

Ofício GS/SEPLADE Nº 202-A/2025

Augusto Corrêa - PA, 14 de agosto de 2025.

Ao

**Sr. Rafael Rodrigo Silva de Araújo**

M.D. secretário municipal de administração e finanças - SEMAF

Nesta

**Senhor Secretário,**

Ao cumprimentá-lo, sirvo-me do presente para encaminhar a vossa excelência, o **LAUDO DE AVALIAÇÃO E RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DE IMÓVEL**, conforme solicitado através do ofício nº 226/2025 – SEMAF, tendo por finalidade a determinação de valor de mercado para fins de aluguel, a fim de atender o funcionamento dos serviços/finalidades abaixo relacionado.

- **Biblioteca /Augusto Corrêa-PA.**

Cordialmente,

PREFEITURA  
Municipal de Augusto Corrêa  
Secretaria de Administração e Finanças  
SERVIÇO DE PROTOCOLO  
RECEBI  
EM 14/08/25  
HORARIO: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

  
**Orlandino Adriano de Seixas Alves**  
Secretário Municipal de Planejamento,  
Desenvolvimento Econômico e Turismo

*Orlandino Adriano de Seixas Alves*  
SECRETARIO MUN. DE PLANEJAMENTO  
DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E TURISMO  
DECRETO Nº 009/2025 GAB/PREFEITO

# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

**BIBLIOTECA – PA**

<b>ENDEREÇO:</b>	<b>AV. GOVERNADOR MAGALHÃES BARATA - S/Nº 128</b>
<b>BAIRRO:</b>	<b>NAZARÉ</b>
<b>MUNICÍPIO:</b>	<b>AUGUSTO CORRÊA – PARÁ - CEP: 68.610-000</b>
<b>LOCADORA:</b>	<b>LEIA CRISTINA BARROS SILVA</b>
<b>DESTINAÇÃO:</b>	<b>BIBLIOTECA</b>

**- LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**  
**- RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**

### **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 e 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 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

Imóvel implantado em um terreno de 7,93m (frente) x 24,07m(fundo), totalizando uma área de 190,87m<sup>2</sup> e um anexo de 3,81m (frente) x 3,04m(fundo), totalizando uma área de 11,58m<sup>2</sup> com uma somatória de 202,45m<sup>2</sup> de área construída, contendo hall, recepção e espera, 01 área de informática, área de acervo, área de leitura, área de brinquedoteca, 01 área de lanche da brinquedoteca, 01 copa e cozinha e 01 banheiro público.

O prédio apresenta piso em cerâmica em todos os ambientes em bom estado, e com revestimento cerâmico no banheiro e com reboco e pintura PVA com emassamento nas paredes internas.

Possui energia e água, coleta de lixo e com pavimento asfáltico na frente.

### **03 – DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL**

**LOCALIZAÇÃO:** AV. Governador Magalhães Barata – S/Nº 128, bairro Nazaré, 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 metálicas de rolo, portas em esquadrias de vidro e de alumínio, e pintura esmalte na esquadria metálicas em bom estado.

**PISOS E REVESTIMENTOS:** Piso em cerâmica em todo prédio, em bom estado e com revestimento cerâmico no banheiro a meia parede.

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

**INSTALAÇÕES HIDROSANITÁRIAS:** Possui rede de água e esgoto.

**PINTURA:** Com tinta PVA com emassamento em todo prédio.

**FORRO:** Com forro PVC em todo prédio.

### **04 – CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

01 – Localizado em área do setor urbano do município.

02 – Está implantado em área de terreno plano.

03 - Infraestrutura urbana: servido por linha de ônibus, asfalto, rede de água e luz.

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

## 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:** 08.08.2025

## 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

### 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).

$$V_{MM} = R\$ 3.000,00$$

### 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

$$V_M = V_{MM} \times P_C \times E_C \times L_{OC}$$

$V_M$  = Valor Máximo

$V_{MM}$  = Valor Médio de Mercado

$P_C$  = Padrão Construtivo

$E_C$  = Estado de Conservação

$L_{OC}$  = Localização do Imóvel

$$V_M = 3.000,00 \times 1,15 \times 1,15 \times 1,20$$

$$V_M = R\$ 4.761,00$$

### 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:

$$R\$ 3.000,00 \leq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq R\$ 4.761,00$$

VALOR MÉDIO DE MERCADO R\$ 3.000,00

VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO R\$ 4.761,00

## RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 01: Vista do prédio.



Foto 02: Hall recepção e espera.



Foto 03: Área de acervo.



Foto 04: Área de leitura.



Foto 05: Brinquedoteca



Foto 06: Sala 01.



Foto 07: Banheiro público.



Foto 08: Copa e cozinha.

## 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.

A ausência de blocos autônomos para iluminação de emergência e 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), 14 de agosto de 2025.

**RAIMUNDO  
FRANCISCO COSTA  
FILHO:25084879291**

Assinado de forma digital  
por RAIMUNDO FRANCISCO  
COSTA FILHO:25084879291

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