



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1-INTRODUÇÃO

EDUARDO PAGNONCELLI JUNIOR, Engenheiro Ambiental, CREA – nº 151496540-2 / PA, Analista Ambiental SEMATUR – Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Turismo, Matrícula – 4274745; ERALDO DE SOUZA VALIN, Secretário Municipal de Habitação Social e Terras Patrimoniais, Portaria – nº 961/2019-GP; SILVANO DOS SANTOS SOUZA, Agente de Fiscalização SEHAT – Secretaria Municipal de Habitação Social e Terras Patrimoniais, Matrícula 400158/05. Em atenção à expressa determinação da Prefeitura Municipal de Jacundá, e em cumprimento aos deveres de membros da COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS DO MUNICÍPIO DE JACUNDÁ. Vem apresentar o resultado do trabalho, consubstanciado no Laudo de Avaliação de **1,5 alqueires** de terra do imóvel rural denominado “Fazenda Santa Tereza”, localizada neste município de Jacundá/PA, com área total de **11,93 alqueires**, a seguir descrito, após ter sido realizado os estudos necessários, levantamentos, vistorias e pesquisas.

2-OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O presente Laudo de Avaliação tem como objetivo determinar o valor de mercado de **1,5 alqueires** de terra do imóvel rural denominado “Fazenda Santa Tereza”, localizada neste município de Jacundá/PA, cujo imóvel é pretendido para locação à Prefeitura Municipal de Jacundá.

3-IDENTIFICAÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO BEM IMÓVEL AVALIADO

Trata-se de **1,5 alqueires** de terra no imóvel rural denominado “Fazenda Santa Tereza”, localizada neste município de Jacundá/PA, com área total de **11,93** cujo imóvel apresenta: *“um lote terra rural desmembrado da área maior, denominado “Fazenda Santa Tereza” situado neste município de Jacundá, Estado do Pará, com área certa e exata de 57,7467 hectares ou 11,93 alqueires...”*, com limites e confrontações constantes em Documento Particular de Compra e Venda de Bens e Imóveis, anexo.

4-VISTORIA

4.1. Ressalva e Limitação

Inicialmente importa ressaltar que a vistoria recaiu sobre parte da área do imóvel “Fazenda Santa Tereza”, tendo em vista que os **1,5 alqueires** de terra sob avaliação, encontra-se em comum no referido imóvel, havendo, entretanto, cercas divisórias discriminando tais áreas.

4.2. Vistoria in loco



Secretaria Municipal de Habitação Social e Terras Patrimoniais

O acesso ao imóvel é feito por estrada de chão, atendendo ao tráfego que liga a cidade de Jacundá à Região denominada, Moran Madeira, através da Rodovia PA-151.

Quanto à localização, a “Fazenda Santa Tereza” encontra-se localizada à margem da Rodovia PA-151, Km. 03, em região próxima à cidade, conforme se depreende da imagem abaixo.



A região onde o imóvel “Fazenda Santa Tereza” se encontra tem ocupação de médias e pequenas propriedades, sendo a pecuária a exploração predominante, encontrando-se em menor escala a exploração agrícola familiar de milho, mandioca e cultivo de hortaliças.

Quanto ao melhoramento público disponível, a região é servida por rede de energia elétrica, inclusive no imóvel.

Quanto à pedologia facial, a área total da “Fazenda Santa Tereza” tem como vegetação predominante, pastagem plantada, bem como a área sob avaliação, em solo firme que traz reflexo positivo tanto para atividade agrícola quanto para o manejo de pecuária.

Quanto ao relevo, o imóvel está inserido em uma malha de pouco relevo, sendo sua maior parte relativamente plano, o que facilita as atividades de agricultura e manejo de pecuária.

5-METODOLOGIA EMPREGADA NA AVALIAÇÃO DA TERRA

Para a determinação do valor de locação do imóvel, tendo em vista a sua natureza e a disponibilidade de dados, a opção foi pela utilização do “**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**”, que envolve pesquisas a respeito do mercado imobiliário, onde ofertas e vendas semelhantes e do mesmo segmento na região do imóvel ou em outras regiões são significativamente selecionadas como orientação.



6-PESQUISA DE VALOR DO ALQUEIRE DA TERRA E JUSTIFICATIVA

Tendo em vista a escassez de dados recentes fornecidos pelo mercado imobiliário, resultantes de oferta, procura e aquisição de imóveis na região do imóvel avaliado, a estimativa do valor de locação do alqueire do referido imóvel foi embasada em opiniões e comentários colhidos junto a corretores informais e pessoas afins nesta cidade, cujas opiniões e comentários são tidos de boa fé.

Após análise e pesquisa de valores para o local em estudo, inclusive eliminando-se as fontes discrepantes, levando em consideração a atividade a ser explorada, a área avaliada de **1,5 alqueires** no imóvel denominado "Fazenda Santa Tereza", situado neste município, alcançou o valor de locação de até **02 (dois), Salários Mínimos**.

7-AVALIAÇÃO DE PRECISÃO NORMAL

Neste nível de avaliação, os elementos que contribuíram para formar a convicção do valor de locação do imóvel, estão indicados de forma resumida, uma vez que o presente trabalho atendeu apenas parcialmente aos requisitos das avaliações, porém, sem menosprezar os demais elementos constitutivos de tais avaliações, conforme o que dispõe às normas da ABNT.

8-IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO


Diante do exposto, e considerando finalidade específica para a qual foi destinada esta avaliação (Locação), os **1,5 alqueires** de terra no imóvel rural denominado "**Fazenda Santa Tereza**", com área total de **11,93 alqueires**, situada neste município de Jacundá/PA, submetido a este método de avaliação, alcançou o valor total de mercado para locação de até **02 (dois), Salários Mínimos**.

No entanto, é oportuno ressaltar que o valor acima atribuído ao imóvel não se sobrepõe a valores diversos, negociados e obtidos pelas partes em uma eventual transação de locação do bem.


9-ENCERRAMENTO

Nada mais havendo, vai o presente laudo digitado em 03 (três) laudas, datado e assinado por nós, Membros da COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS DO MUNICÍPIO DE JACUNDÁ.

Jacundá-PA, aos 20 de março de 2020.



Eduardo Pagnoncelli Junior
Engenheiro Ambiental
CREA/PA nº 151496540-2



ERALDO DE SOUZA VALIN
SECRETÁRIO DE HABITAÇÃO SOCIAL E
TERRAS PATRIMONIAIS - SEHAT
PORTARIA Nº 961/2019 - GP



Silvano dos Santos Souza
Agente de Fiscalização
Matrícula 400158/05