



Igarapé Miri, 25 de fevereiro de 2021.

Da: Secretaria de Planejamento e Gestão.

Para: Gabinete do Prefeito.

Referência ao processo nº085/2021.

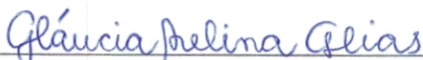
O processo em questão trata da LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA ESCOLA DE ENSINO FUNDAMENTAL **ALTAIR LEMOS CARNEIRO**.

Após a visita ao imóvel localizado na Rua Major Lira Lobato verifiquei as seguintes situações quanto a estrutura física do prédio:

- Construção em um pavimento, em alvenaria, rebocada, pintada, cobertura em telhas cerâmicas, calçamento cimentado e piso interno cerâmico;
- O imóvel encontra-se com a cobertura bastante comprometida, conforme fotos em anexo, devido a falta de manutenção, etc;
- Os banheiros não apresentam ventilação adequada para o conforto dos usuários, principalmente tratando-se de crianças, não tem fechaduras, descargas não estão funcionando;
- A quadra de esporte não apresenta condições de uso, o piso está comprometido e a cobertura está totalmente danificada;
- Existe a construção de uma sala de aula, porém está paralisada com marcas de abandono de vários meses.

Conclusão:

O imóvel, para fins escolares, necessita de manutenções (cobertura, banheiros, quadra esportiva) para poder ser avaliado quanto ao justo valor de mercado.


GLÁUCIA MELINA CARVALHO DIAS
ENGENHEIRA CIVIL
CREA Nº1508812527
Matricula PMI 7432



FOTOS DA VISITA (25.02.2021)



FOTOS 1 E 2: COBERTURA



Lucia Helena C. Dias
Engenheira Civil
CREA/PA Nº 1508812527



FOTOS 3, 4 E 5: BANHEIROS



FOTOS 6 E 7: CIRCULAÇÕES



FOTOS 8 E 9: QUADRA ESPORTIVA

Gláucia Melina Dias

Gláucia Melina C. Dias
Engenheira Civil
CREA/PA Nº 1508812527

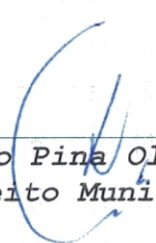


D E S P A C H O

Do: Gabinete do Prefeito
Ao: Secretário Municipal de Educação

Em atenção ao Despacho da SEPLAG/Setor de Engenharia, encaminho o presente para providências cabíveis, com relação ao processo de locação de Imóvel para Funcionamento da Escola E.F. Altair Lemos Carneiro.

Igarapé - Miri - PA, 26 de fevereiro de 2021.



Roberto Pina Oliveira
Prefeito Municipal



Da Secretaria de Planejamento e Gestão
Ao Gabinete do Prefeito
Referente ao Processo nº085/2021

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1. SOLICITANTE:

- Prefeitura Municipal de Igarapé-Miri.

2. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

- Oneide Sinimbú Lopes - CPF: 107.592.632-72.

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO

- Tipo do Bem: Unidade Escolar.
- Descrição Sumária do Bem: Terreno com edificação com instalação para funcionamento da Escola Altair Lemos.
- Área construída: 803,65.

4. FINALIDADE DO LAUDO

- Levantamento de valor de locação do imóvel.

5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

- Determinação do Justo Valor de Mercado.

6. PRESSUPOSTOS E FATORES LIMITANTES (NBR 14653-1 ITEM 7.2):

- Não há por parte desta Avaliadora qualquer interesse quanto ao resultado obtido no presente trabalho.
- O presente trabalho foi elaborado obedecendo as normas brasileiras NBR 14.653 Partes 1 e 2 - Avaliação de Bens - Imóveis urbanos.
- Considera-se que o imóvel encontra-se regular, já que não foi feito o exame sobre a situação do imóvel junto aos Órgãos competentes.



- O piso (quadra esportiva) não foi considerado na metragem de imóvel construído tendo em vista não apresentar mais cobertura e estar com o piso desgastado apresentando risco aos alunos.
- A sala de aula em construção não foi considerada na avaliação por não estar concluída, logo não apresenta condições de uso.

7. VISTORIA

- Data: 10/03/2021.
- Região: O município de Igarapé-Miri dista aproximadamente 78 km da capital do Estado. E localizada na mesorregião do nordeste paraense e na microrregião de Cametá, especificamente no Km 01 da rodovia PA-151. O imóvel se localiza na Rua Major Lira Lobato, S/N, CEP 68.430-000, no município de Igarapé-Miri, Estado do Pará.

8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O município de Igarapé-Miri tem aproximadamente 62.000 habitantes, segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Sua economia é baseada em agricultura, pecuária e nos próprios servidores públicos que vivem e/ou trabalham no município, são poucos os investimentos públicos no município, apesar de sua facilidade de acesso pela PA-151, por onde são transportados boa parte dos insumos que a capital, Belém, e os municípios da região metropolitana necessitam consumir. Por conta disso, o mercado imobiliário do município não se desenvolveu de forma satisfatória para que se desenvolvesse uma pesquisa de mercado mais expressiva.

Dentro deste contexto a educação constitui-se, essencialmente, no meio através do qual os indivíduos possam galgar maiores e melhores possibilidades de desenvolvimento e crescimento pessoal, portanto a garantia de condições básicas ao atendimento da população com educação de qualidade interessa a toda comunidade.

O imóvel apresenta potencial de negociação devido a localização, área construída e nº de salas de aula que atendem a finalidade de locação. Porém, vale ressaltar que o número de banheiros é inadequado para a quantidade de alunos e necessita de ventilação por meio de abertura de vãos.

9. PROCEDIMENTOS E METODOLOGIA DE PESQUISA (NBR 14653-1 ITEM 8)

- Método Comparativo Direto de Dados do Mercado



10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO (NBR 14653-2 ITEM 9)

- Grau de Fundamentação: I Grau de Precisão: II

11. TRATAMENTO DOS DADOS (NBR 14653-2 ITEM 8.2.1.4)

Para a aplicação do valor de locação do imóvel em questão foram coletados dados de outras unidades escolares com objetivo de aferir o valor do m².

Amostra	Área Construída	Valor Pedido (R\$)	Valor do m ² (R\$)
Ebenezer	750,55	6.000,00	7,99
Escola Maranata	710,00	4.000,00	5,63
Escola Instituto Santana	1.855,23	10.000,00	5,39
Valor Médio			6,33

Para a área construída de 803,65m² multiplicando pelo valor médio encontrado (6,33/m²), é possível estimar o valor de locação em R\$ 5.087,10.

12. CONCLUSÃO:

- Data do Laudo: 10/03/2021.
- Através do valor do m² em questão, é possível considerar que o imóvel avaliado apresenta o justo valor de mercado para locação de estimado de **R\$5.000,00 (Cinco mil reais)**.

13. CONSIDERAÇÕES FINAIS QUANTO AO VALOR DE LOCAÇÃO DO BEM:

O valor estimado para locação do imóvel, pelos critérios e considerações expostos é o indicado no item 12, valor este coerente com as informações colhidas no mercado local, atendendo as normas ABNT NBR 14653-1:2001 e 14653-2:2004.

14. FOTOS DO IMÓVEL AVALIADO:



Glaucia Melma C. Dias
Engenheira Civil
CREA/PA Nº 15088125



Gláucia Melina Dias
GLÁUCIA MELINA CARVALHO DIAS
ENGENHEIRA CIVIL
CREA Nº1508812527
Matricula PMI 7432