



PREFEITURA MUNICIPAL DE
AUGUSTO CORRÊA
SEMPLAN
ESTADO DO PARÁ

SEMPLAN
Secretaria Municipal de Planejamento

RELATÓRIO FOTOGRAFICO

CASA DO PROFESSOR-TRAVESSA DO 10
AUGUSTO CORRÊA -PA

ENDEREÇO: TRAVESSA DO 10 - COMUNIDADE RURAL
MUNICÍPIO: AUGUSTO CORRÊA - PARÁ - CEP: 68.610-000
LOCADOR: THAMIRES DE CÁSSIA DO NASCIMENTO REIS
DESTINAÇÃO: CASA DO PROFESSOR


Raimundo Francisco C. Filho
Arquiteto e Urbanista
CAU Nº A88705-6

Augusto Corrêa - PA
Dezembro/ 2021

01



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

SEMPLAN
Secretaria Municipal de Planejamento

01 – OBJETIVO

Este parecer técnico tem por finalidade 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 – DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

LOCALIZAÇÃO: Travessa do 10 - Comunidade 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: Com portas e janelas em esquadrias de madeira e madeira e vidro, pintadas com tinta PVA em bom estado.

PISOS E REVESTIMENTOS: Piso em cimento queimado e piso cimentado, em bom estado, revestimento cerâmico a meia altura nos banheiros e sem esse revestimento na copa.

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

INSTALAÇÕES HIDROSANITÁRIAS: Com um elevador em concreto, castelo de alvenaria a cutelo não rebocado e com capacidade de 1.000l.

PINTURA: Com tinta PVA sem emassamento no interior e exterior em todos os ambientes.

FORRO: Sem forro PVC em nenhum ambiente.

03 - CONCLUSÃO

O imóvel em análise está implantado em terreno seco, sendo bem arejado, e estando localizado em área de fácil acesso e contando rede hospitalar, estando coberto por rede de energia elétrica, água, e coleta de lixo presente, 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.


Raimundo Francisco C. Filho
Arquiteto e Urbanista
CAU Nº A88705-6

02

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 01: Vista principal bloco 01.



Foto 02: Vista principal bloco 02.

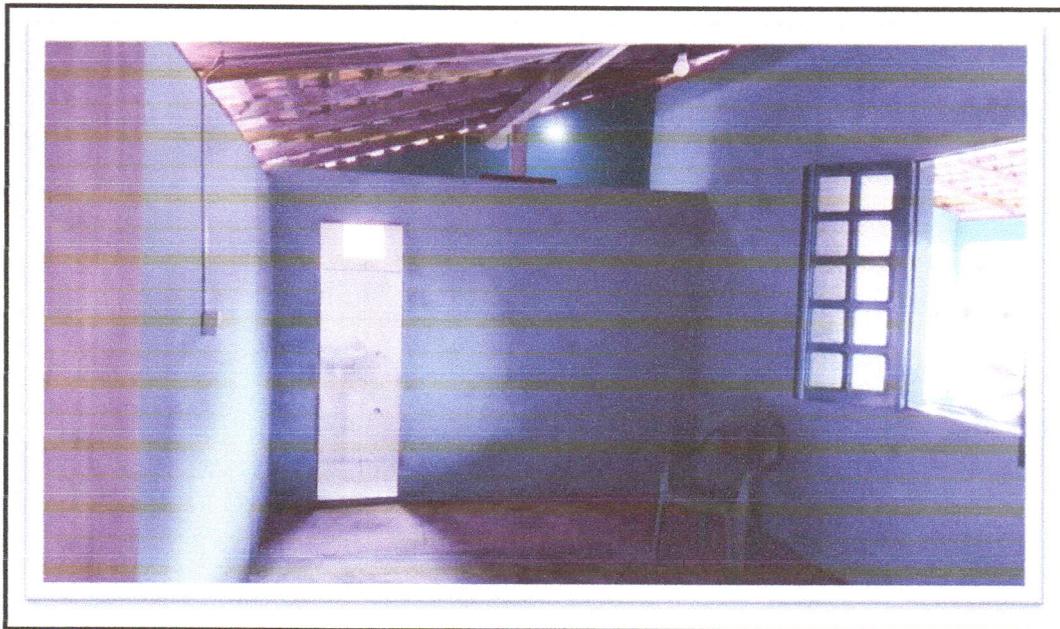


Foto 03: Suíte do bloco 02 com banheiro ao fundo.

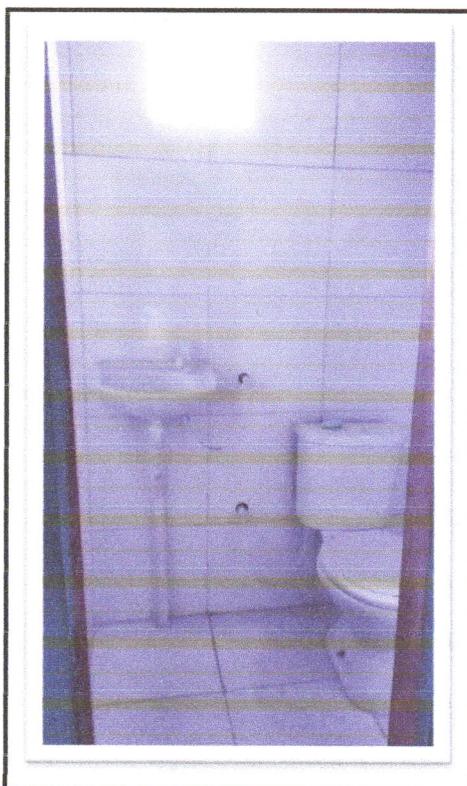


Foto 04: Vista do banheiro da suíte.

Raimundo Francisco C. Filho
Arquiteto e Urbanista
CAU Nº A88705-6 04

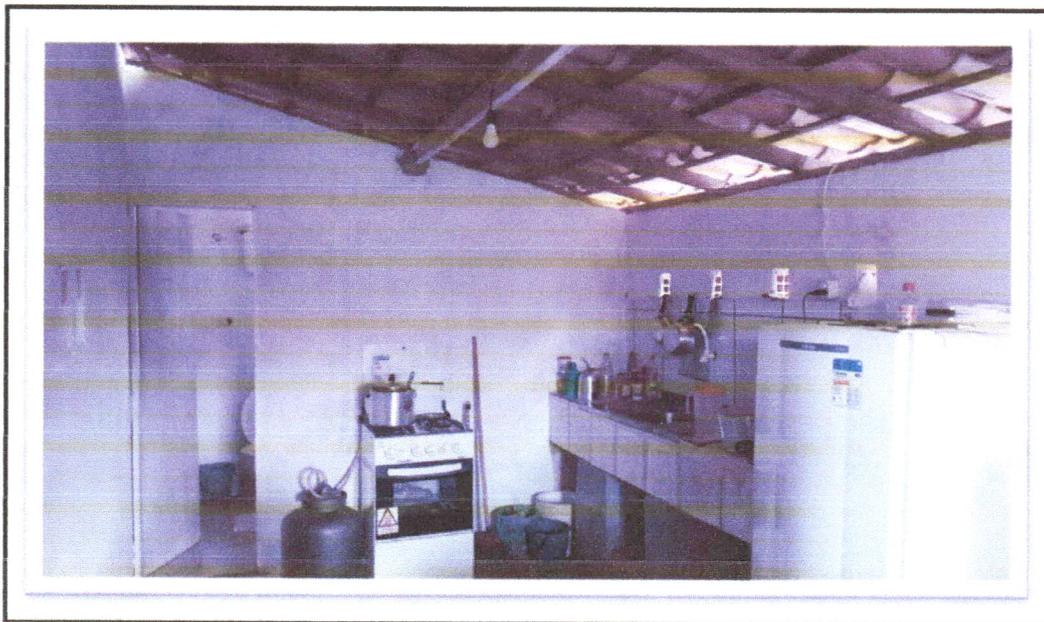


Foto 05: Copa e cozinha.

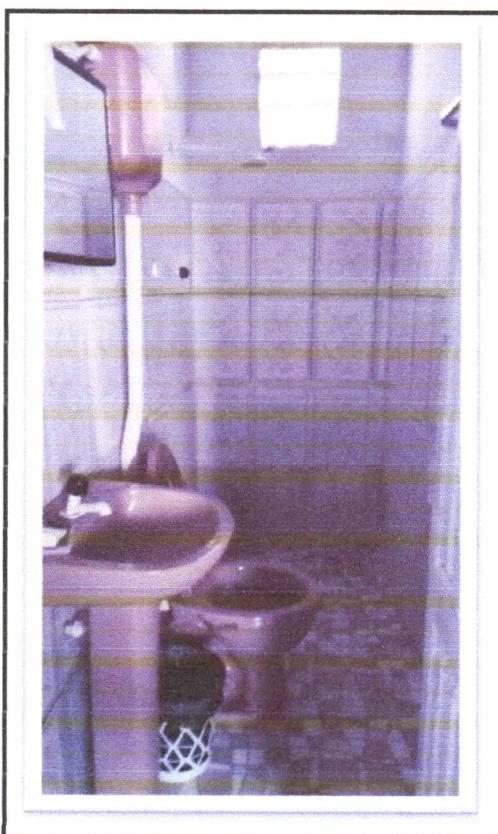


Foto 06: Banheiro 03.

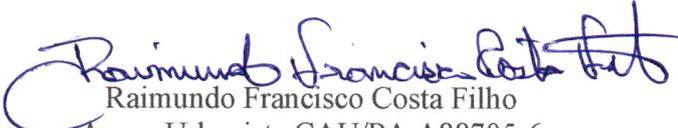


PREFEITURA MUNICIPAL DE
AUGUSTO CORRÊA
SEMPLAN
ESTADO DO PARÁ

SEMPLAN
Secretaria Municipal de Planejamento

Este **RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**, é composto por 06 (seis) folhas impressas e numeradas, foi elaborado pelo Arquiteto e Urbanista que o subscreve.

Augusto Corrêa (PA), 06 de dezembro de 2021.


Raimundo Francisco Costa Filho
Arq. e Urbanista CAU/PA A88705-6
Matrícula Nº 010016-1


Raimundo Francisco C. Filho
Arquiteto e Urbanista
CAU Nº A88705-6

06

Augusto Corrêa – PA
Dezembro/ 2021



PREFEITURA MUNICIPAL DE
AUGUSTO CORRÊA
SEMPLAN
ESTADO DO PARÁ

SEMPLAN
Secretaria Municipal de Planejamento

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

CASA DO PROFESSOR-TRAVESSA DO 10
AUGUSTO CORRÊA - PA

ENDEREÇO: TRAVESSA DO 10 - COMUNIDADE RURAL
MUNICÍPIO: AUGUSTO CORRÊA - PARÁ - CEP: 68.610-000
LOCADOR: THAMIRES DE CÁSSIA DO NASCIMENTO REIS
DESTINAÇÃO: CASA DO PROFESSOR


Raimundo Francisco C. Filho
Arquiteto e Urbanista
CAU N° A88705-6

Augusto Corrêa - PA
Dezembro/ 2021



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 no bloco 01 medindo 8,57m (frente) x 12,90m (fundo), totalizando uma área de 110,55m², com 01 varanda (ladeando todo o bloco), 01 sala de estar, 04 quartos, 01 copa cozinha, 02 banheiros social, no bloco 02 medindo 6,70m (frente) x 6,66m (fundo), totalizando uma área de 44,62m², com 01 varanda (na frente do bloco) e 01 suíte. A somatória de áreas do imóvel é de 155,17 m², com piso em cimento queimado e piso cimentado, em bom estado, revestimento cerâmico a meia altura nos banheiros e sem esse revestimento na copa e com revestimento em reboco e pintura PVA sem 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 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.
- 04 – Equipamento comunitário e de serviços à população: dotado de segurança, educação, saúde, lazer e templos religiosos.

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 – 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

06 – 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 homogêneos para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

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

Augusto Corrêa – PA
Dezembro/ 2021


Raimundo Francisco C. Filho
Arquiteto e Urbanista
CAU Nº A88705-6



PREFEITURA MUNICIPAL DE
AUGUSTO CORRÊA
SEMPLAN
ESTADO DO PARÁ

SEMPLAN
Secretaria Municipal de Planejamento

07 - FATOR DO IMÓVEL AVALIADO

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

08 – 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

$$V_M = 1.100,00 \times 1,15 \times 1,15 \times 1,20$$

$$V_M = R\$ 1.745,70$$

09 – ENCERRAMENTO

O valor a ser contratado para o imóvel objeto deste estudo deverá estar dentro do intervalo entre o VALOR MÉDIO DE MERCADO (item 06) e o VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO (item 08), 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

Este LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL, é composto por 04 (quatro) folhas impressas e numeradas, foi elaborado pelo Arquiteto e Urbanista que o subscreve.

Augusto Corrêa (PA), 06 de dezembro de 2021.

Raimundo Francisco Costa Filho
Arq. e Urbanista CAU/PA A88705-6
Matrícula Nº 010016-1

04

Augusto Corrêa – PA
Dezembro/ 2021