



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
AUGUSTO CORRÊA  
SEPLADE  
ESTADO DO PARÁ

**SEPLADE**

Secretaria Municipal de  
Planejamento,  
Desenvolvimento Econômico e  
Turismo

# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

CASA DO PROFESSOR – SANTA  
MARIA DO AÇAIZAL  
AUGUSTO CORRÊA – PA

ENDEREÇO: RUA VITOR LISBOA S/Nº- SANTA MARIA DO AÇAIZAL  
MUNICÍPIO: AUGUSTO CORRÊA – PARÁ - CEP: 68.610-000- ZONA RURAL  
LOCADOR: MANOEL MATOS DA SILVA  
DESTINAÇÃO: CASA DO PROFESSOR

Augusto Corrêa – PA  
Dezembro/ 2022

  
Raimundo Francisco Costa Filho  
ARQUITETO E URBANISTA - CAUPA  
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

  
Raimundo Francisco Costa Filho  
ARQUITETO E URBANISTA - CAUIPA  
A88705-6 - SEPLADE  
MATRÍCULA A 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 9,00m (frente) x 12,00m (fundo), totalizando uma área total construída de 108,00m<sup>2</sup>, com pátio, 01 sala de estar, 03 quartos, 01 sala de jantar, copa cozinha e 01 banheiro, com piso em cerâmica em todo prédio à exceção da copa cozinha que possui cimento queimado e revestimento cerâmico no banheiro, revestimento em reboco na alvenaria nas duas faces e necessitando de pintura completa. O imóvel possui energia, porém, com ausência de blocos autônomos para iluminação de emergência.

### **03 – DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL**

**LOCALIZAÇÃO:** RUA VITOR LISBOA S/Nº- SANTA MARIA DO AÇAIZAL 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 e sem pintura.

**PISO E REVESTIMENTO:** Piso cerâmico em todo o prédio a exceção da cozinha e revestimento e piso cerâmico no banheiro e piso em cimento queimado cozinha, alvenaria rebocada nas duas faces.

**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:** Todo o prédio necessitando de pintura.

**FORRO:** Com ausência de forro em todo o prédio.

### **04 – CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

01 – Localizado em área do setor administrativo, comercial 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, lazer, templos religiosos, etc.

Augusto Corrêa – PA  
Dezembro/ 2022

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

03



## 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

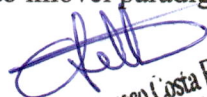
|           |      |
|-----------|------|
| PERIFERIA | 0,70 |
| MÉDIA     | 0,90 |
| BOA       | 1,20 |
| EXELENTE  | 1,50 |

## 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).

$$V_{MM} = R\$ 1.100,00$$

Augusto Corrêa – PA  
Dezembro/ 2022

  
Raimundo Francisco Costa Filho  
ARQUITETO E URBANISTA - CAUIPA  
AB8705-E - SEPLADE  
MATRICULA Nº 010015-1





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

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

**09 – FATOR DO IMÓVEL AVALIADO**

| PADRÃO<br>CONSTRUTIVO | ESTADO DE<br>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

$$V_M = 1.100,00 \times 1,15 \times 1,15 \times 1,20$$

$$V_M = R\$ 1.745,70$$

**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:

$$R\$ 1.100,00 \leq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq R\$ 1.745,70$$

VALOR MÉDIO DE MERCADO R\$ 1.100,00

VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO R\$ 1.745,70

  
Edmundo Francisco Costa Filho  
ARQUITETO E URBANISTA - CAUIP  
AB8705-8 - SEPLADE  
MATRÍCULA Nº 0110043-4

05

**ANEXO I**

**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



Foto 01: Vista principal do prédio



Foto 02: Vista interna da sala de estar, sem forro e com piso cerâmico.

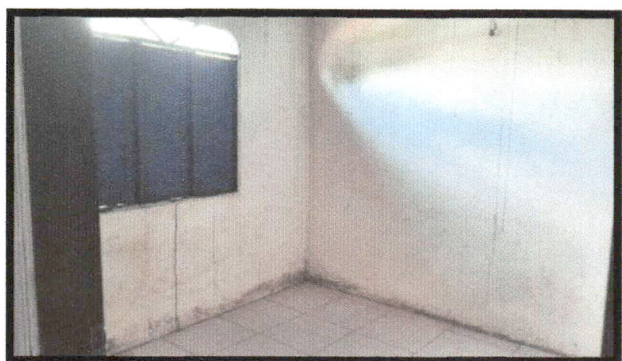


Foto 03: Vista do quarto 01.



Foto 04: Vista do banheiro com piso e revestimento cerâmico.





**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 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), 14 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**