



Endereço	Logradouro: Av. Hélio Gueiros Bairro: Coqueiro 40 Horas. Município: Ananindeua	Nº/Compl.: 226	Lote:																														
		CEP:	Setor:																														
Denominação	(tipo, divisão interna, uso atual - industrial ou comercial) Imóvel com vocação para utilidade pública e/ou comercial com 03 pavimentos. O imóvel sediará a EMEF Santa Margarida Psidia que está passando por obras.																																
Contato	Contato Antônia do Socorro. 91 98193 0363																																
Finalidade da avaliação	Determinação do valor de compra do imóvel.																																
Documentação do imóvel	Documento com informação cadastral.																																
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	02.08.2023																																
Terreno	Formato <input checked="" type="checkbox"/> retangular <input type="checkbox"/> trapezoidal <input type="checkbox"/> irregular Topografia <input checked="" type="checkbox"/> plano <input checked="" 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 type="checkbox"/> não sujeito a inundação																																
Configuração	<table style="width:100%; border:none;"> <tr> <td>Imóvel</td> <td><input type="checkbox"/> 3 Sala comercial</td> <td><input type="checkbox"/> 2 Cozinha</td> <td><input type="checkbox"/> 7 Bnaheiros</td> <td><input type="checkbox"/> 1 Sacristia</td> <td><input type="checkbox"/> 2 Banheiro</td> </tr> <tr> <td></td> <td><input type="checkbox"/> 4 Ar condicionados</td> <td><input type="checkbox"/> 2 Extintor novo</td> <td><input type="checkbox"/> 0 Sala</td> <td><input type="checkbox"/> 0 Mezanino</td> <td><input type="checkbox"/> 0 Depósito</td> </tr> <tr> <td></td> <td><input type="checkbox"/> 0 Projeto de combate a incêndio.</td> <td colspan="4"></td> </tr> <tr> <td></td> <td><input type="checkbox"/> 0 SPDA - sistema de proteção contra descargas atmosféricas</td> <td colspan="4"></td> </tr> <tr> <td></td> <td><input type="checkbox"/> - outros - citar:</td> <td colspan="4" style="border: 1px solid black; padding: 5px;">Foi observado a presença de caixa d'água, bomba d'água, fossa séptica, Ajuste de rede elétrica.</td> </tr> </table>			Imóvel	<input type="checkbox"/> 3 Sala comercial	<input type="checkbox"/> 2 Cozinha	<input type="checkbox"/> 7 Bnaheiros	<input type="checkbox"/> 1 Sacristia	<input type="checkbox"/> 2 Banheiro		<input type="checkbox"/> 4 Ar condicionados	<input type="checkbox"/> 2 Extintor novo	<input type="checkbox"/> 0 Sala	<input type="checkbox"/> 0 Mezanino	<input type="checkbox"/> 0 Depósito		<input type="checkbox"/> 0 Projeto de combate a incêndio.						<input type="checkbox"/> 0 SPDA - sistema de proteção contra descargas atmosféricas						<input type="checkbox"/> - outros - citar:	Foi observado a presença de caixa d'água, bomba d'água, fossa séptica, Ajuste de rede elétrica.			
Imóvel	<input type="checkbox"/> 3 Sala comercial	<input type="checkbox"/> 2 Cozinha	<input type="checkbox"/> 7 Bnaheiros	<input type="checkbox"/> 1 Sacristia	<input type="checkbox"/> 2 Banheiro																												
	<input type="checkbox"/> 4 Ar condicionados	<input type="checkbox"/> 2 Extintor novo	<input type="checkbox"/> 0 Sala	<input type="checkbox"/> 0 Mezanino	<input type="checkbox"/> 0 Depósito																												
	<input type="checkbox"/> 0 Projeto de combate a incêndio.																																
	<input type="checkbox"/> 0 SPDA - sistema de proteção contra descargas atmosféricas																																
	<input type="checkbox"/> - outros - citar:	Foi observado a presença de caixa d'água, bomba d'água, fossa séptica, Ajuste de rede elétrica.																															
Unidade	Tipo de imóvel <input type="checkbox"/> Industrial <input checked="" type="checkbox"/> Residencial/Comercial Quant de vagas de garagem <input type="checkbox"/> 0 Cobertas <input type="checkbox"/> 0 Descobertas	Tipo de via <input type="checkbox"/> Local <input checked="" type="checkbox"/> Coletora <input type="checkbox"/> Arterial <input type="checkbox"/> Ligação regional 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 checked="" type="checkbox"/> Não	Áreas Const.coberta: 652,96 m ² Const.descob: 0,00 m ² Total: 0,00 m ² Terreno: 672,00 m ² Obs: 87 m ² do imóvel está alugado a uma loja. Tipo de piso <input checked="" type="checkbox"/> Liso <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Resinado <input type="checkbox"/> Desempenado à laser <input checked="" type="checkbox"/> Korodur Tonelagem por m ² : _____																														

Handwritten signature/initials in blue ink.



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/bom
- Baixo
- Mínimo

Estado de conservação

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

Características do imóvel

- Gerador de energia
- Entrada p/ carreta
- Estaciona na rua
- Entrada p/ carro

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 type="checkbox"/> bancos | <input checked="" type="checkbox"/> ensino fundamental | <input checked="" type="checkbox"/> pavimentação |
| <input checked="" type="checkbox"/> hospitais/posto de saúde | <input type="checkbox"/> ensino superior | <input checked="" type="checkbox"/> guias e sarjetas |
| <input type="checkbox"/> correios | <input type="checkbox"/> metrô | <input 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

Terreno

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"/> normal	<input type="checkbox"/> baixo	<input checked="" type="checkbox"/> normal
<input checked="" type="checkbox"/> normal	<input type="checkbox"/> aquecido	<input checked="" type="checkbox"/> médio	<input type="checkbox"/> baixa
<input type="checkbox"/> aquecido		<input type="checkbox"/> alto	<input type="checkbox"/> baixíssima

Valor de Médio de Mercado de imóvel	R\$	14.677,52	Sendo,	R\$	15.749,78	Valor Máximo
				R\$	13.605,26	Valor Máximo

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 apresenta um estado de conservação regular e reparos simples em seu ambiente afim de se adequar às necessidades educacionais.

Data de referência 02.08.2023

Encerramento	Período da pesquisa	02.08.2023 12:00:00
	Local e data do laudo	Ananindeua, 02 de agosto de 2023.
	Autor do Laudo	Helene Chagas do E. S. Júnior
Assinatura	SEMED - G. T. Rede Física	SEMED - G. T. Rede Física
	Eng.º Fernando Rafael Cordovil da Silva - Mat. 462179	Helene Chagas do E. S. Júnior - Mat. 461776:
	CREA 1520031386PA	Assessor Estratégico



Imóvel localizado na av. Hélio Gueiros, 226, Ananindeua, Pará.

Dados	Valores			Fatores homogeneizantes				Valor ajustado	Localização	bairro	código	contato
	Preço (R\$)	Área (m2)	R\$/m2	Fo	Flo	Ftop	Fhom	R/m2				
1	R\$ 2.500,00	240	R\$ 10,42	1,05	1,10	1,00	1,0	R\$ 12,03	Av. Hélio Gueiros	40 HORAS	2963922088,00	91 98802-0215
2	R\$ 25.000,00	965	R\$ 25,91	1,10	1,10	1,00	1,0	R\$ 31,35	Av. Hélio Gueiros 30	40 HORAS	2635614794,00	(91) 98503-6647
3	R\$ 4.000,00	230	R\$ 17,39	1,00	1,10	1,00	1,0	R\$ 19,13	Av. Hélio Gueiros	40 HORAS	1209201245,00	91981420301

Média R\$/m2	R\$ 17,90
Área do imóvel:	652,96 m2


Média R\$	20,84
Média saneada R\$	20,84

Valor do imóvel	ALUGUEL
R\$	13.605,26

P.C x	E.C x	Lo x	Vmín.	Vmáx.
1,05	1,05	1,05	R\$ 13.605,26	R\$ 15.749,78

Amplitude =	R\$ 26,86
	R\$ 17,90
0,5	R\$ 8,95
R\$	8,95

PADRAO CONSTRUTIVO	V. Médio =	R\$ 14.677,52
ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
LOCALIZAÇÃO		


SEMED - G. Y. Rede Física
 Heleno Chagas do E. S. Júnior - Mat. 461776
 Assessor Estratégico

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-na-av-helio-gueiros-2963922088.html>
[https://www.vivareal.com.br/imovel/predio-comercial-20-quartos-quarenta-horas-coqueiro-bairros-ananindeua-com-garagem-965m2-aluguel-R\\$25000-id-2635614794/](https://www.vivareal.com.br/imovel/predio-comercial-20-quartos-quarenta-horas-coqueiro-bairros-ananindeua-com-garagem-965m2-aluguel-R$25000-id-2635614794/)
https://pa.olx.com.br/regiao-de-belem/imoveis/casa-a-venda-quarenta-horas-coqueiro-ananindeua-pa-1209201245?lis=listing_1002

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. 461776

Assessor Estratégico

Apresentamos a conclusão final baseada no estudo constante no laudo.


Para fins de avaliação, foram adotados os limites Inferior (R\$ 13.605,26) e o limite superior (R\$ 15.749,78) do Intervalo de confiança, pois o mercado encontra-se neutro 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. 461776

Assessor Estratégico

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

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO - Imóvel localizado na av. Hélio Gueiros, 226, Ananindeua, Pará.



Foto 1: Vista da Fachada do imóvel.

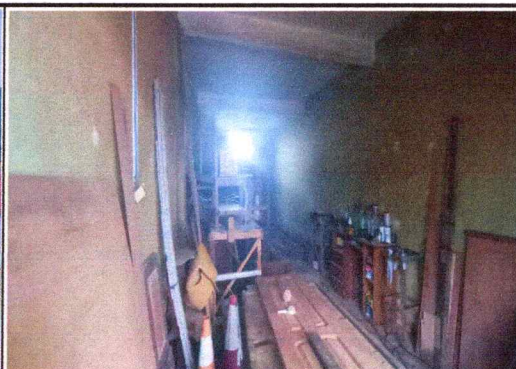


Foto 2: Vista da sala. Foi solicitada limpeza em todos os ambientes.

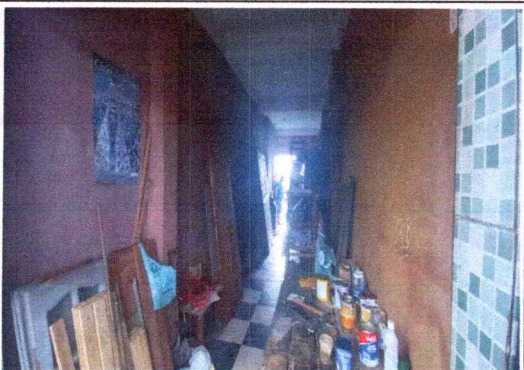


Foto 3: Vista do acesso.



Foto 4: Vista da sala de aula.

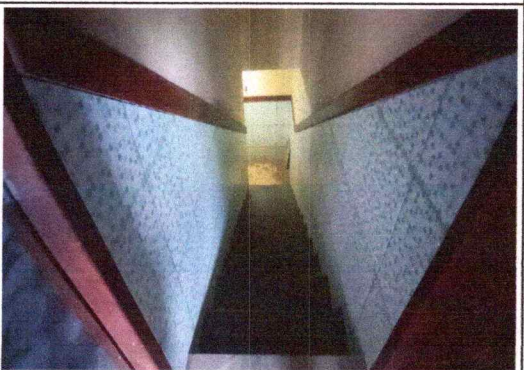


Foto 5: Vista da escada.

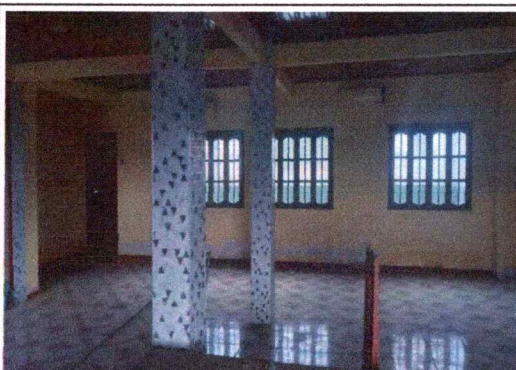


Foto 6: Vista da sala.

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

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO - Imóvel localizado na av. Hélio Gueiros, 226, Ananindeua, Pará.



Foto 1: Vista da sala.

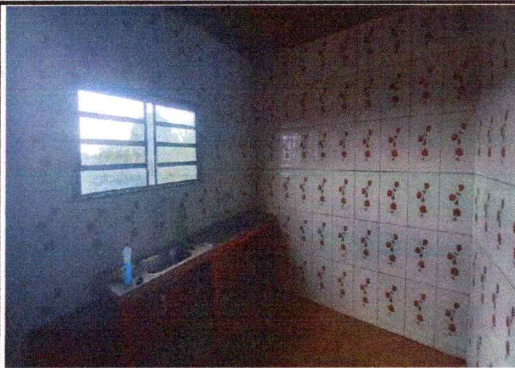


Foto 2: Vista da copa.



Foto 3: Vista do salão com 04 centrais de ar.



Foto 4: Vista do salão com 04 centrais de ar.



Foto 5: Vista do acesso.



Foto 6: Vista do banheiro.

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

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO - Imóvel localizado na av. Hélio Gueiros, 226, Ananindeua, Pará.



Foto 1: Vista da escada.



Foto 2: Vista das salas no 3º pavimento.



Foto 3: Vista da copa.



Foto 4: Vista da sala.



Foto 5: Vista da sala.




Foto 6: Vista da sala.

DECLARAÇÃO

Declaro que o imóvel situado na Avenida Hélio Gueiros, nº 226, Bairro Coqueiro, Ananindeua/PA, possui facilidade de acesso e infraestrutura (transporte, lazer, serviços) próximas, está em bom estado de conservação, não foram observadas operações que perturbem futuras atividades administrativas e pedagógicas, atendendo satisfatoriamente às finalidades da administração pública.

Ananindeua, 02 de agosto de 2023


Eliete Vieira da Silva
Coordenadora de Logística Escolar
SEMED-PMA