



PREFEITURA MUNICIPAL DE
AUGUSTO CORRÊA
SEPLADE
ESTADO DO PARÁ

SEPLADE

Secretaria Municipal de
Planejamento,
Desenvolvimento Econômico e
Turismo

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

ANEXO ESCOLA LAURA ALVES
RODRIGUES - ZÉ CASTOR
AUGUSTO CORRÊA - PA

ENDEREÇO:	RODOVIA PA-462, COMUNIDADE ZÉ CASTOR S/Nº ZONA RURAL.
MUNICÍPIO:	AUGUSTO CORRÊA - PARÁ - CEP: 68.610-000
LOCADOR:	RAIMUNDO NASCIMENTO SILVA
DESTINAÇÃO:	ANEXO DA ESCOLA LAURA ALVES RODRIGUES


Raimundo Francisco Costa Filho
ARQUITETO E URBANISTA - CAUIPA
MATRÍCULA Nº 010016-1

Augusto Corrêa - PA
Dezembro/ 2022

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**


Ramonido Francisco Costa Filho
ARQUITETO E URBANISTA - CAUPA
A88705-8 - SEPLADE
MATRICULA Nº 010018-1

02



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

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 térreo em alvenaria medindo 5,59m (frente) x 8,58m (fundo), totalizando uma área total construída de 47,96m², com 01 varanda e 01 sala de aula, com piso cimentado na varanda e sala de aula, com revestimento em reboco na alvenaria nas duas faces e pintura em tinta PVA sem emassamento. O imóvel possui energia, porém, com ausência de blocos autônomos para iluminação de emergência.

03 – DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

LOCALIZAÇÃO: Rodovia PA – 462 Comunidade Zé Castor S/Nº Zona Rural 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: Misto com portas e janelas em ferro e madeira, sendo ferro na porta principal e madeira nas demais, pintadas com tinta óleo na grade e PVA nas portas e janelas de madeira em bom estado.

PISO E REVESTIMENTO: Piso cimentado na sala e varanda e alvenaria rebocada nas duas faces em bom estado.

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: Com ausência de luminárias de emergência, porém, estando o resto do prédio em bom estado de conservação e manutenção.

INSTALAÇÕES HIDROSANITÁRIAS: Sem instalação de nenhum equipamento.

PINTURA: Com tinta PVA sem emassamento no interior da sala e varanda.

FORRO: Ausência de forro na sala e varanda.

04 – CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

01 – Localizado em área rural 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, celular, coleta de lixo e asfalto na frente.

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

Augusto Corrêa – PA
Dezembro/ 2022

 03
Raimundo Francisco Costa Filho
ARQUITETO E URBANISTA - CAUIPA
A88705-8 - SEPLADE
MATRÍCULA Nº 010016-1



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

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: 14.11.2022

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 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


Ramundo Francisco Costa Filho
ARQUITETO E URBANISTA - CAUPA
MATRICULA Nº 010016-1



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

SEPLADE
Secretaria Municipal de
Planejamento,
Desenvolvimento Econômico e
Turismo

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).

$$V_{MM} = R\$ 1.100,00$$

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

$$V_M = V_{MM} \times P_C \times E_C \times LO_C$$

V_M = Valor Máximo

V_{MM} = Valor Médio de Mercado

P_C = Padrão Construtivo

E_C = Estado de Conservação

LO_C = Localização do Imóvel

$$V_M = 1.100,00 \times 1,15 \times 1,15 \times 1,20$$
$$V_M = R\$ 1.745,70$$

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:

$$R\$ 1.100,00 \leq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq R\$ 1.745,70$$

VALOR MÉDIO DE MERCADO R\$ 1.100,00

VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO R\$ 1.745,70


Ramonardo Francisco Costa Filho
ARQUITETO E URBANISTA - CAUPA
MATRICULA Nº 010016-1

ANEXO I

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 01: Vista principal da sala de aula anexo.



Foto 02: Vista interna da sala de aula.



Foto 03: Vista interna da varanda com piso cimentado.


Raimundo Francisco Costa Filho
ARQUITETO E URBANISTA - CAUIPA
AB8705-6 - SEPLADE
MATRICULA IP 110016-1



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

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 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), 02 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 - CAUPA
A88705-6 - SEPLADE
MATRÍCULA Nº 010016-1

07