



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

1. Identificação do solicitante:

O presente laudo de avaliação foi elaborado por solicitação as 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 térrea composta por nove ambientes internos, sendo dois banheiros totalizando 225,00 m² de área construída.

Todo o terreno é delimitado por muro em alvenaria com altura média de 2,00m. O acesso ao terreno se dá por portão de pedestres em grade de ferro e portão de veículos em madeira.

A edificação é composta por elementos estruturais em concreto armado, fechamento em paredes de tijolos cerâmicos em sua grande parte revestidos.

Seu sistema de cobertura é constituído por tramas em madeira de lei e telhas do tipo Plan.

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, infiltrações ou outras patologias.

As esquadrias do tipo janelas são predominantemente em madeira com gradil e encontram-se em bom estado de conservação. Os acessos aos ambientes internos e externos possuem portas em madeira igualmente em boas condições.

Quanto aos seus revestimentos de parede e piso, a edificação possui sistema de pisos satisfatório. Com exceção do banheiro social, todos os demais 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 e com pintura entretanto não apresenta boas condições. A área externa do imóvel encontra-se em razoáveis condições, apresentando pontos em que a mesma está descascada, necessitando ser refeita. Além disso é preciso a execução de revestimento do tipo massa única na face da parede lateral direita 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 embutir, com pontos de tomadas e interruptores em bom funcionamento. Já as luminárias são fixadas nas tramas de madeira da cobertura e seu cabeamento encontra-se exposto. Vale lembrar que o



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA ALTA



cabeamento não protegido por eletrodutos fica exposto as intempéries e a ataque de pestes podendo danificar o sistema.

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 pavimentada porém não constituída de meio fio e sarjeta.

- Endereço: Rua Patrolino Bentes, 007, Bairro Novo, CEP: 68773-000, Terra Alta - PA
- Proprietário: Sra. Maria de Souza Alves
- Área do lote: 880,00m²
- Área Construída: 225,00m²



Figura 1: Imagem aérea do imóvel

Coordenadas geográficas:

- 01°01'56.78" S
- 47°54'39.88" W

A seguir, imagens atuais do imóvel em análise:



Figura 2: Fachada principal



Figura 3: Pátio coberto 1



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA ALTA



Figura 4: Sala e circulação



Figura 5: Quarto 1



Figura 6: Quarto 2



Figura 7: Cozinha



Figura 8: Banheiro social



Figura 9: Suíte

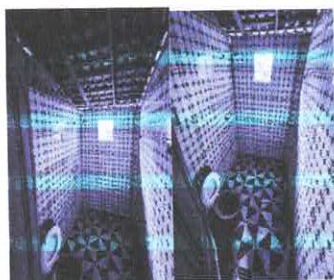


Figura 10: banheiro suíte



Figura 11: Pátio coberto 2

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 900,00m 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 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 12: Fachada principal



Figura 13: Vista interna

Imóvel 02: Avenida Jarbas Passarinho, 370 - Centro



Figura 14: Fachada principal



Figura 15: Vista interna

Imóvel 03: Travessa São Francisco, 230 A - Centro



Figura 16: Fachada principal



Figura 17: Vista interna



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA ALTA



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

Área construída: 225,00 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 = 225,00 m² x R\$ 9,55/ m² x 0,9

Valor de mercado para locação = R\$ 1.933,88 (um mil, novecentos e trinta e três reais e oitenta e oito centavos).

7. Conclusão:

O valor proposto pela locadora é de R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais), o valor calculado para o imóvel conforme os preços de mercado é de R\$ 1.933,88 (um mil, novecentos e trinta e três reais e oitenta 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, 06 de fevereiro de 2025.

ARTHUR CESAR
BALATA
SIQUEIRA:0103705
5209

Assinado de forma digital
por ARTHUR CESAR BALATA
SIQUEIRA:01037055209
Versão do Adobe Acrobat
Reader: 2024.005.20421

ARTHUR CÉSAR BALATA SIQUEIRA
CREA-PA nº 1516667670
Engenheiro Civil PMTA