



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
Secretaria Municipal de Educação

N: ___/___

Data: ___/___/___

Fls: _____



À Coordenadoria de Logística/SEMED

Após uma análise metódica dos registros e levantamentos pertinentes, verificou-se que todos os imóveis públicos estão devidamente alocados e em utilização para diversos fins municipais. Conseqüentemente, não há propriedades sob a administração competente que se encontrem desocupadas e disponíveis para serem realocadas ou disponibilizadas.

Neste sentido encaminhamos às devidas instâncias competentes o Laudo Técnico de Avaliação relacionado ao imóvel onde está localizada a EMEF União e Fraternidade, Travessa WE 27, Nº 132, Conj. Cidade Nova 04, Ananindeua.

Heleno Chagas
CDL/SEMED Ananindeua
MAT.: 461776



Secretaria Municipal de Educação de Ananindeua
LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO
062 CDL/SEMED - PMA

Identificação: _____

Endereço

Logradouro: Travessa WE 27, Nº 132.
Bairro: Conj. Cidade Nova 04.
Município: Ananindeua

Nº/Compl.: 132

Quadra: _____

CEP: _____

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.
Novo contrato de aluguel.



Contato

ELLIANE TORRES BARRO: 98742-7649.

Finalidade da avaliação

Determinação do valor de aluguel do imóvel.

Documentação do imóvel

Espelho cadastral

Medidas tiradas in loco.

Especificação da avaliação

Grau de Fundamentação:

I

Grau de Precisão:

II

Liquidez

Normal

Baixa

Alta

Data de referência

16/01/2024

Terreno

Formato retangular trapezoidal irregular

Topografia plano terraplenado declive suave declive acentuado

acive acentuado no estacionamento sujeito a inundação não sujeito a inundação

Configuração

Imóvel

Caracterização do imóvel

imóvel possui no pavimento inferior: 01 área de entrada; 01 secretaria; 01 diretoria; 01 copa pequena (no início do corredor); 01 copa completa; 01 depósito de alimentação; 01 área para refeição; 02 banheiros; e 01 sala de aula. No pavimento superior o imóvel possui: 01 coordenação; 05 sala de aula; 01 banheiro; e 01 pátio.

S Extintores
 N Centrais de ar
 S Ventiladores no imóvel

S Caixa d'água
 N Projeto de combate a incêndio
 N SPDA - sist. de prot. contra descargas atmosféricas

Legenda:

S Sim
 N Não

S Água
 S Energia

Tipo de imóvel

Galpão

Imóvel

Quant de vagas de garagem

0 Cobertas

0 Descobertas

Tipo de via

Local

Coletora

Arterial

Ligação regional

Áreas

Const.coberta: 400,00 m²

Const.descob: 0,00 m²

Total: 0,00 m²

Terreno: 400,00 m²

Unidade

Tipo de estrutura

Concreto Armado

Madeira

Metálica

Alvenaria Auto-portante

Tipo de cobertura

Telhas de fibrocimento

Telhas de alumínio

Telhas de barro

Laje

Laje: Sim Não

Tipo de piso

Liso

Industrial

Resinado

Desempenado à laser

Korodur

Tonelagem por m²: _____

[Handwritten signature]



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

Valor Médio de Mercado do imóvel	R\$	9.133,61	Sendo,	Valor Máx.	R\$	11.020,83
				Valor Mín.	R\$	7.246,38

Observação: Informo que o imóvel onde está a EMEF união e Fraternidade, Localizado na Travessa WE 27, N° 132, Conj. Cidade Nova 04, Ananindeua. Está inserido em um mercado com ofertas razoáveis.

Data de referência 16/01/2024

Período da pesquisa 16/01/2024 00:00

Local e data do laudo Ananindeua, 16/01/2024

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\$ 7.246,38) e Superior (R\$ 11.020,83) do Intervalo de Confiança, em virtude de estar inserido em um mercado caracterizado pelo desempenho baixo de ofertas consideradas razoáveis para este tipo específico de imóvel. Tal contexto encontra respaldo na análise das amostras pertinentes ao bairro Coqueiro. 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 é de R\$ 10.000,00.

- Data inicial: janeiro de 2023
- Data final: dezembro de 2023
- IPCA acumulado entre as datas: 4,62%

A fórmula para calcular o valor do aluguel na data final é:

$V_f = V_i * (1 + IPCA)$ / 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:

$V_f = R\$ 10.000,00 * (1 + 0,0462)$ / Simplificando a expressão, obtemos: $V_f = R\$ 10.000,00 * 1,0462$; $V_f = R\$ 10.462,00$.

Portanto, propõe-se um ajuste no valor do aluguel do mencionado imóvel para **R\$ 10.462,00** Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). "Inflação." Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/explica/inflacao.php>.

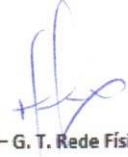
Declaração de vantajosidade

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 a EMEF União e Fraternidade, localizado na Travessa WE 27, Nº 132, Conj. Cidade Nova 04, Ananindeua.

Amostras	Valores					Fatores homogeneizantes					Valor ajustado		
	Preço (R\$)	Área (m ²)	R\$/m ²	F _o	F _{lo}	F _{top}	F _{área}	R/m ²	Localização	Bairro	código	contato	
1	R\$ 5.000,00	200,00	R\$ 25,00	1,00	1,00	1,00	1,0000000000	R\$ 25,00	Travessa We-28	Cidade Nova	2677223833	(91) 98040-6535	
2	R\$ 2.000,00	200,00	R\$ 10,00	1,20	1,25	1,00	1,0000000000	R\$ 15,00	Travessa WE-64, 372	Cidade Nova	2617938828	(91) 00000-0000	
3	R\$ 2.200,00	230,00	R\$ 9,57	1,20	1,25	1,00	1,0000000000	R\$ 14,35	Travessa WE-43-A, 201	Cidade Nova	2670012640		
4	R\$ 3.000,00	398,00	R\$ 7,54	1,15	1,15	1,00	1,0000000000	R\$ 9,97	Travessa WE-29, 551	Cidade Nova	2617025491	(91) 98232-6886	

Média R\$/m ²	R\$ 13,03	Média	R\$ 16,08
Área do imóvel:	400,00 m ²	Média saneada	R\$ 18,12

Heleno Chagas do E. S. Júnior – Mat. 461776
Assessor Estratégico

Valor	Aluguel	P.C. x	E.C. x	Lo x	Vmín.	Vmáx.
R\$ 7.246,38		1,15	1,15	1,15	R\$ 7.246,38	R\$ 11.020,83
Amplitude =	R\$ 25,40	PADRAO CONSTRUTIVO		V. Médio =		R\$ 9.133,61
	R\$ 13,03	ESTADO DE CONSERVAÇÃO				
	R\$ 9,30	LOCALIZAÇÃO				

Por meio desta pesquisa, comunico que o imóvel em análise está situado em um mercado caracterizado pela escassez de ofertas, com um desempenho considerado razoável. Tal cenário é fundamentado na análise das amostras pertencentes ao bairro do Cidade Nova.

Na avaliação do imóvel, foram adotados os limites inferior (R\$ 7.246,38) e Superior (R\$ 11.020,83) do intervalo de Confiança, em virtude das condições do mercado relacionadas às ofertas para esta tipologia específica de imóvel.

Fontes:

- [https://www.vivareal.com.br/imoveis/cidade-nova-bairros-ananindeua.com-garagem-200m2-aluguel-R\\$5000-id-2677223833/](https://www.vivareal.com.br/imoveis/cidade-nova-bairros-ananindeua.com-garagem-200m2-aluguel-R$5000-id-2677223833/)
- [https://www.vivareal.com.br/imoveis/casa-3-quartos-cidade-nova-bairros-ananindeua.com-garagem-200m2-aluguel-R\\$2000-id-2617938828/](https://www.vivareal.com.br/imoveis/casa-3-quartos-cidade-nova-bairros-ananindeua.com-garagem-200m2-aluguel-R$2000-id-2617938828/)
- [https://www.vivareal.com.br/imoveis/casa-3-quartos-cidade-nova-bairros-ananindeua.com-garagem-230m2-aluguel-R\\$2200-id-2670012640/](https://www.vivareal.com.br/imoveis/casa-3-quartos-cidade-nova-bairros-ananindeua.com-garagem-230m2-aluguel-R$2200-id-2670012640/)
- [https://www.vivareal.com.br/imoveis/casa-4-quartos-cidade-nova-bairros-ananindeua.com-garagem-398m2-venda-R\\$30000-id-2617025491/](https://www.vivareal.com.br/imoveis/casa-4-quartos-cidade-nova-bairros-ananindeua.com-garagem-398m2-venda-R$30000-id-2617025491/)



N: ___/___/2024___
Data: ___/___/___
Fls: _____

ATESTO - Coordenação de Logística Escolar/SEMED

A Unidade onde está Localizada a EMEF União e Fraternidade, Localizada na Travessa WE 27 , Nº 132 , Conj. Cidade Nova 04, Ananindeua, configura-se como um bem imóvel cedido em regime de aluguel. O referido imóvel, encontra-se em bom 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, 16 janeiro 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



Imóvel onde está a EMEF união e Fraternidade, Localizado na Travessa WE 27, Nº 132 , Conj. Cidade Nova 04, Ananindeua.



Figura 01: imóvel onde está a EMEF união e Fraternidade, Localizado na Travessa WE 27, Nº 132 , Conj. Cidade Nova 04., Ananindeua. Área: 400 m².



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



Imóvel onde está a EMEF união e Fraternidade, Localizado na Travessa WE 27, Nº 132 , Conj. Cidade Nova 04, Ananindeua.



Figura 01: Vista da fachada do imóvel.



Figura 02: Vista da entrada da secretaria e administração.