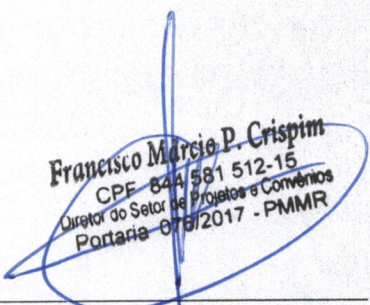


LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA IMÓVEL URBANO

END: RUA VOLUNTÁRIOS DA PÁTRIA, S/N - BAIRRO : SÃO FRANCISCO
LOCADOR: RAIMUNDA BARROSO FURTADO
CPF: 167.094.032-20
DESTINAÇÃO: SECRETARIA DE EDUCAÇÃO - SEMED
E.M.E.I.E.F. PE. MARINO CONTTI


Francisco Marcia 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 dois Pavimentos, em alvenaria de tijolo de barro, com estrutura em concreto armado convencional, laje, pilares e vigas, estrutura de telhado em madeira de lei, cobertura com telha cerâmica na área da saúde bucal e telha de fibrocimento 4mm no prédio principal, piso em lajota cerâmica PEI IV, Revestimento cerâmico nas paredes dos banheiros e cozinha, forro em madeira, pintura PVA interior e exterior, acabamento com um popular, instalações elétricas e hidráulicas precisando de reparos; administrado pela professora Fátima do Socorro Rego, e que contém no 1º pavimento: 1 sala de professores, banheiro dos professores, salas de aula do pré 1 e pré 2 e do 2º e 3º ano, 1 depósito de merenda e materiais, 1 banheiro de alunos, 1 cozinha, 1 Biblioteca/sala de leitura, 1 Quintal /área externa de lazer, área do projeto mais educação (escovação de dentes), além da escada de acesso ao 2º pavimento;; 2º Pavimento: 1 sala de aula do 3 e 4º anos, 1 sala de aula do 1º e 5º anos, 1 sala para a secretaria, 2 banheiros (1 da sala de secretaria e 1 banheiro dos alunos, 1 sala de aula para alunos do 4 e 5º anos, 1 corredor(área externa) e 1 depósito.

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

O imóvel está localizado em região urbana da cidade de Mãe do Rio, sendo sua via de acesso principal a Travessa Rui Barbosa. 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

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



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.”

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,

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

E.M.E.I.E.F. PE. MARINO CONTTI

PARECER TÉCNICO DE VISTORIA RELATÓRIO FOTOGRÁFICO IMÓVEL URBANO

END: RUA VOLUNTÁRIOS DA PÁTRIA, S/N - BAIRRO : SÃO FRANCISCO
LOCADOR: RAIMUNDA BARROSO FURTADO
CPF: 167.094.032-20
DESTINAÇÃO: SECRETARIA DE EDUCAÇÃO - SEMED

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

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL : Imóvel de dois Pavimentos, em alvenaria de tijolo de barro, com estrutura em concreto armado convencional, laje, pilares e vigas, estrutura de telhado em madeira de lei, cobertura com telha cerâmica na área da saúde bucal e telha de fibrocimento 4mm no prédio principal, piso em lajota cerâmica PEI IV, Revestimento cerâmico nas paredes dos banheiros e cozinha, forro em madeira, pintura PVA interior e exterior, acabamento com um popular, instalações elétricas e hidráulicas precisando de reparos; administrado do pela professora Fátima do Socorro Rego, e que contém no 1º pavimento : 1 sala de professores, banheiro dos professores, salas de aula do pré 1 e pré 2 e do 2º e 3º ano, 1 depósito de merenda e materiais, 1 banheiro de alunos, 1 cozinha, 1 Biblioteca/sala de leitura, 1 Quintal /área externa de lazer, área do projeto mais educação (escovação de dentes), além da escada de acesso ao 2º pavimento;; 2º Pavimento: 1 sala de aula do 3 e 4º anos, 1 sala de aula do 1º e 5º anos, 1 sala para a secretaria, 2 banheiros (1 da sala de secretaria e 1 banheiro dos alunos, 1 sala de aula para alunos do 4 e 5º anos, 1 corredor(área externa) e 1 depósito.

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 Travessa Rui Barbosa s/n, Bairro:Centro.

INFRAESTRUTURA/ESTRUTURA: Fundações superficiais do tipo sapata corrida, vigas de fundações em concreto armado, com pilares e vigas de cobertura em concreto armado FCK = 15mpa, Laje em concreto armado.

Não possui patologias.

ALVENARIA: em blocos cerâmicos rebocados nas duas faces.

Possui pequenas fissuras em algumas paredes, sem comprometer as estruturas prediais..

ESQUADRIAS: Portas em madeira de lei com pintura acrílica, Janelas de madeira e Basculantes de ferro e vidro canelado 4mm (incolor) e também janelas em ferro e vidro canelado 4mm(incolor).

As esquadrias do prédio em sua maioria necessitam de reparos, principalmente na questão dos trincos das janelas, em diversos ambientes as janelas não possuem trincos, as portas necessitam de uma revisão completa nas suas fechaduras, que em alguns locais não funcionam mais. Entre a sala de aula do 1º pavimento e a cozinha, precisa se colocar 1 porta de correr para que divida a sala de aula da cozinha, que hoje encontra se um vão aberto de 0,80mx2,10n, ocasionando possíveis barulhos na hora da aula. Os guarda corpos

da área externa (corredor/sacada), assim como as grades das portas e janelas do 1º pavimento, precisam de tratamento anticorrosivo para posterior pintura esmalte sintético. Para o acesso do 1º pavimento ao 2º pavimento, a escada não possui guarda corpo de segurança, apenas o vão de escada, sendo assim de extrema urgência tal serviço de colocação de 1 guarda-corpo na escada.

PISOS E REVESTIMENTOS: No Primeiro Pavimento do prédio o Piso lajota cerâmica popular PEI IV, encontra se bastante desgastado, o que não ocorre no 2º pavimento em que as lajotas do piso estão em boas condições. As calçadas externas e o piso da area da saúde bucal, são em piso cimentado e estão em condições aceitáveis de uso. Paredes dos Banheiros e cozinha revestidos até ½ parede alguns e outros até a altura do forro com cerâmica PEI III padrão popular e juntas alinhadas e afastadas 3mm, estão em bom estado de conservação.

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: O Prédio nos seus dois pavimentos distribuídos em salas, cozinha e banheiros, necessita de uma revisão elétrica em todos os ambientes , pois encontramos salas escuras , faltando lâmpadas, luminárias, na sala dos professores por exemplo não funciona os computadores, não possui ar condicionado, sala calorenta, nos corredores externos necessita se de iluminação , visto que até o serviço de vigia encontra se prejudicado pela falta de luminárias e lâmpadas nos locais. Em algumas salas os ar condicionados estão funcionando normalmente, porém essas mesmas salas estão muito escuras , prejudicando o andamento das aulas.

INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E ESGOTO: instalações hidráulicas precisando de reparos, no banheiro da secretaria precisa de uma revisão na descarga que encontra se lenta quando acionada, alguns banheiros de alunos estão dando mau cheiro, devido o retorno de gases pelas tubulações, muitas vezes ocasionada pela falta de uma caixa sifonada ou pela má execução da rede de esgoto, em que muitos operários interligam a rede de esgoto primário com a rede de esgoto secundário (agua servida), ocasionando esse mau cheiro nos banheiros; vale ressaltar que o prédio possui um micro sistema de abastecimento de água com uma caixa d'água externa em boas condições .

COBERTURA: Estrutura de madeira para Cobertura em telhas de fibrocimento na cobertura do prédio principal e telha de barro capa canal na área externa onde funciona a saúde bucal. Não havendo assim grandes patologias nas coberturas do prédio, apenas alguns focos de infiltração no segundo pavimento; como existe a necessidade de pintura do prédio todo, solicitamos que seja feita uma revisão completa da cobertura, para a retirada desses focos de infiltrações lá existentes.



PINTURA: Um item importante verificado por nos, é a questão das pinturas , tanto interna quanto externamente, realmente o prédio necessita de uma nova pintura geral, além da pintura anticorrosiva das grades de guarda corpo, pois as mesmas encontram se enferrujando.

CONCLUSÃO : CONCLUIMOS QUE O PRÉDIO ONDE ABRIGA A ESCOLA MUNICIPAL DE ENSINO INFANTIL E FUNDAMENTAL PE. MARINO CONTTI, ENCONTRA SE EM CONDIÇÕES RAZOÁVEIS DE USO, NECESSITANDO COM CERTA URGENCIA DE REFORMA PRINCIPALMENTE NAS QUESTÕES POR NÓS LEVANTADAS, DA INSTALAÇÕES ELÉTRICAS, PINTURA, REVISÃO DA COBERTURA, REVISÃO GERAL NAS ESQUADRIAS, REVISÃO NAS INSTALAÇÕES HIDROANITÁRIAS, PARA QUE O PRÉDIO FIQUE TOTALMENTE EM CONDIÇÕES DE USO DURANTE ESSE ANO LETIVO QUE SE COMEÇA, TUDO CONFORME RELATÓRIO FOTOGRÁFICO, ABAIXO E EM ANEXO.

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





PRÉFEITURA DE
MÃE DÓRIO
PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS





PRÉFEITURA 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.



PREFEITURA DE
MÃE DO RIO
PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS





PRÉFETURA DE
MÃE DÓRIO

PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS



PRÉFETURA DE
MÃE DÓRIO

#RenovaçãoDesenvolvimento

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



PREFEITURA DE
MÃE DO RIO
PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS



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


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

