



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



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA

Local: Trav. WE 16, 212, Cidade Nova II - Coqueiro

Responsável técnico: Eng.º Felipe Williams Gonçalves Barbosa - CREA 151921700-5/PA Mat.: 462160

O presente relatório tem como finalidade descrever o estado atual do prédio da Secretaria Municipal de Administração (SEMAD), avaliando as condições funcionais e de conservação.



Foto 1: Fachada revestida em pastilhas cerâmicas com esquadrias de acesso e de vedação em vidro e rampa de acessibilidade.



Foto 1: Detalhamento de rampa de acessibilidade em piso de concreto e corrimão.



Foto 3: Sala de espera com piso, pintura acrílica, iluminação embutida de led e climatização.



Foto 4: Detalhamento da sala de espera com esquadria de acesso deslizante e forro em gesso.



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



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA



Foto 5: Escada de acesso ao pav. Superior revestida em granito com rachuras antiderrapantes e corrimão em aço inox.



Foto 6: Pav. Superior em piso revestido, esquadrias em vidro e MDF, paredes em pintura acrílica e forro em gesso.



Foto 7: Escada de acesso ao pav. Superior revestida em granito com rachuras antiderrapantes e corrimão em aço inox.



Foto 8: Escada de acesso ao pav. Superior revestida em granito com rachuras antiderrapantes e corrimão em aço inox.



Foto 9: Hall superior ambientado, em piso revestido, esquadrias em vidro e MDF, forro em gesso, divisória naval, iluminação embutida de led e extintor de incêndio.

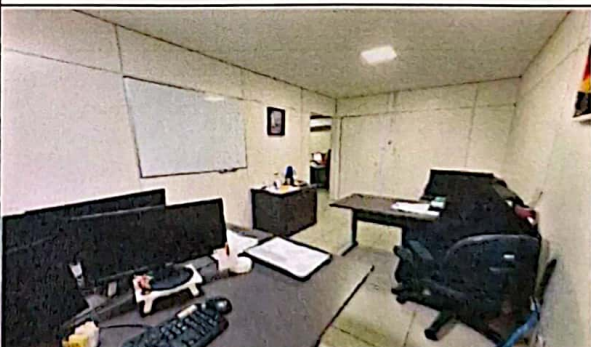


Foto 10: Sala no pav. Superior em divisória naval, piso revestido e iluminação embutida de led



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



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA



Foto 11: Corredor superior com vão com esquadria em vidro, pintura acrílica, piso revestido, iluminação embutida de led e sinalização de segurança.



Foto 12: Corredor superior com vão em esquadria em vidro, pintura acrílica, piso revestido e iluminação de led.



Foto 13: Sala no pav. Superior em piso revestido, esquadria em MDF, divisória naval e iluminação embutida em led.



Foto 14: Hall em piso revestido, esquadria de acesso em vidro e MDF e extintor de incêndio.

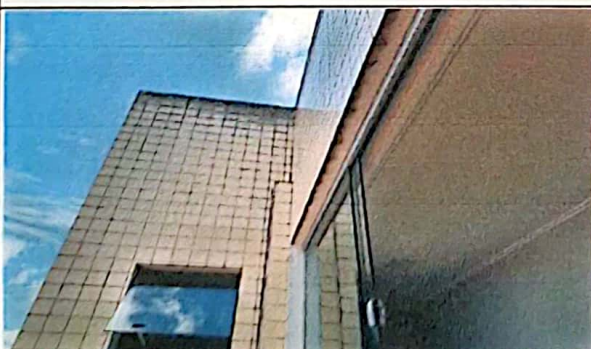


Foto 15: Fachada lateral revestida em pastilhas cerâmicas e vãos de ventilação em vidro.



Foto 16: Fachada lateral revestida em pastilhas cerâmicas, vãos de ventilação em vidro, suporte de fixação de sistema de climatização e cerca concertina em muro.



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



RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA

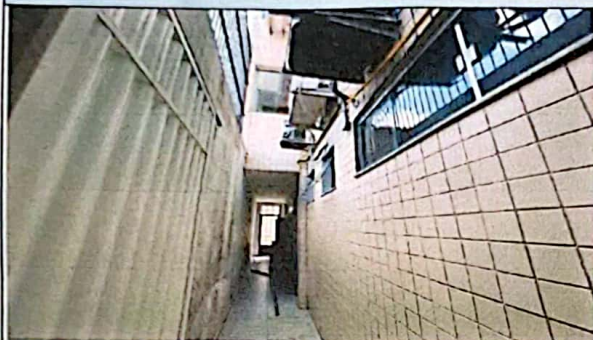


Foto 17: Recuo lateral revestido em pastilha cerâmica, em piso revestido, com vãos em esquadria de vidro e portão metálico.



Foto 18: Área externa posterior em piso revestido e muro cercado com concertina

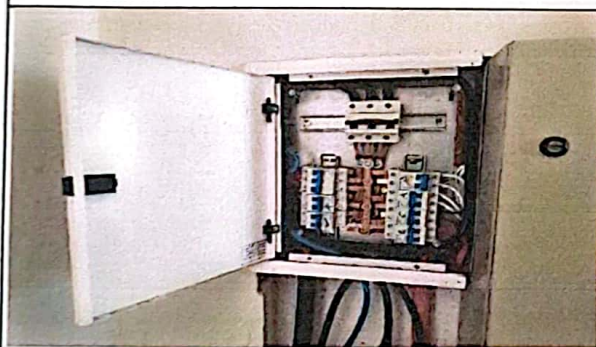


Foto 19: Quadro elétrico.



Foto 20: Equipamento de segurança contra incêndio instalado em diversos ambientes do prédio.

Conclusão.

A avaliação realizada não identificou elementos ou fatores que possam comprometer a regularidade das operações e fluxo já utilizados no local pela SEMAD, reafirmando sua plena adequação para a finalidade proposta. Destaca-se a sua facilidade de acesso, aliada a uma infraestrutura circunvizinha que contempla eficientes meios de transporte e calçamentos adequados. Adicionalmente, a avaliação conduzida não revelou a presença de quaisquer elementos que possam vir a comprometer as atividades planejadas para serem realizadas pela administração pública no local.



Documento assinado digitalmente
FELIPE WILLIAMS GONÇALVES BARBOSA
Data: 19/08/2025 14:52:47-0300
Verifique em <https://validar.id.gov.br>

Felipe Williams G. Barbosa
CREA 151921700-5/PA

AVALIAÇÃO DE ESTIMATIVA DE VALOR DE ALUGUEL

INTERESSADO: Prefeitura Municipal de Ananindeua

OBJETO DE AVALIAÇÃO: Imóvel situado no conjunto Cidade Nova II, WE 16, N. 212, bairro Coqueiro.

RAZÃO DA AVALIAÇÃO: Necessidade de abrigar a sede da Secretaria Municipal de Administração – SEMAD.

DOCUMENTAÇÃO:

Não foram efetuadas investigações específicas relativas a títulos, hipotecas ou outros ônus incidentes sobre o imóvel, por não se integrarem ao objetivo deste trabalho.

O levantamento avaliado deveu-se apenas a localização, a planta baixa, as dimensões e as condições físicas do imóvel.

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de 'boa fé'.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia fornecidos pelo interessado, excluindo as necessárias para o exercício das suas funções.

Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto a situação legal, fiscal do imóvel, como existência de dívidas tributárias, execução fiscal, ações judiciais de execução ou de reintegração de posse, ou outras ações judiciais que não tenham o imóvel por objeto, mas que possam vir a incidir sobre ele como, por exemplo, execução por dívidas (trabalhistas, previdenciárias, etc.) dentre outras.

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE:

O prédio é constituído pelo sistema estrutural em concreto armado, com vedação em alvenaria, possuindo quatro pavimentos, sendo uma área construída de 745,00 m².

O imóvel é constituído por paredes rebocadas, emassadas e com pintura PVA, acrílica e esmalte, pisos em porcelanato, revestimentos cerâmico nas paredes dos banheiros, forro em gesso, esquadrias em madeira e vidro temperado, corrimão em aço inox, cobertura formada por telhas de barro, assentes em estrutura de madeira, instalações elétricas trifásica, tipo subestação aérea (quadros elétricos e transformador), instalações hidráulicas com alimentação local através de duas cisternas de 5.000 l que alimentam uma caixa d'água de 5.000 l, distribuição em tubos PVC, louças e acessórios em bom estado.



Secretaria Municipal de Educação de Ananindeua
LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO

Endereço	Logradouro: Conjunto Cidade Nova II.	Nº: 212	WE: 16																														
	Bairro: Coquelro.	CEP: 67130-440																															
	Município: Ananindeua																																
Denominação	O imóvel possui vocação para utilidade pública e/ou comercial. A benfeitoria é de fácil acesso e já é a sede da SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO - SEMAD.																																
Contato	MAURO KAWACHI (Proprietário)																																
Finalidade da avaliação	Determinação do valor de aluguel do imóvel.																																
Documentação do imóvel	☐ Espelho cadastral ☒ Planta arquitetônica.																																
Especificação da avaliação	Grau de Fundamentação: ☐ I ☐ II Grau de Precisão: ☐ I ☐ II																																
Liquidez	☒ Normal ☐ Baixa ☐ Alta																																
Referência	26.06.2025																																
Terreno	Formato ☒ retangular ☐ trapezoidal ☐ irregular																																
	Topografia ☒ plano ☐ terraplenado ☐ declive suave ☐ declive acentuado ☐ aclone ☐ sujeito a inundação ☒ não sujeito a inundação																																
Configuração	Imóvel <table border="1"><tr><td>N</td><td>Garagem</td></tr><tr><td>S</td><td>Pátio</td></tr><tr><td>4</td><td>Andares</td></tr><tr><td>S</td><td>Piso</td></tr><tr><td>S</td><td>Caixa d'água - 5.000L</td></tr><tr><td>N</td><td>Projeto de combate a incêndio</td></tr><tr><td>N</td><td>SPDA - sist. de prot. contra descargas atmosféricas</td></tr><tr><td>S</td><td>Água - cisterna com capacidade para armazenamento de 10.000L</td></tr><tr><td>S</td><td>Energia - quadro elétrico trifásico</td></tr><tr><td>S</td><td>Fôrro</td></tr><tr><td>S</td><td>Extintores</td></tr><tr><td>S</td><td>Central de ar</td></tr><tr><td>N</td><td>Ventiladores no imóvel</td></tr><tr><td>15</td><td>Banheiro/lavabo</td></tr><tr><td>N</td><td>outros - citar:</td></tr></table>			N	Garagem	S	Pátio	4	Andares	S	Piso	S	Caixa d'água - 5.000L	N	Projeto de combate a incêndio	N	SPDA - sist. de prot. contra descargas atmosféricas	S	Água - cisterna com capacidade para armazenamento de 10.000L	S	Energia - quadro elétrico trifásico	S	Fôrro	S	Extintores	S	Central de ar	N	Ventiladores no imóvel	15	Banheiro/lavabo	N	outros - citar:
	N	Garagem																															
S	Pátio																																
4	Andares																																
S	Piso																																
S	Caixa d'água - 5.000L																																
N	Projeto de combate a incêndio																																
N	SPDA - sist. de prot. contra descargas atmosféricas																																
S	Água - cisterna com capacidade para armazenamento de 10.000L																																
S	Energia - quadro elétrico trifásico																																
S	Fôrro																																
S	Extintores																																
S	Central de ar																																
N	Ventiladores no imóvel																																
15	Banheiro/lavabo																																
N	outros - citar:																																
	Legenda: <table border="1"><tr><td>S</td><td>Sim</td></tr><tr><td>N</td><td>Não</td></tr></table>			S	Sim	N	Não																										
S	Sim																																
N	Não																																
Unidade	Tipo de imóvel ☐ Galpão ☒ Imóvel	Tipo de via ☒ Local ☐ Coletora ☐ Arterial ☐ Ligação regional	Áreas Const. coberta: 745,00 m² Const. descob.: 13,58 m² Total: 745,00 m² Terreno: 198,00 m²																														
	Quant. de vagas de garagem ☐ Cobertas ☐ Descobertas	Tipo de estrutura ☒ Concreto Armado ☐ Madeira ☐ Metálica ☐ Alvenaria Auto-portante	Tipo de cobertura ☐ Telhas de fibrocimento ☐ Telhas de alumínio ☒ Telhas de barro Laje: ☐ Sim ☒ Não	Tipo de piso ☒ Cerâmico ☐ Industrial ☐ Resinado ☐ Desempenado à laser ☐ Korodur Tonelagem por m²: _____																													

Tipo de Fechamento Lateral

- ☒ Alvenaria
☐ Madeira
☐ Metálica
☐ Sem fechamento

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

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 SEMAD
☐ 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:

- | | | |
|--|--|---|
| ☒ comércio | ☒ coleta de lixo | ☒ telefonia |
| ☒ bancos | ☒ ensino fundamental | ☒ pavimentação |
| ☒ hospitais/posto de saúde | ☒ ensino superior | ☒ guias e sarjetas |
| ☒ correios | ☒ Shopping | ☒ lazer e recreação |
| ☒ supermercados | ☒ água potável | ☒ arborização |
| ☒ transporte coletivo | ☒ esgoto | ☐ outros |
| ☒ segurança pública | ☒ 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
☐ recessivo
☒ normal
☐ aquecido

Número de ofertas
☒ baixo
☐ médio
☐ alto

Liquidez
☒ normal
☐ baixa
☐ baixíssima

Valor Médio de
Mercado do imóvel

R\$ 34.980,77

Sendo,

Valor Mín. R\$ 27.043,50

Valor Máx. R\$ 42.918,03

Observação:

O imóvel em questão, localizado no Conjunto Cidade Nova II, WE 16, n. 212, CEP 67130-440, bairro do Coqueiro, município de Ananindeua, já sedia a Secretaria Municipal de Administração de Ananindeua (SEMAD).

Data de referência

26.06.2025

Período da pesquisa

26.06.2025

Local e data do laudo

Ananindeua, 26.06.2025

Encerramento

Autor do Laudo

FELIPE WILLIAMS G. BARBOSA

Apresentamos a conclusão final baseada no estudo constante no laudo.

Para fins avaliatórios, foram estabelecidos os limites inferior (R\$ 27.043,50) e superior (R\$ 42.918,03) do intervalo de confiança. Essa definição metodológica se justifica pelo fato de o imóvel estar inserido em um mercado caracterizado por um desempenho econômico retraído, com oferta escassa de imóveis de dimensões compatíveis com a sua finalidade específica. A análise de dados amostrais referentes ao bairro do Coqueiro corrobora essa constatação.

Declaração de vantajosidade

A avaliação realizada não identificou elementos ou fatores que possam comprometer a regularidade das operações e fluxo já utilizados no local pela SEMAD, reafirmando sua plena adequação para a finalidade proposta. Destaca-se a sua facilidade de acesso, aliada a uma infraestrutura circunvizinha que contempla eficientes meios de transporte e calçamentos adequados. Adicionalmente, a avaliação conduzida não revelou a presença de quaisquer elementos que possam vir a comprometer as atividades planejadas para serem realizadas pela administração pública no local.

gov.br

Documento assinado digitalmente

FELIPE WILLIAMS GONCALVES BARBOSA

Data: 26/06/2025 23:15:06-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

SEMED - GT REDE FÍSICA
ENG. FELIPE WILLIAMS G. BARBOSA
CREA 1519217005/PA

ANEXO: Pesquisa de Mercado para Avaliação do Imóvel da Secretaria Municipal de Administração de Ananindeua (SEMAD).
Endereço: Travessa WE 16 (Cidade Nova II), nº 212, Bairro Cidade Nova, Ananindeua/PA - CEP 67130-440

Nº	Valores			Fatores homogeneizantes				Valor ajustado R / m²	Valor			
	Preço (R\$)	Área (m2)	R\$ / m²	Fo	Fto	Ftop	F área		Localização	Bairro	código	contato
1	R\$ 30.000,00	600,00	R\$ 50,00	1,20	1,40	1,00	1,0000000000	R\$ 84,00	Cidade Nova	Cidade Nova	Fonte	Fonte
2	R\$ 42.500,00	850,00	R\$ 50,00	1,15	1,50	1,00	1,0000000000	R\$ 86,25	Br 316 - KM 6	Centro	Fonte	Fonte
3	R\$ 12.000,00	800,00	R\$ 15,00	1,20	1,10	1,00	1,0000000000	R\$ 19,80	Travessa WE-13-B (Cidade Nova II)	Cidade Nova	Fonte	(91) 98914-2431 *
4	R\$ 6.000,00	200,00	R\$ 30,00	1,10	1,10	1,00	1,0000000000	R\$ 36,30	Cidade Nova VI, SN 24	Cidade Nova	Fonte	Fonte
5	R\$ 15.000,00	400,00	R\$ 37,50	1,15	1,25	1,00	1,0000000000	R\$ 53,91	Cidade Nova 4, WE 33	Cidade Nova	Fonte	Fonte
6	R\$ 15.000,00	200,00	R\$ 75,00	1,15	1,50	1,00	1,0000000000	R\$ 129,38	Br 316 km 04	Águas Lindas	Fonte	Fonte
7	R\$ 15.000,00	380,00	R\$ 39,47	1,15	1,40	1,00	1,0000000000	R\$ 63,55	Travessa WE-44 (Cidade Nova IV)	Cidade Nova	Fonte	Fonte
8	R\$ 15.000,00	400,00	R\$ 37,50	1,15	1,40	1,00	1,0000000000	R\$ 60,38	Travessa WE-32 (Cidade Nova IV)	Cidade Nova	Fonte	Fonte
9	R\$ 15.000,00	400,00	R\$ 37,50	1,15	1,35	1,00	1,0000000000	R\$ 58,22	Cidade Nova	Cidade Nova	Fonte	Fonte
10	R\$ 6.800,00	400,00	R\$ 17,00	1,15	1,20	1,00	1,0000000000	R\$ 23,46	Cidade Nova, WE 67, CIDADE NOVA 7	Cidade Nova	Fonte	Fonte

Média	R\$ 61,52
Média sancada	R\$ 36,30

Área do imóvel:	745,00	R\$	38,90
			m2

Valor	Agosto			
R\$ 27.043,50				
ANÁLISE CONSTRUTIVA - ESTADO DE CONSERVAÇÃO - LOCALIZAÇÃO - VALOR MÍNIMO VALOR MÁXIMO				
	1,15	1,15	1,20	R\$ 27.043,50 R\$ 42.918,03
Arquiteto -	R\$ 50,57			
	R\$ 38,90			
VALOR MÉDIO =		R\$ 34.980,77		

Por meio da presente pesquisa, verifica-se que o imóvel avaliado está localizado em área com escassa oferta de imóveis de porte semelhante, conforme amostras dos bairros Cidade Nova, Centro e Águas Lindas (BR-316).

Adotaram-se os Limites Inferior (R\$ 27.043,50) e Superior (R\$ 42.918,03) do Intervalo de Confiança, considerando as condições do mercado para essa tipologia.

Ressalta-se que o imóvel já sedia a Secretaria Municipal de Administração de Ananindeua (SEMAD).

Frontier

- | | | |
|----|---|---|
| 1 | https://pa.pcc.com.br/regiao-da-beleza/comercio-e-industria/ananindeua-predio-mteiro-coqueiro-1376050670 | |
| 2 | https://pa.pcc.com.br/regiao-da-beleza/comercio-e-industria/loja-ponto-comercial-na-lr-316-05-em-frente-ao-catuio-de-1-oficio-de-nolas-1311855572rec-a8ls=vl_web%7C1120N%7Cwho_saw_also_saw%7C0 | |
| 3 | https://pa.pcc.com.br/regiao-da-beleza/moveis/predio-comercial-cidade-nova-lr-1391710590 | *O representante falou o valor do aluguel |
| 4 | https://www.21vestibular.com.br/moveis/ponto-z-mercado-guac-alugar-com-guastem-pu-ananindeua-cidade-nova-200m2-fs5000/ld-31732156/ | |
| 5 | https://pa.pcc.com.br/regiao-da-beleza/comercio-e-industria/terceiro-predio-comercial-ideal-para-varios-fins-comerciais-1413407531rec-a8ls=vl_web%7C1120N%7Cwho_saw_also_saw%7C0 | |
| 6 | https://pa.pcc.com.br/regiao-da-beleza/comercio-e-industria/alugo-ponto-comercial-na-br-aureo-do-potio-grao-jarua-2-14147481167rec-a8ls=vl_web%7C1120N%7Cwho_saw_also_saw%7C0 | |
| 7 | https://pa.pcc.com.br/regiao-da-beleza/comercio-e-industria/ponto-comercial-1393359484?rec-a8ls=vl_web%7C1120N%7Csimilar_ads_model%7C1 | |
| 8 | https://pa.pcc.com.br/regiao-da-beleza/moveis/moveis/comercial-400-m2-na-cidade-nova-yw-32-ananindeua-1389193888?rec-a8ls=vl_web%7C1120N%7Csimilar_ads_model%7C1 | |
| 9 | https://pa.pcc.com.br/regiao-da-beleza/comercio-e-industria/predio-comercial-na-cidade-nova-1424049933?lms-listing-1120 | |
| 10 | https://pa.pcc.com.br/regiao-da-beleza/comercio-e-industria/predio-comercial-ananindeua-400-metros-5-vagos-1401587240?lms-listing-1120 | |

