



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 Prefeitura Municipal 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 sala de estar, dois quartos, uma suíte, uma cozinha, uma área de serviço, um banheiro social e um pátio coberto aos fundos, totalizando 128,00 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 misto constituído por tramas em madeira de lei, telhas cerâmicas do tipo capa-canal e telhas de fibrocimento na área de serviço dos fundos.

O imóvel possui sistema de forro nos quartos exceto nas áreas molhadas como banheiros, área de serviço e pátio dos fundos, fazendo com que a estrutura da cobertura e telhas fiquem aparentes nesses ambientes. Entretanto seu telhado e sistema de forro encontram-se em boas condições. O telhamento está bem posicionado e não foi possível verificar a presença de goteiras ou outras patologias. Entretanto a cobertura das áreas molhadas que estão aparentes necessita de pequenos reparos.

As esquadrias de acesso aos ambientes internos e externos, tanto portas quanto janelas são de madeira com exceção apenas a janela da sala de estar, sendo esta de alumínio com vidro, todas encontram-se protegidas por grades de ferro e encontram-se em bom estado de conservação, com ressalva a algumas portas de acesso interno que precisam de uma ou duas demãos de tinta.

Quanto aos seus revestimentos de parede e piso, a edificação possui sistema de pisos satisfatório. Todos os ambientes são revestidos com lajotas cerâmicas. Já ao se tratar de revestimentos de parede, internamente o imóvel encontra-se pintado e revestido em bom estado de conservação não sendo possível verificar a presença de patologias. Entretanto, no pátio coberto o fechamento em meia parede com blocos cerâmico, estão aparentes, sem a presença de chapisco, reboco e pintura, assim como o muro.

Os pisos de todos os ambientes internos do imóvel e as paredes da cozinha, banheiros e área de serviço apresentam paredes revestida com lajota cerâmica. Todos os ambientes apresentam pintura em bom estado de conservação não sendo possível verificar a presença de patologias em paredes e pisos.

O sistema de instalações elétrico é predominantemente de embutir, com pontos de tomadas e interruptores em bom funcionamento. As luminárias são fixadas na



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA ALTA



estrutura do forro com bom acabamento. De modo geral o sistema elétrico encontra-se em ótimas condições de uso.

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 com meio fio e sarjeta.

- Endereço: Rua Macedo Duarte, 395, Centro, CEP: 68773-000, Terra Alta - PA
- Proprietário: Sra. Olga Maria Barros do Nascimento
- Área do lote: 210,00 m<sup>2</sup>
- Área Construída: 128,00 m<sup>2</sup>



Figura 1: Imagem aérea da localização do imóvel

**Coordenadas geográficas:**

- 01°02'17" S
- 47°54'34" W

A seguir, imagens atuais do imóvel em análise:



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA ALTA



Figura 2: Fachada principal



Figura 3: Vista lateral



Figura 4: Pátio Coberto



Figura 5: Sala de estar



Figura 6: Quarto 01



Figura 7: Quarto 02



Figura 8: Suíte



Figura 9: Banheiro Suíte



Figura 10: Cozinha



Figura 11: Área de Serviço



Figura 12: Banheiro social



Figura 13: Fundos

#### 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 320,00m 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 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 <sup>2</sup>
Imóvel 01	180,00 m <sup>2</sup>	R\$ 3.000,00	1,0	R\$ 16,67/ m <sup>2</sup>
Imóvel 02	250,00 m <sup>2</sup>	R\$ 3.500,00	1,0	R\$ 14,00/ m <sup>2</sup>
Imóvel 03	124,44 m <sup>2</sup>	R\$ 2.800,00	1,0	R\$ 22,50/ m <sup>2</sup>
Valor/ m <sup>2</sup> (Média aritmética)				R\$ 17,72/ m <sup>2</sup>



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA ALTA



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

Imóvel 01: Travessa 16 de Outubro, 455 - Centro



Figura 14: Fachada principal



Figura 15: Vista interna

Imóvel 02: Avenida Jarbas Passarinho, 745 - Centro



Figura 16: Fachada principal



Figura 17: Vista interna

Imóvel 03: Travessa Antônio Moura, nº 996 - Centro



Figura 18: Fachada principal



Figura 19: Vista interna

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

Área construída: 190,00 m<sup>2</sup>

Valor/m<sup>2</sup> (mercado): R\$ 17,72/ m<sup>2</sup>

Coefficiente: 0,9

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

Valor de mercado = 190,00 m<sup>2</sup> x R\$ 17,72/ m<sup>2</sup> x 0,9

Valor de mercado para locação = R\$ 3.030,12



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERRA ALTA



**7. Conclusão:**

O valor proposto pelo(a) locador(a) é de R\$ 3.000,00 (três mil reais), o valor calculado para o imóvel conforme os preços de mercado é de R\$ 3.030,12 (três mil, trinta reais e doze 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, 11 de abril de 2025.

ARTHUR  
CESAR BALATA  
SIQUEIRA:0103  
7055209

Assinado de forma  
digital por ARTHUR  
CESAR BALATA  
SIQUEIRA:0103705  
5209

Arthur César Balata Siqueira  
CREA-PA nº 1516667670  
Engenheiro Civil PMTA