



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA ALTA

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

1. Identificação do solicitante:

O presente laudo de avaliação foi elaborado por solicitação da Secretaria Municipal de Agricultura/Meio Ambiente de Terra Alta - PA.

2. Finalidade:

Este laudo de avaliação 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 locação do mesmo pela Prefeitura Municipal de Terra Alta - PA.

3. Objetivo da avaliação:

O objetivo deste laudo de avaliação é 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 geoeconômica do objeto avaliado, apresentando como conclusão se o valor da locação está compatível com o valor de mercado.

4. Caracterização do imóvel avaliado:

O imóvel em estudo é classificado como edificação térrea, amplamente reformada para atender as necessidades do locatário, subdividida em uma garagem e pátio frontal cobertos, sala, três quartos, cozinha, dois banheiros e uma área de serviços coberta aos fundos, totalizando 260,00 m² de área construída. A edificação é composta por elementos estruturais em concreto armado, fechamento convencional em alvenarias de blocos cerâmicos e sistema de cobertura constituído por tramas em madeira de lei, telhas cerâmicas do tipo capa-canal e novas telhas de fibrocimento.

O imóvel possui sistema de forro reformado apenas nos ambientes internos, a garagem, pátio frontal, circulações laterais e área de serviços aos fundos não possuem sistema de forros. Fazendo com que a estrutura da cobertura e telhas fiquem aparentes. Telhado encontra-se em ótimas condições. Grande parte do telhamento está bem posicionado e não foi possível verificar a presença de goteiras ou outras patologias.

O imóvel possui muro de alvenaria em todo seu perímetro e na fachada frontal, gradil em ferro juntamente com portão de acesso a pedestres e veículos. O acesso ao interior se dá por portão em grade de ferro, uma folha. Já os ambientes internos possuem portas e janelas em madeira, a tirar os banheiros que possuem balancins em alumínio e vidro.

Quanto aos seus revestimentos de parede e piso, a edificação possui sistema de pisos satisfatório. A tirar pelos ambientes externos, todo o interior do imóvel é revestido com lajotas cerâmicas. Já ao se tratar de revestimentos de parede, internamente o imóvel encontra-se pintado e revestido.

O sistema elétrico é predominantemente de sobrepor, com pontos de tomadas fixados nas paredes por meio de calhas PVC. Pela não existência de forros nas áreas externas, os pontos de luz encontram-se com a fiação aparente e fixados diretamente na trama em madeira da cobertura. A não proteção do cabeamento pode danificar o mesmo pois estará sujeito as intempéries do meio e a ataques de pragas, que podem acabar danificando o isolamento dos mesmos.

O sistema hidrossanitário do banheiro encontra-se predominantemente em boas condições, com pontos d'água funcionais e louças sanitárias em boas condições.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA ALTA

De modo geral, o imóvel encontra-se em bom estado de conservação. O mesmo é atendido por energia elétrica e água vindos diretamente das concessionárias locais, seu acesso se dá por via pavimentada constituída de meio fio com sarjeta, possibilitando a drenagem superficial de águas pluviais.

- Endereço: Rua Magalhães Barata, 362, Centro, CEP: 68773-000, Terra Alta - PA
- Proprietário: Sr. Jean Ariano Tosin
- Área do lote: 546,00m²
- Área Construída: 260,00m²



Figura 1: Imagem aérea da localização do imóvel.

Coordenadas geográficas:

- 01° 02' 18.50" S
- 47° 54' 37.30" W

A seguir, imagens atuais do imóvel em análise:



Figura 2: Fachada do imóvel.



Figura 3: Pátio interno e acesso lateral direito.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA ALTA



Figura 4: Pátio interno e acesso lateral esquerda.

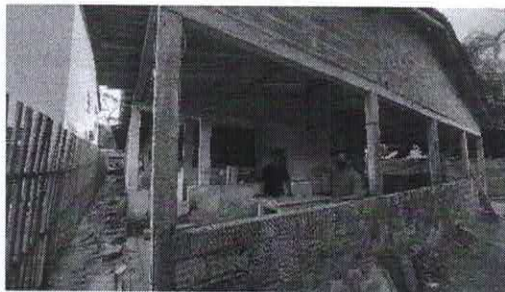


Figura 5: Fundos do imóvel.



Figura 6: Área técnica.

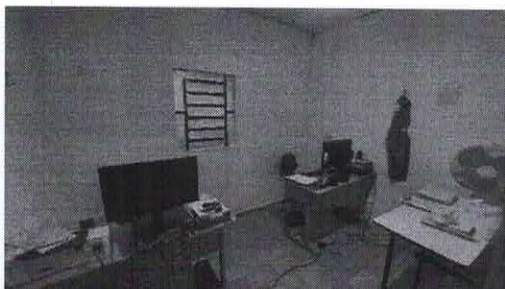


Figura 7: Sala dos técnicos.



Figura 8: Gabinete Sec. Meio Ambiente.

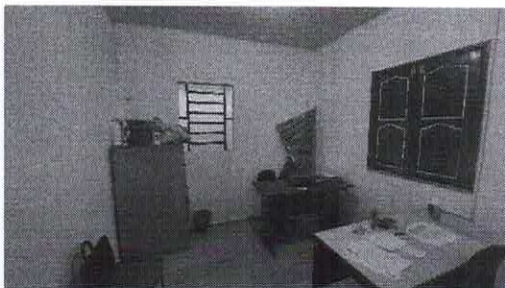


Figura 9: Gabinete sec. Agricultura.



Figura 10: Cozinha.

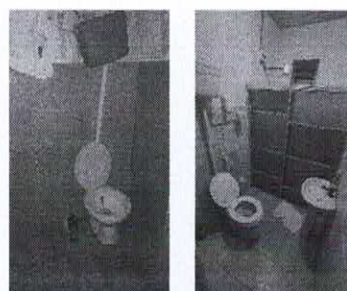


Figura 11: Banheiros

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, a cerca de 500,00m da PA-136, principal rodovia de acesso ao município.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA ALTA

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 da 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

Cotações de locações de imóveis no município de Terra Alta – PA:
Endereços:

Imóvel 01: Avenida Jarbas Passarinho, 745 - Centro



Figura 12: Fachada principal



Figura 13: Vista interno

Imóvel 02: Rua Magalhães Barata, 760 – Centro



Figura 14: Fachada principal



Figura 15: Vista interno



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA ALTA

Imóvel 03: Travessa N. Sra. do Livramento, 55 - Centro



Figura 16: Fachada principal



Figura 17: Vista interna

Cálculo do valor de mercado para a locação do imóvel proposto:

Área construída: 260,00 m²

Valor/m² (mercado): R\$ 12,46/ m²

Coeficiente: 0,9

Valor de mercado = Área construída x Valor/m² (mercado) x Coeficiente

Valor de mercado = 260,00 m² x R\$ 12,46/ m² x 0,9

Valor de mercado para locação = R\$ 2.915,64

7. Conclusão:

O imóvel pretendido, possui uma estrutura ideal para abrigar a Secretaria Municipal de Agricultura, juntamente com a Secretaria Municipal de Meio Ambiente Ciência e Tecnologia, houve manutenção e melhoria no imóvel e o mesmo agora apresenta uma boa estrutura e um amplo espaço, o que incidiu uma valorização de mercado, além de atender as finalidades precípuas da Administração pública. Desde o exercício anterior a Secretaria de Meio Ambiente já estava funcionando no referido imóvel, portanto, O valor proposto pelo (a) locador (a) é de R\$ 2.800,00 (dois mil e oitocentos reais), o valor calculado para o imóvel conforme o preço de mercado é de R\$ 2.915,64 (dois mil, novecentos e quinze reais e sessenta e quatro 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.**

Terras Alta - PA, 13 de julho de 2023.

ARTHUR CESAR
BALATA

SIQUEIRA:01037055209

Assinado de forma digital
por ARTHUR CESAR
BALATA
SIQUEIRA:01037055209

ARTHUR CÉSAR BALATA SIQUEIRA
ENG.CIVIL-PMTA
CREA-PA 1516667670