



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 Administração 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 composta por quatro ambientes interno e um banheiro totalizando 90,64 m² de área construída. A edificação é composta por elementos estruturais em concreto armado, fechamento misto, sendo suas paredes externas em alvenarias de blocos cerâmicos e divisórias internas em madeirite e estrutura de madeira.

Seu sistema de cobertura é constituído por tramas em madeira de lei e telhas de fibrocimento.

O imóvel não possui sistema de forro, fazendo com que a estrutura da cobertura e telhas fiquem aparentes. Entretanto seu telhado encontra-se em boas condições. Todo o telhamento está bem posicionado e não foi possível verificar a presença de goteiras ou outras patologias.

As esquadrias do tipo janelas são predominantemente em alumínio e vidro e encontram-se em bom estado de conservação. Os ambientes internos possuem portas em madeira e o acesso principal do imóvel se dá por portas de enrolar de ferro.

Quanto aos seus revestimentos de parede e piso, a edificação possui sistema de pisos satisfatório. Todos ambientes do imóvel são revestidos com lajotas cerâmicas e as mesmas se encontram em bom estado de conservação. Ao se tratar de revestimentos de parede, a área interna encontra-se revestida, necessitando apenas de uma repintura. A área externa do imóvel encontra-se em boas condições, porém é preciso a execução de revestimento do tipo massa única na face da parede lateral esquerda externa, que atende ao banheiro e repintura das demais faces do imóvel. Não é possível verificar a presença de patologias em paredes e pisos.

O sistema elétrico é predominantemente de sobrepor, com pontos de tomadas e interruptores alimentados por canaletas de PVC. Já as luminárias são fixadas nas tramas de madeira da cobertura e seu cabeamento encontra-se exposto. Vale lembrar que o cabeamento não protegido por eletrodutos fica exposto as intempéries e a ataque de pestes podendo danificar o sistema.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA ALTA



O sistema hidrossanitário 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 não pavimentada porém constituída de meio fio e sarjeta, possibilitando a drenagem superficial de águas pluviais.

- Endereço: Tv. José Monteiro Galvão, 254, Centro, CEP: 68773-000, Terra Alta - PA
- Proprietário: Sr. Cristiano Monteiro dos Santos
- Área do lote: 108,00m²
- Área Construída: 90,64m²



Figura 1: Imagem aérea do imóvel

Coordenadas geográficas:

- 01° 02' 16.00" S
- 47° 54' 27.84" 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: Ambiente 1



Figura 5: Ambiente 1



Figura 6: Ambiente 2

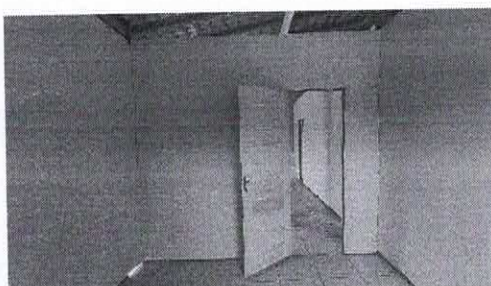


Figura 7: Ambiente 2

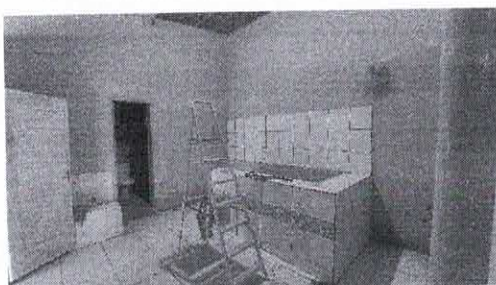


Figura 8: Ambiente 3

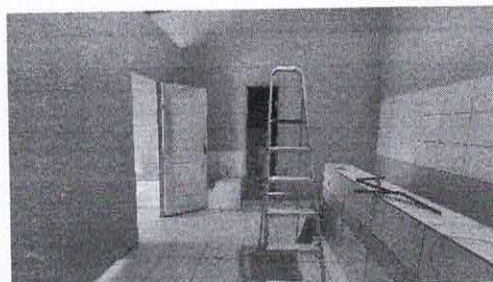


Figura 9: Ambiente 3

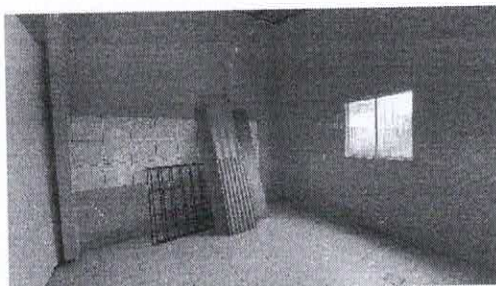


Figura 10: Ambiente 4



Figura 11: Ambiente 4

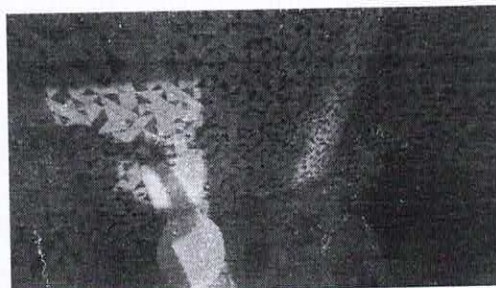


Figura 12: Banheiro



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA ALTA



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 260,00m 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:

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	270,00 m ²	R\$ 2.000,00	0,9	R\$ 6,67/ 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\$ 9,55/ m ²

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

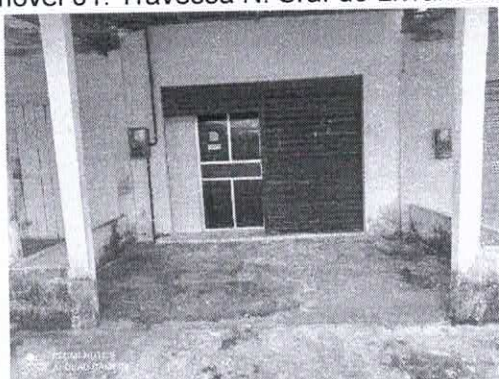


Figura 15: Fachada principal

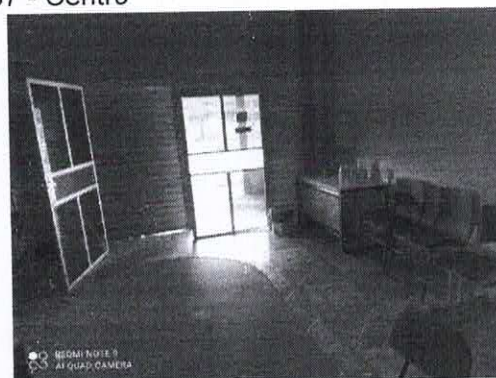


Figura 16: Vista interna

Imóvel 02: Avenida Jarbas Passarinho, 370 - Centro



Figura 17: Fachada principal

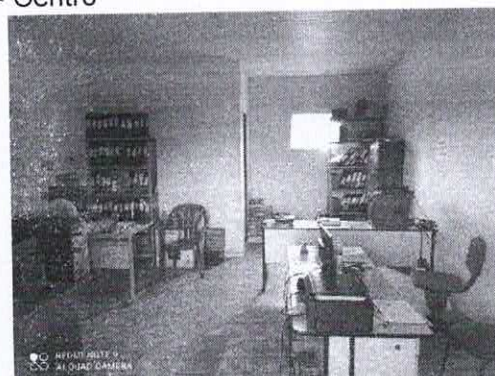


Figura 18: Vista interna



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA ALTA



Imóvel 03: Travessa São Francisco, 230 A - Centro



Figura 19: Fachada principal

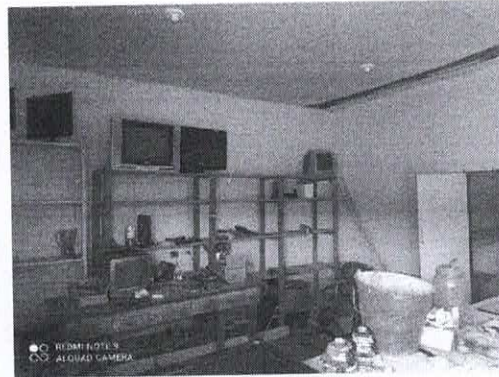


Figura 20: Vista interna

Cálculo do valor de mercado para a locação do imóvel proposto:
Área construída: 90,64 m²
Valor/m² (mercado): R\$ 9,55/ m²
Coeficiente: 0,9

Valor de mercado = Área construída x Valor/m² (mercado) x Coeficiente
Valor de mercado = 90,64 m² x R\$ 9,55/ m² x 0,9

Valor de mercado para locação = R\$ 779,05

7. Conclusão:

O valor proposto pelo(a) locador(a) é de R\$ 770,00 (setecentos e setenta reais), o valor calculado para o imóvel conforme os preços de mercado é de R\$ 779,05 (setecentos e setenta e nove reais e cinco 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, 28 de dezembro de 2021.

CESAR EDUARDO
MEDEIROS
CANELAS
FILHO:59345420282

Assinado de forma digital por
CESAR EDUARDO MEDEIROS
CANELAS FILHO:59345420282
Dados: 2021.12.28 15:10:15
-03'00'

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