



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE
AUGUSTO CORRÊA
SEPLADE

SEPLADE
Secretaria Municipal de
Planejamento,
Desenvolvimento Econômico e
Turismo

**LAUDO DE AVALIAÇÃO
DE IMÓVEL**
SALA DO EMPREENDEDOR
AUGUSTO CORRÊA - PA

ENDEREÇO:	AVENIDA: GOVERNADOR MAGALHÃES BARATA, S/Nº.
BAIRRO:	NAZARÉ
MUNICÍPIO:	AUGUSTO CORRÊA - PARÁ - CEP: 68.610-000
LOCADORA:	ILAILZA DO SOCORRO PINHEIRO ALVES
DESTINAÇÃO:	SALA DO EMPREENDEDOR



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

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 referido imóvel.

02 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel térreo em alvenaria medindo 4,03m (frente) x 8,82m (fundo), totalizando uma área total construída de 35,54m², com 01 salão de atendimento, 01 copa, 01 banheiro social, com piso e revestimento em cerâmica no banheiro, com revestimento em reboco e pintura acrílica com emassamento. O imóvel possui energia e água, porém, com ausência de blocos autônomos para iluminação de emergência.

03 – DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

LOCALIZAÇÃO: Avenida: Governador Magalhães Barata, S/N. – Bairro: Nazaré, Augusto Corrêa – Pará - CEP: 68.610-000.

ESTRUTURA: Fundação corrida em concreto ciclópico

ALVENARIA: Alvenaria em cerâmica rebocada nas duas faces.

ESQUADRIAS: Porta de rolo metálica, pintada a tinta óleo em bom estado.

PISOS E REVESTIMENTOS: Piso cerâmico em todos os ambientes internos em bom estado, revestimento cerâmico a meia altura no banheiro.

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

INSTALAÇÕES HIDROSANITÁRIAS: Em bom estado.

PINTURA: Com tinta acrílica interior e exterior em todos os ambientes.

FORRO: Em PVC em bom estado de conservação

04 – CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 – Localizado em área do setor administrativo, comercial e financeiro 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, internet, celular, coleta de lixo e asfalto.

04 – Equipamento comunitário e de serviços à população: dotado de segurança, educação, saúde, cultura, lazer, templos religiosos, bancos 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: 12.12.2022

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.

São eles:

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).

$$V_{MM} = R\$ 800,00$$

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

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

V_M = Valor Máximo

V_{MM} = Valor Médio de Mercado

P_C = Padrão Construtivo

E_C = Estado de Conservação

L_Oc = Localização do Imóvel

$$V_M = 800,00 \times 1,15 \times 1,15 \times 1,20$$

$$V_M = R\$ 1.269,60$$

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:

$$R\$ 800,00 \leq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq R\$ 1.269,60$$

VALOR MÉDIO DE MERCADO R\$ 800,00

VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO R\$ 1.269,60

ANEXO I

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 01: Vista principal do prédio.

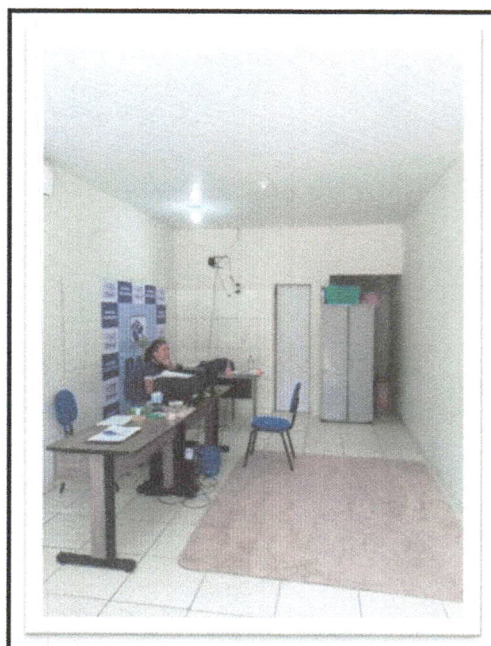


Foto 02: Interior da sala de atendimento.

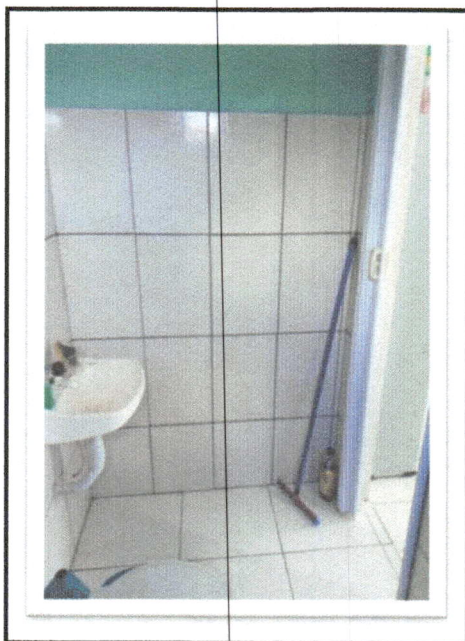


Foto 03: Banheiro social.



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

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 e centralizado, com rede de energia elétrica e coleta de lixo são pontos de valorização do imóvel.

A ausência de blocos autônomos para iluminação de emergência e sem asfalto na frente e no entorno da escola são pontos de desvalorização do referido imóvel.

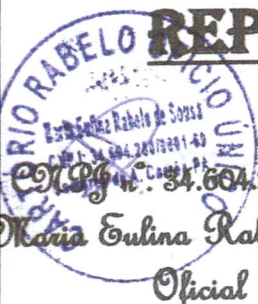
Possuindo todas as características acima citadas, e o preço de locação dos imóveis no entorno ser compatível com os praticados na cidade para prédios com características semelhantes, colocamos o referido prédio como apto para locação da administração pública.

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), 16 de dezembro de 2022.

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



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Cartório Rabelo

Ofício Único

Antonia Cristina da Silva Cunha

Escrivente Autorizada



Maria Eulina Rabelo de Sousa

Oficial

RECIBO.....R\$ 40.000,00

Os Srs. **ILSON DA SILVA ALVES**, brasileiro, união estável, Aposentado, portador do RG nº. 3193765 PC/PA e do CPF nº. 048.057.042-68, residente e domiciliado à Rua Máximo da Cunha, nº 142, bairro Lírios do Vale e sua mulher **MARIA JOSÉ DA CUNHA PINHEIRO**, portadora do RG nº 7032371 e do CPF nº 223.910.372-87. Declara para os devidos fins de direito, que recebeu da Sra. **ILAILZA DO SOCORRO PINHEIRO ALVES**, brasileira, solteira, do Lar, portadora do RG. nº 3507142 PC/PA e do CPF. nº 731.516.962-87, residente e domiciliada neste município, à Rua Athanazio Cardoso, nº 386, bairro São Miguel; a importância de **R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais)**, proveniente da venda de um terreno situado nesta cidade, à Avenida Magalhães Barata, bairro Nazaré, medindo 09m (nove metros) de frente por 24,50cm (vinte e quatro metros e cinquenta centímetros) nas laterais e 09m (nove metros) na linha de fundos, ocupando uma área de 220,50m². Limitando-se pela frente com a mencionada rua, lado direito com terreno do Sr. Ilson da Silva Alves, lado esquerdo com terreno do Sr. Raimundo Gomes Cavalcante e fundos com terreno da Sra. Conceição Alencar. Edificado com uma casa em alvenaria, coberta de telhas de plan, contendo dois pontos comerciais e dois banheiros sociais cada. Desmembrado de uma área maior medindo 15m de frente por 30m de fundos, havido de Título de Aforamento conforme cópia em anexo.

Os vendedores dão a compradora, plena, geral e irrevogável quitação de pagamento, a qual transferem desde já toda posse, domínio, jus e ação que exerciam sobre o bem ora vendido, para que dele, a mesma compradora use, goze e disponha livremente com seu que fica sendo, obrigando a pagar todos os impostos e taxas que incida ou venha a incidir sobre o referido bem, ficando a compradora responsável de legalizá-lo junto ao órgão competente.

E, por assim estarem juntos e acordados, assinam este instrumento com as duas testemunhas.

Augusto Corrêa - Pá, 03 de março de 2021.

VENDEDORES:

Leonor da Silva Alves

Maria José da Cunha Pinheiro

COMPRADORA:

Thailza do Socorro P. Alves

TESTEMUNHA:

João Adilson Lima Alves

TESTEMUNHA:

Domingos Brito dos Santos

	CARTÓRIO RABELO OFÍCIO ÚNICO Eulene Rabelo de Sousa TABELLÂ NPJ: 34.604.268/0001-69 Augusto Corrêa-PA VÁLIDO SOMENTE COM SELO DE SEGURANÇA	Reconheço a(s) assinatura(s) por autenticidade <u>de cinco (05)</u> <u>pessoas.</u> Aug. Corrêa <u>03/03/2021</u> <u>João Adilson Lima Alves</u> Oficial
	José Alves de Souza, mto Escrivente Autorizado CPF: 482.832.742-87	