



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
Secretaria Municipal de Educação

N: ___/___/___

Data: ___/___/___

Fis: _____



À Coordenadoria de Logística/SEMED

Após uma minuciosa análise dos registros e levantamentos pertinentes, foi constatado que todos os imóveis públicos estão devidamente alocados e em utilização para diversos fins municipais, de acordo com as normativas legais vigentes. Em virtude disso, não há propriedades sob a jurisdição da entidade responsável que se encontrem desocupadas e passíveis de disponibilização ou realocação, conforme preceituado pelo ordenamento jurídico aplicável. Diante do exposto encaminhamos para as devidas providências o Laudo Técnico de Avaliação relacionado ao imóvel onde está a Escola Raimunda Sarmiento, Anexo I da EMEF Professora Lúcia Wanderley Silva, Localizado na Rua da Parabor, 529, Bairro Guanabara, Ananindeua/Pa.

Heleno Chagas do E. S. Júnior
CDL/SEMED Ananindeua
MAT.: 461776



Endereço	Logradouro: Rua da Parabor, 529 Bairro: Guanabara. Município: Ananindeua	Nº/Compl.: 529 CEP: 67030007	Quadra:																																				
Denominação	(tipo, divisão interna, uso atual - industrial ou comercial) O imóvel possui vocação para utilidade pública e/ou comercial. A benfeitoria é de fácil acesso. Renovação de aluguel.																																						
Contato	Leonildes de Jesus Chagas.																																						
Finalidade da avaliação	Determinação do valor de aluguel do imóvel.																																						
Documentação do imóvel	<input checked="" type="checkbox"/> Espelho cadastral <input type="checkbox"/> Medidas tiradas in loco.																																						
Especificação da avaliação	Grau de Fundamentação: <input type="checkbox"/> I <input 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	12/02/2024																																						
Terreno	Formato <input checked="" type="checkbox"/> retangular <input type="checkbox"/> trapezoidal <input type="checkbox"/> irregular Topografia <input checked="" type="checkbox"/> plano <input type="checkbox"/> terraplenado <input type="checkbox"/> declive suave <input type="checkbox"/> declive acentuado <input type="checkbox"/> aclave acentuado no estacionamento <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"/> 5 Sala</td> <td><input type="checkbox"/> 1 Coordenação</td> <td><input type="checkbox"/> 2 Banheiro</td> <td><input type="checkbox"/> 1 Depósito</td> <td><input type="checkbox"/> 0 WC PCD</td> </tr> <tr> <td></td> <td><input type="checkbox"/> 1 Secretaria</td> <td><input type="checkbox"/> 1 Refeitório</td> <td><input type="checkbox"/> Depósito externo coberto</td> <td><input type="checkbox"/> 1 Copa</td> <td><input type="checkbox"/> 0 Administrativo</td> </tr> </table> <table style="width:100%; border: none;"> <tr> <td style="width:50%; border: none;"> <table style="width:100%; border: none;"> <tr><td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">S</td><td>Caixa d'água</td></tr> <tr><td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">N</td><td>Projeto de combate a incêndio</td></tr> <tr><td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">N</td><td>SPDA - sistema de proteção contra descargas atmosféricas</td></tr> <tr><td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">S</td><td>Água</td></tr> <tr><td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">S</td><td>Energia</td></tr> <tr><td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">N</td><td>Extintores</td></tr> <tr><td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">N</td><td>Centrais de ar</td></tr> <tr><td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">S</td><td>Ventiladores no imóvel</td></tr> <tr><td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">N</td><td>outros - citar:</td></tr> </table> </td> <td style="width:50%; border: none;"> Legenda: <table style="width:100%; border: none;"> <tr><td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">S</td><td>Sim</td></tr> <tr><td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">N</td><td>Não</td></tr> </table> </td> </tr> </table>			Imóvel	<input type="checkbox"/> 5 Sala	<input type="checkbox"/> 1 Coordenação	<input type="checkbox"/> 2 Banheiro	<input type="checkbox"/> 1 Depósito	<input type="checkbox"/> 0 WC PCD		<input type="checkbox"/> 1 Secretaria	<input type="checkbox"/> 1 Refeitório	<input type="checkbox"/> Depósito externo coberto	<input type="checkbox"/> 1 Copa	<input type="checkbox"/> 0 Administrativo	<table style="width:100%; border: none;"> <tr><td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">S</td><td>Caixa d'água</td></tr> <tr><td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">N</td><td>Projeto de combate a incêndio</td></tr> <tr><td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">N</td><td>SPDA - sistema de proteção contra descargas atmosféricas</td></tr> <tr><td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">S</td><td>Água</td></tr> <tr><td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">S</td><td>Energia</td></tr> <tr><td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">N</td><td>Extintores</td></tr> <tr><td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">N</td><td>Centrais de ar</td></tr> <tr><td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">S</td><td>Ventiladores no imóvel</td></tr> <tr><td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">N</td><td>outros - citar:</td></tr> </table>	S	Caixa d'água	N	Projeto de combate a incêndio	N	SPDA - sistema de proteção contra descargas atmosféricas	S	Água	S	Energia	N	Extintores	N	Centrais de ar	S	Ventiladores no imóvel	N	outros - citar:	Legenda: <table style="width:100%; border: none;"> <tr><td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">S</td><td>Sim</td></tr> <tr><td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">N</td><td>Não</td></tr> </table>	S	Sim	N	Não
Imóvel	<input type="checkbox"/> 5 Sala	<input type="checkbox"/> 1 Coordenação	<input type="checkbox"/> 2 Banheiro	<input type="checkbox"/> 1 Depósito	<input type="checkbox"/> 0 WC PCD																																		
	<input type="checkbox"/> 1 Secretaria	<input type="checkbox"/> 1 Refeitório	<input type="checkbox"/> Depósito externo coberto	<input type="checkbox"/> 1 Copa	<input type="checkbox"/> 0 Administrativo																																		
<table style="width:100%; border: none;"> <tr><td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">S</td><td>Caixa d'água</td></tr> <tr><td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">N</td><td>Projeto de combate a incêndio</td></tr> <tr><td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">N</td><td>SPDA - sistema de proteção contra descargas atmosféricas</td></tr> <tr><td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">S</td><td>Água</td></tr> <tr><td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">S</td><td>Energia</td></tr> <tr><td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">N</td><td>Extintores</td></tr> <tr><td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">N</td><td>Centrais de ar</td></tr> <tr><td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">S</td><td>Ventiladores no imóvel</td></tr> <tr><td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">N</td><td>outros - citar:</td></tr> </table>	S	Caixa d'água	N	Projeto de combate a incêndio	N	SPDA - sistema de proteção contra descargas atmosféricas	S	Água	S	Energia	N	Extintores	N	Centrais de ar	S	Ventiladores no imóvel	N	outros - citar:	Legenda: <table style="width:100%; border: none;"> <tr><td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">S</td><td>Sim</td></tr> <tr><td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">N</td><td>Não</td></tr> </table>	S	Sim	N	Não																
S	Caixa d'água																																						
N	Projeto de combate a incêndio																																						
N	SPDA - sistema de proteção contra descargas atmosféricas																																						
S	Água																																						
S	Energia																																						
N	Extintores																																						
N	Centrais de ar																																						
S	Ventiladores no imóvel																																						
N	outros - citar:																																						
S	Sim																																						
N	Não																																						
Tipo de imóvel	Tipo de via	Áreas																																					
<input type="checkbox"/> Galpão	<input type="checkbox"/> Local	Const. coberta:	243,00 m ²																																				
<input checked="" type="checkbox"/> Imóvel	<input type="checkbox"/> Coletora	Const. descob.	0,00 m ²																																				
Quant de vagas de garagem	<input type="checkbox"/> Arterial	Total:	0,00 m ²																																				
<input type="checkbox"/> Cobertas	<input checked="" type="checkbox"/> Ligação regional	Terreno:	243,00 m ²																																				
<input type="checkbox"/> Descobertas																																							
Unidade	Tipo de estrutura	Tipo de cobertura	Tipo de piso																																				
	<input checked="" type="checkbox"/> Concreto Armado	<input type="checkbox"/> Telhas de fibrocimento	<input checked="" type="checkbox"/> Liso																																				
	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Telhas de alumínio	<input type="checkbox"/> Industrial																																				
	<input type="checkbox"/> Metálica	<input checked="" type="checkbox"/> Telhas de barro	<input type="checkbox"/> Resinado																																				
	<input type="checkbox"/> Alvenaria Auto-portante	<input type="checkbox"/> Laje:	<input type="checkbox"/> Desempenado à laser																																				
		<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

- Fácil movimentação
- 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 pela SEMED
- 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 checked="" type="checkbox"/> ensino superior | <input checked="" type="checkbox"/> guias e sarjetas |
| <input checked="" 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 de Dados de Mercado.

Tratamento de dados

Inferência estatística

Número de dados utilizados

Imóvel

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

Valor Médio de Mercado do imóvel	R\$	4.229,56	Sendo,	Valor Mín.	R\$	2.966,18
				Valor Máx.	R\$	5.492,93

Observação: Informo que o imóvel onde está Localizada a Escola Raimunda Sarmento, Anexo I da EMEF Professora Lúcia Wanderley Silva, Localizado na Rua da Parabor, 529, Bairro Guanabara, Ananindeua/Pa. Está inserido em um mercado com ofertas razoáveis.

Data de referência: 12/02/2024

Período da pesquisa: 12/02/2024 00:00
 Local e data do laudo: Ananindeua, 12/02/2024
 Encerramento Autor do Laudo: Heleno Chagas do E. S. Júnior

Apresentamos a conclusão final baseada no estudo constante no laudo.

Para efeito de avaliação, foram adotados os limites Inferior (R\$ 2.966,18) e Superior (R\$ 5.492,93) do Intervalo de Confiança, em virtude de estar inserido em um mercado caracterizado pelo desempenho positivo de ofertas consideradas razoáveis para este tipo específico de imóvel. Tal contexto encontra respaldo na análise das amostras pertinentes ao bairro Guanabara. Em atenção à solicitação, informamos que, para a realização do reajuste do valor será utilizado o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), e para isso serão necessários os seguintes dados:


O valor do aluguel na data inicial (R\$ 3.124,93);
 A data inicial (janeiro de 2023);
 A data final (dezembro de 2023);
 O IPCA acumulado entre as datas (4,62%). / A fórmula para calcular o valor do aluguel na data final é:
 $V_f = V_i \times (1 + IPCA)$ / Onde: V_f é o valor do aluguel na data final; V_i é o valor do aluguel na data inicial; IPCA é o IPCA acumulado entre as datas.
 Substituindo os valores na fórmula, temos: $V_f = R\$ 3.124,93 \times (1 + 0,0462)$
 Simplificando a expressão, obtemos: $V_f = R\$ 3.124,93 \times 1,0462$ / Resolvendo a multiplicação, encontramos: $V_f = R\$ 12.061,57$ / Portanto, propõe-se um ajuste no valor do aluguel do mencionado imóvel para R\$ 3.276,62. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). "Inflação." Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/explica/inflacao.php>. Acesso em: 01/2024.

Declaração de vantajosidade

Em resposta ao levantamento de espaços para aluguel, bem como imóveis destinados à educação pública, gostaríamos de comunicar que o imóvel em questão apresenta razoáveis atributos. Destaca-se a sua facilidade de acesso, aliada a uma infraestrutura circunvizinha que contempla eficientes meios de transporte e calçamentos adequados.

Além disso, durante a análise realizada, não foram identificadas quaisquer operações que possam vir a perturbar futuras atividades pedagógicas da administração pública no referido espaço.


 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

Imóvel onde está localizado a Escola Raimunda Sarmiento, Anexo I da EMEF Professora Lúcia Wanderley Silva, Localizado na Rua da Parabor, 529, Bairro Guanabara, Ananindeua/Pa.

Amostras	valores		Fatores homogeneizantes				Valor ajustado R / m2	Localização	Bairro	Codigo	contato	
	Pregoi (R\$)	Area (m2)	RS / m2	F o	F lo	F top						F area
1	R\$ 1.000,00	48,00	R\$ 20,83	0,90	1,00	0,90	1,0000000000	R\$ 16,88	Avenida Ricardo Borges	Guanabara	1272640713	(91) 98176577
2	R\$ 1.700,00	45,00	R\$ 37,78	0,90	1,00	0,90	1,0000000000	R\$ 30,60	Avenida Ricardo Borges	Guanabara	1272748864	(91)981-969778
3	R\$ 1.500,00	62,00	R\$ 24,19	0,90	1,00	0,90	1,0000000000	R\$ 19,60	Magalhães Barata	Guanabara	2991157160	
4	R\$ 1.500,00	68,00	R\$ 22,06	0,90	1,00	0,90	1,0000000000	R\$ 17,87	Avenida Magalhães, 420	Guanabara	2676921245	(91) 98166-1632
5	R\$ 1.200,00	43,00	R\$ 27,91	0,90	1,00	0,90	1,0000000000	R\$ 22,60	Avenida Ricardo Borges, 92	Guanabara	2678917306	(91) 99829-5094

Media R\$ / m2	R\$ 26,55	Media	R\$ 21,51
Area do imóvel:	243,00 m2	Media saneada	R\$ 22,60

SEMED - G. T. Rede Física
 Heleno Chagas do E. S. Junior - Mat. 461776
 Assessor Estratégico

Valor	Aluguel	P.C. x	E.C. x	Lo x	Vmín.	Vmáx.
R\$ 5.492,93		0,90	0,75	0,80	R\$ 5.492,93	R\$ 2.966,18
Amplitude =	R\$ 31,86	PADRAO CONSTRUTIVO		V. Médio = R\$ 4.229,56		
	R\$ 26,55	ESTADO DE CONSERVAÇÃO				
	R\$ 22,13	LOCALIZAÇÃO				

Obs.: Por meio desta pesquisa, informo que o imóvel em análise está situado em um mercado caracterizado pelo desempenho de ofertas consideradas razoáveis, sendo tal cenário fundamentado na análise das amostras pertinentes ao bairro do Centro.

Para a avaliação do imóvel, adotaram-se os limites Inferior (R\$ 7.794,48) e Superior R\$ (12.860,90) do Intervalo de Confiança, em virtude das condições do mercado concernentes a ofertas para esta tipologia específica de imóvel.

Fontes:

- https://pa.oh.com.br/registro-de-belem/imoveis/cond-maria-eduarda-naraia-ricardo-borges-agto-de-2-4-prov-viaduto-ho-12225407137is-silstone_1002
- https://pa.oh.com.br/registro-de-belem/imoveis/condominio-cilha-dos-guaras-semi-mobiliado-1222489642is-silstone_1002
- <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-para-aluguel-em-guanabara-2991157160.html>
- <https://www.zapimoveis.com.br/imoovel/aluguel/apartamento-2-quartos-com-piscina-guanabara-ananindeua-pa-88m-2-td-2676921245/>
- <https://www.zapimoveis.com.br/imoovel/venta-apartamento-2-quartos-com-piscina-guanabara-ananindeua-pa-43m-2-td-2678917306/>
- <https://www.zapimoveis.com.br/aluguel/apartamentos/para-ananindeua-guanabara/>

ATESTO - Coordenação de Logística Escolar/SEMED



A Unidade onde está Localizada a Escola Raimunda Sarmiento, Anexo I da EMEF Professora Lúcia Wanderley Silva, Localizado na Rua da Parabor, 529, Bairro Guanabara, Ananindeua/Pa, configura-se como um bem imóvel cedido em regime de aluguel. O referido imóvel, encontra-se em razoável estado de conservação e atende integralmente às exigências da comunidade estudantil.

Adicionalmente, gostaríamos de comunicar que o mencionado imóvel apresenta bons atributos. Destaca-se a facilidade de acesso, aliada a uma infraestrutura circunvizinha que contempla meios de transporte eficientes e calçamentos adequados. É relevante salientar que o imóvel não foi objeto de ocupação por parte do proprietário. Durante a análise efetuada, não foram identificadas operações que possam vir a perturbar futuras atividades pedagógicas da administração pública no referido espaço.

Estamos à disposição para fornecer informações adicionais ou para dar continuidade ao processo de avaliação, conforme necessário.

Ananindeua, 12/02/2024

Eliete Vieira da Silva
Coordenadora de Logística Escolar
SEMED-PMA

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

**RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO FOTOGRÁFICO - EMEF Lúcia
Wanderley "ANEXO 1"**



Foto 7: Vista da fachada



Foto 8: Vista da área externa.



Foto 9: Vista da área externa.



Foto 10: Vista do corredor interno.



Foto 11: Vista da sala.



Foto 12: Vista do banheiro.

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

**RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO FOTOGRÁFICO - EMEF Lúcia
Wanderley "ANEXO 1".**

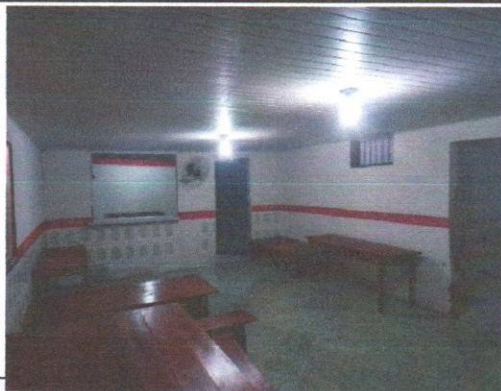


Foto 7: Vista do refeitório e da cozinha

Foto 8:

Foto 9:

Foto 10:

Foto 11:

Foto 12: