



LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA IMÓVEL URBANO

END: AV. BERNARDO PEREIRA DE OLIVEIRA , Nº 600, BAIRRO : CENTRO
LOCADOR: MARIA GRACI PEREIRA PINTO
CPF: 107.938.102-30
DESTINAÇÃO: SECRETARIA DE EDUCAÇÃO - SEMED
E.M.E.I.E.F. SÃO FRANCISCO

Marcio P. Crispim
11- 344 581 512-15
Rua da Selva de Proteios 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:

A E.M.E.I.E.F. SÃO FRANCISCO, É UMA ESCOLA LOCALIZADA DENTRO DO CENTRO DE MÃE DO RIO, À AV. BERNARDO PEREIRA DE OLIVEIRA, Nº 600, SENDO UM PRÉDIO EM 1 PAVIMENTO, E QUE CONTÉM SALA DE SECRETARIA, SALÃO DE RECREAÇÃO, SALA MULTIFUNCIONAL, SALA DOS PROFESSORES COM DEPÓSITO, SALA DE LEITURA, 5 SALAS DE AULA, SENDO 1 PARA O JARDIM 2, 1 PARA O 1 E 2º ANOS, 1 PARA O 3º ANO, 1 PARA O 4º ANO E 1 PARA O 5º ANO DO ENSINO FUNDAMENTAL, 1 COZINHA, 1 DEPOSITO, 3 BANHEIROS, SENDO 1 PARA OS MENINOS, 1 PARA AS MENINAS E 1 PARA OS DEFICIENTES E FINALIZANDO POSSUI 1 QUADRA DE ESPORTES (FUTEBOL).

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

O imóvel está localizado em região urbana da cidade de Mãe do Rio, sendo sua via de acesso principal a Av Bernardo Pereira de Oliveira. 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 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 homogêneos para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

$$V_{MM} = R\$ 4.500,00$$

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

$$V_M = V_{MM} \times P_C \times E_C \times Lo_C$$

V_M = Valor Máximo

V_{MM} = Valor Médio de Mercado

P_C = Padrão Construtivo

E_C = Estado de Conservação

Lo_C = Localização do Imóvel

$$V_M = 4.500 \times 1,15 \times 0,90 \times 1,20$$

$$V_M = R\$ 5.589,00$$

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:

$$R\$ 4.500,00 \geq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq R\$ 5.589,00$$

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

Creat 21221D PA

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



E.M.E.I.E.F. SÃO FRANCISCO

PARECER TÉCNICO DE VISTORIA
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
IMÓVEL URBANO

END: AV. BERNARDO PEREIRA DE OLVEIRA , Nº 600, BAIRRO : CENTRO
LOCADOR: MARIA GRACI PEREIRA PINTO
CPF: 107.938.102-30
DESTINAÇÃO: SECRETARIA DE EDUCAÇÃO - SEMED



DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: A E.M.E.I.E.F. SÃO FRANCISCO, É UMA ESCOLA LOCALIZADA DENTRO DO CENTRO DE MÃE DO RIO, À AV. BERNARDO PEREIRA DE OLIVEIRA, Nº 600, SENDO UM PRÉDIO EM 1 PAVIMENTO, E QUE CONTÉM SALA DE SECRETARIA, SALÃO DE RECREAÇÃO, SALA MULTIFUNCIONAL, SALA DOS PROFESSORES COM DEPÓSITO, SALA DE LEITURA, 5 SALAS DE AULA, SENDO 1 PARA O JARDIM 2, 1 PARA O 1 E 2º ANOS, 1 PARA O 3º ANO, 1 PARA O 4º ANO E 1 PARA O 5º ANO DO ENSINO FUNDAMENTAL, 1 COZINHA, 1 DEPOSITO, 3 BANHEIROS, SENDO 1 PARA OS MENINOS, 1 PARA AS MENINAS E 1 PARA OS DEFICIENTES E FINALIZANDO POSSUI 1 QUADRA DE ESPORTES (FUTEBOL).

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 DO IMÓVEL:

IMPLANTAÇÃO: imóvel urbano situado a Av. Bernardo Pereira de Oliveira, nº 600, Bairro: Centro.

INFRAESTRUTURA/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, como na parede do depósito, Além das infiltrações nas paredes da secretaria, ocasionadas pela falta de manutenção no telhado do prédio, principalmente na sua calha lateral, isto é, sobre a sala da secretaria.], conforme fotos em anexo.

ESQUADRIAS: Portas em madeira de lei com pintura esmalte cor marron, Janelas e Basculantes em vidro cancelado 4mm (incolor) e esquadrias em alumínio anodizado.

As portas necessitam de revisão, pois encontramos diversas portas com problemas nas fechaduras, em que precisam ser substituídas.

PISOS E REVESTIMENTOS: Piso das salas em cerâmica popular PEI IV em bom estado, 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 da área de recreação e da quadra de esportes(futebol) em cimentado, sendo que o piso da área da quadra precisa ser substituído, pois encontra se num estado de conservação ruim, podendo ocasionar lesões nos alunos .

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: Prédio necessitando de revisão nas instalações elétricas, encontramos os quadro de distribuição em estado ruim, salas com fiação exposta, faltando lâmpadas, luminárias, tomadas; na sala da secretaria não esta funcionando o aparelho de ar condicionado, a sala de leitura não possui tomada para computador.

INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS E ESGOTO: instalações hidráulicas em conformidade com o uso da edificação, possui poço próprio. Instalações de esgoto com ligação á fossa séptica. Detectamos apenas que no banheiro dos deficientes , a descarga encontra se com vazamento quando e acionada; além disso nos banheiros dos meninos e meninas não encontramos porta papel, porta toalha, saboneteira, necessários para a higiene pessoal.

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

Possui infiltrações principalmente na sala da secretaria. Existe outros focos de goteira e cupim, então e necessário uma revisão completa na cobertura do prédio como um todo.

FORRO : Alguns ambientes possuem forro PVC, porém em algumas salas de aula , não existe forro PVC, como por exemplo na sala do 1 e 4 º anos; mas o local com maior necessidade urgente é na área da cozinha, que não possui forro, e segundo as pessoas que trabalham la, eles tem muito problemas com bichos(ratos) e insetos. A cozinha possui um área de 6,10mx5,10m).

PINTURA: O Prédio necessita de uma pintura externa geral, devido o desgaste das chuvas e do tempo. Já na área interna a pintura está razoavelmente boa, precisando em alguns locais, como a sala da secretaria e também na cozinha.

CONCLUSÃO : IMÓVEL EM CONDIÇÕES RAZOÁVEIS DE USO PARA A FINALIDADE EM QUE SE ENCONTRA, PARA A ATIVIDADES DE ESCOLA DE ENSINO INFANTIL , PODENDO FICAR EM BOAS CONDIÇÕES, CASO SEJAM FEITOS OS REPAROS QUE MENCIONAMOS NESSE RELATÓRIO, PRINCIPALMENTE A QUESTÃO DO FORRO DA COZINHA , POIS É UMA QUESTÃO ATÉ DE SAÚDE , BEM COMO A REFORMA DO PISO DA QUADRA DE FUTEBOL, A REVISÃO DO TELHADO QUE OCASIONOU UMA INFILTRAÇÃO GENERALISADA NA ÁREA DA SECRETARIA,



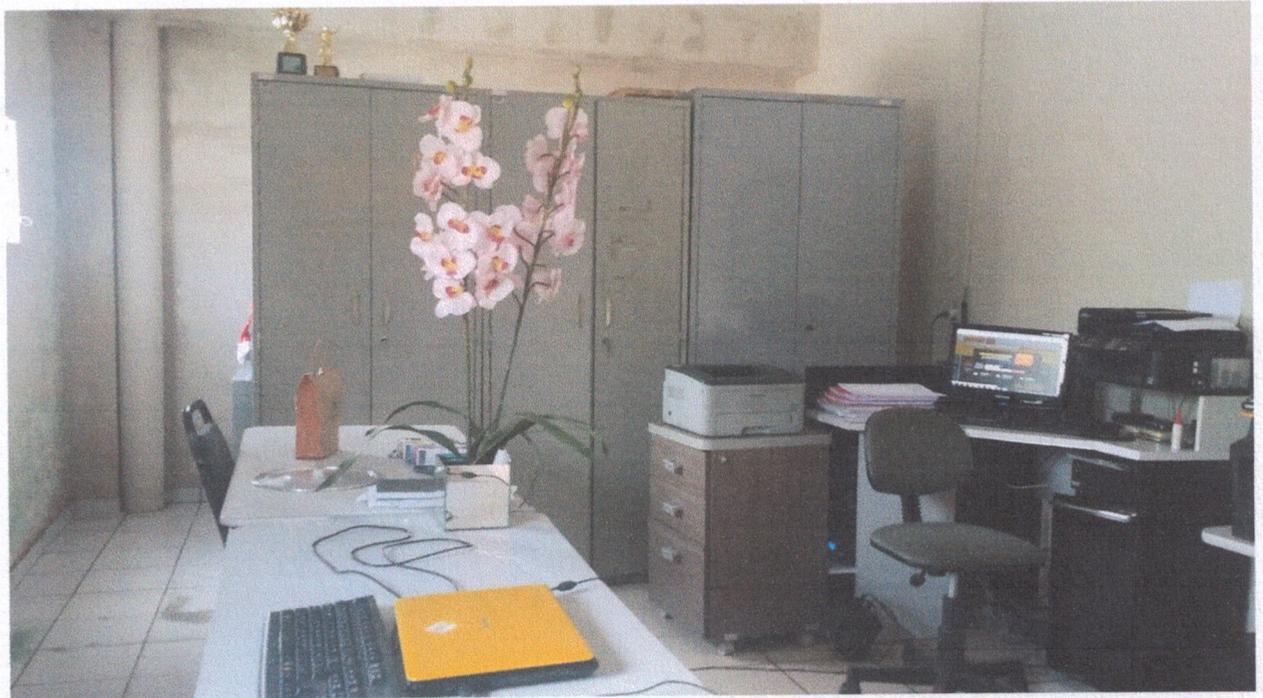
3. ANEXOS

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.



PRÉFEITURA DE
MÃE DO RIO
PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS



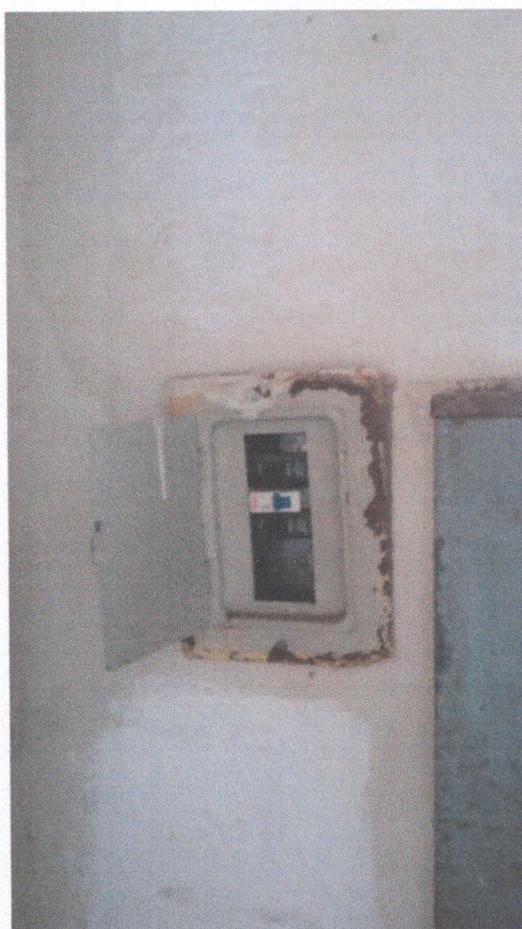
PRÉFEITURA DE
MÃE DO RIO

#RenovaçãoeDesenvolvimento

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



PREFEITURA DE
MÃE DÓRIO
PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS



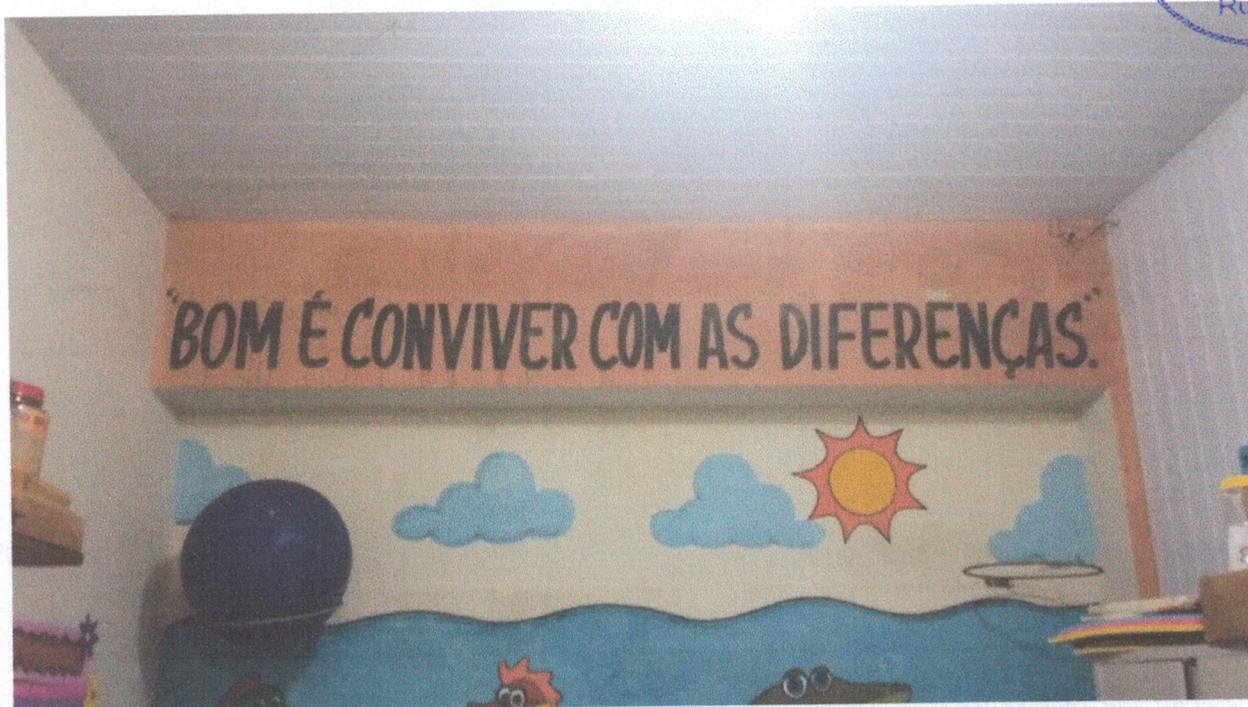
PREFEITURA DE
MÃE DÓRIO

#RenovaçãoeDesenvolvimento

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



PREFEITURA DE
MÃE 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
MÃEDÓRIO
PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS



PREFEITURA DE
MÃEDÓRIO

#RenovaçãoeDesenvolvimento

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



PREFEITURA DE
MÃE DÓRIO
PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS



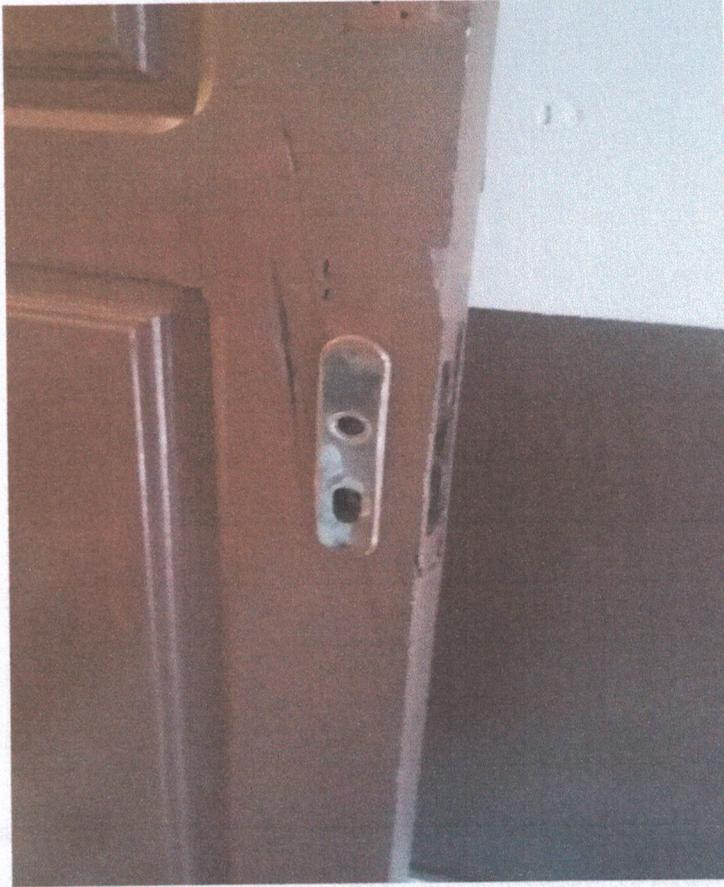
PREFEITURA DE
MÃE DÓRIO

#RenovaçãoeDesenvolvimento

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

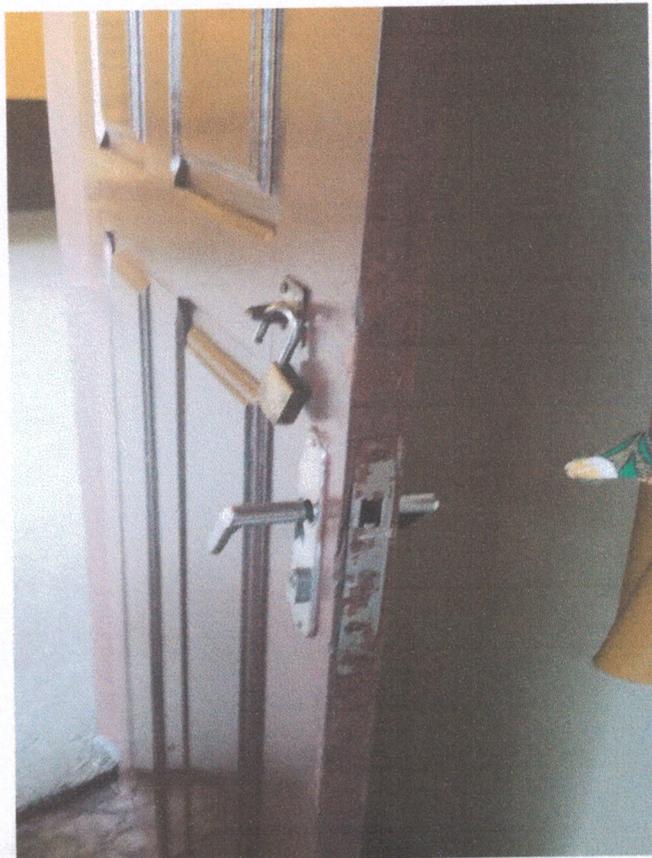


PRÉFEITURA DE
MÃE DO RIO
PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS



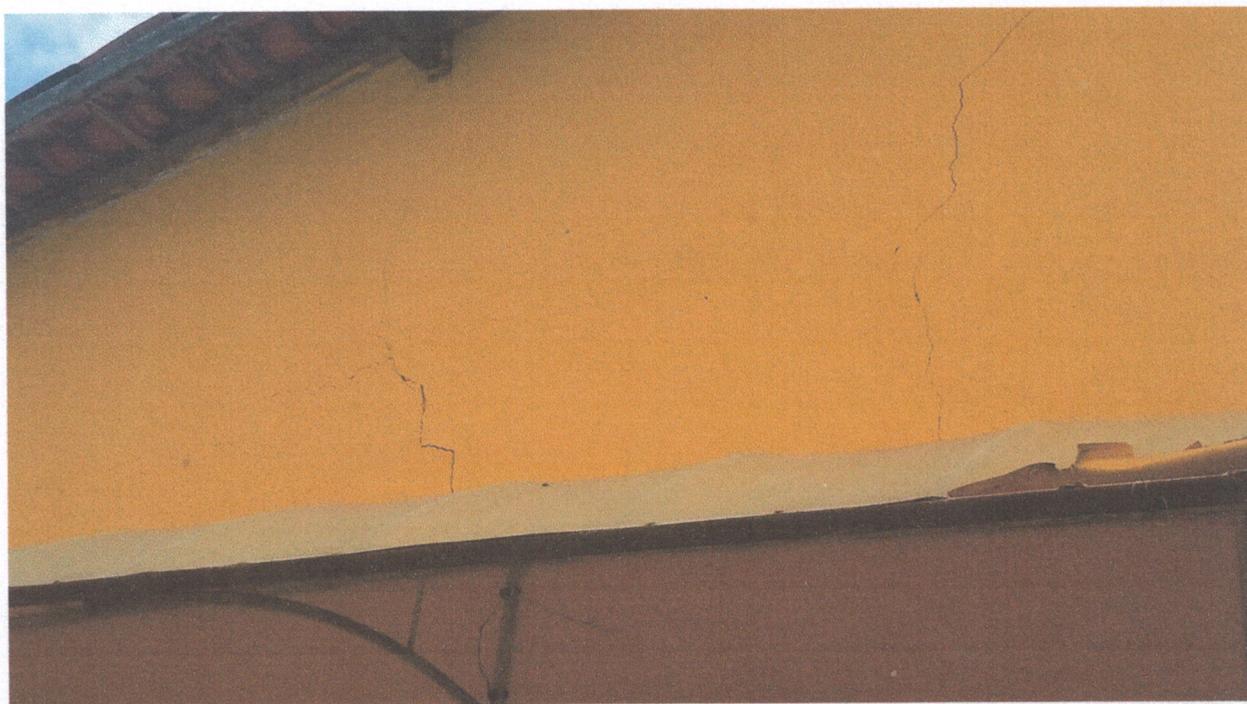


PRÉFEITURA DE
MÃE DO RIO
PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS





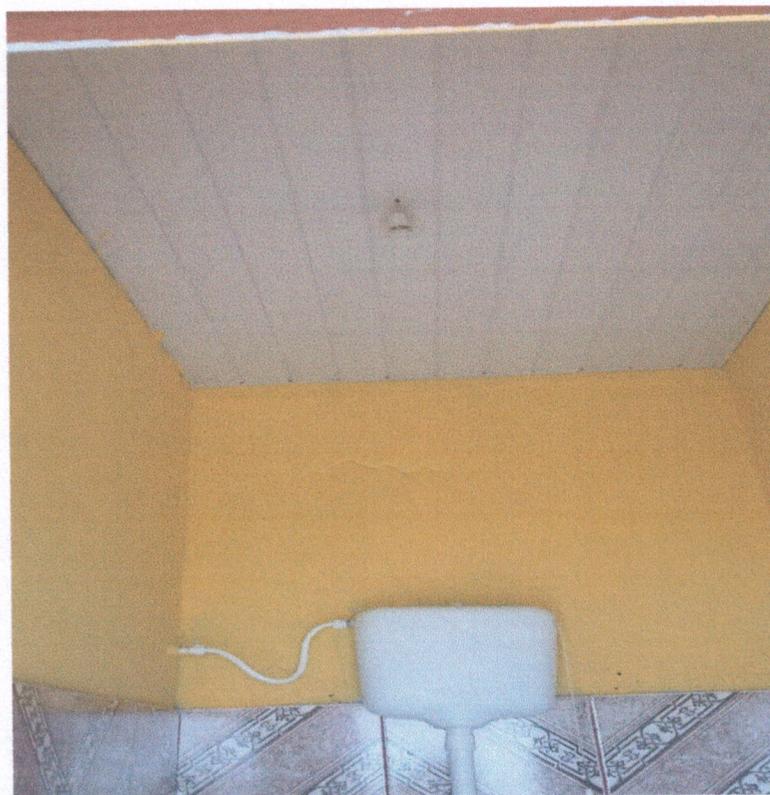
PREFEITURA DE
MÃE DO RIO
PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS





PRÉFEITURA DE
MÃE DO RIO

PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS



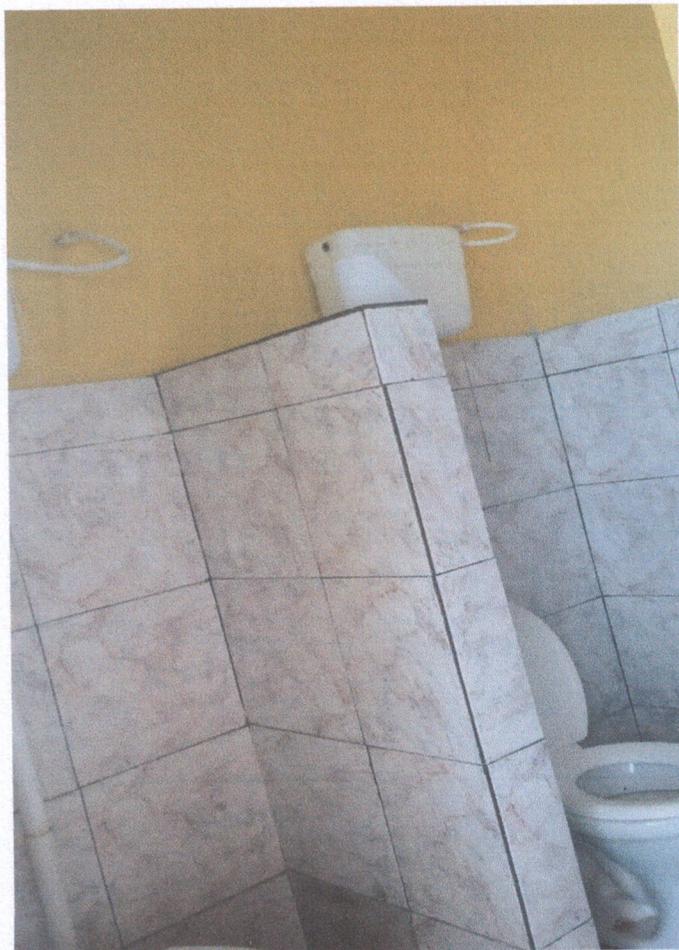
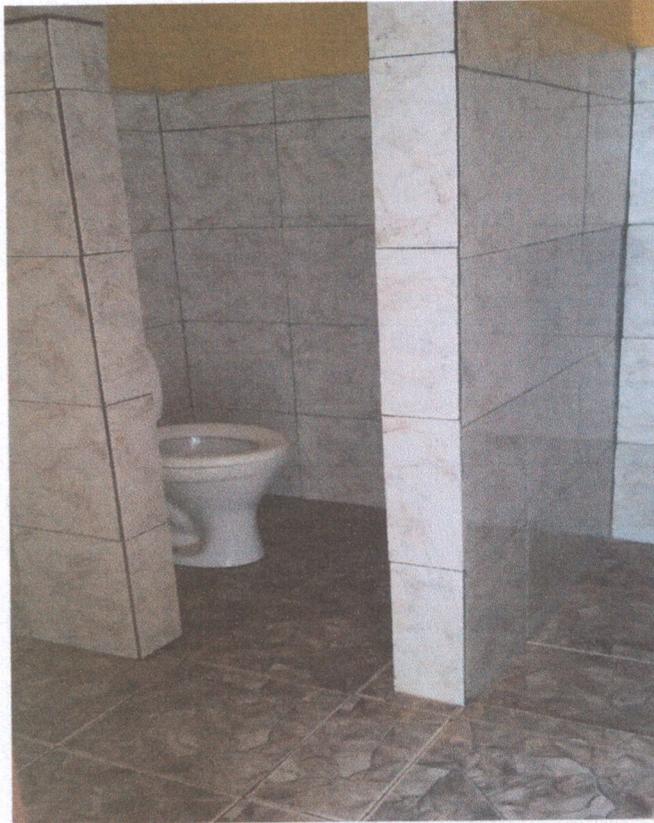
PRÉFEITURA DE
MÃE DO RIO

#RenovaçãoeDesenvolvimento

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



PRÉFEITURA DE
MÃE DO RIO
PLANEJAMENTO E CONVÊNIOS





**PREFEITURA DE
MÃE DÓRIO**
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, 05 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

