



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MOJUÍ DOS CAMPOS



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

1. Identificação do solicitante:

O presente laudo de avaliação foi elaborado por solicitação da Secretaria Municipal de Educação de Mojuí dos Campos - PA.

2. Finalidade:

Este laudo de avaliação tem por finalidade determinar se o valor proposto pelo proprietário DAVID MIRANDA RIBEIRO, dentro dos parâmetros de mercado para que seja possível determinar a viabilidade da locação do mesmo pela Secretaria Municipal de Educação de Mojuí dos Campos – PA.

3. Objetivo da avaliação:

O objetivo deste laudo de avaliação é determinar se o valor proposto pelo proprietário 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 composta por um pavimento com 183,27 m² de área construída.

O acesso à edificação é por dois portões, um de veículo e um de pedestre, o perímetro do lote é delimitado por muro em alvenaria e concreto armado.

A edificação é composta por elementos estruturais em concreto armado, fechamento em paredes de tijolos cerâmicos e todos os ambientes são revestidos com reboco.

Seu sistema de cobertura é constituído por tramas em madeira de lei e telhas cerâmicas do tipo Plan e fibrocimento, a cobertura encontra-se em boas condições, está bem posicionado e não foi possível verificar a presença de goteiras ou outras patologias, os ambientes contêm forros de PVC.

As janelas são em madeira de lei e encontram-se em bom estado de conservação. Os acessos aos ambientes internos e externos possuem portas em madeira de lei igualmente em boas condições.

Quanto aos seus revestimentos de parede e piso, a edificação possui sistema cerâmicos em bom estado de conservação. Não verificou-se a presença de patologias em paredes e pisos.

O sistema elétrico é embutido nas paredes e sobre o forro, com pontos de tomadas e interruptores em bom funcionamento. As luminárias são fixadas no forro. De modo geral o sistema elétrico encontra-se em boas condições de uso.

O sistema hidrossanitário encontra-se em boas condições, com pontos d'água, louças e metais em boas condições.

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 não pavimentada.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MOJUÍ DOS CAMPOS



- Endereço: Travessa dos Professores nº 79, Bairro Alto Alegre, CEP: 68129-000, Mojuí dos Campos - PA
- Proprietário: Sr. David Miranda Ribeiro
- Área do lote: 300,00 m²
- Área Construída: 183,27 m²



Figura 1: Imagem aérea do imóvel

Coordenadas geográficas:

- 2.679237° S
- 54.648163° W

A seguir, imagens atuais do imóvel em análise:



Figura 2: Fachada - Muro



Figura 3: Fachada do imóvel



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MOJUI DOS CAMPOS



Figura 4: Sala de estar/jantar/cozinha

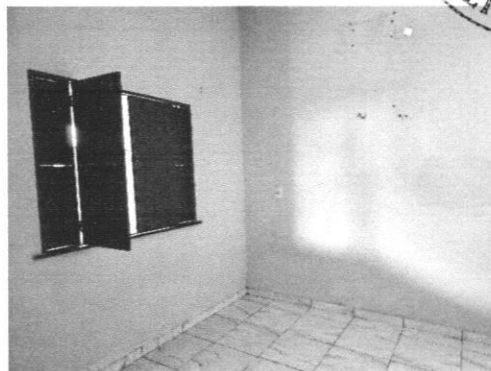


Figura 5: Quarto 1

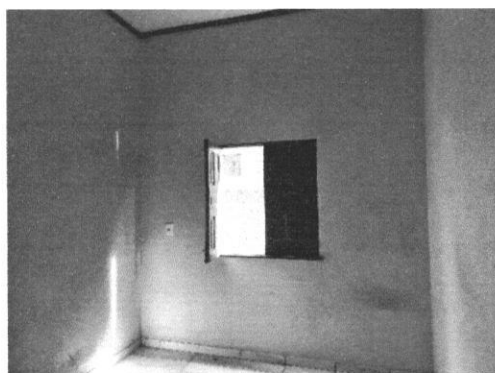


Figura 6: Quarto 2

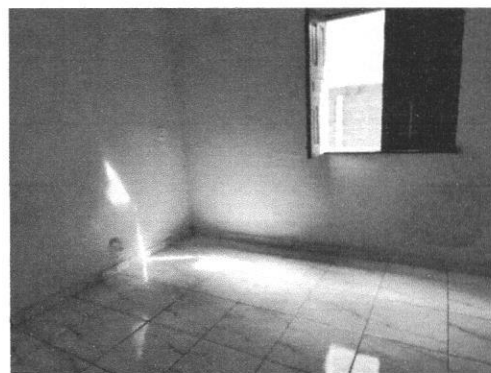


Figura 7: Quarto 3



Figura 8: Banheiro do quarto 3



Figura 9: Banheiro social



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MOJUI DOS CAMPOS



Figura 8: Quarto 4



Figura 9: Lavadeira



Figura 10: Garagem coberta



Figura 11: Área Coberta

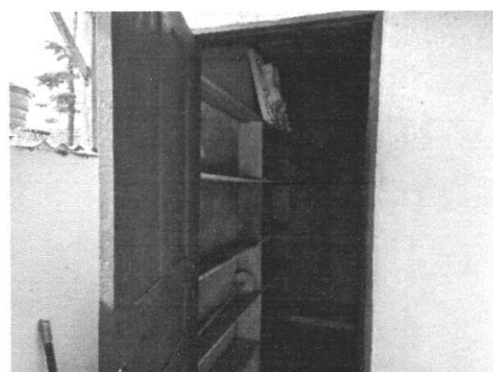


Figura 12: Despensa



Figura 13: Via de acesso



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MOJUÍ DOS CAMPOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO – SEMED



5. Diagnóstico de mercado:

O objeto em avaliação encontrasse na zona urbana do município de Mojuí dos Campos – PA e em seu entorno encontram-se edificações de fins residenciais e comerciais. O imóvel é de fácil acesso devido estar localizado próximo a região central do 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/ m²
Imóvel 01	140,00 m²	R\$ 2.500,00	1,0	R\$ 17,86/m²
Imóvel 02	262,50 m²	R\$ 4.500,00	1,0	R\$ 17,14/m²
Imóvel 03	102,00 m²	R\$ 2.000,00	1,0	R\$ 19,61/m²
Valor/ m² (Média aritmética)				R\$ 18,20/m²

Imóvel 01: Estrada de Rodagem Nº 601 – Bairro Esperança, MARIA DA GRAÇAS FROTA MIRANDA



Figura 14: Fachada principal

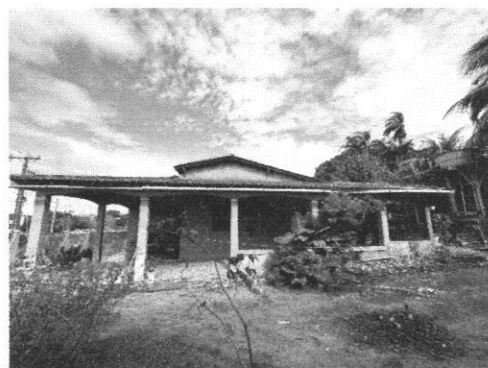


Figura 15: Vista lateral



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MOJUÍ DOS CAMPOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO – SEMED



Imóvel 02: Rua Lauro Sodré Nº 411 – Bairro Esperança, HIVAN LUIZ ZEPPEFELD



Figura 16: Fachada frontal e lateral



Figura 17: Muro da Fachada

Imóvel 03: Rua Lauro Sodré Nº 381 – Bairro Esperança – CLEONALVE DE ARAÚJO FERNANDES



Figura 18: Muro da Fachada

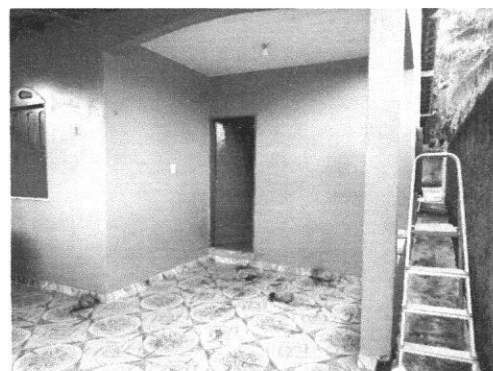


Figura 19: Vista interna

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

Área construída: 183,27 m²

Valor/m² (mercado): R\$ 18,20/ m²

Coeficiente: 1,0 (imóvel com ótimo estado de conservação)

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

Valor de mercado = 183,27 m² x R\$ 18,20/ m² x 1,0

Valor de mercado para locação = R\$ 3.335,51



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MOJUI DOS CAMPOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO – SEMED



7. Conclusão:

O valor proposto pelo locador é de **R\$ 3.000,00 (três mil reais)**, o valor calculado para o imóvel conforme o preço de mercado é de R\$ 3.335,51 (três mil, trezentos e trinta e cinco reais e cinquenta e um centavos), logo, **concluo que o valor proposto pelo locador encontra-se abaixo do valor de mercado, sendo assim, a proposta de locação é vantajosa para a Secretaria Municipal de Educação de Mojuí dos Campos - Pará.**

Mojuí dos Campos - PA, 21 de maio de 2025.

BRUNO UBIRATAN Assinado de forma
AGUIAR:84779543 digital por BRUNO
UBIRATAN
215 AGUIAR:84779543215
BRUNO UBIRATAN AGUIAR
Engenheiro Civil – PMMC - SEMED
CREA-PA nº 1522634010