



PREFEITURA MUNICIPAL DE
AUGUSTO CORRÊA
SEPLADE
ESTADO DO PARÁ

SEPLADE

Secretaria Municipal de
Planejamento,
Desenvolvimento Econômico e
Turismo

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO
AMBIENTE DE AUGUSTO CORRÊA – PA

ENDEREÇO:	TRAVESSA MANOEL V. SARAIVA S/Nº
BAIRRO:	ESPÍRITO SANTO
MUNICÍPIO:	AUGUSTO CORRÊA – PARÁ - CEP: 68.610-000
LOCADOR:	GENALDO BORGES
DESTINAÇÃO:	SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE

Augusto Corrêa – PA
Julho / 2023


Raimundo Francisco Costa Filho
ARQUITETO E URBANISTA - CAU/PA
A88705-8 - SEPLADE
MATRÍCULA Nº 010016-1

Página 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

Ramundo Francisco Costa Filho
ARQUITETO E URBANISTA - CAUPA
A88705-6 - SEPLADE
MATRÍCULA Nº 010016-1

Augusto Corrêa – PA
Julho / 2023

Página 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 todo murado e implantado em um terreno de 16,35m (frente) x 16,14m(fundo), totalizando uma área de 263,89m², sendo no pavimento térreo com laje contendo hall, recepção e espera, 01 sala, 01 copa e cozinha e 01 banheiro público, medindo 10,52m (frente) x 8,24m (fundo), com uma área de 86,68m², e no pavimento superior em alvenaria com 02 salas com banheiros, sala de espera e sacada medindo 10,52m (frente) x 8,24,93m (fundo), totalizando uma área de 86,68m², e sala de reunião nos fundos com 9,19m (frente) x 3,90m (fundo), totalizando uma área de 36,02m² com áreas total do imóvel de 209,38 m².

O prédio apresenta piso em cerâmica em todos os ambientes em bom estado, e com revestimento cerâmico e com reboco e pintura PVA com emassamento nas paredes internas.

Possui energia e água, coleta de lixo e com pavimento asfáltico na frente.

03 – DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

LOCALIZAÇÃO: Travessa Manoel V. Saraiva S/Nº, bairro Espírito Santo, 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 em esquadrias de vidro, ferro e madeira, com pintura esmalte em bom estado.

PISOS E REVESTIMENTOS: Piso em cerâmica em todo prédio, em bom estado e com revestimento cerâmico nos banheiros até o pé direito e copa a meia parede.

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

INSTALAÇÕES HIDROSANITÁRIAS: Possui rede de água e esgoto poço artesiano e elevado cap. 3.000lts.

PINTURA: Com tinta PVA com emassamento em todo prédio.

FORRO: Com forro PVC no pavimento superior.

04 – CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 – Localizado em área do setor urbano do município.

02 – Está implantado em área de terreno plano.

03 - Infraestrutura urbana: servido por linha de ônibus, asfalto, rede de água e luz.

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

Augusto Corrêa – PA
Julho / 2023


Raimundo Francisco Costa Filha
ARQUITETO E URBANISTA - CAU/PA
AB8705-6 - SEPLADE
MATRÍCULA Nº 010016-1

Página 03



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: 18.07.2023

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



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

SEPLADE

Secretaria Municipal de
Planejamento,
Desenvolvimento Econômico e
Turismo

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

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

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

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

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

Augusto Corrêa – PA
Julho / 2023


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

ANEXO I

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 01: Perspectiva do prédio.



Foto 02: Hall do térreo todo gradeado.



Foto 03: Recepção e espera.



Foto 04: Copa e cozinha.



Foto 05: Banheiro público do térreo.



Foto 06: Sala 01.



PREFEITURA MUNICIPAL DE
AUGUSTO CORRÊA
SEPLADE
ESTADO DO PARÁ

SEPLADE

Secretaria Municipal de
Planejamento,
Desenvolvimento Econômico e
Turismo



Foto 07: Circulação de acesso as salas 02 e 03 no pavimento superior.



Foto 08: Acesso a sacada e sala de espera do pavimento superior.

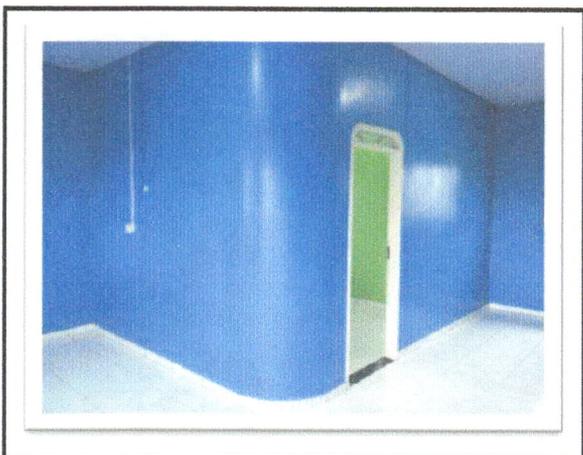


Foto 09: Vista da sala 02.



Foto 10: Banheiro da sala 02.

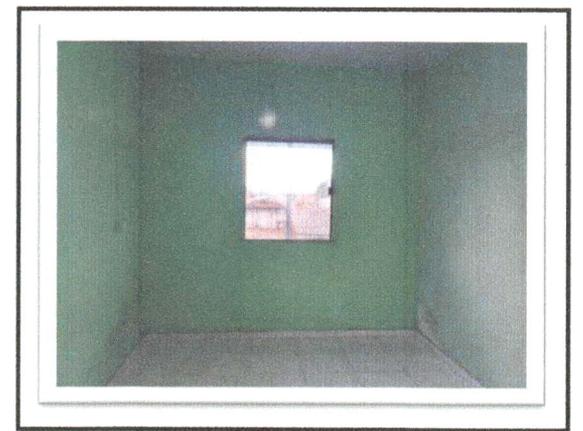


Foto 11: Vista da sala 03.



Foto 12: Banheiro da sala 03.

Augusto Corrêa – PA
Julho / 2023

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

Página 07



Foto 13: Vista da sacada frontal.



Foto 14: Área externa para sala de reuniões.



Foto 15: Elevado para caixa d'água.



Foto 16: Portão da garagem.



**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 rede de energia elétrica e coleta de lixo são pontos de valorização do imóvel.

A ausência de blocos autônomos para iluminação de emergência e 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 09 (nove) folhas impressas e numeradas, foi elaborado pelo Arquiteto e Urbanista que o subscreve.

Augusto Corrêa (PA), 19 de julho de 2023.

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
Julho / 2023

Página 09