



Secretaria Municipal de Educação de Ananindeua  
LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO  
CDL18/2025 SEMED

Identificação:

**Endereço**

Logradouro: Cidade Nova VI, WE 70, 752 .  
Bairro: Cidade Nova VI  
Município: Ananindeua

Número: 752 WE: 70  
CEP: 67110280



**Denominação**

(tipo, divisão interna, uso atual - industrial ou comercial)

- Aluguel.
- O imóvel possui vocação para utilidade pública e/ou comercial.
- O imóvel sedia a EMEF Nossa Senhora Auxiliadora.
- Trata-se de indenização por uso do espaço sem cobertura contratual.

L/SEMED Ananindeua

Novo proprietário

**Finalidade da avaliação**

Determinação do valor de aluguel do imóvel.

**Documentação do imóvel**

Espelho cadastral  Medidas tiradas in loco.  Med. em planta arquitetônica.

**Especificação da avaliação**

Grau de Fundamentação:  I  Grau de Precisão:  II

**Liquidez**

Normal  Baixa  Alta

**referência**

14.03.2025

**Terreno**

Formato  retangular  trapezoidal  irregular  
Topografia  plano  terraplenado  declive suave  declive acentuado  
 aclave  sujeito a inundação  não sujeito a inundação  
 acentuado no estacionamento

**Ambientes:**

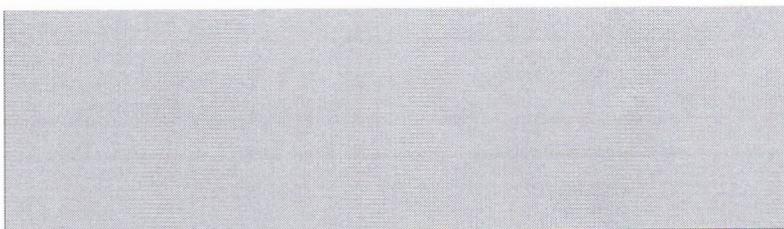
SALA AULA-05 A=29,83m<sup>2</sup> SALA AULA-02 A=28,45m<sup>2</sup> SALA AULA-04 A=30,67m<sup>2</sup> SALA AULA-03 A=29,26m<sup>2</sup>  
PÁTIO COBERTO A=113,70m<sup>2</sup> ÁREA LIVRE A=58,78m<sup>2</sup> DEPÓSITO A=5,62m<sup>2</sup> SALA AULA-06 A=40,08m<sup>2</sup> SALA DE VÍDEO A=27,40m<sup>2</sup> ELEVADOR A=2,52m<sup>2</sup>  
ATENDIMENTO ESPECIALIZADO A=20,59m<sup>2</sup> SECRETARIA A=9,48m<sup>2</sup> DESPENSA A=3,95m<sup>2</sup> SALA AULA-06 A=32,77m<sup>2</sup> SALA AULA-01 A=34,20m<sup>2</sup> WC ALUNOS (x3) A=1,42m<sup>2</sup>  
SALA INFORMÁTICA A=22,00m<sup>2</sup> DIRETORIA A=6,64m<sup>2</sup> COOPA-COZINHA / REFEITÓRIO A=41,50m<sup>2</sup> DEPÓSITO (x4) A=1,43m<sup>2</sup> ARQUIVO MORTO A=19,11m<sup>2</sup>

**Configuração**

Legenda:  
 Sim  
 Não

- Caixa d'água 1 unidade
- Projeto de combate a incêndio
- SPDA - sist. de prot. contra descargas atmosféricas
- Água de poço artesiano  1 Bomba submersa
- Energia fornecida pela EQUATORIAL
- Forro
- Extintores
- Central de ar
- Ventiladores
- outros - citar:

Pode receber centrais de ar nas salas administ.



**Tipo de imóvel**

Galpão  
 Imóvel

**Quant de vagas de garagem**

0 Cobertas  
 2 Descobertas

**Unidade**

**Tipo de estrutura**

Concreto Armado  
 Madeira  
 Metálica  
 Alvenaria Auto-portante

**Tipo de via**

Local  
 Coletora  
 Arterial  
 Ligação regional

**Tipo de cobertura**

Telhas de fibrocimento  
 Telhas de alumínio  
 Telhas de barro

Laje:  Sim  Não

**Áreas**

Const. coberta: 420,00 m<sup>2</sup>  
Const. descob: m<sup>2</sup>  
Total: 420,00 m<sup>2</sup>  
Terreno: 200,00 m<sup>2</sup>

**Tipo de piso**

Liso  
 Industrial  
 Resinado com marcações esportivas  
 Desempenado à laser

Korodur  
Tonelagem por m<sup>2</sup>: \_\_\_\_\_

**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 por uma escola  
 Locado / arrendado  
 Cedido / comodato  
 Invasão

**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

 Mét. Comparativo Direto de Dados de Mercado

11

Imóveis

Equação de regressão gerada por programa de regressão estatística

Documentos

Documentos entregues:

- Espelho Cadastral do imóvel  
 Planta arquitetônica

**Observações:** Para a efetivação do processo, tanto para pessoa jurídica quanto para pessoa física, é necessário apresentar uma série de **documentos e certidões**. No caso de pessoa jurídica, os requisitos incluem a Situação Cadastral do CNPJ, o Certificado de Regularidade do FGTS (FGTS empregador), a Certidão Negativa de Débitos relacionados aos tributos federais e à Dívida Ativa da União, a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, a Certidão Negativa de Natureza Tributária e não tributária, além da Certidão de Imunidade Tributária ou Certidão Negativa Relativa a Débitos Municipais. Também são exigidas a Certidão Negativa de IPTU do imóvel, o Comprovante de Residência do imóvel e o Documento do imóvel. Além disso, são requeridos os documentos pessoais do representante legal, tais como Comprovante de Residência em seu nome, Situação Cadastral do CPF, Procuração e Certidão Trabalhista. Para o caso de pessoa física, os documentos necessários incluem a Certidão Negativa de IPTU do imóvel, o Espelho Cadastral do imóvel, o Comprovante de Residência do imóvel e o Documento do imóvel. Também são exigidos o Comprovante de Residência em seu nome, a Situação Cadastral do CPF, a Procuração e a Certidão Trabalhista. Essa documentação é essencial para garantir a regularidade e legitimidade do processo de utilização do imóvel para os fins desejados.



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

Valor Médio de Mercado do imóvel	R\$	<b>8.904,83</b>	Sendo,	Valor Máx.	R\$	<b>10.300,55</b>
				Valor Mín.	R\$	<b>7.509,10</b>

**Observação:** Sirvo-me do presente para informar que o imóvel situado na Cidade Nova VI, WE 70, nº 752, Bairro Coqueiro, de contato Sr. Sandoval Robledo de Melo, encontra-se em condições adequadas para receber a **Escola Municipal de Ensino Fundamental Nossa Senhora Auxiliadora**.

Ressalte-se que a **ocupação do referido imóvel ocorre sem a devida formalização contratual** por parte desta Secretaria Municipal de Educação de Ananindeua, configurando situação que demanda a devida indenização pelo uso do espaço.

<b>Data de referência</b>	14.03.2025
<b>Período da pesquisa</b>	14.03.2025
<b>Local e data do laudo</b>	Ananindeua, 14.03.2025
<b>Encerramento</b>	<b>Autor do Laudo</b> 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\$ 7.509,10) e Superior (R\$ 10.300,55) do Intervalo de Confiança, em virtude de estar inserido em um mercado caracterizado pelo desempenho relevante de ofertas com características consideradas razoáveis para este tipo específico de imóvel. Tal contexto encontra respaldo na análise das amostras pertinentes ao bairro da Cidade Nova/Coqueiro .

**Declaração de vantajosidade**

Para a seleção de locais destinados à locação de imóveis adequados ao desenvolvimento de atividades de ensino no âmbito da educação pública, faz-se imperativo observar as condições da infraestrutura e as especificidades do espaço com enfoque operacional. No caso concreto do imóvel em apreço, torna-se indispensável que este atenda plenamente às demandas da comunidade acadêmica envolvida. Em havendo necessidade de adaptações internas, especialmente quanto à reestruturação de divisórias, recomenda-se que o espaço seja segmentado de forma a garantir salas de aula adequadas ao pleno desenvolvimento das atividades pedagógicas, preservando-se a autonomia das turmas e o foco dos envolvidos, bem como assegurando a devida privacidade e o conforto dos discentes e docentes. Outrossim, reveste-se de importância primordial a garantia do conforto térmico durante todas as estações do ano. Neste sentido, medidas de isolamento térmico, ventilação adequada e implementação de sistemas de climatização configuram-se essenciais para a criação de um ambiente salutar e favorável ao aprendizado e ao bem-estar de todos os frequentadores do espaço educacional. O planejamento deve ainda contemplar a acessibilidade universal, garantindo-se que o imóvel seja seguro e plenamente utilizável por indivíduos de todas as idades e habilidades, incluindo aquelas pessoas que apresentem restrições de mobilidade ou percepção sensorial. A análise empreendida no entorno do imóvel em questão não constatou a presença de atividades que possam vir a comprometer o regular desenvolvimento das atividades educacionais, assegurando-se, desta forma, um ambiente propício e adequado ao aprendizado. Em suma, a destinação de imóveis para uso educacional público constitui medida essencial para o atendimento das necessidades da comunidade acadêmica, de modo a assegurar que o espaço ofereça segurança, funcionalidade e adequação a todos os interessados. Todavia, a limitada disponibilidade de imóveis públicos desocupados que atendam aos requisitos exigidos constitui um entrave considerável ao presente processo de alocação.

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

  
Heleno Chagas do Espírito Santo Júnior  
Assessor Estratégico CDL/SEMED-PMA  
Mat.: 461776 - PORTARIA Nº. 048, 14.01.2021

Inóvel situado na Cidade Nova VI, WE 70, 752, Coqueiro. O imóvel sedia a EMEF Nossa Senhora Auxiliadora.



Amostras	Valores		Fatores						Valor ajustado	Localização	Bairro	código	comano
	Preço (R\$)	Área (m <sup>2</sup> )	R\$ / m <sup>2</sup>	F o	F tp	F hp	F scd	R. m <sup>2</sup>					
1	R\$ 7.500,00	400	R\$ 18,75	1,10	1,25	1,00	1,0060000000	R\$ 25,78	WE 67, CIDADE NOVA 7	Cidade Nova	Fontes	Fontes	
2	R\$ 3.000,00	400	R\$ 7,50	1,00	1,20	1,00	1,0000000000	R\$ 9,00	Travessa WE-80 (Cidade Nova VI)	Cidade Nova	Fontes	Fontes	
3	R\$ 8.000,00	400	R\$ 20,00	1,10	1,25	1,00	1,0000000000	R\$ 27,50	Avenida Artilha 4 - 4 (Cidade Nova V)	Cidade Nova	Fontes	Fontes	
4	R\$ 3.000,00	398	R\$ 7,54	1,20	1,20	1,00	1,0000000000	R\$ 10,85	Travessa WE-29 (Cidade Nova IV)	Cidade Nova	Fontes	Fontes	
5	R\$ 15.800,00	600	R\$ 26,33	1,20	1,20	1,00	1,0000000000	R\$ 37,92	CIDADE NOVA 4 - WE, Coqueiro	Cidade Nova	Fontes	Fontes	
6	R\$ 2.300,00	170	R\$ 13,53	1,20	1,25	1,00	1,0000000000	R\$ 20,29	Passagem Beterra e Quatro (Cidade Nova VI)	Cidade Nova	Fontes	Fontes	
7	R\$ 1.750,00	200	R\$ 8,75	1,20	1,00	1,00	1,0000000000	R\$ 10,50	Travessa WE-80 (Cidade Nova VI)	Cidade Nova	Fontes	Fontes	
8	R\$ 5.500,00	220	R\$ 25,00	1,20	1,20	1,00	1,0000000000	R\$ 36,00	Travessa WE-80, 301 - Cidade Nova	Cidade Nova	Fontes	Fontes	
9	R\$ 16.000,00	800	R\$ 20,00	1,10	1,20	1,00	1,0000000000	R\$ 26,40	Passagem São Sebastião, 1 - Coqueiro	Cidade Nova	Fontes	Fontes	
10	R\$ 30.000,00	400	R\$ 75,00	1,20	1,25	1,00	1,0000000000	R\$ 112,50	Coqueiro - Cidade Nova 4	Cidade Nova	Fontes	Fontes	
11	R\$ 28.000,00	1.200	R\$ 23,33	1,10	1,30	1,00	1,0000000000	R\$ 30,80	Travessa WE-72, 1002 - Cidade Nova 6	Cidade Nova	Fontes	Fontes	

Área do imóvel	420,00	Méda R\$ / m <sup>2</sup>	R\$ 22,34	Méda	R\$ 31,60
Valor	R\$ 10.300,55	Aluguel	R\$ 22,34	Méda	R\$ 24,53
Amplitude =	R\$ 29,04	PARÂMETRO CONVENCIONAL	0,90	ESTADO DE GOV. PARÂMETRO CONVENCIONAL	0,90
	R\$ 22,34	LOCALIZAÇÃO	0,90	VALOR MÁXIMO	R\$ 10.300,55
	R\$ 17,18	VALOR MÉDIO =	R\$ 8.904,83	VALOR MÍNIMO	R\$ 7.509,10

Em atendimento à presente pesquisa, informo que o imóvel objeto de análise encontra-se situado em um mercado imobiliário caracterizado por um número de ofertas consideradas razoáveis, com características semelhantes à do imóvel em questão. Essa constatação está embasada na análise das amostras relevantes relativas ao bairro Cidade Nova/Coqueiro da Cidade de Araraúna.

Na avaliação do imóvel, foram adotados os limites Superior (R\$ 10.300,55) e Inferior (R\$ 7.509,10) do Intervalo de Confiança, em virtude das condições do mercado relacionadas às ofertas para esta tipologia específica de imóvel.

SEMED - G. T. Rede Física  
 Heleno Chagas do E. S. Júnior - Mar. 461776  
 Assessor Estratégico

Fontes:

- 1 [https://ba.olk.com.br/relacio-de-batim/imoveis/foralio-comercial-ananduea-400-metros-5-vagas-13671521311slisting\\_1002](https://ba.olk.com.br/relacio-de-batim/imoveis/foralio-comercial-ananduea-400-metros-5-vagas-13671521311slisting_1002)
- 2 [https://ba.olk.com.br/relacio-de-batim/imoveis/aluqas-casaco-de-4-4-suites-2-suites-arcos-3-m-24-banheiros-na-cidade-nova-6-137982901211slisting\\_1002](https://ba.olk.com.br/relacio-de-batim/imoveis/aluqas-casaco-de-4-4-suites-2-suites-arcos-3-m-24-banheiros-na-cidade-nova-6-137982901211slisting_1002)
- 3 [https://ba.olk.com.br/relacio-de-batim/imoveis/aluqas-se-ponco-comercial-norlimo-2-arterial-18-1360039016711slisting\\_1002](https://ba.olk.com.br/relacio-de-batim/imoveis/aluqas-se-ponco-comercial-norlimo-2-arterial-18-1360039016711slisting_1002)
- 4 [https://ba.olk.com.br/relacio-de-batim/imoveis/asa-388m-4-suites-1-vaga-de-garagem-cidade-nova-2-v-ananduea-3a-125927728711slisting\\_1002](https://ba.olk.com.br/relacio-de-batim/imoveis/asa-388m-4-suites-1-vaga-de-garagem-cidade-nova-2-v-ananduea-3a-125927728711slisting_1002)
- 5 <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial-para-aluguel-em-coqueiro-2942746999.html>
- 6 [https://ba.olk.com.br/relacio-de-batim/imoveis/asa-3-4-cidades-nova-6-nova-116-c-1396027080711slisting\\_1002](https://ba.olk.com.br/relacio-de-batim/imoveis/asa-3-4-cidades-nova-6-nova-116-c-1396027080711slisting_1002)
- 7 [https://ba.olk.com.br/relacio-de-batim/imoveis/aluqas-casa-de-2-4-suites-1-suite-kinet-de-01-quarto-com-banheiro-na-quadra-na-cidade-n-137982901211slisting\\_1002](https://ba.olk.com.br/relacio-de-batim/imoveis/aluqas-casa-de-2-4-suites-1-suite-kinet-de-01-quarto-com-banheiro-na-quadra-na-cidade-n-137982901211slisting_1002)
- 8 [https://www.vivareal.com.br/imovel/ponco-comercial-cidade-nova-batros-ananduea-220m-2-aluguel-R\\$5500-id-2728380659/](https://www.vivareal.com.br/imovel/ponco-comercial-cidade-nova-batros-ananduea-220m-2-aluguel-R$5500-id-2728380659/)
- 9 [https://www.vivareal.com.br/imovel/ponco-comercial-8-quartos-coqueiro-batros-ananduea-300m-2-venda-R\\$1000000-id-2724709213/](https://www.vivareal.com.br/imovel/ponco-comercial-8-quartos-coqueiro-batros-ananduea-300m-2-venda-R$1000000-id-2724709213/)
- 10 <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluguel-predio-com-coqueiro-ananduea-na-400m-2-id-276786654/>
- 11 <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluguel-predio-coqueiro-ananduea-na-1200m-2-id-275004618/>



Estado do Pará  
Município de Ananindeua  
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

N: \_\_\_/\_\_\_

Data: \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

Fls: \_\_\_\_\_

**ATESTO - CDL/SEMED 18/2025 SEMED**

No âmbito do procedimento de seleção de imóveis destinados à locação para unidades educacionais públicas, revela-se imperiosa a realização de criteriosa avaliação das condições infraestruturais e da adequação do espaço físico ao fim almejado.

No caso sub examine, o imóvel situado na **Cidade Nova VI, WE 70, n.º 752, Bairro Coqueiro**, ostenta características que o qualificam como particularmente **apto à continuidade das atividades da unidade escolar**, especialmente em razão de sua infraestrutura consolidada e propícia ao acesso público, compreendendo a disponibilidade de transporte coletivo e vias de circulação em condições adequadas de trafegabilidade.

A análise preliminar evidencia que o imóvel em questão satisfaz os requisitos necessários à manutenção da instituição de ensino. Ressalta-se, outrossim, que o referido imóvel **já abriga** a EMEF Nossa Senhora Auxiliadora.

Destarte, colocamo-nos à inteira disposição para prestar eventuais esclarecimentos adicionais e adotar as providências necessárias à regularização e à destinação do imóvel, em estrita observância aos requisitos administrativos e normativos aplicáveis.



14.03.2025

  
Eliete Vieira da Silva  
Coordenadora de Logística Escolar  
Matrícula: 13346 - 9 SEMED-PMA



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



**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DA EMEF N. S. AUXILIADORA. Cidade Nova VI, WE 70, 752, Coqueiro.**



CDL/SEMED Ananindeua

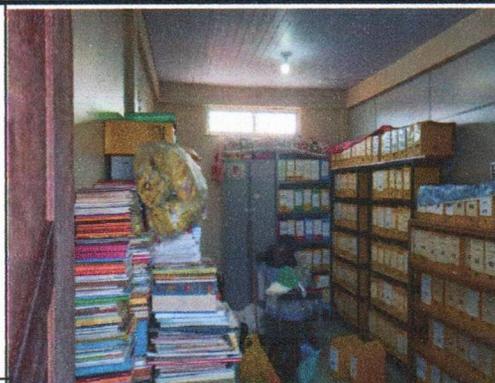


Foto 2: sala do arquivo.



Foto 2: Vista da escada.

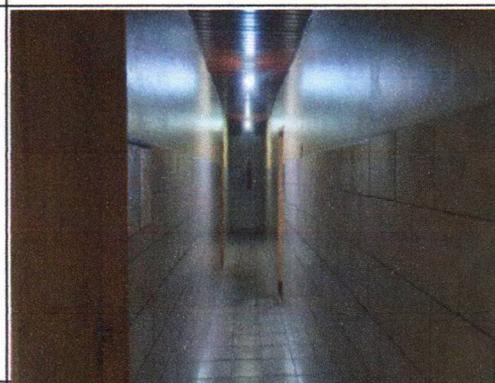


Foto 4: Corredor do pavimento superior.



Foto 5: Vista do corredor do 1º piso.

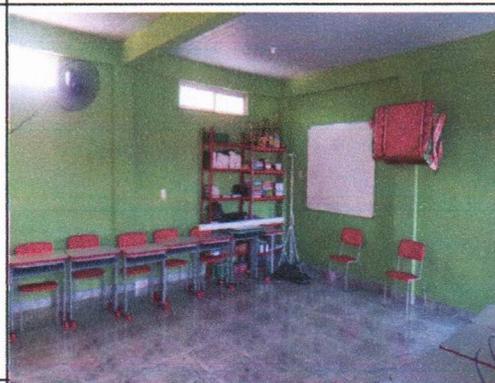


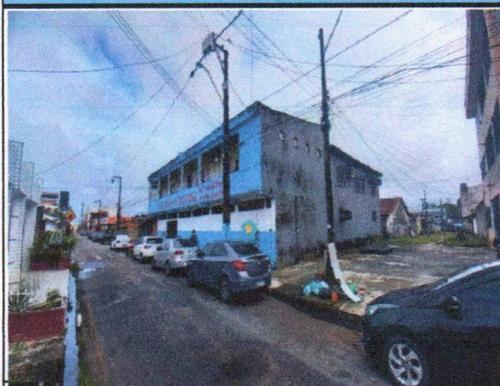
Foto 6: Sala de vídeo.



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



**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DA EMEF N. S. AUXILIADORA. Cidade Nova VI, WE 70, 752, Coqueiro.**



CDL/SEMED Ananindeua



Foto 2: Área de recreação.



Foto 2: Área do refeitório.



Foto 4: Área do refeitório.



Foto 5: Vista do banheiro.



Foto 6: Área da cozinha.



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



**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DA EMEF N. S. AUXILIADORA. Cidade Nova VI, WE 70, 752, Coqueiro.**



CDL/SEMED Ananindeua



Foto 2: Vista do banheiro do piso inferior.



Foto 2: Vista do quadro de distribuição de energia.

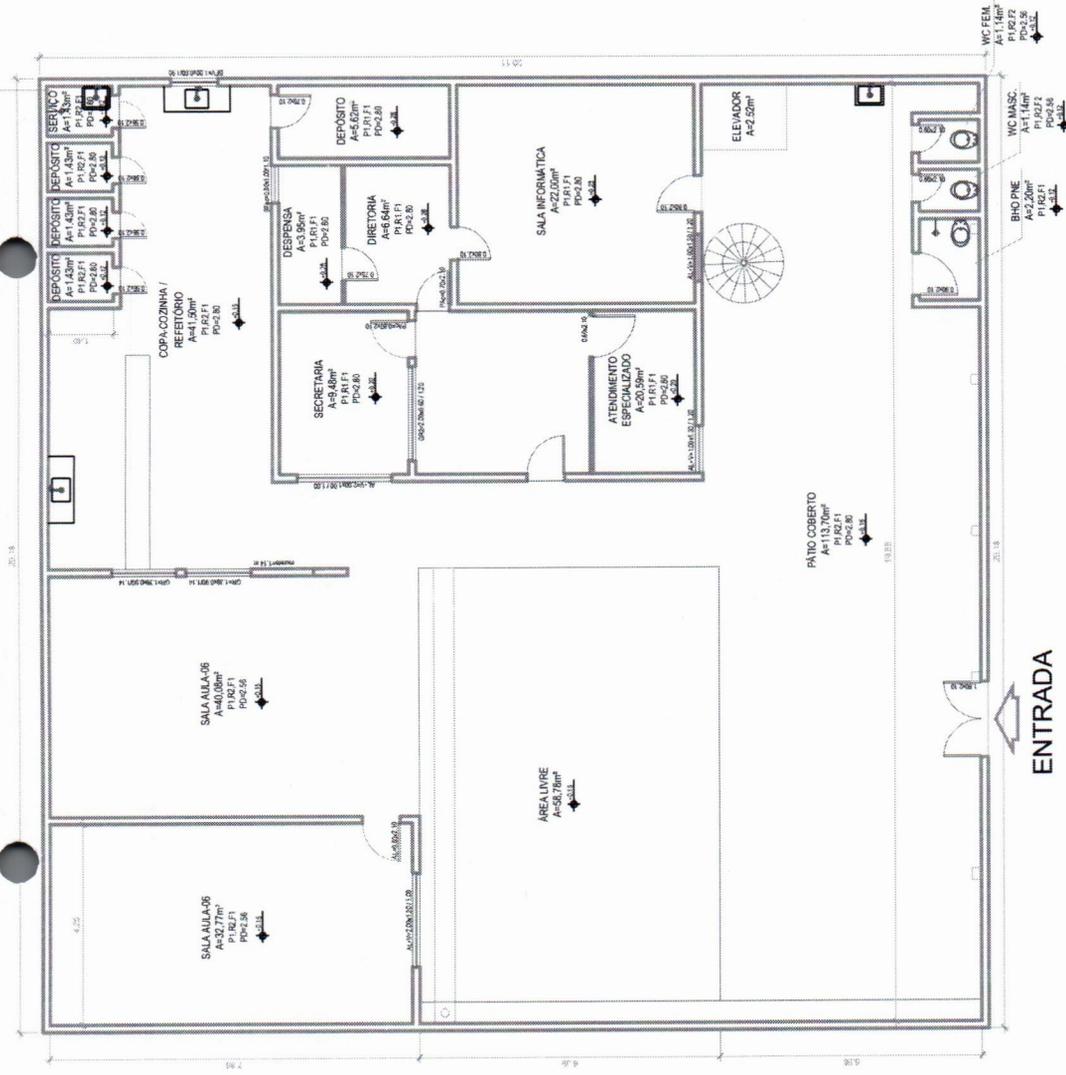
Foto 4:

Foto 5:

Foto 6:



PRODUCED BY AN AUTODESK STUDENT VERSION



IMPLANTAÇÃO GERAL - TÉRREO  
ESC. 1175

QUADRO DE ÁREAS:	
ÁREA DO TERRENO	= 405,82m <sup>2</sup>
ÁREA CONSTRUÍDA	= 555,74m <sup>2</sup>
ÁREA LIVRE	= 61,66 m <sup>2</sup>

*[Handwritten signature]*

PRODUCED BY AN AUTODESK STUDENT VERSION



PRODUCED BY AN AUTODESK STUDENT VERSION

PRODUCED BY AN AUTODESK STUDENT VERSION



PLANTA BAIXA - SUPERIOR

ESC. 175