



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 composta por um pavimento com 61,75 m² de área construída.

O acesso a edificação se dá por escada e todo o perímetro do lote é delimitado por muro em alvenaria e concreto armado, não há garagem.

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, a cobertura encontra-se em boas condições, está bem posicionado e não foi possível verificar a presença de goteiras ou outras patologias.

As esquadrias do tipo janelas são predominantemente em madeira com gradil e encontram-se em bom estado de conservação. Os acessos aos ambientes internos e externos possuem portas em madeira igualmente em boas condições.

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

O sistema elétrico é predominantemente aparente, com pontos de tomadas e interruptores em bom funcionamento. As luminárias são fixadas na estrutura do telhado. De modo geral o sistema elétrico encontra-se em boas condições de uso.

O sistema hidrossanitário encontra-se predominantemente em boas condições, com pontos d'água funcionais e louças sanitárias 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 pavimentada em bloquetes com drenagem pluvial superficial através de meio-fio e sarjeta.

- Endereço: Rua Magalhães Barata s/nº, Centro, CEP: 68773-000, Terra Alta - PA
- Proprietária: Sra. Arlinda Modesto Pinheiro
- Área do lote: 86,80 m²
- Área Construída: 61,75 m²



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA ALTA



Figura 1: Imagem aérea do imóvel

Coordenadas geográficas:

- 01.04010519° S
- 47.91081623° W

A seguir, imagens atuais do imóvel em análise:



Figura 2: Fachada principal



Figura 3: Rua Magalhães Barata



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA ALTA



Figura 4: Hall de entrada



Figura 5: Sala

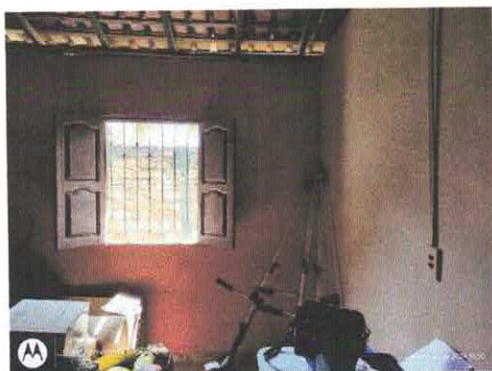


Figura 6: Quarto 1



Figura 7: Cozinha/Jantar



Figura 8: Banheiro social



Figura 9: Quarto 2



Figura 8: Quarto 2



Figura 9: Área externa



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.

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	144,00 m ²	R\$ 1.000,00	1,0	R\$ 6,94/ m ²
Imóvel 02	84,00 m ²	R\$ 1.200,00	1,0	R\$ 14,29/ m ²
Imóvel 03	63,00 m ²	R\$ 900,00	1,0	R\$ 14,29/ m ²
Valor/ m² (Média aritmética)				R\$ 11,84/ m²

Imóvel 01: Rua Magalhães Barata nº 440 - Centro (Elton Jhon Carneiro Andrade)



Figura 10: Fachada principal



Figura 11: Vista interna

Imóvel 02: Rua 16 de outubro s/nº - Centro (Ivana Nazaré da Silva Moreira)



Figura 12: Fachada principal



Figura 13: Vista interna



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA ALTA

Imóvel 03: Rua Júlio Saraiva s/nº - Bairro Novo (Rosivan Raiol dos Santos)

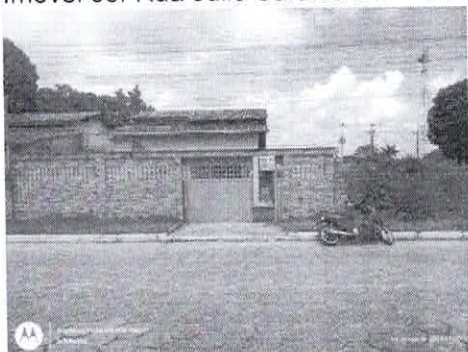


Figura 14: Fachada principal



Figura 15: Vista interna

Cálculo do valor de mercado para a locação do imóvel proposto:
Área construída: 61,75 m²
Valor/m² (mercado): R\$ 11,36/ m²
Coeficiente: 1,0 (imóvel com ótimo estado de conservação)

Valor de mercado = Área construída x Valor/m² (mercado) x Coeficiente
Valor de mercado = 61,75 m² x R\$ 11,84/ m² x 1,0

Valor de mercado para locação = R\$ 731,12

7. Conclusão:

O valor proposto pelo (a) locador (a) é de R\$ 700,00 (setecentos reais), o valor calculado para o imóvel conforme os preços de mercado é de R\$ 731,12 (setecentos e trinta e um reais e doze 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, 23 de agosto de 2024.

ARTHUR CESAR
BALATA
SIQUEIRA:01037055209

Assinado de forma digital
por ARTHUR CESAR
BALATA
SIQUEIRA:01037055209

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