



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. 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, subdivididos em recepção, sala de técnicos, cozinha banheiro, gabinete do secretário de saúde e sala de reuniões e anexo lateral térreo subdividido em acesso interno, sala, copa, banheiro e quarto, totalizando 435,50m² 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 colonial.

O imóvel possui sistema de forro em régulas de PVC frisado em todos os ambientes. Fazendo com que a estrutura da cobertura e telhas não fiquem aparentes nos compartimentos. Todo o telhamento está bem posicionado e não foi possível verificar a presença de goteiras, ou qualquer tipo de manifestação patológica na estrutura do telhamento.

As esquadrias são, em sua maioria, 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. 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 cerâmico apenas nos banheiros e nas pias de copa e cozinha. Contudo, na vistoria realizada, foi identificado a presença de manifestação patológica causada por agentes biológicos, como mofo em diversas paredes da edificação.

O sistema elétrico é predominantemente embutido, com pontos de tomadas fixados nas paredes.

O sistema hidrossanitário dos banheiros encontra-se predominantemente em boas condições, com pontos d'água funcionais e louças sanitárias em boas condições. Além disso, a cozinha do prédio principal possui pia em inox com pontos de água e de esgoto funcionando de maneira satisfatória. Ao se tratar da copa do anexo lateral, as louças são de plástico porém encontram-se em boas condições e com sistema de abastecimento de água e esgotamento sanitário funcionando adequadamente.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA ALTA



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: Trav. N.Sra.do Livramento, 55, Centro, CEP: 68773-000, Terra Alta - PA
- Proprietário: Sra. Maria Garcia de Matos
- Área do lote: 141,68m²
- Área Construída: 435,50m²



Figura 1: Imagem aérea do imóvel

Coordenadas geográficas:

- 01° 02' 25.20" S
- 47° 54' 31.00" W

A seguir, imagens atuais do imóvel em análise:



Figura 2: Fachada principal



Figura 3: Logradouro



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA ALTA

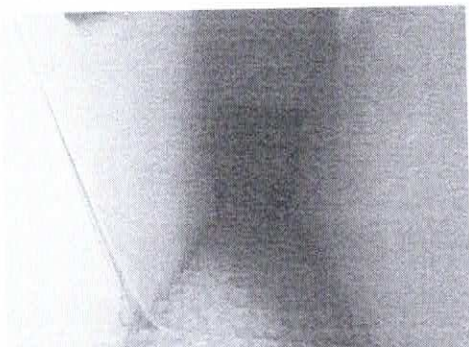


Figura 4: Escada de acesso

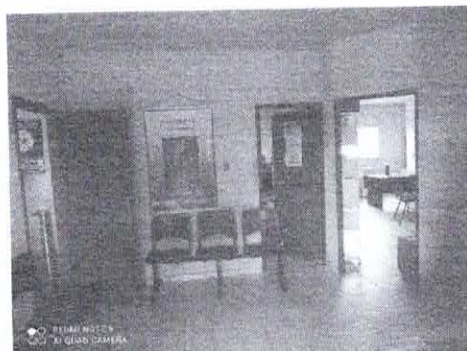


Figura 5: Recepção

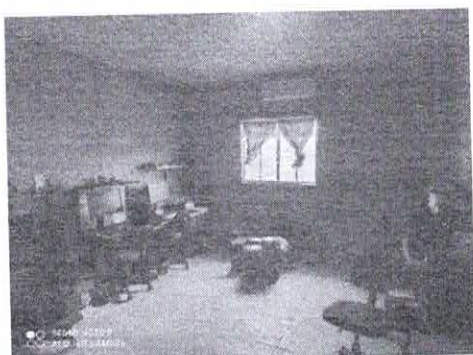


Figura 6: Sala técnicos



Figura 7: Gabinete Sec. Saúde

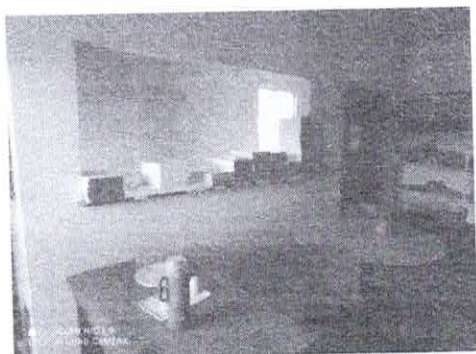


Figura 8: Sala de reuniões

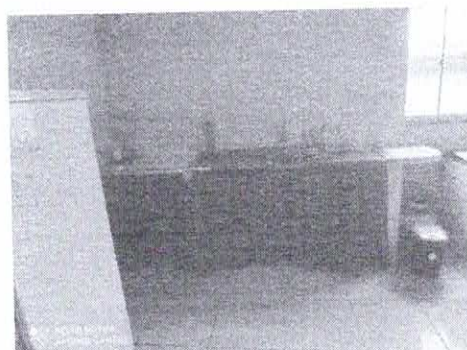


Figura 9: Cozinha

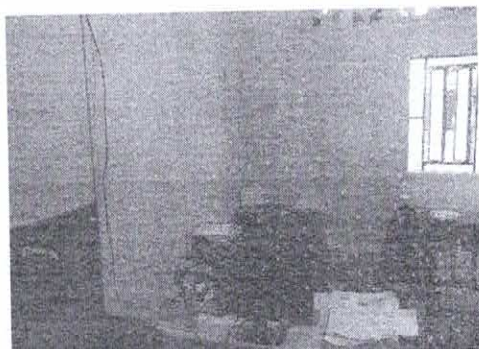


Figura 10: Sala de Arquivo



Figura 11: Almoxarifado



Figura 12: Sala de Arquivos 2

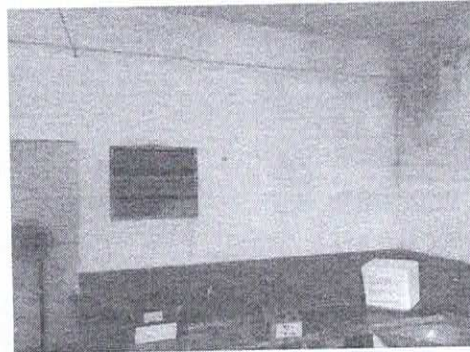


Figura 13: Copa

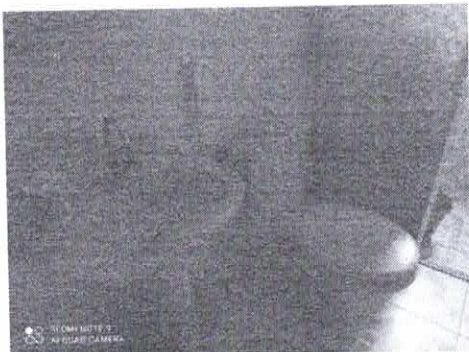


Figura 14: Banheiro

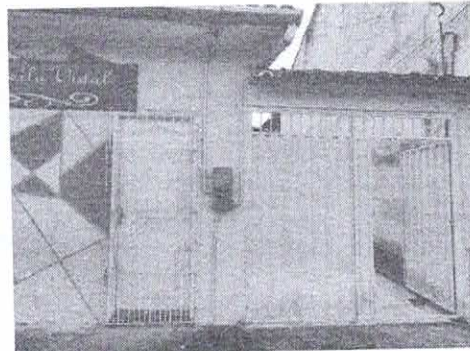


Figura 15: Anexo lateral

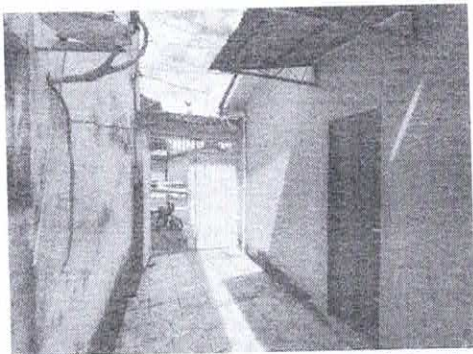


Figura 16: Acesso interno - Anexo lateral

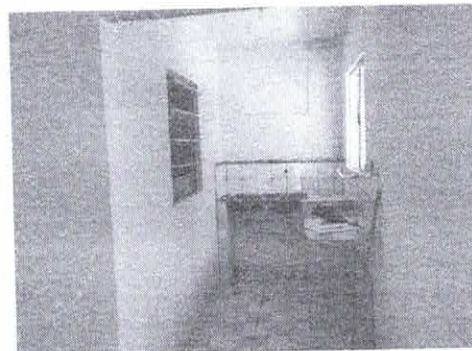


Figura 17: Copa – Anexo lateral

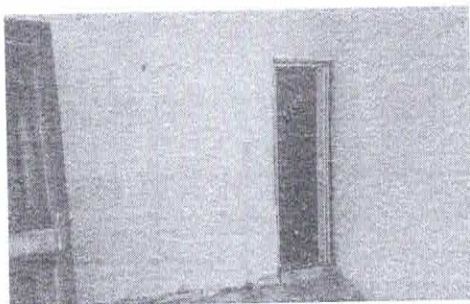
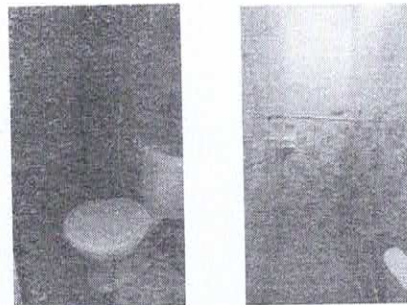


Figura 18: Área interna - Anexo lateral



Figuras 19 e 20: Banheiro – Anexo lateral



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 120,00m da PA-136, principal rodovia de acesso ao município.

5. 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	53,02 m ²	R\$ 800,00	0,9	R\$ 13,58/ m ²
Imóvel 02	82,32 m ²	R\$ 1.000,00	0,9	R\$ 10,93/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\$ 11,48/ m ²

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

Endereços:

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



Figura 15: Fachada principal



Figura 16: Vista interna



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA ALTA



Imóvel 02: Rua Magalhães Barata, 760 - Centro



Figura 17: Fachada principal

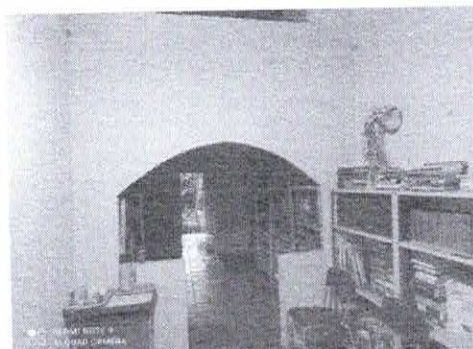


Figura 18: Vista interna

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



Figura 19: Fachada principal

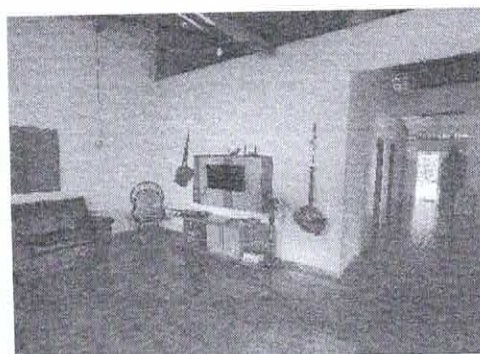


Figura 20: Vista interna

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

Área construída: 435,50m²

Valor/m² (mercado): R\$ 11,48/ m²

Coefficiente: 0,9

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

Valor de mercado = 435,50 m² x R\$ 11,48/ m² x 0,9

Valor de mercado para locação = R\$ 4.499,59

6. Conclusão:

O valor proposto pelo(a) locador(a) é de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), o valor calculado para o imóvel conforme os preços de mercado é de R\$ 4.499,59 (quatro mil, quatrocentos e noventa e nove reais e cinquenta e nove 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, 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 17:09:44 -03'00'

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