LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

ANEXO ESCOLA LAURA ALVES RODRIGUES - ZÉ CASTOR AUGUSTO CORRÊA – PA

ENDEREÇO:	**RODOVIA PA-462, COMUNIDADE ZÉ CASTOR S/Nº ZONA RURAL.**
MUNICÍPIO:	**AUGUSTO CORRÊA – PARÁ - CEP: 68.610-000**
LOCADOR:	**RAIMUNDO NASCIMENTO SILVA**
DESTINAÇÃO:	**ANEXO DA ESCOLA LAURA ALVES RODRIGUES**

Raimundo Francisco Costa Filho
ARQUITETO E URBANISTA - CAU/PA
A86705-8 - SEPLADE
MATRÍCULA Nº 010016-1

Augusto Corrêa – PA
Dezembro/ 2022

• LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

• ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Raimundo Francisco Costa Filho
ARQUITETO E URBANISTA - CAU/PA
A86705-0 - SEPLADE
MATRÍCULA Nº 010016-1

Augusto Corrêa – PA
Dezembro/ 2022

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.

02 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel térreo em alvenaria medindo 5,59m (frente) x 8,58m (fundo), totalizando uma área total construída de 47,96m², com 01 varanda e 01 sala de aula, com piso cimentado na varanda e sala de aula, com revestimento em reboco na alvenaria nas duas faces e pintura em tinta PVA sem emassamento. O imóvel possui energia, porém, com ausência de blocos autônomos para iluminação de emergência.

03 – DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

LOCALIZAÇÃO: Rodovia PA – 462 Comunidade Zé Castor S/Nº Zona Rural Augusto Corrêa – Pará - CEP: 68.610-000.
ESTRUTURA: Fundação corrida em concreto ciclópico e blocos isolados.
ALVENARIA: Alvenaria em cerâmica rebocada nas duas faces.
ESQUADRIAS: Misto com portas e janelas em ferro e madeira, sendo ferro na porta principal e madeira nas demais, pintadas com tinta óleo na grade e PVA nas portas e janelas de madeira em bom estado.
PISO E REVESTIMENTO: Piso cimentado na sala e varanda e 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: Sem instalação de nenhum equipamento.
PINTURA: Com tinta PVA sem emassamento no interior da sala e varanda.
FORRO: Ausência de forro na sala e varanda.

04 – CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 – Localizado em área 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 e asfalto na frente.
04 – Equipamento comunitário e de serviços à população: dotado de segurança, educação, saúde, lazer, templos religiosos, etc.

Augusto Corrêa – PA
Dezembro/ 2022

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

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: 14.11.2022

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 mobiliárias 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

Raimundo Francisco Costa Filho
ARQUITETO E URBANISTA - CAU/PA
A86705-6 - SEPLADE
MATRÍCULA Nº 010016-1

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).

$$V_{MM} = \textbf{R\$ 1.100,00}$$

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

$$V_M = 1.100,00 \times 1,15 \times 1,15 \times 1,20$$
$$V_M = \text{R\$ } 1.745,70$$

11 – ENCERRAMENTO

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

R$ 1.100,00 ≤ VALOR DO ALUGUEL ≤ R$ 1.745,70

VALOR MÉDIO DE MERCADO R$ 1.100,00
VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO R$ 1.745,70

Raimundo Francisco Costa Filho
ARQUITETO E URBANISTA - CAU/PA
A88705-6 - SEPLADE
MATRÍCULA Nº 010018-1

Augusto Corrêa – PA
Dezembro/ 2022

ANEXO I RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Foto 01: Vista principal da sala de aula anexo.

Foto 02: Vista interna da sala de aula.

Foto 03: Vista interna da varanda com piso cimentado.

Raimundo Francisco Costa Filho
ARQUITETO E URBANISTA - CAU/PA
A85705-0 - SEPLADE
MATRÍCULA Nº 010016-1

Augusto Corrêa – PA
Dezembro/ 2022

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), 02 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

CNPJ nº. 34.604.280/0001-69
Maria Eulina Rabelo de Sousa
Oficial

Ofício Único

Antonia Cristina da Silva Cunha
Escrevente Autorizada

CARTÓRIO RABELO OFÍCIO ÚNICO

DECLARAÇÃO DE POSSE

Os. Srs. ALUIZIO SILVA DO ESPIRITO SANTO, brasileiro, divorciado, Funcionário Público Municipal, portador do RG. nº 5054904 PC/PA e do CPF nº. 206.736.712-91, residente e domiciliado na localidade de Zé Castor, neste município de Augusto Corrêa-PA e RAIMUNDO ILSON REIS COSTA, brasileiro, solteiro, Lavrador, portador do RG. nº 2245379 PC/PA e do CPF nº. 378.175.662-91, residente e domiciliado na localidade de Zé Castor, neste município de Augusto Corrêa-PA. Declaram para os devidos fins e na melhor forma de direito, que o Sr. **RAIMUNDO NASCIMENTO DA SILVA**, brasileiro, casado, Aposentado, portador do RG nº. 7139060 PC/PA e do CPF nº. 131.476.842-53, residente e domiciliado na localidade de Zé Castor, neste município de Augusto Corrêa-PA, é possuidor da posse mansa e pacífica há mais de 5 (cinco) anos de **um terreno situado na localidade de Zé Castor, neste município de Augusto Corrêa-PA, medindo 24m (vinte e quatro metros) de frente, 15m (quinze metros) nas laterais direita e esquerda, e 24m (vinte e quatro metros) na linha de fundos. Limitando-se pela frente com a PA-462, lado direito com terreno da Sra. Maria Oliveira Martins,**

lado esquerdo com quem de direito e fundos com o terreno do Sr. Manoel Farias Padilha. Edificado com uma casa em alvenaria, medindo 10m (dez metros) de frente, por 15m (quinze metros) nas laterais direita e esquerda, contendo 07 (sete) compartimentos, sendo: 2 pontos comerciais, sala, cozinha, 2 quartos e banheiro.

Os declarantes afirmam serem verdadeiras as informações contidas neste instrumento, ficando desde já, cientes das penalidades da Lei 9.534/97, onde ratificam esta tanto em juízo como fora dele.

Augusto Corrêa - Pá, 22 de outubro de 2021.

CARTÓRIO RABELO

DECLARANTES: Aluízio Silva do Espírito Santo

CARTÓRIO RABELO

Raimundo Ilvan Reis Costa

CARTÓRIO RABELO

DECLARADO: Raimundo Nascimento Silva

CARTÓRIO RABELO OFÍCIO ÚNICO
Augusto Corrêa-PA

VÁLIDO SOMENTE COM SELO
CARTÓRIO AUGUSTO CORRÊA
Tribunal de Justiça do Estado do Pará
Selo de Segurança
RECONHECIMENTO DE FIRMA
Série: F
Nº 005.395.512

CARTÓRIO RABELO OFÍCIO ÚNICO
...na Rabelo de Sousa
TABELIÃ
...4.604.229/0001-69
Augusto Corrêa-Pa
VÁLIDO SOMENTE COM SELO DE SEGURANÇA

Reconheço a(s) assinatura(s) por autenticidade de três pessoas.
A. Corrêa 22/10/2021
Oficial

José Alves de Souza Filho
Escrevente Autorizado
CPF: 482.833.742-87