



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 Agricultura/Meio Ambiente 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 uma garagem e pátio frontal cobertos, sala, três quartos, cozinha, dois banheiros e uma área de serviços coberta aos fundos, totalizando 260,00 m<sup>2</sup> de área construída. A edificação é composta por elementos estruturais em concreto armado, fechamento convencional em alvenarias de blocos cerâmicos e sistema de cobertura constituído por tramas em madeira de lei, telhas cerâmicas do tipo capa-canal e telhas de fibrocimento.

O imóvel possui sistema de forro apenas nos ambientes internos, a garagem, pátio frontal, circulações laterais e área de serviços aos fundos não possuem sistema de forros. Fazendo com que a estrutura da cobertura e telhas fiquem aparentes. Entretanto seu telhado encontra-se em boas condições. Grande parte do telhamento está bem posicionado e não foi possível verificar a presença de goteiras ou outras patologias. Entretanto a cobertura da cozinha aberta necessita de pequenos reparos.

O imóvel possui muro de alvenaria em todo seu perímetro e na fachada frontal, gradil em ferro juntamente com portão de acesso a pedestres e veículos. O acesso ao interior se dá por portão em grade de ferro, uma folha. Já os ambientes internos possuem portas e janelas em madeira, a tirar os banheiros que possuem balancins em alumínio e vidro.

Quanto aos seus revestimentos de parede e piso, a edificação possui sistema de pisos satisfatório. A tirar pelos ambientes externos, todo o interior do imóvel é revestido com lajotas cerâmicas. Já ao se tratar de revestimentos de parede, internamente o imóvel encontra-se pintado e revestido. Entretanto, a face externa da área de serviços está aparente, sem a presença de chapisco e reboco. A não execução desses serviços possibilita futuros transtornos pois podem ocasionar diversos pontos de infiltração nas bases das alvenarias.

O sistema elétrico é predominantemente de sobrepor, com pontos de tomadas fixados nas paredes por meio de calhas PVC. Pela não existência de forros nas áreas externas, os pontos de luz encontram-se com a fiação aparente e fixados diretamente na trama em madeira da cobertura. A não proteção do cabeamento





ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA ALTA



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.

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.

- Endereço: Rua Magalhães Barata, 362, Centro, CEP: 68773-000, Terra Alta - PA
- Proprietário: Sr. Jean Ariano Tosin
- Área do lote: 546,00m<sup>2</sup>
- Área Construída: 260,00m<sup>2</sup>



Figura 1: Imagem aérea da localização do imóvel.

**Coordenadas geográficas:**

- 01° 02' 18.50" S
- 47° 54' 37.30" W

A seguir, imagens atuais do imóvel em análise:

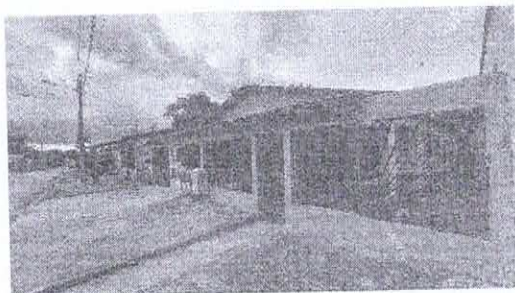


Figura 2: Fachada do imóvel.

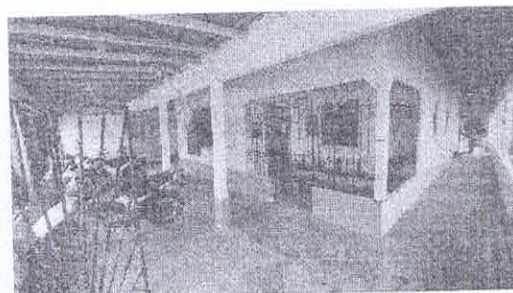


Figura 3: Pátio interno e acesso lateral direito.



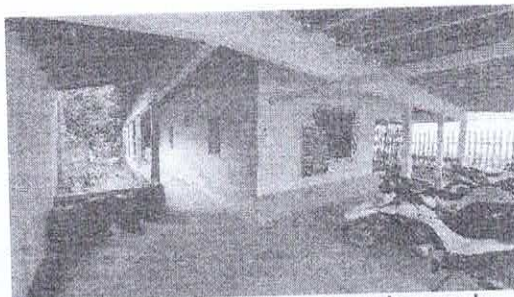


Figura 4: Pátio interno e acesso lateral esquerda.

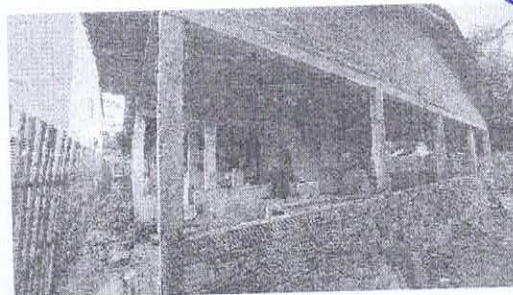


Figura 5: Fundos do imóvel.



Figura 6: Área técnica.

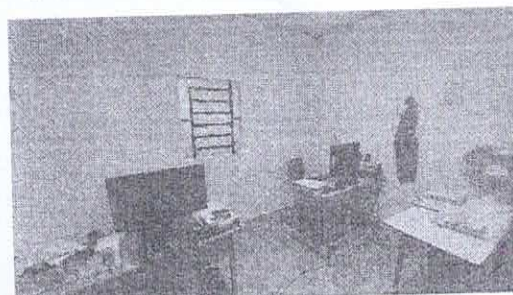


Figura 7: Sala dos técnicos.

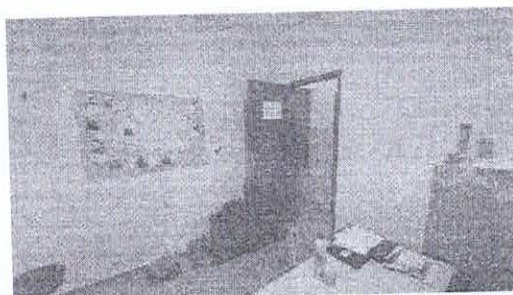


Figura 8: Gabinete Sec. Meio Ambiente.

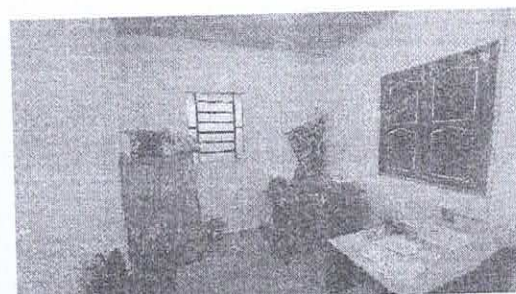


Figura 9: Gabinete sec. Agricultura.



Figura 10: Cozinha.

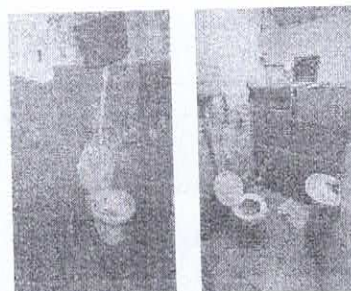


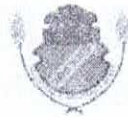
Figura 11: Banheiros

#### 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 500,00m da PA-136, principal rodovia de acesso ao município.





ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA ALTA



**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 <sup>2</sup>
Imóvel 01	110,23 m <sup>2</sup>	R\$ 1.000,00	0,7	R\$ 6,35/ m <sup>2</sup>
Imóvel 02	391,76 m <sup>2</sup>	R\$ 1.500,00	0,9	R\$ 3,45/ m <sup>2</sup>
Imóvel 03	83,23 m <sup>2</sup>	R\$ 1.000,00	0,7	R\$ 8,41/ m <sup>2</sup>
Valor/ m <sup>2</sup> (Média aritmética)				R\$ 6,07/ m <sup>2</sup>

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

Imóvel 01: Avenida 16 de outubro, 112 – Centro



Figura 12: Fachada principal

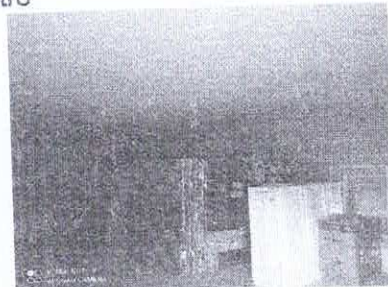


Figura 13: Vista interno

Imóvel 02: Travessa N. Sra. do Livramento, 57 – Centro

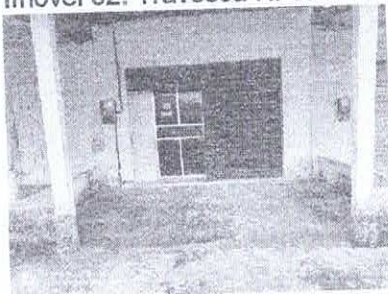


Figura 14: Fachada principal



Figura 15: Vista interno



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA ALTA



Imóvel 03: Travessa São Francisco, 230 A – Centro



Figura 16: Fachada principal

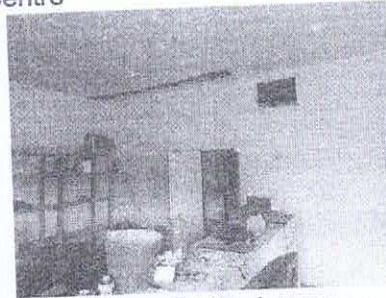


Figura 17: Vista interna

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

Área construída: 260,00 m<sup>2</sup>

Valor/m<sup>2</sup> (mercado): R\$ 6,07/ m<sup>2</sup>

Coefficiente: 0,9

Valor de mercado = Área construída x Valor/m<sup>2</sup> (mercado) x Coeficiente

Valor de mercado = 260,00 m<sup>2</sup> x R\$ 6,07/ m<sup>2</sup> x 0,9

Valor de mercado para locação = R\$ 1.420,38

**7. Conclusão:**

O valor proposto pelo(a) locador(a) é de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), o valor calculado para o imóvel conforme os preços de mercado é de R\$ 1.420,38 (um mil, quatrocentos e vinte reais e trinta e oito 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, 23 de maio de 2022.

CESAR EDUARDO MEDEIROS CANELAS  
FILHO:59345420282

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

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