

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 05 travessa, we 62, CEP 67140-000, nº 742,  
Ananindeua, Pará.**

**LOCADOR: Mardônio Braga Gois e Marcilyanne Moreira Gois**

**DESTINAÇÃO: Aluguel de imóvel urbano.**

Ananindeua – PA

Janeiro de 2023

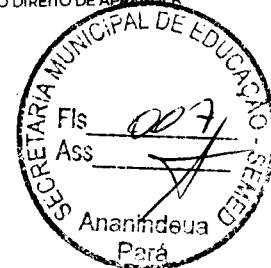
Estado do Pará  
Município de Ananindeua  
Prefeitura Municipal de Ananindeua  
Secretaria Municipal de Educação



## 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 o funcionamento do CONSELHO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO.

**3. PRINCIPIOS 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 das documentações oferecidas estão corretas.
- c. Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste relatório, foram baseadas nas informações colhidas através de documentos, visitas "in loco" e registros fotográficos.

**4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:**

O imóvel possui 4 pavimentos, portas em madeira, escada em concreto, 14 (quatorze) salas, 03 (três) banheiros, 01 (uma) copa, 03 (um) jardim, 01 (uma) cozinha, 02 (dois) locais para arquivo, 01 (uma) secretaria, 01 (uma) área externa e possui uma área total construída de 470,00 m<sup>2</sup> com perímetro de 59,97 m, dimensões obtidas através de imagens foto aéreas e medidas do local, com as seguintes características: fundação e estrutura em concreto armado; alvenaria de tijolos; esquadrias em alumínio e vidro; revestimento e piso cerâmico; instalações elétricas e hidrossanitárias com tubulação embutida; forro em laje e pvc; cobertura em telha cerâmica e estrutura de madeira. O imóvel necessita de reparos pontuais no revestimento pois apresenta infiltração.

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

## 5. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

Imóvel está situado na Cidade Nova 05, travessa we 62, CEP 67140-000, nº 742, Ananindeua, Pará. 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 Pavimentadas com asfalto

## 6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

A NBR 14.653 -2:2011, em seu item 9 – Especificação das avaliações, apresenta a seguinte redação:

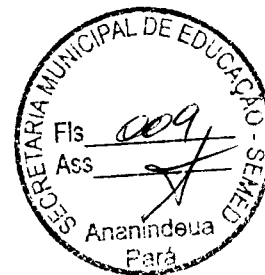
"9.1.1 - A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de funcionamento desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho 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.

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



O valor máximo será determinado de acordo com o enquadramento do imóvel em alguns fatores.

São eles:

**a. PADRAO CONSTRUTIVO**

BAIXO	1,00
MEDIO	1,20
ALTO	1,40

**b. ESTADO DE CONSERVAÇÃO**

RUIM	0,75
MEDIO	0,90
BOM	1,20
OTIMO	1,40

**c. LOCALIZAÇÃO**

PERIFERIA	0,70
MEDIA	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.)

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

são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

$$V_{MM} = R\$ 5.684,06$$

**9. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO**

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

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

$$V_M = R\$ 5.684,06 \times 1,20 \times 1,20 \times 1,15$$

$$V_M = R\$ 9.412,81$$

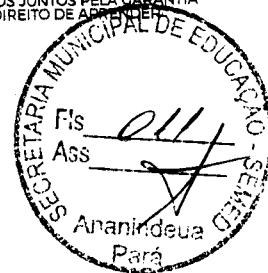
**10. ENCERRAMENTO**

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

Por tanto:

$$R\$ 5.684,06 > \text{VALOR DO ALUGUEL} < R\$ 9.412,81$$

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



Encerra-se o trabalho composto por folhas, todas impressas de averso, sendo esta folha datada e assinada pelo autor do presente laudo.

**11. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:**

A quantidade de ofertas de bens similares é baixa e a absorção pelo mercado pode ser considerada média. 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:**

Imóvel em questão é bem estruturado e está em boas condições de uso.

Ananindeua (PA), 24 de janeiro de 2023.



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;
- II - Relatório Fotográfico do Imóvel Avaliando;

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 24 de janeiro de 2023 é para aluguel, sendo o imóvel considerado livre de contratos alterando com isso o valor arbitrado nesta avaliação.

*[Signature]*  
SEMED - G. T. Rede Física  
Eng.º Fernando Rafael Cordovil da Silva - Mat. 462179  
CREA 15.20031386PA

*[Signature]*  
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 - CONSELHO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO - CME.  
Cidade Nova 05 travessa, we 62, CEP 67140-000, n° 742, Ananindeua.

**DECLARAÇÃO DE VANTAJOSIDADE**

Informamos que o imóvel em questão possui facilidade de acesso e infraestrutura (transporte, lazer, serviços) próximas, e suas salas já estão sendo utilizadas pela administração pública. Não foram observadas operações que perturbem futuras atividades. A benfeitoria está situada próxima a residências de forma que apresenta condições vantajosas para a administração pública.

*[Signature]*  
SEMED - G. T. Rede Física  
Eng.º Fernando Rafael Cordovil da Silva - Mat. 462179  
CREA 15.20031386PA

*[Signature]*  
SEMED - G. T. Rede Física  
Helene Chagas do E. S. Júnior - Mat. 4617761  
Assessor Estratégico



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

**Imóvel do CONSELHO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, está situado na  
Cidade Nova 05, travessa WE 62, CEP 67140-000, nº 742,  
Ananindeua.**

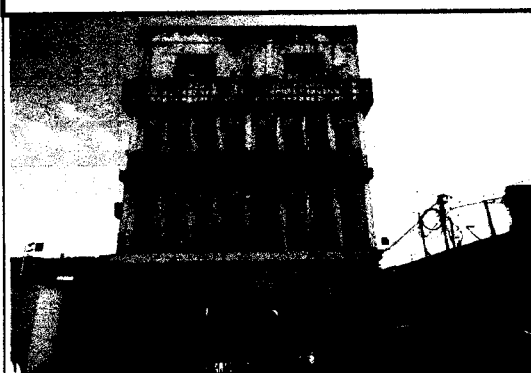


Foto 1: Entrada da sede.



Foto 2: Área da recepção.



Foto 3: Infiltração na parede do auditório.



Foto 4: Escada.

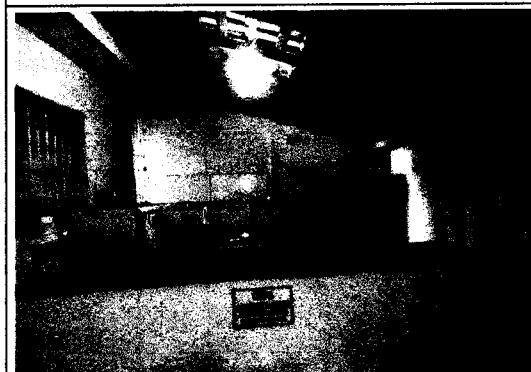


Foto 5: Cozinha/Copa

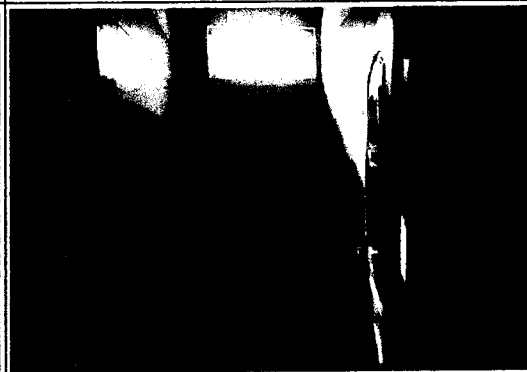
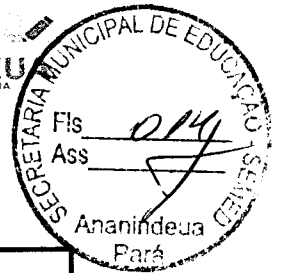


Foto 6: Banheiro

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



**Imóvel do CONSELHO MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, está situado na  
Cidade Nova 05, travessa WE 62, CEP 67140-000, nº 742,  
Ananindeua.**

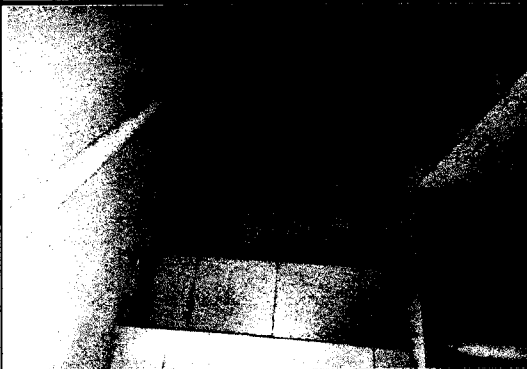


Foto 1: Escadaria.



Foto 2: Arquivo.



Foto 3: Biblioteca.



Foto 4: Infiltração na parede da sala da Assessoria técnica.

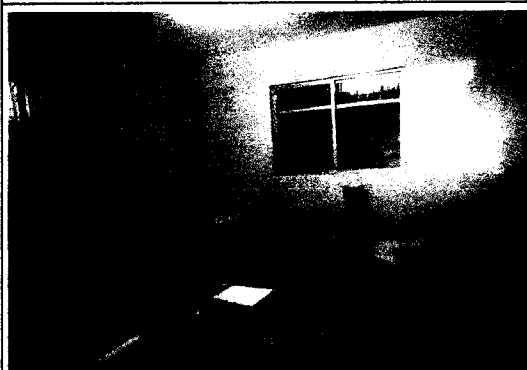


Foto 5: Secretaria.



Foto 6: Sala de reunião.

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



**Anexo I - Rol de Amostragem**

Dados	Valores			Fatores homogeneizantes				Valor ajustado	Localização	bairro	código	contato
	Preço (R\$)	Área (m <sup>2</sup> )	R\$/m <sup>2</sup>	Fo	Flo	Ftop	Fhom	R/m <sup>2</sup>				
1	R\$ 7.500,00	400	R\$ 18,75	0,90	0,90	1,00	1,0	R\$ 15,19	Travessa WE-72	Cidade Nova VI	1064679014,00	
	R\$ 3.500,00	320	R\$ 10,94	0,90	1,00	1,00	1,0	R\$ 9,84	Av. Arterial 5	Cidade Nova VII	720921005-5	
3	R\$ 8.000,00	400	R\$ 20,00	0,75	0,75	1,00	1,0	R\$ 11,25	Travessa We-40	Cidade Nova VIII	1154961497,00	982907176

Média R\$/m <sup>2</sup>	R\$ 14,84
Área do imóvel:	m <sup>2</sup>

Média R\$	12,09
Média saneada R\$	12,09

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

P.C. x	E.C. x	Lo x	Vmín.	Vmáx.
1,2	1,2	1,15	R\$ 5.684,06	R\$ 9.412,81

Amplitude =	R\$ 22,27
	R\$ 14,84
0,5	R\$ 7,42
R\$	7,42

PADRAO CONSTRUTIVO	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO	

V. Médio =	R\$ 7.548,44
------------	--------------



**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA**  
**Secretaria Municipal de Educação**

N: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Data: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Fis: \_\_\_\_\_

**A Coordenadoria de Logística/SEMED**

Encaminhamos para as devidas providências o Laudo Técnico de Avaliação relacionado ao imóvel do Coselho Municipal de Educação, situado na Cidade Nova 05, travessa WE 62, CEP 67140-000, nº 742, Ananindeua.

  
**Heleno Chagas**

**Rede Física/SEMED Ananindeua**

