



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

AUGUSTINÓPOLIS
2026

1- IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:

Prefeitura Municipal De Augustinópolis, Estado do Tocantins, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ sob o nº 00.237.206/0001-30.

2- PROPIETÁRIO:

Osmar Gonçalves Pacheco CPF. 135.623.391-00, RG. 4142 SSP-TO.

3- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIADO:

Prédio comercial construído em tijolos cobertura em telha de barro, paredes pintadas piso cerâmico. Edificação de dois pisos, onde esta avaliação foi realizada no piso superior, constituído de cinco salas e dois banheiros.

Área construída: 471,00 m²

Padrão construtivo: Médio

Estado de conservação: Bom

Ressalva: o piso apresenta deslocamento em alguns pontos e necessita revisão da cobertura.

4- ENDEREÇO DO IMÓVEL:

Rua Dom Pedro I, nº 126, lote 08, quadra 49, Centro - Augustinópolis/TO

5- OBJETIVO/FINALIDADE:

O presente Laudo Técnico tem como objetivo determinar o Valor de Mercado do imóvel urbano para fins de locação pela Prefeitura Municipal De Augustinópolis, Estado do Tocantins, servindo de base técnica para tomada de decisão administrativa, bem como para instrução de processo administrativo de contratação, atendendo aos princípios da Lei nº 14.133/2021.

6- OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Edificação Residencial/Comercial

7- FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA E NORMATIVA:

ABNT NBR 14.653-1 – Avaliação de bens – Procedimentos gerais;

ABNT NBR 14.653-2 – Avaliação de bens – Imóveis urbanos;

Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 – Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos;
Código de Ética Profissional do Sistema CONFEA/CREA;
Legislação urbanística municipal vigente.

8- METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO:

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com Grau de Fundamentação III, conforme preconiza a ABNT NBR 14.653-2, complementado pelo **Método do Custo** como critério de consistência. O método consiste na comparação do imóvel avaliando com outros imóveis similares, ofertados ou transacionados recentemente no mercado imobiliário local, aplicando-se fatores de homogeneização.

9- PESQUISA DE MERCADO:

As informações foram obtidas por meio de consultas a corretores locais, avaliações anteriores, imobiliárias da cidade e dados históricos de mercado, permitindo a formação de uma **amostra representativa e tecnicamente consistente**, conforme exigido pela ABNT NBR 14.653. Os dados coletados passaram por processo de **homogeneização**, considerando os seguintes fatores:

- Localização;
- Área do terreno;
- Área construída;
- Padrão construtivo;
- Estado de conservação;
- Potencial de uso (residencial/comercial).

10- RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

O Valor de Mercado do imóvel avaliado, é de **R\$ 225.000,00 (Duzentos e vinte e cinco mil reais)**, na data de referência desta avaliação. Com base neste valor de mercado e na prática imobiliária local, o valor locatício mensal estimado situa-se entre 0,5% e 1% do valor do imóvel, conforme padrão regional. Para a locação deste imóvel obtém-se:

Valor de locação de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais).

11- RESSALVAS:

O presente laudo foi elaborado exclusivamente para fins de **locação de imóvel pela Prefeitura Municipal**, nos termos da **Lei nº 14.133/2021**, destinando-se a instruir processo administrativo de contratação;

O valor apurado refere-se à data de referência da avaliação e atende ao princípio da seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública;

O valor locatício estimado baseia-se em práticas de mercado e poderá sofrer variações conforme negociação, prazo contratual e responsabilidades de manutenção;

Não foram realizados ensaios estruturais, investigações geotécnicas ou verificações de patologias ocultas;

As informações documentais consideradas foram aquelas disponibilizadas à época da avaliação.

Nada mais havendo a constar, firma-se o presente Laudo Técnico de Avaliação, juntamente com a Justificativa de Preço para Locação, que reflete o entendimento profissional do avaliador, elaborado de forma imparcial, técnica e em conformidade com a legislação vigente.

Augustinópolis/TO, 12 de Março de 2026.

ATT:

Documento assinado digitalmente
gov.br ELIENAY HUDSON FERREIRA DE SOUSA
Data: 12/03/2026 16:10:00-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

Elienay Hudson Ferreira de Sousa
Engenheiro Civil
CREA - 1115954679MA



Figura 01: Localização do imóvel. Coordenadas: -5.468929, -47.885896



Figura 02: Fachada externa do imóvel.



Figura 03: Acesso ao piso superior do imóvel.



Figura 04: dependências do imóvel.