

Endereço	Logradouro: CIDADE NOVA 5, WE 32, Nº 201 E Nº 199	Nº/Compl.: 201 E 199	Nível:
	Bairro: CIDADE NOVA	CEP:	Setor:
	Município: Ananindeua		

Denominação (tipo, divisão interna, uso atual - industrial ou comercial)
Imóvel contendo 01 pavimento com salas de aula, banheiros, coordenação, secretaria e cozinha.



Contato: Euzeni Maria de Fátima Costa de Menezes.

Finalidade da avaliação: Determinação do valor de aluguel do imóvel.

Documentação do imóvel

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

Liquidez: Normal Baixa Alta

Data de referência: 01/11/2022

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 estrutura da caixa d'água se encontra sobre o imóvel;
A instalação elétrica encontra-se desligada pela Equatorial.

Tipo de imóvel	<input type="checkbox"/> Industrial	Tipo de via	<input checked="" type="checkbox"/> Local	Áreas	Const.coberta:	400,00	m ²
	<input type="checkbox"/> Comercial		<input type="checkbox"/> Coletora		Const.descob:	0,00	m ²
Quant de vagas de garagem	<input checked="" type="checkbox"/> 7 Cobertas	<input type="checkbox"/> Arterial	<input type="checkbox"/> Ligação regional	Total:	400,00	m ²	
	<input type="checkbox"/> Descobertas			Terreno:	400,00	m ²	
Unidade	Tipo de estrutura	Tipo de cobertura		Tipo de piso			
		<input checked="" type="checkbox"/> Concreto Armado	<input checked="" type="checkbox"/> Telhas coloniais	<input type="checkbox"/> Liso			
	<input checked="" type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Telhas de alumínio	<input type="checkbox"/> Industrial				
	<input type="checkbox"/> Metálica	<input type="checkbox"/> Telhas de zinco	<input type="checkbox"/> Resinado				
	<input type="checkbox"/> Alvenaria Auto-portante		<input type="checkbox"/> Desempenado à laser				
		Laje: <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não	<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

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 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

*Terreno

Equação de regressão gerada por programa de regressão estatística

Observações:

Prédio comercial contendo hall com porta de vidro e gradeada, corredor amplo, 04 salas de aulas (40m² cada), sala de auditório de 63,18m² (9,72m x 6,50m), todas as salas dispõem de ar condicionados, banheiros feminino e masculino, grande área administrativa climatizada (60m²), diretoria, depósito, caixa, copa e banheiro dos funcionários.


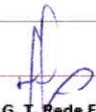


Diagnóstico de mercado do imóvel avaliado	Desempenho do mercado	Número de ofertas	Liquidez
<input type="checkbox"/> recessivo	<input type="checkbox"/> normal	<input checked="" type="checkbox"/> baixo	<input checked="" type="checkbox"/> normal
<input checked="" type="checkbox"/> normal	<input type="checkbox"/>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

Valor de Mercado	R\$	9.750,00	SENDO	R\$	13.455,00	VALOR MÁXMO
	R\$	10.000,00		R\$	9.750,00	VALOR MÍNIMO
		valor arredondado				

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. **Valor sugerido: R\$ 10.000,00**

Data de referência 26/10/2022

Período da pesquisa	26/10/2022 00:00
Local e data do laudo	Ananindeua, 01 de novembro de 2022.
Encerramento Autor do Laudo	Helena 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

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

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL LOCALIZADO NA CIDADE NOVA 5, WE 32, Nº 201 E Nº 199.



Foto 1: Entrada.

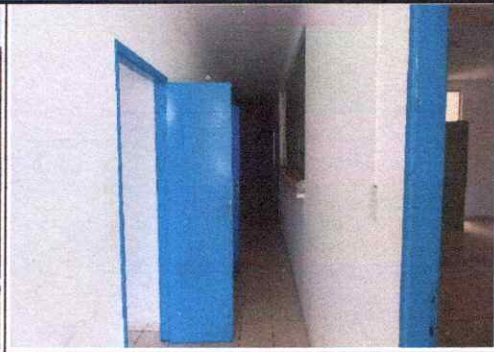


Foto 2: Corredor.



Foto 3: Sala de aula



Foto 4: Sala de aula.



Foto 5: Sala de aula.



Foto 6: Banheiro (Box).

[Signature]
22.11.22



Cotação de locação para o imóvel da IMÓVEL LOCALIZADO NA CIDADE NOVA 5, WE 32, Nº 201 E Nº

199.

MUNICÍPIO	ENDEREÇO	BAIRRO	INFORMANTE - DATA	TELEFONE	ÁREA LOCADA (m ²)	VALOR UNITÁRIO (R\$)	VALOR DO ALUGUEL (R\$)	Cod/Ref
1	Ananindeua Travessa WE-32	Cidade Nova IV	OLX-acesso-01/11/2022	91 980191725	400,00	R\$ 20,00	R\$ 8.000,00	1085087586
2	Ananindeua Passagem São Pedro, 43	Atalaia	ZAPIMOVEIS-acesso-01/11/2022	(91) 98348-7361	480,00	R\$ 22,92	R\$ 11.000,00	2582848828
3	Ananindeua Rodovia Transcoqueiro	Atalaia	ZAPIMOVEIS-acesso-01/11/2022	(11) 4003-3793(11) 99929-3012	600,00	R\$ 16,67	R\$ 10.000,00	2560283259
4	Ananindeua Rodovia Transcoqueiro	Atalaia	ZAPIMOVEIS-acesso-01/11/2022	(11) 4003-3793(11) 99929-3012	600,00	R\$ 16,67	R\$ 10.000,00	2560283259
				média =	R\$ 520,00	R\$ 19,06	R\$ 9.750,00	
VALOR MÍNIMO		PADRÃO CONSTRUTIVO MÉDIO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO MÉDIO	LOCALIZAÇÃO BOA	VALOR MÁXIMO			
R\$ 9.750,00		1,15	1	1,2	R\$ 13.455,00			

Handwritten signature and date: 11.11.22

Apresentamos a conclusão final baseada no estudo constante no laudo.

Para fins de avaliação, foram adotados os limites Inferior (R\$ 9.750,00) e o limite superior (R\$ 13.455,00) do Intervalo de confiança, pois o mercado encontra-se neutro para a liquidez e locação deste tipo de imóvel.

Diante do exposto sugere-se que o valor de aluguel da referida benfeitoria seja de R\$10.000,00 tendo em vista que o imóvel precisa, para o seu devido funcionamento, apenas de limpeza e pequenas adequações em seu ambiente interno afim de poder receber, em tempo hábil, os alunos do município.




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 a administração pública.




SEMED – GT Rede Física

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

CREA 1520031386PA

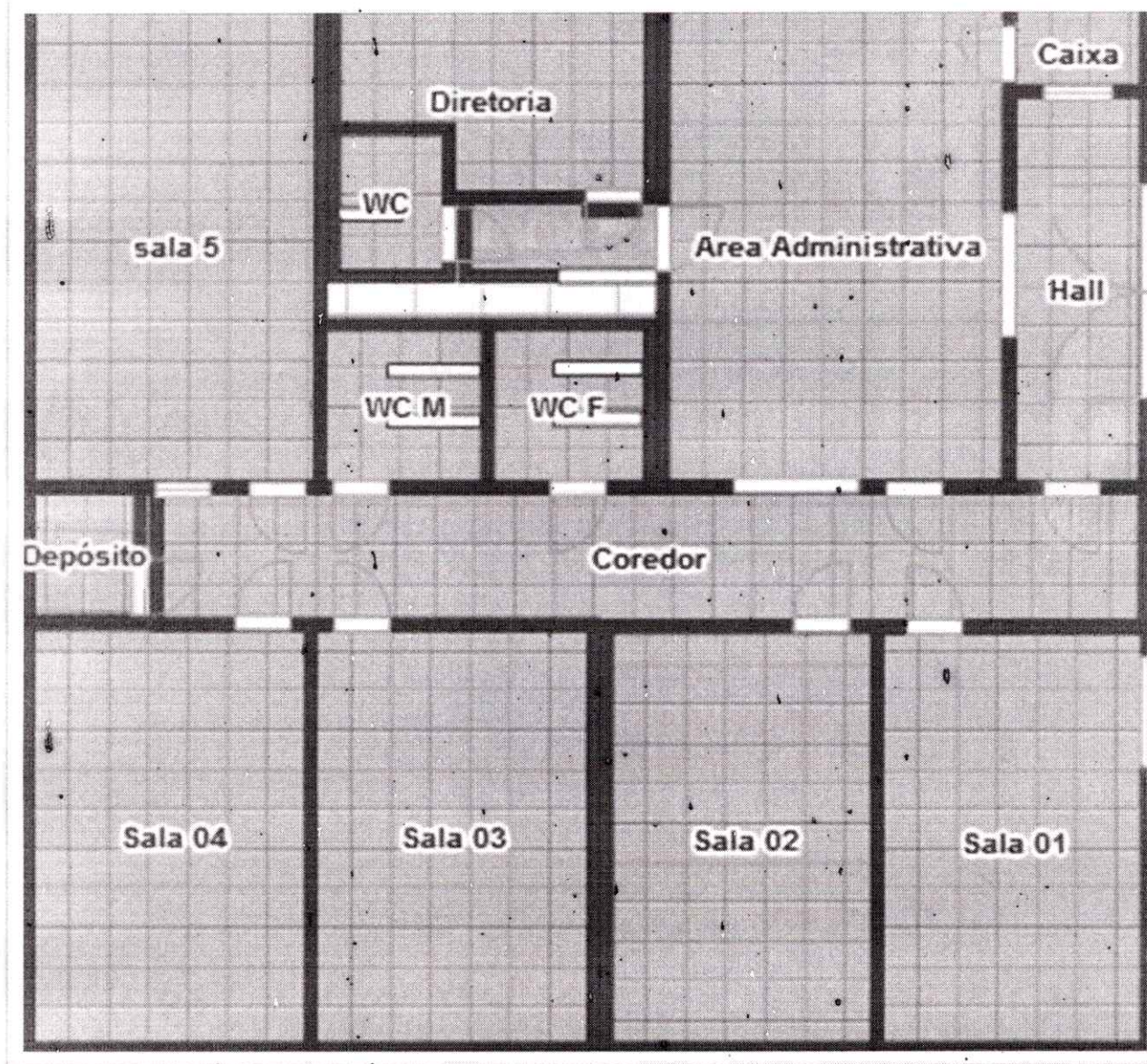

SEMED – G. T. Rede Física

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

Assessor Estratégico



PLANTA DO IMÓVEL





DECLARAÇÃO

Declaro que o imóvel situado na Cidade Nova 5, WE 32, nº 201 e nº 199 - Ananindeua/PA, possui facilidade de acesso e infraestrutura (transporte, lazer, serviços) próximas, não foram observadas operações que perturbem futuras atividades administrativas e pedagógicas, e está situada próxima a residências, prédios e comércio de forma que apresenta condições vantajosas, necessitando apenas de limpeza e pequenas adequações sem seu ambiente interno.

ELIETE
VIEIRA

Assinado de forma digital
por ELIETE VIEIRA
Dados: 2022.10.26
12:00:50 -03'00'

Eliete Vieira da Silva
Coordenadora de Logística Escolar
SEMED-PMA