



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA ALTA

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



1. Identifica o do solicitante:

O presente laudo de avalia o foi elaborado por solicita o da Secretaria Municipal de Educa o de Terra Alta - PA.

2. Finalidade:

Este laudo de avalia o tem por finalidade determinar se o valor proposto pelo(a) proprietário(a) está dentro dos parâmetros de mercado para que seja possível determinar a viabilidade da loca o do mesmo pela Prefeitura Municipal de Terra Alta - PA.

3. Objetivo da avalia o:

O objetivo deste laudo de avalia o   determinar se o valor proposto pelo (a) proprietário (a) está de acordo com os valores praticados pelo mercado local com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoecon mica do objeto avaliado, apresentando como conclusão se o valor da loca o está compatível com o valor de mercado.

4. Caracteriza o do imóvel avaliado:

O imóvel em estudo   classificado como edifica o térrea compósita por uma edifica o principal contendo um pátio coberto de entrada, cozinha, sala de estar, sala de jantar, quatro quartos, sendo dois suítes e um banheiro social. Aos fundos do terreno existe uma edifica o em anexo composta por um pátio coberto e um quarto. A soma das áreas dessas edifica es contempla 283,02m².

O lote possui uma área total de 696,40m² tendo acesso por portão veicular e de pedestres em gradil met lico e fechamento do lote em muro de alvenaria não chapiscado e rebocado.

A edifica o principal   composta por elementos estruturais em concreto armado, fechamento em paredes de tijolos cerâmicos e todos os ambientes são revestidos em suas faces internas e externas.

Seu sistema de cobertura   constituído por forro do tipo PVC nos quartos e banheiros e cobertura em estrutura mista met lica e de madeira na sala e pátio coberto. O sistema de telhas   do tipo cerâmica capa-canal.

A edifica o em anexo   composta por elementos estruturais de concreto armado, fechamento em paredes de tijolos cerâmicos e todos os ambientes são revestidos em suas faces internas e externas. O sistema de cobertura   composto por forro PVC no quarto e trama de madeira aparente com telhas do tipo fibrocimento.

Parte do imóvel principal possui sistema de forro satisfatório, com exce o da cozinha, pátio coberto e sala que possui trama de telhado aparente, entretanto em ótimas condi es. Seu sistema de cobertura encontra-se em ótimas condi es, está não foi possível verificar a presença de goteiras ou outras patologias.

As esquadrias do tipo janelas são predominantemente em vidro com gradil e encontram-se em ótimo estado de conserva o. Os acessos aos ambientes internos e externos possuem portas em madeira de lei igualmente em ótimas condi es.

Quanto aos seus revestimentos de parede e piso, a edifica o possui sistema de pisos e paredes satisfatório. Não   possível verificar a presença de patologias em paredes e pisos.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA ALTA



O sistema elétrico é composto por painéis fotovoltaicos e todos seus demais acessórios e, com exceção da cozinha da edificação principal, as instalações são predominantemente de embutir, com exceção da cozinha da edificação principal, com pontos de tomadas e interruptores em bom funcionamento. As luminárias são fixadas na estrutura do forro com bom acabamento. De modo geral o sistema elétrico encontra-se em ótimas condições de uso.

O sistema hidrossanitário encontra-se em ótimas condições, com pontos d'água funcionais e louças sanitárias em ótimas condições.

De modo geral, o imóvel encontra-se em ótimo estado de conservação. O mesmo é atendido por energia elétrica e água vindos diretamente das concessionárias locais. Seu acesso se dá por via pavimentada em bloquetes contendo meio fio e sarjeta, porém não constituída de calçadas.

- Endereço: Travessa Antônio Moura, nº 996, bairro Centro, CEP: 68773-000, Terra Alta - PA
- Proprietário: Sr. Chitose Hayashi
- Área do lote: 696,40 m²
- Área Construída: 283,02 m²



Figura 1: Imagem aérea do imóvel

Coordenadas geográficas:

- 01°02'03.16" S
- 47°54'21.47" W



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA ALTA



A seguir, imagens atuais do imóvel em análise:

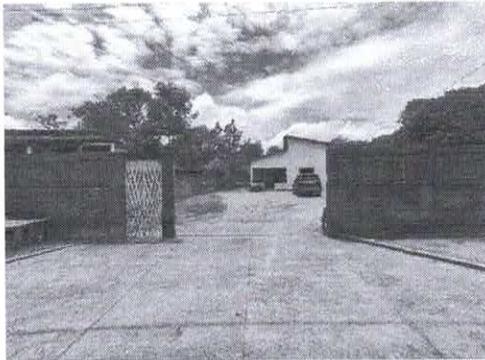


Figura 2: Fachada lote



Figura 3: Fachada edificação principal



Figura 4: Pátio coberto



Figura 5: Cozinha

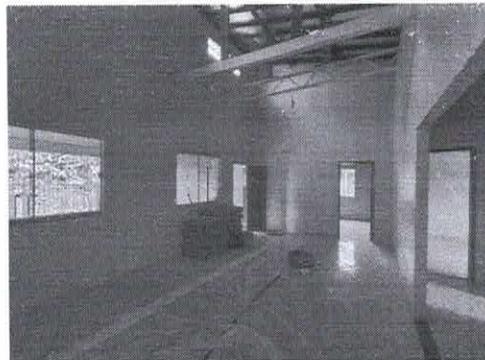


Figura 6: Sala de estar 1

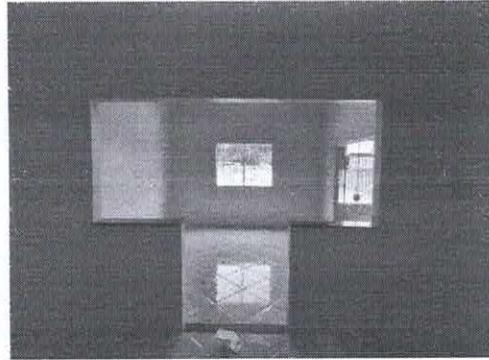


Figura 7: Sala de estar 2

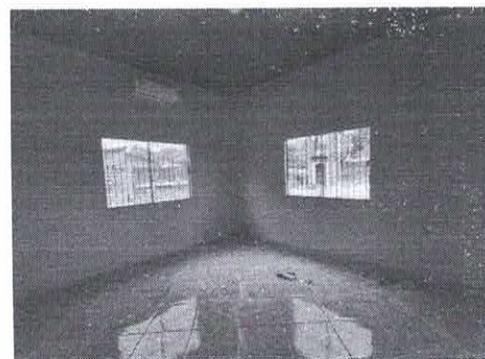


Figura 8: Quarto 1

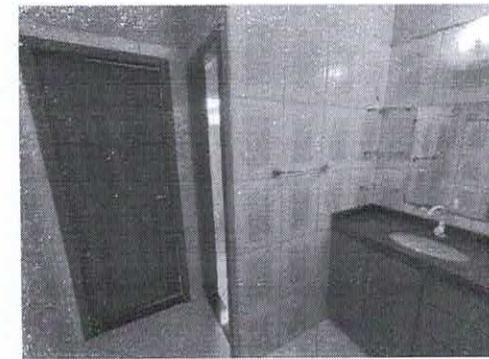


Figura 9: Banheiro social



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA ALTA

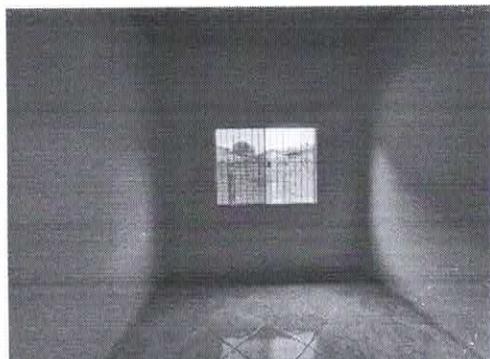


Figura 10: Quarto 2

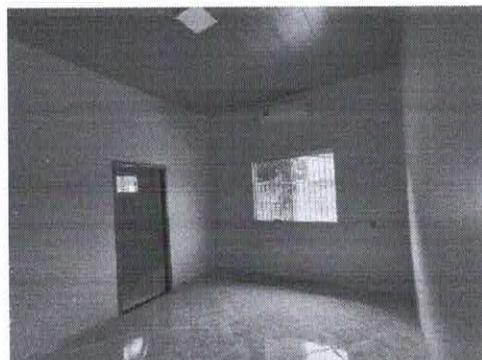


Figura 11: Quarto 3

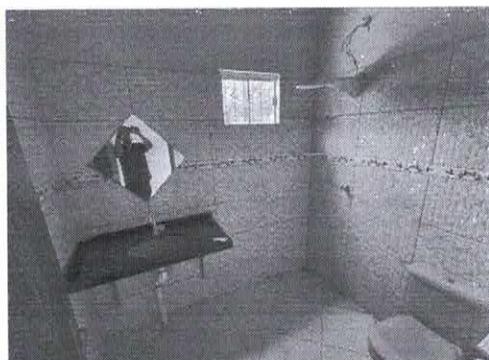


Figura 12: Banheiro quarto 3

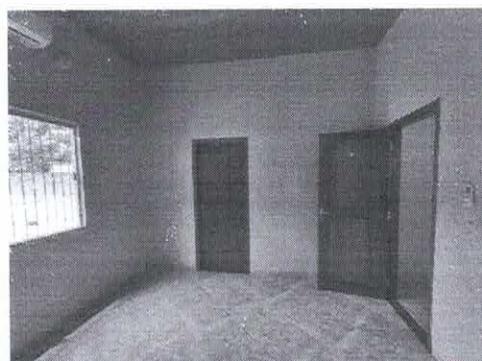


Figura 13: Quarto 4

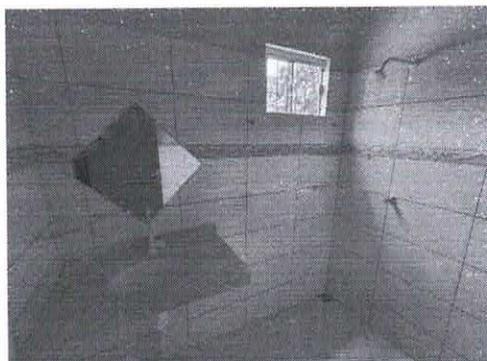


Figura 14: Banheiro quarto 4



Figura 15: Fachada edificação anexo

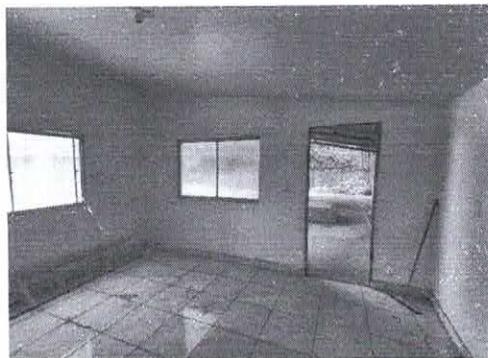


Figura 16: Quarto edificação em anexo

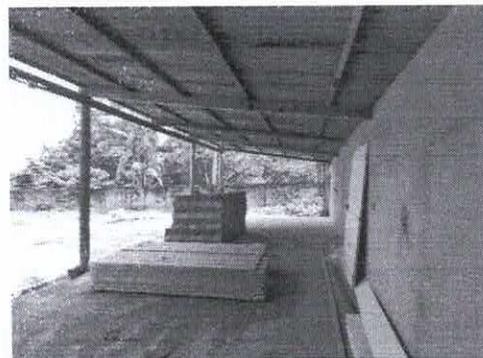


Figura 17: Pátio edificação anexo



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA ALTA



5. Diagnóstico de mercado:

O objeto em avaliação encontrasse na zona urbana do município de Terra Alta – PA e em seu entorno encontram-se edificações de fins residenciais, comerciais e institucionais.

O imóvel é de fácil acesso devido estar localizado na região central do município, cerca de 100,00 m da PA-136, principal rodovia de acesso ao município.

6. Determinação dos valores de mercado:

Para o desenvolvimento do estudo, adotou-se o método comparativo de valor médio de locação de imóveis conforme mercado local para cálculo do valor unitário da edificação. O método será demonstrado a seguir:

Parâmetros	
Estado de conservação	Coef.
Ótimo	1,0
Bom	0,9
Regular	0,7
Péssimo	0,5

Memória de cálculo				
Descrição	Área const.	Aluguel	Coef.	Valor/ m ²
Imóvel 01	209,60 m ²	R\$ 3.000,00	0,9	R\$ 12,88/ m ²
Imóvel 02	82,32 m ²	R\$ 1.000,00	0,9	R\$ 10,93/ m ²
Imóvel 03	53,02 m ²	R\$ 800,00	0,9	R\$ 13,58/ m ²
Valor/ m ² (Média aritmética)				R\$ 12,46/ m ²

Imóvel 01: Avenida Jarbas Passarinho, 745 - Centro

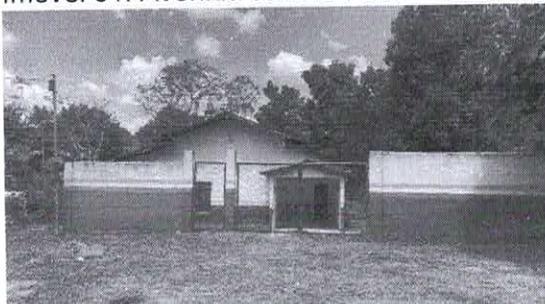


Figura 18: Fachada principal



Figura 19: Vista interna

Imóvel 02: Rua Magalhães Barata, 760 - Centro



Figura 20: Fachada principal

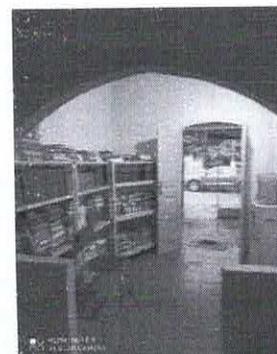
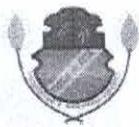


Figura 21: Vista interna



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA ALTA



Imóvel 03: Travessa N. Sra. do Livramento, 57 – Centro

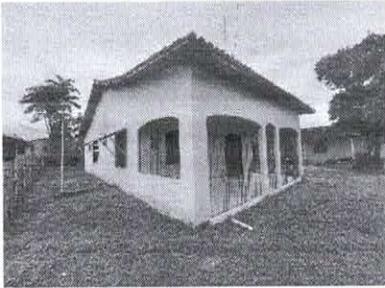


Figura 22: Fachada principal



Figura 23: Vista interna

Cálculo do valor de mercado para a locação do imóvel proposto:
Área construída: 283,02 m²
Valor/m² (mercado): R\$ 15,99/ m²
Coeficiente: 1,0

Valor de mercado = Área construída x Valor/m² (mercado) x Coeficiente
Valor de mercado = 283,02 m² x R\$ 15,99/ m² x 1,0

Valor de mercado para locação = R\$ 4.525,48

7. Conclusão:

O valor proposto pelo(a) locador(a) é de R\$ 4.100,00 (quatro mil e cem reais), o valor calculado para o imóvel conforme os preços de mercado é de R\$ 4.525,48 (quatro mil, quinhentos e vinte e cinco reais e quarenta e oito centavos), logo, **concluo que o valor proposto pelo(a) locador(a) encontra-se abaixo do valor de mercado. Sendo assim a proposta de locação é vantajosa para a administração municipal.**

Terra Alta - PA, 06 de fevereiro de 2025.

ARTHUR CESAR
BALATA
SIQUEIRA:0103
7055209

Assinado de forma digital por ARTHUR
CESAR BALATA SIQUEIRA:01037055209
Versão do Adobe Acrobat Reader:
2024.005.20399

ARTHUR CÉSAR BALATA SIQUEIRA
ENGENHEIRO CIVIL - PMTA
CREA-PA nº 1516667670