



PREFEITURA MUNICIPAL DE
AUGUSTO CORRÊA
SEPLADE
ESTADO DO PARÁ

SEPLADE

Secretaria Municipal de
Planejamento,
Desenvolvimento Econômico e
Turismo

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

ATIVIDADES MULTIFUNCIONAIS
VILA NOVA
AUGUSTO CORRÊA - PA

ENDEREÇO:	RUA TRAVESSA DA IGREJA S/Nº - VILA NOVA
BAIRRO:	CENTRO
MUNICÍPIO:	VILA NOVA, AUGUSTO CORRÊA - PA - CEP: 68.610-000
LOCADOR:	JOSUÉ GONÇALVES DOS REIS
DESTINAÇÃO:	ATIVIDADES MULTIFUNCIONAIS - VILA NOVA

Augusto Corrêa - PA
Dezembro/ 2022


Ramonardo Francisco Costa Filho.
ARQUITETO E URBANISTA - CAUIPA
AB8708-0 - SEPLADE
MATRICULA Nº 010016-1

01



**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**

Augusto Corrêa – PA
Dezembro/ 2022


Ramundo Francisco Costa Filho
ARQUITETO E URBANISTA - CAU/PA
ABR708-A - SEPLADE
MATRICULA Nº 010018-1

02



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

SEPLADE
Secretaria Municipal de
Planejamento,
Desenvolvimento Econômico e
Turismo

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 8,50m (frente) x 9,70m (fundo), totalizando uma área total construída de 82,45m², com 02 salas de aula sendo só uma atende a atividade multifuncional, com piso em cerâmica na sala 02 e cimento queimado sala 01, copa e banheiro, 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: RUA TRAVESSA DA IGREJA S/Nº- VILA NOVA Zona Rural Augusto Corrêa – Pará - CEP: 68.610-000.

ESTRUTURA: Fundação corrida em concreto ciclópico.

ALVENARIA: Alvenaria em cerâmica rebocada nas duas faces.

ESQUADRIAS: Portas e janelas em esquadrias de madeira toda gradeada e sem pintura.

PISO E REVESTIMENTO: Piso cerâmico na sala e revestimento e piso cerâmico no banheiro com 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 e banheiro com revestimento cerâmico.

PINTURA: Com tinta PVA sem emassamento no interior da sala.

FORRO: Com forro em PVC em bom estado.

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 sem asfalto na frente.

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

Augusto Corrêa – PA
Dezembro/ 2022


Raimundo Francisco Costa Filho
ARQUITETO E URBANISTA - CAUIPA
AB0706-6 - SEPLADE
MATRICULA Nº 010016-1



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

SEPLADE
Secretaria Municipal de
Planejamento,
Desenvolvimento Econômico e
Turismo

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 imobiliárias e por pesquisa de mercado.

O valor máximo será determinado de acordo com o enquadramento do imóvel em alguns fatores, a saber:

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).

$V_{MM} = R\$ 1.300,00$

Augusto Corrêa – PA
Dezembro/ 2022


Raimundo Francisco Costa Filho
ARQUITETO E URBANISTA - CAUIPA
488705-6 - SEPLADE
MATRÍCULA A. Nº 010016-1

04



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

SEPLADE
Secretaria Municipal de
Planejamento,
Desenvolvimento Econômico e
Turismo

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

$$V_M = 1.300,00 \times 1,15 \times 1,15 \times 1,20$$

$$V_M = R\$ 2.063,10$$

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:

$$R\$ 1.300,00 \leq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq R\$ 2.063,10$$

VALOR MÉDIO DE MERCADO R\$ 1.300,00

VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO R\$ 2.063,10


Ramundo Francisco Costa Filho
ARQUITETO E URBANISTA - CAUIPA
A00708-8 - SEPLADE
MATRICULA Nº 010016-1

Augusto Corrêa – PA
Dezembro/ 2022

ANEXO I

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

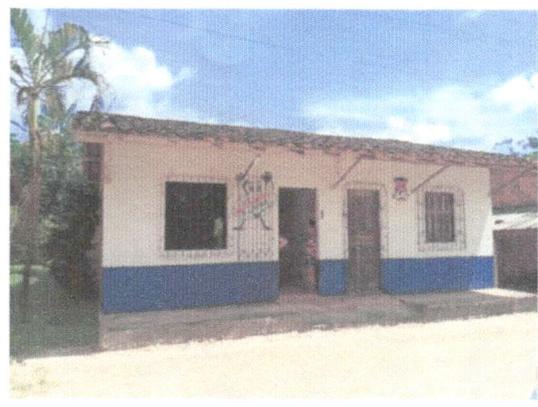


Foto 01: Vista principal do prédio.



Foto 02: Sala de atividades multifuncionais com piso cerâmico e forro PVC.



Foto 03: Copa e cozinha.



Foto 04: Banheiro alunos.



**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 06 (seis) 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

07

Augusto Corrêa – PA
Dezembro/ 2022