



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE AUGUSTO CORRÊA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO,
DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E TURISMO.

SEPLADE
Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento Econômico e Turismo

Ofício GS/SEPLADE Nº 398/2024

Augusto Corrêa - PA, 17 dezembro de 2024.

Ao

Sr. Rafael Rodrigo Silva de Araújo

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

Nesta

ESTADO DO PARÁ

Prefeitura Mun. de Augusto Corrêa

Secretaria de Admin. Finanças

SERVIÇO DE PROTOCOLO

RECEBI

EM 18 12 / 24

HORARIO 12:40

Thayla

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 215/2024 – 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.

- **Destinado ao funcionamento da Defensoria Pública Estadual conforme termo de cooperação técnica com o município de Augusto Corrêa-PA.**

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

Rafael Rodrigo Silva de Araújo
SEC. MUN. DE ADM. E FINANÇAS
DECRETO Nº 011/2021-648/PREFEITO



PREFEITURA MUNICIPAL DE
AUGUSTO CORRÊA
SEPLADE
ESTADO DO PARÁ

SEPLADE

Secretaria Municipal de
Planejamento,
Desenvolvimento Econômico e
Turismo

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA
DEFENSORIA PÚBLICA ESTADUAL,
CONFORME TERMO DE COOPERAÇÃO
TÉCNICA 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:	DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DA DEFENSORIA PÚBLICA ESTADUAL, CONFORME TERMO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA COM O MUNICÍPIO DE AUGUSTO CORRÊA/PA



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



**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 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 – DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

LOCALIZAÇÃO: Travessa: Anastácio de Brito, Nº 275 – Bairro: São Miguel, Augusto Corrêa – Pará - 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 portão da garagem e entrada de serviço em ferro de correr e abrir, com portas e janelas em esquadrias de madeira pintadas a tinta óleo em bom estado, sendo todo o prédio com grade de ferro.

PISOS E REVESTIMENTOS: Piso cerâmico em todos os ambientes internos em bom estado, revestimento cerâmico a meia altura nos banheiros.

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 no prédio todo em bom estado de conservação.

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.



**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: 12.12.2024

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).

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

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

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

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

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:

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

VALOR MÉDIO DE MERCADO R\$ 1.500,00

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

ANEXO I

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 01: Vista principal.

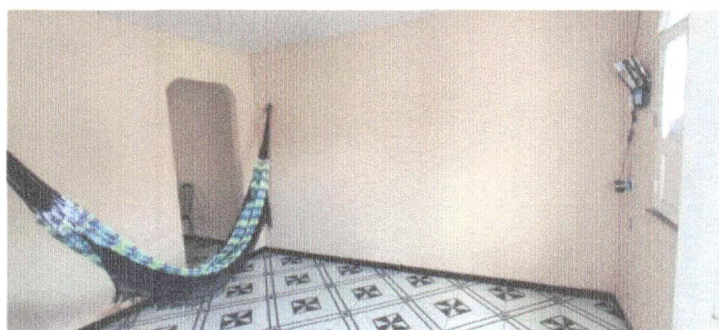


Foto 02: Sala de Recepção.

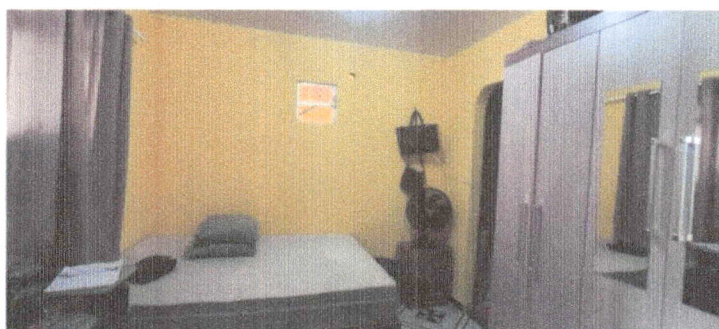


Foto 03: Suíte 01.



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

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 e 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), 13 de dezembro de 2024.



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