



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE AUGUSTO CORRÊA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO,
DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E TURISMO.

SEPLADE
Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento Econômico e Turismo

Ofício GS/SEPLADE Nº 347 / 2024

Augusto Corrêa - PA, 08 de novembro de 2024.

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 a vossa excelência,
o **LAUDO DE AVALIAÇÃO E RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DE IMÓVEL**, conforme
solicitado através do ofício nº 296/2024 – 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.

- Departamento do livro didático / Augusto Corrêa-PA.

Cordialmente,


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

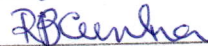
Orlandino Adriano de Seixas Alves
SEC. MUN. DE PLANEJAMENTO,
DESENV. ECONÔMICO E TURISMO
DECRETO Nº 023/2022

ESTADO DO PARÁ
Secretaria Municipal de Educação

PROTOCOLO

Recebemos em 08/11/2024

Horas 13:00



Responsável

**LAUDO DE
AVALIAÇÃO DE
IMÓVEL**

**DEPARTAMENTO DO LIVRO
DIDÁTICO**

AUGUSTO CORRÊA – PA

**ENDEREÇO: RUA : ATANÁSIO CARDOSO, Nº 533.
BAIRRO: NAZARÉ**
MUNICÍPIO: AUGUSTO CORRÊA – PARÁ - CEP: 68.610-000
LOCADOR: RAFAEL GRAÇA CORREA
DESTINAÇÃO: DEPARTAMENTO DO LIVRO DIDÁTICO

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 térreo em alvenaria medindo 9,32m (frente) x 10,57m (fundo), totalizando uma área total construída de 98,51m², com 02 depósito de livros didáticos, 01 sala de administração e 01 banheiro social, com piso e revestimento em cerâmica no banheiro, com revestimento em reboco e pintura acrílica sem emassamento. O imóvel possui energia e água, porém, com ausência de blocos autônomos para iluminação de emergência.

03 – DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

LOCALIZAÇÃO: Rua : Atanásio Cardoso, Nº 533 – Bairro: Nazaré, Augusto Corrêa – Pará - CEP: 68.610-000.

ESTRUTURA: Fundação corrida em concreto ciclópico

ALVENARIA: Alvenaria em cerâmica rebocada nas duas faces.

ESQUADRIAS: Porta de rolo metálica, pintada a tinta óleo em bom estado.

PISOS E REVESTIMENTOS: Piso cerâmico em todos os ambientes internos em bom estado, revestimento cerâmico a meia altura no banheiro.

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 em todos os ambientes.

FORRO: Em PVC em bom estado de conservação.

04 – CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 – Localizado em área do setor administrativo, comercial e financeiro 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, internet, celular, coleta de lixo e asfalto.

04 – Equipamento comunitário e de serviços à população: dotado de segurança, educação, saúde, cultura, lazer, templos religiosos, bancos 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: 05.11.2024.

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).

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

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

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

$$V_M = \text{R\$ } 3.174,00$$

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:

$$\text{R\$ } 2.000,00 \leq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq \text{R\$ } 3.174,00$$

VALOR MÉDIO DE MERCADO R\$ 2.000,00

VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO R\$ 3.174,00

ANEXO I

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 01: Vista principal.



Foto 02: Depósito 01 de livro didático.



Foto 03: Depósito 02 de livro didático.

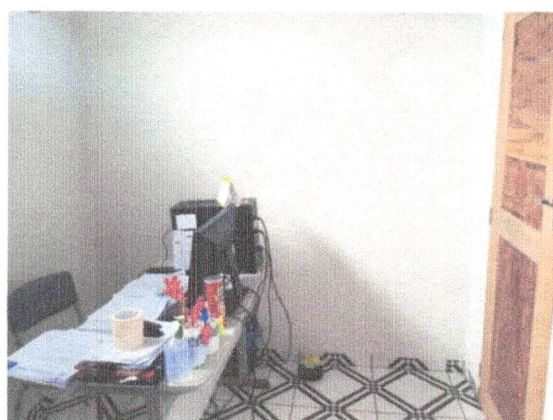


Foto 04: Sala da Administração.

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 da escola, com rede de energia elétrica e coleta de lixo são pontos de valorização do imóvel.

A ausência de blocos autônomos para iluminação de emergência é um ponto de desvalorização do referido imóvel.

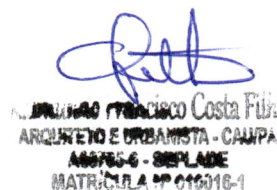
Possuindo todas as características acima citadas, e o preço de locação dos imóveis no entorno ser compatível com os praticados na cidade para prédios com características semelhantes, colocamos o referido prédio como apto para locação da administração pública.

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), 08 de novembro 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