



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



LAUDO TÉCNICO DE ESTIMATIVA DE VALOR DE ALUGUEL

01- INTRODUÇÃO

INTERESSADO: PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA

OBJETO DE AVALIAÇÃO: Imóvel Localizado no Conjunto Cidade Nova 2 WE 16, Nº 182, Coqueiro Ananindeua-Pa.

RAZÃO DA AVALIAÇÃO: instalação e funcionamento do arquivo de documentos da Secretaria Municipal de Administração (SEMAD)

PROPRIETÁRIO: WANDEMBERG JOSÉ FREITAS DE MORAES

CPF: 355.794.122-15

02- DOCUMENTAÇÃO

Não foram efetuadas investigações específicas relativas a títulos, hipotecas ou outros ônus incidentes sobre o imóvel, por não se integrarem ao objetivo deste trabalho.

Levantamento avaliativo deveu-se apenas a localização, visita técnica, imagens, dimensões e as condições físicas do lote.

03- PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de “boa fé”.

A área a ser desapropriada foi avaliada pressupondo-se somente as medidas das áreas dos lotes habitados, sem as edificações, bem como seus aspectos físicos e fatores que estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja vigente.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



engenharia fornecidos pelo interessado, excluindo as necessárias para o exercício das suas funções.

Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, de investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de divisas, usufrutos, sub-rogação de vínculos e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação.

Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel, como existência de dívidas tributárias, execução fiscal, ações judiciais de execução ou de reintegração de posse, ou outras ações judiciais que não tenham o imóvel por objeto, mas que possam vir a incidir sobre ele como, por exemplo, execução por dívidas (trabalhistas, previdenciárias, etc.) dentre outras.

Ressalte-se que não foram levantados eventuais passivos ambientais relativos ao imóvel avaliando, tendo a análise se restringindo aos aspectos das exigências da legislação relativa ao meio ambiente aplicável ao imóvel.

Foram analisadas ainda informações complementares de apoio obtidas durante a visita ao local, que serviram de base para os cálculos e apropriação final de valor.

Esta avaliação não pode ser utilizada para fins contábeis, como reavaliação de ativo imobilizado, nem para proposição de ações judiciais, uma vez que os laudos elaborados para tais finalidades possuem características diversas deste.

Esta avaliação é independente e livre.

04- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto da presente avaliação está localizado na Travessa WE-16, nº 182, Bairro Coqueiro, no Município de Ananindeua/PA, em uma região consolidada, dotada de infraestrutura urbana e com boa oferta de serviços públicos e privados. Sua localização é considerada privilegiada, estando próximo à Secretaria Municipal de Administração – SEMAD, característica que favorece sua utilização para fins



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



administrativos e de armazenamento de documentos.

O terreno possui área total de 212,10 m², com formato regular, medindo 10,10 metros de frente e fundos por 21,00 metros nas laterais, totalizando um perímetro de 62,20 metros. Essas características proporcionam boa funcionalidade para ocupação e aproveitamento do imóvel.

Durante a vistoria técnica, constatou-se que o imóvel encontra-se em estado de conservação regular, necessitando de intervenções para adequação às condições ideais de uso. Observou-se a necessidade de reformas na aparência geral da edificação, incluindo serviços de pintura, além da possibilidade de manutenção e adequação das instalações elétricas, de forma a garantir melhores condições de segurança, funcionalidade e conforto aos futuros usuários.

05- OBJETIVO

A avaliação destina-se a subsidiar o processo de contratação de locação pela Administração Pública Municipal, tendo como finalidade a utilização do imóvel para abrigar o arquivo de documentos da Secretaria Municipal de Administração – SEMAD, garantindo um espaço adequado para armazenamento, organização e preservação do acervo documental da Secretaria.

Para a determinação do valor locativo estimado, foram considerados fatores como localização, características físicas do imóvel, estado de conservação, potencial de uso, infraestrutura urbana disponível e valores praticados para imóveis similares na região, em conformidade com os princípios técnicos aplicáveis às avaliações imobiliárias.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



06- IMÓVEL AVALIADO

FACHADA





ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



PREFEITURA
ANANINDEUA
É TRABALHO

Circulação



Sala



Circulação



BHO



Quarto



Suite





ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



Suite



BHO Suite



Cozinha



Área de serviço



Sala comercial



Jardim de inverno





ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



BHO 	Recepção 
Recepção 	Cozinha 
Cozinha 	



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



07- METODOLOGIA UTILIZADA

A presente avaliação foi desenvolvida com base nos procedimentos técnicos estabelecidos pela ABNT NBR 14.653-2, utilizando-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, considerado o mais adequado para a determinação do valor locativo de imóveis urbanos.

O método consiste na pesquisa e análise de imóveis similares disponíveis para locação na mesma região ou em áreas com características equivalentes, observando aspectos como localização, padrão construtivo, área, estado de conservação, infraestrutura urbana, potencial de utilização e demais fatores que influenciam o valor de mercado.

Durante a elaboração deste laudo foram realizadas vistoria técnica no imóvel, levantamento de suas características físicas e funcionais, análise do estado de conservação e pesquisa de mercado junto a anúncios e ofertas de imóveis com características semelhantes. Os valores obtidos foram comparados e tratados tecnicamente, considerando as particularidades do imóvel avaliado, especialmente sua excelente localização e a necessidade de realização de reformas de pintura, manutenção estética e possíveis adequações nas instalações elétricas.

08- EXEMPLOS DE IMÓVEIS SIMILARES PARA COMPARAÇÃO

Para a determinação do valor locativo do imóvel avaliado, foi realizada pesquisa de mercado em anúncios de locação de imóveis com características semelhantes, localizados no Bairro Coqueiro e nos Conjuntos Cidade Nova, no Município de Ananindeua/PA. Foram considerados fatores como localização, área do terreno, padrão construtivo, estado de conservação, acessibilidade e potencial de utilização.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



Imóvel	Localização	Área Aproximada	Valor de Locação (R\$)	Observações
01	Arterial 18 - Cidade Nova - Ananindeua	200 m ²	R\$ 7.000,00	Ponto Comercial
02	WE- 73 – Cidade Nova VI	200 m ²	R\$ 6.000,00	Ponto Comercial
03	WE-47 – Cidade Nova IV	220 m ²	R\$ 6.000,00	Ponto Comercial

A análise comparativa demonstra que os imóveis pesquisados apresentam características físicas e locacionais semelhantes ao imóvel avaliado, servindo como referência para a determinação do valor locativo de mercado.

Entretanto, destaca-se que o imóvel objeto desta avaliação possui localização privilegiada, situado em área valorizada e nas proximidades da Secretaria Municipal de Administração – SEMAD, fator que agrega valor ao bem. Por outro lado, durante a vistoria foi constatada a necessidade de realização de reformas de pintura, reparos estéticos e possíveis adequações nas instalações elétricas, aspectos considerados na ponderação do valor final da locação.

09- MEMÓRIA DE CÁLCULO UTILIZADA

Após a análise técnica dos imóveis pesquisados e a aplicação dos ajustes necessários em razão das particularidades do imóvel avaliado, foi adotado o valor unitário locativo de R\$ 30,15/m², considerado compatível com as condições do mercado imobiliário local.

Cálculo do Valor Locativo:

Área do imóvel: 212,10 m²

Valor unitário locativo adotado: R\$ 30,15/m²



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

PREFEITURA
ANANINDEUA
É TRABALHO



Memória de Cálculo:

Valor da Locação = Área × Valor Unitário

Valor da Locação = 212,10 m² × R\$ 30,15/m²

Valor da Locação = R\$ 6.394,81

Arredondando-se o resultado para o valor comercialmente praticado no mercado imobiliário, obtém-se:

Valor Locativo Estimado = R\$ 6.400,00 (seis mil e quatrocentos reais) mensais.

10- CROQUI GEO E MEMORIAL DESCRITIVO



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro (SGB), e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao Meridiano Central nº 51°00', fuso -22, tendo como Datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M.

Observações:

A planta anexa é parte integrante deste memorial descritivo.

Ananindeua, 08 de junho de 2026.

HERMES LUCIO DA
CRUZ CARMO
JUNIOR:006866772
85

Assinado de forma digital por
HERMES LUCIO DA CRUZ
CARMO JUNIOR:00686677285
Dados: 2026.06.08 17:52:44
-03'00'

Resp. Tec. Hermes Lucio da Cruz Carmo Junior
Engenheiro Civil
CREA-PA: 1522985190



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



LAUDO TÉCNICO DE ESTIMATIVA DE VALOR DE ALUGUEL

01- INTRODUÇÃO

INTERESSADO: PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA

OBJETO DE AVALIAÇÃO: Imóvel Localizado no Conjunto Cidade Nova 2 WE-16, Nº 222, Coqueiro Ananindeua-Pa.

RAZÃO DA AVALIAÇÃO: instalação e funcionamento do arquivo de documentos da Secretaria Municipal de Administração (SEMAD)

PROPRIETÁRIO: WANDEMBERG JOSÉ FREITAS DE MORAES

02- DOCUMENTAÇÃO

Não foram efetuadas investigações específicas relativas a títulos, hipotecas ou outros ônus incidentes sobre o imóvel, por não se integrarem ao objetivo deste trabalho.

Levantamento avaliativo deveu-se apenas a localização, visita técnica, imagens, dimensões e as condições físicas do lote.

03- PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de “boa fé”.

A área a ser desapropriada foi avaliada pressupondo-se somente as medidas das áreas dos lotes habitados, sem as edificações, bem como seus aspectos físicos e fatores que estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja vigente.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia fornecidos pelo interessado, excluindo as necessárias para o exercício das suas funções.

Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja,



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



de investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de divisas, usufrutos, sub-rogação de vínculos e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação.

Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel, como existência de dívidas tributárias, execução fiscal, ações judiciais de execução ou de reintegração de posse, ou outras ações judiciais que não tenham o imóvel por objeto, mas que possam vir a incidir sobre ele como, por exemplo, execução por dívidas (trabalhistas, previdenciárias, etc.) dentre outras.

Ressalte-se que não foram levantados eventuais passivos ambientais relativos ao imóvel avaliando, tendo a análise se restringindo aos aspectos das exigências da legislação relativa ao meio ambiente aplicável ao imóvel.

Foram analisadas ainda informações complementares de apoio obtidas durante a visita ao local, que serviram de base para os cálculos e apropriação final de valor.

Esta avaliação não pode ser utilizada para fins contábeis, como reavaliação de ativo imobilizado, nem para proposição de ações judiciais, uma vez que os laudos elaborados para tais finalidades possuem características diversas deste.

Esta avaliação é independente e livre.

04- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto da presente avaliação consiste em um imóvel urbano de uso residencial, localizado na Travessa WE-16, nº 222, Conjunto Cidade Nova II, Bairro Coqueiro, Município de Ananindeua – PA, conforme consta na matrícula imobiliária e demais documentos apresentados.

O terreno possui formato regular, apresentando 10,00 metros de frente e 21,00 metros de extensão em ambas as laterais, perfazendo uma área total de 210,00 m².

Sua localização é considerada privilegiada dentro do Conjunto Cidade Nova



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



II, bairro consolidado do município de Ananindeua, caracterizado por infraestrutura urbana completa, com pavimentação, abastecimento de água, energia elétrica, iluminação pública, coleta de resíduos, transporte coletivo e ampla oferta de comércio, serviços, instituições de ensino e unidades de saúde, fatores que contribuem positivamente para sua atratividade no mercado de locação.

05- OBJETIVO

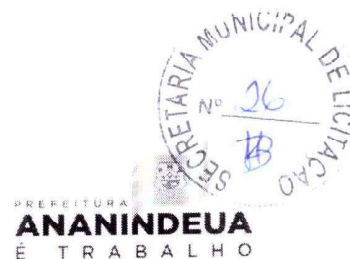
O presente Laudo de Avaliação tem por objetivo determinar o valor de mercado para locação do imóvel situado na Travessa WE-16, nº 222, Conjunto Cidade Nova II, Bairro Coqueiro, no município de Ananindeua/PA, com vistas à sua utilização pela Secretaria Municipal de Administração (SEMAD), destinando-se à instalação e funcionamento do Arquivo de Documentos do referido órgão.

A avaliação visa fornecer subsídios técnicos para a definição de um valor locativo compatível com as condições do mercado imobiliário local, considerando as características físicas do imóvel, seu estado de conservação, localização, padrão construtivo, potencial de uso e demais fatores que influenciam sua capacidade de gerar renda por meio de locação.

O presente trabalho foi elaborado em conformidade com os princípios e procedimentos estabelecidos pela ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens, buscando assegurar imparcialidade, fundamentação técnica e confiabilidade dos resultados obtidos, de modo a subsidiar a Administração Pública na tomada de decisão quanto à eventual contratação do imóvel para atendimento das necessidades da Secretaria Municipal de Administração.

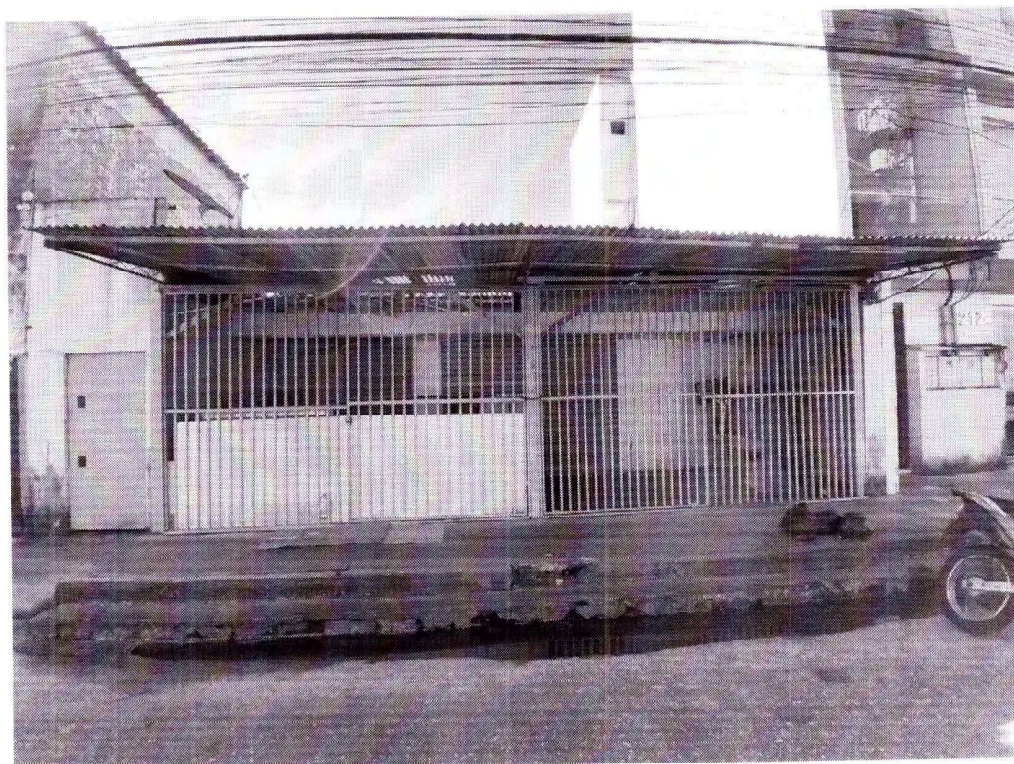


ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



06- IMÓVEL AVALIADO

FACHADA





ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



Entrada



Sala



BHO Masculino e Feminino



Copa



Arquivo e salas



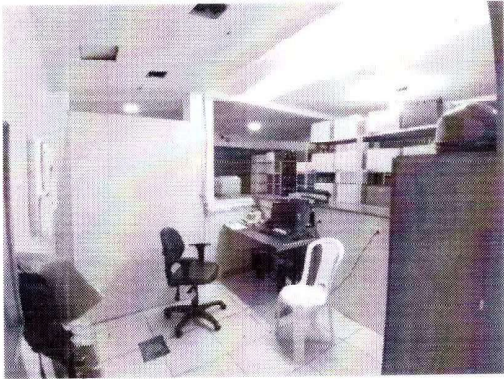
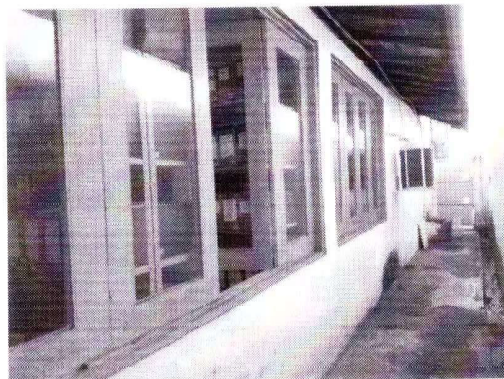
Arquivo





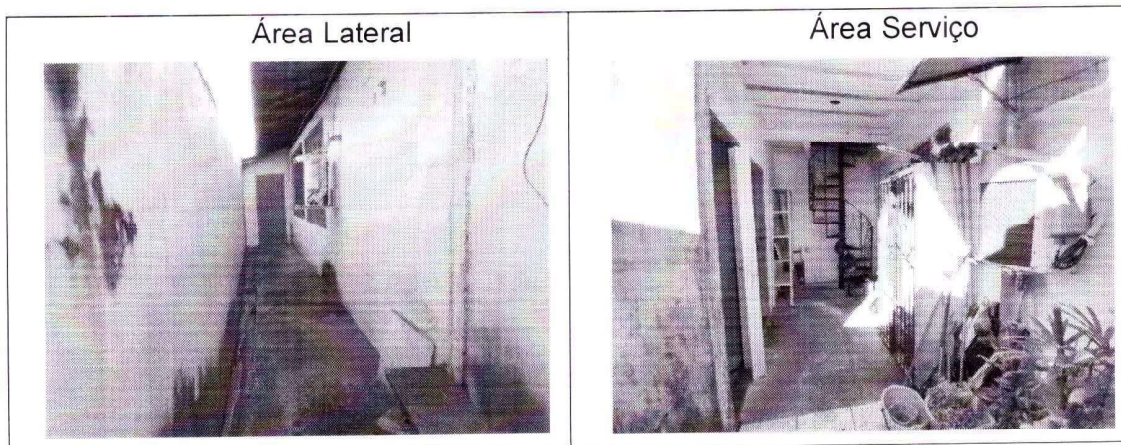
ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



Sala 	BHO 
Quintal 	Arquivo 
Área Lateral 	BHO 



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



07- METODOLOGIA UTILIZADA

A presente avaliação foi desenvolvida com base nos procedimentos técnicos estabelecidos pela ABNT NBR 14.653-2, utilizando-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, considerado o mais adequado para a determinação do valor locativo de imóveis urbanos.

O método consiste na pesquisa e análise de imóveis similares disponíveis para locação na mesma região ou em áreas com características equivalentes, observando aspectos como localização, padrão construtivo, área, estado de conservação, infraestrutura urbana, potencial de utilização e demais fatores que influenciam o valor de mercado.

Durante a elaboração deste laudo foram realizadas vistoria técnica no imóvel, levantamento de suas características físicas e funcionais, análise do estado de conservação e pesquisa de mercado junto a anúncios e ofertas de imóveis com características semelhantes.

08- EXEMPLOS DE IMÓVEIS SIMILARES PARA COMPARAÇÃO

Para a determinação do valor locativo do imóvel avaliado, foi realizada pesquisa de mercado em anúncios de locação de imóveis com características



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



Valor da Locação = Área × Valor Unitário
Valor da Locação = 210 m² × R\$ 30,15/m²
Valor da Locação = R\$ 6.331,50

Arredondando-se o resultado para o valor comercialmente praticado no mercado imobiliário, obtém-se:

Valor Locativo Estimado = **R\$ 6.400,00 (seis mil e quatrocentos reais) mensais.**

10- CONCLUSÃO

Após a realização da vistoria técnica e da pesquisa comparativa de mercado, conclui-se que o imóvel localizado na Travessa WE-16, nº 222, Bairro Coqueiro, Ananindeua/PA, apresenta características compatíveis com a finalidade pretendida de abrigar o arquivo de documentos da Secretaria Municipal de Administração – SEMAD.

Com base na metodologia adotada e nas análises realizadas, estima-se o valor locativo mensal do imóvel em **R\$ 6.400,00 (seis mil e quatrocentos reais)**, considerado compatível com os valores praticados no mercado para imóveis de características semelhantes.

ARLINDO
PENHA DA
SILVA:5096950
1749

Assinado de forma
digital por ARLINDO
PENHA DA
SILVA:50969501749
Dados: 2026.06.08
14:27:40 -03'00'

HERMES LUCIO DA
CRUZ CARMO
JUNIOR:00686677285

Assinado de forma digital por
HERMES LUCIO DA CRUZ
CARMO JUNIOR:00686677285
Dados: 2026.06.08 10:38:58
-03'00'

RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

Avaliador Técnico: HERMES LUCIO DA CRUZ CARMO JUNIOR
Engenheiro Civil-CREA: 1522985190
Data: 08 de junho de 2026