



## LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA IMÓVEL URBANO

END: RUA FRANCISCO PEDRO DE LIMA, Nº 478  
LOCADOR: MARIA DO SOCORRO QUEIROZ DOS SANTOS  
CPF: 423.369.612-53  
DESTINAÇÃO: SECRETARIA DE EDUCAÇÃO - SEMED

*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 SITUADO À RUA FRANCISCO PEDRO DE LIMA , Nº 478, BAIRRO: CENTRO, DESTINADO À ATENDER A SEDE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, ADMINISTRADO PELA SRA. ISABEL RAINHA DA S. GONZAGA; CONTENDO 1 PAVIMENTO DISTRIBUIDOS ASSIM : 1 SALA DE PROTOCOLOS/OFIÇOS/MEMORANDOS, 1 SALA DA SECRETÁRIA MUNICIPAL, 1 SALA PARA A COORDENAÇÃO DO PDDE , 1 SALA DO SENSO, 1 SALA PARA O FINANCEIRO, 1 BANHEIRO, 1 SALA DE COORDENAÇÃO PEDAGÓGICA, 1 SALA PARA O RH, 1 BANHEIRO DO RH, 1 COZINHA/REFEITÓRIO, 1 DEPOSITO, 1 QUINTAL

### 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 Francisco Pedro de Lima. 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
- Vias Asfaltadas

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

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



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).

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

Francisco Marcio 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              | BOM                   | BOA         |
| 1,15               | 1,15                  | 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

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

$$V_M = R\$ 2.380,50$$

**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:

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

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





# CASA DA SEMED

## PARECER TÉCNICO DE VISTORIA RELATÓRIO FOTOGRÁFICO IMÓVEL URBANO

END: RUA FRANCISCO PEDRO DE LIMA, Nº 478  
LOCADOR: MARIA DO SOCORRO QUEIROZ DOS SANTOS  
CPF: 423.369.612-53  
DESTINAÇÃO: SECRETARIA DE EDUCAÇÃO - SEMED



**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL :** IMÓVEL SITUADO À RUA FRANCISCO PEDRO DE LIMA , Nº 478, BAIRRO: CENTRO, DESTINADO À ATENDER A SEDE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, ADMINISTRADO PELA SRA. ISABEL RAINHA DA S. GONZAGA; CONTENDO 1 PAVIMENTO DISTRIBUIDOS ASSIM : 1 SALA DE PROTOCOLOS/OFIÇOS/MEMORANDOS, 1 SALA DA SECRETÁRIA MUNICIPAL, 1 SALA PARA A COORDENAÇÃO DO PDDE , 1 SALA DO SENSO, 1 SALA PARA O FINANCEIRO, 1 BANHEIRO, 1 SALA DE COORDENAÇÃO PEDAGÓGICA, 1 SALA PARA O RH, 1 BANHEIRO DO RH, 1 COZINHA/REFEITÓRIO, 1 DEPOSITO, 1 QUINTAL.

## 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 Francisco Pedro de Lima, nº 478, Bairro: Centro.

**ESTRUTURA:** fundações superficiais do tipo sapata isolada, com pilares nas extremidades do imóvel e viga para cintamento superior.

Não possui patologias.

**ALVENARIA:** em blocos cerâmicos rebocados nas duas faces.

Não possui patologias.

**ESQUADRIAS:** Portas em madeira de lei cor natural(selador para madeira), Janelas e Basculantes em vidro canelado 4mm (incolor) e esquadrias em alumínio anodizado.

Não possui patologias.

**PISOS E REVESTIMENTOS:** Piso em cerâmica popular PEI IV, paredes dos Banheiros revestidos até ¾ da altura do forro com cerâmica PEI III padrão popular e juntas alinhadas e afastadas 3mm, em bom estado de conservação.

Piso externo em cimentado, precisando de reparos.

**INSTALAÇÕES ELÉTRICAS:** instalação não balanceada, com quadro de distribuição.

O maior problema do prédio em questão, é a necessidade de uma revisão no cabeamento da rede elétrica, visto que o maior problema das instalações elétricas, seja o não funcionamento dos ar condicionados das salas, pois segundo informações coletadas com os funcionários locais, foram instaladas centrais de ar nas salas, porém elas param e



funcionar por um determinado tempo, ocasionado ou por mal dimensionamento da fiação dos pontos elétricos das centrais, ou por algum problema nos aparelhos, seria muito necessários essa revisão. Além do problema das centrais, algumas salas precisam de pontos para computadores, como por exemplo a sala de coordenação pedagógica; e algumas salas precisam de luminárias.

**INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E ESGOTO:** Instalações hidráulicas em conformidade com o uso da edificação, possui poço próprio. Instalações de esgoto com ligação á fossa séptica.

As instalações estão em condições boas, porém 1 banheiro do prédio encontra se com problema de mau cheiro, e na cozinha (pia), encontra se com vazamento na tubulação.

**COBERTURA:** Estrutura de madeira para Cobertura em telhas de barro tipo Plan. Não possui patologias.

**FORRO:** A maioria do forro do prédio é em PVC 100mm, e está em boas condições, em alguns locais ainda existe forro em madeira de lei, em boas condições também.

**PINTURA** : Tanto a pintura interna quanto a pintura externa estão em boa condições.

### 3. ANEXOS

Os seguintes anexos expõem a atual situação do imóvel.





PRÉFEITURA DE  
**MÃE DÓRIO**  
PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS





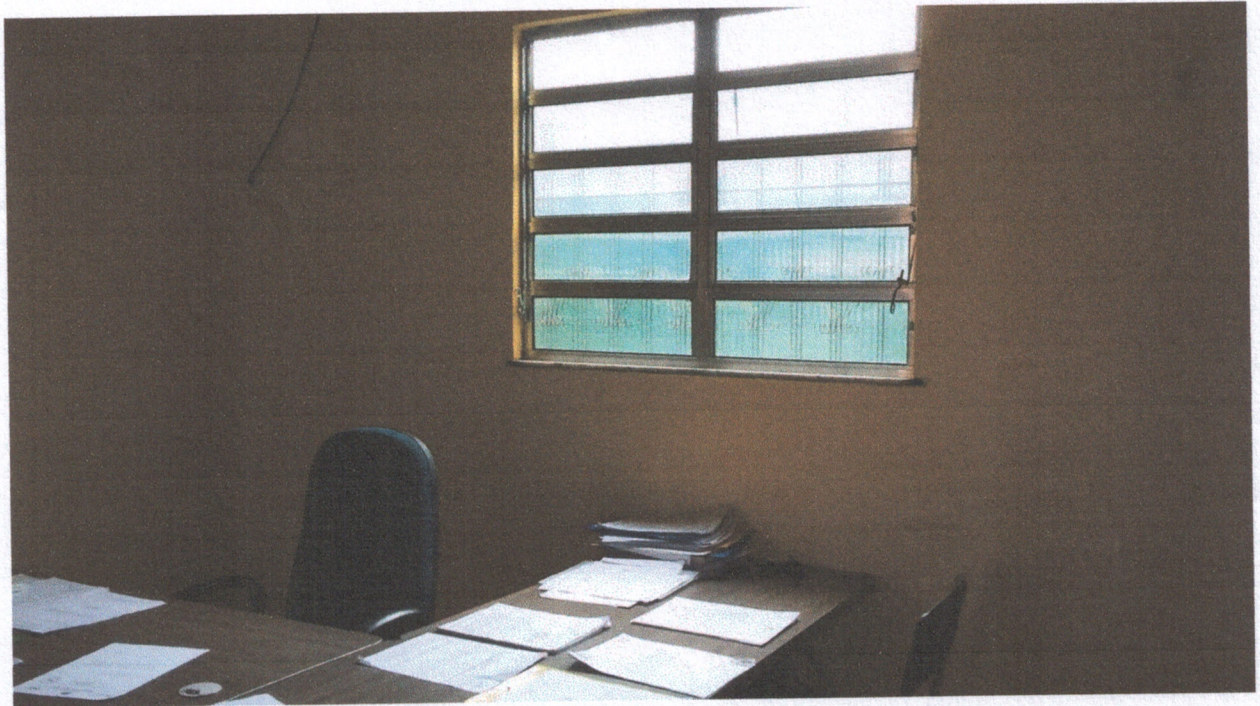


PRÉFEITURA DE  
**MÃE DÓRIO**  
PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS





PRÉFECTURA DE  
**MÃE DÓRIO**  
PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS





PREFEITURA DE  
**MÃE DORIO**  
PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS



PREFEITURA DE  
**MÃE DORIO**

#RenovaçãoDesenvolvimento

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



PRÉFEITURA DE  
**MÃE DÓRIO**  
PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS



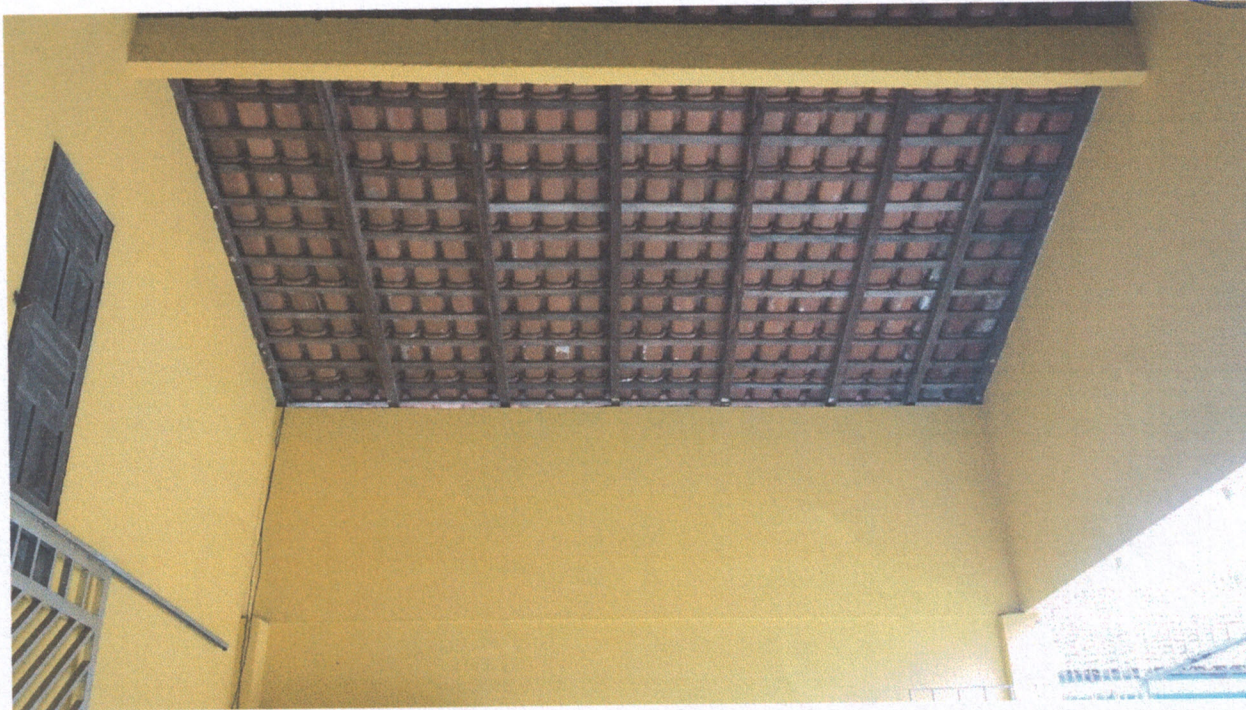


PREFEITURA DE  
**MÃE DÓRIO**  
PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS





PREFEITURA DE  
**MÃE DÓRIO**  
PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS





PREFEITURA DE  
**MÃE DÓRIO**  
PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS





**CONCLUSÃO**: O PRÉDIO ENCONTRA SE EM BOAS CONDIÇÕES DE USO A QUE SE DESTINA, PARA SER A SEDE DA SECRETARIA DE EDUCAÇÃO DO MUNICÍPIO DE MÃE DO RIO. PORÉM PRECISA DE ALGUNS REPAROS NAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, PRICIPALMENTE NA QUESTÃO DOS AR CONDICIONADOS.

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 Janeiro de 2017

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

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