

Ofício nº 266-A/2022 – SEMAF.

Augusto Corrêa (PA), 09 de Dezembro de 2022.

Ao

SR. ORLANDINO ADRIANO DE SEIXAS ALVES

Secretário Municipal de Planejamento

ASSUNTO: Solicitação de Laudo de Imóvel.

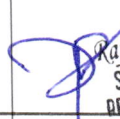
Senhor Secretário,

Ao cumprimentá-lo cordialmente, solicito a V.S.^a, o Laudo do Imóvel localizado na Avenida: Governador Magalhães Barata, S/N - Bairro: Nazaré - Augusto Corrêa/PA. Destinado ao funcionamento da Sala do Empreendedor para atender as demandas da Prefeitura Municipal de Augusto Corrêa/PA.

Certo de que posso contar com a sua colaboração, agradeço antecipadamente, ao tempo que reitero protesto de elevada estima e consideração.

Atenciosamente,

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO,
DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E
TURISMO - SEPLADE
PROTOCOLO
RECEBEMOS EM 09 / 12 / 22
HORA 09:00
RESPONSÁVEL: *João Pereira*

 **Rafael Rodrigo Silva de Araújo**
SEC. MUN. DE ADM. E FINANÇAS
DECRETO Nº 01/2021-DAB/PREFEITO

RAFAEL RODRIGO SILVA DE ARAÚJO
Secretário Mun. de Administração e Finanças

Ofício GS/SEPLADE Nº 320 - B/2022

Augusto Corrêa - PA, 16 de dezembro de 2022.

Ao

SR. RAFAEL ARAÚJO

M.D. Secretário Municipal de Administração e Finanças / PMAC

Nesta

Senhor Secretário,

Ao cumprimenta-lo, sirvo-me do presente para encaminhar o **LAUDO DE AVALIAÇÃO E RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DE IMÓVEL**, conforme solicitado através do ofício Nº 266 - A /2022 – SEMAF, tendo por finalidade a determinação de valor de mercado para fins de aluguel, a fim de atender o funcionamento dos serviços/finalidades abaixo relacionado.

- **Sala do Empreendedor.**

Cordialmente,

ESTADO DO PARÁ
Prefeitura Mun. de Augusto Corrêa
Secretaria de Admin. Finanças
SERVICO DE PROTOCOLO

RECEBI
EM 16 12 / 22
HORARIO 10 04

Responsável


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
PREFEITURA MUNICIPAL DE
AUGUSTO CORRÊA
SEPLADE

SEPLADE
Secretaria Municipal de
Planejamento,
Desenvolvimento Econômico e
Turismo

**LAUDO DE AVALIAÇÃO
DE IMÓVEL**
SALA DO EMPREENDEDOR
AUGUSTO CORRÊA - PA

ENDEREÇO:	AVENIDA: GOVERNADOR MAGALHÃES BARATA, S/Nº.
BAIRRO:	NAZARÉ
MUNICÍPIO:	AUGUSTO CORRÊA - PARÁ - CEP: 68.610-000
LOCADORA:	ILAILZA DO SOCORRO PINHEIRO ALVES
DESTINAÇÃO:	SALA DO EMPREENDEDOR



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

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 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 medindo 4,03m (frente) x 8,82m (fundo), totalizando uma área total construída de 35,54m², com 01 salão de atendimento, 01 copa, 01 banheiro social, com piso e revestimento em cerâmica no banheiro, com revestimento em reboco e pintura acrílica com emassamento. O imóvel possui energia e água, porém, com ausência de blocos autônomos para iluminação de emergência.

03 – DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

LOCALIZAÇÃO: Avenida: Governador Magalhães Barata, S/N. – 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.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE
AUGUSTO CORRÊA
SEPLADE

SEPLADE
Secretaria Municipal de
Planejamento,
Desenvolvimento Econômico e
Turismo

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: 12.12.2022

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).

$$V_{MM} = R\$ 800,00$$

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

$$V_M = 800,00 \times 1,15 \times 1,15 \times 1,20$$

$$V_M = R\$ 1.269,60$$

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:

$$R\$ 800,00 \leq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq R\$ 1.269,60$$

VALOR MÉDIO DE MERCADO R\$ 800,00

VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO R\$ 1.269,60

ANEXO I

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 01: Vista principal do prédio.

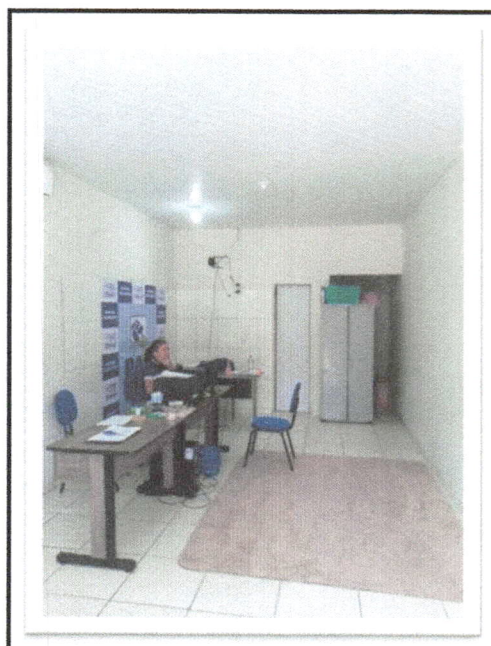


Foto 02: Interior da sala de atendimento.

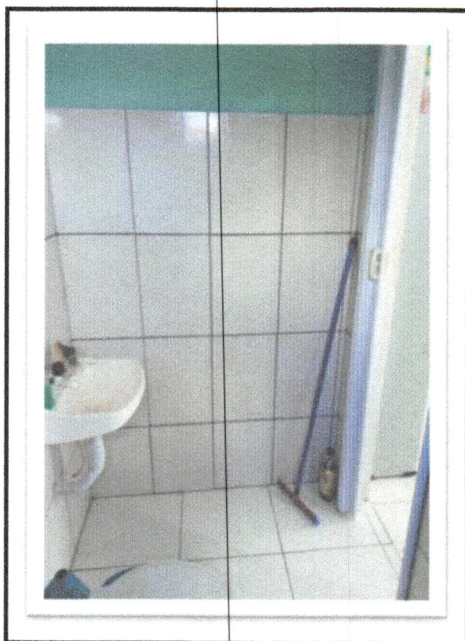


Foto 03: Banheiro social.



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

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 e centralizado, 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 sem asfalto na frente e no entorno da escola são pontos 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), 16 de dezembro de 2022.

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