OFICIO Nº 150-A /2023-FIN.

Augusto Corrêa, 06 de Dezembro de 2023.

MOISES ALBUQUERQUE DE MORAES:64662098220 Assinado de forma digital por MOISES ALBUQUERQUE DE MORAES:64662098220

Ao Senhor
Orlandino Adriano Seixas
Secretário Municipal de Planejamento

Prezado Secretário,

Com satisfação em cumprimentá-lo, usamos do ensejo para solicitar que realize uma vistoria no imóvel abaixo informado, pois necessitamos dar andamento na solicitação **de contrato** do espaço para o ano de 2024, sendo assim gostaríamos que nos encaminhasse com **máxima brevidade** possível a resposta (**laudo técnico**) do mesmo.

- Um levantamento (vistoria) do espaço que funcionará o **Centro de Referência de Assistência Social-CRAS DOS COQUEIROS,** que tem como proprietário o Senhor **Silas Pereira dos Reis,** e o imóvel fica localizado na **Rua: Rua Bento Costa, Nº 737, Bairro: Espírito Santo**, com a emissão do Laudo Técnico.
- Um levantamento (vistoria) do espaço que funcionará a **Centro de Referência Especializado de Assistência Social-CREAS,** que tem como proprietário o Senhor **Elias Castro de Lima,** e o imóvel fica localizado na **Av.: José Lauro da Costa, Nº 352, Bairro: São Miguel**, com a emissão do Laudo Técnico.
- Um levantamento (vistoria) do espaço que funcionará o Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos-**SFCV,** na comunidade do **Perimirim,** tem como proprietária a Senhora **Ivanilde dos Santos Silva**. Que se localiza na Rua São Sebastião Santos, S/N, com a emissão do Laudo Técnico.
- Um levantamento (vistoria) do espaço que funcionará a **CASA DOS CONSELHOS,** tem como proprietária a Senhora **Viviana Conceição da Fonseca,** e o imóvel fica localizado na **Rua: Raimundo Araújo de Moraes**, **Bairro: São Benedito**, com a emissão do Laudo Técnico.

Confiante em merecermos vossa atenção, aproveitamos para renovar-lhe votos de consideração e apreço.

Atenciosamente,

Moises Albuquerque de Moraes
Secretário Municipal de Assistência Social
Decreto Nº 035-GAB/PREFEITO

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E TURISMO - SEPLADE
PROTOCOLO
RECEBEMOS EM 06 / 12 / 23
HORA
RESPONSÁVEL Suelem Bruto

Moises Albuquerque de Moraes
Secretário Municipal de Assistência Social
Decreto Nº 035 GAB/PREFEITO

PREFEITURA DE AUGUSTO CORRÊA
Governo do Trabalho

SEPLADE
Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento Econômico e Turismo

Ofício GS/SEPLADE Nº 685-A/2023

Augusto Corrêa - PA, 12 de dezembro de 2023.

Ao
Sr. Moises Albuquerque de Moraes
M.D. Secretário Municipal de Assistência Social - SEMAS
Nesta

Secretaria Mun. de Assistência Social
CNPJ: 14.916.632/0001-04
SERVIÇO DE PROTOCOLO
RECEBI
DATA: 12/12/23
HORÁRIO: 10:44
Assinatura

Senhor Secretário,

Ao cumprimentá-lo, sirvo-me do presente para encaminhar em anexo, 4 (quatro) **LAUDOS TÉCNICOS DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS E RESPECTIVOS RELATÓRIOS FOTOGRÁFICOS**, objetivando a determinação de valor de mercado para fins de aluguel a fim de atender o funcionamento dos serviços dessa secretaria, conforme solicitado por V.Sa. através do ofício nº 150-A/2023 – FIN.

LAUDOS:

- Centro de Referência de Assistência Social - CRAS DOS COQUEIROS;
- Centro de Referência Especializado de Assistência Social – CREAS;
- Serviço de Convivência e Fortalecimento de vínculos – SFCV;
- Casa dos Conselhos.

Cordialmente,

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

CENTRO DE REFERÊNCIA ESPECIALIZADO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL - CREAS AUGUSTO CORRÊA – PA

ENDEREÇO:	**AVENIDA JOSE LAURO DA COSTA - S/N 352.**
BAIRRO:	**SÃO MIGUEL**
MUNICÍPIO:	**AUGUSTO CORRÊA – PARÁ - CEP: 68.610-000**
LOCADOR:	**ELIAS CASTRO DE LIMA**
DESTINAÇÃO:	**CENTRO DE REFERÊNCIA ESPECIALIZADO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL - CREAS**

Augusto Corrêa – PA
Dezembro / 2023

- LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

- ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Augusto Corrêa – PA
Dezembro / 2023

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

Prédio em alvenaria com 10 compartimentos sendo: Hall, sala de recepção e espera, sala de arquivo, 01 sala de atendimento psicossocial, 01 Sala do Setor Pedagógico, 01 copa e cozinha, 01 banheiro público,01 banheiro funcionários e garagem.

Com piso cerâmico em todo o imóvel, forrado só as salas, revestimento em reboco e cerâmica na copa somente na pia e banheiros a meia altura e pintura sem emassamento em todos os ambientes. O imóvel possui energia e água, porém, com ausência de blocos autônomos para iluminação de emergência.

PRÉDIO I:	9,06m (frente) x 21,63m (fundo) = 195,97m².
ANEXO:	5,92m (frente) x 18,39m (fundo) = 108,86m².
ENDEREÇO:	Avenida José Lauro da Costa S/Nº 352
BAIRRO:	São Miguel
MUNICÍPIO:	Augusto Corrêa – Pará CEP : 68.100-000
DESTINAÇÃO:	Centro De Referência Especializado De Assistência Social - Creas

03 – DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

LOCALIZAÇÃO: – Avenida José Lauro da Costa S/Nº 352 - CEP: 68.610-000.
ESTRUTURA: Fundação corrida em concreto ciclópico.
ALVENARIA: Alvenaria em cerâmica rebocada nas duas faces.
ESQUADRIAS: Misto com esquadrias de madeira e metálica com portas e janelas em esquadrias de madeira pintadas a tinta óleo em bom estado.
PISOS E REVESTIMENTOS: Piso cerâmico em todos os ambientes internos em bom estado, revestimento cerâmico a meia altura nos banheiros e copa.
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 somente nas salas.

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.''

06 – DATA DA VISITA: 12.12.2023.

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 a saber:

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$ 1.265,00

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

$$V_M = 1.265,00 \times 1,15 \times 1,15 \times 1,20$$

$$V_M = R\$\ 2.007,55$$

11 – ENCERRAMENTO

O valor a ser contratado para o imóvel objeto deste estudo deverá estar dentro do intervalo entre o VALOR MÉDIO DE MERCADO (ítem 08) e o VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO (ítem 10), conforme exposto abaixo:

R$ 1.265,00 ≤ VALOR DO ALUGUEL ≤ R$ 2.007,55

VALOR MÉDIO DE MERCADO R$ 1.265,00

VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO R$ 2.007,55

Augusto Corrêa – PA
Dezembro / 2023

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

FOTO 01 - Fachada principal do prédio.

FOTO 02 - Sala de recepção e espera.

FOTO 03 – Sala de Arquivo.

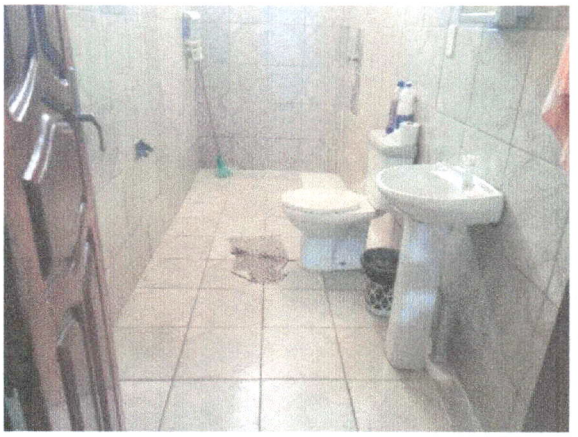

FOTO 04 – Banheiro Público.

FOTO 05 – Sala de Atendimento Psicossocial.

FOTO 06 –Sala do Setor Pedagógico.

FOTO 07 – Copa cozinha.

FOTO 08 – Garagem.

12 – CONCLUSÃO

O imóvel em análise está implantado em terreno seco, bem arejado, localizado em área de fácil acesso. Contando com rede de energia elétrica e coleta de lixo são pontos de valorização do 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 **RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**, é composto por 07 (sete) folhas impressas e numeradas, foi elaborado pelo Arquiteto e Urbanista que o subscreve.

Augusto Corrêa (PA), 12 de dezembro de 2023.

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