

Ofício GS/SEPLADE Nº 265/2022

Augusto Corrêa (PA), 21 de outubro de 2022.

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 o **LAUDO DE AVALIAÇÃO E RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DE IMÓVEL** e demais documentos em anexo, conforme solicitado através do ofício Nº 175/2022 – SEMAF, tendo por finalidade a determinação de valor de mercado para fins de aluguel, a fim de atender o funcionamento dos serviços/finalidades abaixo relacionado.

- Para funcionamento da Defensoria Pública Estadual, conforme termo de cooperação técnica com o Município de Augusto Corrêa.

Cordialmente,


Orlandino Adriano de Seixas Alves
Secretário Municipal de Planejamento,
Desenvolvimento Econômico e Turismo

Orlandino Adriano de Seixas Alves
SEC. MUN. DE PLANEJAMENTO,
DESENV. ECONÔMICO E TURISMO
DECRETO Nº 023/2022

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

EM. 21/10/22

HORARIO 15/15

RECEBI
Resp. Advc!

Encaminhar p/ Jorges de Cothalos
Rafael Roberto de Araújo
SEC. MUN. DE ADMIN. E FINANÇAS
DECRETO Nº 017/2022 (SAB./PREFEITO)



PREFEITURA MUNICIPAL DE
AUGUSTO CORRÊA
SEPLADE
ESTADO DO PARÁ

SEPLADE

Secretaria Municipal de
Planejamento,
Desenvolvimento Econômico e
Turismo

RELATÓRIO FOTOGRAFICO

**PARA FUNCIONAMENTO DA DEFENSORIA
PÚBLICA DO ESTADO CONFORME
TERMO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA
ASSINADO COM O MUNICÍPIO DE
AUGUSTO CORRÊA - PA**

ENDEREÇO:	TRAVESSA: ANASTÁCIO DE BRITO, Nº 275.
BAIRRO:	SANTA CRUZ
MUNICÍPIO:	AUGUSTO CORRÊA – PARÁ - CEP: 68.610-000
LOCADOR:	ADEMAR RAIOL ALVES
DESTINAÇÃO:	PARA FUNCIONAMENTO DA DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO CONFORME TERMO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA ASSINADO COM O MUNICÍPIO DE AUGUSTO CORRÊA/PA

Augusto Corrêa – PA
Outubro / 2022


Raimundo Francisco Costa Filho
ARQUITETO E URBANISTA - CAUIPA
ABR7054-0 - SEPLADE
MATRÍCULA Nº 010016-1

01



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

SEPLADE

Secretaria Municipal de
Planejamento,
Desenvolvimento Econômico e
Turismo

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: Travessa: Anastácio de Brito, Nº 275 – Bairro: São Miguel, Augusto Corrêa – Pará - CEP: 68.610-000.

ESTRUTURA: Fundação corrida em concreto ciclópico.

ALVENARIA: Alvenaria em cerâmica rebocada nas duas faces.

ESQUADRIAS: Misto com esquadrias de madeira e portão da garagem e entrada de serviço em ferro de correr e abrir, com portas e janelas em esquadrias de madeira pintadas a tinta óleo em bom estado, sendo todo o prédio com grade de ferro.

PISOS E REVESTIMENTOS: Piso cerâmico em todos os ambientes internos em bom estado, revestimento cerâmico a meia altura nos banheiros.

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.

PINTURA: Com tinta acrílica interior e exterior em todos os ambientes.

FORRO: Em PVC no prédio todo 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
Outubro / 2022


Raimundo Francisco Costa Filho
ARQUITETO E URBANISTA - CAUPA
A88705-8 - SEPLADE
MATRÍCULA Nº 010816-1

02

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 01: Vista principal.

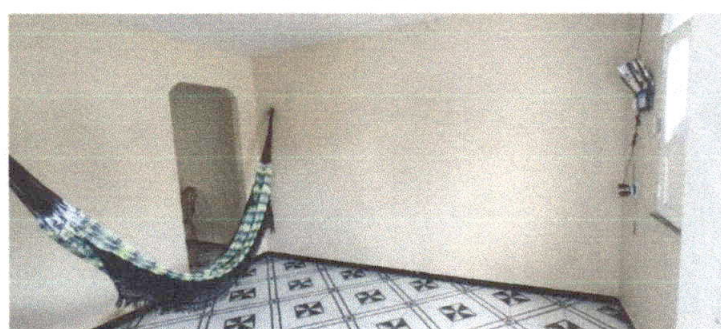


Foto 02: Sala de Recepção.



Foto 03: Suíte 01.



PREFEITURA MUNICIPAL DE
AUGUSTO CORRÊA
SEPLADE
ESTADO DO PARÁ

SEPLADE

Secretaria Municipal de
Planejamento,
Desenvolvimento Econômico e
Turismo



Foto 04: Vista dos fundos com área de serviço e garagem.

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

Augusto Corrêa (PA), 21 de outubro de 2022.

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

Augusto Corrêa – PA
Outubro / 2022

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

04



PREFEITURA MUNICIPAL DE
AUGUSTO CORRÊA
SEPLADE
ESTADO DO PARÁ

SEPLADE


Secretaria Municipal de
Planejamento,
Desenvolvimento Econômico e
Turismo

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

PARA FUNCIONAMENTO DA DEFENSORIA
PÚBLICA DO ESTADO CONFORME TERMO
DE COOPERAÇÃO TÉCNICA ASSINADO
COM O MUNICÍPIO DE
AUGUSTO CORRÊA - PA

ENDEREÇO:	TRAVESSA: ANASTÁCIO DE BRITO, Nº 275.
BAIRRO:	SANTA CRUZ
MUNICÍPIO:	AUGUSTO CORRÊA – PARÁ - CEP: 68.610-000
LOCADOR:	ADEMAR RAIOL ALVES
DESTINAÇÃO:	PARA FUNCIONAMENTO DA DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO CONFORME TERMO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA ASSINADO COM O MUNICÍPIO DE AUGUSTO CORRÊA/PA

Augusto Corrêa – PA
Outubro / 2022


Ramundo Francisco Costa Filho
ARQUITETO E URBANISTA - CAUPA
A88705-8 - SEPLADE
MATRICULA Nº 010016-1

01



**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

Imóvel térreo em alvenaria medindo 9,20m (frente) x 10,15m (fundo), totalizando uma área total construída de 93,38m², com 01 hall, 01 sala de recepção, 01 suite, 01 sala, 01 banheiro social, 01 copa cozinha, 01 área de serviço e 01 garagem. Com piso e revestimento em cerâmica e revestimento em reboco e pintura acrílica com emassamento. O imóvel possui energia e água, 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: 17.10.2022

Augusto Corrêa – PA
Outubro / 2022


Raimundo Francisco Costa Filho
ARQUITETO E URBANISTA - CAU/PA
MATRICULA Nº 040018-1

02



PREFEITURA MUNICIPAL DE
AUGUSTO CORRÊA
SEPLADE
ESTADO DO PARÁ

SEPLADE

Secretaria Municipal de
Planejamento,
Desenvolvimento Econômico e
Turismo

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 homogêneos para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

$$V_{MM} = R\$ 1.500,00$$

08 - FATOR DO IMÓVEL AVALIADO

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

03

Augusto Corrêa – PA
Outubro / 2022


Raimundo Francisco Costa Filho
ARQUITETO E URBANISTA - CAUPA
ABR/05-8 - SEPLADE
MATRICULA Nº 019016-1



PREFEITURA MUNICIPAL DE
AUGUSTO CORRÊA
SEPLADE
ESTADO DO PARÁ

SEPLADE

Secretaria Municipal de
Planejamento,
Desenvolvimento Econômico e
Turismo

09 – VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO

$$V_M = V_{MM} \times P_C \times E_C \times L_{O_C}$$

V_M = Valor Máximo

V_{MM} = Valor Médio de Mercado

P_C = Padrão Construtivo

E_C = Estado de Conservação

L_{O_C} = Localização do Imóvel

$$V_M = 1.500,00 \times 1,15 \times 1,15 \times 1,20$$

$$V_M = \text{R\$ } 2.380,50$$

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 07) e o VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO (item 09), conforme exposto abaixo:

$$\text{R\$ } 1.500,00 \leq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq \text{R\$ } 2.380,50$$

VALOR MÉDIO DE MERCADO R\$ 1.500,00

VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO R\$ 2.380,50

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), 20 de outubro de 2022.

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

Augusto Corrêa – PA
Outubro / 2022

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