



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

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1. Identificação do solicitante:

O presente laudo de avaliação de imóvel 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 ALAIDO PEDRO DE SOUZA, está dentro dos parâmetros de mercado para que seja possível determinar a viabilidade da locação do seu imóvel 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 250,00 m² de área construída.

O acesso à edificação é pela Rua Antônio Walfredo, via pavimentada, a edificação ocupa toda a área do lote.

A edificação é composta por elementos estruturais em concreto armado, fechamento externo em paredes de tijolos cerâmicos com reboco.

Seu sistema de cobertura é constituído por estrutura e telhas metálicas, a cobertura encontra-se em boas condições, está bem posicionado e não se verificou a presença de goteiras ou outras patologias.

As portas são metálicas, encontram-se em bom estado de conservação.

Quanto aos seus revestimentos de parede e piso, a edificação possui um banheiro com lajotas e revestimentos cerâmicos, e estão em bom estado de conservação, o piso do galpão é em concreto. Não se verificou a presença de patologias em paredes e pisos.

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

Os sistemas hidráulicos e sanitários encontram-se em boas condições, com pontos d'água, louças e metais em boas condições.

O imóvel encontra-se em bom estado de conservação. O mesmo é atendido por energia elétrica e água vindos diretamente das concessionárias locais.

- Endereço: Rua Antônio Walfredo nº 1376, Bairro Cidade Alta II, CEP: 68129-000, Mojuí dos Campos - PA
- Proprietário: Sr. Alaido Pedro de Souza
- Área do lote: 250,00 m²
- Área Construída: 250,00 m²



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



Figura 1: Imagem aérea do imóvel

Coordenadas geográficas:

- 2.691169° S
- 54.642439° W

A seguir, imagens atuais do imóvel em análise:



Figura 2: Fachada



Figura 3: área interna



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/ m ²
Imóvel 01	310,00 m ²	R\$ 4.000,00	1,0	R\$ 12,90/m ²
Imóvel 02	378,00 m ²	R\$ 5.000,00	1,0	R\$ 13,22/m ²
Imóvel 03	136,00 m ²	R\$ 1.500,00	1,0	R\$ 11,03/m ²
Valor/ m² (Média aritmética)				R\$ 12,38/m²

Imóvel 01: Rua Osvaldo Cruz s/nº – Bairro Cidade Alta I, MIQUÉIAS SILVA



Figura 4: Fachada lateral



Figura 5: Fachada frontal



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

Imóvel 02: Travessa Antônio Walfredo s/nº – Bairro Alto Alegre I, JOSUÉ FROTA



Figura 6: Fachada frontal



Figura 7: Fachada lateral

Imóvel 03: Rua Osvaldo Cruz s/nº – Bairro Cidade Alta I – NONATO OLIVEIRA



Figura 8: Fachada frontal



Figura 9: Fachada lateral

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

Área construída: 250,00 m²

Valor/m² (mercado): R\$ 12,38/ m²

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

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

Valor de mercado = 250,00 m² x R\$ 12,38/ m² x 1,0

Valor de mercado para locação = R\$ 3.095,00



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\$ 3.095,00 (três mil e noventa e cinco reais), logo, além do valor mais vantajoso, o imóvel do locador está em melhores condições que os demais, **concluo que o valor proposto pelo locador se encontra 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, 26 de março de 2025.

BRUNO UBIRATAN AGUIAR
Engenheiro Civil – PMMC - SEMED
CREA-PA nº 1522634010