

**PTAM DE AVALIAÇÃO LOCATIVA**  
**Uso Área Residencial**  
**Rua Belo Horizonte 105 QD 05º Centro km 100,**  
**CEP : 68.524-000**  
**Eldorado do Carajás-PA**

**RESUMO:**

**1 SALA 1 COZINHA – 2 WC – 1 ÁREA SERVIÇOS 5 QUARTO 01 SUÍTE**  
**CONSTRUIDA TOTAL : 540,00 M<sup>2</sup> AREA TOTAL DE 772,03M<sup>2</sup>**  
**VALOR COMERCIAL DE ALUGUEL MENSAL: DE R\$**  
**5.000,00.(CINCO MIL REAIS)**

*Gilmar José da S. e Silva*  
Engenheiro Civil  
CREA-PA. 1518442579

---

GILMAR JOSE DA SILVA  
CREA 1518442579

**PROPRIETÁRIO: SIDNEIA FERREIRA DA SILVA**

CPF: 723.862.072-34

RG: 3037845 PC/PA

**OBJETO:** Imóvel citado na **Rua Belo Horizonte 105 QD 05º Centro km 100, – Eldorado do Carajás-PA**

**OBJETIVO:** Determinação do atual valor de locação.

**DATA BASE: JULHO DE 2023.**

### **1 - INTRODUÇÃO:**

O presente trabalho tem por objetivo, determinar o justo valor de locação de um imóvel residencial, sito na Rua Belo Horizonte 105 QD 05º Centro km 100 – Eldorado dos Carajás-PA, atualmente ocupado e que será alvo de maiores detalhes adiante.

### **2 - METODOLOGIA:**

Para o objeto em pauta, sem dúvida o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, atendendo ao Grau de Fundamentação I e Grau de Precisão I é o mais adequado e o que apresentará melhor resultado. Tal método é definido pela NBR 14653-1, e 14653-2 e 14653-3 - Avaliação de Bens (Parte 1: Procedimentos Gerais e Parte 2: Imóveis Urbanos),(Parte 3: Avaliação de bens - Parte 3: Imóveis rurais)\_da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

### **3 - PRINCÍPIOS E RESSALVAS:**

3.1. No PTAM de Avaliação apresentado presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas e que o título de propriedade é bom: - subentende-se que as informações fornecidas por terceiros são confiáveis.

3.2. Os honorários profissionais do avaliador, não estão de forma alguma relacionados à conclusão deste PTAM.

3.3 - Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de pesquisas e levantamentos efetuados, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros.

3.4 - Partimos do princípio de que toda documentação apresentada encontra-se com informações corretas.

3.5 - Consideramos, para fins de avaliação, que o imóvel encontra-se livre e desimpedido de quaisquer ônus ou dívidas ou impedimentos judiciais ou extrajudiciais que possam influenciar, de algum modo, na posse e usufruto imediato do mesmo.

**4 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:**

**Trata-se de um imóvel posicionado frontalmente para Rua Belo Horizonte 105 QD 05º Centro km 100 composto de 01 sala, 02 banheiro social 05 quartos 01 suíte 01 área de serviço**

Área construída (m<sup>2</sup>): 772,03

,Nº. de pavimentos: 1

Orientação solar da		( ) poente	( x ) nascente	( ) norte	( ) sul
frente:					
Divisão interna: (qtde.)		( 1 ) sala ( 2 ) banheiro ( 1 ) área de serviço ( 5 ) quartos ( 1 ) suíte ( 2 ) áreas laterais ( 1 ) cozinha			
<b>ACABAMENTOS:</b>					
Compartimentos	Pisos	Paredes	Forros	Portas	Janelas
Sala	cerâmico	Pintadas	Madeira trabalhada	Madeiras e grades	madeiras
Área de serviço	cerâmico	rebocados	Sem forros	-----	-----
Banheiro	cerâmico	PINTADO	Madeira trabalhada	MADEIRAS	-----
Suíte	cerâmico	PINTADO	Madeira trabalhada	MADEIRAS	MADEIRAS
Fachadas:	<b>PINTADA</b>	=====	=====	=====	=====
<b>QUARTOS</b>	cerâmico	<b>PINTADO</b>	Madeira trabalhada	<b>MADEIRAS</b>	<b>MADEIRAS</b>
Tipo de construção:	<b>( x ) concreto ( x ) alvenaria</b>				
Cobertura:	<b>TELHA DE BARRO</b>				
Fechamento do terreno:	<b>MADEIRAS E ARAMES</b>				
Iluminação natural:	<b>BOA</b>				
Padrão de acabamento:	<b>Médio/Normal</b>				

**5 . INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:**

**5.1** Data da vistoria: 01 DE JULHO DE 2023.

**5.2 – Dados do terreno:**

<b>Situação:</b> <b>LIVRE</b>	<b>Formato:</b> <b>QUADRADO</b>	<b>Dimensões (m):</b> <b>Frente (s):80</b> <b>- lateral direita:</b> <b>- lateral esquerda:</b> <b>- fundos:</b>	<b>TOPOGRAFIA</b> plano ( X ) aclive > 10% ( ) declive < 10%( X )	<b>Drenagem:</b> ( x ) seco
----------------------------------	------------------------------------	--	--	--------------------------------

**Necessidade de regularização topográfica: ( ) sim ( x ) não**

**Áreas (m2): 540,00 construídos**

**Terreno isolado:**

**Área total: 772,03M<sup>2</sup>**

**Uso e ocupação do solo:**

**Taxa de ocupação: 70%**

**Zoneamento: Urbano**

**Fechamento do terreno:**

**CERCA ARAME**

**Estado:**

**Limpo**

**5.3 – Microrregião do avaliando**

**Zoneamento: Urbana rural**

**Padrão const. predominante:**

**médio/normal**

**Acesso:**

**BOM**

**Facilidade de estacionamento:**

**RAZOÁVEL**

**Densidade habitacional:**

**NOMAL**

**Valorização imobiliária:**

**BOA**

**Escala de localização: 9.**

**Melhoramentos públicos da região:**

( x ) rede de água potável

( X ) terra batida  
( ) guias e sarjetas

( x ) rede elétrica  
( ) iluminação pública  
( x ) telefonia

( x ) coleta de lixo  
( x ) segurança pública

## 6 - AVALIAÇÃO FINAL:

para determinação do valor de aluguel mensal do imóvel ampla pesquisa no mercado imobiliário, usamos o método comparativo tendo sido feito os tratamentos estatísticos considerados adequados para o fim. Aplicando os fatores do quadro demonstrativo abaixo, considerando o imóvel livre e desimpedido de quaisquer ônus, no estado em que se encontra e em condições de ser colocado no mercado imobiliário para negociação, optamos pela adoção do limite inferior, chegando ao seguinte valor para fins de locatícios, no valor final arredondado de: **R\$:5.000,00 (CINCO MIL REAIS)**.

**10 DE OUTUBRO DE 2023 ELDORADO DO CARAJÁS-  
PARÁ**

*Gilmar José da S. e Silva*  
Engenheiro Civil  
CREA-PA: 1518442579

---

GILMAR JOSE DA SILVA  
CREA 1518442579

FOTOS













