



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
AUGUSTO CORRÊA  
SEPLADE  
ESTADO DO PARÁ

**SEPLADE**

Secretaria Municipal de  
Planejamento,  
Desenvolvimento Econômico e  
Turismo

# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

CENTRO DE ATENDIMENTO DA  
EDUCAÇÃO ESPECIALIZADO  
MARILENE NASCIMENTO DA SILVA  
CAEEM - AUGUSTO CORRÊA - PA

ENDEREÇO: AV. JOSÉ LAURO DA COSTA- BAIRRO NAZARÉ S/N  
MUNICÍPIO: AUGUSTO CORRÊA - PARÁ - CEP: 68.100-000  
LOCADOR: PARÓQUIA SÃO MIGUEL ARCANJO  
DESTINAÇÃO: CENTRO DE ATENDIMENTO EDUCACIONAL  
ESPECIALIZADO MARILENE NASCIMENTO DA SILVA -  
CAEEM

Augusto Corrêa - PA  
Dezembro/ 2022

  
Raimundo Francisco Costa Filiz  
ARQUITETO E URBANISTA - CAUPA 01  
AB8705-8 - SEPLADE  
MATRÍCULA Nº 1110018-1



**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

  
Fernando Francisco Costa Filho  
ARQUITETO E URBANISTA - CAUIPA  
AB8705-6 - SEPLADE  
MATRÍCULA Nº 010016-1

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.

### 02 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Dois blocos de prédios térreo em alvenaria e estrutura em concreto armado sendo PRÉDIO 01: 11,70m (frente) x 8,45m (fundo), totalizando 98,86m<sup>2</sup> e PRÉDIO 02: 21,60m (frente) x 8,37m (fundo) totalizando 180,79m<sup>2</sup>, totalizando uma área total construída 279,65 m<sup>2</sup> de com 11 compartimentos sendo 04 salas, 01 secretaria, 01 administração, 02 copas, 02 banheiros e 02 varandas, 01 quadra polivalente, piso em cerâmica e cimentado, com revestimento em reboco e pintura sem emassamento e cerâmica nos banheiros e copa. O imóvel possui energia e água, porém com ausência de um projeto de combate de incêndio com extintor e blocos autônomos para iluminação de emergência e passarelas cobertas.

### 03 – DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

**LOCALIZAÇÃO:** av. José Lauro da Costa– bairro Nazaré s/n, Augusto Corrêa – Pará - cep: 68.610-000.

**ESTRUTURA:** Fundação corrida em concreto ciclópico e blocos isolados, pilares e vigas em concreto nas varandas.

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

**ESQUADRIAS:** Portas e janelas em esquadrias de madeira pintadas a óleo em bom estado.

**PISOS E REVESTIMENTOS:** Piso cerâmico em todos os ambientes internos em bom estado, revestimento cerâmico a meia altura nas copas, banheiros e sala de fisioterapia.

**INSTALAÇÕES ELÉTRICAS:** Com ausência de algumas luminárias, estando 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 estando 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, célula coleta de lixo e asfalto.

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

Augusto Corrêa – PA  
Dezembro/ 2022

  
Karimundo Francisco Costa Filho  
ARQUITETO E URBANISTA - CAUIPR 3  
AB8705-8 - SEPLADE  
MATRÍCULA Nº 010018-1



**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 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

<b>BAIXO</b>	<b>1,00</b>
<b>MÉDIO</b>	<b>1,15</b>
<b>ALTO</b>	<b>1,40</b>

#### 2 – ESTADO DE CONSERVAÇÃO

<b>RUÍM</b>	<b>0,75</b>
<b>MÉDIO</b>	<b>0,90</b>
<b>BOM</b>	<b>1,15</b>
<b>ÓTIMO</b>	<b>1,40</b>

#### 3 – LOCALIZAÇÃO

<b>PERIFERIA</b>	<b>0,70</b>
<b>MÉDIA</b>	<b>0,90</b>
<b>BOA</b>	<b>1,20</b>
<b>EXELENTE</b>	<b>1,50</b>

Augusto Corrêa – PA  
Dezembro/ 2022

  
Ramonildo 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

**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**

<b>PADRÃO CONSTRUTIVO</b>	<b>ESTADO DE CONSERVAÇÃO</b>	<b>LOCALIZAÇÃO</b>
<b>MÉDIO</b>	<b>BOM</b>	<b>BOA</b>
<b>1,15</b>	<b>1,15</b>	<b>1,20</b>

**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

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

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

**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:

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

VALOR MÉDIO DE MERCADO R\$ 3.000,00

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

Augusto Corrêa – PA  
Dezembro/ 2022

  
Raunundo Francisco Costa Filiz. 05  
ARQUITETO E URBANISTA - CAU/PA  
A88705-6 - SEPLADE  
MATRÍCULA Nº 010016-1

**ANEXO I**

**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



Foto 01: Bloco 01 vista frontal.

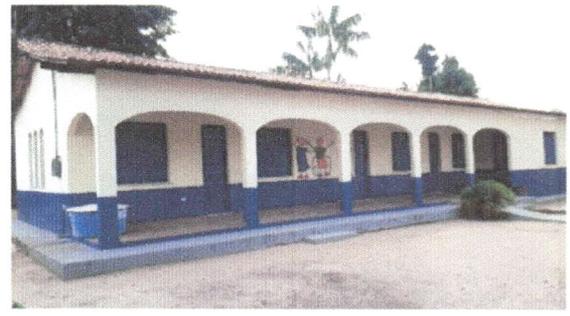


Foto 02: Bloco 02 vista frontal.



Foto 03: Vista principal.



Foto 04: Copa e depósito de merenda.



05: Varanda bloco 01.



Foto 06: Foto 05: Varanda bloco 02.



**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 07 (sete) 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 0142324/2023/SEMAF**  
**DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº 180101-2023**

### **TERMO DE DISPENSA DE LICITAÇÃO**

A Comissão Permanente de Licitação do Município de Augusto Corrêa, Estado do Pará, instituída através do Decreto Municipal nº 004-A/2023, de 03 de janeiro de 2023, 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 para o funcionamento do Centro de Educação Especializada Marilene Nascimento da Silva - CAEEM, para atender as demandas da Secretaria Municipal de Educação, de Augusto Corrêa/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 preçipuas 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:

O anexo do Centro de Atendimento Educacional Especializado tem como principal objetivo, atender os alunos com necessidades educacionais especiais, garantindo um espaço agradável e confortável para realização de atividades pedagógicas de assistência educacional especializada, atendendo todas as pessoas com deficiências neste município. O espaço CAEEM realiza avaliação psicopedagógica, ajudando no desenvolvimento cognitivo, motor e sensorial dos alunos, contribuindo para que os mesmos busquem autonomia e independência dentro e fora da escola. Além disso, o centro trabalha com diversidade o qual proporciona igualdade e respeito. 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 da entidade **OBRAS SOCIAIS DA DIOCESE DE BRAGANÇA**, inscrito no CNPJ: 05.321.575/0011-00, com sede na Praça da Catedral, 368, Centro, Bragança-PA, CEP: 68.600-000. De acordo com o Laudo de avaliação e relatório fotográfico do imóvel, o valor mensal de mercado estaria entre **R\$ 3.000,00** (valor médio) a **R\$ 4.761,00** (valor máximo para o imóvel avaliado).

Diante dos valores previstos, o Fundo Municipal de Educação definiu o valor mensal de **R\$ 3.000,00** (três mil reais), portanto, valor global (11 meses) de **R\$ 33.000,00** (trinta e três 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 a entidade **OBRAS SOCIAIS DA DIOCESE DE BRAGANÇA**, inscrito no CNPJ: 05.321.575/0011-00, no valor de **R\$ 33.000,00** (trinta e três 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, 23 de janeiro de 2023.

  
**JANILSON LIMA CUNHA**  
Presidente da Comissão de Licitação  
Decreto nº 004-A/2023