98 (setecentos e quarenta e quatro mil, seiscentos e oitenta e dois reais e noventa e oito centavos).

**10 VALOR ESTIMADO DO ALUGUEL (VE)**

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

$$VE = 0,47\% R\$744.682,98$$

VE = R\$ 3.500,02 (três mil quinhentos reais e dois 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\$ 3500,00 (Três mil e quinhentos 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.

Aveiro – Pará, 03 de janeiro de 2025.

---

Eng<sup>a</sup> 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 DA EDIFICAÇÃO SITUADA NA CIDADE DE SNATAREM/PA**



**FOTO 01**



**FOTO 02**



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



**FOTO 03**



**FOTO 04**



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



**FOTO 05**



**FOTO 06**



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



**FOTO 07**



**FOTO 08**

Aveiro – Pará, 03 de janeiro de 2025.

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

CNPJ: 04.542.916/000124 | AV HUMBERTO DE ABREU FRAZÃO, S/N, CENTRO - AVEIRO – PARÁ | CEP. 68.150-000  
[www.aveiro.pa.gov.br](http://www.aveiro.pa.gov.br) | [licitapmaveiro@gmail.com](mailto:licitapmaveiro@gmail.com)