



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO
SECRETARIA EXECUTIVA DE PLANEJAMENTO

000023

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL
COMERCIAL PARA LOCAÇÃO**

Baião – PA
Agosto/2025



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO
SECRETARIA EXECUTIVA DE PLANEJAMENTO

000024

DATA DE REFERÊNCIA

13 de agosto de 2025

SOLICITANTE

PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO

OBJETIVO

O levantamento fotográfico visa documentar, de forma técnica e georreferenciada, as condições físicas e estruturais de um imóvel situado em esquina formada pelas ruas Ramiro da Conceição e Rui Barbosa, no bairro Centro, município de Baião – PA. O registro foi realizado em 13 de agosto de 2025 e destina-se a subsidiar análises técnicas no âmbito da engenharia, visando diagnósticos e avaliações de conformidade.

NÍVEL DE RIGOR

Parecer Técnico



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO
SECRETARIA EXECUTIVA DE PLANEJAMENTO

000025

SUMÁRIO

1.	MÉTODO DE AVALIAÇÃO.....	4
✓	MÉTODO COMPARATIVO DIRETO.....	4
2.	LOCALIZAÇÃO DOS ÍMOVEIS	4
3.	CARACTERIZAÇÃO DO BAIRRO	5
1.1	3.1 – REDE DE TRÂNSITO	5
1.2	3.2 – REDE DE ESGOTO	5
1.3	3.3 – SISTEMA DE COLETA REGULAR DE LIXO	6
1.4	3.4 – SISTEMA DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA.....	7
1.5	3.5 – ÁREA VERDE/LAZER	8
1.6	3.6 – LINHA DE TRANSPORTE COLETIVO	10
1.7	3.7 – COMÉRCIO	10
1.8	3.8 – REDE BANCÁRIA.....	11
1.9	3.9 – PAVIMENTAÇÃO	13
1.10	3.10 – REDE DE ENSINO PÚBLICO	13
1.11	3.11 – TOPOGRAFIA	15
1.12	3.12 – PRÉDIOS PÚBLICOS	15
4.	DESCRIÇÃO DE COMPARTIMENTOS DAS AMOSTRAS.....	16
5.	AVALIAÇÃO DE CUSTO HABITACIONAL DAS AMOSTRAS.....	17
6.	RESULTADO DA AVALIAÇÃO.....	17
7.	DESCRIÇÃO DETALHADA DO IMÓVEL	17
8.	CONCLUSÃO	38
9.	RESPONSÁVEL TÉCNICO	38
10.	ANEXOS.....	39
10.1	– LEVANTAMENTO DE DADOS.....	39
10.1.1-	ANÁLISE GRÁFICA DAS AMOSTRAS	39
10.2-	INVENTÁRIO FOTOGRÁFICO DAS AMOSTRAS.....	40



000026

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO
SECRETARIA EXECUTIVA DE PLANEJAMENTO

1. **MÉTODO DE AVALIAÇÃO**

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

✓ **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**

Método de avaliação que estabelece o valor de locação do imóvel com base na análise de ofertas e transações de imóveis semelhantes na mesma região, determinando o valor unitário médio por metro quadrado a ser aplicado ao imóvel avaliado.

2. **LOCALIZAÇÃO DOS ÍMOVEIS**

Os imóveis adotados como referência estão distribuídos em diferentes setores do bairro, localizados em um raio aproximado de 500 m a partir da área central comercial. Essas unidades foram consideradas como amostras representativas para o estudo comparativo, cujas localizações são indicadas a seguir:

AMOSTRA	ENDEREÇO
01	Av. Santos Dumont, 245
02	Av. Santos Dumont, S/N
03	Av. Getúlio Vargas, 142
04	Av. Getúlio Vargas, 6258
05	Av. Getúlio Vargas, S/N
06	Av. Getúlio Vargas, 43
07	Av. Levindo Rocha, 303



000027

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO
SECRETARIA EXECUTIVA DE PLANEJAMENTO

3. CARACTERIZAÇÃO DO BAIRRO

1.1 3.1 – REDE DE TRÂNSITO

Por se tratar de uma área predominantemente residencial, o bairro apresenta fluxo de tráfego geralmente baixo, com aumento para nível moderado nos horários de maior movimento. As principais vias que concentram maior circulação de veículos e pedestres são a Avenida Getúlio Vargas, Avenida Levindo Rocha, Avenida Antônio Baião, Rua Rui Barbosa e Rua Júlio Brito. Cabe destacar que tanto a Avenida Antônio Baião quanto a Rua Rui Barbosa servem como rotas de ligação à rodovia PA-151.

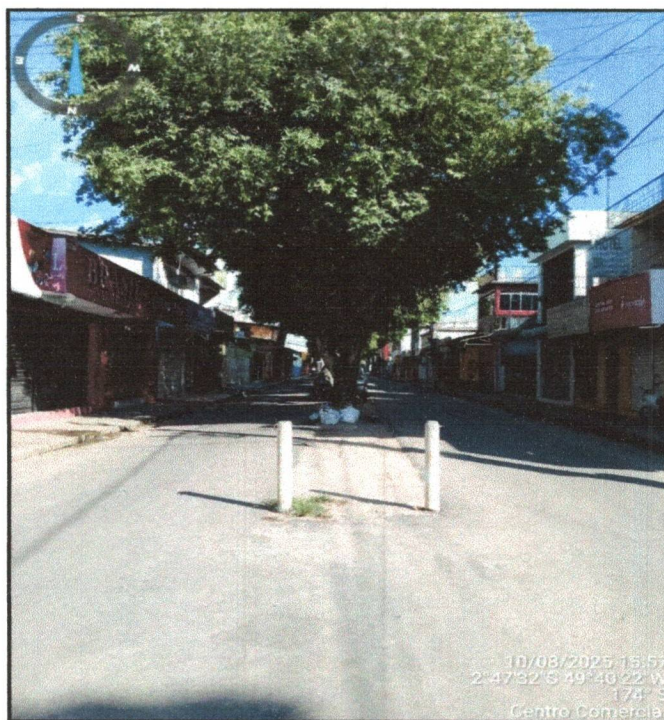


Foto 01: Avenida Getúlio Vargas
Fonte: Igor Augusto

1.2 3.2 – REDE DE ESGOTO

No bairro em estudo, assim como em todo o município de Baião-PA, não há implantação de sistema público de coleta e tratamento de esgoto sanitário. O manejo das águas pluviais é realizado por dispositivos de microdrenagem constituídos por sarjetas, valas e meios-fios em concreto, dispostos ao longo do sistema viário para condução superficial do escoamento.



000028

**ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO
SECRETARIA EXECUTIVA DE PLANEJAMENTO**



**Foto 02: Avenida Antônio Baião
Fonte: Igor Augusto**

1.3 3.3 – SISTEMA DE COLETA REGULAR DE LIXO

A gestão dos resíduos sólidos domiciliares no bairro é de responsabilidade da Prefeitura Municipal de Baião, que realiza a coleta regular três vezes por semana — às segundas, quartas e sextas-feiras —, predominantemente no turno diurno. A periodicidade restrita do serviço resulta no acúmulo de resíduos ao longo das vias públicas nos finais de semana, fenômeno cuja intensidade é potencializada durante períodos de maior pluviosidade.

Ressalta-se que a limpeza das vias públicas, incluindo a remoção de folhas, garrafas e demais resíduos sólidos, são executadas pela Prefeitura Municipal, com frequência de segunda a sábado.



000029

**ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO
SECRETARIA EXECUTIVA DE PLANEJAMENTO**



Foto 03: Caminhão de Coleta de Lixo doméstico
Fonte: Igor Augusto

1.4 3.4 – SISTEMA DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

O bairro em análise é atendido por um sistema público de abastecimento de água, operado diariamente sob responsabilidade da Prefeitura Municipal, através do SAAE (Sistema Autônomo de Água e Esgoto). A distribuição é realizada por gravidade a partir de um reservatório elevado (caixa d'água), que garante pressão adequada e regularidade no fornecimento para o bairro onde está localizado o imóvel, bem como para os bairros adjacentes.



000030

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO
SECRETARIA EXECUTIVA DE PLANEJAMENTO

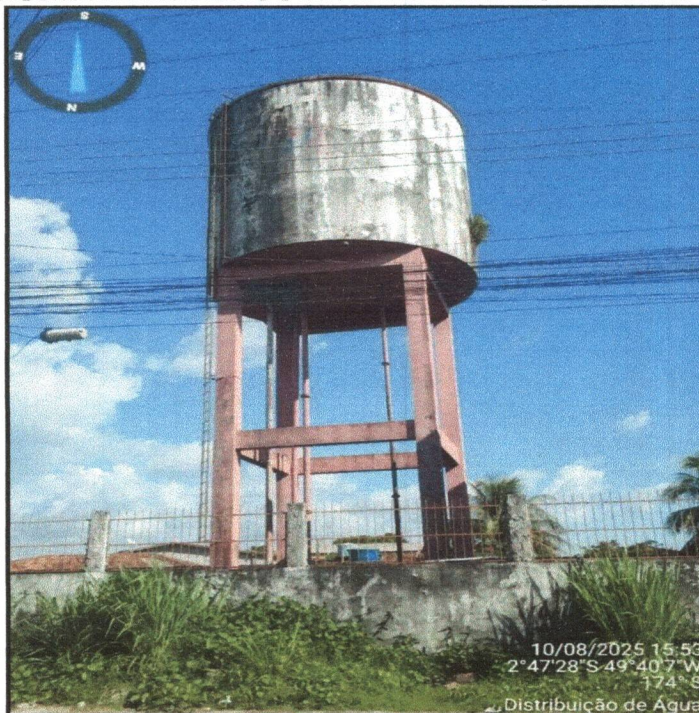


Foto 04: Sistema de Abastecimento de água do bairro
Fonte: Igor Augusto

1.5 3.5 – ÁREA VERDE/LAZER

O bairro dispõe de áreas públicas destinadas ao lazer, destacando-se as praças Matriz de Santo Antônio de Pádua, Praça da Luz e Praça da Bíblia, que apresentam infraestrutura básica composta por arborização, mobiliário urbano (bancos) e pavimentação para circulação de pedestres. As condições gerais de conservação dessas praças são consideradas regulares, demandando intervenções pontuais para manutenção e melhoria. Adicionalmente, entre as praças Matriz e da Luz, encontra-se uma praça de alimentação equipada com estabelecimentos comerciais como lanchonetes e sorveterias, contribuindo para a oferta de serviços e dinamização do espaço urbano.

No perímetro do bairro analisado localiza-se o Ginásio Poliesportivo Municipal Higino Ramos, infraestrutura pública destinada à realização de atividades esportivas, culturais e sociais. O equipamento é utilizado para sediar eventos relevantes, destacando-se a Semana Estudantil Baionense, que compreende a realização de competições esportivas em diversas modalidades, usualmente ocorrendo na última quinzena do mês de julho.



000031

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO
SECRETARIA EXECUTIVA DE PLANEJAMENTO

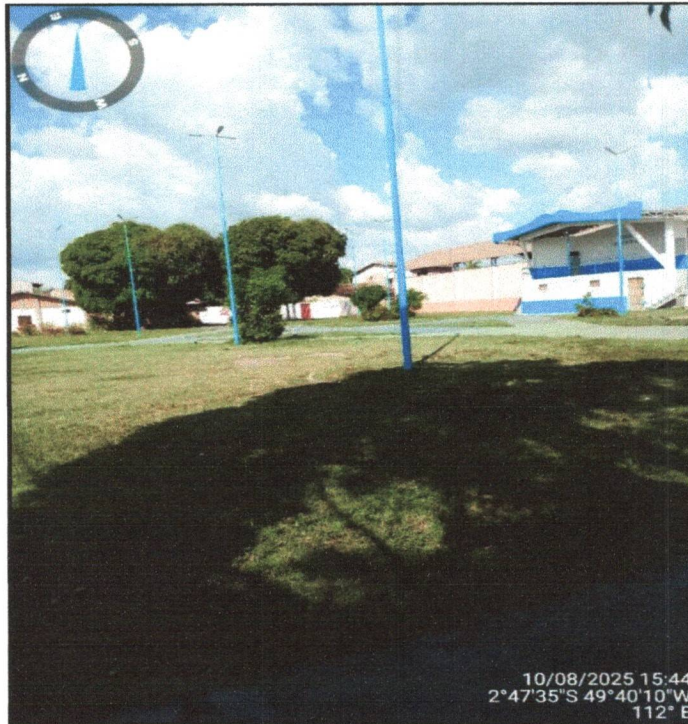


Foto 05: Praça da Bíblia
Fonte: Igor Augusto



Foto 06: Arena Esportiva Luciano Rodrigues Lopes
Fonte: Igor Augusto



000032

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO
SECRETARIA EXECUTIVA DE PLANEJAMENTO

1.6 3.6 – LINHA DE TRANSPORTE COLETIVO

No bairro, assim como em todo o município, não está implantado sistema formal de transporte coletivo público. A mobilidade dos habitantes ocorre, em sua maioria, por meio de veículos particulares — automóveis, motocicletas e bicicletas —, sendo complementada pelos serviços de táxi e mototáxi para transporte individual.



Foto 07: Ponto de Moto Táxi, Localizado na Praça Matriz
Fonte: Igor Augusto

1.7 3.7 – COMÉRCIO

No bairro, a atividade comercial concentra-se principalmente ao longo da Avenida Getúlio Vargas, Avenida Levindo Rocha e Avenida Antônio Baião. Nessas vias encontram-se estabelecimentos como farmácias, agências bancárias, supermercados, lojas de departamentos, comércios de peças e acessórios para motocicletas, cartórios, entre outros.

Ressalta-se que a atividade comercial no bairro se inicia de forma intensa pela manhã, sendo impulsionada, em grande parte, pela demanda de moradores das comunidades do interior, que se deslocam até a cidade para realizar compras, efetuar saques bancários, tratar de questões cartorárias, entre outras necessidades.



000033

**ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO
SECRETARIA EXECUTIVA DE PLANEJAMENTO**



Foto 08: Pontos comerciais- Cruzamento da Av. Antônio Baião com a Rua Ramiro da Conceição

Fonte: Igor Augusto

1.8 3.8 – REDE BANCÁRIA

O bairro apresenta diversas agências bancárias, destacando-se o Banco do Brasil, localizado na Avenida Getúlio Vargas, e o Banco Bradesco, Loterias Amazônia, SICREDI e Banpará, situados na Avenida Antônio Baião. Além disso, o prédio dos Correios encontra-se instalado na Avenida Getúlio Vargas, dentro dos limites do bairro.



**ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO
SECRETARIA EXECUTIVA DE PLANEJAMENTO**

000034



**Foto 19: Agência do Banco SICREDI
Fonte: Igor Augusto**



**Foto 10: Agência do Banco Banpará
Fonte: Igor Augusto**



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO
SECRETARIA EXECUTIVA DE PLANEJAMENTO

000035

1.9 3.9 – PAVIMENTAÇÃO

Todas as vias do bairro são pavimentadas com concreto asfáltico, apresentando condições satisfatórias de trafegabilidade em termos de manutenção e conservação do revestimento. A maioria das ruas conta ainda com calçadas, meios-fios e sarjetas em concreto, garantindo adequada infraestrutura para o trânsito de veículos e pedestres.



Foto 11: Pavimentação Asfáltica de ruas do bairro
Fonte: Igor Augusto

1.10 3.10 – REDE DE ENSINO PÚBLICO

O bairro possui uma escola de ensino fundamental (E.M.E.F SANTO ANTÔNIO). Essa unidade de ensino atende jovens e adolescentes do bairro, adjacências, demais bairros da cidade e interior. Estão em um estado de conservação de regular para bom.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO
SECRETARIA EXECUTIVA DE PLANEJAMENTO

000036



Foto 12: E.M.E.F Escola Santo Antônio
Fonte: Igor Augusto

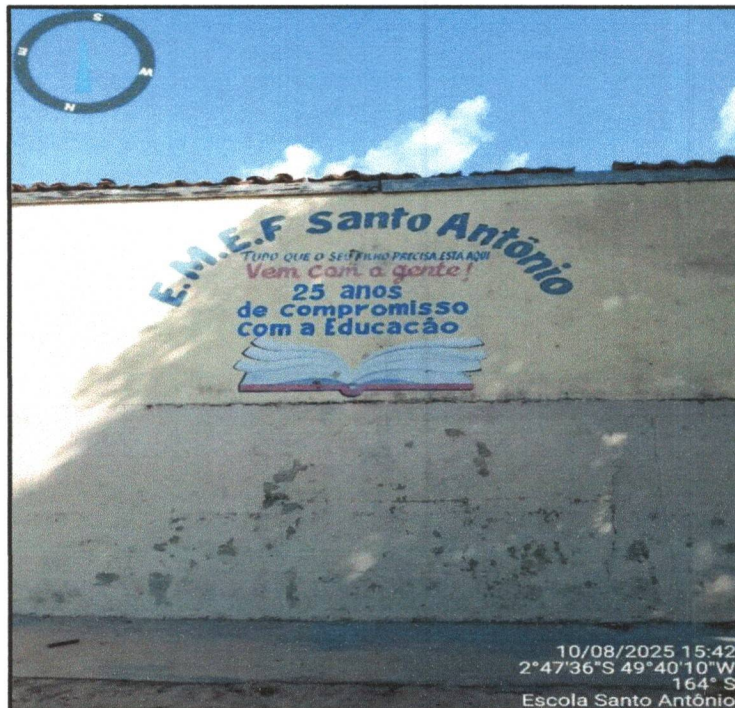


Foto 13: E.M.E.F Escola Santo Antônio
Fonte: Igor Augusto



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO
SECRETARIA EXECUTIVA DE PLANEJAMENTO

000037

1.11 3.11 – TOPOGRAFIA

A topografia do bairro é composta por relevo predominantemente plano, intercalado por setores com declividades reduzidas, caracterizadas por suaves rampas descendentes. Essas condições topográficas favorecem o escoamento superficial das águas pluviais e facilitam a implantação e manutenção da infraestrutura urbana, como redes de drenagem, pavimentação e sistemas de abastecimento, reduzindo custos e complexidade na execução de obras.



Foto 14: Ruas do bairro com topografia plana.
Fonte: Igor Augusto

1.12 3.12 – PRÉDIOS PÚBLICOS

Por ser o centro administrativo da cidade, o bairro concentra a maior parte dos edifícios públicos municipais, incluindo a Prefeitura Municipal, o Fórum, a Promotoria de Justiça, a Câmara Municipal e as Secretarias Executivas. Além disso, no bairro estão situados o cartório eleitoral e o cartório de registro civil, reforçando sua importância como núcleo institucional do município.



**ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO
SECRETARIA EXECUTIVA DE PLANEJAMENTO**

000038



Foto 15: Terminal Rodoviário de Baião
Fonte: Igor Augusto

4. DESCRIÇÃO DE COMPARTIMENTOS DAS AMOSTRAS

Após os devidos levantamentos foram coletadas, assim, 10 (dez) amostras e descritas a seguir.

AMOSTRA 01

- PONTO COMERCIAL
- 1 BANHEIRO
- 1 COZINHA
- 3 SALAS DE REUNIÕES
- 2 VGAS DE GARAGEM
- 1 PÁTIO COBERTO;

AMOSTRA 02

- PONTO COMERCIAL

AMOSTRA 03

- PONTO COMERCIAL
- 1 BANHEIRO;
- 1 DEPÓSITO

AMOSTRA 04



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO
SECRETARIA EXECUTIVA DE PLANEJAMENTO

000039

- PONTO COMERCIAL
- 1 BANHEIRO;

AMOSTRA 05

- PONTO COMERCIAL
- 2 BANHEIROS;

AMOSTRA 06

- PONTO COMERCIAL
- 1 BANHEIRO;

AMOSTRA 17

- PONTO COMERCIAL

5. AVALIAÇÃO DE CUSTO HABITACIONAL DAS AMOSTRAS

O levantamento para avaliação do valor de aluguel dos imóveis foi realizado de forma criteriosa e seletiva, com o objetivo de obter dados concretos e representativos da realidade do mercado no bairro. Em anexo, apresenta-se a planilha contendo as amostras coletadas, acompanhadas das variáveis de classificação — padrão construtivo, estado de conservação, número de banheiros, presença de garagem, área construída, valor do aluguel e preço por metro quadrado —, além do inventário fotográfico correspondente.

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\$ 13,47. 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

A edificação, de propriedade do Sr. Joaquim Dionísio Gonçalves, registrado sob o CPF:453.399.532-20 e RG:2249344, está localizada em área urbana consolidada, situado na esquina formada pelas ruas Ramiro da Conceição e Rui Barbosa, no bairro Centro, município de Baião, estado do Pará. A edificação apresenta implantação típica de esquina, com testada voltada para ambas as vias, inserida em região de uso predominantemente misto, com presença de edificações residenciais, comerciais e institucionais no entorno da mesma.



000040

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO
SECRETARIA EXECUTIVA DE PLANEJAMENTO

A Sede encontra-se inserida em uma quadra urbana dotada de infraestrutura básica, com pavimentação asfáltica, calçamento em ambos os lados das vias, rede de abastecimento de água, energia elétrica aérea, coleta de resíduos sólidos porta a porta e serviço de drenagem superficial por meio de sarjeta e meio-fio. A geometria do lote é angular, caracterizada pela confluência das duas ruas, o que confere visibilidade destacada à edificação.

A Rua Ramiro da Conceição possui perfil linear e função de via local, com tráfego de veículos leve a moderado. Já a Rua Rui Barbosa tem característica similar, com uso misto ao longo de sua extensão. Ambas apresentam calçadas em estado variável de conservação.

O levantamento fotográfico foi realizado *in loco* no dia 13 de agosto de 2025, sob condições climáticas favoráveis, buscando capturar os aspectos construtivos, de conservação, e o contexto urbanístico do imóvel. As imagens obtidas têm caráter técnico e destinam-se à composição de relatórios de avaliação, regularização fundiária, projetos de engenharia ou planejamento urbano.



Figura 1 - Mapa de localização da Sede do Norte América
Fonte: Igor Augusto



000041

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO
SECRETARIA EXECUTIVA DE PLANEJAMENTO

O município de Baião, localizado na região nordeste do Estado do Pará, pertence à mesorregião do Nordeste Paraense e à microrregião de Cametá, com população estimada em cerca de 51.641 mil habitantes, segundo dados do (IBGE, 2022). A cidade possui economia baseada em atividades agroextrativistas, comércio local e serviços públicos, com expansão urbana em curso nas últimas décadas, especialmente na área central, onde o imóvel se inere



Foto 16: Vista Frontal da edificação
Fonte: Igor Augusto



000042

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO
SECRETARIA EXECUTIVA DE PLANEJAMENTO



Foto 17: Vista lateral nordeste da edificação
Fonte: Igor Augusto

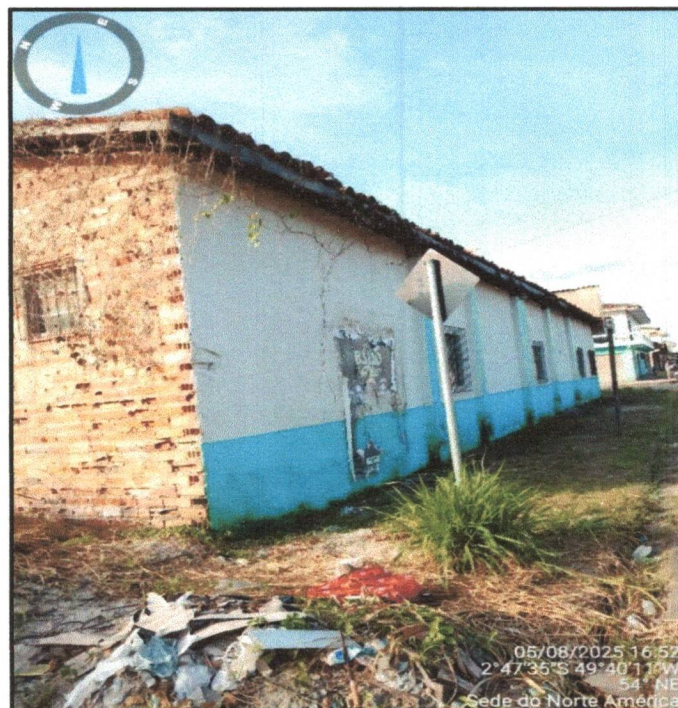


Foto 18: Vista lateral sudoeste da edificação.
Fonte: Igor Augusto



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO
SECRETARIA EXECUTIVA DE PLANEJAMENTO

000043

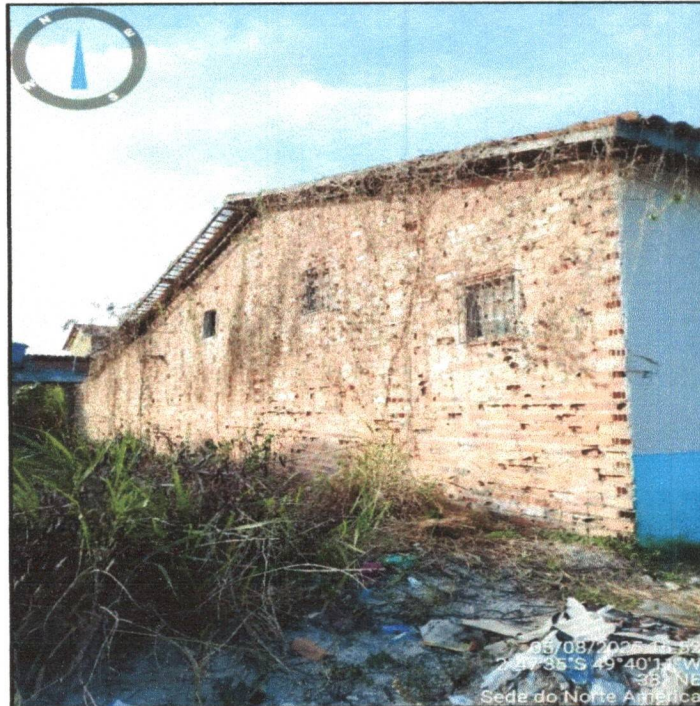


Foto 19: Vista dos fundos da edificação
Fonte: Igor Augusto



Foto 20: Vista Lateral sudeste da edificação.
Fonte: Igor Augusto



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO
SECRETARIA EXECUTIVA DE PLANEJAMENTO

000044

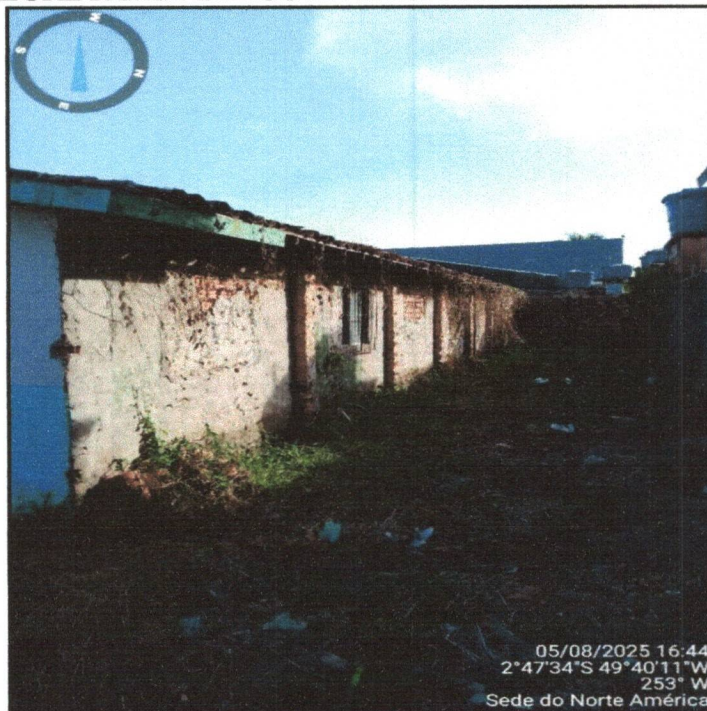


Foto 21: Vista lateral nordeste da edificação.
Fonte: Igor Augusto



Foto 22: Hall da edificação
Fonte: Igor Augusto



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO
SECRETARIA EXECUTIVA DE PLANEJAMENTO

000045



Foto 23: Entrada da Sede, lado direito do salão principal.
Fonte: Igor Augusto

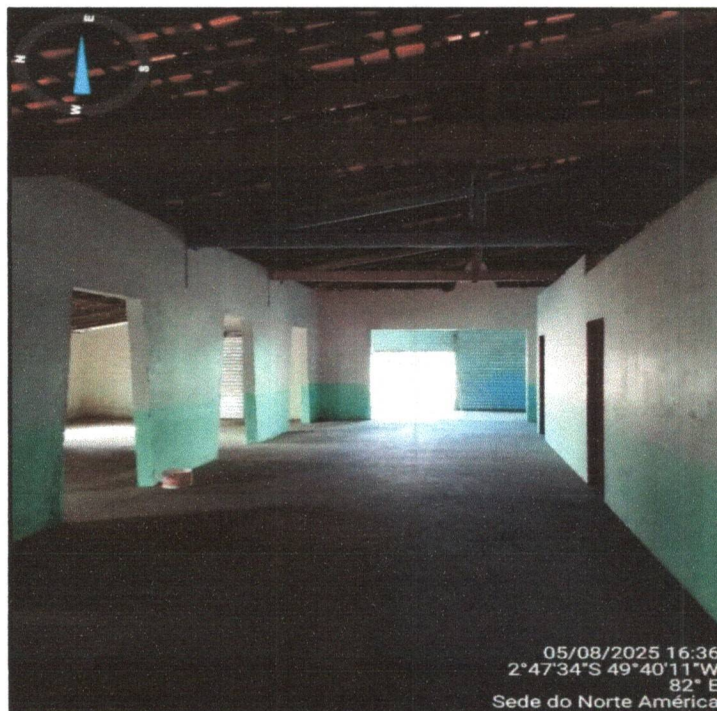


Foto 24: Saída da Sede, salão principal.
Fonte: Igor Augusto



000046

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO
SECRETARIA EXECUTIVA DE PLANEJAMENTO

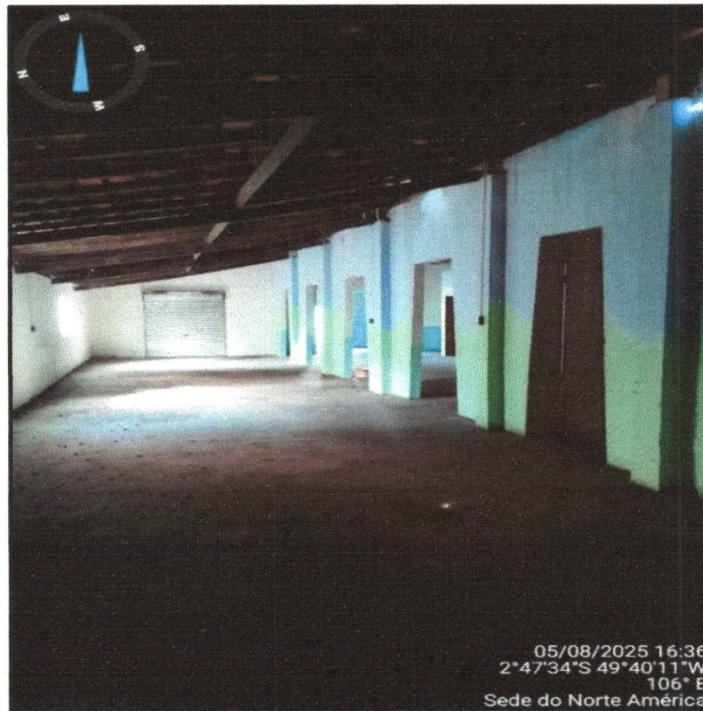


Foto 25: Saída da sede, lado direito do salão principal.
Fonte: Igor Augusto



Foto 26 : Sala 01
Fonte: Igor Augusto



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO
SECRETARIA EXECUTIVA DE PLANEJAMENTO

000047

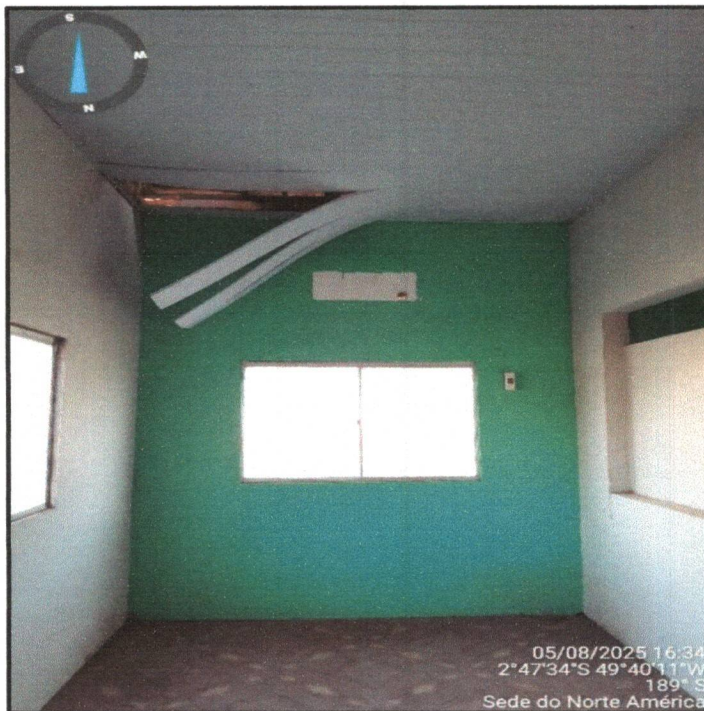


Foto 27: Sala 02
Fonte: Igor Augusto

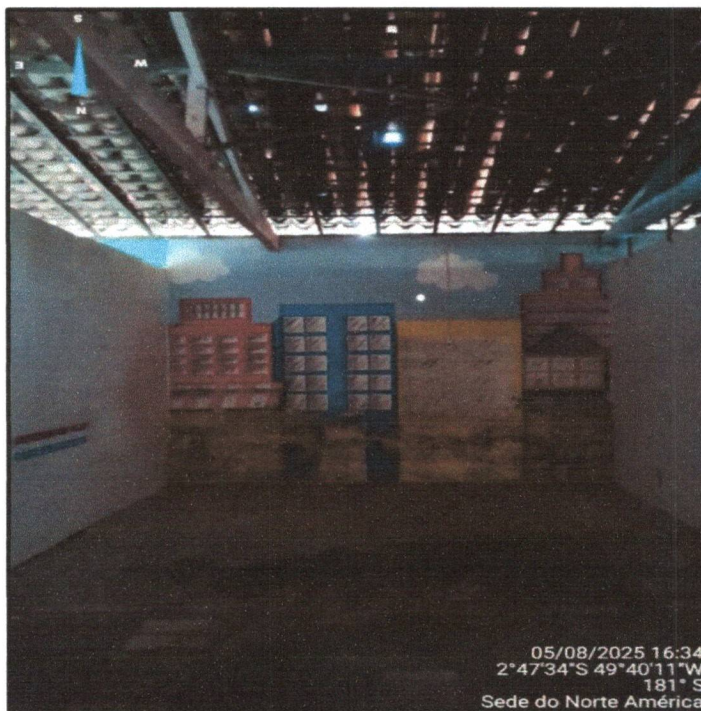


Foto 28: Sala 03
Fonte: Igor Augusto



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO
SECRETARIA EXECUTIVA DE PLANEJAMENTO

000048

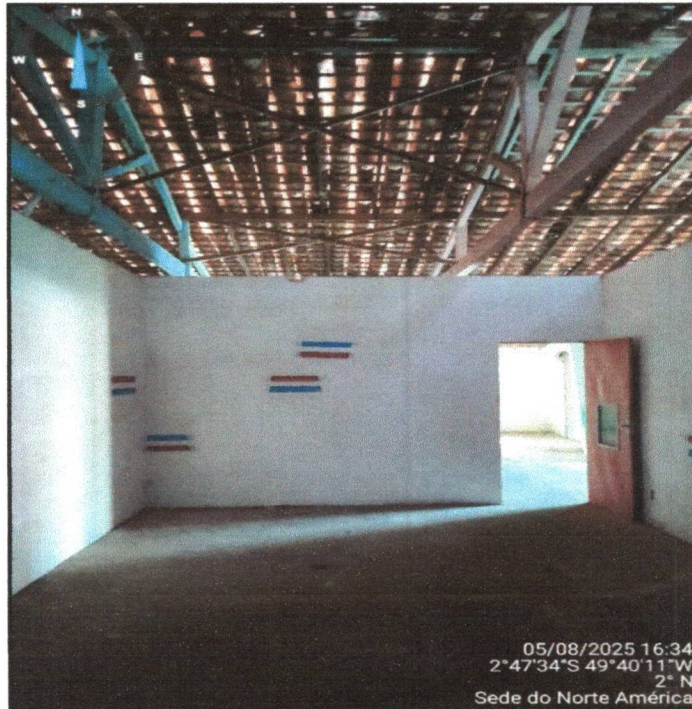


Foto 29: Sala 03
Fonte: Igor Augusto

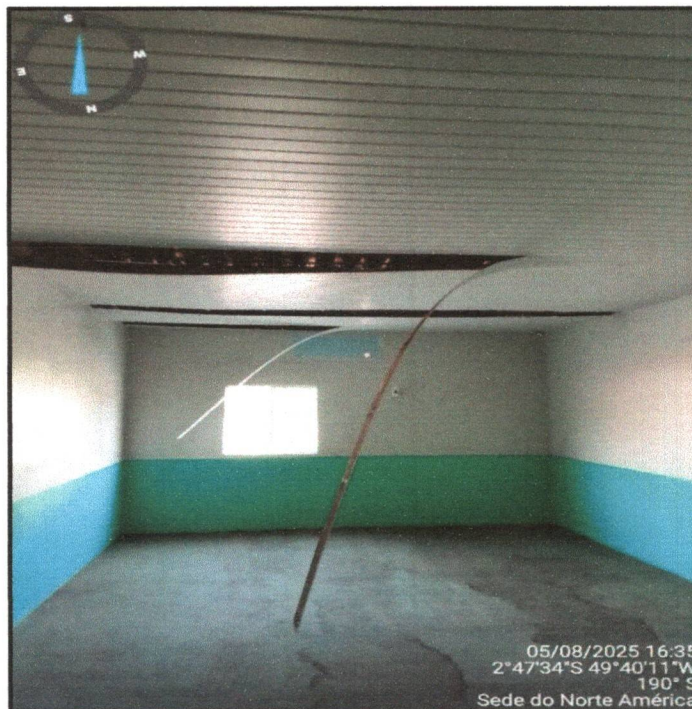


Foto 30: Sala 04
Fonte: Igor Augusto



000049

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO
SECRETARIA EXECUTIVA DE PLANEJAMENTO

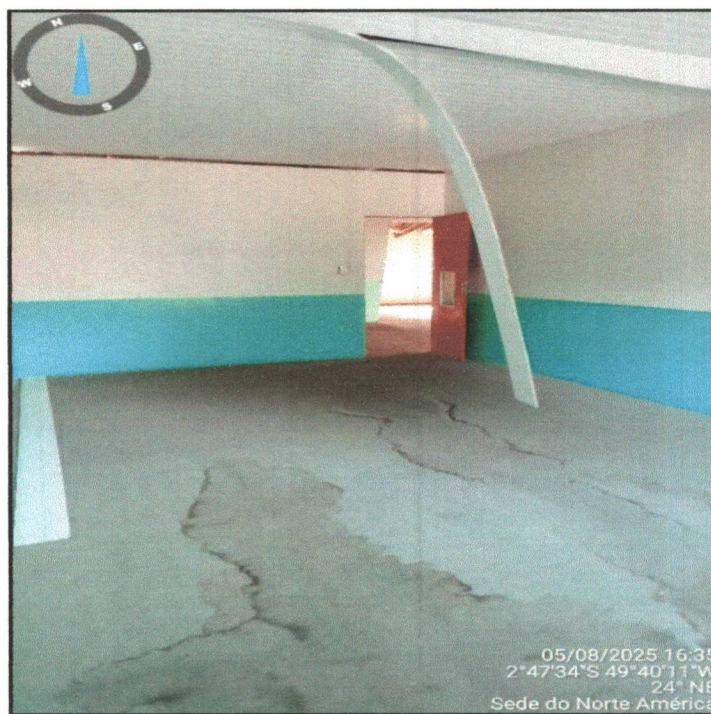


Foto 31: Sala 04
Fonte: Igor Augusto

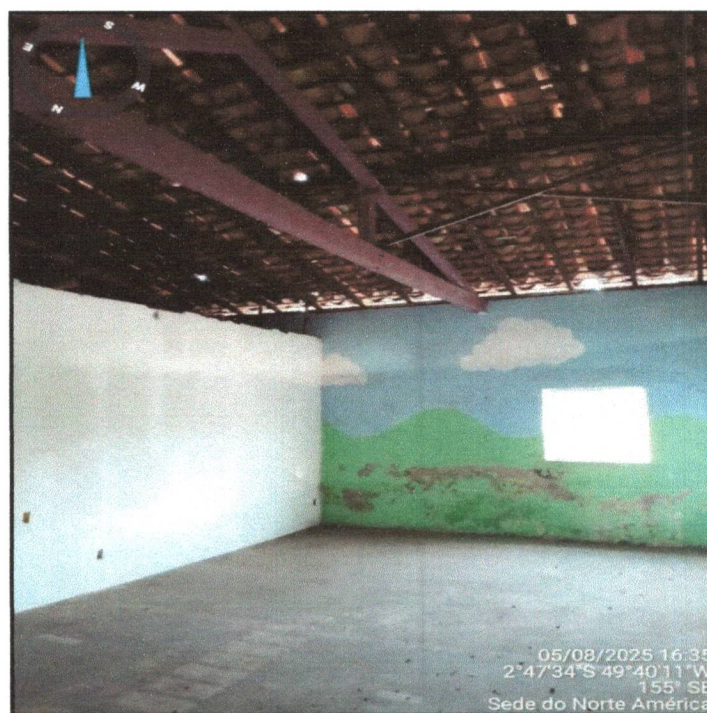


Foto 32: Sala 05
Fonte: Igor Augusto



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO
SECRETARIA EXECUTIVA DE PLANEJAMENTO

000050

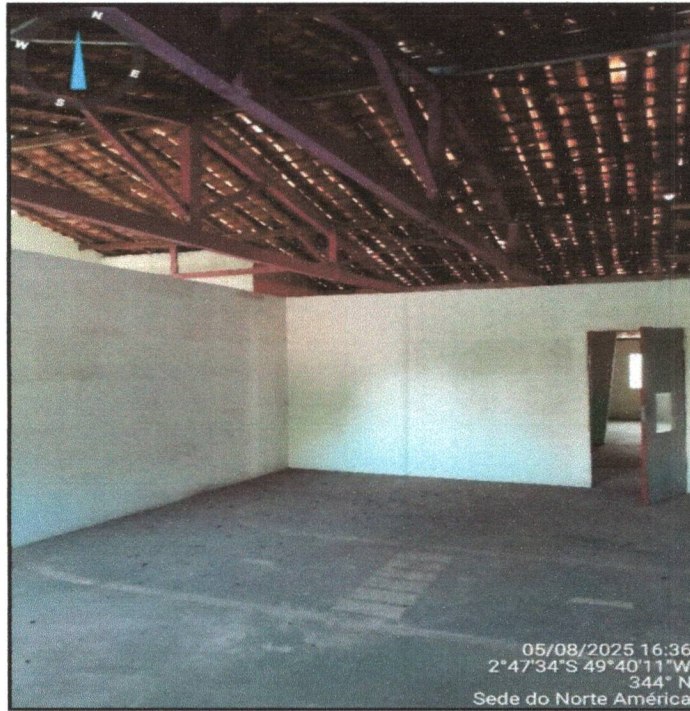


Foto 33: Sala 05
Fonte: Igor Augusto

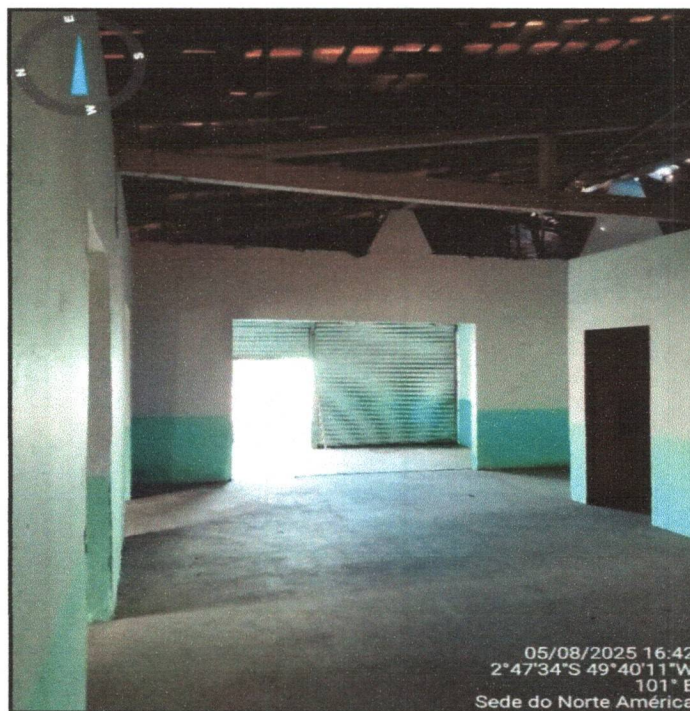


Foto 34: Saída da edificação.
Fonte: Igor Augusto



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO
SECRETARIA EXECUTIVA DE PLANEJAMENTO

000051

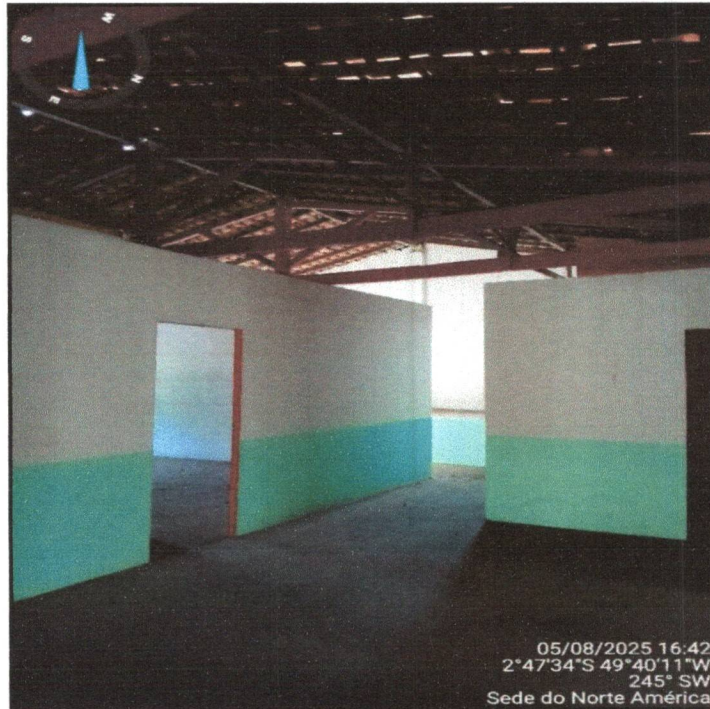


Foto 35: Fundos da edificação.
Fonte: Igor Augusto

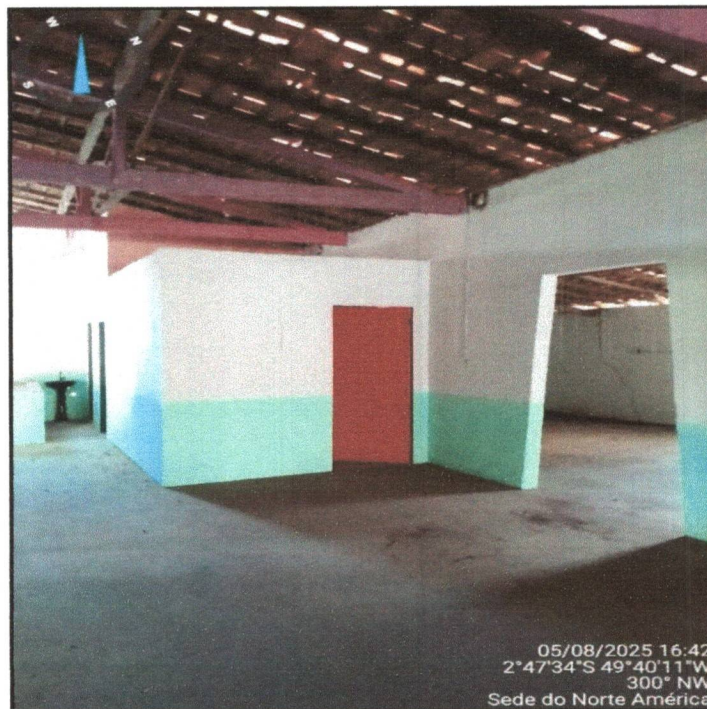


Foto 36: Fundos da edificação.
Fonte: Igor Augusto



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO
SECRETARIA EXECUTIVA DE PLANEJAMENTO

000052

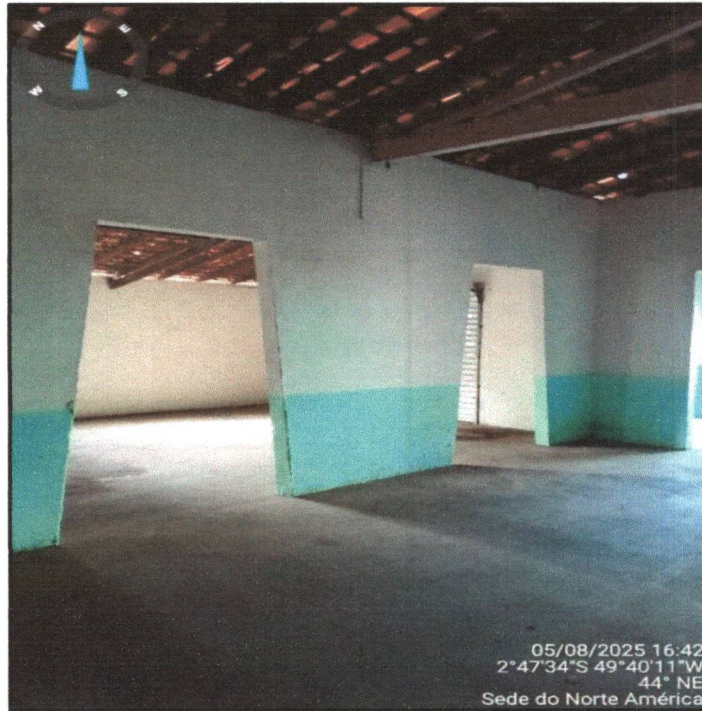


Foto 37: Hall da edificação.
Fonte: Igor Augusto

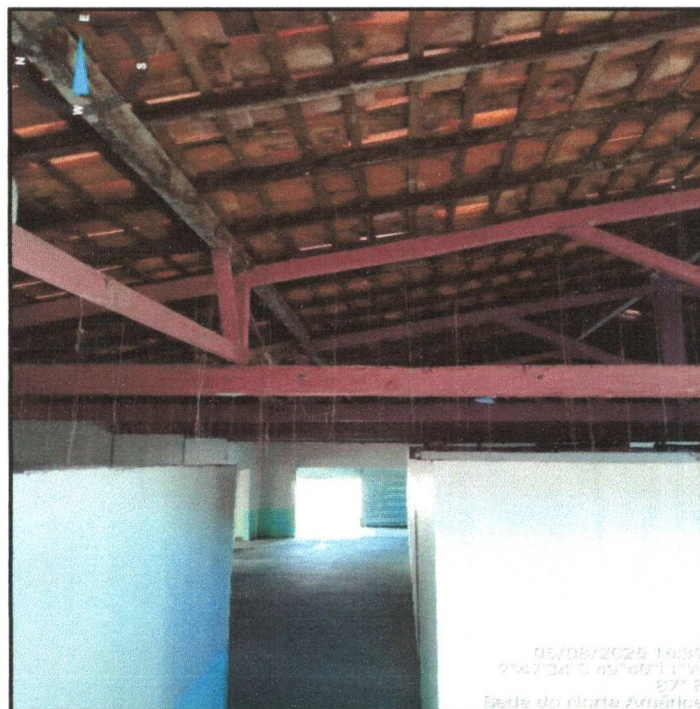


Foto 38: Estrutura em madeira de lei da cobertura e telhamento em telha de cerâmica.
Fonte: Igor Augusto



000053

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO
SECRETARIA EXECUTIVA DE PLANEJAMENTO

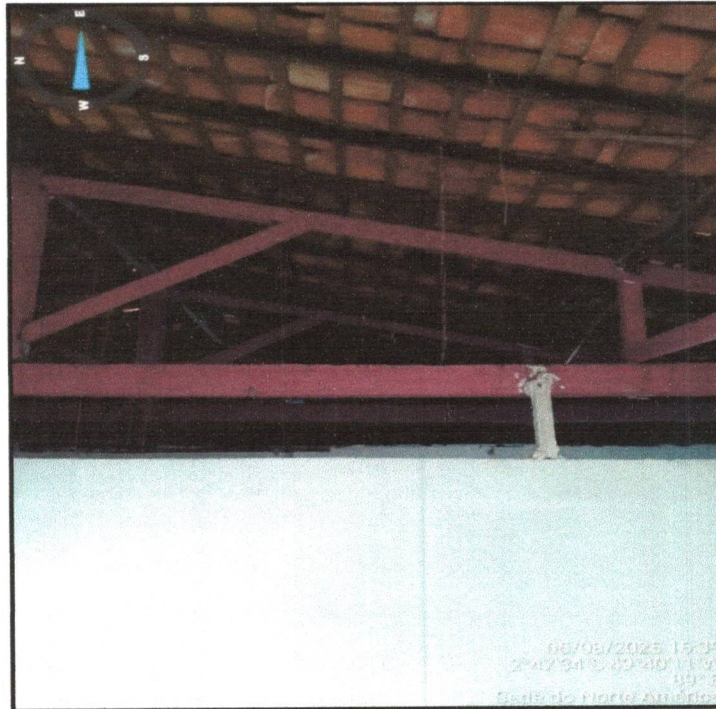


Foto 39: Estrutura em madeira de lei da cobertura e telhamento em telha de cerâmica.
Fonte: Igor Augusto

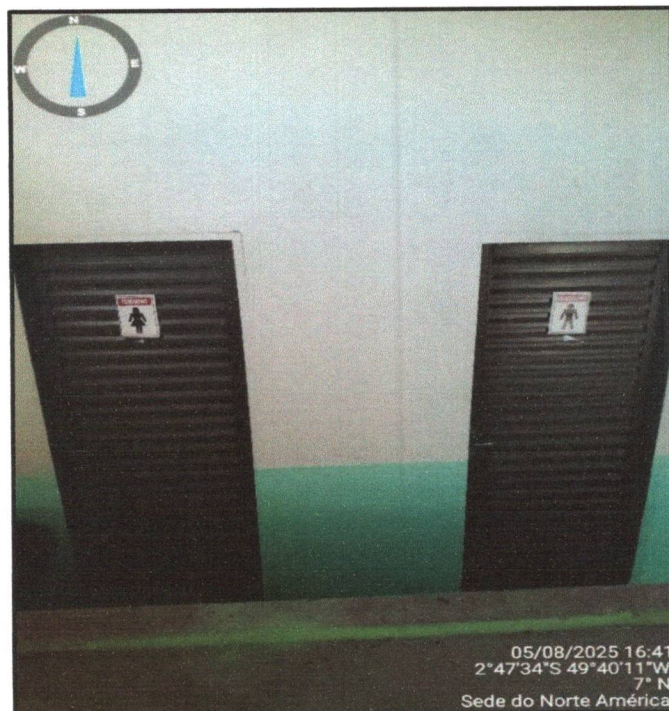


Foto 40: Banheiros da edificação.
Fonte: Igor Augusto



000054

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO
SECRETARIA EXECUTIVA DE PLANEJAMENTO

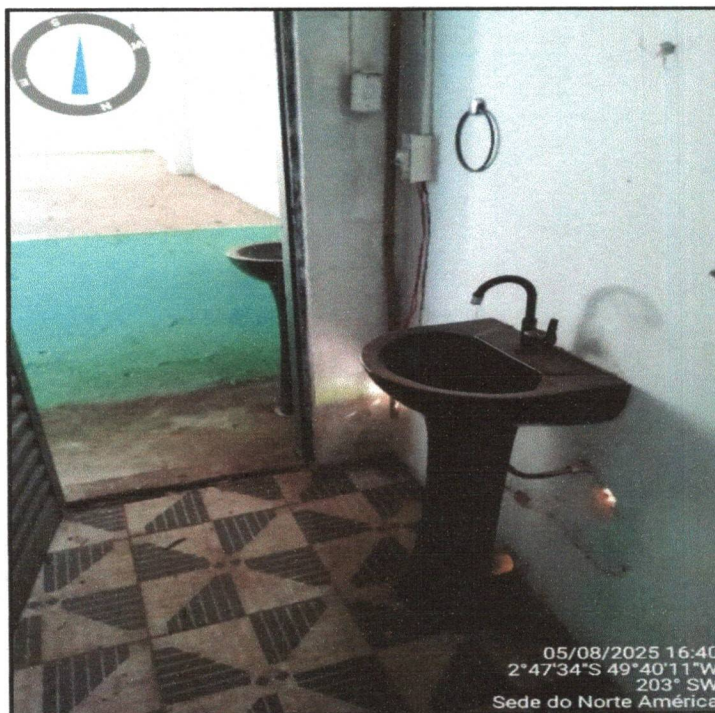


Foto 41: Banheiro Feminino
Fonte: Igor Augusto

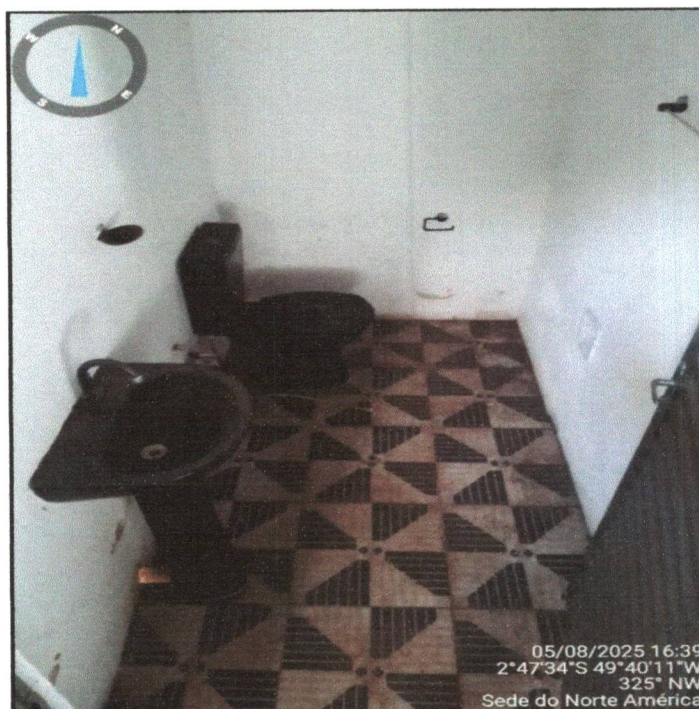


Foto 42: Banheiro Feminino
Fonte: Igor Augusto



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO
SECRETARIA EXECUTIVA DE PLANEJAMENTO

000055



Foto 43: Banheiro Masculino
Fonte: Igor Augusto

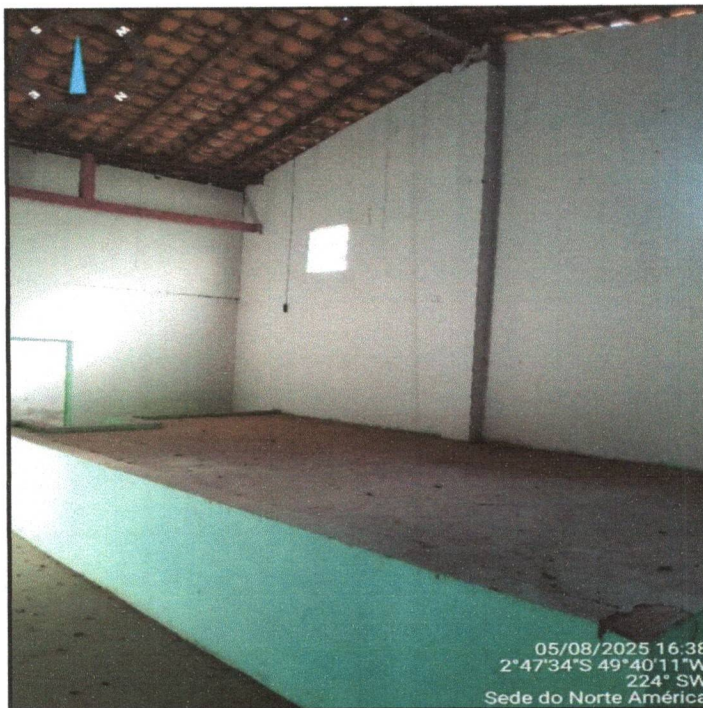


Foto 44: Vista dos fundos da edificação.
Fonte: Igor Augusto



000056

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO
SECRETARIA EXECUTIVA DE PLANEJAMENTO



Foto 45: Vista dos fundos da edificação.
Fonte: Igor Augusto

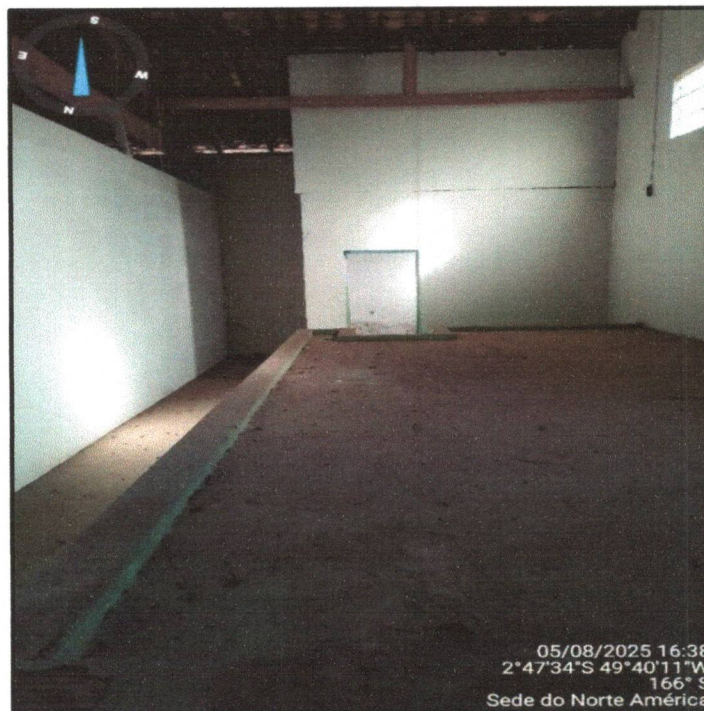


Foto 46: Vista dos fundos da edificação.
Fonte: Igor Augusto



000057

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO
SECRETARIA EXECUTIVA DE PLANEJAMENTO

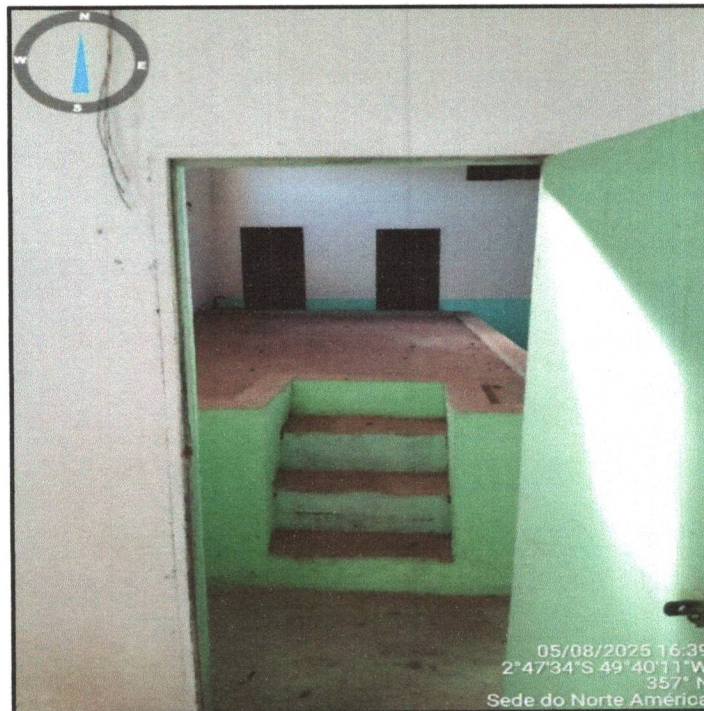


Foto 47: Vista dos fundos da edificação.
Fonte: Igor Augusto

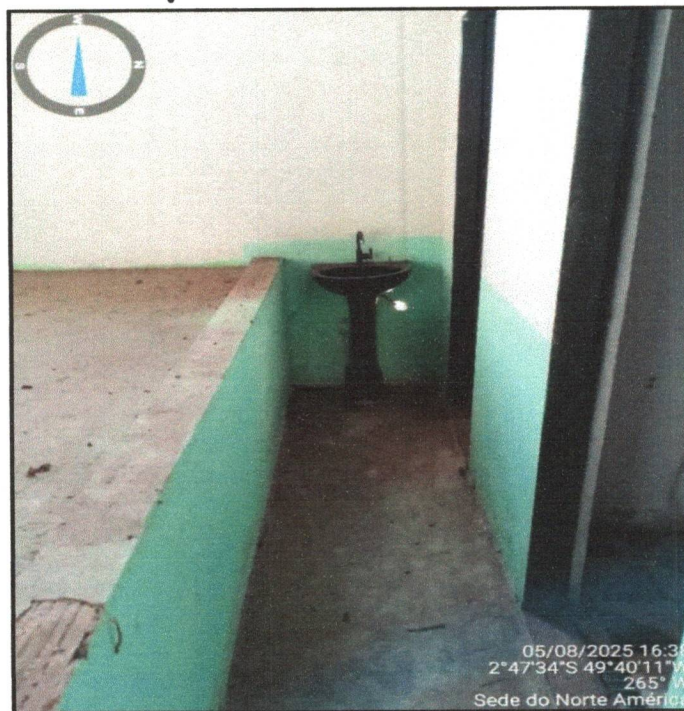


Foto 48: Lavatório nos fundos da edificação.
Fonte: Igor Augusto



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO
SECRETARIA EXECUTIVA DE PLANEJAMENTO

000058

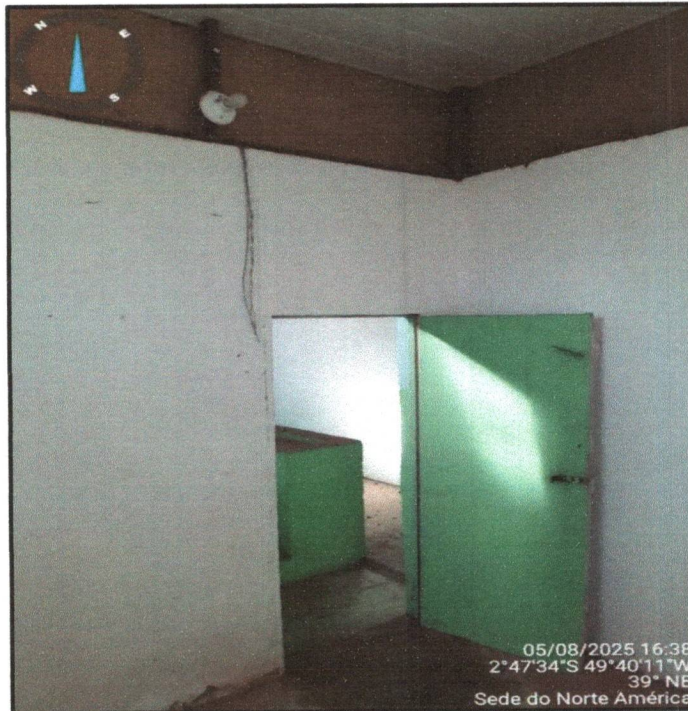


Foto 49: Sala nos fundos da edificação.
Fonte: Igor Augusto

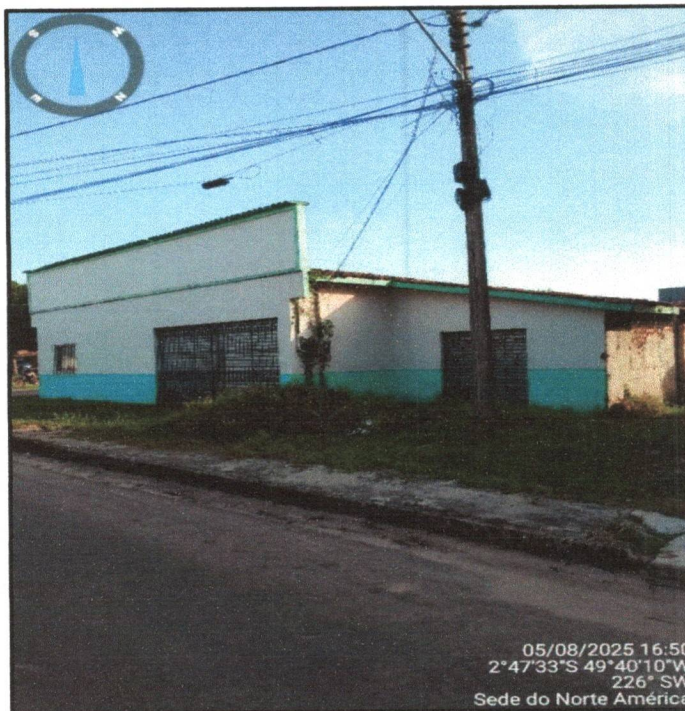


Foto 50: Vista lateral nordeste da edificação.
Fonte: Igor Augusto



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO
SECRETARIA EXECUTIVA DE PLANEJAMENTO

000059



Foto 51 - Vista sudeste da edificação.
Fonte: Igor Augusto

O imóvel apresenta duas salas de pequeno porte na parte frontal, com potencial para uso comercial ou administrativo. Internamente, há uma área ampla e três salas de grande dimensão no lado esquerdo, separadas por divisórias em gesso acartonado, permitindo facilmente reconfiguração dos espaços.

A edificação possui forro em régulas de PVC 200 mm na cor branco em apenas duas salas e no restante da edificação não há forro, o que expõe diretamente a cobertura. Essa condição facilita inspeções visuais, porém compromete o desempenho termoacústico do ambiente.

O imóvel conta com dois banheiros, ambos inoperantes, e está atualmente sem fornecimento de água e energia elétrica. Foi verificado que uma janela está quebrada e a presença de um balancim, cuja estabilidade estrutural requer substituição também.

Durante a vistoria técnica, foi constatada a necessidade de reparos estruturais na edificação, como por exemplo, a substituição da estrutura da cobertura e reforma geral dos banheiros, dentre outros. O local apresenta acúmulo de resíduos e sujeira, sendo recomendada a realização de limpeza geral para viabilizar futuras intervenções ou uso adequado do imóvel. Recomenda-se a realização de inspeções complementares nas instalações prediais e adequações conforme as normas técnicas, visando garantir condições adequadas de uso, segurança e conforto.



000060

**ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO
SECRETARIA EXECUTIVA DE PLANEJAMENTO**

8. CONCLUSÃO

Foram feitas as análises de 10 amostras de imóveis comerciais, localizados no Bairro Centro, na cidade de Baião – Pará, na data de referência 13 de agosto de 2025. Os valores de mercado dos imóveis variam da sua localização no bairro, 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, mais da metade apresentam um Padrão Médio.

Vale ressaltar que todas as amostras se localizam em um raio de menos de 500 metros da referida edificação em avaliação.

Tendo em vista o preço por metro quadrado do bairro, aproximadamente R\$ 13,47 e área construída do imóvel de 517,00 m², pode-se concluir que o valor de mercado do imóvel analisado é R\$ 6.962,87 (Seis mil novecentos e sessenta e dois reais e oitenta e sete centavos).

Baião – PA, 13 de agosto de 2025

9. RESPONSÁVEL TÉCNICO

REINALDO	Assinado de forma
PATRIC RIBEIRO	digital por REINALDO
SAMPAIO:967165	PATRIC RIBEIRO
50259	SAMPAIO:967165502
	59

Reinaldo Patric Ribeiro Sampaio
Engenheiro Civil
CREA nº 27952D/PA – RNP: 1511957980
RESPONSÁVEL TÉCNICO



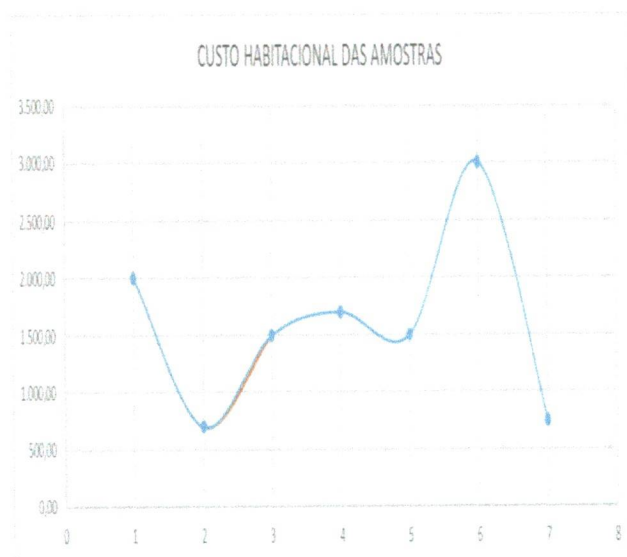
000061

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO
SECRETARIA EXECUTIVA DE PLANEJAMENTO

10. ANEXOS

10.1 – LEVANTAMENTO DE DADOS

10.1.1. – ANÁLISE GRÁFICA DAS AMOSTRAS



AMOSTRA	VALOR (R\$)
1	2.000,00
2	700,00
3	1.500,00
4	1.700,00
5	1.500,00
6	3.000,00
7	750,00

TABELA DESCRITIVA DAS AMOSTRAS							
AMOSTRA	PADRÃO	ESTADO	BANHEIRO	GARAGEM	ÁREA CONSTRUIDA (m ²)	VALOR DO ALUGUEL(RS)	PREÇO (R\$/m ²)
1	MÉDIO	BOM	1	SIM	105,00	2.000,00	19,05
2	MÉDIO	BOM	0	NÃO	48,00	700,00	14,58
3	BAIXO	BOM	1	NÃO	85,80	1.500,00	17,48
4	MÉDIO	BOM	1	NÃO	54,00	1.700,00	31,48
5	BAIXO	BOM	2	NÃO	120,00	1.500,00	12,50
6	MÉDIO	BOM	1	NÃO	160,00	3.000,00	18,75
7	BAIXO	BOM	0	NÃO	36,00	750,00	20,83
PREÇO MÉDIO/ m ²							13,47



000062

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO
SECRETARIA EXECUTIVA DE PLANEJAMENTO

10.2. – INVENTÁRIO FOTOGRÁFICO DAS AMOSTRAS



Foto 52: Fachada – Amostra 01
Fonte: Igor Augusto



Foto 53: Fachada – Amostra 02
Fonte: Igor Augusto



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO
SECRETARIA EXECUTIVA DE PLANEJAMENTO

000063



Foto 55: Fachada – Amostra 03
Fonte: Igor Augusto



Foto 56: Fachada – Amostra 04
Fonte: Igor Augusto



000064

ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO
SECRETARIA EXECUTIVA DE PLANEJAMENTO

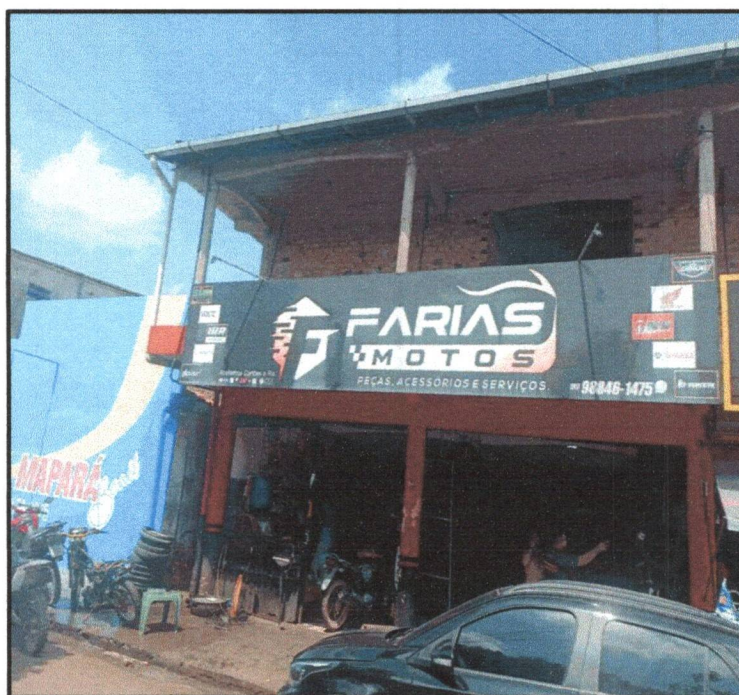


Foto 57: Fachada – Amostra 05
Fonte: Igor Augusto

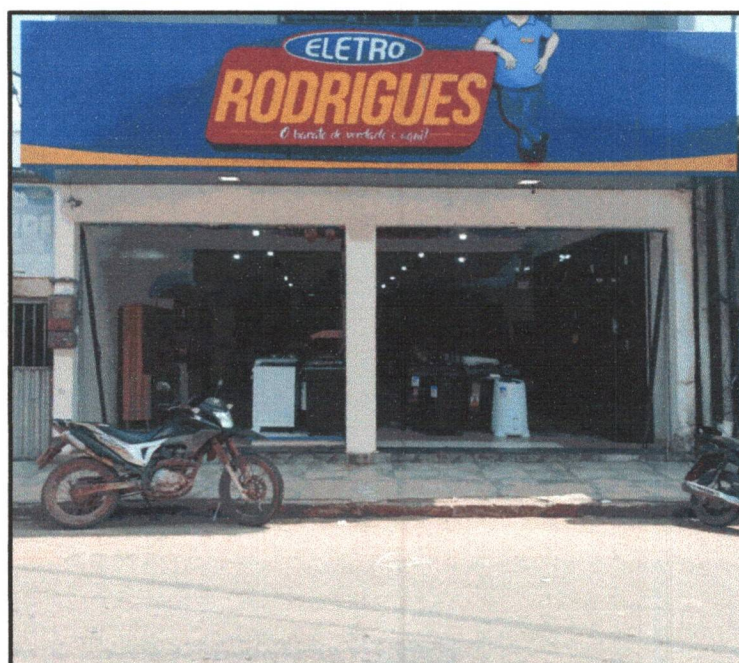


Foto 58: Fachada – Amostra 06
Fonte: Igor Augusto



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO
SECRETARIA EXECUTIVA DE PLANEJAMENTO

000065



Foto 59: Fachada – Amostra 08
Fonte: Igor Augusto