



LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA IMÓVEL URBANO

END: RUA ALFREDO CHAVES , Nº 568

LOCADOR: ELIZABETE REIS DE SOUZA

CPF: 092.248.822-34

DESTINAÇÃO: SECRETARIA DE EDUCAÇÃO - SEMED

E.M.E.I.E.F PROF. MANOEL DE JESUS BARBOSA DA SILVA

Francisco Márcio P. Crispim
CPF 844.581.512-15
Diretor do Setor de Projetos e Convênios
Portaria 076/2017 - PMMR





1. OBJETIVO

O presente Laudo de Avaliação tem por objetivo a determinação do valor de mercado com base em pesquisa no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliado.

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Imóvel de um Pavimento em alvenaria de tijolo de barro e com algumas paredes de fechamento em madeira(área da cozinha e do depósito), com estrutura em concreto armado convencional, pilares e vigas, estrutura de telhado em madeira de lei, cobertura com telha cerâmica comum, Piso das salas de aula em lajota cerâmica, piso dos corredores internos em cimentado com junta de dilatação, piso dos corredores externos em cimentado com junta dilatação, Revestimento cerâmico em meia parede dos banheiros , forro PVC apenas na sala da diretoria, pintura PVA interior e exterior, acabamento popular, instalações elétricas e hidráulicas em funcionamento precisando de reparos consideráveis de manutenção; imóvel utilizado para fins de ensino de Educação Infantil (Jardim 1 e 2, além do 1º ao 4º ano), administrado pela Professora Arlete Silva de Jesus , e que contém : 1 Secretaria/Diretoria, , 1 cozinha , 2 Banheiros (meninos e meninas) , 1 Depósito de alimentos, 4 salas de aulas, Corredores internos e externos, área de lazer, Refeitório.

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

O imóvel está localizado em região urbana da cidade de Mãe do Rio, sendo sua via de acesso principal a Rua Alfredo Chaves. A Via é contemplada com imóveis residenciais e comerciais, o bairro possui infraestrutura e é servido pelos seguintes serviços urbanos:

- Energia Elétrica
- Iluminação Pública
- Rede Telefônica
- Coleta de Lixo

4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

A NBR 14653-2 : 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 empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e

Francisco Márcio P. Crispim
CPF 844 581 512-15
Diretor do Setor de Projetos e Convênios
Portaria 076/2017 - PMMR





da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.”

Em função das particularidades do imóvel avaliando e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2:2011, item 9.2.1 – Tabela 1 e Tabela 2, item 9.2.3 – Tabela 6, o presente laudo de avaliação possui Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III

5. 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:

a. PADRÃO CONSTRUTIVO

BAIXO	1,00
MÉDIO	1,15
ALTO	1,40

b. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

RUIM	0,75
MÉDIO	0,90
BOM	1,15
ÓTIMO	1,40

c. LOCALIZAÇÃO

PERIFERIA	0,70
MÉDIA	0,90
BOA	1,20
EXCELENTE	1,50

6. VALOR MÉDIO DE MERCADO

Adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para o cálculo do VALOR MÉDIO LOCATÍCIO praticado na região geoeconômica próxima ao imóvel avaliando, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de TRATAMENTO POR 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).

$$V_{MM} = R\$ 2.200,00$$

Francisco Márcio P. Crispim
CPF 844.581.512-15
Diretor do Setor de Projetos e Convênios
Portaria 076/2017 - PMMR



7. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
MÉDIO	MÉDIO	BOA
1,15	0,90	1,20

8. 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

$$V_M = 2.200 \times 1,15 \times 0,90 \times 1,20$$

$$V_M = R\$ 2.732,40$$

9. ENCERRAMENTO

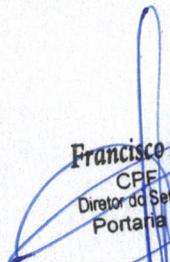
O valor destinado ao aluguel do imóvel objeto desse laudo deve invariavelmente ser determinado entre o VALOR MÉDIO DE MERCADO (Item 6.0) e o VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO (Item 8.0)

Portanto:

$$R\$ 2.200,00 \geq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq R\$ 2.732,40$$

Encerra-se o presente trabalho composto por 4 (quatro) folhas, todas impressas de anverso, sendo esta folha datada e assinada pelos autores do presente trabalho, e as demais rubricadas.

Mãe do Rio, 02 de Janeiro de 2017


Francisco Márcio P. Crispim
 CPF 844 581 512-15
 Diretor do Setor de Projetos e Convênios
 Portaria 076/2017 - PMMR

Eng. Civil Francisco Márcio Parnaíba Crispim

Crea: 21221D PA

SETOR DE PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS - Port. Nº: 076/2017 - GAB/PMMR



PRÉFEITURA DE
MÃE DÓRIO

PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS



E.M.E.I.E.F PROF. MANOEL DE JESUS BARBOSA DA SILVA

PARECER TÉCNICO DE VISTORIA RELATÓRIO FOTOGRÁFICO IMÓVEL URBANO

**END: RUA ALFREDO CHAVES , Nº 568
LOCADOR: ELIZABETE REIS DE SOUZA
CPF: 092.248.822-34
DESTINAÇÃO: SECRETARIA DE EDUCAÇÃO - SEMED**



DESCRIÇÃO DO IMÓVEL : Imóvel de um Pavimento em alvenaria de tijolo de barro e com algumas paredes de fechamento em madeira(área da cozinha e do depósito), com estrutura em concreto armado convencional, pilares e vigas, estrutura de telhado em madeira de lei, cobertura com telha cerâmica comum, Piso das salas de aula em lajota cerâmica, piso dos corredores internos em cimentado com junta de dilatação, piso dos corredores externos em cimentado com junta dilatação, Revestimento cerâmico em meia parede dos banheiros , forro PVC apenas na sala da diretoria, pintura PVA interior e exterior, acabamento popular, instalações elétricas e hidráulicas em funcionamento precisando de reparos consideráveis de manutenção; imóvel utilizado para fins de ensino de Educação Infantil (Jardim 1 e 2, além do 1º ao 4º ano), administrado pela Professora Arlete Silva de Jesus , e que contém : 1 Secretaria/Diretoria, , 1 cozinha , 2 Banheiros (meninos e meninas) , 1 Depósito de alimentos, 4 salas de aulas, Corredores internos e externos, área de lazer, Refeitório, .

1. OBJETIVO

O parecer técnico de vistoria visa determinar o estado de conservação do imóvel para apontar as responsabilidades e garantias legais quanto à existência de patologias construtivas.

2. RELAÇÃO DAS CONDIÇÕES O IMÓVEL:

IMPLANTAÇÃO: imóvel urbano situado a RUA ALFREDO CHAVES , Nº 568.

ESTRUTURA: Fundações superficiais do tipo sapata corrida, com pilares nas extremidades do imóvel e viga para cintamento superior.

Não possui patologias.

ALVENARIA: Em blocos cerâmicos rebocados nas duas faces; existem paredes de madeira pintada nas áreas da cozinha e do depósito de alimentos.

Possui pequenas fissuras em algumas paredes.

ESQUADRIAS: portas em madeira de lei com pintura acrílica, Janelas e Basculantes em ferro e vidro canelado 4mm (incolor) , além de esquadrias em alumínio anodizado, vale ressaltar que as portas necessitam de substituição das fechaduras, algumas portas são em réguas de madeira e necessitam de reparos, além da substituição de trincos e dobradiças.

PISOS/REVESTIMENTOS: Piso em cerâmica popular PEI III, bastantes desgastados , principalmente das salas de aula, piso da secretaria/Diretoria em cacos de lajotas, Pisos dos corredores internos e externos em cimentado em condições aceitáveis de uso, Paredes dos Banheiros revestidos até ½ da altura da parede, com cerâmica PEI III padrão popular e juntas alinhadas e afastadas 3mm.

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: Instalações Elétricas necessitando de serviços urgentes, visto que as fiações encontram-se na maioria dos casos expostas, sendo importante a substituição desses cabos que estão inclusive mal dimensionados na sua bitola, para que seja evitado qualquer possibilidade de **INCÊNDIO**, visto que da forma como se encontra hoje as instalações elétricas, existe a possibilidade de incêndio na referida escola; como por exemplo na área da cozinha, como os cabos estão mal dimensionados e expostos sobre a madeira, geralmente lá, ocorrem quedas de energia nas tomadas, no momento que a cozinheira da escola está fazendo alimentos que necessitam de equipamentos, como o liquidificador por exemplo. Além disso tudo acima, a escola necessita de iluminação nas salas de aula, elas estão escuras, com poucas luminárias, lâmpadas faltando, tomadas a serem substituídas, interruptores, substituição do quadro de distribuição, disjuntores. Os ventiladores de teto/parede precisam ser substituídos pois na maioria deles, estão com algum problema de funcionamento, na sala de aula do 3º e 2º anos, precisa-se de 2 ventiladores urgentemente.

INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E ESGOTO: As instalações hidráulicas encontram-se precisando de reparos pequenos, principalmente na área dos banheiros masculino e feminino, onde encontram-se 3 lavatórios completos, precisando serem substituídos; possui poço próprio e caixa d'água precisando de limpeza e reparos no madeiramento de apoio da caixa. Instalações de esgoto com ligação à fossa séptica sem patologias.

COBERTURA: Estrutura do telhado em madeira de lei, Cobertura em telhas de barro tipo capa canal comum, na área de recreio a cobertura encontra-se uma parte em telha de barro e a outra com telha de fibrocimento 4mm, dando um aspecto ruim tanto da estética quanto tecnicamente errado, pois no encontro dos materiais diferentes ocorre vazamentos, goteiras, fazendo que a cobertura não atenda as normas da ABNT. A cobertura do prédio como um todo, encontra-se bem desgastada, precisando de uma reforma geral, com substituição de peças de madeira, substituição de telhas, sugiro a imunização completa do madeiramento para evitar os focos de cupim existentes. Na área dos banheiros, existe uma cobertura que possui uma terço de madeira apresentando uma flexão considerada, devido ao esforço produzido pelo peso das telhas, sugerimos substituir essa peça (terço de madeira).

FORRO: Prédio com forro em PVC somente na área da secretaria, não existem forros nas salas de aula e demais ambientes da escola.

PINTURA: Prédio com pintura bem antiga, precisando de uma pintura nova, tanto interna como externamente.



3. ANEXOS

Os seguintes anexos expõem a atual situação do imóvel.





PREFEITURA DE
MÃE DO RIO
PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS





PREFEITURA DE
MÃE DÓRIO

PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS



PREFEITURA DE
MÃE DÓRIO

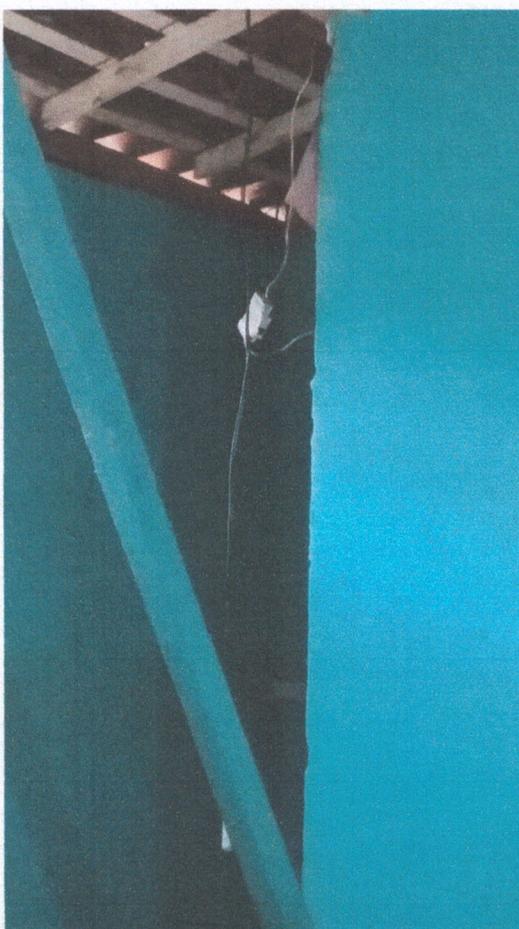
#RenovaçãoDesenvolvimento

Complexo Administrativo, nº 998 – Santo Antônio – 68.675-000 – Mãe do Rio, Pará, Brasil.



PREFEITURA DE
MÃE DÓRIO

PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS





PREFEITURA DE
MÃE DÓRIO

PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS



PREFEITURA DE
MÃE DÓRIO
#RenovaçãoeDesenvolvimento

Complexo Administrativo, nº 998 – Santo Antônio – 68.675-000 – Mãe do Rio, Pará, Brasil.



PREFEITURA DE
MÃE DO RIO

PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS



PREFEITURA DE
MÃE DO RIO

#RenovaçãoeDesenvolvimento

Complexo Administrativo, nº 998 – Santo Antônio – 68.675-000 – Mãe do Rio, Pará, Brasil

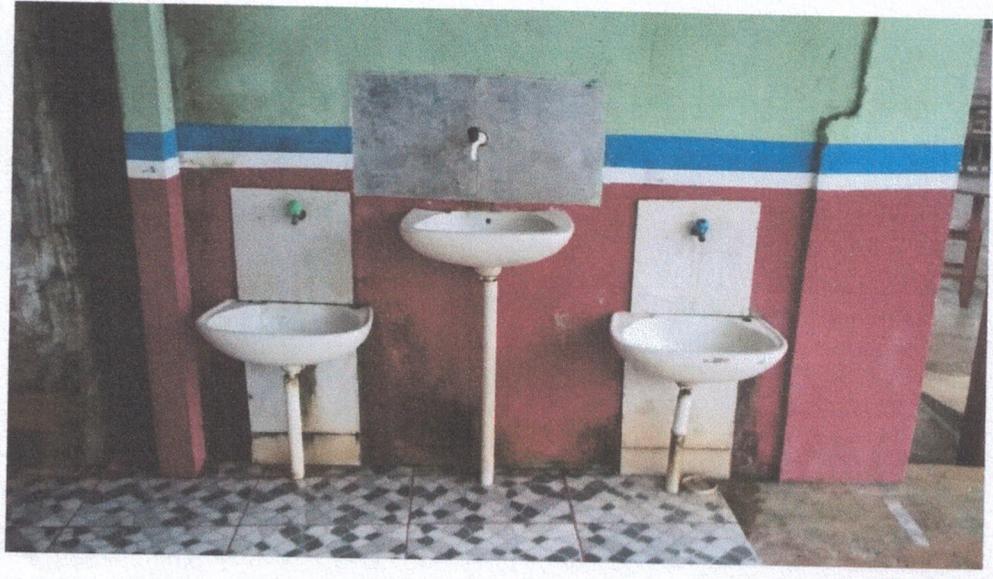


PRÉFECTURA DE
MÃE DÓRIO
PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS





PRÉFEITURA DE
MÃE DO RIO
PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS





CONCLUSÃO: CONCLUIMOS QUE O REFERIDO IMÓVEL ENCONTRA SE NUM ESTADO RUIM DE USO, PRINCIPALMENTE PARA A ATIVIDADE DE ESCOLA DE ENSINO INFANTIL, POIS A COBERTURA, AS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, FORRO QUE NÃO EXISTE EM QUASE TODA A ESCOLA, PISO, INSTALAÇÕES HIDRAULICAS, PINTURA, ESQUADRIAS NECESSITAM DE REVISÃO, TODOS ESSES ITENS PRECISAM SER REFORMADOS; DOS IMÓVEIS ALUGADOS PELA PREFEITURA MUNICIPAL DE MÃE DO RIO, ESSA É O QUE ESTÁ EM PIORES CONDIÇÕES DE USO PARA A ATIVIDADE DE ESCOLA INFANTIL, POIS NOS PREOCUPA MUITO A SEGURANÇA DAS CRIANÇAS QUE ALI ESTUDAM, POIS PERCEBEMOS UM RISCO ENORME DE INCÊNDIO, VISTO QUE AS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS ENCONTRAM SE EXPOSTAS TANTO NA ALVENARIA DE TIJOLO REBOCADA, QUANDO NA PAREDE DE MADEIRA, QUE PRA PEGAR FOGO, BASTA UMA FAISCA. SUGERIMOS ENTÃO UMA REFORMA COMPLETA NO REFERIDO IMÓVEL.

Declaramos sob a pena da lei, que o imóvel descrito em conformidade com o LAUDO acima e fotos anexadas, atende as condições abaixo:

1. Não está localizado em área de risco;
2. Não está localizada em Áreas de Proteção Ambiental, várzeas ou áreas de preservação permanente (APP);
3. Apresenta condições mínimas de segurança, habitabilidade e higiene;
4. Está localizado em loteamento regular ou regularizado e liberado para construção;
5. Não é objeto de construção ou ampliação para efeitos da Lei Complementar 572/2015.
6. A atividade desenvolvida no local está de acordo com a lei de uso e ocupação do solo vigente;
7. Não se trata de ÁREA PÚBLICA;

Mãe do Rio, 02 de Fevereiro de 2017.

Francisco Márcio P. Crispim
CPF- 844.581.512-15
Diretor do Setor de Projetos e Convênios
Portaria- 076/2017 - PMMR

Eng. Civil Francisco Márcio Parnaíba Crispim
Crea: 21221D PA

SETOR DE PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS - Port. Nº: 076/2017 - GAB/PMMR