



000019

**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO E PROJETOS ESTRATÉGICOS**  
**CNPJ: 05.425.871/0001-70**

# **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA LOCAÇÃO**

**EDIFICAÇÃO COMERCIAL EM 02 PAVIMENTO**

**BAIÃO – PA**  
**SETEMBRO/2025**



000020

**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO E PROJETOS ESTRATÉGICOS**  
**CNPJ: 05.425.871/0001-70**

**DATA DE REFERÊNCIA**

19 de Setembro de 2025

**SOLICITANTE**

PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO

**OBJETO**

Laudo de Avaliação Técnica de Imóveis de uma edificação comercial localizada na Travessa Santa Luzia nº 13, Centro, na cidade de Baião/PA.

**OBJETIVO**

Determinação de valor de mercado de aluguel (preço por metro quadrado) de uma edificação comercial localizada na Travessa Santa Luzia nº 13, Centro, na cidade de Baião/PA.

**NÍVEL DE RIGOR**

Parecer Técnico



000021

**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO E PROJETOS ESTRATÉGICOS**  
**CNPJ: 05.425.871/0001-70**

**PLANTA DO BAIRRO**



**Imagem 01: Mapa do Bairro**  
**Fonte: Google Earth**



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO E PROJETOS ESTRATÉGICOS  
CNPJ: 05.425.871/0001-70

000022

## ÍNDICE

	<i>página</i>
<b>1. MÉTODO DE AVALIAÇÃO</b>	5
<b>2. LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS</b>	5
<b>3. CARACTERIZAÇÃO DO BAIRRO</b>	6
3.1 – ILUMINAÇÃO PÚBLICA	6
3.2 – REDE DE TRÂNSITO	6
3.3 – REDE DE ESGOTO	7
3.4 – SISTEMA DE COLETA REGULAR DE LIXO	8
3.5 – SISTEMA DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	9
3.6 – ÁREA VERDE / LAZER	10
3.7 – LINHA DE TRANSPORTE COLETIVO	12
3.8 – COMÉRCIO	13
3.9 – REDE BANCÁRIA	15
3.10 – PAVIMENTAÇÃO	16
3.11 – REDE DE ENSINO PÚBLICO	17
3.12 – TOPOGRAFIA	20
3.13 – PRÉDIOS PÚBLICOS	20
<b>4. DESCRIÇÃO DE COMPARTIMENTOS DAS AMOSTRAS</b>	22
<b>5. AVALIAÇÃO DE CUSTO HABITACIONAL DAS AMOSTRAS</b>	23
<b>6. RESULTADO DA AVALIAÇÃO</b>	23
<b>7. DESCRIÇÃO DETALHADA DO IMÓVEL</b>	23
<b>8. CONCLUSÃO</b>	29
<b>9. RESPONSÁVEL TÉCNICO e PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL AVALIADO</b>	30
<b>10. ANEXOS</b>	
10.1 – LEVANTAMENTO DE DADOS	31
10.2 – ANÁLISE GRÁFICA DAS AMOSTRAS	31
10.3 – INVENTÁRIO FOTOGRÁFICO	32



000023

**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO E PROJETOS ESTRATÉGICOS**  
**CNPJ: 05.425.871/0001-70**

### 1. MÉTODO DE AVALIAÇÃO

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

✓ **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**

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.

### 2. LOCALIZAÇÃO DOS ÍMÓVEIS

Os imóveis avaliados estão distribuídos em diferentes pontos do bairro, localizados dentro de um raio de aproximadamente 500 metros em relação ao centro comercial. Consideram-se estas unidades como amostras representativas do mercado imobiliário local, cujas localizações são detalhadas a seguir:

<b>AMOSTRA</b>	<b>ENDEREÇO</b>
01	Av. Getúlio Vargas,131
02	Av. Getúlio Vargas, S/N
03	Av. Getúlio Vargas,118
04	Av. Getúlio Vargas, S/N
05	Av. Getúlio Vargas,142
06	Av. Getúlio Vargas,6258
07	Av. Levindo Rocha, S/N
08	Av. Levindo Rocha, S/N
09	Av. Antônio Baião, 43
10	Av. Antônio Baião, 303
11	Av. Getúlio Vargas, S/N



000024

ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO E PROJETOS ESTRATÉGICOS  
CNPJ: 05.425.871/0001-70

12	Av. Levindo Rocha, 762
----	------------------------

### 3. CARACTERIZAÇÃO DO BAIRRO

#### 3.1 – ILUMINAÇÃO PÚBLICA

O serviço de iluminação pública do bairro é fornecido pela concessionária Equatorial Energia S.A., contemplando a totalidade das vias. De modo geral, o sistema apresenta desempenho eficiente em todo o perímetro analisado.



**Poste de Iluminação Pública fornecida pela Equatorial Energia S.A.**  
**Fonte: Igor Augusto da Silva Lopes**

#### 3.2 – REDE DE TRÂNSITO

Caracterizado por sua função comercial, o bairro registra trânsito de moderado a intenso, sobretudo nos períodos de maior demanda. Destacam-se como principais eixos viários, tanto pelo volume de circulação quanto pela importância funcional, a Avenida Getúlio Vargas, Avenida Levindo Rocha, Avenida Antônio Baião, Rua Rui Barbosa, Rua



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO E PROJETOS ESTRATÉGICOS**  
**CNPJ: 05.425.871/0001-70**

000025

Júlio Brito e a Travessa Deodoro de Mendonça. Cumpre salientar que a Avenida Antônio Baião e a Rua Rui Barbosa estabelecem ligação direta com a rodovia PA-151.



**Avenida Getúlio Vargas**  
**Fonte: Igor Augusto da Silva Lopes**

### **3.3 – REDE DE ESGOTO**

No âmbito do saneamento, observa-se a inexistência de sistema de coleta e tratamento de esgoto tanto no bairro em análise quanto em todo o município de Baião-PA. As águas pluviais são conduzidas por estruturas de drenagem superficial constituídas por sarjetas, valas e meios-fios em concreto distribuídos ao longo da malha viária.



000026

ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO E PROJETOS ESTRATÉGICOS  
CNPJ: 05.425.871/0001-70



**Tv. Santa Luzia**  
**Fonte: Igor Augusto da Silva Lopes**

### **3.4 – SISTEMA DE COLETA REGULAR DE LIXO**

A coleta de resíduos sólidos domiciliares é realizada pela **Prefeitura Municipal de Baião** três vezes por semana, às segundas, quartas e sextas-feiras, no período diurno. A periodicidade limitada ocasiona acúmulo de resíduos nas vias públicas durante os finais de semana, situação que se agrava em períodos chuvosos e resulta na geração de odores desagradáveis.

A varrição e limpeza das vias públicas, incluindo a remoção de folhas, garrafas e demais resíduos, são executadas pela Prefeitura Municipal de segunda a sábado.



000027

**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO E PROJETOS ESTRATÉGICOS**  
**CNPJ: 05.425.871/0001-70**



**Caminhão coletor do lixo doméstico.**  
**Fonte: Igor Augusto da Silva Lopes**

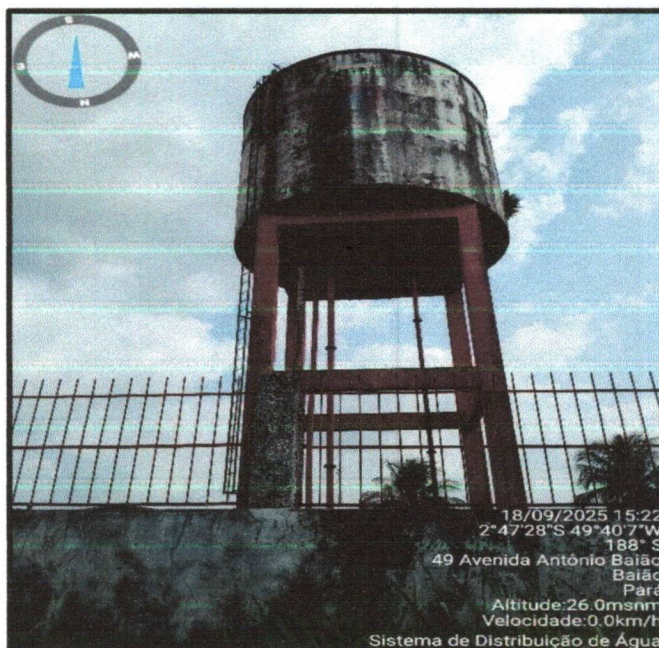
### **3.5 – SISTEMA DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA**

O bairro verificado apresenta um sistema de distribuição de água pública. O referido bairro é atendido diariamente por um sistema de água que é gerido pela Prefeitura Municipal de Baião, através do SAAE (Sistema Autônomo de Água e Esgoto).



000028

ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO E PROJETOS ESTRATÉGICOS  
CNPJ: 05.425.871/0001-70



**Rede de água municipal**  
**Fonte: Igor Augusto da Silva Lopes**

### 3.6 – ÁREA VERDE/LAZER

O bairro apresenta algumas opções de lazer em áreas públicas, como as praças : (Praça Matriz, Praça da Luz, Praça João Câncio e Praça da Bíblia). As referidas praças são constituídas de várias árvores, bancos e áreas de circulação de pessoas. As praças estão em regular estado de conservação. Vale ponderar que entre as Praças Matriz e da Luz existe uma praça de alimentação, dotada de lanchonetes e sorveterias.

No referido bairro está localizado o Ginásio Poliesportivo Municipal Hígino Ramos, praça de esportes essa em que são praticadas as mais várias atividades esportivas, culturais e sociais no município, como a Semana Estudantil Baionense, que proporciona jogos e competições nas mais variadas modalidades, e corre sempre na última quinzena do mês de julho.



000029

**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO E PROJETOS ESTRATÉGICOS**  
**CNPJ: 05.425.871/0001-70**



**Praça Matriz**  
**Fonte: Igor Augusto da Silva Lopes**



**Ginásio Poliesportivo Municipal Higino Ramos**  
**Fonte: Igor Augusto da Silva Lopes**



000030

**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO E PROJETOS ESTRATÉGICOS**  
**CNPJ: 05.425.871/0001-70**

### **3.7 – LINHA DE TRANSPORTE COLETIVO**

No bairro, assim como em toda a cidade, não existe um sistema de transporte coletivo. O transporte das pessoas é feito em seus veículos próprios (carros, motos ou bicicletas) ou através de táxis ou moto táxis.



**Ponto de Moto Táxi na Praça Matriz**  
**Fonte: Igor Augusto da Silva Lopes**

### **3.8 – COMÉRCIO**

As principais vias de atividade comercial são: Avenida Getúlio Vargas, Avenida Levindo Rocha e Avenida Antônio Baião. No mesmo localizam-se os estabelecimentos comerciais como: farmácias, bancos, supermercados, lojas de departamentos, lojas de peças e acessórios de motos, cartórios, etc.

Vale ressaltar que as atividades comerciais são intensas desde cedo, a partir das 7:30 hs e são impulsionadas, principalmente por moradores de comunidades do interior, que vem até a cidade para fazer compras, sacar dinheiros, resolver assuntos cartorários, etc.

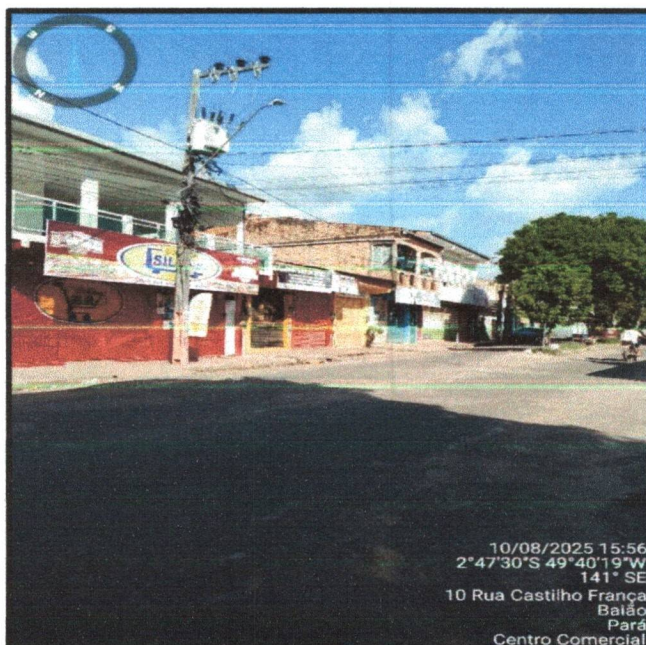


000031

**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO E PROJETOS ESTRATÉGICOS**  
**CNPJ: 05.425.871/0001-70**



**Centro Comercial- Cruzamento da Av. Getúlio Vargas com a Praça Matriz**  
**Fonte: Igor Augusto da Silva Lopes**

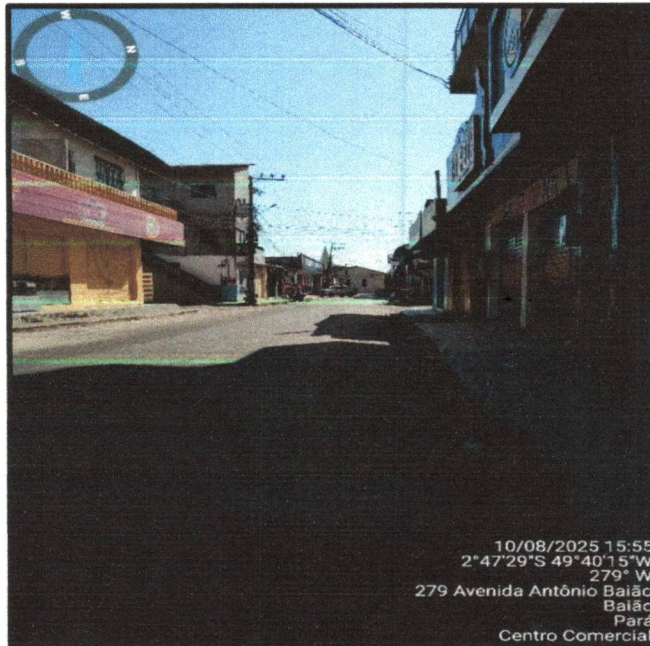


**Centro Comercial- Cruzamento da Av. Levindo Rocha com a Praça Matriz**  
**Fonte: Igor Augusto da Silva Lopes**



000032

**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO E PROJETOS ESTRATÉGICOS**  
**CNPJ: 05.425.871/0001-70**



**Centro Comercial- Av. Antônio Baião**  
**Fonte: Igor Augusto da Silva Lopes**

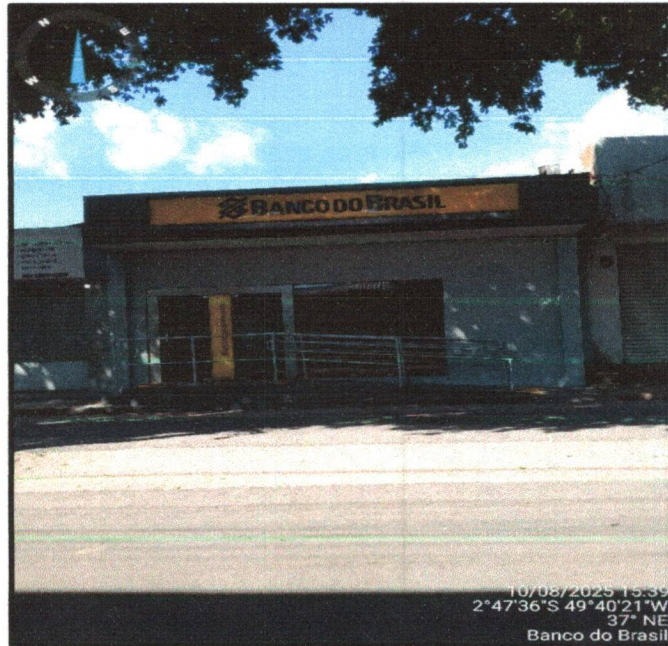
### **3.9 – REDE BANCÁRIA**

O referido bairro apresenta várias agências bancárias, como o Banco do Brasil (na Avenida Getúlio Vargas), Banco Bradesco, Loterias Amazônia, SICREDI, Banpará, todos estes situados na Avenida Antônio Baião. No referido bairro também está localizado o prédio dos Correios (na Avenida Getúlio Vargas).



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO E PROJETOS ESTRATÉGICOS  
CNPJ: 05.425.871/0001-70

000033



**Banco do Brasil- Avenida Getúlio Vargas**  
**Fonte: Igor Augusto da Silva Lopes**

### **3.10 – PAVIMENTAÇÃO**

O sistema viário do bairro encontra-se integralmente pavimentado com revestimento em concreto asfáltico. Ressalta-se que a maior parte das ruas foi contemplada com obras de implantação ou recapeamento asfáltico, como observado na Avenida Levindo Rocha. De modo geral, as condições de manutenção e conservação asseguram boa trafegabilidade. Grande parte das vias conta, ainda, com infraestrutura complementar composta por calçadas, meio-fio e sarjetas em concreto.



000034

ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO E PROJETOS ESTRATÉGICOS  
CNPJ: 05.425.871/0001-70



**Rua Pavimentada – Avenida Levindo Rocha**  
**Fonte: Igor Augusto da Silva Lopes**

### **3.11 – REDE DE ENSINO PÚBLICO**

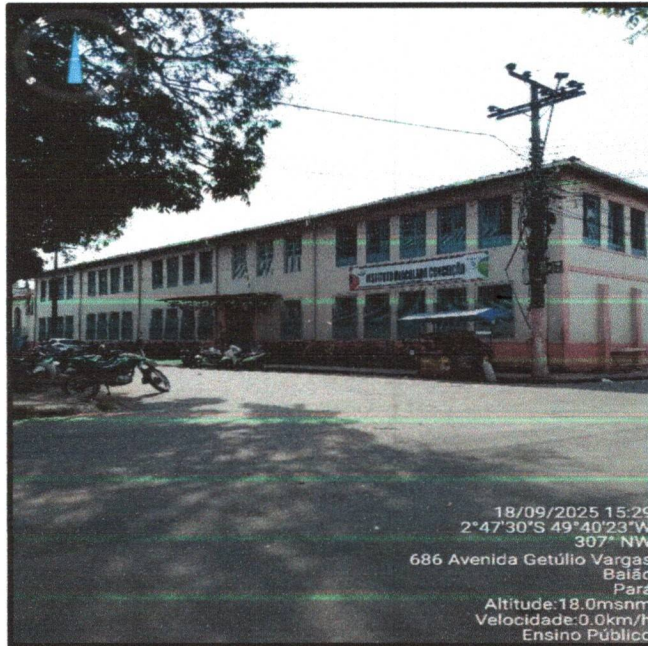
O bairro dispõe de uma unidade de educação infantil (EMEI Pequeno Príncipe) e três instituições de ensino fundamental (EMEF Abel Chaves, EEF Levindo Rocha e Instituto Imaculada Conceição). Essas escolas atendem crianças, adolescentes e jovens tanto da área central quanto de bairros adjacentes e da zona rural. As condições de conservação variam de regular a boa, destacando-se a recente implantação de uma quadra poliesportiva na (EMEF Abel Chaves).

O Instituto Imaculada Conceição é a instituição de ensino mais antiga do município, administrada pela Fundação São Vicente de Paula em regime de convênio com a Prefeitura Municipal de Baião. A escola possui estrutura consolidada e reconhecimento social, estando situada em área de intenso fluxo, em frente à Praça Matriz, no centro comercial do bairro.

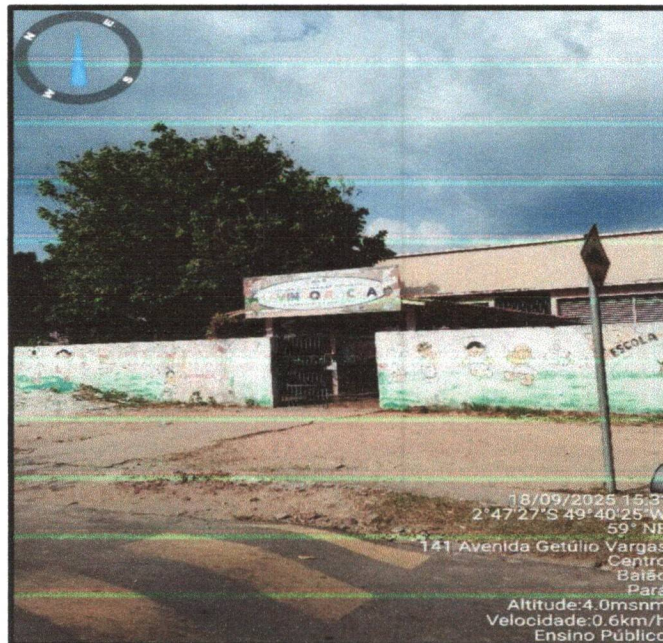


000035

**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO E PROJETOS ESTRATÉGICOS**  
**CNPJ: 05.425.871/0001-70**



**Instituto Imaculada Conceição**  
**Fonte: Igor Augusto da Silva Lopes**



**EMEF Levindo Rocha**  
**Fonte: Igor Augusto da Silva Lopes**

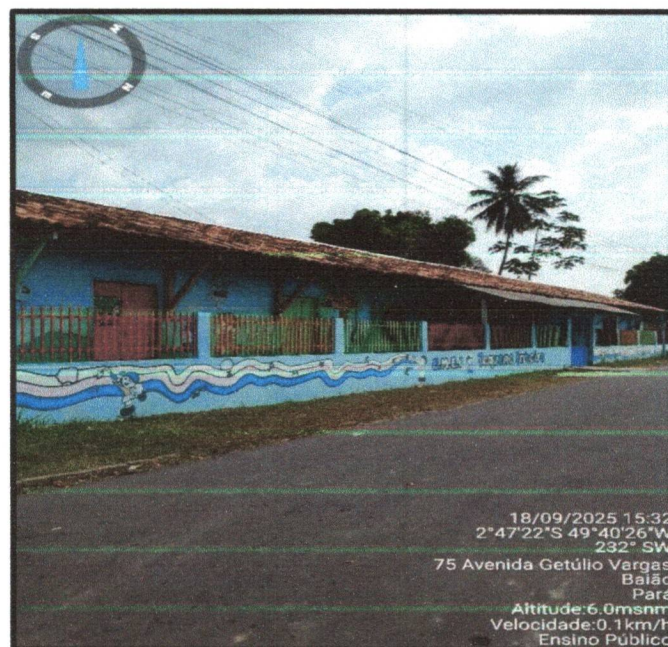


000036

**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO E PROJETOS ESTRATÉGICOS**  
**CNPJ: 05.425.871/0001-70**



**EMEF Abel Chaves**  
**Fonte: Igor Augusto da Silva Lopes**



**EMEI Pequeno Príncipe**  
**Fonte: Igor Augusto da Silva Lopes**

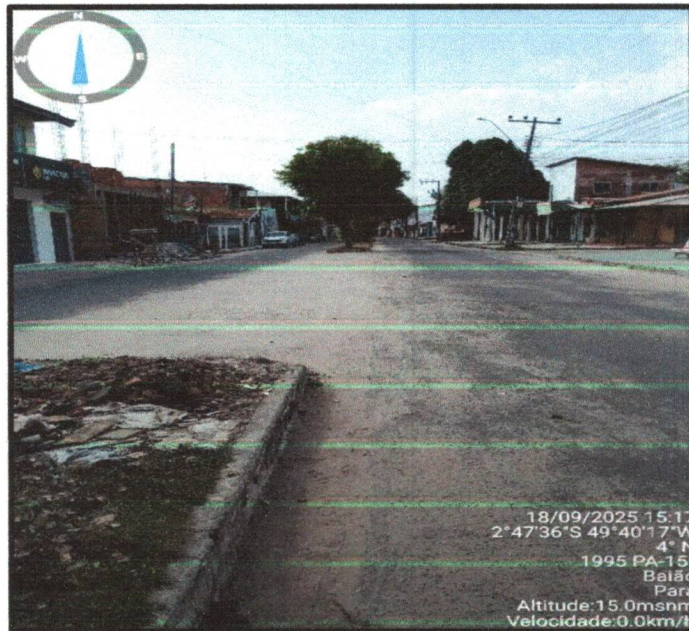


000037

**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO E PROJETOS ESTRATÉGICOS**  
**CNPJ: 05.425.871/0001-70**

### 3.12 – TOPOGRAFIA

A área do bairro apresenta uma topografia caracterizada por trechos predominantemente planos, intercalados com setores de baixa declividade.



**Avenida Levindo Rocha**  
**Fonte: Igor Augusto da Silva Lopes**

### 3.13 – PRÉDIOS PÚBLICOS

O bairro central concentra a maior parte das edificações públicas do município, abrigando a Prefeitura Municipal, Fórum, Promotoria de Justiça, Câmara Municipal, Secretarias Executivas, Mercado Municipal e o Centro Administrativo de Baião. Além disso, localizam-se na área o Cartório Eleitoral e o Cartório de Registro Civil.



000038

**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO E PROJETOS ESTRATÉGICOS**  
**CNPJ: 05.425.871/0001-70**



**Prédio do Fórum**  
**Fonte: Igor Augusto da Silva Lopes**



**Cartório de registro civil**  
**Fonte: Igor Augusto da Silva Lopes**



000039

**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO E PROJETOS ESTRATÉGICOS**  
**CNPJ: 05.425.871/0001-70**



**Mercado de Carne Municipal**  
**Fonte: Igor Augusto da Silva Lopes**



**Centro Administrativo municipal (Antiga Casa da Cultura)**



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO E PROJETOS ESTRATÉGICOS  
CNPJ: 05.425.871/0001-70

000040

Fonte: Igor Augusto da Silva Lopes

#### 4. DESCRIÇÃO DE COMPARTIMENTOS DAS AMOSTRAS

A partir dos levantamentos efetuados, foram obtidas 12 (doze) amostras, cujas características encontram-se descritas a seguir.

##### AMOSTRA 01

- PONTO COMERCIAL
- 1 BANHEIRO;

##### AMOSTRA 02

- PONTO COMERCIAL
- 1 BANHEIRO;

##### AMOSTRA 03

- PONTO COMERCIAL

##### AMOSTRA 04

- PONTO COMERCIAL
- 1 BANHEIRO;

##### AMOSTRA 05

- PONTO COMERCIAL
- 1 BANHEIRO;
- 1 DEPÓSITO

##### AMOSTRA 06

- PONTO COMERCIAL
- 1 BANHEIRO;

##### AMOSTRA 07

- PONTO COMERCIAL
- 2 BANHEIROS;

##### AMOSTRA 08

- PONTO COMERCIAL



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO E PROJETOS ESTRATÉGICOS**  
**CNPJ: 05.425.871/0001-70**

000041

**AMOSTRA 09**

- PONTO COMERCIAL
- 1 BANHEIRO;

**AMOSTRA 10**

- PONTO COMERCIAL

**AMOSTRA 11**

- PONTO COMERCIAL
- 2 BANHEIRO;

**AMOSTRA 12**

- PONTO COMERCIAL
- 1 BANHEIRO;

## **5. AVALIAÇÃO DE CUSTO HABITACIONAL DAS AMOSTRAS**

A determinação do valor locativo dos imóveis foi realizada de forma criteriosa, buscando dados fidedignos e representativos do mercado local. A documentação anexa inclui a planilha detalhada das amostras, com as variáveis de classificação padrão, estado de conservação, número de banheiros, existência de garagem, área construída, valor do aluguel e preço por metro quadrado, bem como o respectivo inventário fotográfico.

## **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\$ 20,51. 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 de alvenaria de dois pavimentos localizada na Travessa Santa Luzia, 13, Centro, na cidade de Baião/PA. O terreno onde se situa o imóvel é plano. A área construída da edificação é de 168,64 m<sup>2</sup>.



000042

**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO E PROJETOS ESTRATÉGICOS**  
**CNPJ: 05.425.871/0001-70**



**Fachada da edificação**  
**Fonte: Igor Augusto da Silva Lopes**

O revestimento externo apresenta-se em reboco, com pintura à base de água, que confere resistência à ação de intempéries. Internamente, as paredes também possuem reboco com pintura à base de água nas cores branca e azul, enquanto nas áreas da cozinha e dos banheiros predominam revestimentos cerâmicos. Destaca-se a ausência de infiltrações e de ocorrência de fungos nas paredes.

O pavimento inferior apresenta uma área bem espaçosa, além de uma cozinha e um banheiro pequeno que está servindo de depósito. Contudo, no pavimento superior, apresenta dois banheiros e duas salas para operação, e uma área bem grande e arejada.



000043

**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO E PROJETOS ESTRATÉGICOS**  
**CNPJ: 05.425.871/0001-70**



**Área do pavimento inferior**  
**Fonte: Igor Augusto da Silva Lopes**



**Área do pavimento inferior**  
**Fonte: Igor Augusto da Silva Lopes**

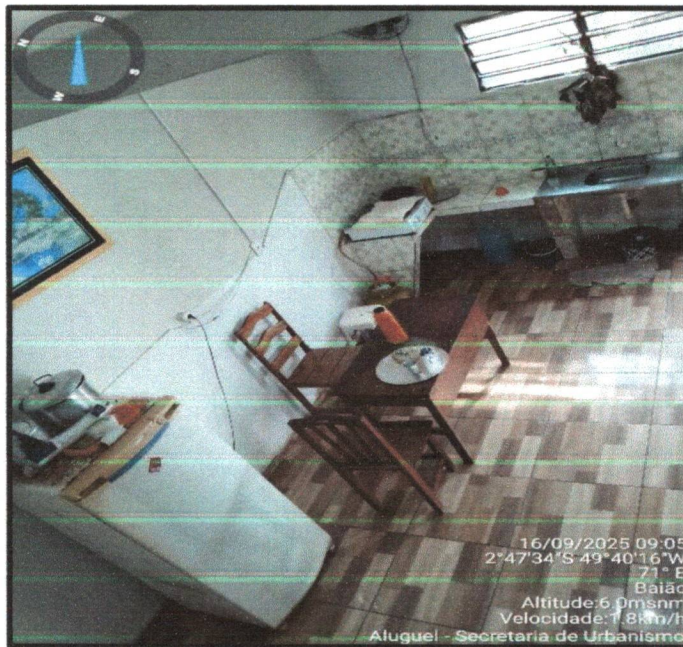


000044

**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO E PROJETOS ESTRATÉGICOS**  
**CNPJ: 05.425.871/0001-70**



**Área do pavimento inferior**  
**Fonte: Igor Augusto da Silva Lopes**



**Área do pavimento inferior – Copa/Cozinha**



000045

**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO E PROJETOS ESTRATÉGICOS**  
**CNPJ: 05.425.871/0001-70**

**Fonte: Igor Augusto da Silva Lopes**



**Área do pavimento inferior – Banheiro sem uso**  
**Fonte: Igor Augusto da Silva Lopes**

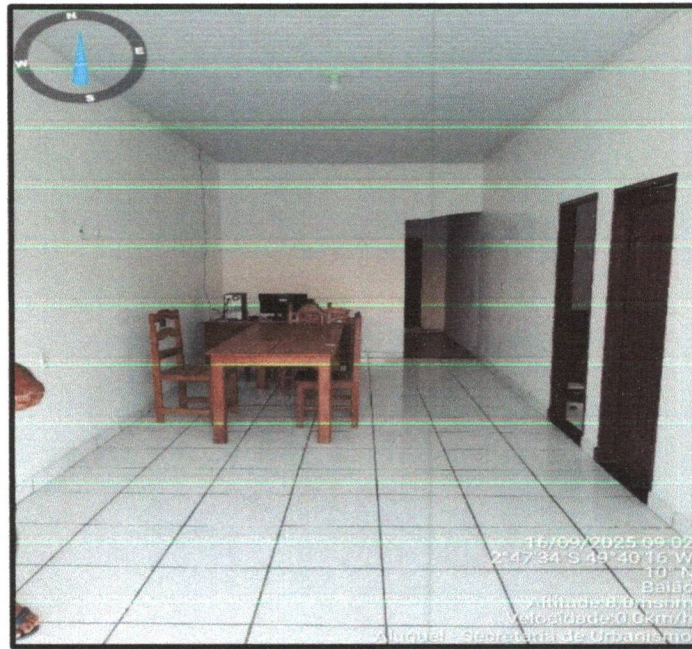


**Escada de acesso ao pavimento superior**  
**Fonte: Igor Augusto da Silva Lopes**



000046

**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO E PROJETOS ESTRATÉGICOS**  
**CNPJ: 05.425.871/0001-70**



**Área ampla do pavimento superior**  
**Fonte: Igor Augusto da Silva Lopes**



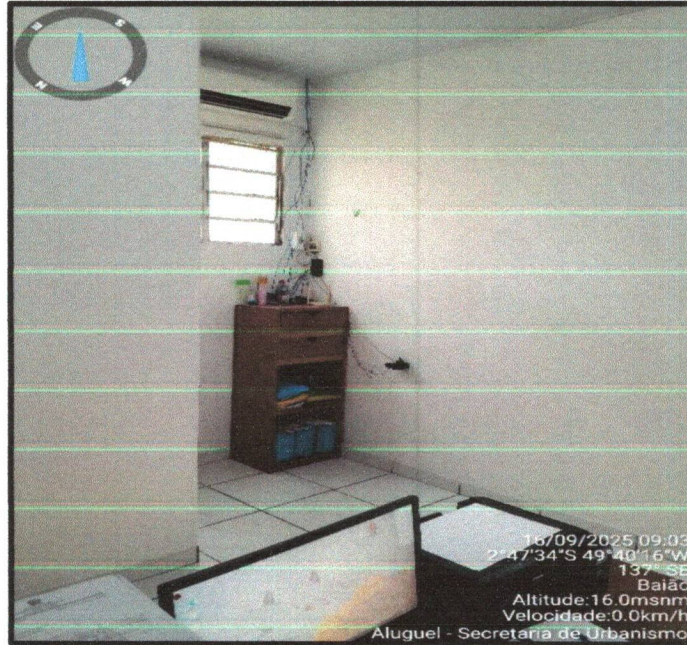
**Área ampla do pavimento superior**



000047

**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO E PROJETOS ESTRATÉGICOS**  
**CNPJ: 05.425.871/0001-70**

**Fonte: Igor Augusto da Silva Lopes**



**Sala 01 com banheiro – Pavimento superior**  
**Fonte: Igor Augusto da Silva Lopes**



**Sala 01 com banheiro – Pavimento superior**  
**Fonte: Igor Augusto da Silva Lopes**

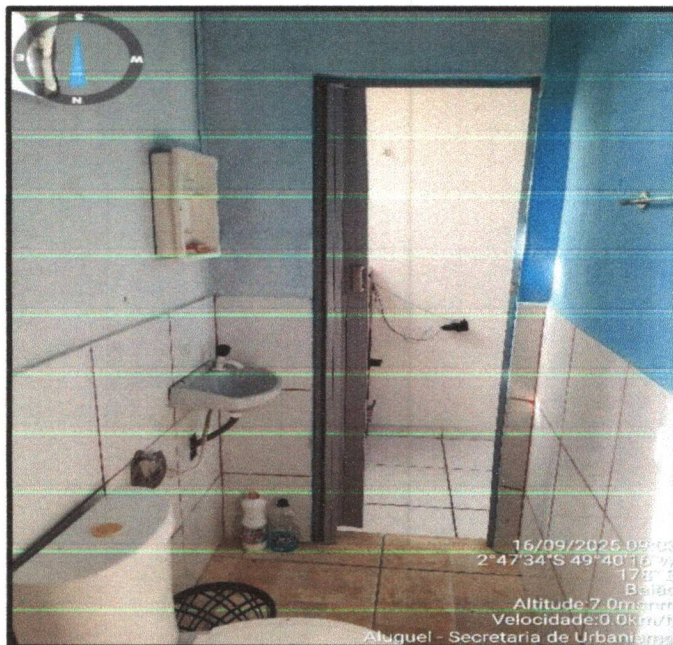


000048

**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO E PROJETOS ESTRATÉGICOS**  
**CNPJ: 05.425.871/0001-70**



**Sala 01 com banheiro – Pavimento superior**  
**Fonte: Igor Augusto da Silva Lopes**



**Sala 01 com banheiro – Pavimento superior**  
**Fonte: Igor Augusto da Silva Lopes**



000049

**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO E PROJETOS ESTRATÉGICOS**  
**CNPJ: 05.425.871/0001-70**



**Sala 02– Pavimento superior**  
**Fonte: Igor Augusto da Silva Lopes**



**Sala 02– Pavimento superior**  
**Fonte: Igor Augusto da Silva Lopes**

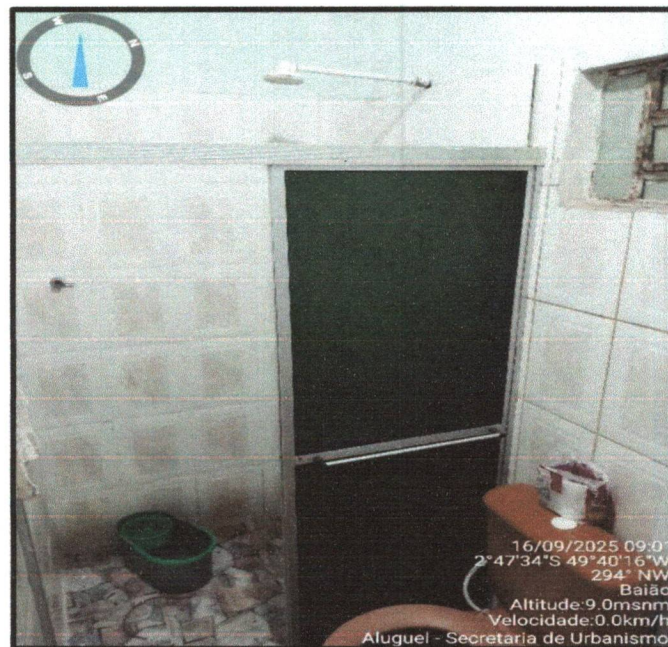


000050

**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO E PROJETOS ESTRATÉGICOS**  
**CNPJ: 05.425.871/0001-70**



**Banheiro 02 – Pavimento superior**  
**Fonte: Igor Augusto da Silva Lopes**

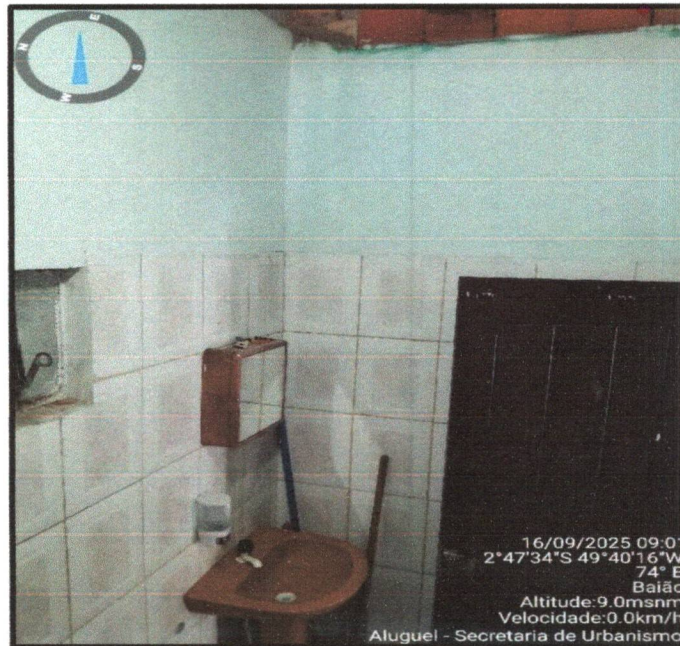


**Banheiro 02 – Pavimento superior**  
**Fonte: Igor Augusto da Silva Lopes**



000051

ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO E PROJETOS ESTRATÉGICOS  
CNPJ: 05.425.871/0001-70



**Banheiro 02 – Pavimento superior**  
**Fonte: Igor Augusto da Silva Lopes**

Os banheiros estão equipados com lavatórios em louça, vasos sanitários com caixa de descarga, iluminação adequada e piso antiderrapante. O forro de um dos banheiros é composto por lambri de PVC de 200 mm na cor branca. A edificação não dispõe de vagas de garagem.

A edificação foi integralmente vistoriada, não sendo identificados problemas estruturais ou qualquer outra condição que comprometa sua utilização. De modo geral, o imóvel encontra-se em bom estado de conservação.

## 8. CONCLUSÃO

Foram analisadas 12 amostras de imóveis comerciais situados no Bairro Centro, na cidade de Baião-PA, com data de referência em 20 de setembro de 2025. Os valores de mercado observados variam de acordo com a localização no bairro, número de banheiros, padrão construtivo, estado de conservação e presença de garagem. No levantamento qualitativo, constatou-se que 100% das edificações apresentavam bom estado de conservação.



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO E PROJETOS ESTRATÉGICOS**  
**CNPJ: 05.425.871/0001-70**

000052

A avaliação qualitativa das edificações quanto ao padrão construtivo indicou que 100% das amostras enquadram-se na categoria de Padrão Médio.

Tendo em vista o preço por metro quadrado do bairro, aproximadamente **R\$ 20,51** e área construída do imóvel, pode-se concluir que o valor de mercado do imóvel analisado é **R\$ 3.458,80 (Três mil quatrocentos e cinquenta e oito reais e oitenta centavos)**.

Baião/PA, 19 de setembro de 2025

**9. RESPONSÁVEL TÉCNICO e PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL AVALIADO**

REINALDO PATRIC RIBEIRO  
SAMPAIO:96716550259  
Assinado de forma digital por REINALDO PATRIC RIBEIRO  
SAMPAIO:96716550259

**REINALDO PATRIC RIBEIRO SAMPAIO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**  
**CREA:1511957980**  
**Matrícula: 0014851**  
**RESPONSÁVEL TÉCNICO**

**LEANDRO TOCANTINS COSTA**  
**CPF: 968.338.312-20**  
**PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL AVALIADO**



000053

ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO E PROJETOS ESTRATÉGICOS  
CNPJ: 05.425.871/0001-70

**10. ANEXOS****10.1 – LEVANTAMENTO DE DADOS**

AMOSTRA	PADRÃO	ESTADO	BANHEIRO	GARAGEM	ÁREA CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	VALOR DO ALUGUEL(R\$)	PREÇO (R\$/m <sup>2</sup> )
1	MÉDIO	BOM	1	NÃO	158,40	3.000,00	18,94
2	MÉDIO	BOM	1	NÃO	158,40	3.000,00	18,94
3	ALTO	BOM	0	NÃO	36,00	1.200,00	33,33
4	MÉDIO	BOM	1	NÃO	211,20	4.000,00	18,94
5	BAIXO	BOM	1	NÃO	85,80	1.500,00	17,48
6	MÉDIO	BOM	1	NÃO	54,00	1.200,00	22,22
7	BAIXO	BOM	2	NÃO	120,00	1.500,00	12,50
8	MÉDIO	BOM	0	NÃO	30,80	600,00	19,48
9	MÉDIO	BOM	1	NÃO	160,00	3.000,00	18,75
10	BAIXO	BOM	0	NÃO	36,00	750,00	20,83
11	MÉDIO	BOM	2	NÃO	99,75	1.500,00	15,04
12	MÉDIO	BOM	1	NÃO	27,00	800,00	29,62
<b>PREÇO MÉDIO/m<sup>2</sup></b>							<b>20,51</b>

**10.2 – ANÁLISE GRÁFICA DAS AMOSTRAS**



000054

**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO E PROJETOS ESTRATÉGICOS**  
**CNPJ: 05.425.871/0001-70**

<b>AMOSTRA</b>	<b>VALOR (R\$)</b>
1	4.000,00
2	3.000,00
3	2.000,00
4	4.000,00
5	1.500,00
6	2.000,00
7	1.500,00
8	600,00
9	3.000,00
10	750,00
11	1.500,00
12	800



000055

ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO E PROJETOS ESTRATÉGICOS  
CNPJ: 05.425.871/0001-70

### 10.3 – INVENTÁRIO FOTOGRÁFICO



**Fachada- Amostra 01**  
**Fonte: Igor Augusto da Silva Lopes**



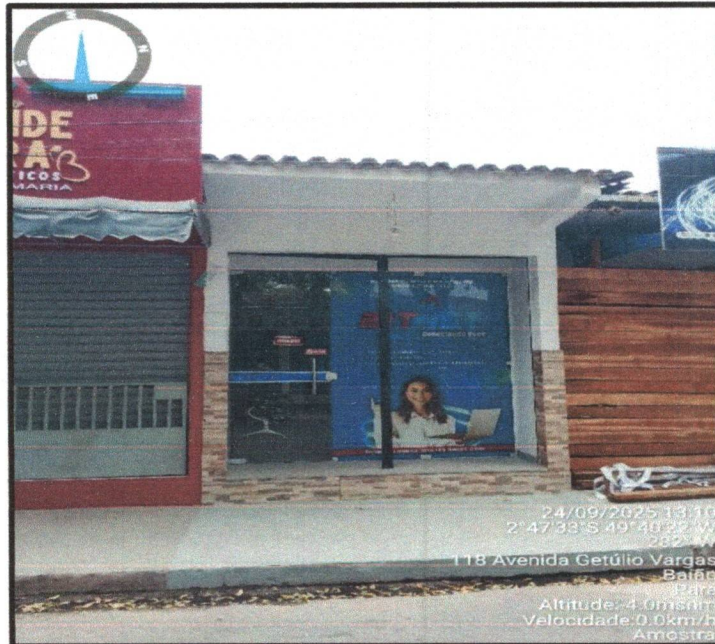
**Fachada-Amostra 02**



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO E PROJETOS ESTRATÉGICOS**  
**CNPJ: 05.425.871/0001-70**

000056

Fonte: Igor Augusto da Silva Lopes



**Fachada-Amostra 03**  
Fonte: Igor Augusto da Silva Lopes





ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO E PROJETOS ESTRATÉGICOS  
CNPJ: 05.425.871/0001-70

000057

Fachada-Amostra 04  
Fonte: Igor Augusto da Silva Lopes



Fachada-Amostra 05  
Fonte: Igor Augusto da Silva Lopes



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO E PROJETOS ESTRATÉGICOS  
CNPJ: 05.425.871/0001-70

000058



Fachada -Amostra 06  
Fonte: Igor Augusto da Silva Lopes

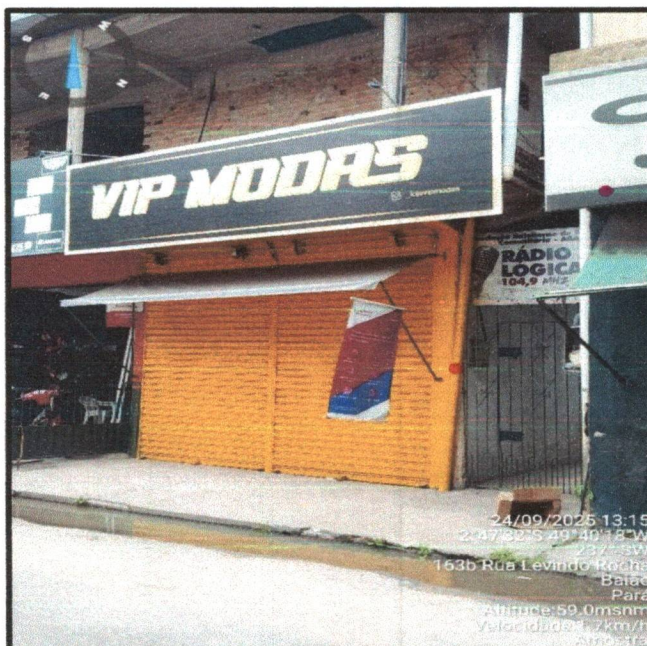


Fachada-Amostra 07  
Fonte: Igor Augusto da Silva Lopes

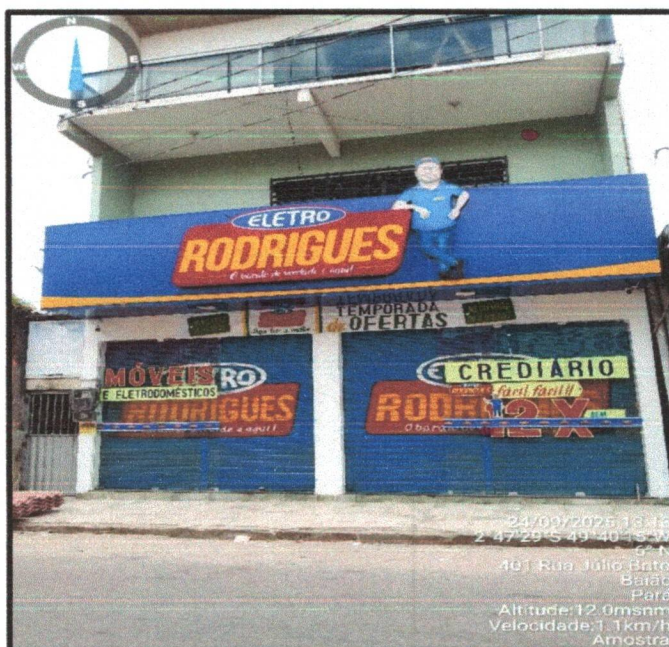


000059

**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO E PROJETOS ESTRATÉGICOS**  
**CNPJ: 05.425.871/0001-70**



**Fachada-Amostra 08**  
**Fonte: Igor Augusto da Silva Lopes**



**Fachada-Amostra 09**  
**Fonte: Igor Augusto da Silva Lopes**

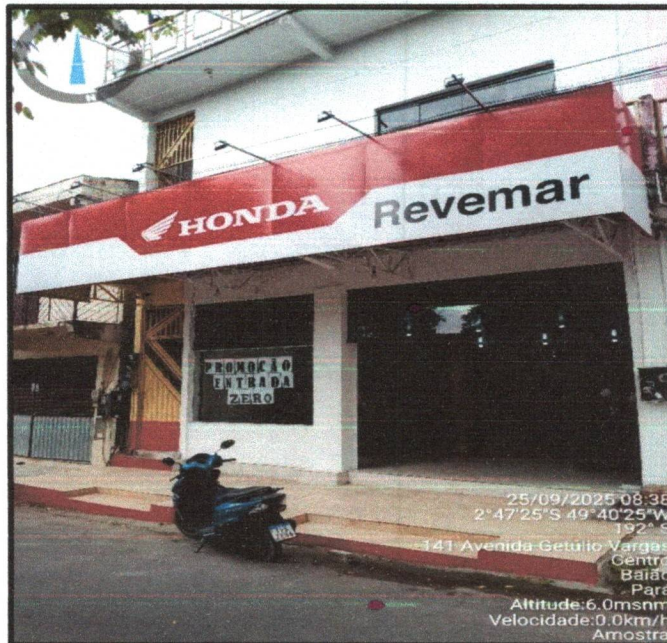


ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO E PROJETOS ESTRATÉGICOS  
CNPJ: 05.425.871/0001-70

000060



Fachada-Amostra 10  
Fonte: Igor Augusto da Silva Lopes

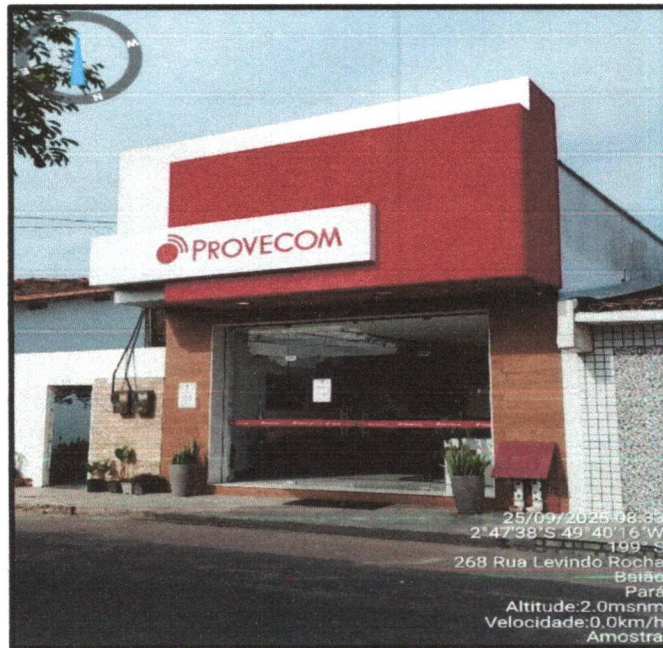


Fachada-Amostra 11  
Fonte: Igor Augusto da Silva Lopes



000061

ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIÃO  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO, GESTÃO E PROJETOS ESTRATÉGICOS  
CNPJ: 05.425.871/0001-70



Fachada-Amostra 12  
Fonte: Igor Augusto da Silva Lopes