

Endereço Logradouro: WE 87 com WE 88, Lotes: 822 e 971 N°/Compl.: _____ Nível: _____
Bairro: Cidade Nova 06 CEP: 67000000 Setor: _____
Município: Ananindeua

Denominação (tipo, divisão interna, uso atual - industrial ou comercial)
Imóvel da Igreja do Evangelho Quadrangular contendo um piso térreo com 5 salas, 01 quadra de esportes, área para preparo de alimentos, depósito e 02 banheiros masculinos e femininos. 01 pavimento superior com 05 salas de aula depósito, coordenação, secretaria e cozinha.

Contato Pastor Ricardo 91 98803-9444; Pastor Bayron Reis 91 8990-7721.

Finalidade da avaliação Determinação do valor de aluguel do imóvel.

Documentação do imóvel Espelho cadastral 139401-0.

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

Liquidez Normal Baixa Alta

Data de referência 09/11/2022

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

Configuração Térreo administrativa Salão de confecções Depósito Almox. Banheiros WC PCD
 Mezanino Sala de fisioterapia Escritório Banheiros WC PCD equipamentos de segurança
 outros - citar: _____
A instalação elétrica encontra-se desligada pela Equatorial.

Tipo de imóvel

Industrial
 Comercial

Quant de vagas de garagem

7 Cobertas
 Descobertas

Tipo de via

Local
 Coletora
 Arterial
 Ligação regional

Áreas

Const.coberta:	836,22	m ²
Const.descob:	0,00	m ²
Total:	836,22	m ²
Terreno:	836,22	m ²

Unidade

Tipo de estrutura

Concreto Armado
 Madeira
 Metálica
 Alvenaria Auto-portante

Tipo de cobertura

Telhas coloniais
 Telhas de alumínio
 Telhas de zinco

Laje: Sim Não

Tipo de piso

Liso
 Industrial
 Resinado
 Desempenado à laser
 Korodur

Tonelagem por m²: _____



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

Unidade

- 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

- Díficil
 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 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

imóvel

Equação de regressão gerada por programa de regressão estatística

Observações:

A alimentação de energia elétrica precisa ser desvinculada da alimentação geral do prédio da igreja e passada para um novo padrão isolado o qual será contabilizada somente a energia da perta isolada. Nesse sentido sugere-se que as despesas provenientes da adaptação nas intalações elétricas do prédio alugado deverão ser cobertas pelo locatário.

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



Valor médio de Mercado	R\$	12.526,56	SENDO	R\$	13.185,85	VALOR MÁXMO
				R\$	11.867,27	VALOR MÍNIMO

Observação:

Informo que a benfeitoria está inserida em um mercado neutro, 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 imóvel não necessita de reformas e reparos significativos em seu ambiente interno e externo afim de se adequar às necessidades educacionais.

Data de referência

Período da pesquisa

Local e data do laudo

Encerramento **Autor do Laudo**

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



Proprietário: Igreja do Evangelho Quadrangular. Imóvel localizado na Cidade Nova 06, WE 87 com WE 88, Lotes: 822 e 971, Ananindeua.

Dados	Valores			Fatores				Valor ajustado	Localização	bairro	código	contato
	Preço (R\$)	Área (m2)	R\$/ m2	F o	F lo	F top	F hom					
1	R\$ 8.000,00	400	R\$ 20,00	1,0	0,90	0,95	1,0	R\$ 17,10	Travessa WE-35	Cidade Nova IV	1107238825	993877783
2	R\$ 18.000,00	1.250	R\$ 14,40	0,95	1,0	0,95	1,0	R\$ 12,35	Travessa We-68	Cidade Nova VII	1095721084	98701-5011
3	R\$ 20.000,00	1.300	R\$ 15,38	0,95	1,0	1,05	1,0	R\$ 15,35	Travessa WE-31	Cidade Nova VIII	1105636912	981478844
4	R\$ 13.000,00	640	R\$ 20,31	0,9	1,0	1,00	1,0	R\$ 18,28	Travessa SN 03	Cidade Nova	130077692	
							Média	R\$ 15,77				
	Térreo:		Média R\$/ m2									
	Piso superior:	610,66	R\$ 17,52									
	Área do imóvel:	225,56	m2									
		836,22	m2				Média saneada	R\$ 15,77				
	Valor do imóvel	ALUGUEL										
	R\$ 13.185,85						P.C. x	E.C. x	Lo x	Vmáx.	Vmín.	
							1	0,9	1	R\$ 13.185,85	R\$ 11.867,27	
							PADRAO CONSTRUTIVO			R\$ 12.526,56		
							ESTADO DE CONSERVAÇÃO					
							LOCALIZAÇÃO					

Handwritten signature and date: 06.11.22

Apresentamos a conclusão final baseada no estudo constante no laudo.

Para fins de avaliação, foram adotados os limites Inferior (R\$ 11.867,27) e o limite superior (R\$ 13.185,85) 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. 4617761

Assessor Estratégico

Declaração de vantajosidade

Informamos que o imóvel em questão possui facilidade de acesso e infraestrutura próximas (transporte, lazer e serviços), não foram observadas operações que perturbem futuras atividades. A benfeitoria está situada próxima a residências, prédios e comércio de forma que apresenta condições vantajosas para atender às necessidades pedagógicas da EMEF MARIA CREUZA DE SOUZA tendo em vista que a benfeitoria em questão passará por reformas e adequações em seu ambiente.




SEMED – GT Rede Física

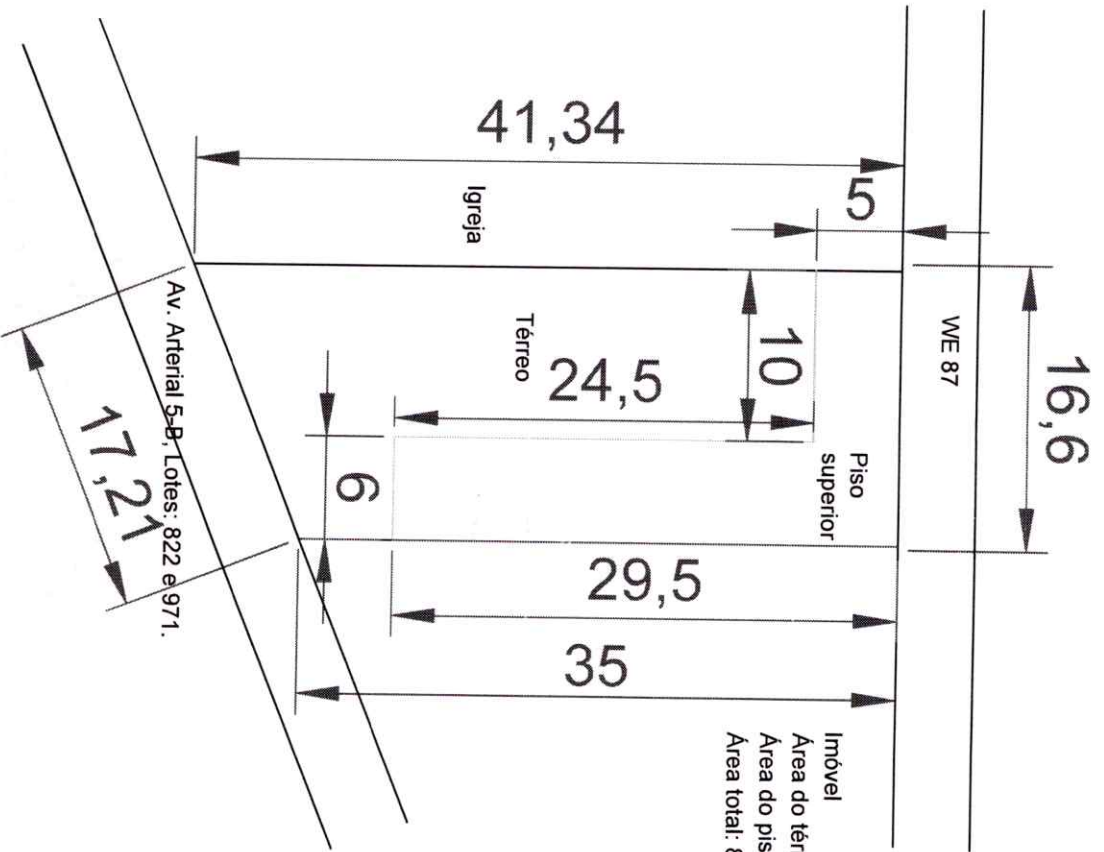
Eng.º Fernando Rafael Cordovil da Silva – Mat. 462179

CREA 1520031386PA


SEMED – G. T. Rede Física

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

Assessor Estratégico



Imóvel
Área do térreo: 610,66 m²;
Área do piso superior: 225,56 m²
Área total: 836,22 m²

Proprietário: Igreja do Evangelho Quadrangular. Imóvel localizado na Cidade Nova 06, Av. Arterial 5-B, WE 87 com WE 88, Lotes: 822 e 971, Ananindeua.

22-11-06
[Handwritten signature]

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

Proprietário: Igreja do Evangelho Quadrangular. Imóvel localizado na Cidade Nova 06, WE 87 com WE 88, Lotes: 822 e 971, Ananindeua.



Foto 1: Vista da entrada.



Foto 2: Vista das salas de aula.



Foto 3: Sala de aula no térreo.



Foto 5: Sala de aula no térreo.



Foto 6: Vista do banheiro.



Foto 7: Vista da área da cozinha.

Proprietário: Igreja do Evangelho Quadrangular. Imóvel localizado na Cidade Nova 06, WE 87 com WE 88, Lotes: 822 e 971, Ananindeua.



Foto 1: Vista do corredor do pavimento superior.



Foto 2: Vista da sala do pavimento superior.



Foto 3: Vista da área usada como depósito.

Foto 5:

Foto 6:

Foto 7: