



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE AUGUSTO CORRÊA
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
CNPJ: 31.094.573/0001-55



SEMED
Secretaria Municipal de Educação

OFICIO Nº 061-2024/SEMED

Augusto Corrêa/PA, 07 de março de 2024.

Ao Senhor

ORLANDINO ADRIANO DE SEIXAS ALVES

Secretário Municipal de Planejamento da PMAC

Assunto: **Solicitação de Avaliação de Imóvel e Parecer Técnico de Vistoria**

Ao cumprimentar-lhe, solicitamos o laudo de avaliação do imóvel e parecer técnico de vistoria, para Locação do Imóvel ao anexo de sala de aula da E.M.E.I.E.F Profa. Maria da Conceição Santana.

Esse espaço será reservados para o funcionamentos das aulas, enquanto a escola passa por reformas em sua estrutura física.

Proponente locador: Alexandre Magno do Carmo Macedo

Endereço do Espaço: Rua Santo Antônio, s/n, Vila de Nova Olinda, Zona Rural do Município de Augusto Corrêa/PA - Cep: 68610-000.

Contato: 91 98406 4669

Atenciosamente,


Ivanêz Baldez do Nascimento
Sec. Mun. de Educação
Decreto nº 002/2021

IVANÊZ BALDEZ DO NASCIMENTO
Secretária Municipal de Educação
Decreto nº 002/2021

RECEBUE
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
PROTOCOLADO
08/03/24
09:19
maria

Ofício GS/SEPLADE Nº 112/2024

Augusto Corrêa - PA, 27 de março de 2024.

À

Sra. Ivanêz Baldez do Nascimento

M.D. Secretária Municipal de Educação - SEMED

Nesta

Senhora Secretária,

Ao cumprimenta-la, sirvo-me do presente para encaminhar o **LAUDO DE AVALIAÇÃO E RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DE IMÓVEL**, conforme solicitado através do ofício nº 060/2024 – SEMED, tendo por finalidade a determinação de valor de mercado para fins de aluguel, a fim de atender o funcionamento dos serviços/finalidades abaixo relacionado.

- **Anexo de sala de aula da EMEIEF Prof.^a Maria da Conceição Santana.**

Cordialmente,



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

Orlandino Adriano de Seixas Alves
SEC. MUN. DE PLANEJAMENTO,
DESENV. ECONÔMICO E TURISMO
OFÍCIO Nº 023/2022

ESTADO DO PARÁ
Secretaria Municipal de Educação

PROTOCOLO

Recebemos em 27.03.2024

horas 13:30



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 DE SALA DE AULA DA
E.M.E.I.E.F. Prof.^ª MARIA DA
CONCEIÇÃO SANTANA
AUGUSTO CORRÊA – PA

ENDEREÇO:	RUA DA MATRIZ S/Nº
ZONA RURAL:	NOVA OLINDA
MUNICÍPIO:	AUGUSTO CORRÊA – PARÁ - CEP: 68.610-000
LOCADOR:	ALEXANDRE MAGNO DO CARMO MACEDO
DESTINAÇÃO:	ANEXO DE SALA DE AULA DA E.M.E.I.E.F. Prof. ^a MARIA DA CONCEIÇÃO SANTANA



**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

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 no seu térreo medindo 11,44m (frente) x 18,00m (fundo), totalizando uma área total construída de 205,92m² contando com 01 salão, 02 depósitos, 01 palco, com piso em cerâmica em todo o imóvel, sem revestimento em cerâmica e sem forro, sendo o revestimento em reboco em duas faces e pintura acrílica sem emassamento.

As esquadrias internas são de madeira, sendo os vão externos em grades de ferro. O imóvel possui energia e água em bom estado de uso, porém, com ausência de blocos autônomos para iluminação de emergência.

03 – DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

LOCALIZAÇÃO: Rua da Matriz S/N – Zona Rural: Nova Olinda, Augusto Corrêa – Pará - CEP: 68.610-000.

ESTRUTURA: Fundação corrida em concreto ciclópico com blocos isolados, pilares e vigas em concreto armado.

ALVENARIA: Alvenaria em cerâmica rebocada nas duas faces.

ESQUADRIAS: As esquadrias internas são de madeira, sendo os vão externos em grades de ferro.

PISOS E REVESTIMENTOS: com piso em cerâmica em todo o imóvel, sem revestimento em cerâmica.

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 sem emassamento em todos os ambientes internos.

FORRO: Sem forro.

04 – CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 – Localizado em área do setor administrativo, comercial e financeiro da Vila.

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, 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. 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: 21.03.2024

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, 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
EXCELENTE	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

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

ANEXO I

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 01: Perspectiva lateral direita do prédio.



Foto 02: Vista do interior do salão.



Foto 03: Interior do prédio com vista para a Praça da Matriz.



Foto 04: Vista do depósito do lado direito.

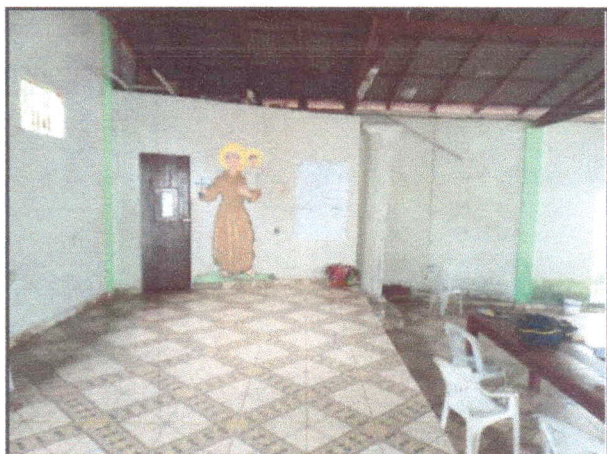


Foto 05: Vista do depósito do lado esquerdo.

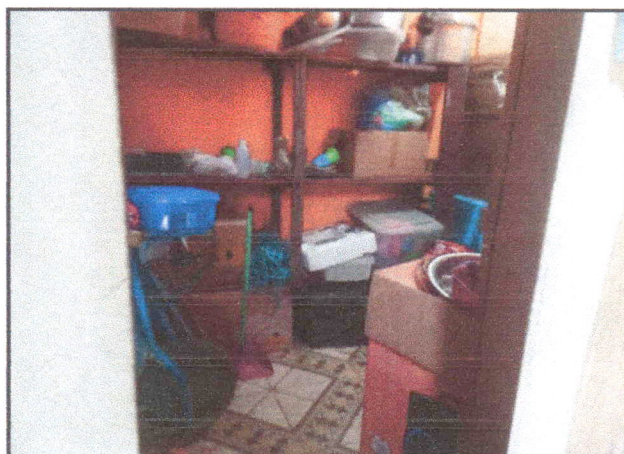


Foto 06: Interior do depósito lado esquerdo.



**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, com rede de energia elétrica e coleta de lixo são pontos de valorização do 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), 27 de março de 2024.

**RAIMUNDO
FRANCISCO COSTA
FILHO:25084879291**

Assinado de forma digital por
RAIMUNDO FRANCISCO COSTA
FILHO:25084879291
Dados: 2024.03.27 13:11:33
-03'00'

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