



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE AUGUSTO CORRÊA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO
DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E TURISMO
SEPLADE



Ofício GS/SEPLADE Nº 148a/2021

Augusto Corrêa - PA, 16 de dezembro de 2021.

Ao
SR. RAFAEL ARAÚJO
M.D. Secretário Municipal de Administração e Finanças / PMAC
Nesta

Senhor Secretário,

Ao cumprimentá-lo sirvo-me do presente para encaminhar os laudos de avaliações de imóveis para fins de aluguel conforme solicitado e tendo por objetivo atender o funcionamento dos serviços/finalidades abaixo relacionada.


- 01 - SERAC - CENTRO DE REABILITAÇÃO.
- 02 - COMUSA - CONSELHO MUNICIPAL DE SAÚDE.
- 03 - ALMOXARIFADO CENTRAL SEMSA .
- 04 - CAF- CENTRAL ABASTECIMENTO FARMACÊUTICO.
- 05 - DEPARTAMENTO DE PATRIMÔNIO E DEP. DE TRANSPORTE.
- 06 - CENTRAL DE ATENDIMENTO DE REGULAÇÃO.

Cordialmente,

ESTADO DO PARÁ
Prefeitura Mun. de Augusto Corrêa
Secretaria de Admin/ Finanças
SERVIÇO DE PROTOCOLO

RECEBI
EM. 16, 12, 21
HORÁRIO. 15, 36

Responsável


Orlandino Adriano de Seixas Alves
Secretário Municipal de Planejamento



PREFEITURA MUNICIPAL DE
AUGUSTO CORRÊA
SEMPLAN
ESTADO DO PARÁ

SEMPLAN
Secretaria Municipal de
Planejamento

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

CENTRAL DE ATENDIMENTO DE
REGULAÇÃO
SEDE - AUGUSTO CORRÊA - PA

ENDEREÇO:	RUA: JOAQUIM FERREIRA DE SEIXAS, Nº 943
BAIRRO:	ESPÍRITO SANTO
MUNICÍPIO:	AUGUSTO CORRÊA - PARÁ - CEP: 68.610-000
LOCADOR:	IVANILCE PAIXÃO SOUZA
DESTINAÇÃO:	CENTRAL DE ATENDIMENTO DE REGULAÇÃO

Augusto Corrêa - PA
Dezembro/ 2021


Raimundo Francisco C. Filho 01
Arquiteto e Urbanista
CAU Nº A88705-6



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

Imóvel térreo em alvenaria em seu primeiro bloco medindo 6,66m (frente) x 14,75m (fundo), totalizando uma área total construída de 98,24m², com 01 pátio, 01 sala de recepção e espera, 01 sala para o Tratamento Fora de Domicílio (TFD), 01 sala da administração com banheiro, 01 consultório, 01 sala de arquivo, 01 copa cozinha, 01 banheiro social, e no segundo prédio com 01 área de serviço, 01 copa cozinha externa, 01 área livre lajotada, , 01 garagem, 02 quartos e um banheiro social, em uma área construída de 92,64m², totalizando uma área total construída de 190,88m². Com piso em cerâmica no prédio todo e revestimento em cerâmica a meia altura nos banheiros, com revestimento em reboco e pintura acrílica com emassamento. O imóvel possui energia e água e é todo murado e gradeado, porém, com ausência de blocos autônomos para iluminação de emergência.

03 – 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, celular, coleta de lixo e asfalto.
- 04 – Equipamento comunitário e de serviços à população: dotado de segurança, educação, saúde, cultura, lazer, templos religiosos, bancos etc.

04 – 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.”

05 – DATA DA VISITA: 14.12.2021

**Augusto Corrêa – PA
Dezembro/ 2021**


Raimundo Francisco C. Filho 02
Arquiteto e Urbanista
CAU Nº A88705-6



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

SEMPLAN
Secretaria Municipal de
Planejamento

06 – 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

07 – 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\$ 2.250,00

08 - FATOR DO IMÓVEL AVALIADO

**Augusto Corrêa – PA
Dezembro/ 2021**


Raimundo Francisco C. Filho 03
Arquiteto e Urbanista
CAU Nº A88705-6



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

SEMPLAN
Secretaria Municipal de
Planejamento

PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
MÉDIO	BOM	BOA
1,15	1,15	1,20

09 – 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

$$V_M = 2.250,00 \times 1,15 \times 1,15 \times 1,20$$

$$V_M = R\$ 3.570,75$$

10 – ENCERRAMENTO

O valor a ser contratado para o imóvel objeto deste estudo deverá estar dentro do intervalo entre o VALOR MÉDIO DE MERCADO (item 06) e o VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO (item 08), conforme exposto abaixo:

$$R\$ 2.250,00 \leq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq R\$ 3.570,75$$

VALOR MÉDIO DE MERCADO R\$ 2.250,00

VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO R\$ 3.570,75

Este LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL, é composto por 04 (quatro) folhas impressas e numeradas, foi elaborado pelo Arquiteto e Urbanista que o subscreve.

Augusto Corrêa (PA), 16 de dezembro de 2021.

Raimundo Francisco Costa Filho
Arq. e Urbanista CAU/PA A88705-6
Matrícula N° 010016-1

Augusto Corrêa – PA
Dezembro/ 2021

Raimundo Francisco C. Filho
Arquiteto e Urbanista
CAU N° A88705-6 04



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

SEMPLAN
Secretaria Municipal de
Planejamento

RELATÓRIO FOTOGRAFICO

**CENTRAL DE ATENDIMENTO DE
REGULAÇÃO
SEDE - AUGUSTO CORRÊA -PA**

ENDEREÇO: RUA: JOAQUIM FERREIRA DE SEIXAS, Nº 943
BAIRRO: ESPÍRITO SANTO
MUNICÍPIO: AUGUSTO CORRÊA - PARÁ - CEP: 68.610-000
LOCADOR: IVANILCE PAIXÃO SOUZA
DESTINAÇÃO: CENTRAL DE ATENDIMENTO DE REGULAÇÃO

Augusto Corrêa - PA
Dezembro/ 2021


Raimundo Francisco C. Filho
Arquiteto e Urbanista
CAU Nº A88705-6

01



01 – OBJETIVO

Este parecer técnico tem por finalidade 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 – DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

LOCALIZAÇÃO: Rua: Joaquim Ferreira de Seixas Nº 943 – Bairro Espírito Santo, 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 e janelas em esquadrias de madeira e vidro, pintadas com tinta óleo em bom estado.

PISOS E REVESTIMENTOS: Piso cerâmico em todos os ambientes internos em bom estado, revestimento cerâmico a meia altura nos banheiros e até o pé direito na copa.

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

INSTALAÇÕES HIDROSANITÁRIAS: Em bom estado e com um elevado em concreto com capacidade de 3.000l.

PINTURA: Com tinta acrílica com emassamento no interior em todos os ambientes. e pintura acrílica no exterior.

FORRO: Em PVC em bom estado de conservação.

03 - CONCLUSÃO

O imóvel em análise está implantado em terreno seco, sendo bem arejado, e estando localizado em área de fácil acesso e contando com segurança pública, rede hospitalar, equipamento de lazer, centro administrativo e financeiro próximo e estando coberto por rede de energia elétrica, asfalto na frente, água, internet e coleta de lixo presente, 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.

Augusto Corrêa – PA
Dezembro/ 2021


Raimundo Francisco C. Filho
Arquiteto e Urbanista
CAU Nº A88705-6

02



PREFEITURA MUNICIPAL DE
AUGUSTO CORRÊA
SEMPLAN
ESTADO DO PARÁ

SEMPLAN
Secretaria Municipal de
Planejamento

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

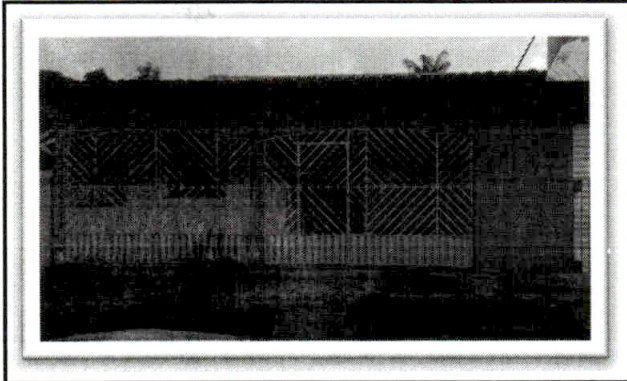


Foto 01: Vista principal.



Foto 02: Recepção e espera.

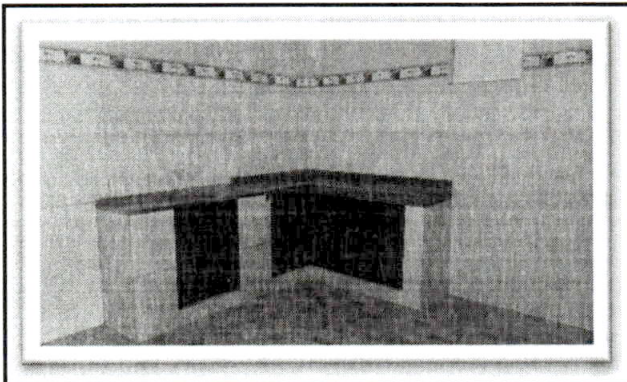


Foto 03: Copa cozinha.



Foto 04: Banheiro do TFD.

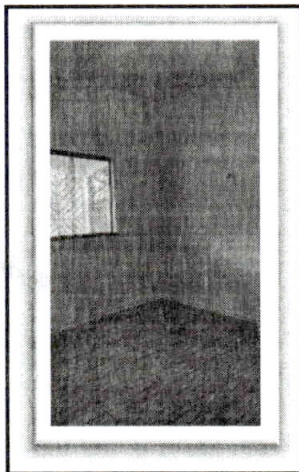


Foto 05: Sala Tratamento Fora de Domicílio, TFD.

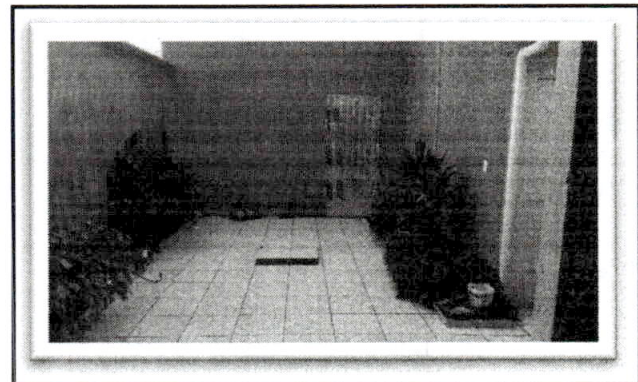


Foto 06: Área livre no quintal.

Augusto Corrêa – PA
Dezembro/ 2021


Raimundo Francisco C. Filho 03
Arquiteto e Urbanista
CAU Nº A88705-6



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

SEMPLAN

Secretaria Municipal de
Planejamento

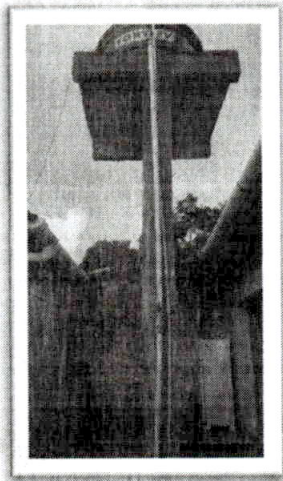


Foto 07: Elevado em concreto armado.



Foto 08: Banheiro do prédio 02.

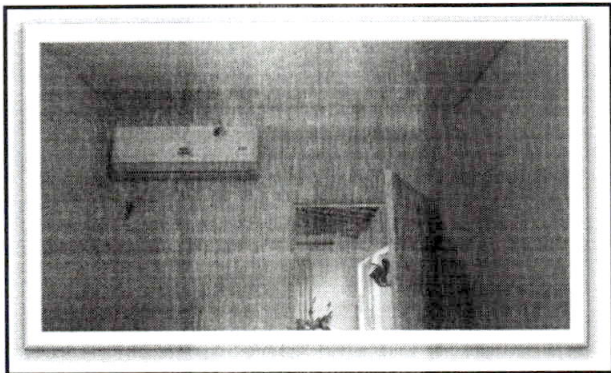


Foto 09: Quarto no bloco 02 com condicionador de ar.

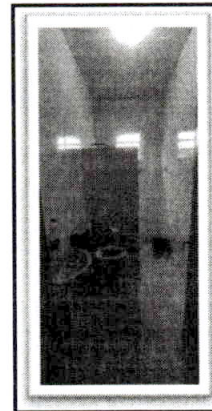


Foto 10: Banheiro social.

Este **RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**, é composto por 04 (quatro) folhas impressas e numeradas, foi elaborado pelo Arquiteto e Urbanista que o subscreve.

Augusto Corrêa (PA), 16 de dezembro de 2021.

Raimundo Francisco Costa Filho
Arq. e Urbanista CAU/PA A88705-6
Matrícula Nº 010016-1

Augusto Corrêa – PA
Dezembro/ 2021

Raimundo Francisco C. Filho 04
Arquiteto e Urbanista
CAU Nº A88705-6