



LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA IMÓVEL URBANO

END: RUA RAIMUNDO ALENCAR , Nº 644, BAIRRO : SILAS FREITAS, MÃE DO RIO -PA
LOCADOR: ISAAC LOPES DA SILVA
CPF: 058.808.822-68
DESTINAÇÃO: **SECRETARIA DE EDUCAÇÃO -SEMED**
E.M.E.I.E.F. LÁPIS DE COR

Francisco Márcio P. Crispim
PF 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, com estrutura em concreto armado convencional, pilares e vigas, estrutura de telhado em madeira de lei, cobertura com telha cerâmica, Piso das salas de aula em cimentado com junta de dilatação, piso dos corredores internos em lajota cerâmica, piso dos corredores externos em cimentado, Revestimento cerâmico em meia parede dos banheiros e cozinha, forro das salas de aula em PVC, pintura PVA interior e exterior, acabamento popular, instalações elétricas e hidráulicas em funcionamento precisando de pequenos reparos de manutenção; imóvel utilizado para fins de ensino de Educação Infantil (Jardim 1 e 2), administrado pela Professora Socorro, e que contém 1 Sala de Laboratório, 1 Secretaria, 1 Sala de leitura, 1 cozinha, 2 Banheiros (meninos e meninas), 1 Depósito de alimentos, 4 salas de aulas, Corredores internos e externos.

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 Raimundo Alencar. 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 Alfartadas

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 Marcio 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).

$$V_{MM} = R\$ 1.900,00$$

Francisco Márcio P. Crispim
CPF 844.581.512-15
Diretor do Setor de Projetos e Convênios
Portaria 078/2017 - 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

$$V_M = 1.900 \times 1,15 \times 0,90 \times 1,20$$

$$V_M = R\$ 2.359,80$$

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:

$$R\$ 1.900,00 \geq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq R\$ 2.359,80$$

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





E.M.E.I.E.F. LÁPIS DE COR

PARECER TÉCNICO DE VISTORIA RELATÓRIO FOTOGRÁFICO IMÓVEL URBANO

END: RUA RAIMUNDO ALENCAR , nº 644, BAIRRO : SILAS FREITAS, MÃE DO RIO -PA
LOCADOR: ISAAC LOPES DA SILVA
CPF: 058.808.822-68
DESTINAÇÃO: SECRETARIA DE EDUCAÇÃO -SEMED





DESCRIÇÃO DO IMÓVEL : Imóvel de um Pavimento em alvenaria de tijolo de barro, com estrutura em concreto armado convencional, pilares e vigas, estrutura de telhado em madeira de lei, cobertura com telha cerâmica, Piso das salas de aula em cimentado com junta de dilatação, piso dos corredores internos em lajota cerâmica, piso dos corredores externos em cimentado, Revestimento cerâmico em meia parede dos banheiros e cozinha, forro das salas de aula em PVC, pintura PVA interior e exterior, acabamento popular, instalações elétricas e hidráulicas em funcionamento precisando de pequenos reparos de manutenção; imóvel utilizado para fins de ensino de Educação Infantil (Jardim 1 e 2), administrado pela Professora Socorro , e que contém 1 Sala de Laboratório , 1 Secretaria, 1 Sala de leitura, 1 cozinha , 2 Banheiros (meninos e meninas) , 1 Depósito de alimentos, 4 salas de aulas, Corredores internos e externos.

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 Raimundo Alencar, nº 644 , Bairro: Silas Freitas.

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.

Possui pequenas fissuras em algumas paredes.

ESQUADRIAS: portas em madeira de lei com pintura esmalte sintético cor azul marinho, Janelas em madeira de lei com pintura em esmalte sintético azul marinho e Basculantes em ferro com vidro canelado 4mm (incolor) .

REVESTIMENTOS: Piso dos corredores internos em cerâmica popular PEI IV, Piso dos banheiros e cozinha em lajota cerâmica popular , paredes dos Banheiros e da cozinha revestidos até 1/2 da altura do forro com cerâmica PEI III padrão popular e juntas alinhadas e afastadas 3mm.

Piso dos corredores externos e das calçadas em cimentado.



INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: instalação balanceada, com quadro de distribuição.

O imóvel precisa de reparos como colocação de lâmpadas em algumas salas e corredores. Verificamos também a necessidade de colocação de conduites flexíveis para que as fiações não fiquem expostas do jeito que se encontram, pois corremos o risco de incêndio pois as estruturas do madeiramento da escola são bem antigas, sendo assim ocorrer a possibilidade de uma faísca elétrica ocasionar tal incêndio.

INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E ESGOTO: instalações hidráulicas em conformidade com o uso da edificação, possui poço próprio. Instalações de esgoto com ligação à fossa séptica. Assim como as instalações elétricas, as instalações hidráulicas também precisam de pequenos reparos, como o chuveiro do banheiro social, a estrutura de sustentação da caixa d'água precisa ser substituída, além do tubo de escoamento (ladrão) precisa ser substituído por um tubo de 32mm, pois como é de uma bitola menor, ocasiona retorno de água, molhando assim a sala de leitura.

COBERTURA: Estrutura em madeira de lei para Cobertura em telhas de barro tipo comum (capa canal).

Possui infiltrações e vazamentos devido a não existência de rufos e calhas adequadas, principalmente na cobertura da sala de leitura.

3. ANEXOS

Os seguintes anexos expõem a atual situação do imóvel.





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.

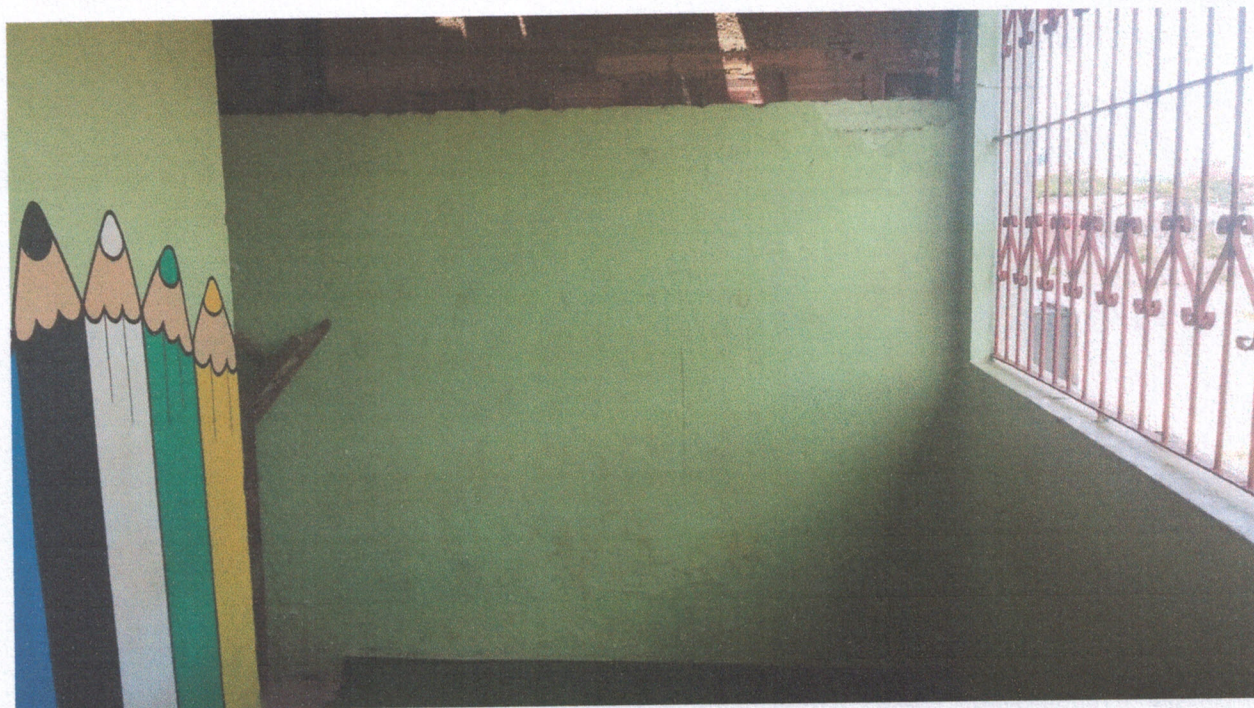


PREFEITURA DE
MÃE DO RIO
PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS





PRÉFEITURA DE
MÃE DO RIO
PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS



PRÉFEITURA DE
MÃE DO RIO

#RenovaçãoeDesenvolvimento

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



PRÉFEITURA DE
MÃE DÓRIO
PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS





PRÉFEITURA DE
MAEDÓRIO
PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS



PRÉFEITURA DE
MAEDÓRIO

#RenovaçãoeDesenvolvimento

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



CONCLUSÃO: APESAR DO PRÉDIO SER UM IMÓVEL QUE ESTA EM CONDIÇÕES RAZOÁVEIS DE USO, ELE NECESSITA DE SERVIÇOS EMERGENCIAS PARA O BOM FUNCIONAMENTO DE UMA ESCOLA DE ENSINO INFANTIL, CITO COMO EXEMPLOS , A SALA DE LABORATÓRIO QUE A ADMINISTRAÇÃO DA ESCOLA ESTÁ QUERENDO TRANSFORMAR EM UMA SALA DE AULA, ONDE FORAM DESMONTADAS TODAS AS BANCADAS DOS COMPUTADORES, SENDO QUE A ESCOLA PRECISA DE SERVIÇOS DE PEDREIRO PARA REBOCAR AS IMPERFEIÇÕES NAS PAREDES CAUSADAS PELAS RETIRADAS DAS BANCADAS, ALÉM DE SERVIÇOS DE PINTURA NA REFERIDA SALA, CONFORME FOTO DE NUMERO 4 DO RELATÓRIO, A SALA DE AULA DO JÁRDIM 1 E 2, NECESSITA DE 2 LÂMPADAS E PINTURA GERAL, A SALA DA SECRETARIA NÃO POSSUI FORRO PVC E ESTÁ FALTANDO 1 LÂMPADA , NA SALA DE AULA DO 1º E DO 4º ANO PRECISAM DE UMA JANELA DE VIDRO NO TAMANHO 1,80MX1,10M CONFORME FOTO NUMERO 12 ,

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;



PREFEITURA DE
MÃE DORIO
PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS



Mãe do Rio , 03 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

