



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
AUGUSTO CORRÊA  
SEPLADE  
ESTADO DO PARÁ

**SEPLADE**

Secretaria Municipal de  
Planejamento,  
Desenvolvimento Econômico e  
Turismo

# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

ATIVIDADES MULTIFUNCIONAIS  
VILA NOVA  
AUGUSTO CORRÊA – PA

ENDEREÇO:	RUA TRAVESSA DA IGREJA S/Nº - VILA NOVA
BAIRRO:	CENTRO
MUNICÍPIO:	VILA NOVA, AUGUSTO CORRÊA – PA - CEP: 68.610-000
LOCADOR:	JOSUÉ GONÇALVES DOS REIS
DESTINAÇÃO:	ATIVIDADES MULTIFUNCIONAIS – VILA NOVA

Augusto Corrêa – PA  
Dezembro/ 2022

  
Raimundo Francisco Costa Filho  
ARQUITETO E URBANISTA - CAUPA  
A88708-8 - SEPLADE  
MATRÍCULA Nº 010016-1

01



**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**

Augusto Corrêa – PA  
Dezembro/ 2022

  
Ramundo Francisco Costa Filho  
ARQUITETO E URBANISTA - CAUPA  
ABB708-A - SEPLADE  
MATRICULA Nº 010018-1

02



**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 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 térreo em alvenaria medindo 8,50m (frente) x 9,70m (fundo), totalizando uma área total construída de 82,45m<sup>2</sup>, com 02 salas de aula sendo só uma atende a atividade multifuncional, com piso em cerâmica na sala 02 e cimento queimado sala 01, copa e banheiro, revestimento em reboco na alvenaria nas duas faces e pintura em tinta PVA sem emassamento. O imóvel possui energia, porém, com ausência de blocos autônomos para iluminação de emergência.

### **03 – DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL**

**LOCALIZAÇÃO:** RUA TRAVESSA DA IGREJA S/Nº- VILA NOVA Zona Rural Augusto Corrêa – Pará - CEP: 68.610-000.

**ESTRUTURA:** Fundação corrida em concreto ciclópico.

**ALVENARIA:** Alvenaria em cerâmica rebocada nas duas faces.

**ESQUADRIAS:** Portas e janelas em esquadrias de madeira toda gradeada e sem pintura.

**PISO E REVESTIMENTO:** Piso cerâmico na sala e revestimento e piso cerâmico no banheiro com alvenaria rebocada nas duas faces 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:** Com água encanada e banheiro com revestimento cerâmico.

**PINTURA:** Com tinta PVA sem emassamento no interior da sala.

**FORRO:** Com forro em PVC em bom estado.

### **04 – CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

01 – Localizado em área 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, celular, coleta de lixo sem asfalto na frente.

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

Augusto Corrêa – PA  
Dezembro/ 2022

  
Raimundo Francisco Costa Filho  
ARQUITETO E URBANISTA - CAU/PA  
488705-8 - SEPLADE  
MATRICULA Nº 010016-1



**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: 14.11.2022

### 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, 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

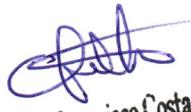
PERIFERIA	0,70
MÉDIA	0,90
BOA	1,20
EXELENTE	1,50

### 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).

$V_{MM} = R\$ 1.300,00$

Augusto Corrêa – PA  
Dezembro/ 2022

  
Raimundo Francisco Costa Filho  
ARQUITETO E URBANISTA - CAUIPA  
A88705-8 - SEPLADE  
MATRÍCULA Nº 010016-1

04



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

**SEPLADE**  
Secretaria Municipal de  
Planejamento,  
Desenvolvimento Econômico e  
Turismo

**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

$$V_M = 1.300,00 \times 1,15 \times 1,15 \times 1,20$$

$$V_M = R\$ 2.063,10$$

**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:

$$R\$ 1.300,00 \leq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq R\$ 2.063,10$$

VALOR MÉDIO DE MERCADO R\$ 1.300,00

VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO R\$ 2.063,10

  
Raimundo Francisco Costa Filho  
ARQUITETO E URBANISTA - CAUIPA  
A88708-8 - SEPLADE  
MATRICULA Nº 010016-1

Augusto Corrêa – PA  
Dezembro/ 2022

05



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

**SEPLADE**  
Secretaria Municipal de  
Planejamento,  
Desenvolvimento Econômico e  
Turismo

**ANEXO I**

**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



Foto 01: Vista principal do prédio.



Foto 02: Sala de atividades multifuncionais com piso cerâmico e forro PVC.



Foto 03: Copa e cozinha.



Foto 04: Banheiro alunos.

Augusto Corrêa – PA  
Dezembro/ 2022

*Raunundo Francisco Costa Filho*  
Raunundo Francisco Costa Filho  
ARQUITETO E URBANISTA - CAUPA  
AB8705-6 - SEPLADE  
MATRICULA Nº 010016-1

06



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

**SEPLADE**  
Secretaria Municipal de  
Planejamento,  
Desenvolvimento Econômico e  
Turismo

## 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 da escola, 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 06 (seis) folhas impressas e numeradas, foi elaborado pelo Arquiteto e Urbanista que o subscreve.

Augusto Corrêa (PA), 02 de dezembro de 2022.

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

07

Augusto Corrêa – PA  
Dezembro/ 2022

**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2942224-C/2022/SEMAF**  
**DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 7/2022-2212002**

**TERMO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO**

A Comissão Permanente de Licitação do Município de Augusto Corrêa, Estado do Pará, instituída através do Decreto Municipal nº 192-C/2021, de 15 de julho de 2021, consoante autorizações do Excelentíssimo Sr. **Francisco Edinaldo Queiroz de Oliveira** - Prefeito Municipal e da Ilustríssima Senhora **Ivanez Baldez do Nascimento** - Secretária Municipal de Educação, na qualidade de ordenadora de despesa, com fundamento no Art. 24, inciso X da Lei Federal nº 8.666/93, resolvem reconhecer e declarar a **DISPENSA DE LICITAÇÃO** para **Locação de imóvel destinado a Sala de Recursos Multifuncional, localizado na Vila Nova - zona rural do município de Augusto Correa/PA**, conforme fundamentações abaixo.

**1. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL**

A presente Dispensa de Licitação encontra-se fundamentada no art. 24, inciso X, da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993 e suas alterações posteriores, conforme diploma legal abaixo citado:

Art. 24 - É dispensável a licitação:

I - OMISSIS

*X - "para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;"*

**2. DA JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO**

O presente processo administrativo tem por objeto suprir as necessidades do Município de Augusto Corrêa, atendendo à demanda do **FUNDO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO**, com fulcro no art. 24, inciso X, da Lei n.º 8.666/93, em obediência ao Princípio da Continuidade do Serviço Público, que por sua vez, viabiliza a contratação em comento, tornando o caso em questão, dentro das exigências requeridas por este dispositivo.

De acordo com o termo de referência, segue os trechos:

A sala de recursos multifuncional tem por finalidade atender pedagogicamente alunos com necessidades educacionais especiais da Escola da Rede de Ensino Municipal Amâncio Brito; suplementando e flexionando o currículo do ensino regular, aferindo cada situação, recepcionando-os individualmente ou em pequenos grupos, em sala de aula, dando apoio complementar aos professores e pais que lidam diretamente com as dificuldades de seus filhos. Torna-se necessário a contratação do espaço, para atender as demandas da Secretaria Municipal de Educação - SEMED, sendo esse temporariamente.



### 3. DAS RAZÕES DA ESCOLHA

A escolha recaiu sobre o imóvel do Sr. **JOSUE GONÇALVES DOS REIS**, inscrito no CPF: 329.865.802-20, com sede na residente e domiciliado na Trav. Igreja, s/n, Vila Nova, Augusto Corrêa-PA, CEP: 68.610-000. De acordo com o Laudo de avaliação e relatório fotográfico do imóvel, o valor mensal de mercado estaria entre **R\$ 1.300,00** (valor médio) a **R\$ 2.063,10** (valor máximo para o imóvel avaliado).

Diante dos valores previstos, o Fundo Municipal de Educação definiu o valor mensal de **R\$ 2.000,00** (dois mil reais), portanto, valor global (12 meses) de **R\$ 24.000,00** (vinte e quatro mil reais), considerando que o imóvel está localizado em terreno seco, bem arejado, área de fácil acesso, contando com rede de energia elétrica e coleta de lixo.

Além do mais, segundo o laudo emitido pelo Arquiteto e Urbanista, Sr. Raimundo Francisco Costa Filho, assim como a apresentação da documentação exigida por lei, entendemos que o valor de locação do imóvel é vantajoso para administração, preenche os requisitos e se adequa perfeitamente as necessidades e finalidade do órgão solicitante.

### 4. JUSTIFICATIVA DO PREÇO

A escolha do imóvel, foi realizada decorrente da Avaliação realizada pelo Arquiteto e Urbanista do quadro efetivo do município, Sr. Raimundo Francisco Costa Filho, onde apontou que o imóvel está localizado em terreno seco, bem arejado, área de fácil acesso, contando com rede de energia elétrica e coleta de lixo, bem como nos permite inferir que o preço contratado é compatível com os praticados no mercado imobiliário.

Face ao exposto, a contratação pretendida foi realizada com o Sr. **JOSUE GONÇALVES DOS REIS**, inscrito no CPF: 329.865.802-20, no valor de **R\$ 24.000,00** (vinte e quatro mil reais), levando-se em consideração o bom estado de conservação do imóvel bem como o preço é vantajoso para administração, conforme documentos acostados aos autos deste processo.

Augusto Corrêa/PA, 29 de dezembro de 2022.

  
**JANILSON LIMA CUNHA**  
Presidente da Comissão de Licitação  
Decreto nº 192-C/2021