



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 Saúde 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 Secretaria Municipal de Saúde de Terra Alta – PA.

3. Objeto 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 um pátio coberto, uma garagem, uma sala, três quartos, uma cozinha, um banheiro e uma área de serviços, totalizando 81,41m² de área construída. A edificação é composta por elementos estruturais em concreto armado, fechamento convencional em alvenarias de blocos cerâmicos e sistema de cobertura misto constituído por tramas em madeira de lei, telhas cerâmicas do tipo plan-colonial e telhas de fibrocimento.

O imóvel possui sistema de forro em régua de PVC frisado apenas em um quarto e no banheiro. Fazendo com que a estrutura da cobertura e telhas fiquem aparentes nos demais compartimentos. Entretanto, na parte interna da edificação, o telhado encontra-se em ótimas condições, contudo o telhado da área de serviços encontra-se deteriorado com a presença de cupins. Todo o telhamento está bem posicionado e não foi possível verificar a presença de goteiras ou outras manifestações patológicas.

As esquadrias são predominantemente em madeira e encontram-se em bom estado de conservação.

Quanto aos seus revestimentos de parede e piso, a edificação possui sistema de pisos satisfatório. A tirar a área de serviços, todo o piso do interior do imóvel é revestido com lajotas cerâmicas. Já ao se tratar de revestimentos de parede, tanto interna quanto externamente o imóvel encontra-se pintado e possui revestimento apenas no banheiro e na pia de cozinha, com altura de 1,80m. Não é possível verificar a presença de patologias em paredes e pisos.

O sistema elétrico é predominantemente embutido, com pontos de tomadas fixados nas paredes. Porém, pela não existência de forros, os pontos de luz encontram-se com a fiação aparente e fixados diretamente na trama em madeira da cobertura. A não proteção do cabeamento 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



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA ALTA

condições. Já a cozinha possui pia em inox, e a área de serviço possui pia em fibra, ambos com pontos de água e de esgoto funcionando normalmente.

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 Macêdo Duarte, entre Tv. São Francisco e Tv. 16 de Outubro, 182, Centro, CEP: 68773-000, Terra Alta – PA.
- Proprietário: Sra. Maria de Lourdes Cordovil Brandão.
- Área do lote: 270,00m²
- Área Construída: 81,41m²



Figura 1: Imagem aérea do imóvel

Coordenadas geográficas:

- 01° 02' 25.20" S
- 47° 54' 35.40" W

A seguir, imagens atuais do imóvel em análise:



Figura 2: Fachada principal

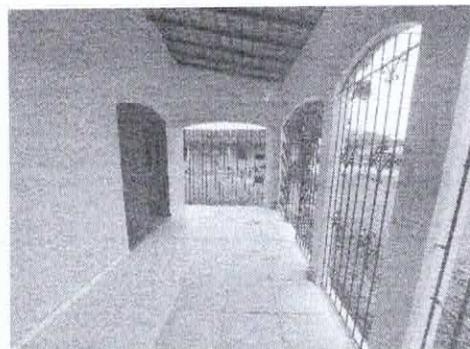
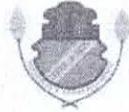


Figura 3: Pátio Coberto



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA ALTA



Figura 4: Sala/Cozinha

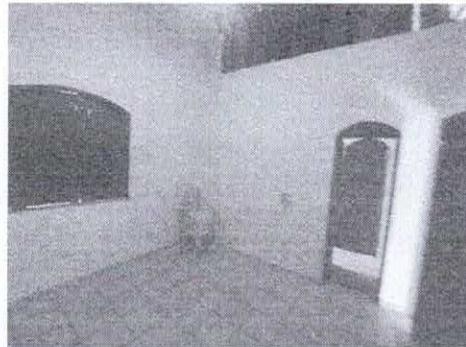


Figura 5: Quarto 1

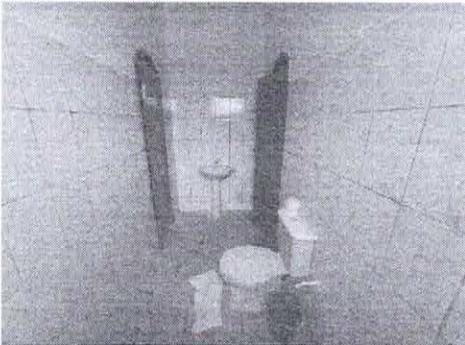


Figura 6: Banheiro

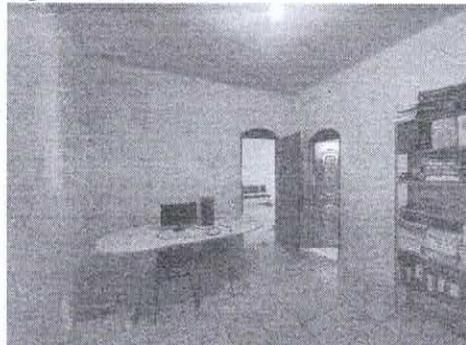


Figura 7: Quarto 2



Figura 8: Quarto 3



Figura 9: Quintal/Área de serviços

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 300,00m 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.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA ALTA

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	53,02 m ²	R\$ 800,00	0,9	R\$ 13,58/ m ²
Imóvel 02	83,23 m ²	R\$ 1.000,00	0,7	R\$ 8,41 m ²
Imóvel 03	90,64 m ²	R\$ 1.000,00	0,9	R\$ 9,93/ m ²
Valor/ m ² (Média aritmética)				R\$ 10,64/ m ²

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

Imóvel 01: Travessa N. Sra. do Livramento, 57 - Centro

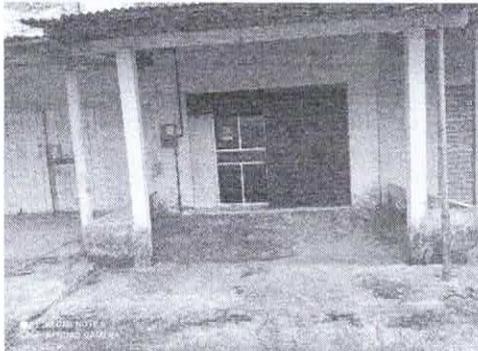


Figura 1: Fachada principal

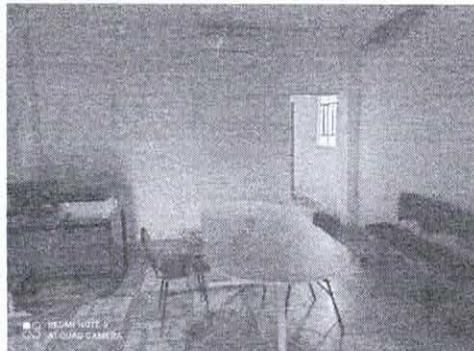


Figura 2: Vista interna

Imóvel 02: Travessa São Francisco, 230 A - Centro



Figura 3: Fachada principal



Figura 4: Vista interna



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA ALTA

Imóvel 03: Rua da Portelinha, s/nº - Centro



Figura 5: Fachada principal



Figura 6: Vista interna

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

Área construída: 81,41 m²

Valor/m² (mercado): R\$ 10,64/ m²

Coeficiente: 0,7

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

Valor de mercado = 81,41 m² x R\$ 10,64/ m² x 0,7

Valor de mercado para locação = R\$ 606,34

7. Conclusão:

O valor proposto pelo(a) locador(a) é de R\$ 500,00 (quinhentos reais), o valor calculado para o imóvel conforme os preços de mercado é de R\$ 606,34 (seiscentos e seis reais e trinta e quatro 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, 15 de março de 2022.

CESAR EDUARDO
MEDEIROS CANELAS
FILHO:59345420282

Assinado de forma digital por
CESAR EDUARDO MEDEIROS
CANELAS FILHO:59345420282
Dados: 2022.07.06 09:00:16
-03'00'

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