

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

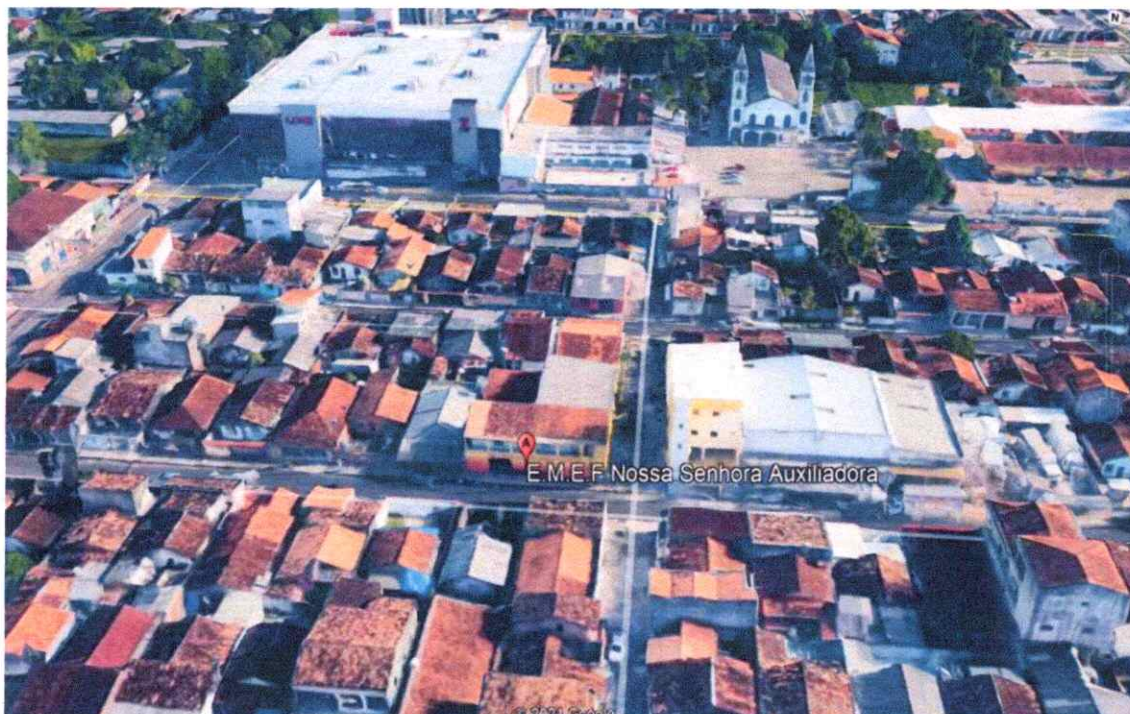
## **Laudo Técnico de Avaliação Locatícia de Imóvel Urbano não residencial**

**ENDEREÇO: Cidade Nova VI, WE 70, 752 - Bairro: Coqueiro.**



**LOCADOR: Sandoval Robledo de Melo.**

**DESTINAÇÃO: Aluguel de imóvel não residencial para renovação de contrato de aluguel.**



Ananindeua – PA

Outubro 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 EMEF Nossa Senhora Auxiliadora.

**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. No relatório apresentado presume-se que as dimensões constantes no na planta arquitetônica oferecida estão corretas.
- c. Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste relatório, foram baseadas nas informações colhidas através de documentos, 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 420 m<sup>2</sup>, dimensões obtidas através de imagens do programa Google Earth, 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 Cidade Nova VI, WE 70, 752, Coqueiro. A via é contemplada com imóveis residenciais e comerciais, o bairro possui infraestrutura e possui os seguintes serviços urbanos:

- Energia Elétrica;
- Iluminação Pública;

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



- Rede Telefônica;
- Coleta de Lixo;
- Vias com Pavimento e asfalto.

## 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	1,20
OTIMO	1,40

**c. LOCALIZAÇÃO**

PERIFERIA	0,70
MÉDIA	0,90
BOA	1,15
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).

$$VMM = R\$ 3.975,57$$



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



## 9. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
MÉDIO	BOM	BOA
1,15	1,20	1,15

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

$$V_M = \mathbf{R\$ 3.975,57} \times 1,15 \times 1,20 \times 1,15$$

$$V_M = \mathbf{R\$ 6.309,23}$$

## 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:

$$\mathbf{R\$ 3.975,57 > VALOR DO ALUGUEL < R\$ 6.309,23}$$

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), 10 de outubro 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. 461776:

Assessor Estratégico

**13. ANEXOS:**

I Rol de Amostragem

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



## **Anexo II - Rol de Amostragem**



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



Imóvel com vocação para utilidade pública - ENEF Nossa Senhora Auxiliadora, Cidade Nova VI, WE 70, 752, Coqueiro, Ananindeua.																	
Dados			Fatores homogeneizantes				Valor ajustado		Localização		Barrio		Código		Contato		Informante
Preço (R\$)	Área (m <sup>2</sup> )	R\$ / m <sup>2</sup>	F <sub>o</sub>	F <sub>lo</sub>	F <sub>top</sub>	F <sub>hom</sub>	R / m <sup>2</sup>										
R\$ 1.200,00	120	R\$ 10,00	0,85	1,1	1,1	1,00000	R\$ 9,82		Travessa WE-16		Cidade Nova II	979863971	(91) 98185-5398				OLX
R\$ 1.800,00	200	R\$ 9,00	1,00	1,1	1,0	1,00000	R\$ 9,90		WE 72 próximo ao líder		cidade nova	992300930	98483 1302				OLX
R\$ 1.800,00	200	R\$ 9,00	1,00	1,1	1,0	1,00000	R\$ 9,90		Travessa WE-24		cidade nova 2	992607194	98555-9887				OLX
R\$ 1.200,00	160	R\$ 7,50	1,15	1,0	1,0	1,00000	R\$ 8,63		Travessa WE-81		cidade nova 6	991866945	98526618				OLX
R\$ 1.200,00	200	R\$ 6,00	1,20	1,2	1,1	1,00000	R\$ 9,50		Travessa Humberto Campos (Id Esperança)		Atalaia	985489125	(91) 3344-4444				OLX
R\$ 1.300,00	200	R\$ 6,50	1,10	1,2	1,1	1,00000	R\$ 9,44		Travessa WE-70		Cidade Nova	988430889	91 999554704				OLX
R\$ 1.500,00	200	R\$ 7,50	1,10	1,1	1,0	1,00000	R\$ 9,08		Travessa WE-50		Cidade Nova	989558059	98282 8217				OLX
Média R\$ 7,93			Média R\$ 9,47				Média R\$ 9,47				R\$ 10,31		R\$ 7,93		R\$ 5,55		máx. média mín.
Área do imóvel: 420,00 m <sup>2</sup>			Média saneada R\$ 9,47								R\$ 7,93		R\$ 5,55				
Valor do imóvel R\$ 3.975,57			Aluguel				P.C x E.C x L.o x Valor do imóvel V. avaliado				R\$ 3,97		R\$ 3.975,57		R\$ 6.309,23		
PADRAO CONSTRUTIVO ESTADO DE CONSERVAÇÃO LOCALIZAÇÃO																	

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

Apresentamos nossa conclusão final baseada no estudo constante no laudo.

O valor fixado em 10 de outubro de 2022 é para aluguel, sendo o EMEF Nossa Senhora Auxiliadora considerado livre de contratos ou qualquer outro ônus ou ações que possam influir negativamente, alterando com isso o valor arbitrado nesta avaliação.

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

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

**RAZÃO DA AVALIAÇÃO:** Utilidade pública. EMEF Nossa Senhora Auxiliadora - Cidade Nova VI, WE 70, 752, Coqueiro.

#### DECLARAÇÃO DE VANTAJOSIDADE

Informamos que o imóvel em questão já vem sendo usado como escola, possui facilidade de acesso e infraestrutura próximas (transporte, lazer, serviços), não foram observadas operações que perturbem futuras atividades pedagógicas. A benfeitoria está em bom estado de conservação e 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. 461776  
Assessor Estratégico



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

**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DA EMEF N.S. AUXILIADORA. Cidade Nova VI, WE 70, 752, Coqueiro.**



Foto 1: Fachada do imóvel.



Foto 2: Área de recreação.



Foto 2: Área do refeitório.



Foto 4: Área do refeitório.



Foto 5: vista do banheiro PCD.



Foto 6: Vista da cozinha/copa.



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

**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DA EMEF N.S. AUXILIADORA. Cidade Nova VI, WE 70, 752, Coqueiro.**



Foto 1: Sala da administração.

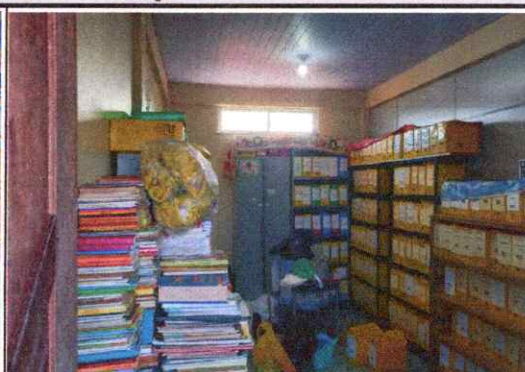


Foto 2: sala do arquivo.



Foto 2: Vista da escada.

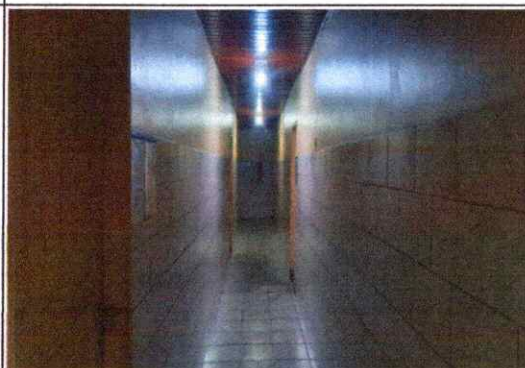


Foto 4: Corredor do pavimento superior.

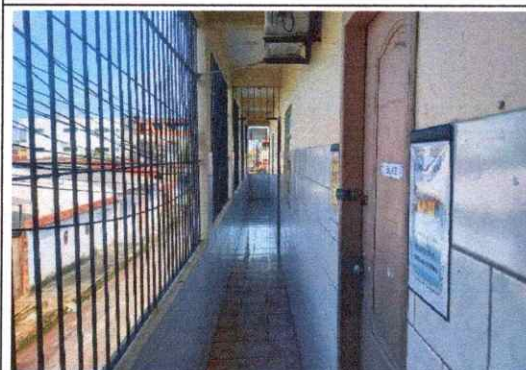


Foto 5: Corredor do pavimento superior..



Foto 6: Vista da sala de aula.

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

**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DA EMEF N.S. AUXILIADORA. Cidade Nova VI, WE 70, 752, Coqueiro.**



Foto 1: Vista do banheiro do piso superior.



Foto 2: Vista do banheiro do piso inferior.



Foto 2: Vista do quadro de distribuição de energia.

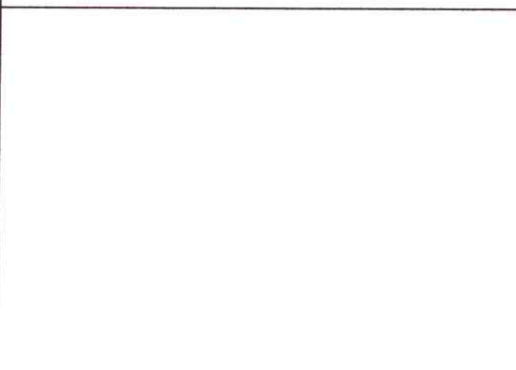


Foto 4:

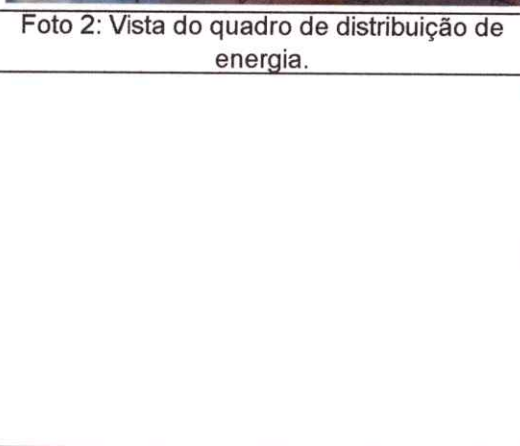


Foto 5: vista do banheiro PCD.

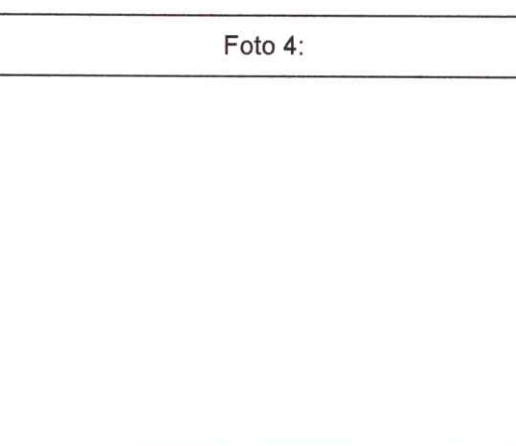
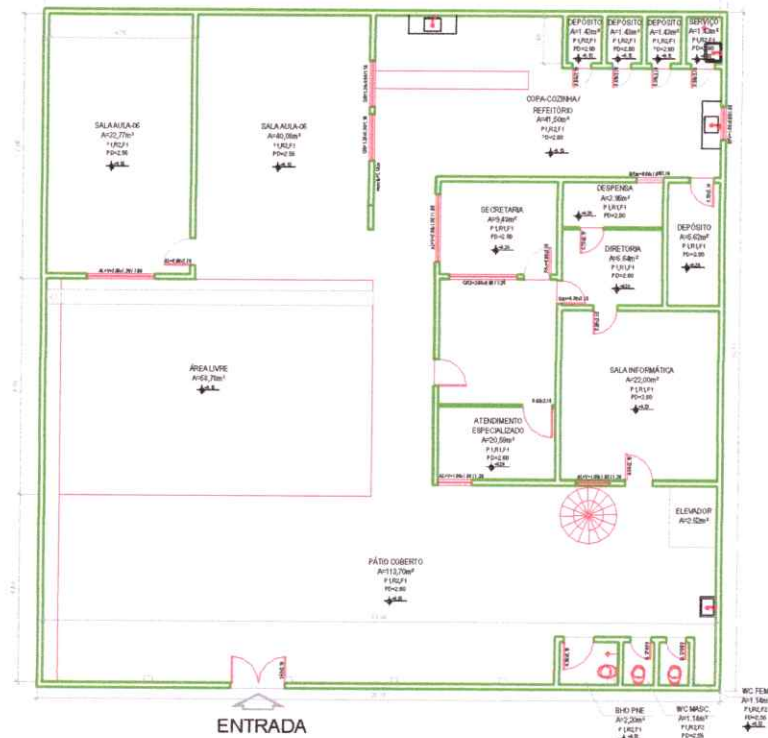


Foto 6: Vista da cozinha/copa.



PRODUCED BY AN AUTODESK STUDENT VERSION



IMPLANTAÇÃO GERAL - TÉRREO  
 ESC. 1/75

QUADRO DE ÁREAS:	
ÁREA DO TERRENO	= 405,82m <sup>2</sup>
ÁREA CONSTRUÍDA	= 555,74m <sup>2</sup>
ÁREA LIVRE	= 61,66 m <sup>2</sup>

PRODUCED BY AN AUTODESK STUDENT VERSION

PRODUCED BY AN AUTODESK STUDENT VERSION

PRODUCED BY AN AUTODESK STUDENT VERSION





PRODUCED BY AN AUTODESK STUDENT VERSION



PLANTA BAIXA - SUPERIOR  
ESC. 1/75

PRODUCED BY AN AUTODESK STUDENT VERSION

PRODUCED BY AN AUTODESK STUDENT VERSION

PRODUCED BY AN AUTODESK STUDENT VERSION