



PREFEITURA MUNICIPAL DE JI-PARANÁ
SEC. MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO (SEMED)
SUPERINTENDÊNCIA GERAL



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS PARA LOCAÇÃO

Ref. Decreto N 1185/GAB/PM/JP/2024

Processo N 5-10678/2024

Aos 04 (quatro) dias do mês de março de 2024 (dois mil e vinte e quatro), a comissão especial se reuniu para proceder a localização e avaliação de imóveis para locação pelo município através da **Secretaria Municipal de Educação** no qual deverá funcionar o **Depósito /Almoxarifado**, formada pelos membros: Engenheiro Civil Christian Ferreira Martins; Geisiellen Kivia Fogassa da Silva; Renan Kruguel Avelino e Edson Satellis Bacetti ambos funcionários da prefeitura municipal de Ji-Paraná. Atendendo solicitação do **Decreto N 1185/GAB/PM/JP/2024**, vistoriou vários imóveis na cidade de Ji-Paraná, com o objetivo de elaboração de **Laudo Técnico de Avaliação de Valor para Locação** de imóvel para funcionamento do **Depósito/Almoxarifado**.

1). OBJETO

Laudo de Avaliação para Locação de Imóveis.

2). OBJETIVO

Avaliar a localidade, estrutura, segurança e instalações que se melhor se adapta em atender as necessidades do Depósito/Almoxarifado da Secretaria Municipal de Educação.

3). METODOLOGIA

A metodologia de avaliação se dará conforme a orientação da NBR 14653 da ABNT, alicerçar-se em pesquisa de mercado, envolvendo além dos preços comercializados e demais características e atributos que exerçam influência no valor e sem gerar a possibilidade de transtorno e ônus ao Município e a Secretaria de Educação.

No presente Laudo a metodologia aplicada foi baseada principalmente em valores médios de mercado, localidade, estrutura, instalações.

Também será levado em conta vistoria “in loco” para verificação dos padrões das construções (imóveis/barracões) existentes e considerações com relação a finalidade a que se destina.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JI-PARANÁ
SEC. MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO (SEMED)
SUPERINTENDÊNCIA GERAL



4). Vistoria “in loco”

A vistoria dos imóveis em questão, foram realizadas no período de 17/01/2024 a 04/03/2024.

4.1). Aspectos intrínsecos ao funcionamento.

Os aspectos intrínsecos são os pertinentes ao bom andamento das funções que serão desenvolvidas nas edificações avaliadas. Considerando como principais: A sua localização, condições de adequação da edificação ao uso que se propõe e as características locais do contexto em que está inserida a edificação.

Na localização do imóvel, levou-se em consideração a acessibilidade viária e proximidade a Secretaria Municipal de Educação, digo em um raio de até 7km, conforme solicitado pela Secretaria Municipal de Educação.

4.2). Áreas da Edificação

As áreas das edificações vistoriadas foram determinadas através de medições com trena eletrônica e trena manual diretamente nos imóveis, considerando área interna, perímetro externo para cálculo de área da construção.

4.3). Em relação as características locais dos imóveis;

Ambos localizados no 1 distrito e 2 distritos, região de interesse para atender melhor a Secretaria de Educação, e com as seguintes características encontradas:

- Circulação por vias pavimentadas;
- Acesso fácil ao primeiro e segundo distrito;
- Possuir abastecimento de água por rede ou tipo de poço;
- Possuir rede de energia elétrica;
- Fácil acesso para carga e descarga;
- Possuir a metragem de 900 m²;

5). Considerações Gerais

Os avaliadores nomeados levaram em consideração alguns pontos que consideraram de extrema relevância.

- Os imóveis estão contidos dentro da região a qual se faz necessário o atendimento a Secretaria de Educação.
- Os imóveis vistoriados apresentaram características adequadas para o funcionamento solicitado.

6). Pesquisa de mercado.

Em pesquisa de mercado imobiliário, pesquisa em campo e dados de informações de terceiros localizamos os seguintes imóveis.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JI-PARANÁ
SEC. MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO (SEMED)
SUPERINTENDÊNCIA GERAL



Imóvel 1

Localizado na Rua Orestes Matana Nº76, B. Setor Industrial com fundos com a rua paineira, Primeiro distrito, saída para Porto Velho, a 6,5km da SEMED, com área construída medindo 30 X 60 totalizando 900,00 m², valor mensal da locação e de R\$ 20.000,00/mês (vinte mil reais) e valor calculado por metro quadrado de R\$ 22,22.

Contato e informações: Sr Júlio Neto – Tel. (69) 99975-434

Imóvel 2

Localizado na Rua Travessa Poconé Nº 229, primeiro distrito, a 3 km da SEMED, barracão de número, com área construída medindo 10 X 50 totalizando 500m², valor mensal da locação e de R\$ 6.000,00/mês (seis mil reais) e valor calculado por metro quadrado de R\$ 12,00.

Imobiliária Porto Real: Tel. (69) 98417-8405.

Imóvel 3

Localizado na Rua Terezina Nº 878, Bairro Nova Brasília, segundo distrito, medindo 600 m², valor mensal de locação é de R\$ 11.000,00/mês (onze mil reais) e valor calculado por metro quadrado de 18,33/ m² mês.

Imobiliária Nova Opção tel: (69)99233-2090

Imóvel 4

Localizado na RO 135 KM 01, S/N próximo a Unijipa, a 3,2 km da SEMED, primeiro distrito medindo 800 m², valor mensal de locação de R\$ 6.000,00/ mês (seis mil reais) e valor calculado por metro quadrado de R\$ 7,50 m² mês.

Imobiliária Invest Movel tel: (69) 98482-6981

Imóvel 5

Localizado na Avenida 6 de Maio, Nº 2062, Bairro Casa Preta, A 1 km da SEMED, primeiro distrito, medindo 900 m², valor mensal de R\$ 25.000,00/ mês (vinte e cinco mil) e valor calculado por metro quadrado de R\$ 27,77/mês.

Corretor Leandro tel: (69)9926-75103



PREFEITURA MUNICIPAL DE JI-PARANÁ
SEC. MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO (SEMED)
SUPERINTENDÊNCIA GERAL



6.1) FOTOS DE LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS.

Imóvel 01





PREFEITURA MUNICIPAL DE JI-PARANÁ
SEC. MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO (SEMED)
SUPERINTENDÊNCIA GERAL



Imóvel 1

4 de mar. de 2024 10:05:44



Imóvel 1





PREFEITURA MUNICIPAL DE JI-PARANÁ
SEC. MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO (SEMED)
SUPERINTENDÊNCIA GERAL



Imóvel 1



Imóvel 1





PREFEITURA MUNICIPAL DE JI-PARANÁ
SEC. MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO (SEMED)
SUPERINTENDÊNCIA GERAL



Imóvel 1





PREFEITURA MUNICIPAL DE JI-PARANÁ
SEC. MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO (SEMED)
SUPERINTENDÊNCIA GERAL



Imóvel 1



SEMED – Secretaria Municipal de Educação de Ji-Paraná

Rua Almirante Barroso, nº 1853 – Bairro Casa Preta – Ji-Paraná – Rondônia - CEP – 76.900-079 – Fone 3416-4166.

D: 713243 e CRC: 22EDBB16



PREFEITURA MUNICIPAL DE JI-PARANÁ
SEC. MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO (SEMED)
SUPERINTENDÊNCIA GERAL



Imóvel 2



Imóvel 2





PREFEITURA MUNICIPAL DE JI-PARANÁ
SEC. MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO (SEMED)
SUPERINTENDÊNCIA GERAL



Imóvel 2



Imóvel 3





PREFEITURA MUNICIPAL DE JI-PARANÁ
SEC. MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO (SEMED)
SUPERINTENDÊNCIA GERAL



Imóvel 3



16 de jan. de 2024, 10:28:14
S 10° 53' 28", W 61° 55' 23"
Ji-Paraná

Imóvel 3



16 de jan. de 2024, 10:27:38
S 10° 53' 28", W 61° 55' 22"
Ji-Paraná



PREFEITURA MUNICIPAL DE JI-PARANÁ
SEC. MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO (SEMED)
SUPERINTENDÊNCIA GERAL



Imóvel 3



Imóvel 4





PREFEITURA MUNICIPAL DE JI-PARANÁ
SEC. MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO (SEMED)
SUPERINTENDÊNCIA GERAL



Imóvel 4



Imóvel 4



SEMED – Secretaria Municipal de Educação de Ji-Paraná

Rua Almirante Barroso, nº 1853 – Bairro Casa Preta – Ji-Paraná – Rondônia - CEP – 76.900-079 – Fone 3416-4166.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JI-PARANÁ
SEC. MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO (SEMED)
SUPERINTENDÊNCIA GERAL



Imóvel 4



Imóvel 4



6 de mar. de 2024 09:45:18
Loteamento Cidade Jardim
Ji-Paraná RO
76914-899
Brasil



PREFEITURA MUNICIPAL DE JI-PARANÁ
SEC. MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO (SEMED)
SUPERINTENDÊNCIA GERAL



Imóvel 5



6 de mar. de 2024 10:37:28
BR364
Ji-Paraná RO
76901-199
Brasil

Imóvel 5



6 de mar. de 2024 10:37:29
BR364
Ji-Paraná RO
76901-199
Brasil





PREFEITURA MUNICIPAL DE JI-PARANÁ
SEC. MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO (SEMED)
SUPERINTENDÊNCIA GERAL



Imóvel 5





PREFEITURA MUNICIPAL DE JI-PARANÁ
SEC. MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO (SEMED)
SUPERINTENDÊNCIA GERAL



7) CONCLUSÃO

Os avaliadores, com base nas vistorias e levantamentos de dados no mercado imobiliário veem apresentar suas conclusões:

Diante das considerações acima e com base no custo médio mensal por metro quadrado os imóveis denominados de **imóvel 2 e imóvel 4**, localizado como demonstrado acima, são ideais economicamente, porém não atende o critério de metragem necessária para suportar a sua estrutura interna não comporta a distribuição necessária para o **Deposito/Almoxarifado**, o Imóvel 4 tem 250 m² no 2º andar dificultando dessa forma o armazenamento, e devido ser em um local onde não tem vizinhança a seu fator de segurança foi considerado, pois o mesmo poderá haver itens armazenados de alto valor e estar propício a furtos gerando transtorno e ônus a secretaria de educação e município.

O **imóvel 3** está disponível para a locação, porém o custo benefício se encontra alto e sua estrutura interna não comporta a distribuição necessária para o **Deposito/Almoxarifado**.

O **imóvel 6** atende a metragem necessária e está disponível para locação, porém seu valor se encontra maior que os demais imóveis encontrados, gerando um grande custo na somatória dos meses que será locado, gerando assim grande ônus para a Secretaria e para o Município.

Desta forma, considerando a localização, fácil acesso, vias pavimentadas e o fator segurança, optamos pelo **imóvel 1**, o imóvel se encontra em bom estado de conservação, apto a locação, com amplo espaço, boa localidade no setor industrial saída para Porto Velho, sendo 6,5km de distância da Secretaria de Educação, considerando o fator segurança o imóvel está próximo de residências e demais empresas, atendera perfeitamente a necessidade do referido **Deposito/Almoxarifado**.

Concluimos que o **imóvel 1**, localizado na Rua Orestes Matana Nº76 e Nº90 primeiro distrito, Bairro setor industrial saída para Porto Velho, e o melhor atende gerencialmente a todas as necessidades, tendo, portanto, o valor justo de mercado para a locação dos imóveis citados acima e considerando os fatores levantados, no valor R\$ 20.000,00 e totalizando 900 m² com o valor médio de R\$ 22,22 por m².

Desta forma a comissão lavra o presente em 1 (uma) lauda devidamente assinadas digitalmente.

Ji-Paraná/RO, 07 de Março de 2024



PREFEITURA MUNICIPAL DE JI-PARANÁ
SEC. MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO (SEMED)
SUPERINTENDÊNCIA GERAL



Christian Ferreira Martins

Presidente da comissão
Superintendente Geral /SEMED
Decreto N 1185/GAB/PM/JP-2024

Geisiellen Kivia Fogassa da Silva

Membro da comissão
Supervisora Geral Administrativa/SEMED
Decreto n 1185/GAB/PM/JP/2024

Renan Kruguel Avelino

Membro da comissão
Diretor de Engenharia/SEMED
Decreto n 1185/GAB/PM/JP/2024

Edson Satelis Bacetti

Membro da comissão
CPF: 090.820.262-87
Decreto N 1185/GAB/SEMED/2024





Município de Ji-Paraná

04.092.672/0001-25

Av. 2 de Abril

www.ji-parana.ro.gov.br

FICHA CADASTRAL DO DOCUMENTO ELETRÔNICO

Tipo do Documento	Identificação/Número	Data
Laudo	Laudo Técnico de Engenharia	13/03/2024

ID:	713243	Processo	Documento
CRC:	22EDBB16		
Processo:	1-2042/2024		
Usuário:	ELIZABETE BALDO		
Criação:	13/03/2024 09:59:04	Finalização:	13/03/2024 10:06:57

MD5:	9B5E5E120D2B0D8C20DA85C7B13541F4
SHA256:	E3AF5A03DD306D7B6664F1A0023F7D5B9A4EE68A8BA3243280B2C1C40FED7422

Súmula/Objeto:

Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel.

INTERESSADOS

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO	Ji-Paraná	RO	13/03/2024 09:59:04
----------------------------------	-----------	----	---------------------

ASSUNTOS

LOCAÇÃO DE IMÓVEIS	13/03/2024 09:59:04
--------------------	---------------------

ASSINATURAS ELETRÔNICAS

 CHRISTIAN FERREIRA MARTINS	SUPERINTENDENTE GERAL	13/03/2024 10:18:28
---	-----------------------	---------------------

Assinado na forma do Decreto Municipal nº 435/2023.

 RENAN KRUGUEL AVELINO	DIRETOR DE ENGENHARIA	13/03/2024 10:21:02
--	-----------------------	---------------------

Assinado na forma do Decreto Municipal nº 435/2023.

 GEISIELLEN KIVIA FOGASSA DA SILVA	SUPERVISORA GERAL ADMINISTRATIVA	13/03/2024 11:13:43
--	----------------------------------	---------------------

Assinado na forma do Decreto Municipal nº 435/2023.

 EDSON SATELIS BACETTI	PROF LICENCIATURA PLENA - P - II - 20H - EDU	13/03/2024 11:16:59
--	---	---------------------

Assinado na forma do Decreto Municipal nº 435/2023.

A autenticidade deste documento pode ser conferida através do QRCode acima ou ainda através do site eproc.ji-parana.ro.gov.br informando o ID 713243 e o CRC 22EDBB16.