



OFICIO Nº459 -2022/SEMED

Augusto Corrêa/PA, 19 de dezembro de 2022.

Ao Senhor


**RAFAEL RODRIGO SILVA DE ARAUJO**

Secretário Municipal de Administração e Finanças da PMAC

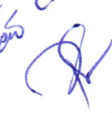
Assunto: **Solicitação de Locação de imóvel**

Ao cumprimentar-lher, solicitamos a Locação de Imóvel destinado ao funcionamento do anexo de uma sala de aula da Escola Virgílio Corrêa- Araí - Zona Rural, para atender as demandas da Secretaria Municipal de Educação – do Município de Augusto Corrêa/PA.

Atenciosamente,

  
Ivanêz Baldez do Nascimento  
Sec. Mun. de Educação  
Decreto nº 002/2021

**IVANÊZ BALDEZ DO NASCIMENTO**  
Secretária Municipal de Educação  
Decreto nº 002/2021

*Encaminhar p/*  
*Gestor de Contratos*  


Rafael Rodrigo Silva de Araújo  
SEC. MUN. DE ADM. E FINANÇAS  
DECRETO Nº 01/2021-SAB/PREFEITO

ESTADO DO PARÁ  
Prefeitura Mun. de Augusto Corrêa  
Secretaria de Admin/ Finanças  
SERVIÇO DE PROTOCOLO  
**RECEBI!**  
EM. 20 / 12 / 22  
HORÁRIO. 11:20  
Balvia  
Responsável



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
AUGUSTO CORRÊA  
SEPLADE  
ESTADO DO PARÁ

**SEPLADE**

Secretaria Municipal de  
Planejamento,  
Desenvolvimento Econômico e  
Turismo

# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

ANEXO ESC. VIRGÍLO CORRÊA-ARAÍ  
AUGUSTO CORRÊA -PA

ENDEREÇO: VILA DO ARAÍ - COMUNIDADE RURAL  
MUNICÍPIO: AUGUSTO CORRÊA - PARÁ - CEP: 68.610-000  
LOCADOR: PAULO VINÍCIUS SOUZA PICANÇO  
DESTINAÇÃO: ANEXO ESC. VIRGÍLO CORRÊA - ARAÍ

Augusto Corrêa - PA  
Dezembro/ 2022

  
Raimundo Francisco Costa Filho  
ARQUITETO E URBANISTA - CAUIPA  
AB8705-8 - SEPLADE  
MATRÍCULA Nº 010016-1

01

*aditivo 005 5/2022*



**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**

  
Raimundo Francisco Costa Filho  
ARQUITETO E URBANISTA - CAUPA  
AB8705-6 - SEPLADE  
MATRÍCULA Nº 010016-1

Augusto Corrêa – PA  
Dezembro/ 2022

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 com 01 sala de aula medindo 6,04m (frente) x 7,04m (fundo), totalizando uma área de 42,52m<sup>2</sup> e 01 banheiro social medindo 1,30m (frente) x 2,93m (fundo), totalizando uma área de 3,81m<sup>2</sup>, sendo a somatória de áreas do imóvel é de 46,33 m<sup>2</sup>.

O prédio apresenta piso em cerâmica em bom estado na sala e banheiro, mas, sem revestimento cerâmico nesse, e com reboco e pintura PVA sem emassamento nas paredes internas e com ausência de forro na sala e banheiro.

Possui energia e água, coleta de lixo, porém, sem pavimento asfáltico na frente e com ausência de blocos autônomos para iluminação de emergência.

**03 – DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL**

**LOCALIZAÇÃO:** Vila do Araí - Comunidade Rural, Augusto Corrêa – Pará - CEP: 68.610-000.

**ESTRUTURA:** Fundação corrida em concreto ciclópico e blocos isolados.

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

**ESQUADRIAS:** Com portas em esquadrias de ferro, sem pintura em bom estado.

**PISOS E REVESTIMENTOS:** Piso em cerâmica na sala e banheiro, em bom estado e sem revestimento cerâmico no banheiro.

**INSTALAÇÕES ELÉTRICAS:** Com ausência de luminárias de emergência, porém, estando o resto do prédio em bom estado de conservação e manutenção.

**INSTALAÇÕES HIDROSANITÁRIAS:** Possui rede de água e esgoto.

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

**FORRO:** Sem forro PVC em nenhum ambiente.

**04 – CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

01 – Localizado em área do setor rural do município.

02 – Está implantado em área de terreno plano.

03 - Infraestrutura urbana: servido por linha de ônibus e com por rede de água e luz.

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

Augusto Corrêa – PA  
Dezembro/ 2022

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

03



**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:** 16.11.2022

## 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

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

  
Raimundo Francisco Costa Filho  
ARQUITETO E URBANISTA - CAUIPA  
A88705-6 - SEPLADE  
MATRÍCULA Nº 010018-1

Augusto Corrêa – PA  
Dezembro/ 2022



**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).

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

**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

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

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

**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

Augusto Corrêa – PA  
Dezembro/ 2022

  
Raimundo Francisco Costa Filho  
ARQUITETO E URBANISTA - CAUIPA  
A88705-6 - SEPLADE  
MATRICULA Nº 010016-1

05

**ANEXO I**

**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



Foto 01: Vista principal do prédio.



Foto 02: Vista da sala de aula com piso cerâmico e sem forro.



Foto 03: Vista do banheiro.

## 12 - CONCLUSÃO

O imóvel em análise está implantado em terreno seco, bem arejado, localizado em área de fácil acesso. Contando com rede de energia elétrica e coleta de lixo são pontos de valorização do imóvel.

A ausência de blocos autônomos para iluminação de emergência e asfalto na frente são pontos 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), 12 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

Augusto Corrêa – PA  
Dezembro/ 2022