



Endereço	Logradouro: Rua Santa Lúcia, Rodovia Mário Covas.	Nº/Compl.: 110	Nível: _____
	Bairro: Coqueiro.	Zona: _____	Setor: _____
	Município: Ananindeua		

Denominação	(tipo, divisão interna, uso atual - industrial ou comercial) Uso público.
-------------	--

Proprietário	Alfredo Cristiano da Silva (4027883 PC/PA; 307.769.222-20 CPF)
--------------	--

Finalidade da avaliação	Determinação do valor locatício de mercado
-------------------------	--

Documentação do imóvel	Contrato de locação do galpão de 17.06.2022.
------------------------	--

Especificação da avaliação	Grau de Fundamentação: <input type="checkbox"/> I <input checked="" type="checkbox"/> II <input type="checkbox"/> III Grau de Precisão: <input type="checkbox"/> I <input checked="" type="checkbox"/> II <input type="checkbox"/> III
----------------------------	---

Liquidez	<input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baixa <input type="checkbox"/> Alta
----------	---

Data de referência	07/07/2022
--------------------	------------

Terreno	Formato	<input checked="" type="checkbox"/> retangular	<input type="checkbox"/> trapezoidal	<input type="checkbox"/> irregular	
	Topografia	<input checked="" type="checkbox"/> plano	<input type="checkbox"/> terraplenado	<input type="checkbox"/> declive suave	<input type="checkbox"/> declive acentuado
		<input type="checkbox"/> aclave acentuado	<input type="checkbox"/> aclave acentuado	<input type="checkbox"/> sujeito a inundação	<input checked="" type="checkbox"/> não sujeito a inundação

Configuração	<input type="checkbox"/> 1 quant. de mezaninos	<input type="checkbox"/> quant. de sobreloias	<input type="checkbox"/> 0 quant. de subsolos	<input type="checkbox"/> quant. de térreos	<input type="checkbox"/> 0 quant. de terracos
	<input type="checkbox"/> 1 quant. de banheiros	<input type="checkbox"/> 0 aquecimento solar	<input type="checkbox"/> 0 quant. de pilotis	<input type="checkbox"/> 0 quant. de guaritas	<input type="checkbox"/> equipamentos de segurança
	<input type="checkbox"/> outros - citar: _____				

Tipo de galpão	<input type="checkbox"/> Industrial	Tipo de via	<input type="checkbox"/> Local	Áreas	Const.coberta: 324,50 m ²
	<input checked="" type="checkbox"/> Comercial		<input checked="" type="checkbox"/> Coletora		Const.descob: 0,00 m ²
Quant de vagas de garagem	<input type="checkbox"/> Cobertas	<input type="checkbox"/> Arterial	Ligação regional	Total: 324,50 m ²	Terreno: 0,00 m ²
	<input type="checkbox"/> 3 Descobertas				
Unidade	Tipo de estrutura	Tipo de cobertura	Laje: <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não	Tipo de piso	
				<input type="checkbox"/> Concreto Armado	<input type="checkbox"/> Telhas coloniais
	<input type="checkbox"/> Madeira	<input checked="" type="checkbox"/> Telhas de alumínio		<input type="checkbox"/> Industrial	
	<input checked="" type="checkbox"/> Metálica	<input type="checkbox"/> Telhas de amianto		<input type="checkbox"/> Resinado	
	<input type="checkbox"/> Alvenaria Auto-portante			<input type="checkbox"/> Desempenado à laser	
				<input checked="" type="checkbox"/> Cimento	Tonelagem por m ² : _____

**Tipo de Fechamento Lateral**

- Alvenaria
- Madeira
- Metálica
- Sem fechamento
- _____

Situação

- Esquina
- Meio de quadra
- Quadra inteira

Posição

- Centro do terreno
- Frente do terreno
- Fundos do terreno
- Lateral do terreno
- Ocupa todo o terreno

Padrão dos acabamentos

- Normal
- Normal/baixo
- Baixo
- Mínimo

Estado de conservação

- Imóvel Novo
- Boa
- Regular
- Reparos Simples
- Reparos Importantes
- Ruim

Características do imóvel

- Gerador de energia
- Entrada p/ carreta
- Entrada p/ caminhão baú

Unidade**Condição p/ manobras de carga e descarga**

- Fácil
- Regular
- Complicada

Pólos de Influência

- Valorizante de 1ª categoria
- Valorizante de 2ª categoria
- Desvalorizante de 1ª categoria
- Desvalorizante de 2ª categoria

Ocupação

- Desocupado
- Ocupado pelo proprietário
- Locado / arrendado
- Cedido / comodato
- Invadido

Acesso

- Difícil
- Razoável
- Bom
- Ótimo

Facilidade de estacionamento

- Nenhuma
- Pouca
- Razoável
- Grande

Escala de localização

(1 a 10, sendo que o patamar 10 seria a melhor localização e o patamar (1 seria a pior)

Infra-estrutura, serviços e equipamentos comunitários na microregião:

- | | | |
|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> comércio | <input checked="" type="checkbox"/> coleta de lixo | <input checked="" type="checkbox"/> telefonia |
| <input checked="" type="checkbox"/> bancos | <input checked="" type="checkbox"/> ensino fundamental | <input checked="" type="checkbox"/> pavimentação |
| <input checked="" type="checkbox"/> hospitais/posto de saúde | <input checked="" type="checkbox"/> ensino superior | <input checked="" type="checkbox"/> guias e sarjetas |
| <input type="checkbox"/> correios | <input type="checkbox"/> metrô | <input checked="" type="checkbox"/> lazer e recreação |
| <input checked="" type="checkbox"/> supermercados | <input checked="" type="checkbox"/> água potável | <input type="checkbox"/> arborização |
| <input checked="" type="checkbox"/> transporte coletivo | <input checked="" type="checkbox"/> esgoto | <input type="checkbox"/> outros |
| <input checked="" type="checkbox"/> segurança pública | <input checked="" type="checkbox"/> energia | _____ |

Metodologia(s)
empregada(s)

Método Comparativo Direto de dados de Mercado

Tratamento
de dados

Inferência estatística

Número de dados utilizados

Equação de regressão gerada por programa de regressão estatística

Observações:



Diagnóstico de mercado do imóvel avaliado	Desempenho do mercado	<input type="checkbox"/> recessivo	Número de ofertas	<input type="checkbox"/> baixo	Liquidez	<input type="checkbox"/> normal
	<input checked="" type="checkbox"/> normal	<input checked="" type="checkbox"/> médio	<input checked="" type="checkbox"/> baixa			
	<input type="checkbox"/> aquecido	<input type="checkbox"/> alto	<input type="checkbox"/> baixíssima			

Valor de Mercado	R\$	<input type="text" value="4.840,51"/>	VALOR MÍNIMO
	R\$	<input type="text" value="7.611,36"/>	VALOR MÉDIO
	R\$	<input type="text" value="10.382,20"/>	VALOR MÁXIMO
Valor por extenso:	<input type="text"/>		
Observação:	Para fins de avaliação, foi adotado um valor entre os limites Inferior e superior do Intervalo de confiança e a Estimativa de Tendência Central, pois o mercado encontra-se normal e a liquidez para a locação deste tipo de imóvel é baixa.		
Data de referência	<input type="text" value="16/05/2022"/>		

Período da pesquisa	<input type="text" value="16/05/2022 10:00"/>	
Local e data do laudo	<input type="text" value="16/05/2022 Ananindeua."/>	
Encerramento		
Autor do Laudo	 SEMED – GT Rede Física	 SEMED – G. T. Rede Física
Assinatura	Eng.º Fernando Rafael Cordovil da Silva – Mat. 462179	Heleno Chagas do E. S. Júnior – Mat. 4617761
	CREA 1520031386PA	Assessor Estratégico



Imóvel com vocação para utilidade pública, localizado na Rua Santa Lúcia, 110, Coqueiro.

Dados	Valores			Fatores homogeneizantes				Valor ajustado		Localização	Bairro	Código	Contato	Informante	
	Preço (R\$)	Área (m ²)	R\$/m ²	Fo	Flo	Ftop	Fhorn	R / m ²							
1	R\$ 5.000,00	375	R\$ 13,33	1,00	1,00	1,00	1,00000	R\$ 13,33	Estrada do Curucumbá		Maguari	1045284923	(91)9.8971-2411	Olx	
2	R\$ 6.000,00	330	R\$ 18,18	1,00	1,00	1,00	1,00000	R\$ 18,18	Próximo a Mário Covas		Coqueiro	296212381	(91) 98164-5020	mgfinoveis	
3	R\$ 4.500,00	340	R\$ 13,24	1,00	1,00	1,00	1,00000	R\$ 13,24	Estrada da providência		Coqueiro	294066616	91.996196298	mgfinoveis	
4	R\$ 8.000,00	630	R\$ 12,70	1,00	1,00	1,00	1,00000	R\$ 12,70	rua são Jorge 01 à 100 metros da Mário Covas		Coqueiro	2569327090	(91) 0000-0000	zapimoveis	
		Média	R\$ 14,92					Média	R\$ 14,92			Intervalo: R / m ²			
												50%	R\$ 14,92		
		Área do imóvel:	374,50 m ²					Média saneada	R\$ 14,92			0,5	R\$ 7,46		
		Valor do imóvel		P.C x	E.C x	Lo x	Vmín								
		R\$ 4.940,51		1,1	1,3	1,5	R\$ 4.940,51	R\$ 10.382,89							
PADRAO CONSTRUTIVO ESTADO DE CONSERVAÇÃO LOCALIZAÇÃO															

[Handwritten signature]
10.5.21

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

**Imóvel com vocação para utilidade pública localizado na Rua Santa Luzia, 110
Rodovia Mário Covas, Coqueiro.**



Foto 1: Vista da fachada do galpão.



Foto 2: Vista do ambiente interno.

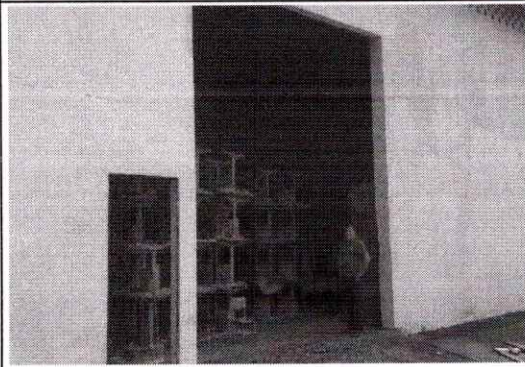


Foto 3: Vista da entrada.

Foto 4:

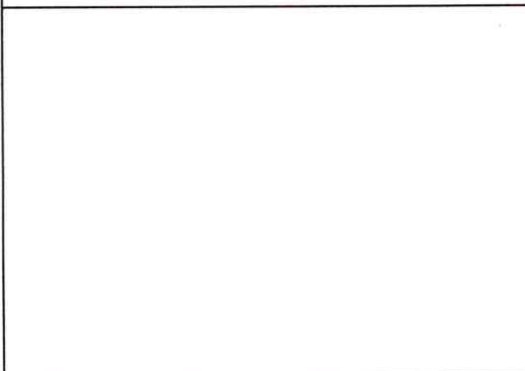


Foto 5:

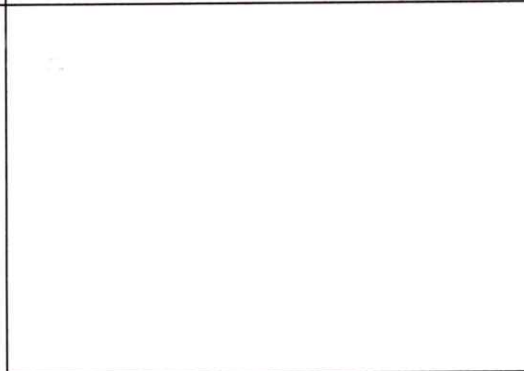


Foto 6:



O Valor fixado entre os limites Inferior e superior em 16 de maio 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

Heleno 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, Rua Santa Lúcia 110, Coqueiro, Ananindeua.

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


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

Assessor Estratégico



DECLARAÇÃO

Declaro que o imóvel situado na Rua Santa Lúcia, nº 110, com acesso à Rodovia Mario Covas, Bairro Coqueiro, Cidade de Ananindeua/PA, possui facilidade de acesso e infraestrutura (transporte, lazer, serviços) próximas, está em bom estado de conservação e não foram observadas operações que perturbem futuras atividades. A benfeitora está situada próxima a residências, prédios e comércio de forma que apresenta condições vantajosas e atende às finalidades da administração pública.


Eliete Vieira da Silva
Coordenadora de Logística Escolar
SEMED-PMA