

Endereço	Logradouro: Fernando Nobre. Bairro: Centro. Município: Ananindeua	Nº/Compl.: 1190 CEP:	Lote: Setor:															
Denominação	(tipo, divisão interna, uso atual - industrial ou comercial) Imóvel com vocação para utilidade pública e/ou comercial com 02 pavimentos O imóvel em questão receberá a comunidade acadêmica da EMEF Amélia Reis Freitas.																	
Contato	Responsável pelo imóvel, Patrício – (91) 98408-3531. Gestora: JOACELI VITELLI VALENTE - 98543-9063																	
Finalidade da avaliação	Determinação do valor de aluguel do imóvel.																	
Documentação do imóvel	Espelho cadastral, Escritura pública, Registro do imóvel e Planta do imóvel.																	
Especificação da avaliação	Grau de Fundamentação: <input type="checkbox"/> I <input checked="" type="checkbox"/> II Grau de Precisão: <input type="checkbox"/> I <input checked="" type="checkbox"/> II																	
Liquidez	<input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Baixa <input type="checkbox"/> Alta																	
Data de referência	13.01.2022																	
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 <input type="checkbox"/> sujeito a inundação <input type="checkbox"/> não sujeito a inundação																	
Configuração	<table style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:25%;"><input type="checkbox"/> Área externa</td> <td style="width:25%;"><input type="checkbox"/> Sala de aula</td> <td style="width:25%;"><input type="checkbox"/> Depósito Material Escolar</td> <td style="width:25%;"><input type="checkbox"/> Despósito Merenda</td> <td style="width:25%;"><input type="checkbox"/> Banheiros WC PCD</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Copa</td> <td><input type="checkbox"/> Diretoria Administração</td> <td><input type="checkbox"/> Recepção</td> <td><input type="checkbox"/> Arquivo</td> <td><input type="checkbox"/> equipamentos de segurança extintor de incêndio</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> outros - citar:</td> <td colspan="4">Caixa d'água e bomba</td> </tr> </table>			<input type="checkbox"/> Área externa	<input type="checkbox"/> Sala de aula	<input type="checkbox"/> Depósito Material Escolar	<input type="checkbox"/> Despósito Merenda	<input type="checkbox"/> Banheiros WC PCD	<input type="checkbox"/> Copa	<input type="checkbox"/> Diretoria Administração	<input type="checkbox"/> Recepção	<input type="checkbox"/> Arquivo	<input type="checkbox"/> equipamentos de segurança extintor de incêndio	<input type="checkbox"/> outros - citar:	Caixa d'água e bomba			
<input type="checkbox"/> Área externa	<input type="checkbox"/> Sala de aula	<input type="checkbox"/> Depósito Material Escolar	<input type="checkbox"/> Despósito Merenda	<input type="checkbox"/> Banheiros WC PCD														
<input type="checkbox"/> Copa	<input type="checkbox"/> Diretoria Administração	<input type="checkbox"/> Recepção	<input type="checkbox"/> Arquivo	<input type="checkbox"/> equipamentos de segurança extintor de incêndio														
<input type="checkbox"/> outros - citar:	Caixa d'água e bomba																	
Tipo de imóvel	<input type="checkbox"/> Industrial <input checked="" type="checkbox"/> Residencial	Tipo de via	<input checked="" type="checkbox"/> Local <input type="checkbox"/> Coletora <input type="checkbox"/> Arterial <input type="checkbox"/> Ligação regional															
Quant de vagas de garagem	<input type="checkbox"/> Cobertas <input type="checkbox"/> Descobertas	Áreas	Const.coberta: 740,00 m ² Const.descob.: 0,00 m ² Total: 740,00 m ² Terreno: 740,00 m ²															
Unidade	Tipo de estrutura <input checked="" type="checkbox"/> Concreto Armado <input type="checkbox"/> Madeira <input type="checkbox"/> Metálica <input type="checkbox"/> Alvenaria Auto-portante	Tipo de cobertura <input type="checkbox"/> Telhas de fibrocimento <input type="checkbox"/> Telhas de alumínio <input checked="" type="checkbox"/> Telhas de barro Laje: <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	Tipo de piso <input checked="" type="checkbox"/> Liso <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Resinado <input type="checkbox"/> Desempenado à laser <input type="checkbox"/> Korodur Tonelagem por m ² : _____															



Tipo de Fechamento Lateral

- Alvenaria
- Madeira
- Metálica
- Sem fechamento
- Alvenaria

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

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

Unidade

Ocupação

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

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 checked="" 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 de dados de mercado.

Tratamento
de dados

Inferência estatística

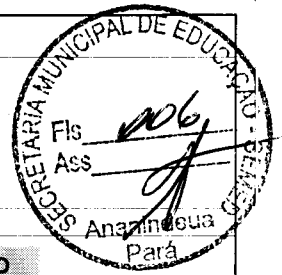
Número de dados utilizados

3

imóvel

Equação de regressão gerada por programa de regressão estatística

Observações:



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

Valor médio de Mercado	R\$	5.168,61	SENDO	R\$	5.978,73	VALOR MÁXMO
				R\$	4.358,49	VALOR MÍNIMO

Observação:

Informo que a benfeitoria está inserida em um mercado com ofertas razoáveis, tendendo a positivo pelo "valor do bem pronto", uma vez que a mesma apresenta alguns anos e conforme relatório fotográfico é possível notar que o local não necessita de adequações e reparos significativos em seu ambiente afim de se adequar às necessidades educacionais.

Data de referência 05.01.2023

Período da pesquisa 05.01.2023 12:00:00

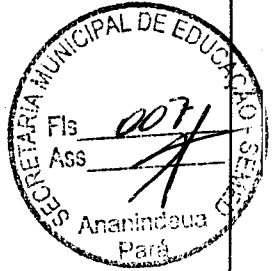
Local e data do laudo Ananindeua, 05 de janeiro de 2022.

Encerramento **Autor do Laudo** Heleno Chagas do E. S. Júnior

Assinatura

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



Imóvel localizado na rua Fernando Nogueira, nº 1150, no Bairro Centro, Ananindeua.

Dados	Valores			Fatores homogeneizantes				Valor ajustado		Localização	bairro	código	contato
	Preço (R\$)	Área (m ²)	R\$/m ²	Fo	Flo	Ftop	Fhom	R/m ²					
1	R\$ 3.000,00	450	R\$ 6,67	1,00	1,00	1,00	1,0	R\$ 6,67		Rua Cláudio Sanders, 0	Centro	2584481890.00	91.9.8.1.7.7.7.8.7
2	R\$ 4.500,00	500	R\$ 9,00	1,00	1,00	1,00	1,0	R\$ 9,00		Rua João Andrade, 200	Centro	260436497.00	(91) 9000-0001
3	R\$ 3.000,00	350	R\$ 8,57	1,00	1,00	1,00	1,0	R\$ 8,57		Rua Cláudio Sanders, 501	Centro	2600883762.00	(91) 9000-0001

Área do imóvel:	Média R\$/m ²	R\$	8,08
		m ²	

	Média R\$	8,08
	Média saneada R\$	8,08

Valor do imóvel	ALUGUEL
-----------------	---------

P.C. x	E.C. x	Lo x	Vmáx.	Vmín.
0,9	0,9	0,9	R\$ 5.978,73	R\$ 4.358,49

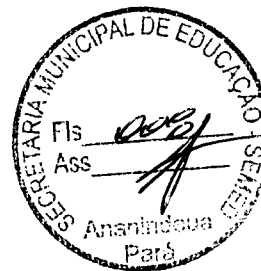
Amplitude =	R\$	12,12
	R\$	8,08
	R\$	4,04

PADRAO CONSTRUTIVO	V. Médio =	R\$	5.168,61
ESTADO DE CONSERVAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO			

[Handwritten signature]

Apresentamos a conclusão final baseada no estudo constante no laudo.


Para fins de avaliação, foram adotados os limites Inferior (R\$4.358,49) e o limite superior (R\$ 5.978,49) do Intervalo de confiança, pois o mercado encontra-se com ofertas razoáveis para a liquidez e locação deste tipo de imóvel.




SEMED – GT Rede Física

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

CREA 1520031386PA

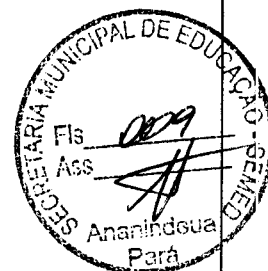

SEMED – G. T. Rede Física

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

Assessor Estratégico

Declaração de vantajosidade


Informamos que o imóvel em questão possui facilidade de acesso e infraestrutura próximas (transporte e pavimentação), não foram observadas operações que perturbem futuras atividades para atender às necessidades pedagógicas da 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

Imóvel Localizado na rua Fernando Nobre, nº 1190, no bairro Centro, Ananindeua.



Foto 1: Vista da fachada do imóvel.



Foto 2: Vista da área externa do imóvel.



Foto 3: Vista da fossa séptica.



Foto 4: Vista da caixa d'água.

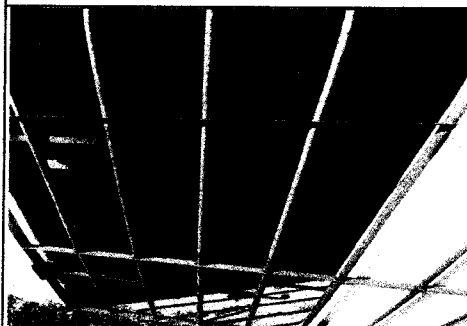


Foto 5: Vista da casa da bomba submersa.



Foto 6: Vista das casinhas para cachorro.

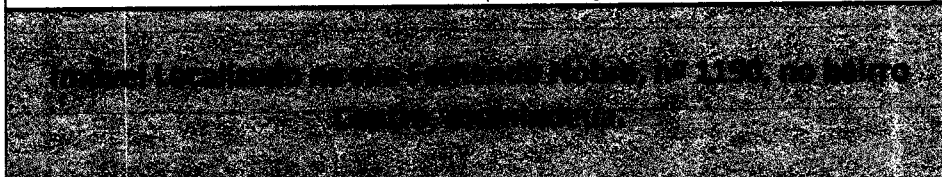
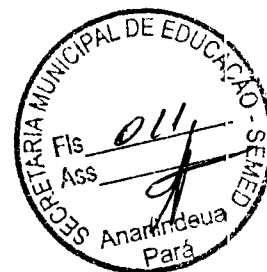


Foto 1: Vista do lavabo.

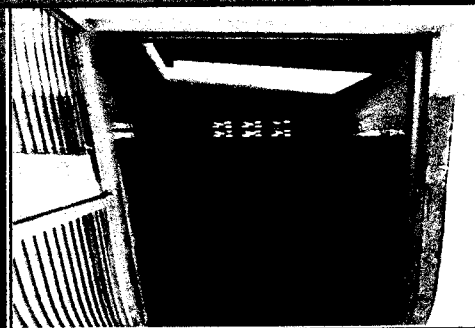


Foto 2: Banheiro do lavabo.



Foto 3: Vista do depósito.

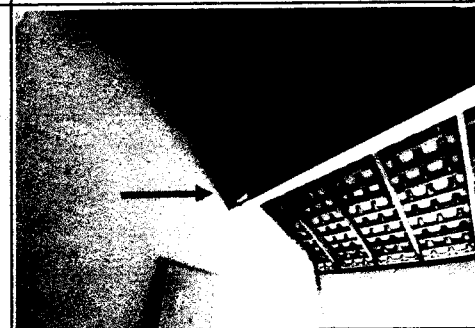


Foto 4: Vista da central de segurança.



Foto 5: Vista do ar condicionado. O imóvel possui 04 centrais de ar pertencentes ao proprietário.

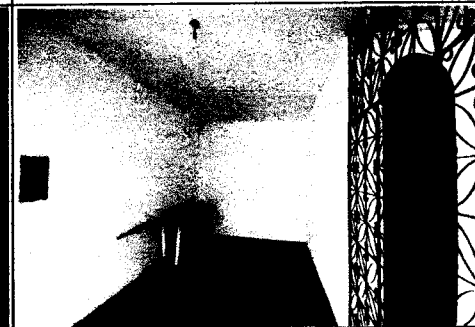


Foto 6: Vista do acesso ao interior do imóvel.

**Imóvel Localizado na rua Fernando Nobre, nº 1190, no bairro
Centro, Ananindeua**



Foto 1: Vista da sala do imóvel.



Foto 2: Vista do depósito que fica a baixo da escada.

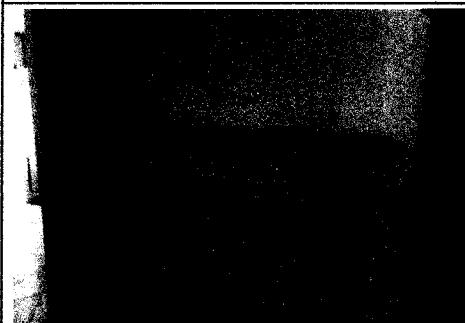


Foto 3: Vista dos aparelhos eletrônicos pertencentes ao proprietário do imóvel.



Foto 4: Vista da sala de aula.



Foto 5: Vista da sala de aula.

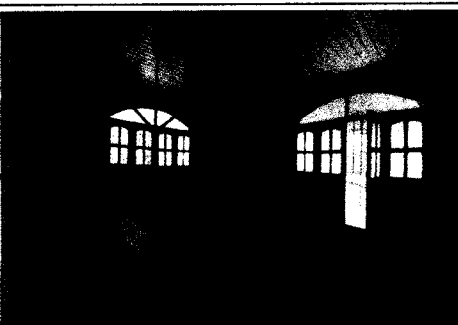


Foto 6: Vista da sala de aula.



Inspeção realizada no dia 14/05/2014, às 13h30, no Bairro
Cidade de Deus.

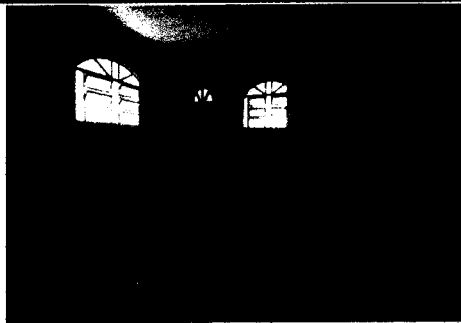


Foto 1: Vista da cozinha.



Foto 2: Vista do acesso.



Foto 3: Vista do acesso.



Foto 4: Vista da sala de aula.

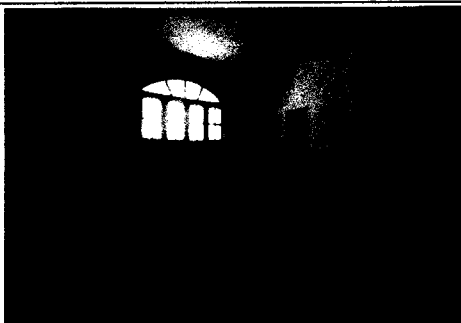


Foto 5: Vista da sala de aula.

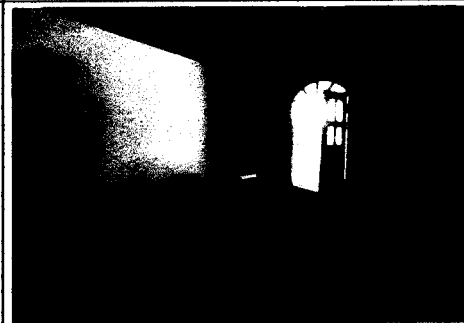
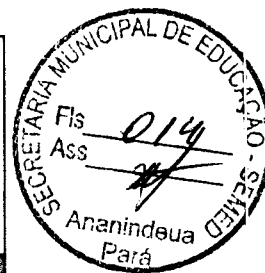


Foto 6: Vista da sala de aula.



**Projeto Arquitetônico para o Ensino Médio, nº 114, no bairro
Guanabara, Ananindeua.**

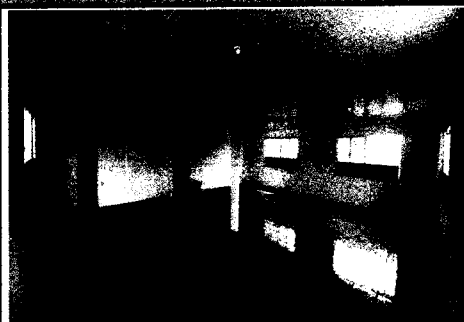


Foto 1: Vista do salão que pode ser dividido em 02 salas.



Foto 2: Vista do pátio interno no pavimento superior

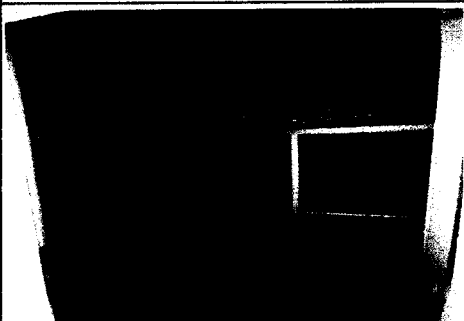


Foto 3: Vista do banheiro interno aexo às salas de aula.

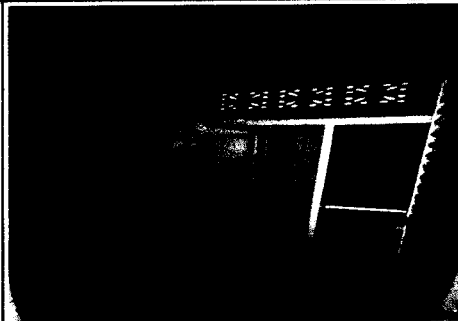


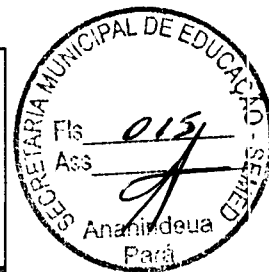
Foto 4: Vista do banheiro interno aexo às salas de aula.



Foto 5: Vista do banheiro interno aexo às salas de aula.



Foto 6: Vista do banheiro interno aexo às salas de aula.



**Inspeção realizada em 08/05/2013, no nº 1150, no bairro
Centro Ananindeua.**



Foto 1: Vista do banheiro interno aexo às salas de aula.



Foto 2: Vista do banheiro interno aexo às salas de aula.

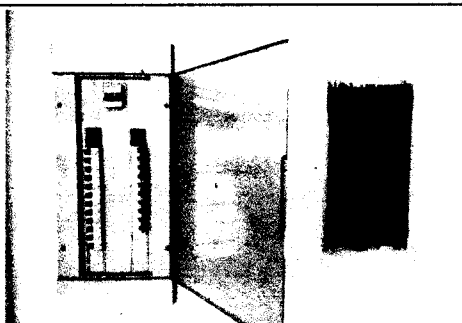


Foto 3: Vista do quadro elétrico.



Foto 4: Vista da rede hidráulica onde ocorre o ligamento do abastecimento de água.

Foto 5:

Foto 6:

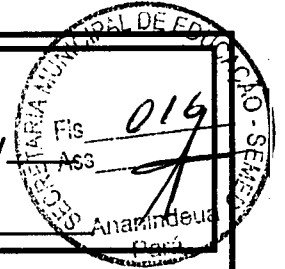


PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
Secretaria Municipal de Educação

N: ___/___/___

Data: ___/___/___

Fls: _____



A Coordenadoria de Logística/SEMED

Encaminhamos para as devidas providências o Laudo Técnico de Avaliação relacionado ao imóvel Imóvel Localizado na rua Fernando Nobre, nº 1190, no bairro Centro, Ananindeua.

Heleno Chagas
Rede Física/SEMED Ananindeua