

Ofício GS/SEPLADE Nº 067/2022

Augusto Corrêa (PA), 19 de abril de 2022.

À

**Sra. Ivanêz Baldez do Nascimento**

M.D. Secretária Municipal de Educação / SEMED

Nesta

**Senhora Secretária,**

Ao cumprimentá-la, sirvo-me do presente para encaminhar o **LAUDO DE AVALIAÇÃO E RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DE IMÓVEL** para fins de aluguel conforme solicitado e tendo por objetivo atender o funcionamento dos serviços/finalidades abaixo relacionado.

- **Anexo da E.M.E.F. Emiliano Picanço – Vila do Araí.**

Cordialmente,



**Orlandino Adriano de Seixas Alves**

Secretário Municipal de Planejamento,  
Desenvolvimento Econômico e Turismo

*PI/Depart. Compras  
Para conhecimento  
e providências*

*Ivanêz Baldez do Nascimento  
SEC. M.JM. DE EDUCAÇÃO  
DECRETO Nº 027/2021-GAB/PREFEITO*

*Recebido no dia  
21/04/2022  
às 11:53 H*

*Estefany Luziana C. do Rosario  
Diretora de Contas SEMED  
Decreto nº 006-A/2022*

*Estado do Pará  
Secretaria Municipal de Educação  
PROTOCOLO*

*Recebemos em 19/04/2022  
Horas 15:30h.*

*RB Cunha  
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**

Augusto Corrêa – PA  
Abril/2022

  
Raimundo Francisco C. Filho  
Arquiteto e Urbanista  
CAU Nº 88705-6

01



**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.

### **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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> e uma somatória de área total de 154,54 m<sup>2</sup>.

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 blocos autônomos para iluminação de emergência.

### **03 – CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

- 01 – Localizado em área do setor administrativo, comercial 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.

### **04 – 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.”

### **05 - DATA DA VISITA: 11.04.2022**

### **06 – 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.

Augusto Corrêa – PA  
Abril/2022

  
Raimundo Francisco C. Filho  
Arquiteto e Urbanista  
CAU Nº 88705-6

02



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

**SEPLADE**

Secretaria Municipal de  
Planejamento,  
Desenvolvimento Econômico e  
Turismo

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

**07 – 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).

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

**08 - FATOR DO IMÓVEL AVALIADO**

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

Augusto Corrêa – PA  
Abril/2022

  
Raimundo Francisco C. Filho  
Arquiteto e Urbanista  
CAU Nº AB8705-6

03



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

**SEPLADE**

Secretaria Municipal de  
Planejamento,  
Desenvolvimento Econômico e  
Turismo

**09 – 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

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

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

**10 – ENCERRAMENTO**

O valor a ser contratado para o imóvel objeto deste estudo deverá estar dentro do intervalo entre o VALOR MÉDIO DE MERCADO (item 06) e o VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO (item 08), 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

Este LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL, é composto por 04 (quatro) folhas impressas e numeradas, foi elaborado pelo Arquiteto e Urbanista que o subscreve.

Augusto Corrêa (PA), 19 de abril de 2022.

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

Augusto Corrêa – PA  
Abril/2022

Raimundo Francisco C. Filho 04  
Arquiteto e Urbanista  
CAU Nº A88705-6



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
AUGUSTO CORRÊA  
SEPLADE  
ESTADO DO PARÁ

**SEPLADE**

Secretaria Municipal de  
Planejamento,  
Desenvolvimento Econômico e  
Turismo

# RELATÓRIO FOTOGRAFICO

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

Augusto Corrêa - PA  
Abril/ 2022

  
Raimundo Francisco C. Filho  
Arquiteto e Urbanista  
CAU Nº A88705-6



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

**SEPLADE**  
Secretaria Municipal de  
Planejamento,  
Desenvolvimento Econômico e  
Turismo

**01 – OBJETIVO**

Este parecer técnico tem por finalidade 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 – DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL**

**LOCALIZAÇÃO:** TRAVESSA CONRADO S/Nº- VILA DO ARAÍ, Zona Rural 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.

**03 - CONCLUSÃO**

O imóvel em análise está implantado em terreno seco, sendo bem arejado, e estando localizado em área de fácil acesso e contando com rede de energia elétrica e coleta de lixo e pavimentação asfáltica na frente, 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.

Augusto Corrêa – PA  
Abril/ 2022

  
Raimundo Francisco C. Filho 02  
Arquiteto e Urbanista  
CAU Nº 88705-6



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
AUGUSTO CORRÊA  
SEPLADE  
ESTADO DO PARÁ

**SEPLADE**  
Secretaria Municipal de  
Planejamento,  
Desenvolvimento Econômico e  
Turismo

## 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.

Augusto Corrêa – PA  
Abril/ 2022

 03  
Raimundo Francisco C. Filho  
Arquiteto e Urbanista  
CAU Nº 488705-6



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
AUGUSTO CORRÊA  
SEPLADE  
ESTADO DO PARÁ

**SEPLADE**  
Secretaria Municipal de  
Planejamento,  
Desenvolvimento Econômico e  
Turismo

Este **RELATÓRIO FOTOGRÁFICO** é composto por 04 (quatro) folhas impressas e numeradas, foi elaborado pelo Arquiteto e Urbanista que o subscrive.

Augusto Corrêa (PA), 19 de abril de 2022.

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

  
Raimundo Francisco C. Filho  
Arquiteto e Urbanista  
CAU Nº A88705-6

Augusto Corrêa – PA  
Abril/ 2022

04