



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 376/2024

Augusto Corrêa - PA, 05 de dezembro de 2024.

À

Sra. Gelziclene Araújo

M.D. Secretária Municipal de Saúde / SEMSA

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 455/2024 – SEMSA, tendo por finalidade a determinação de valor de mercado para fins de aluguel, a fim de atender o funcionamento dos serviços/finalidades abaixo relacionado.

- **Casa de apoio aos médicos da atenção primária /Augusto Corrêa-PA**

Cordialmente,

Estado do Pará
Prefeitura Municipal de Augusto Corrêa
Secretaria Municipal de Saúde
CNPJ: 12.381.567/0001-34
Serviço de Protocolo

RECEBI

Em 05 / 12 / 24

Horário _____:

Responsável Antônio Heliton


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**
**CASA DE APOIO AOS MÉDICOS DA
ATENÇÃO PRIMÁRIA
AUGUSTO CORRÊA-PA**

ENDEREÇO:	TRAVESSA: MANOEL AVELINO ALVES S/Nº
BAIRRO:	SANTA CRUZ
MUNICÍPIO:	AUGUSTO CORRÊA – PARÁ - CEP: 68.610-000
LOCADORA:	JOSÉ IDAELSON PINHEIRO DA CUNHA
DESTINAÇÃO:	CASA DE APOIO AOS MÉDICOS DA ATENÇÃO PRIMÁRIA



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



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE
AUGUSTO CORRÊA
SEPLADE

SEPLADE

Secretaria Municipal de
Planejamento,
Desenvolvimento Econômico e
Turismo

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 em pavimento superior sendo o prédio em alvenaria medindo 7,37m (frente) x 23,91m (fundo), totalizando uma área total construída de 176,22m², com área livre na frente, sala de estar, 01 suíte, 02 quartos, 01 copa cozinha, 01 banheiro social e área de serviço com piso e revestimento em cerâmica nos banheiros e copa até o pé direito e revestimento em reboco nas duas faces e pintura acrílica com emassamento e forro de gesso no prédio todo.

03 – DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

LOCALIZAÇÃO: Travessa Manoel Avelino Alves, S/Nº – Bairro: Santa Cruz, Augusto Corrêa – Pará - CEP: 68.610-000.

ESTRUTURA: Viga baldrame em concreto armado.

ALVENARIA: Alvenaria em cerâmica rebocada nas duas faces.

ESQUADRIAS: Mista com esquadrias em vidro e porta em madeira de lei envernizada.

PISOS E REVESTIMENTOS: Piso cerâmico em todos os ambientes e revestimento cerâmico até o pé direito nos banheiros e cozinha.

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: Em bom estado de conservação e manutenção.

INSTALAÇÕES HIDROSANITÁRIAS: Em bom estado.

PINTURA: Com tinta acrílica interior com emassamento em PVA em todos os ambientes.

FORRO: Com laje no prédio todo.

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.”



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE
AUGUSTO CORRÊA
SEPLADE

SEPLADE

Secretaria Municipal de
Planejamento,
Desenvolvimento Econômico e
Turismo

06 – DATA DA VISITA: 18.11.2024

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 mobiliárias e por pesquisa de mercado.

O valor máximo será determinado de acordo com o enquadramento do imóvel em alguns fatores.

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).

$$V_{MM} = R\$ 1.200,00$$

09 - FATOR DO IMÓVEL AVALIADO

PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
MÉDIO	BOM	BOA
1,15	1,15	1,20



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE
AUGUSTO CORRÊA
SEPLADE

SEPLADE

Secretaria Municipal de
Planejamento,
Desenvolvimento Econômico e
Turismo

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

$$V_M = 1.200,00 \times 1,15 \times 1,15 \times 1,20$$

$$V_M = R\$ 1.904,40$$

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 07) e o VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO (item 09), conforme exposto abaixo:

$$R\$ 1.200,00 \leq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq R\$ 1.904,40$$

VALOR MÉDIO DE MERCADO R\$ 1.200,00

VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO R\$ 1.904,40

ANEXO I

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 01: Vista da fachada principal.



Foto 02: Sala de estar.



Foto 03: Banheiro social.



Foto 04: Suíte 01.



Foto 05: Copa cozinha.



Foto 06: Área de serviço.



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. Contando com asfalto na frente e no entorno e 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), 04 de dezembro 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
MATRÍCULA Nº 010016-1

Augusto Corrêa – PA
Dezembro/ 2024

Página 07