

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

**CONSELHO DE FISCALIZAÇÃO DA
MERENDA ESCOLAR E MANUTENÇÃO DA
EDUCAÇÃO BÁSICA E APOIO
ADMINISTRATIVO – FUNDEB
AUGUSTO CORRÊA – PA**

ENDEREÇO:	TRAVESSA MANOEL AVELINO ALVES, S/Nº
BAIRRO:	SANTA CRUZ
MUNICÍPIO:	AUGUSTO CORRÊA – PARÁ - CEP: 68.610-000
LOCADORA:	JULIANE SOUZA TAVARES
DESTINAÇÃO:	CONSELHO DE FISCALIZAÇÃO DA MERENDA ESCOLAR E MANUTENÇÃO DA EDUCAÇÃO BÁSICA E APOIO ADMINISTRATIVO – FUNDEB

**- 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 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 térreo em alvenaria com dimensões de 5,56m (frente) x 7,50m(fundo), totalizando uma área de 34,95m², com 01 sala de recepção e espera e salão e 01 lavabo para funcionários.

O prédio apresenta piso em cerâmica em todos os ambientes em bom estado, revestimento cerâmico nos banheiros, 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 Avelino Alves S/Nº, bairro Santa Cruz, 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 ferro e madeira com pintura em esmalte.

PISOS E REVESTIMENTOS: Piso em cerâmica em todo prédio, em bom estado e com revestimento cerâmico no lavabo.

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: Em bom estado de conservação e manutenção.

HIDROSANITÁRIAS: Com rede de água e esgoto.

PINTURA: Com tinta PVA com emassamento em todo prédio.

FORRO: Com laje de forro.

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.

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: 11.10.2024

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 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

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

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

V_M = Valor Máximo

V_{MM} = Valor Médio de Mercado

P_C = Padrão Construtivo

E_C = Estado de Conservação

L_{OC} = Localização do Imóvel

$$V_M = 3.000,00 \times 1,15 \times 1,15 \times 1,20$$

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

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 do prédio.



Foto 02: Vista principal do prédio.

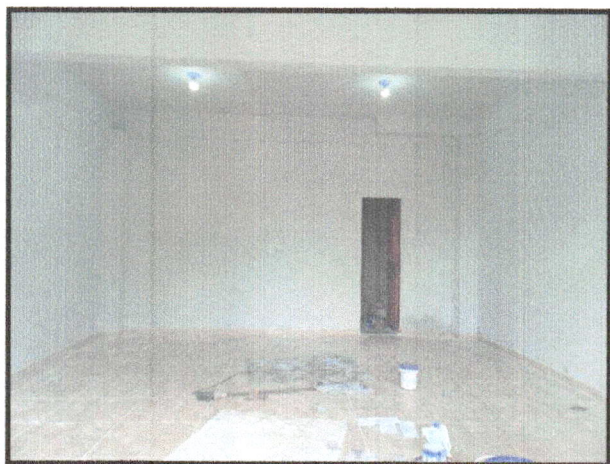


Foto 03: Salão de atendimento.



Foto 04: Banheiro funcionários.

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 e asfalto 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), 15 de outubro de 2024.

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