

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
Secretaria Municipal de Educação
Gabinete da Secretária



PROCESSO: 5143/2023

DATA: 23/01/2023

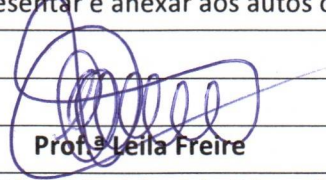
INTERESSADO: ARQUIDIOCESE DE BELÉM – PARÓQUIA CRISTO REI

OBJETO: CONTRATO DE ALUGUEL DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL - EMEF SENADOR ALVARO ADOLFO

AO: G.T.REDE FÍSICA

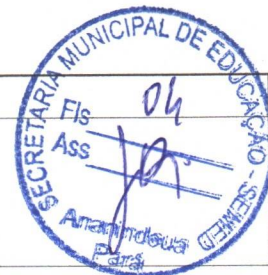
Trata o Processo nº 5143/2023 da celebração do Contrato de aluguel do imóvel, localizado na rua Liberdade S/N, Bairro Guanabara, Ananindeua - PA, para atender a demanda de alunos oficialmente matriculados para o Ano letivo de 2023. Conforme informar a coordenadoria de Gestão pedagógica por motivo de Reforma os alunos foram remanejados.

Assim, solicitamos a Rede Física para apresentar e anexar aos autos o Laudo de Avaliação Técnica de Avaliação Locatícia de Imóvel Urbano não Residencial.



Prof.ª Leila Freire

Secretária Municipal de Educação



| | | | |
|---|--|---|--|
| Diagnóstico de mercado do imóvel avaliado | Desempenho do mercado | Número de ofertas | Liquidez |
| | <input type="checkbox"/> recessivo | <input type="checkbox"/> baixo | <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"/> alto | <input type="checkbox"/> baixíssima |

| | | | | | | |
|-------------------------------------|-----|-----------|--------|-----|-----------|--------------|
| Valor de Médio de Mercado de imóvel | R\$ | 11.244,70 | Sendo, | R\$ | 13.317,54 | Valor Máximo |
| | | | | R\$ | 9.171,86 | Valor Máximo |

Observação:

Informo que a benfeitoria está inserida em um mercado com ofertas razoáveis, tendendo a positivo pelo "valor do bem pronto", a mesma apresenta alguns anos e conforme relatório fotográfico é possível notar que o local apresenta um estado de conservação regular e se adequa às necessidades educacionais.

Data de referência: 23.01.2023

| | | |
|--------------|-----------------------|---|
| Encerramento | Período da pesquisa | 23.01.2023 12:00:00 |
| | Local e data do laudo | Ananindeua, 23 de janeiro de 2023. |
| | Autor do Laudo | Heleno Chagas do E. S. Júnior |
| | Assinatura | <p>SEMED - GT Rede Física Eng.º Fernando Rafael Cordovil da Silva - Mat. 462179 CREA 1520031386PA</p> <p>SEMED - G. T. Rede Física Heleno Chagas do E. S. Júnior - Mat. 461776 Assessor Estratégico</p> |



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
Secretaria Municipal de Educação

N: _____

Data: ____/____/____

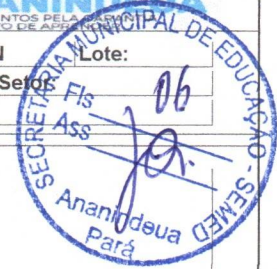
Fls: _____



A Coordenadoria de Logística/SEMED

Encaminhamos para as devidas providências o Laudo Técnico de Avaliação relacionado ao imóvel Arquidiocese de Belém - Paróquia Cristo Rei localizado na R. Liberdade, S/N - Guanabara, Ananindeua.

Heleno Chagas
Rede Física/SEMED Ananindeua



Endereço
Logradouro: Arquidiocese de Belém - Paróquia Cristo Rei
Bairro: Guanabara.
Município: Ananindeua

Nº/Compl.: S/N
Lote:
CEP:
Setor:

Denominação
(tipo, divisão interna, uso atual - industrial ou comercial)
Imóvel com vocação para utilidade pública e/ou comercial com 02 prédios alugados.
O imóvel sedia desde 08/2022 a EMEF Álvaro Adolfo.

Contato
Contato padre Benedito 91 99375-4449 e Gestora Carmem 91 8142-4391.

Finalidade da avaliação
Determinação do valor de aluguel do imóvel.

Documentação do imóvel
Espelho cadastral

Especificação da avaliação
Grau de Fundamentação: I II
Grau de Precisão: I II

Liquidez
 Normal Baixa Alta

referência
23.01.2023

Terreno
Formato retangular trapezoidal irregular
Topografia plano terraplenado declive suave declive acentuado
 aclave acentuado aclave sujeito a inundação não sujeito a inundação

Imóvel

| | | | | |
|--|-------------------------------------|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> 1 Sala (Secretaria) | <input type="checkbox"/> 1 Cozinha | <input type="checkbox"/> 3 Banheiro | <input type="checkbox"/> 6 Sala de aula | <input type="checkbox"/> 0 Biblioteca |
| <input type="checkbox"/> 0 Ar condicionados | <input type="checkbox"/> 7 Extintor | <input type="checkbox"/> 1 Pátio interno | <input type="checkbox"/> 1 Coordenação | <input type="checkbox"/> 1 Depósito Alim. |
| | | | <input type="checkbox"/> 0 WC PCD | |

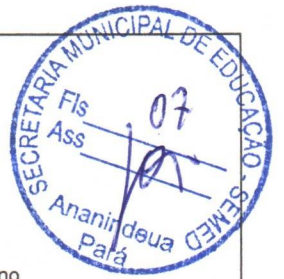
Configuração

0 Projeto de combate a incêndio.
 0 SPDA - sistema de proteção contra descargas atmosféricas

- outros - citar:

Foi observado a presença de caixa d'água, bomba d'água e fossa séptica.
A gestora solicitou a troca do bebedouro e o fechamento da divisória entre as salas que estão no auditório.

| | | | |
|----------------|---|---|--|
| Unidade | Tipo de imóvel | Tipo de via | Áreas |
| | <input type="checkbox"/> Industrial <input checked="" type="checkbox"/> Residencial/Paróquia | <input checked="" type="checkbox"/> Local <input type="checkbox"/> Coletora <input type="checkbox"/> Arterial <input type="checkbox"/> Ligação regional | Const.coberta: 833,72 m ² Área restante: 0,00 m ² Total: 0,00 m ² Terreno: 833,72 m ² |
| | Quant de vagas de garagem <input type="checkbox"/> 0 Cobertas <input type="checkbox"/> 0 Descobertas | Tipo de cobertura <input type="checkbox"/> Telhas de fibrocimento <input checked="" type="checkbox"/> Telhas de alumínio <input type="checkbox"/> Telhas de barro <input type="checkbox"/> _____ | 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 |
| | Laje: <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não | | Obs: 87 m ² do imóvel está alugado a uma loja. 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
- 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 para a EMEF
- 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 checked="" 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.

Tratamento
de dadosInferência 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 <input type="checkbox"/> recessivo <input checked="" type="checkbox"/> normal <input type="checkbox"/> aquecido | Número de ofertas <input type="checkbox"/> baixo <input checked="" type="checkbox"/> médio <input type="checkbox"/> alto | Liquidez <input checked="" type="checkbox"/> normal <input type="checkbox"/> baixa <input type="checkbox"/> baixíssima |
|--|---|--|--|

| | | | | | | |
|-------------------------------------|-----|-----------|--------|-----|-----------|--------------|
| Valor de Médio de Mercado de imóvel | R\$ | 11.244,70 | Sendo, | R\$ | 13.317,54 | Valor Máximo |
| | | | | R\$ | 9.171,86 | Valor Máximo |

Observação: Informo que a benfeitoria está inserida em um mercado com ofertas razoáveis, tendendo a positivo pelo "valor do bem pronto", a mesma apresenta alguns anos e conforme relatório fotográfico é possível notar que o local apresenta um estado de conservação regular e se adequa às necessidades educacionais.

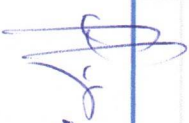
Data de referência: 23.01.2023

| | | |
|--------------|-----------------------|---|
| Encerramento | Período da pesquisa | 23.02.2023 12:00:00 |
| | Local e data do laudo | Ananindeua, 23 de fevereiro de 2023. |
| | Autor do Laudo | Heleno Chagas do E. S. Júnior |
| | Assinatura | <p>SEMED – GT Rede Física Eng.º Fernando Rafael Cordovil da Silva – Mat. 462179 CREA 1520031386PA</p> <p>SEMED – G. T. Rede Física Heleno Chagas do E. S. Júnior – Mat. 461776 Assessor Estratégico</p> |



Imóvel da Arquidiocese de Belém - Paróquia Cristo Rei localizado na R. Liberdade, S/N - Guanabara, Ananindeua.

| Dados | Valores | | Fatores | | | | Valor ajustado | | Localização | bairro | código | contato |
|------------------------|-----------------|--------------------------|--------------------|-------------------|-----------------|-------------------|------------------|------------------|--------------------------------|---------------|---------------|-----------------|
| | Preço (R\$) | Área (m ²) | R\$/m ² | F _o | F _{lo} | F _{top} | F _{hom} | R/m ² | | | | |
| 1 | R\$ 8.000,00 | 630 | R\$ 12,70 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,0 | R\$ 12,70 | Avenida Tropical, 4 | Guanabara | 2566842494,00 | (91) 99984-9597 |
| 2 | R\$ 10.000,00 | 940 | R\$ 10,64 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,0 | R\$ 10,64 | Rua Joaquim Lopes Bastos, 1414 | Guanabara | 2603463196,00 | (91) 99315-4179 |
| 3 | R\$ 2.900,00 | 300 | R\$ 9,67 | 1,10 | 1,10 | 1,00 | 1,0 | R\$ 11,70 | Rua WE-07 (Id Tropical) | Guanabara | 1141286487,00 | |
| | | Média R\$/m ² | R\$ 11,00 | | | | | | Média R\$ 11,68 | | | |
| | Área do imóvel: | 833,72 m ² | | | | | | | Média saneada R\$ 11,68 | | | |
| Valor do imóvel | ALUGUEL | | | | | | | | | | | |
| R\$ 9.736,01 | | | | | | | | | | | | |
| Amplitude = | | R\$ 16,50 | | | | | | | V. Médio = | R\$ 12,257,54 | | |
| | | R\$ 11,00 | | | | | | | PADRAO CONSTRUTIVO | | | |
| | 0,5 | R\$ 5,50 | | | | | | | ESTADO DE CONSERVAÇÃO | | | |
| | R\$ 5,50 | | | | | | | | LOCALIZAÇÃO | | | |
| P.C. x | | E.C. x | Lo x | V _{mín.} | | V _{máx.} | | | | | | |
| 1,1 | | 1,15 | 1,2 | R\$ 9.736,01 | | R\$ 14.779,26 | | | | | | |


9.6.1.3.6

Apresentamos a conclusão final baseada no estudo constante no laudo.

Para fins de avaliação, foram adotados os limites Inferior (R\$ 6.235,81) e o limite superior (R\$ 8.299,86) 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

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

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

**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO - Imóvel da Arquidiocese de Belém -
Paróquia Cristo Rei localizado na R. Liberdade, S/N -
Guanabara, Ananindeua.**

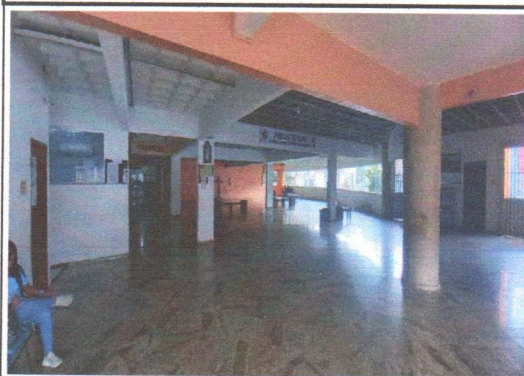


Foto 1: Vista da entrada do imóvel.

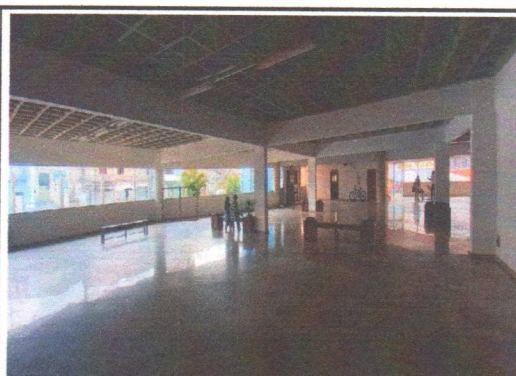


Foto 2: Vista do pátio interno.

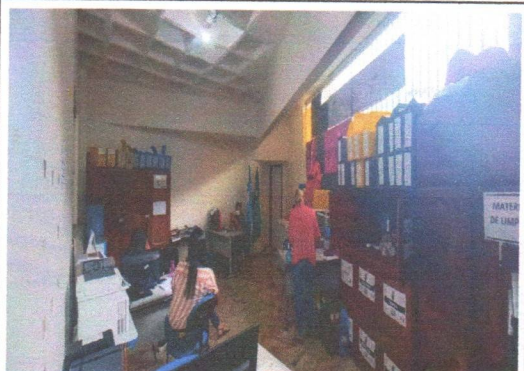


Foto 3: Vista da secretaria.

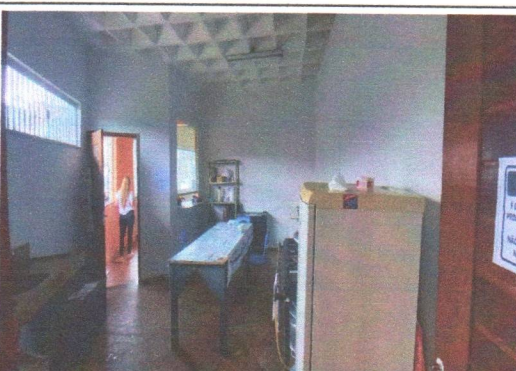


Foto 4: Vista da cozinha.

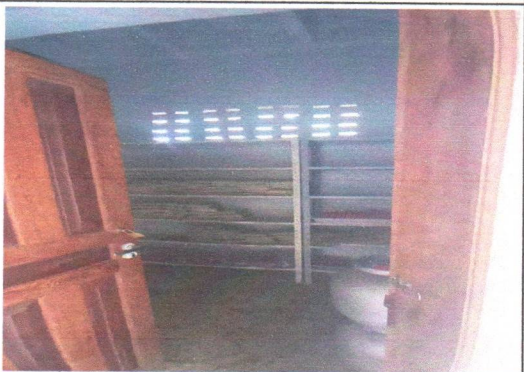


Foto 5: Vista do depósito de alimentos.

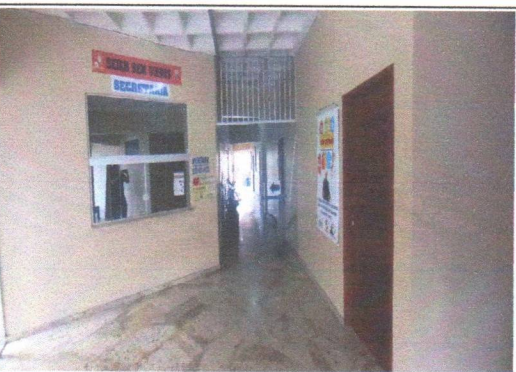


Foto 6: Vista do corredor.

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

**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO - Imóvel da Arquidiocese de Belém -
Paróquia Cristo Rei localizado na R. Liberdade, S/N -
Guanabara, Ananindeua.**

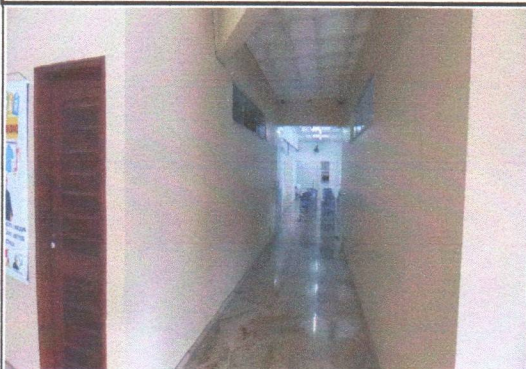


Foto 1: Vista do corredor.

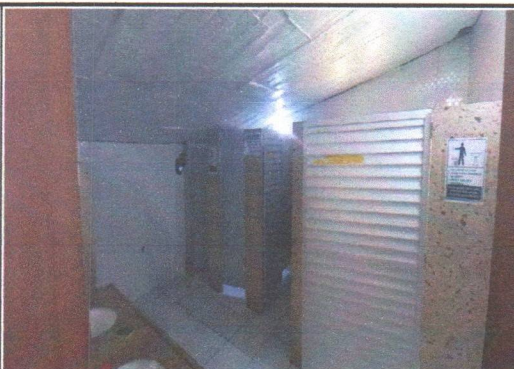


Foto 2: Vista do banheiro.



Foto 3: Vista da sala de aula.

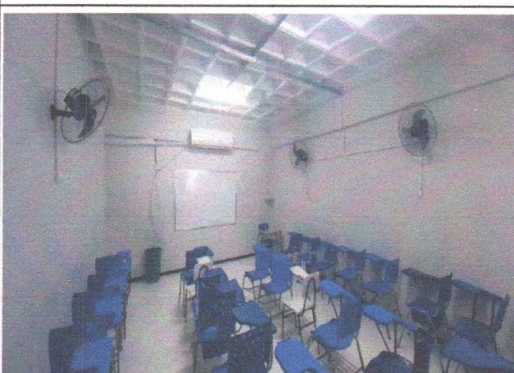


Foto 4: Vista da sala de aula.

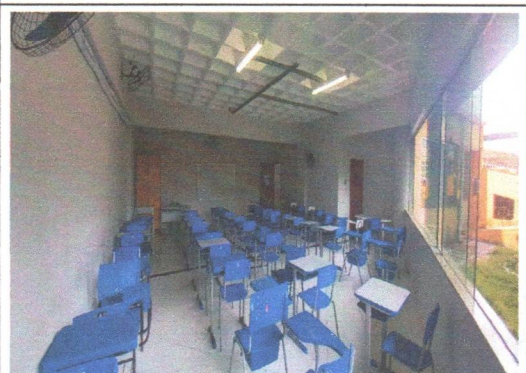


Foto 5: Vista da sala de aula.

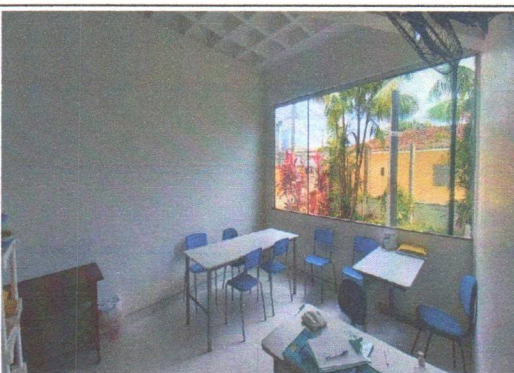


Foto 6: Vista da sala dos professores

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

**RELATORIO FOTOGRAFICO - Imóvel da Arquidiocese de Belém -
Paróquia Cristo Rei localizado na R. Liberdade, S/N -
Guanabara, Ananindeua.**

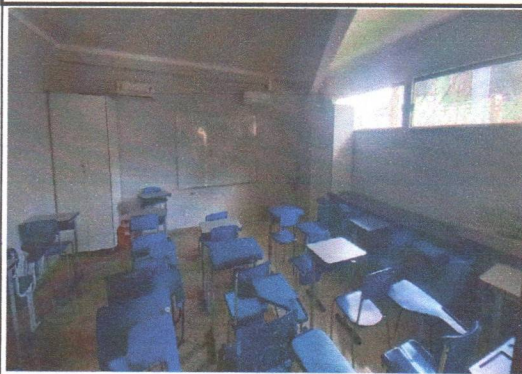


Foto 1: Vista da sala de aula.

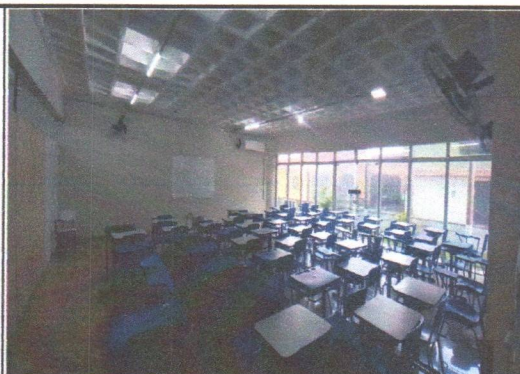


Foto 2: Vista da sala de aula.



Foto 3: Vista da sala de aula.



Foto 4: Vista da sala de aula.

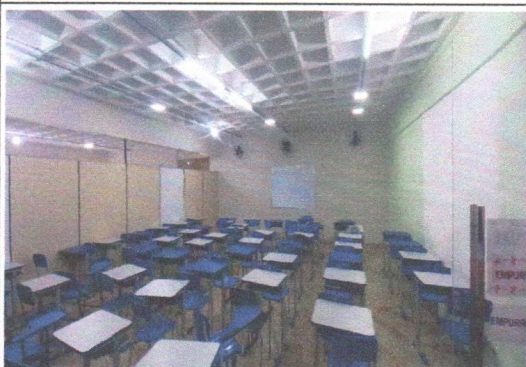


Foto 5: Vista da sala de aula.



Foto 6: Vista da sala de aula.