

Estado do Pará  
Município de Ananindeua  
Prefeitura Municipal de Ananindeua  
Secretaria Municipal de Educação

## **Laudo Técnico de Avaliação Locatícia de Imóvel Urbano não residencial**

**ENDEREÇO: Pass. São Pedro, nº. 100 – Guanabara.**

**DESTINAÇÃO: Aluguel de imóvel não residencial.**

Ananindeua – PA  
Fevereiro de 2022

Estado do Pará  
Município de Ananindeua  
Prefeitura Municipal de Ananindeua  
Secretaria Municipal de Educação

## SUMÁRIO

1. SOLICITANTE
2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO
3. PRINCIPIOS E RESSALVAS
4. OBJETO DE AVALIAÇÃO
5. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:
6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:
7. METODOLOGIA
8. VALOR MÉDIO DE MERCADO
9. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO
10. ENCERRAMENTO
11. DIAGNÓSTICO DO MERCADO
12. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO
13. ANEXOS



Estado do Pará  
Município de Ananindeua  
Prefeitura Municipal de Ananindeua  
Secretaria Municipal de Educação



**1. SOLICITANTE:**

Secretaria de Educação de Ananindeua - SEMED.

**2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:**

Aluguel de imóvel para funcionamento do EMEIF MÃO COOPERADORA.

**3. Princípios e ressalvas:**

- a. Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a descrição detalhada do imóvel, características da região, por não integrarem ao objetivo deste relatório.
- b. Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste relatório, foram baseadas nas informações colhidas através de visitas "in loco", meios eletrônicos (internet) e registros fotográficos.

**4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:**

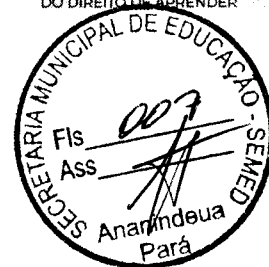
O imóvel possui, portas em madeira, com uma área total construída de 300,00 m<sup>2</sup>, com as seguintes características: fundação e estrutura em concreto armado; alvenaria de tijolos; revestimento, pintura e piso cerâmico; esquadrias em madeira; instalações elétricas com tubulação embutida; forro de PVC nas salas; cobertura em telha cerâmica com estrutura em madeira.

**5. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:**

O imóvel está situado na Pass. São Pedro, nº. 100 - Guanabara. A via é contemplada com imóveis residenciais e comerciais, o bairro possui infraestrutura e possui os seguintes serviços urbanos:

- Energia Elétrica;
- Iluminação Pública;
- Rede Telefônica;
- Coleta de Lixo;
- Vias com Pavimento e asfalto.

Estado do Pará  
Município de Ananindeua  
Prefeitura Municipal de Ananindeua  
Secretaria Municipal de Educação



## 6. EPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

A NBR 14.653 -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 funcionamento 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."

Em função das particularidades do imóvel avaliado e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2:2011, item 9.2.1 - Tabela I e Tabela 2, item 9.2.3 - Tabela 6, o presente laudo de avaliação possui Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.

## 7. 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.

Estado do Pará  
Município de Ananindeua  
Prefeitura Municipal de Ananindeua  
Secretaria Municipal de Educação



São eles:

**a. PADRAO CONSTRUTIVO**

BAIXO	0,9
MÉDIO	1,15
ALTO	1,40

**b. ESTADO DE CONSERVAÇÃO**

RUIM	0,75
MÉDIO	0,90
BOM	1,15
OTIMO	1,40

**c. LOCALIZAÇÃO**

PERIFERIA	0,70
MÉDIA	0,90
BOA	1,20
EXCELENTE	1,50

**8. VALOR MÉDIO DE MERCADO**

Adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado V** para o cálculo do **VALOR MÉDIO LOCATÍCIO (VMM)** praticado na região geoeconômica próxima ao imóvel avaliado, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de **TRATAMENTO DOS FATORES**, neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, padrão construtivo, localização, atendimento ao objeto a ser instalado (não necessita de muitas alterações na estrutura e reforma) etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

$$VMM = R\$ 2.540,00$$

Estado do Pará  
Município de Ananindeua  
Prefeitura Municipal de Ananindeua  
Secretaria Municipal de Educação



**9. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO**

<b>PADRÃO CONSTRUTIVO</b>	<b>ESTADO DE CONSERVAÇÃO</b>	<b>LOCALIZAÇÃO</b>
MÉDIO	BOM	MÉDIO
1,15	1,15	0,90

**VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO**

$$V_M = V_{MM} \times P_C \times E_C \times L_{O_C}$$

$V_M$  = Valor Máximo

$V_{MM}$  = Valor Médio de Mercado

$P_C$  = Padrão Construtivo

$E_C$  = Estado de Conservação

$L_{O_C}$  = Localização do Imóvel

$$VM = R\$ 2.540,00 \times 1,15 \times 1,15 \times 0,90$$

$$VM = R\$ 3.023,24$$

**10. ENCERRAMENTO**

O valor destinado ao aluguel do imóvel objeto desse laudo deve invariavelmente ser determinado entre o VALOR MÉDIO DE MERCADO (item 7) e o VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO (item 9).

Por tanto:

$$R\$ 2.540,00 > \text{VALOR DO ALUGUEL} < R\$ 3.023,24$$

Estado do Pará  
Município de Ananindeua  
Prefeitura Municipal de Ananindeua  
Secretaria Municipal de Educação



Encerra-se o trabalho composto por folhas impressas de anverso, sendo esta folha datada e assinada pela autora do presente laudo, e as demais rubricadas.

**11. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:**

O imóvel avaliado encontra-se dentro do padrão construtivo encontrado na cidade, sendo sua área similar a outros imóveis encontradas para a formação da amostra, seu padrão de acabamento também é similar aos dados coletados.

**12. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO:**

A unidade escolar está apta a ser usada como escola pelo município.

Ananindeua (PA), 04 de fevereiro de 2022.

  
SEMED - GT Rede Física

Eng.º Fernando Rafael Cordovil da Silva – Mat. 462179

CREA 1520031386PA

  
SEMED – G. T. Rede Física

Heleno Chagas do E. S. Júnior – Mat. 4617761

Assessor Estratégico

**13. ANEXOS:**

- I Rol de Amostragem;
- II Planta do imóvel;
- III Conclusão.

Estado do Pará  
Município de Ananindeua  
Prefeitura Municipal de Ananindeua  
Secretaria Municipal de Educação



**Anexo I - Rol de Amostragem**

EMEIF MÃO COOPERADORA Pass. São Pedro, nº. 100 - Guanabara										
MUNICÍPIO	ENDEREÇO	COMPLEMENTO	BAIRRO	INFORMANTE	TELEFONE	ÁREA LOCADA (m²)	VALOR UNITÁRIO (R\$)	VALOR DO ALUGUEL (R\$)	Cod/Ref.	
1	Ananindeua	Rua C, 45	casa	Cidade Nova	zapimoveis	(91) 98384-198	320,00	R\$ 4,69	R\$ 1.500,00	2563372008
2	Ananindeua	Rua Bom Sossego, 1	casa	Centro	zapimoveis	(91) 98310-376	268,00	R\$ 14,93	R\$ 4.000,00	2564313739
3	Ananindeua	Rua Dois de Junho, 29	Casa	Águas Brancas	zapimoveis	(91) 98284-479	300,00	R\$ 5,67	R\$ 1.700,00	2562840680
4	Ananindeua	Travessa WE-22, 302	Casa	Cidade Nova	zapimoveis	(91) 98284-479	300,00	R\$ 13,33	R\$ 4.000,00	2563698073
5	Ananindeua	Rua Dez, 8	Casa	Águas Lindas	zapimoveis	(91) 3072-3577	300,00	R\$ 5,00	R\$ 1.500,00	2559409469

SEMED - G. T. Rede Física  
Helene Chagas de S. S. Júnior - Matr. 4617761  
Assessor Estratégico



Estado do Pará  
Município de Ananindeua  
Prefeitura Municipal de Ananindeua  
Secretaria Municipal de Educação

O intervalo fixado em 04 de fevereiro de 2022 é para aluguel, sendo o imóvel considerado livre de contratos alterando com isso o valor arbitrado.

SEMED – GT Rede Física  
Eng.º Fernando Rafael Cordovil da Silva – Mat. 462179  
CREA 1520031386PA

SEMED – G. T. Rede Física  
Helene Chagas do E. S. Júnior – Mat. 4617761  
Assessor Estratégico

**REQUERENTE:** SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO/SEMED.

**OBJETO DE AVALIAÇÃO:** Salas (alvenaria de tijolos)

**RAZÃO DA AVALIAÇÃO:** Utilidade pública.

Imóvel com vocação para utilidade pública

EMEIF MÃO COPERADORA

**DECLARAÇÃO DE VANTAJOSIDADE**

**Informamos que o imóvel em questão possui facilidade de acesso e infraestrutura (transporte, lazer, serviços) próximas, não foram observadas operações que perturbem futuras atividades. A benfeitoria está situada próxima a residências, prédios e comércio de forma que apresenta condições vantajosas para a administração pública.**

SEMED – GT Rede Física  
Eng.º Fernando Rafael Cordovil da Silva – Mat. 462179  
CREA 1520031386PA

SEMED – G. T. Rede Física  
Helene Chagas do E. S. Júnior – Mat. 4617761  
Assessor Estratégico