

Ofício nº 275-A/2022 – SEMAF.

Augusto Corrêa (PA), 21 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 Travessa Anastácio de Brito, Nº 275 - Bairro: São Miguel – Augusto Corrêa/PA. Destinado ao funcionamento da Defensoria Pública Estadual, conforme termo de cooperação técnica com o Município 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.

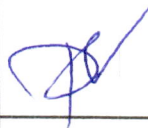
Atenciosamente,

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO,
DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E
TURISMO - SEPLADE
PROTOCOLO

RECEBEMOS EM 21 / 12 / 2022

HORA 12 : 00

RESPONSÁVEL Everson Sousa



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

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

Ofício GS/SEPLADE Nº 326-B/2022

Augusto Corrêa (PA), 26 de dezembro de 2022.

Ao

Sr. RAFAEL ARAÚJO

M.D. Secretário Municipal de Administração e Finanças - SEMAF

Nesta

Senhor Secretário,

Ao cumprimentá-lo, sirvo-me do presente para encaminhar o **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**, conforme solicitado através do ofício Nº 275-A/2022 – SEMAF, tendo por finalidade a determinação de valor de mercado para fins de aluguel, visando atender o funcionamento dos serviços/finalidades abaixo relacionado, e devolução dos documentos abaixo descritos.

- **FUNCIONAMENTO DA DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO CONFORME TERMO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA ASSINADO COM O MUNICÍPIO DE AUGUSTO CORRÊA/PA.**
- **DOCUMENTOS ANEXOS - TERMO DE REFERÊNCIA, ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, (cópia), CNH Sr. ADEMAR RAIOL ALVES, (cópia), CONTA DE LUZ Sr. ADENAIAS LEVY, (cópia).**

Cordialmente,

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

RECEBI

EM. 26 12 22

HORÁRIO. 10 00

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE
AUGUSTO CORRÊA
SEPLADE
ESTADO DO PARÁ

SEPLADE
Secretaria Municipal de
Planejamento,
Desenvolvimento Econômico e
Turismo

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

PARA FUNCIONAMENTO DA DEFENSORIA
PÚBLICA DO ESTADO CONFORME TERMO
DE COOPERAÇÃO TÉCNICA ASSINADO
COM O MUNICÍPIO DE
AUGUSTO CORRÊA - PA

ENDEREÇO:	TRAVESSA: ANASTÁCIO DE BRITO, Nº 275.
BAIRRO:	SANTA CRUZ
MUNICÍPIO:	AUGUSTO CORRÊA – PARÁ - CEP: 68.610-000
LOCADOR:	ADEMAR RAIOL ALVES
DESTINAÇÃO:	PARA FUNCIONAMENTO DA DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO CONFORME TERMO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA ASSINADO COM O MUNICÍPIO DE AUGUSTO CORRÊA/PA

Augusto Corrêa – PA
Dezembro/ 2022


Kaimundo Francisco Costa Filho
ARQUITETO E URBANISTA - CAUPA
MATRÍCULA Nº 010016-1

01



**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**


Ramon Francisco Costa Filho
ARQUITETO E URBANISTA - CAUPA
AB8705-8 - SEPLADE
MATRÍCULA Nº 010018-1

02

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 9,20m (frente) x 10,15m (fundo), totalizando uma área total construída de 93,38m², com 01 hall, 01 sala de recepção, 01 suíte, 01 sala, 01 banheiro social, 01 copa cozinha, 01 área de serviço e 01 garagem. Com piso e revestimento em cerâmica e 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 – 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.

04 – 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.”

05 – DATA DA VISITA: 22.12.2022

Augusto Corrêa – PA
Dezembro/ 2022


FRANCISCO COSTA FÁRIA
ARQUITETO E URBANISTA - CAUPA
AB8705-8 - SEPLADE
MATRÍCULA Nº 010016-1

06 – 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.

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

07 – 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).

$$V_{MM} = \text{R\$ } 1.500,00$$

08 - FATOR DO IMÓVEL AVALIADO

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

Augusto Corrêa – PA
Dezembro/ 2022


Kamunio Francisco Costa Filho
ARQUITETO E URBANISTA - CAUPA
AB8703-8 - SEPLADE
MATRÍCULA Nº 010046-1

04



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

SEPLADE
Secretaria Municipal de
Planejamento,
Desenvolvimento Econômico e
Turismo

09 – 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

$$V_M = 1.500,00 \times 1,15 \times 1,15 \times 1,20$$

$$V_M = R\$ 2.380,50$$

10 – 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:

$$R\$ 1.500,00 \leq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq R\$ 2.380,50$$

VALOR MÉDIO DE MERCADO R\$ 1.500,00

VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO R\$ 2.380,50

Augusto Corrêa – PA
Dezembro/ 2022


Raimundo Francisco Costa Filho
ARQUITETO E URBANISTA - CAU/PA
AB8705-8 - SEPLADE
MATRÍCULA Nº 010016-1 05

ANEXO I

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 01: Vista principal.

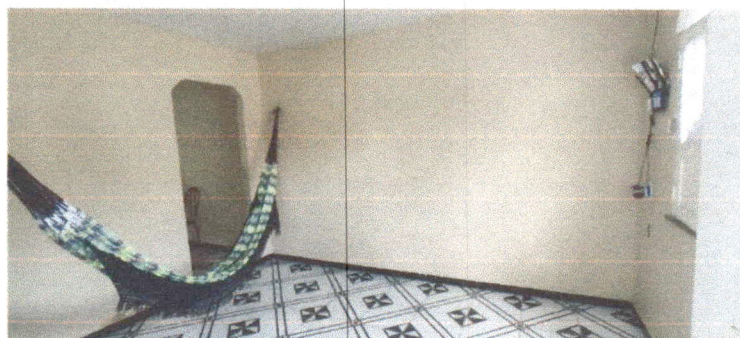


Foto 02: Sala de Recepção.

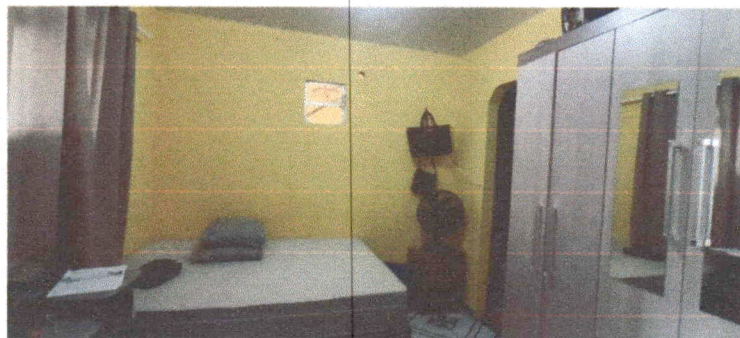


Foto 03: Suíte 01.



Foto 04: Vista dos fundos com área de serviço e garagem.

11 – CONCLUSÃO

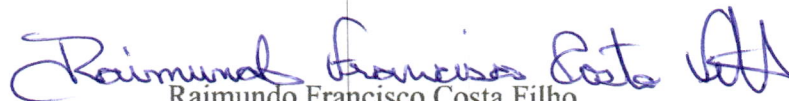
O imóvel em análise está implantado em terreno seco, bem arejado, localizado em área de fácil acesso. Contando com asfalto na frente e no entorno da escola, com rede de energia elétrica e coleta de lixo são pontos de valorização do imóvel.

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

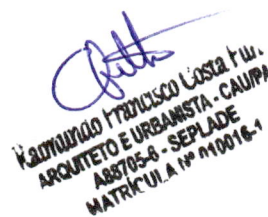
Possuindo todas as características acima citadas, e o preço de locação dos imóveis no entorno ser compatível com os praticados na cidade para prédios com características semelhantes, colocamos o referido prédio como apto para locação da administração pública.

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), 26 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

Augusto Corrêa – PA
Dezembro/ 2022