

Ofício GS/SEPLADE Nº 362/2025

Augusto Corrêa (PA), 08 de dezembro de 2025.

Á

Sra. Gelziclene Nogueira da Penha Araújo

Secretária Municipal de Educação - SEMED

Nesta

Prezada Secretária,

Honrado em cumprimentá-la e em atenção ao ofício nº 281/2025 - SEMED, que dispõe sobre a elaboração de laudo de avaliação de imóvel localizado na R. José Lauro da Costa, S/N, bairro São Miguel, zona urbana do município de Augusto Corrêa (PA), objetivando atender as necessidades estruturais da Secretaria Municipal de Educação. Encaminhamos em anexo o referido documento.

Atenciosamente,


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

ESTADO DO PARÁ
Secretaria Municipal de Planejamento
PROTOCOLADO
Data de emissão: 08.12.2025
Assinatura: RBCunha
Responsável:



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

**IMÓVEL DESTINADO A ATENDER AS
NECESSIDADES ESTRUTURAI DA
SEMED
AUGUSTO CORRÊA – PA**

ENDEREÇO: RUA JOSÉ LAURO DA COSTA, S/Nº.
BAIRRO: SÃO MIGUEL
MUNICÍPIO: AUGUSTO CORRÊA – PARÁ - CEP: 68.610-000
LOCADOR: DAILTON PEREIRA DOS SANTOS
DESTINAÇÃO: IMÓVEL DESTINADO A ATENDER AS NECESSIDADES
ESTRUTURAIS DA SEMED

- LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL
- RELATÓRIO FOTOGRAFICO

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 8,04m (frente) x 10,31m (fundo), totalizando uma área total construída de 82,89m², com 02 salas amplas, 02 banheiros social e 01 copa cozinha com piso e em cimento queimado, com 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: Rua José Lauro da Costa, S/Nº – 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: Porta de rolo metálica, pintada a tinta óleo em bom estado e esquadrias de viros.

PISOS E REVESTIMENTOS: Piso em cimento queimado em todos os ambientes internos 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: Em bom estado.

PINTURA: Com tinta acrílica interior e exterior em todos os ambientes.

FORRO: Em PVC 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.

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: 08.12.2025.

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 imobiliárias 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).

$$V_{MM} = R\$ 2.000,00$$

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

$$V_M = 2.000,00 \times 1,15 \times 1,15 \times 1,20$$

$$V_M = R\$ 3.174,00$$

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:

$$R\$ 2.000,00 \leq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq R\$ 3.174,00$$

VALOR MÉDIO DE MERCADO R\$ 2.000,00

VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO R\$ 3.174,00

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 01: Vista principal.



Foto 02: Depósito 01 de livro didático.



Foto 03: Depósito 02 de livro didático.



Foto 04: Sala da Administração.



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, 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), 08 de dezembro 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