

Ofício GS/SEPLADE Nº 321-B/2022

Augusto Corrêa (PA), 20 de dezembro de 2022.

Ao

SR. RAFAEL ARAÚJO

M.D. Secretário Municipal de Administração e Finanças / PMAC

Nesta

Senhor Secretário,

ESTADO DO PARÁ
Prefeitura Mun. de Augusto Corrêa
Secretaria de Administração e Finanças
SERVIÇO DE PROTOCOLO

RECEBI
EM 20/12/22
HORARIO: 15:00

Responsável

Ao cumprimentá-lo, encaminho os **LAUDOS DE AVALIAÇÃO E RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DE IMÓVEL**, conforme solicitado através dos ofícios nº 269/2022, 270/2022 e 271/2022 – SEMAF, tendo por finalidade a determinação de valor de mercado para fins de aluguel, a fim de atender o funcionamento dos serviços/finalidades abaixo relacionado.

- Conselho Tutelar;
- Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos – SCFV (Comunidade do Patal); e
- Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos – SCFV Comunidade do Perimirim).

Cordialmente,


Orlandino Adriano de Seixas Alves
Secretário Municipal de Planejamento,
Desenvolvimento Econômico e Turismo

Orlandino Adriano de Seixas Alves
C. MUN. DE PLANEJAMENTO,
DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E TURISMO

Justos do Patal



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE
AUGUSTO CORRÊA
SEPLADE

SEPLADE

Secretaria Municipal de
Planejamento,
Desenvolvimento Econômico e
Turismo

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

CONSELHO TUTELAR
AUGUSTO CORRÊA

ENDEREÇO:	RUA: RAIMUNDO ARAÚJO DE MORAES Nº 694
BAIRRO:	SANTA CRUZ
MUNICÍPIO:	AUGUSTO CORRÊA - PARÁ - CEP: 68.610-000
LOCADORA:	JOÃO DAILSON DE SOUZA FERREIRA
DESTINAÇÃO:	CONSELHO TUTELAR

Augusto Corrêa - PA
Dezembro/ 2022


Raimundo Francisco Costa Filho
ARQUITETO E URBANISTA - CAUIPA
AB8705-6 - SEPLADE
MATRICUL A Nº 010016-1

01



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

Augusto Corrêa – PA
Dezembro/ 2022


Ramonardo Francisco Costa Filho
ARQUITETO E URBANISTA - CAUIPA
AB8705-8 - SEPLADE
MATRÍCULA A. Nº 010018-1

02



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE
AUGUSTO CORRÊA
SEPLADE

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.

02 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel térreo em alvenaria e medindo 5,25m (frente) x 12,04m (fundo), totalizando uma área total construída de 63,21m², com 01 sala de recepção e espera, 02 salas de atendimento, 01 copa cozinha, 01 banheiro social, 01 área de serviço e uma garagem, com piso em todo prédio e revestimento em cerâmica a meia altura no banheiro, com revestimento em reboco e pintura acrílica com emassamento. O imóvel possui energia e água e é todo murado e gradeado, porém, com ausência de blocos autônomos para iluminação de emergência.

03 – DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

LOCALIZAÇÃO: Rua: Joaquim Ferreira de Seixas S/Nº – Bairro São Benedito, 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: Com portas e janelas em esquadrias de madeira e pintadas com 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.

Augusto Corrêa – PA
Dezembro/ 2022


Karimundo Francisco Costa Filho
ARQUITETO E URBANISTA - CAU/PA
AB8705-0 - SEPLADE
MATRÍCULA Nº 011011-1

03



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE
AUGUSTO CORRÊA
SEPLADE

SEPLADE

Secretaria Municipal de
Planejamento,
Desenvolvimento Econômico e
Turismo

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: 19.12.2022

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 mobiliárias 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

Augusto Corrêa – PA
Dezembro/ 2022


Raimundo Francisco Costa Filho
ARQUITETO E URBANISTA - CAUPA
AB8705-6 - SEPLADE
MATRÍCULA Nº 010016-1



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE
AUGUSTO CORRÊA
SEPLADE

SEPLADE

Secretaria Municipal de
Planejamento,
Desenvolvimento Econômico e
Turismo

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

10 – VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO

$$V_M = V_{MM} \times P_C \times E_C \times L_{O_C}$$

V_M = Valor Máximo

V_{MM} = Valor Médio de Mercado

P_C = Padrão Construtivo

E_C = Estado de Conservação

L_{O_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


RAIMUNDO FRANCISCO COSTA FILHO
ARQUITETO E URBANISTA - CAU/PA
MATRÍCULA Nº 010016-1

Augusto Corrêa – PA
Dezembro/ 2022



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE
AUGUSTO CORRÊA
SEPLADE

SEPLADE
Secretaria Municipal de
Planejamento,
Desenvolvimento Econômico e
Turismo

ANEXO I

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 01: Vista principal.



Foto 02: Recepção e espera.



Foto 03: Sala de atendimento 01.



Foto 04: 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. 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), 20 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

Augusto Corrêa – PA
Dezembro/ 2022