



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 Filin
ARQUITETO E URBANISTA - CAUPA 01
ABR705-8 - SEPLADE
MATRICULA Nº 110016-1



**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


Ramonido Francisco Costa Filho
ARQUITETO E URBANISTA - CAUPA
A88703-B - 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 98,86m² e PRÉDIO 02: 21,60m (frente) x 8,37m (fundo) totalizando 180,79m², totalizando uma área total construída 279,65 m² 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


Raimundo Francisco Costa Filho
ARQUITETO E URBANISTA - CAUIPR 3
A88705-8 - SEPLADE
MATRÍCULA 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.

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

Augusto Corrêa – PA
Dezembro/ 2022


Ramurdo Francisco Costa Filho
ARQUITETO E URBANISTA - CAU/PA
A88705-6 - 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

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

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

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

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


Raunardo Francisco Costa Filho 05
ARQUITETO E URBANISTA - CAUIPA
AB8705-8 - SEPLADE
MATRICULA Nº 010016-1



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

SEPLADE
Secretaria Municipal de
Planejamento,
Desenvolvimento Econômico e
Turismo

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.



Foto 05: Varanda bloco 01.



Foto 06: Varanda bloco 02.

Augusto Corrêa – PA
Dezembro/ 2022

06
Raimundo Francisco Costa Filho
ARQUITETO E URBANISTA - CAUPA
888705-8 - SEPLADE
MATRÍCULA Nº 010016-1



**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 N° 010016-1


Raimundo Francisco Costa Filho
ARQUITETO E URBANISTA - CAUPA
A88705-6 - SEPLADE
MATRÍCULA Nº 010016-1

07

Augusto Corrêa – PA
Dezembro/ 2022