



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 Administração de modo geral.

1.2 – Endereço do Imóvel: Lote 01 Quadra: 27, **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 Administração de modo geral**.

2.1 – Interessado: Secretaria Municipal de Administração.

2.2 – Proprietário: Maria Correa Sobrinho, brasileira, divorciada, aposentada, inscrito no RG 7618032 PC/PA, CPF. 712.660.032-15, residente e domiciliada na Av Boa Sorte, 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 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 13 (treze) compartimentos, 02 (dois) banheiros. O imóvel já funcionava como prédio comercial, perfazendo aproximadamente uma área construída total de 190,80 m² (cento e noventa metros quadrado e oitenta centímetros quadrados). O imóvel encontra-se em estado regular de conservação, em estrutura em alvenaria com bloco cerâmico, com pintura acrílica, piso em revestimento cerâmico, cobertura em telha



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



brasilit com estrutura em madeira de lei, forro (PVC), esquadrias externas e internas em vidro 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 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\$ 313 (Valor médio por m² do terreno na área de interesse).

AT = 450 m² (Área do terreno).

$$VT = 313 \times 450$$

VT = R\$ 140.850 (cento e quarenta mil e oitocentos e cinquenta 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 = 190,80 m² (área construída)

d = 0,40 (depreciação)



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



$$VB = 2.140,4 \times 190,80 \times 0,40$$

VB = R\$ 163.355,32 (cento e sessenta e três mil e trezentos e cinquenta e cinco reais e trinta centavos).

8.0 – VANTAGEM DA COISA FEITA (VCF)

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

$$VCF = 13,5\% \text{ R\$ } 163.355,32$$

9.0 – VALOR DO IMÓVEL (VI)

$$VI = VT + VB$$

$$VI = 140.850 + 163.355,32$$

VI = R\$ 304.205,32 (trezentos e quatro mil e duzentos e cinco reais e trinta e dois centavos).

10.0 – VALOR ESTIMADO DO ALUGUEL (VE)

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

$$VE = 0,40\% 304.205,32$$

VE = R\$ valor médio de R\$ 3.042,50 (Três mil e quarenta e dois reais e cinquenta centavos).

VA = R\$ 36.504,60 (trinta e seis mil e quinhentos e quatro reais e sessenta centavos).
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\$ 3.042,05 (Três mil e quarenta e dois reais e cinco centavos).

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: Fachada do imóvel



Imagem 02: fachada do Imóvel



Imagem 03: Entrada do imóvel



Imagem 04: Banheiro



Imagem 05: Parte interna do imóvel



Imagem 06: Interior do imóvel



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

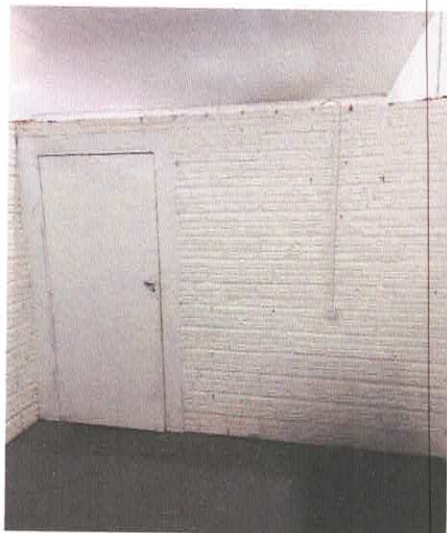


Imagem 07: Cômodo do imóvel



Imagem 08: Banheiro

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, 28 de março 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