



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 Administração 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 subdividida em um pátio coberto, uma garagem, uma sala, dois quartos, uma cozinha, um banheiro e uma área de serviços, totalizando 145,00m² de área construída. A edificação é composta por elementos estruturais em concreto armado, fechamento convencional em alvenarias de blocos cerâmicos e sistema de cobertura misto constituído por tramas em madeira de lei, telhas cerâmicas do tipo capa-canal e telhas de fibrocimento.

O imóvel não possui sistema de forro em nenhum cômodo. Fazendo com que a estrutura da cobertura e telhas fiquem aparentes. Entretanto seu telhado encontra-se em ótimas condições. Todo o telhamento está bem posicionado e não foi possível verificar a presença de goteiras ou outras patologias.

As esquadrias são predominantemente em madeira e encontram-se em bom estado de conservação, a tirar a porta do quarto 1 o qual não possui porta.

Quanto aos seus revestimentos de parede e piso, a edificação possui sistema de pisos satisfatório. A tirar a área de serviços e a garagem, todo o interior do imóvel é revestido com lajotas cerâmicas. Já ao se tratar de revestimentos de parede, tanto interna quanto externamente o imóvel encontra-se pintado e revestido. Não é possível verificar a presença de patologias em paredes e pisos.

O sistema elétrico é predominantemente embutido, com pontos de tomadas fixados nas paredes. Porém, pela não existência de forros, 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, exceção do chuveiro que encontra-se danificado. Já a cozinha possui pia em fibra e pontos de água e esgoto funcionando normalmente.

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.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA ALTA



- Endereço: Rua Verissimo Borges, 107, Centro, CEP: 68773-000, Terra Alta - PA
- Proprietário: Sra. Maria de Nazaré Saraiva Vasconcelos
- Área do lote: 566,00m²
- Área Construída: 145,00m²

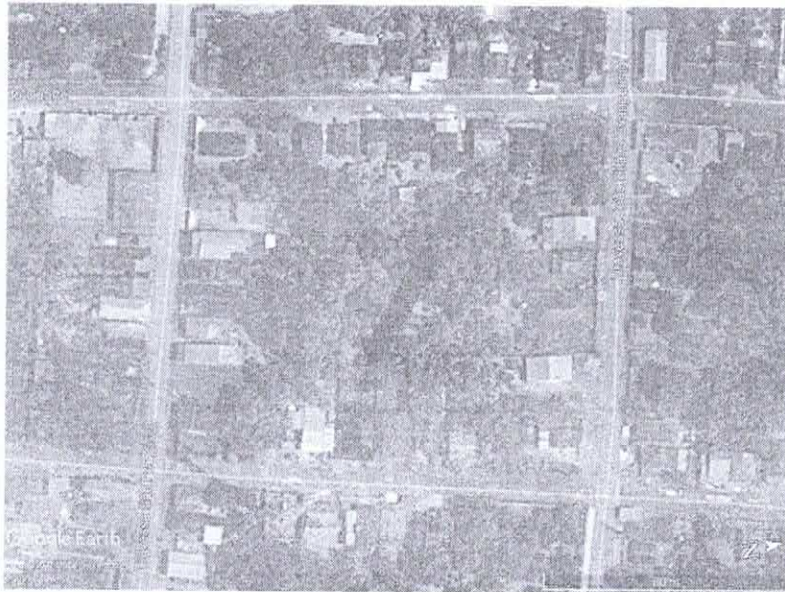


Figura 1: Imagem aérea do imóvel

Coordenadas geográficas:

- 01° 02' 21.30" S
- 47° 54' 30.80" W

A seguir, imagens atuais do imóvel em análise:



Figura 2: Fachada principal

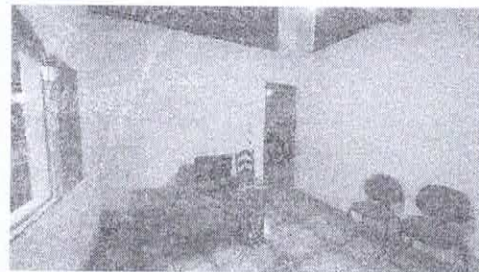


Figura 4: Recepção

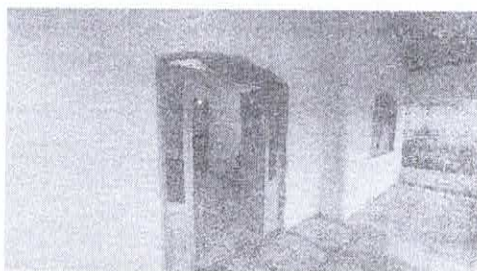


Figura 3: Pátio coberto

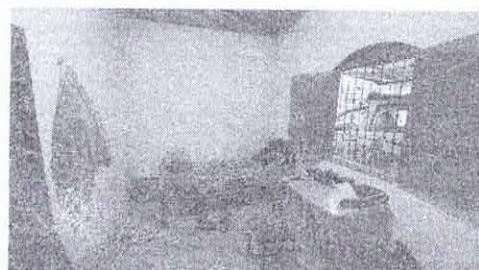


Figura 5: Quarto 1



Figura 6: Quarto 2

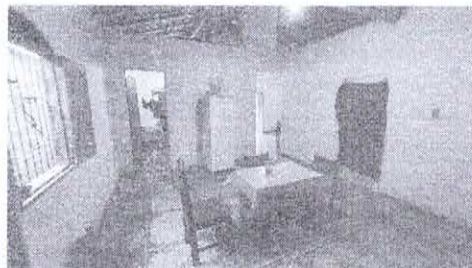


Figura 8: Cozinha

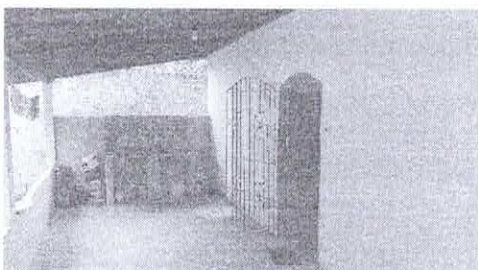


Figura 7: Área de serviços



Figura 9: Quintal

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 100,00m 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	53,02 m ²	R\$ 800,00	0,9	R\$ 13,58/ m ²
Imóvel 02	83,23 m ²	R\$ 1.000,00	0,7	R\$ 8,41/ m ²
Imóvel 03	90,64 m ²	R\$ 1.000,00	0,9	R\$ 9,93/ m ²
Valor/ m ² (Média aritmética)				R\$ 10,64/ m ²



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA ALTA



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

Imóvel 01: Travessa N. Sra. do Livramento, 57 - Centro



Figura 10: Fachada principal

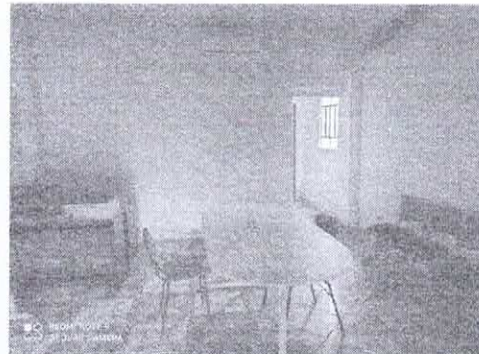


Figura 11: Vista interna

Imóvel 02: Travessa São Francisco, 230 A - Centro



Figura 12: Fachada principal

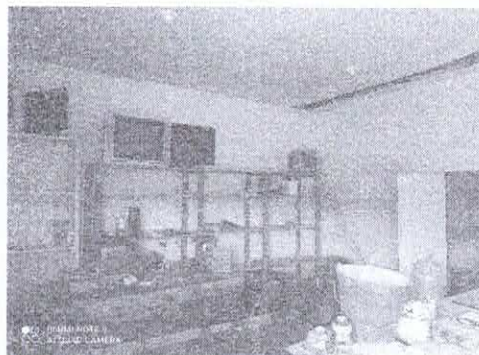


Figura 13: Vista interna

Imóvel 03: Rua da Portelinha, s/nº - Centro



Figura 14: Fachada principal



Figura 15: Vista interna

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

Área construída: 145,00 m²

Valor/m² (mercado): R\$ 10,64/ m²

Coefficiente: 0,7

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

Valor de mercado = 145,00 m² x R\$ 10,64/ m² x 0,7

Valor de mercado para locação = R\$ 1.079,96



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA ALTA



7. Conclusão:

O valor proposto pelo(a) locador(a) é de R\$ 1.000,00 (um mil reais), o valor calculado para o imóvel conforme os preços de mercado é de R\$ 1.079,96 (um mil, setenta e nove reais e noventa e seis centavos), logo, **concluo** que o valor proposto pelo(a) locador(a) encontra-se acima do valor de mercado. **Sendo assim a proposta de locação é vantajosa para a administração municipal.**

Terras Alta - PA, 19 de abril de 2022.

CESAR EDUARDO Assinado de forma
MEDEIROS digital por CESAR
CANELAS EDUARDO
FILHO:5934542028 MEDEIROS CANELAS
2 FILHO:59345420282

Cesar Eduardo Medeiros Canelas Filho
CREA-PA nº 1502763729
Engenheiro Civil PMTA