



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 Educação 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 de dois pavimentos independentes (A análise se foca ao pavimento superior) com 270,00 m² de área construída. A edificação é composta por elementos estruturais em concreto armado, fechamento convencional em alvenarias de blocos cerâmicos, forro em réguas PVC frisado e sistema de cobertura constituído por tramas em madeira de lei, telhas ecológicas. 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: Av. Jarbas Passarinho, 370, Centro, CEP: 68773-000, Terra Alta - PA
- Proprietário: Sra. Antônia de Araújo
- Área do lote: 270,00m²
- Área Construída: 270,00m²

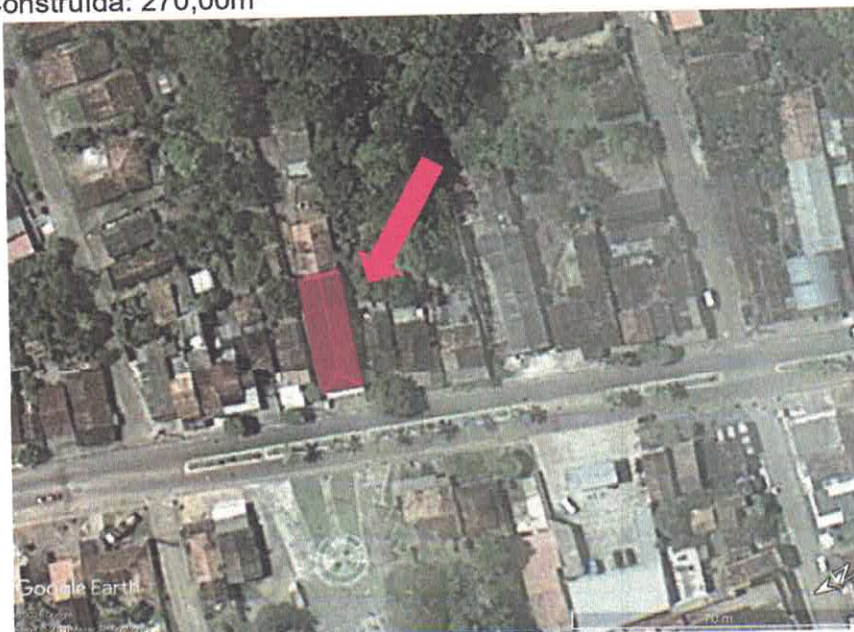


Figura 1: Imagem aérea da localização do imóvel.



Coordenadas geográficas:

- 01° 02' 21.90" S
- 47° 54' 24.90" W

A seguir, imagens atuais do imóvel em análise:



Figura 2: Fachada do imóvel.



Figura 3: Escadaria de acesso ao imóvel.



Figura 4: Corredor de acesso lateral.



Figura 5: Ambiente interno.

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, as margens 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 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	53,02 m ²	R\$ 800,00	0,9	R\$ 13,58/ m ²
Imóvel 02	391,76 m ²	R\$ 1.500,00	0,9	R\$ 3,45/ m ²
Imóvel 03	83,23 m ²	R\$ 1.000,00	0,7	R\$ 8,41/ m ²
Valor/ m ² (Média aritmética)				R\$ 8,48/ 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;

Imóvel 02: Travessa N. Sra. do Livramento, 55 – Centro;

Imóvel 03: Travessa São Francisco. 230 A – Centro.

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

Área construída: 270,00 m²

Valor/m² (mercado): R\$ 8,48/ m²

Coefficiente: 0,9

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

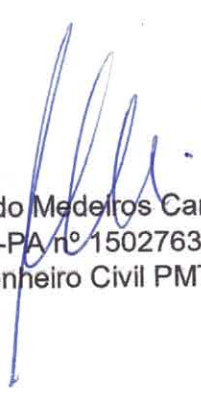
Valor de mercado = 270,00 m² x R\$ 8,48 m² x 0,9

Valor de mercado para locação = R\$ 2.060,23

7. Conclusão:

O valor proposto pelo(a) locador(a) é de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), o valor calculado para o imóvel conforme os preços de mercado é de R\$ 2.060,23 (dois mil, sessenta reais e vinte e três 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, 19 de fevereiro de 2021.


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