



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 o Conselho Tutelar.

1.2 – **Endereço do Imóvel:** Rua Dr. Pedro Paulo Barcaui lote, Nº 11, quadra Nº 27, 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 Conselho Tutelar.

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

2.2 – **Proprietário:** Gabriel Fontes Modesto, brasileiro, solteiro, empresário, inscrito no CPF. 366.848.908-40 e identidade 448267160 SSP/SP, residente na Avenida Boa Sorte, s/n Centro, nesta cidade de Pau D'arco.

3.0 – VISTORIA

3.1 – **Logradouro e suas características**

Trata-se logradouro secundário, em rua, pavimentada, regular estado de conservação, 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) pavimentos, sendo 07 (sete) compartimentos, 02 (dois) banheiros. O imóvel já funcionava como prédio comercial de atendimento do Conselho Tutelar perfazendo uma área aproximadamente construída a um total de 162,52 m² (Cento e sessenta e dois metros quadrado e cinquenta e dois centímetros quadrados). O imóvel encontra-se em estado regular de conservação, em estrutura em alvenaria com bloco cerâmico, com pintura acrílica, piso misto em cimento, mas revestimento cerâmico, cobertura em telha cerâmica



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



com estrutura em madeira de lei, forro (PVC), esquadrias externas e internas em metálico e em 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\$ 50,36 (Valor médio por m² do terreno na área de interesse).

AT = 555 m² (Área do terreno).

$$VT = 50,36 \times 555$$

VT = R\$ 27.949,08 (Vinte e sete mil e novecentos e quarenta e nove reais e oito centavos).

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 = 162,52 m² (área construída)

d = 0,40 (depreciação)



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



$$VB = 2.140,40 \times 162,52 \times 0,40$$

VB = R\$ 139.143,23 (cento e trinta e nove mil e cento e quarenta e três reais e vinte e três centavos).

8.0 – VANTAGEM DA COISA FEITA (VCF)

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

$$VCF = 13,5\% \text{ R\$ } 139.143,23$$

9.0 – VALOR DO IMÓVEL (VI)

$$VI = VT + VB + VCF$$

$$VI = 27.949,08 + 139.143,23$$

VI = R\$ 167.092,31 (cento e sessenta e sete mil e noventa e dois reais e trinta e um centavos).

10.0 – VALOR ESTIMADO DO ALUGUEL (VE)

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

$$VE = 0,40\% 167.092,31$$

VE = R\$ 1.518,00 (um mil e quinhentos e dezoito reais).

VA = R\$ 18.216,00 (dezoito mil e duzentos e dezesseis 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\$ 1.518,00 (um mil e quinhentos e dezoito reais).

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

Relatório fotográfico do imóvel



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



Imagem 01: Fachada do Imóvel



Imagem 02: Fachada do Imóvel



Imagem 03: Sala Principal do Imóvel



Imagem 04: Cômodo do Imóvel



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



Imagem 05: Cômulo do Imóvel



Imagem 06: Banheiro do Imóvel



Imagem 07: Cozinha do Imóvel



Imagem 08: Banheiro do Imóvel



12.0 – ENCERRAMENTO

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

Atenciosamente,

Pau D'arco – PA, 03 de abril de 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

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

Processo Administrativo nº: 019/2025

Área Requisitante: Fundo Municipal de Promoção Social.

Objeto: LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA DR. PEDRO PAULO BARCAUI N° S/N, BAIRRO PARAISO, PARA ATENDER AS NECESSIDADES DO FUNDO MUNICIPAL DE PROMOÇÃO SOCIAL, REFERENTE O FUNCIONAMENTO DO SERVIÇO DE ATENDIMENTO AO CONSELHO DO TUTELAR, MUNICIPAL DE PAU D'ARCO ESTADO DO PARÁ.

JUSTIFICATIVA DO PREÇO

Para efeito de verificação da razoabilidade do preço a ser desembolsado pela Administração pública e definir sobre a validade da contratação direta, por Inexigibilidade de Licitação, para a Locação de imóvel, locadora GABRIEL FONTES MODESTO inscrita sob o CPF nº 366.848.908-40, para locação de imóvel localizado na residente na Rua Dr. Pedro Barcaui, s/n, bairro Paraíso, para atender as necessidades do Conselho Tutelar do Fundo Municipal de Promoção Social. O art. 74, §5º, inciso III da Lei 14.133/21 estatui que o processo de dispensa de licitação seja instruído, entre outros elementos, com a justificativa de preço. No que concerne ao presente processo, registra-se a constância de Laudo de avaliação e vistoria técnica, elaborada por engenheiro civil, o qual realizou a análise da estrutura e estado de conservação, o que nos permite inferir que os preços se encontram compatíveis com a realidade mercadológica, precificando o valor mensal a ser pago no imóvel de R\$ 1.518,00 (mil quinhentos e dezoito reais).

Deste modo, esta Comissão de Licitação, que neste ato representado pela figura do Agente de Contratação SUSANA SILVA SOUZA, nomeado pelo DECRETO N° 014/2025, publicado em 02 de janeiro de 2025, reconhece a contratação direta da locadora GABRIEL FONTES MODESTO inscrita sob o CPF nº 366.848.908-40, com sede Rua Dr. Pedro Paulo Barcaui, com o lote nº 11. Bairro: Paraíso. Cidade: Pau D'Arco- Pa. Estado: Pará. CEP: 68545-000., no valor Global de R\$ 18.216,00 (dezoito mil duzentos e dezesseis reais), como Inexigibilidade de Licitação, amparada no Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/21, que dispõe sobre Licitações e Contratos Administrativos.

Pau D'arco, 03 de Abril de 2025.

SANDY ALVES PEREIRA
Coordenador do Departamento de Compras
Portaria nº013/2025