



Estado do Pará
Município de Ananindeua
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
LAUDO SIMPLIFICADO DE AVALIAÇÃO
PROCESSO Nº 3114 /2022



01 - INTRODUÇÃO

REQUERENTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO/SEMED.

OBJETO DE AVALIAÇÃO: Imóvel (alvenaria de tijolos) composto por 01 pavimento. Imóvel onde funciona o ANEXO I EMEF JOÃO NUNES DE SOUZA

RAZÃO DA AVALIAÇÃO: Utilidade pública. ALUGUEL

INTERESSADA: Margarida de Nazaré Ferreira.

02 - DOCUMENTAÇÃO

Foi obtido acesso ao espelho cadastral do imóvel 111533-2. O levantamento realizado incidiu sobre a edificação existente.

03 - METODOLOGIA UTILIZADA: COMPARAÇÃO

TERRENO: O imóvel ocupa todo o terreno.

BENFEITORIA: A avaliação da benfeitoria foi considerada.

04 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Bairro: 40 Horas

Rua: Passagem Santa Clara nº 222, Estrada do 40 Horas.

Munic.: Ananindeua/PA.

CARACTERÍSTICAS INTRINSECAS PARA DETERMINAÇÃO DO ÍNDICE DE VALORIZAÇÃO DE MELHORAMENTOS (FI)

FATOR COMPONENTE BÁSICO (FCB)

QUANTO AO ACESSO	F1B
Normal para veículos	0,85
QUANTO AO TRANSPORTE PÚBLICO	F2B
Direto à porta	1,00
QUANTO AOS MELHORAMENTOS PÚBLICOS BÁSICOS - ACUMULATIVOS	F3B
Abastecimento d'água direto	1,00
Luz domiciliar	1,00
Esgotos pluviais	1,00

CÁLCULO DO FATOR COMPONENTE BÁSICO (FCB)

$$FCB = (F1B + F2B + F3B) / 3 = 0,81 \quad \text{ótimo}$$

CÁLCULO DO FATOR COMPONENTE COMPLEMENTAR (FCC)

QUANTO AOS MELHORAMENTOS PÚBLICOS COMPLEMENTARES	F1C
Iluminação pública	1,00
Guias e sarjetas	1,00
Pavimentação	1,00
Coleta de Lixo	1,00
Passeios	1,00
Telefone	1,00
Esgotos Sanitários	1,00
QUANTO A TOPOGRAFIA	F2C
Regular	1,00
QUANTO A LARGURA DA RUA	F3C
Entre 4,00 e 5,00 m	1,00
QUANTO A PAVIMENTAÇÃO	F4C
Asfalto	1,00
QUANTO AOS EQUIPAMENTOS URBANOS ESSENCIAIS (ÍNDICES)	F5C
Segurança	0,70
QUANTO A PREDOMINANCIA	F6C
Residencial	1,00
QUANTO AO PADRÃO	F7C
médio	0,75

CÁLCULO DO FATOR COMPONENTE COMPLEMENTAR (FCC)

$$FCC = 1 + (F1C + F2C + F3C + F4C + F5C + F6C + F7C) = 0,96 \quad \text{ótimo}$$

VALOR BÁSICO DO SETOR PARA O BENFEITORIA

Calculado a partir do rol de amostragens do setor e através de índices demonstrativos do mercado.

Vbs = R\$1.475,00

BENFEITORIA

CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA

PADRÃO CONSTRUTIVO =	1,15
ESTADO DE CONSERVAÇÃO =	1,15
LOCALIZAÇÃO =	1,20
Vbs = VMM = Valor Médio de Mercado = R\$	1.475,00
VM = Valor Máximo = R\$	2.340,83



*com base no produto = padrão construtivo x conservação x locali

VALOR DESTINADO A COMPRA DA BENFEITORIA

R\$	1.475,00	>	V. DE COMPRA	<	R\$	2.340,83
-----	----------	---	---------------------	---	-----	----------



PROCESSO Nº 3114 /2022

LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO - LEVANTAMENTO FÍSICO.

ENDEREÇO: Rua: Passagem Santa Clara nº 222, Estrad: Bairro: 40 Horas	TERRENO:	545,04
	FRENTE 6,00	ÁREA TOTAL (m²):
INTERESSADA: Margarida de Nazaré Ferreira.	LAT. ESQUERDA: 70,00	ÁREA CONSTRÚDA (m²): 357,00
	LAT. DIREITA: 75,38	PERÍMETRO (m): 161,90
	FUNDO: 10,52	DATA: 08/09/2022
		LEVANTAMENTO: HELENO C.

APRESENTAÇÃO DESTE LAUDO DE AVALIAÇÃO

SEMED - GT Rede Física
Eng.º Fernando Rafael Cordovil da Silva - Mat. 462179
CREA 1520031386PA

SEMED - GT Rede Física
Helena Chagas - Mat.: 4617761
Assessor estratégico

MEMORIAL DESCRITIVO DA BENFEITORIA

LOCAL:

Rua: Passagem Santa Clara nº 222, Estrada do 40 Horas.

PERÍMETRO (m):

161,90

ESTADO:

PARÁ

MUNICÍPIO:

ANANINDEUA

INTERESSADA: Margarida de Nazaré Ferreira.



DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO DO TERRENO

Partindo do marco **P1** situado no limite da Passagem Santa Clara, seguindo com distancia de **6,00 m** chega-se ao marco **P2**, partindo do **P2** com distância de **45,00 m** chega-se ao marco **P3, que confronta com o imóvel ao lado**, partindo do **P3** com **9,00 m** chega-se ao **P4 que confronta com a Trav. Fé em Deus ao lado**, seguindo do **P4** com distancia de **21,38 m** chegamos P5, seguindo do P5 com **10,52 m** chegamos ao P6, partindo do P6 com **70,00 m, que confronta com o imóvel ao lado**, voltamos ao ponto inicial da descrição deste perímetro.

SEMED – GT Rede Física

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

CREA 1520031386PA

SEMED / GT Rede Física
Heleno Chagas - Mat.: 4617761
Assessor estratégico

REQUERENTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO/SEMED.

OBJETO DE AVALIAÇÃO: Imóvel (alvenaria de tijolos) composto por 01 pavimento. Imóvel onde funciona o ANEXO I EMEF JOÃO NUNES DE SOUZA

RAZÃO DA AVALIAÇÃO: Utilidade pública. ALUGUEL

INTERESSADA: Margarida de Nazaré Ferreira.

Rua: Passagem Santa Clara nº 222, Estrad: Bairro: 40 Horas Munic.: Ananindeua/P



Foto 1: Imóvel. (frente); Foto 2: Vista do corredor (0,8m de largura) de acesso às outras salas e a área externa; Foto 3: Continuação do corredor de acesso à área externa e a copa/cozinha.



Foto 4: Vista do banheiro p/ PCD; Foto 5: Vista da sala sem ventilação cruzada; Foto 6: Vista da sala dos professores.

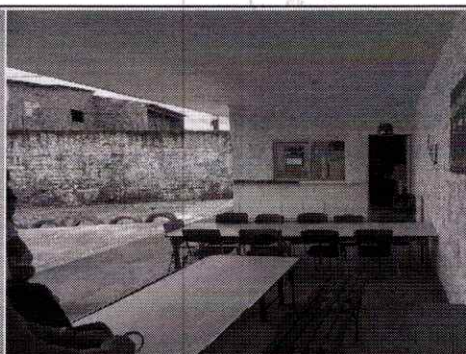


Foto 7: Vista da secretaria; Foto 8: Vista do refeitório; Foto 09: Área externa e gestão de saída pela Trav. Fé em Deus

Apresentamos nossa conclusão final baseada no estudo constante no laudo.

Foi observado que as salas de aula não possuem ventilação cruzada, o banheiro PCD está fora do padrão e o corredor de acesso possui 0,8 m de largura o que está fora do padrão estipulado NBR 9077 que estabelece no mínimo 1,20 m e também vai de encontro a RESOLUÇÃO 011/07 - CP do Conselho Municipal de Ananindeua Art 3º pará. III que fala sobre o acesso das instalações físicas. Devido a isso foi sugerido a pessoa responsável pelo imóvel que inverta o fluxo de saída dos frequentadores do espaço para a Trav. Fé em Deus onde o fluxo de carros é menor e reduziria em muito a possibilidade de acidentes em caso de pânico.



O valor fixado é para aluguel, sendo o imóvel considerado livre de contratos.


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

REQUERENTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO/SEMED.

OBJETO DE AVALIAÇÃO: Salas (alvenaria de tijolos)

RAZÃO DA AVALIAÇÃO: Utilidade pública. ALUGUEL

OBJETO DE AVALIAÇÃO: Imóvel (alvenaria de tijolos) composto por 01 pavimento. Imóvel onde funciona o ANEXO I EMEF JOÃO NUNES DE SOUZA

DECLARAÇÃO DE VANTAJOSIDADE

Informamos que o imóvel em questão possui facilidade de acesso e infraestrutura (transporte, lazer, serviços) próximas, 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

OBJETO DE AVALIAÇÃO: Imóvel (alvenaria de tijolos) composto por 01 pavimento. Imóvel onde funciona o ANEXO I EMEF JOÃO NUNES DE SOUZA									
	MUNICÍPIO	ENDEREÇO	COMPLEMENTO	BAIRRO	INFORMANTE - DATA	TELEFONE	ÁREA LOCADA (m²)	VALOR UNITÁRIO (R\$)	VALOR DO ALUGUEL (R\$)
1	Ananindeua	Rua Doze	Imóvel	Águas Lindas	OLX 22/03/2022	98230 1636	300,00	R\$ 3,33	R\$ 1.000,00
2	Ananindeua	Travessa WE-11-B	Imóvel	Cidade Nova I	OLX 22/03/2022	98065-1785	320,00	R\$ 3,13	R\$ 1.000,00
3	Ananindeua	Travessa We-67	Imóvel	Cidade Nova VII	OLX 22/03/2022	98166-3293	300,00	R\$ 4,67	R\$ 1.400,00
4	Ananindeua	Estrada do Caixa Pará	Imóvel	Levilândia	OLX 22/03/2022	98943-2401	300,00	R\$ 8,33	R\$ 2.500,00
							305,00	R\$ 4,86	R\$ 1.475,00

<https://pa.olx.com.br/regiao-de-belem/imoveis/conjunto-lulia-seffer-1-000-00-994919324#>

<https://pa.olx.com.br/regiao-de-belem/imoveis/alugo-amplo-casa-na-cidade-nova-999257808>

<https://pa.olx.com.br/regiao-de-belem/imoveis/alugo-uma-casa-na-cidade-nova-7-we-67-1006896909>

<https://pa.olx.com.br/regiao-de-belem/imoveis/casa-triplex-com-3-4-sendo-1-suite-garagem-churrasqueira-na-br-1004888103>

[Handwritten signature]
28.9

