



OFICIO Nº 327-2023/SEMED

Augusto Corrêa/PA, 04 de Outubro de 2023.

Ao Senhor

ORLANDINO ADRIANO DE SEIXAS ALVES

Secretário Municipal de Planejamento da PMAC

Assunto: Solicitação de Avaliação de Imóvel e Parecer Técnico de Vistoria

Ao cumprimentar-lhe, solicitamos o laudo de avaliação do imóvel e parecer técnico de vistoria, para Locação do Imóvel destinado ao funcionamento do Anexo da sala da Escola Emiliano Picanço, localizada na Vila do Araí, para atender as demandas da Secretaria Municipal de Educação do Município de Augusto Corrêa/PA.

Locatário: ANTONIO CARLOS PEREIRA ALVES

Endereço: TRAVESSA CONRADÓ, S/N, VILA DO ARAÍ- ZONA RURAL DO MUNICÍPIO DE AUGUSTO CORRÊA/PA.

Contato: 91 99918 1157

Atenciosamente,


Ivanez Baldez do Nascimento
Sec. Mun. de Educação
DECRETO Nº 002/2021

IVANEZ BALDEZ DO NASCIMENTO

Secretária Municipal de Educação

Matricula 010376-4

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO,
DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E
TURISMO - SEPLADE
PROTOCOLO
RECEBEMOS EM 05/10/2023
HORA 10.:26
RESPONSÁVEL Everson Sousa

Ofício GS/SEPLADE Nº 586/2023

Augusto Corrêa (PA), 14 de novembro de 2023.

A

Srª. Ivanêz Baldez do Nascimento

M.D. Secretaria Municipal de Educação/SEMED

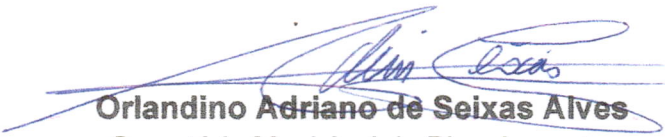
Nesta

Senhora Secretária,

Ao cumprimentá-la, sirvo-me do presente para encaminhar o **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**, conforme solicitado através dos ofícios Nº 327/2023, 328/2023, 329/2023, 330/2023, 331/2023, 332/2023, 333/2023, 334/2023, 335/2023 – SEMED, tendo por finalidade a determinação de valor de mercado para fins de aluguel, a fim de atender o funcionamento dos serviços/finalidades abaixo relacionado.

- ANEXO DA ESCOLA EMILIANO PICANÇO - ARAÍ
- CENTRO DE ATENDIMENTO EDUCACIONAL ESPECIALIZADO MARILENE NASCIMENTO DA SILVA – CAEEM
- SALA DE RECURSOS MULTIFUNCIONAIS – VILA NOVA
- CASA DO PROFESSOR - SANTA MARIA DO AÇAIZAL
- CASA DO PROFESSOR – ARAÍ
- ESCOLA PARAÍSO DA CRIANÇA - SEDE
- DEPARTAMENTO DO LIVRO DIDÁTICO – SEDE
- ANEXO DA ESCOLA LAURA ALVES RODRIGUES - ZÉ CASTOR
- CASA DO PROFESSOR - TRAVESSA DO 10 - COMUNIDADE RURAL

Cordialmente,


Orlandino Adriano de Seixas Alves

Secretário Municipal de Planejamento,
Desenvolvimento Econômico e Turismo

Orlandino Adriano de Seixas Alves
SEC. MUN. DE PLANEJAMENTO,
DESENV. ECONÔMICO E TURISMO

ESTADO DO PARÁ
Secretaria Municipal de Educação

PROTOCOLO

Recebido em 14, 11, 2023

Horas 12:45

RB Lima

Responsável



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
AUGUSTO CORRÊA
SEPLADE
ESTADO DO PARÁ**

SEPLADE
Secretaria Municipal de
Planejamento,
Desenvolvimento Econômico e
Turismo

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

**ANEXO ESCOLA EMILIANO PICANÇO
VILA DO ARAÍ
AUGUSTO CORRÊA -PA**

ENDEREÇO: TRAVESSA CONRADO S/Nº- VILA DO ARAÍ

MUNICÍPIO: AUGUSTO CORRÊA – PARÁ - CEP: 68.610-000- ZONA RURAL

LOCADOR: ANTÔNIO CARLOS PEREIRA ALVES

DESTINAÇÃO: ANEXO DA ESCOLA EMILIANO PICANÇO



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
AUGUSTO CORRÊA
SEPLADE
ESTADO DO PARÁ**

SEPLADE
Secretaria Municipal de
Planejamento,
Desenvolvimento Econômico e
Turismo

- **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**
- **ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**

01 - OBJETIVO

Este Laudo de Avaliação tem por finalidade a determinação do valor de mercado de imóvel para locação com base no mercado imobiliário da região e determinar o real estado de conservação do imóvel para um diagnóstico geral sobre o prédio, identificando as eventuais ANOMALIAS CONSTRUTIVAS ou FALHAS DE MANUTENÇÃO para análise dos riscos oferecidos aos usuários ou a finalidade a que se destina no contrato de locação do imóvel.

02 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel com térreo e um pavimento com laje sendo: Térreo com 01 sala, banheiros masculino e feminino, medindo 12,90m (frente) x 5,49m (fundo), totalizando uma área construída de 70,82 m², contando ainda com uma copa e recreio coberto na área externa, e no pavimento superior com 02 salas com varanda medindo 12,90m (frente) x 6,49m (fundo), totalizando uma área de 83,72 m² e uma somatória de área total de 154,54 m².

Todo o prédio com piso e revestimento em cerâmica na copa e banheiros a meia altura e reboco na alvenaria nas duas faces e pintura em tinta PVA sem emassamento. O imóvel possui energia e água, porém, com ausência de iluminação de emergência.

03 – DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

LOCALIZAÇÃO: TRAVESSA CONRADO S/Nº- VILA DO ARAÍ, Zona Rural de Augusto Corrêa – Pará - CEP: 68.610-000.

ESTRUTURA: Fundação corrida em concreto ciclópico com blocos isolados.

ALVENARIA: Alvenaria em cerâmica rebocada nas duas faces.

ESQUADRIAS: Portas e janelas em esquadrias de madeira estando em bom estado.

PISO E REVESTIMENTO: Piso cerâmico nas salas, copa e banheiros e revestimento cerâmico nos banheiros a meia altura, alvenaria rebocada nas duas faces em bom estado.

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: Com ausência de luminárias de emergência, porém, estando o resto do prédio em bom estado de conservação e manutenção.

INSTALAÇÕES HIDROSANITÁRIAS: Com água encanada nos banheiros e copa.

PINTURA: Com tinta PVA sem emassamento no interior das salas e em todo o prédio.

FORRO: Com ausência de forro em todo o prédio.

04 – CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 – Localizado em área do setor rural do município.

02 – Está implantado em área de terreno plano.

03 - Infraestrutura urbana: servido por linha de ônibus próxima e abastecido por rede de água, luz, celular, coleta de lixo com asfalto na frente.

04 – Equipamento comunitário e de serviços à população: dotado de segurança, educação, saúde, lazer, templos religiosos, etc.

05 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14.635-2:2011, em seu item 9 – Especificação das avaliações, apresenta a seguinte redação:

“ 9.1.1 – A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o desempenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser deles extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de funcionamento desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de grau elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.”

06 - DATA DA VISITA: 06.11.2023

07 – METODOLOGIA

Será tomado como base o valor médio executado pelo mercado no bairro de localização do imóvel alugado. Tal valor foi encontrado por meio de levantamento junto a imobiliárias e por pesquisa de mercado.

O valor máximo será determinado de acordo com o enquadramento do imóvel em alguns fatores.

1 – PADRÃO CONSTRUTIVO

BAIXO	1,00
MÉDIO	1,15
ALTO	1,40

2 – ESTADO DE CONSERVAÇÃO

RUÍM	0,75
MÉDIO	0,90
BOM	1,15
ÓTIMO	1,40

3 – LOCALIZAÇÃO

PERIFERIA	0,70
MÉDIA	0,90
BOA	1,20
EXELENTE	1,50

08 – VALOR MÉDIO DE MERCADO

Adotou-se o **Método Comparativo Direto de Mercado** para o cálculo de VALOR MÉDIO LOCATÍCIO praticado na região geoeconômica próxima ao imóvel avaliado, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de TRATAMENTO DE FATORES, neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, padrão construtivo, localização, etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

$$V_{MM} = R\$ 2.000,00$$

09 - FATOR DO IMÓVEL AVALIADO

PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
MÉDIO	BOM	BOA
1,15	1,15	1,20

10 – VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO

$$V_M = V_{MM} \times P_C \times E_C \times LO_C$$

V_M = Valor Máximo

V_{MM} = Valor Médio de Mercado

P_C = Padrão Construtivo

E_C = Estado de Conservação

LO_C = Localização do Imóvel

$$V_M = 2.000,00 \times 1,15 \times 1,15 \times 1,20$$

$$V_M = R\$ 3.174,00$$

11 – ENCERRAMENTO

O valor a ser contratado para o imóvel objeto deste estudo deverá estar dentro do intervalo entre o VALOR MÉDIO DE MERCADO (item 08) e o VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO (item 10), conforme exposto abaixo:

$$R\$ 2.000,00 \leq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq R\$ 3.174,00$$

VALOR MÉDIO DE MERCADO R\$ 2.000,00

VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO R\$ 3.174,00

ANEXO I

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 01: Vista principal.



Foto 02: Sala 01.



Foto 03: Sala 02.



Foto 04: Área do recreio.



Foto 05: Sala 03.

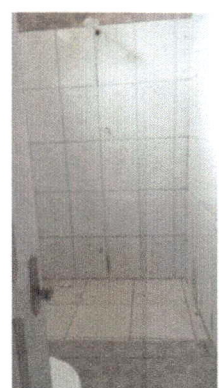


Foto 06: Banheiro masculino.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE
AUGUSTO CORRÊA
SEPLADE
ESTADO DO PARÁ**

SEPLADE
Secretaria Municipal de
Planejamento,
Desenvolvimento Econômico e
Turismo

12 - CONCLUSÃO

O imóvel em análise está implantado em terreno seco, bem arejado, localizado em área de fácil acesso. Contando com asfalto na frente e no entorno da escola, com rede de energia elétrica e coleta de lixo são pontos de valorização do imóvel.

A ausência de blocos autônomos para iluminação de emergência é um ponto de desvalorização do referido imóvel.

Possuindo todas as características acima citadas, e o preço de locação dos imóveis no entorno ser compatível com os praticados na cidade para prédios com características semelhantes, colocamos o referido prédio como apto para locação da administração pública.

Este **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL** é composto por 07 (sete) folhas impressas e numeradas, foi elaborado pelo Arquiteto e Urbanista que o subscreve.

Augusto Corrêa (PA), 14 de novembro de 2023.

Raimundo Francisco Costa Filho
Arq. e Urbanista CAU/PA A88705-6
Matrícula Nº 010016-1

Raimundo Francisco Costa Filho
ARQUITETO E URBANISTA - CAU/PA
A88705-6 - SEPLADE
MATRÍCULA Nº 010016-1