



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO E PROJETOS ESTRATATÉGICOS

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA LOCAÇÃO

EDIFICAÇÃO COMERCIAL EM 01 PAVIMENTO

BAIÃO – PA
JUNHO/2025



**ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO E PROJETOS ESTRATATÉGICOS**

DATA DE REFERÊNCIA

09 de junho de 2025

SOLICITANTE

PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO

OBJETO

Laudo de Avaliação Técnica de Imóveis de uma edificação comercial localizada na Rodovia PA 151 S/N, Vila de Branquelândia, zona rural do município de Baião/PA.

OBJETIVO

Determinação de valor de mercado de aluguel (preço por metro quadrado) de uma edificação comercial localizada na Rodovia PA 151 S/N, Vila de Branquelândia, zona rural do município de Baião/PA.

NÍVEL DE RIGOR

Parecer Técnico



**ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO E PROJETOS ESTRATATÉGICOS**

ÍNDICE

	<i>página</i>
1. MÉTODO DE AVALIAÇÃO	4
2. LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS	5
3. CARACTERIZAÇÃO DO BAIRRO	5
3.1 – ILUMINAÇÃO PÚBLICA	5
3.2 – SISTEMA DE COLETA REGULAR DE LIXO	6
3.3 – SISTEMA DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	6
3.4 – ÁREA VERDE / LAZER	6
3.5 – LINHA DE TRANSPORTE COLETIVO	7
3.6 – COMÉRCIO	8
3.7 – REDE BANCÁRIA	8
3.8 – PAVIMENTAÇÃO	9
3.9 – REDE DE ENSINO PÚBLICO	9
3.10 – TOPOGRAFIA	11
4. DESCRIÇÃO DE COMPARTIMENTOS DAS AMOSTRAS	11
5. AVALIAÇÃO DE CUSTO HABITACIONAL DAS AMOSTRAS	12
6. RESULTADO DA AVALIAÇÃO	12
7. DESCRIÇÃO DETALHADA DO IMÓVEL	12
8. CONCLUSÃO	20
9. RESPONSÁVEL TÉCNICO e PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL AVALIADO	21
10. ANEXOS	22
10.1 – LEVANTAMENTO DE DADOS	22
10.2 – ANÁLISE GRÁFICA DAS AMOSTRAS	22
10.3 – INVENTÁRIO FOTOGRÁFICO	23
10.4- CROQUIS DA EDIFICAÇÃO	24
10.4.1- LAYOUT	24
10.4.2-PLANTA BAIXA	25



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO E PROJETOS ESTRATATÉGICOS

1. MÉTODO DE AVALIAÇÃO

No presente laudo fez-se a utilização da metodologia a seguir:

✓ **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**

É a maneira de precisar o valor de um imóvel através de fundamentação técnicas e metodologias de aferição. A avaliação mercadológica é a comparação de preços entre imóveis similares, mas também, se utiliza de uma gama ainda maior de dados, evidências e cálculos para chegar a um valor preciso.

Os valores são calculados de acordo com a Lei Federal. Nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14653 (que trata da avaliação de imóveis), que possui diversas partes, incluindo a NBR 14653-1 (Procedimentos Gerais) e a NBR 14653-2 (Imóveis Urbanos). Essa norma estabelece diretrizes, terminologia, métodos e requisitos para avaliações de bens, incluindo imóveis, visando a padronização e qualidade dos laudos de avaliação e são correspondentes ao mês de junho de 2025.

A NBR 14653 é fundamental para diversas situações, como transações imobiliárias, desapropriações, perícias judiciais, financiamentos e seguros, garantindo a confiabilidade e precisão das avaliações.

No que diz respeito a estimativa de compra, venda ou aluguel de imóvel, o valor é variável. De modo a eliminar discrepâncias no valor real do bem e estimar o valor de aluguel, tanto em caráter construtivo, quanto em caráter mercadológico, exarou-se o presente laudo avaliativo.

Este método define o valor do aluguel do imóvel através da comparação com dados de mercado coletados de imóveis presentes no bairro. São selecionados alguns elementos de pesquisa de imóveis análogos em oferta e, com base nestes dados determina-se o valor unitário por metro quadrado a ser aplicado.

A estimativa será construída sob dois aspectos: o construtivo, que tem por finalidade avaliar as áreas construídas do imóvel e suas características, também a localização em determinada região e as caracterizas específicas da mesma. Nessa metodologia será estimado o valor da construção do imóvel, enfatizando as vantagens ou desvantagens da construção da edificação para a administração pública, ou do aluguel de imóvel semelhante; já o aspecto mercadológico, tem o desígnio de aquilatar as comparativas para precificação de aluguel do imóvel ou aquisição de imóvel



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO E PROJETOS ESTRATATÉGICOS

constituído semelhante, considerando pontos cruciais como: localização, finalidade e situação do mercado imobiliário.

2. LOCALIZAÇÃO DOS ÍMOVEIS

Os imóveis selecionados são localizados em pontos aleatórios do bairro, em um raio máximo aproximado de 500 m do centro comercial. Além disso, os imóveis em análise são tidos como amostras, e suas localizações são descritas a seguir:

AMOSTRA	ENDEREÇO
01	Rodovia PA 151, S/N
02	Rodovia PA 151, S/N

3. CARACTERIZAÇÃO DO BAIRRO

3.1 – ILUMINAÇÃO PÚBLICA

O sistema de iluminação pública é fornecido pela Equatorial Energia S.A e atende todas as ruas da comunidade. A iluminação pública é precária em todas as ruas do bairro em questão, sendo razoável na principal via da comunidade, no caso, Rodovia PA 151, S/N, que corta a mesma.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO E PROJETOS ESTRATATÉGICOS



Poste de Iluminação Pública fornecida pela Equatorial Energia S.A.
Fonte: Reinaldo Patric R. Sampaio

3.2 – SISTEMA DE COLETA REGULAR DE LIXO

Não existe coleta regular de lixo doméstico na comunidade. Segundo relatos de alguns moradores eles escavam buracos nos seus quintais e enterram seus lixos. Já outros moradores relataram que queimam os seus lixos, uma prática que é maléfica para o meio ambiente.

3.3 – SISTEMA DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

A vila verificada não apresenta um sistema de distribuição de água pública. Cada morador é atendido em sua casa pelo seu próprio poço artesiano.

3.4 – ÁREA VERDE/LAZER



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO E PROJETOS ESTRATATÉGICOS

A vila de Branquelândia apresenta alguns balneários de águas cristalinas como área de lazer, onde a população da mesma e de comunidades vizinhas utilizam esses balneários aos finais de semana para se divertir.

Para a prática de esportes, é utilizada uma área nas dependências da Escola Municipal de Ensino Fundamental Alzerina Carvalho. Vale ressaltar que a população em geral utiliza a mesma, quando não há atividades relacionadas a referida escola.



Área de lazer nas dependências da EMEF Alzerina Carvalho
Fonte: Reinaldo Patric R. Sampaio

3.5 – LINHA DE TRANSPORTE COLETIVO

Na vila de Branquelândia, assim como em toda a cidade de Baião/PA, não existe um sistema de transporte coletivo que circule dentro da vila, pois o transporte das pessoas é feito em seus veículos próprios (carros, motos ou bicicletas). Vale ressaltar que existe na vila o transporte via ônibus e vans para a cidade de Baião/PA, 03 vezes por semana e para a cidade de Breu Branco/PA, todos os dias.

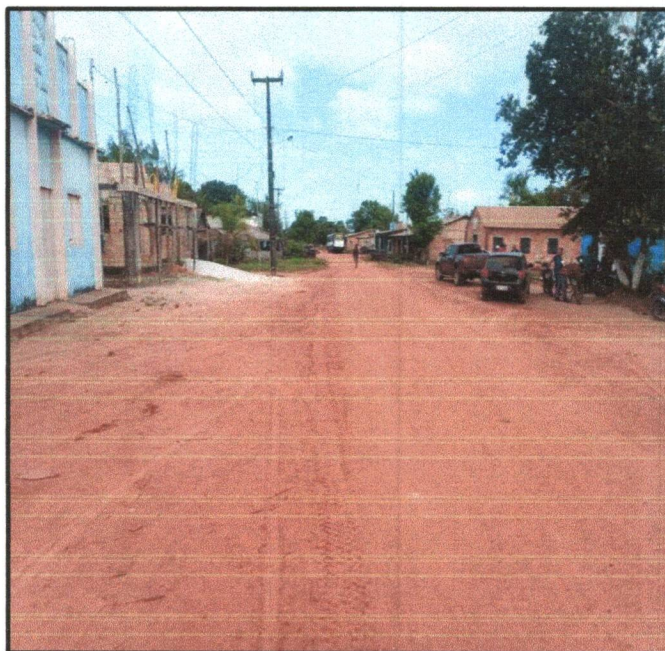


ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO E PROJETOS ESTRATATÉGICOS

3.6 – COMÉRCIO

A vila de Branquelância apresenta uma pequena atividade comercial, pois apresenta apenas dois mercadinhos, um açougue, um restaurante e dois bares.

Também há na referida vila algumas oficinas mecânicas e borracharias.



Centro Comercial- Vila Branquelândia-Baião/PA
Fonte: Reinaldo Patric R. Sampaio

3.7 – REDE BANCÁRIA

Não há agências bancárias ou correspondentes bancários na vila de Branquelândia. Quando os moradores precisam de atendimento presencial tem que se deslocar a as cidades de Baião/PA ou Breu Branco/PA.

Vale ponderar que as transações bancárias utilizadas pelos moradores da vila são feitas via PIX ou dinheiro em espécie.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO E PROJETOS ESTRATATÉGICOS

3.8 – PAVIMENTAÇÃO

Todas as ruas do bairro são pavimentadas com concreto asfáltico. Vale salientar que a maiorias das ruas do bairro em questão receberam a construção do pavimento asfáltico (como por exemplo a Travessa Deodoro de Mendonça) ou receberam um recapeamento asfáltico (como a Avenida Getúlio Vargas). Todas as ruas do bairro possuem boa trafegabilidade no que tange a manutenção e conservação do pavimento asfáltico. A maiorias delas apresentam calçadas, meio fio e sarjetas em concreto.



Rodovia PA 151, Vila de Branquelândia, zona rural, Baião/PA
Fonte: Reinaldo Patric R. Sampaio

3.9 – REDE DE ENSINO PÚBLICO

A vila de Branquelândia apresenta uma escola de ensino infantil e fundamental que atende a vila. Essa escola chama-se EMEIF Alzerina Carvalho e está em bom estado de conservação.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO E PROJETOS ESTRATATÉGICOS



EMEF Alzerina Carvalho
Fonte: Reinaldo Patric R. Sampaio



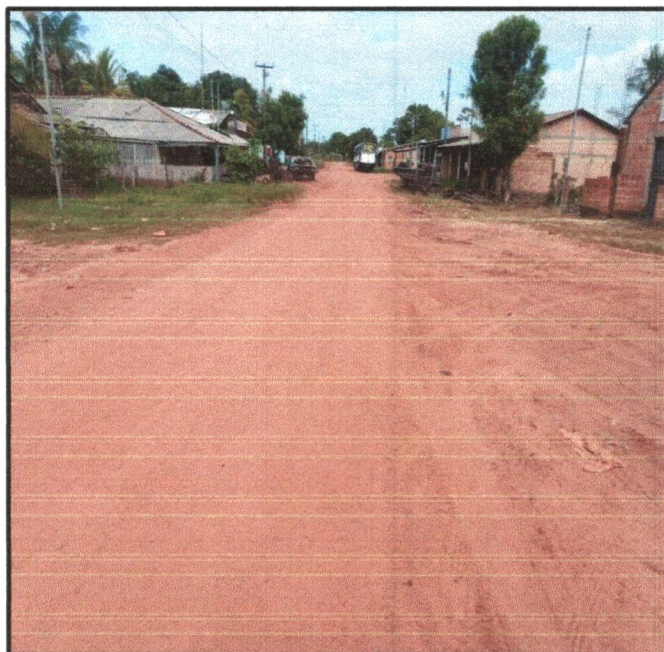
EMEF Alzerina Carvalho
Fonte: Reinaldo Patric R. Sampaio



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO E PROJETOS ESTRATATÉGICOS

3.10 – TOPOGRAFIA

A vila de Branquelândia apresenta uma topografia configurada com áreas de pouca inclinação (descidas) e áreas planas.



Rodovia PA 151, Vila de Branquelândia, zona rural, Baião/PA
Fonte: Reinaldo Patric R. Sampaio

4. DESCRIÇÃO DE COMPARTIMENTOS DAS AMOSTRAS

Após os devidos levantamentos foram coletadas, assim, 02 (duas) amostras e descritas a seguir.

AMOSTRA 01

- 01 PONTO COMERCIAL
- 01 BANHEIRO;
- 03 QUARTOS
- 01 GARAGEM
- 01 ÁREA DE SERVIÇO EXTERNA

AMOSTRA 02

- PONTO COMERCIAL
- 1 BANHEIRO;
- 01 QUARTO



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO E PROJETOS ESTRATATÉGICOS

5. AVALIAÇÃO DE CUSTO HABITACIONAL DAS AMOSTRAS

A avaliação de preço de aluguel dos imóveis foi feita de maneira seletiva, a fim de coleta de dados tangíveis, e de valor real para a vila de Branquelândia. Em anexo, apresenta-se a planilha de dados das amostras, com as variáveis de classificação (padrão, estado de conservação, número de banheiros, presença de garagem, área construída, valor do aluguel e preço por metro quadrado), além do inventário fotográfico das amostras.

6. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Com base na análise das amostras, constatou-se que o preço por metro quadrado do aluguel do bairro fica em torno de R\$ 10,51. Vale ressaltar que este valor é a média aritmética dos preços por metro quadrado das amostras, ou seja, um valor de mercado.

7. DESCRIÇÃO DETALHADA DO IMÓVEL

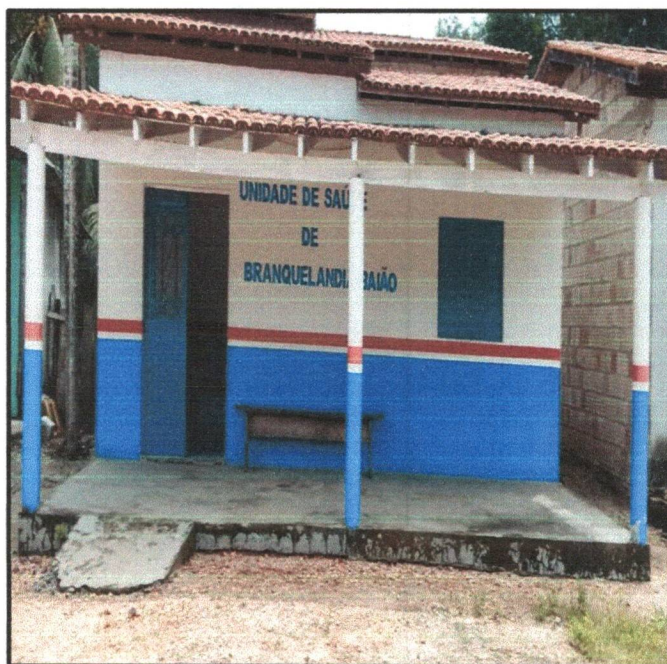
O imóvel objeto desta avaliação trata-se de uma edificação comercial localizada na Rodovia PA 151 S/N, Vila de Branquelândia, zona rural do município de Baião/PA. O terreno onde se situa o imóvel é plano. A área construída da edificação é de 127,72 m².

Ele apresenta as seguintes áreas/cômodos:

- ✓ 01 hall/recepção
- ✓ 01 pátio coberto
- ✓ 01 sala de observação
- ✓ 01 consultório médico
- ✓ 01 sala de triagem/medicação
- ✓ 01 banheiro
- ✓ 01 sala de apoio à enfermagem
- ✓ 01 área de serviço externa



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO E PROJETOS ESTRATATÉGICOS



Fachada da edificação
Fonte: Reinaldo Patric R. Sampaio

O acabamento externo é em reboco, com aplicação de massa acrílica, com pintura em tinta acrílica que previne contra a ação das intempéries. O acabamento interno em reboco, aplicação de massa acrílica em todos os ambientes internos, com pintura em látex acrílico. No banheiro as paredes são revestidas em placas cerâmicas na cor branca com rejunte acrílico branco até o teto. Vale ponderar que nenhuma das paredes apresentam infiltrações, e formação de fungos.

A cobertura da edificação é feita com telhas cerâmicas tipo PLAN assentadas sobre estrutura de madeira de lei serrada e tratadas com descupinizante.

O forro da mesma é em régulas de PVC branco de 200 mm de largura fixados sobre barroteamento em madeira de lei serrada e tratadas também com descupinizante.

As portas internas são em madeira de lei pintadas com tinta esmalte sintético e a porta da frente da unidade é metálica (em chapas e barras de metalon) pintadas com tinta esmalte sintético. As janelas são de correr em ferro, tipo venezianas.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO E PROJETOS ESTRATATÉGICOS

Os banheiros possuem lavatório em louça, vaso sanitário com caixa de descarga, boa iluminação, piso antiderrapante e estão em boas condições de conservação.

O piso cerâmico (em toda a unidade, com exceção da sala de apoio à enfermagem que é em piso cimentado liso e desempenado) tem tamanho 30x30 cm, apresenta um esmalte mais resistente (PEI-4).

A referida edificação não possui vagas de garagem.

Toda a edificação foi vistoriada e não foram encontrados problemas estruturais ou quaisquer outros problemas que possam a vir causar problemas na utilização da referida edificação. Vale frisar que o imóvel, no geral, está em bom estado de conservação.



Recepção da Unidade
Fonte: Reinaldo Patric R. Sampaio



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO E PROJETOS ESTRATATÉGICOS



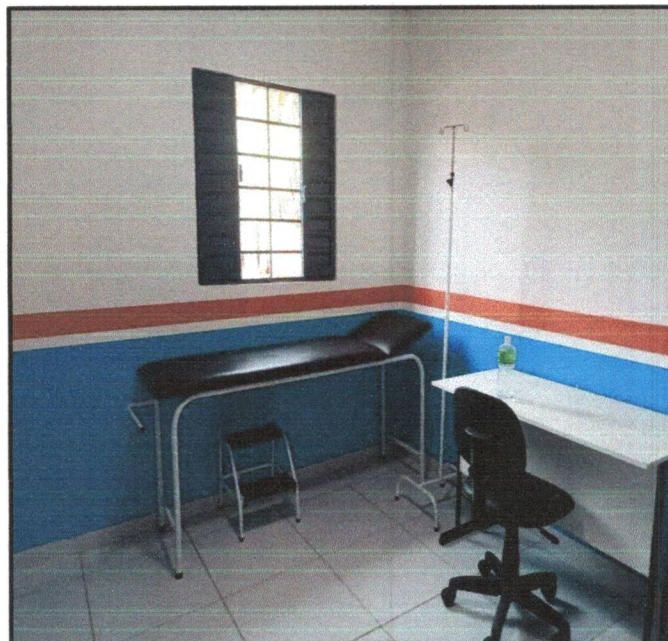
Recepção da Unidade
Fonte: Reinaldo Patric R. Sampaio



Banheiro da Unidade
Fonte: Reinaldo Patric R. Sampaio



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO E PROJETOS ESTRATATÉGICOS



Consultório da Unidade
Fonte: Reinaldo Patric R. Sampaio



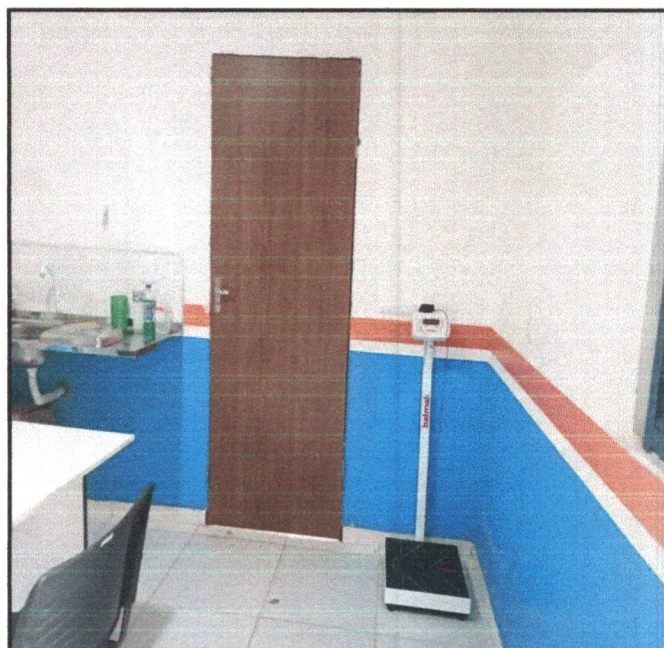
Consultório da Unidade
Fonte: Reinaldo Patric R. Sampaio



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO E PROJETOS ESTRATATÉGICOS



Sala de Triagem da Unidade
Fonte: Reinaldo Patric R. Sampaio



Sala de Triagem da Unidade
Fonte: Reinaldo Patric R. Sampaio



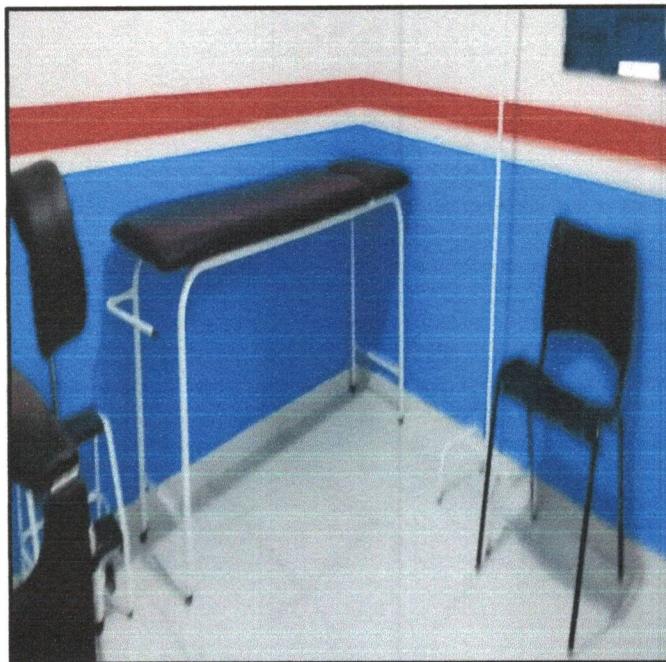
ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO E PROJETOS ESTRATATÉGICOS



Fundos da Unidade
Fonte: Reinaldo Patric R. Sampaio



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO E PROJETOS ESTRATATÉGICOS



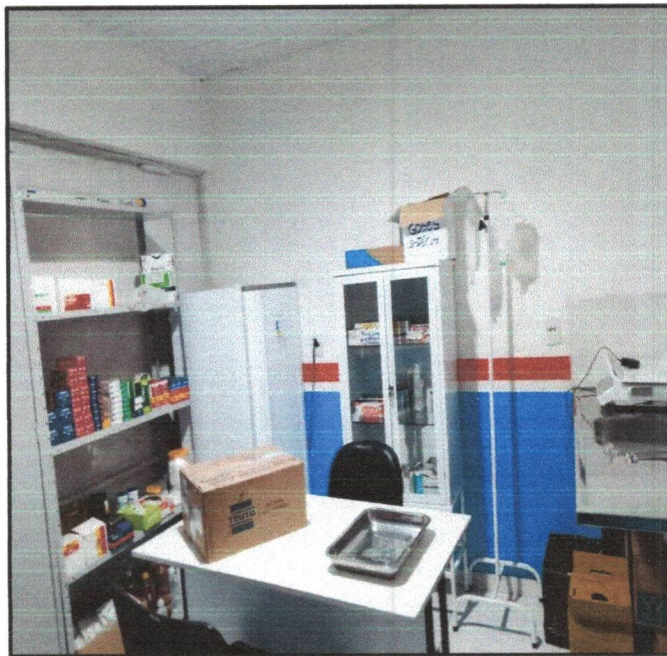
Sala de Observação da Unidade
Fonte: Reinaldo Patric R. Sampaio



Sala de Observação da Unidade
Fonte: Reinaldo Patric R. Sampaio



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO E PROJETOS ESTRATATÉGICOS



Sala de Triagem da Unidade
Fonte: Reinaldo Patric R. Sampaio

8. CONCLUSÃO

Foram feitas as análises de 02 (duas) amostras de imóveis comerciais, localizados na vila de Branquelândia, zona rural do município de Baião/PA, no dia 05 de junho de 2025. Os valores de mercado dos imóveis variam pelo número de banheiros existentes, padrão, estado de conservação e presença de garagem. No levantamento qualitativo das edificações foram observados que 100% dos imóveis apresentam estado de conservação bom.

No levantamento qualitativo dos imóveis quanto ao padrão, 100% apresentam um Padrão Baixo.

Tendo em vista o preço médio por metro quadrado, da vila de Branquelândia para aluguel, que foi de aproximadamente **R\$ 10,51** e área construída do imóvel, pode-se concluir que o valor de mercado do imóvel analisado é **R\$ 1.342,30 (Um mil reais trezentos e quarenta e dois reais e trinta centavos)**.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO E PROJETOS ESTRATATÉGICOS

Baião/PA, 03 de junho de 2025.

9. RESPONSÁVEL TÉCNICO e PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL AVALIADO

REINALDO PATRIC RIBEIRO
SAMPAIO:9671655
0259

Assinado de forma digital por REINALDO PATRIC RIBEIRO
SAMPAIO:9671655025
9

REINALDO PATRIC RIBEIRO SAMPAIO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA:151195798-0
Matrícula: 0014851
RESPONSÁVEL TÉCNICO

RAIMUNDO NONATO BARBOSA
CPF: 123.631.972-91
PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL AVALIADO



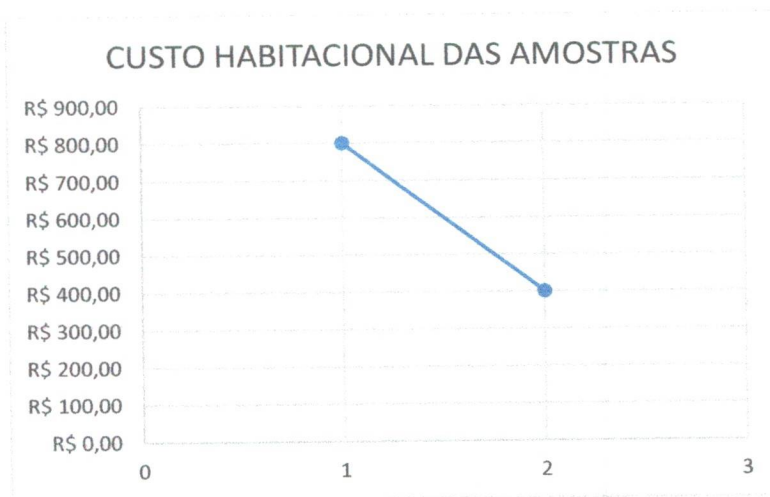
ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO E PROJETOS ESTRATATÉGICOS

10. ANEXOS

10.1 – LEVANTAMENTO DE DADOS

AMOSTRA	PADRÃO	ESTADO	BANHEIRO	GARAGEM	ÁREA CONSTRUIDA (m ²)	VALOR DO ALUGUEL(R\$)	PREÇO (R\$/m ²)
1	BAIXO	BOM	1	SIM	97,68	800,00	R\$ 8,19
2	BAIXO	BOM	1	NÃO	31,20	400,00	R\$ 12,82
PREÇO MÉDIO/m ²							R\$ 10,51

10.2 – ANÁLISE GRÁFICA DAS AMOSTRAS



AMOSTRA	VALOR (R\$)
1	R\$ 800,00
2	R\$ 400,00



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO E PROJETOS ESTRATATÉGICOS

10.3 – INVENTÁRIO FOTOGRÁFICO DAS AMOSTRAS



Fachada- Amostra 01
Fonte: Reinaldo Patric R. Sampaio



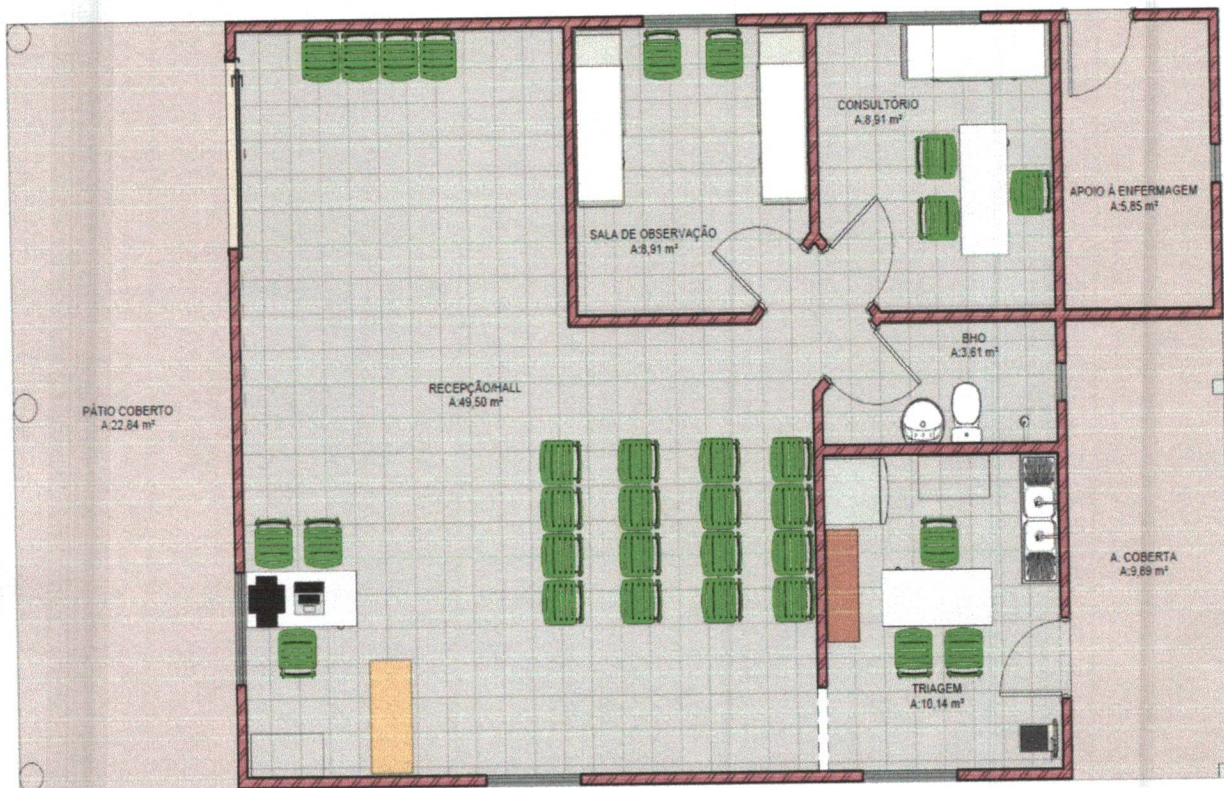
Fachada-Amostra 02
Fonte: Reinaldo Patric R. Sampaio



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO E PROJETOS ESTRATATÉGICOS

10.4 – CROQUIS DA EDIFICAÇÃO

10.4.1- LAYOUT





ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO E PROJETOS ESTRATATÉGICOS

10.4.2- PLANTA BAIXA

