

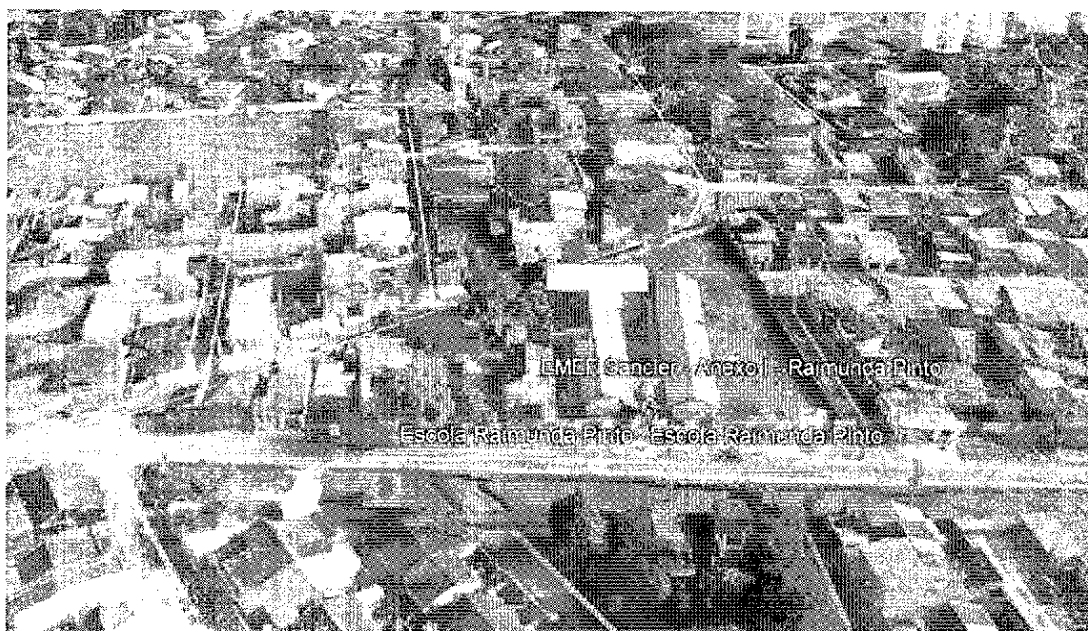
Estado do Pará  
Município de Ananindeua  
Prefeitura Municipal de Ananindeua  
Secretaria Municipal de Educação

## **Laudo Técnico de Avaliação Locatícia de Imóvel Urbano não residencial**

**ENDEREÇO: Estrada do 40 Horas – Icuí Guajarám, nº 150 – Coqueiro.**

**LOCADOR:**

**DESTINAÇÃO: Aluguel de imóvel não residencial para renovação de contrato de aluguel.**



Belém – PA

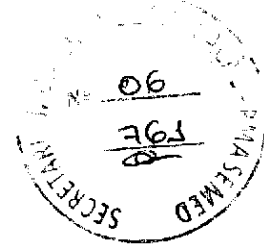
Maio de 2021

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

## SUMÁRIO

1. SOLICITANTE
2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO
3. PRINCIPIOS E RESSALVAS
4. OBJETO DE AVALIAÇÃO
5. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:
6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:
7. METODOLOGIA
8. VALOR MÉDIO DE MERCADO
9. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO
10. ENCERRAMENTO
11. DIAGNÓSTICO DO MERCADO
12. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO
13. ANEXOS

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



**1. SOLICITANTE:**

Secretaria de Educação de Ananindeua - SEMED.

**2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:**

Aluguel de imóvel para funcionamento EMEF Sancler - Anexo I - Raimunda Pinto

**3. Princípios e ressalvas:**

- a. Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a descrição detalhada do imóvel, características da região, por não integrarem ao objetivo deste relatório.
- b. No relatório apresentado presume-se que as dimensões constantes na planta arquitetônica oferecida estão corretas.
- c. Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste relatório, foram baseadas nas informações colhidas através de documentos, visitas "in loco", meios eletrônicos (internet) e registros fotográficos.

**4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:**

O imóvel possui, portas em madeira, com uma área total construída de aproximadamente 233 m<sup>2</sup> e perímetro de 72 m, dimensões obtidas através de imagens do programa Google Earth, com as seguintes características: fundação e estrutura em concreto armado, escola com 2 pavimentos; alvenaria de tijolos; revestimento, pintura e piso cerâmico; esquadrias em madeira; instalações elétricas com tubulação embutida e aparente; cobertura em telha cerâmica e fibrocimento com estrutura em madeira.

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

#### 5. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

O imóvel está situado na Estrada do 40 Horas – Icuí Guajarám, nº 150 – Coqueiro, Ananindeua. A via é contemplada com imóveis residenciais e comerciais, o bairro possui infraestrutura e possui os seguintes serviços urbanos:

- Energia Elétrica;
- Iluminação Pública;
- Rede Telefônica;
- Coleta de Lixo;
- Vias com Pavimento e asfalto.

#### 6. EPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

A NBR 14.653 -2:2011, em seu item 9 – Especificação das avaliações, apresenta a seguinte redação:

"9 .1.1 - A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de funcionamento desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori."

Em função das particularidades do imóvel avaliado e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2:2011, item 9.2.1 - Tabela I e Tabela 2, item 9.2.3 - Tabela 6, o presente laudo de avaliação possui Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.

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

**7. METODOLOGIA**

Será tomado como base o valor médio executado pelo mercado no bairro de localização do imóvel alugado. Tal valor foi encontrado por meio de levantamento junto a imobiliárias e por pesquisa de mercado.

O valor máximo será determinado de acordo com o enquadramento do imóvel em alguns fatores.

São eles:

**a. PADRAO CONSTRUTIVO**

BAIXO	1,00
MÉDIO	1,15
ALTO	1,40

**b. ESTADO DE CONSERVAÇÃO**

RUIM	0,75
MÉDIO	0,90
BOM	1,15
OTIMO	1,40

**c. LOCALIZAÇÃO**

PERIFERIA	0,70
MÉDIA	0,90
BOA	1,20
EXCELENTE	1,50

**8. VALOR MÉDIO DE MERCADO**

Adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado V** para o cálculo do **VALOR MÉDIO LOCATÍCIO (VMM)** praticado na região geoeconômica próxima ao imóvel avaliado, cujos cálculos foram elaborados com base na

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

metodologia de **TRATAMENTO DOS FATORES**, neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, padrão construtivo, localização, atendimento ao objeto a ser instalado (não necessita de muitas alterações na estrutura e reforma) etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

$$V_{MM} = R\$ 2.812,50$$

**9. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO**

<b>PADRÃO CONSTRUTIVO</b>	<b>ESTADO DE CONSERVAÇÃO</b>	<b>LOCALIZAÇÃO</b>
<b>MÉDIO</b>	<b>RUIM</b>	<b>MÉDIA</b>
<b>1,15</b>	<b>0,75</b>	<b>0,90</b>

VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO

$$V_M = V_{MM} \times P_C \times E_C \times L_{O_C}$$

$V_M$  = Valor Máximo

$V_{MM}$  = Valor Médio de Mercado

$P_C$  = Padrão Construtivo

$E_C$  = Estado de Conservação

$L_{O_C}$  = Localização do Imóvel

$$V_M = R\$ 2.812,50 \times 1,15 \times 0,75 \times 0,90$$

$$V_M = R\$ 2.183,20$$

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

**10. ENCERRAMENTO**

O valor destinado ao aluguel do imóvel objeto desse laudo deve invariavelmente ser determinado entre o VALOR MÉDIO DE MERCADO (item 7) e o VALOR MÁXIMO PARA O IMOVEL AVALIADO (item 9).

Por tanto:

**R\$ 2.183,20 > VALOR DO ALUGUEL < R\$ 2.812,20**

Encerra-se o trabalho composto por folhas impressas de anverso, sendo esta folha datada e assinada pela autora do presente laudo, e as demais rubricadas.

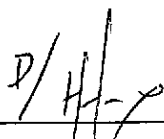
**11. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:**

O imóvel avaliado encontra-se dentro do padrão construtivo encontrado na cidade, sendo sua área similar a outros imóveis encontradas para a formação da amostra, seu padrão de acabamento também é similar aos dados coletados.

**12. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO:**

A unidade escolar deixa a desejar quanto ao estado de conservação, devendo passar por revitalização em sua edificação.

Ananindeua (PA), 24 de maio de 2021.



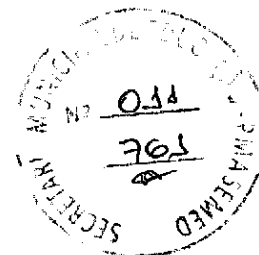
SEMED - GT Rede Física  
Eng.ª Ilma Freitas  
CREA 1514020610PA

**13. ANEXOS:**

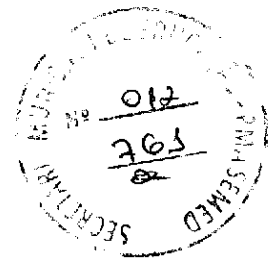
Estado do Pará  
Município de Ananindeua  
Prefeitura Municipal de Ananindeua  
Secretaria Municipal de Educação

- I Laudo Fotográfico do Imóvel Avaliando;
- II Rol de Amostragem;
- III Planta-baixa do Imóvel.

**Anexo I - Laudo Fotográfico**



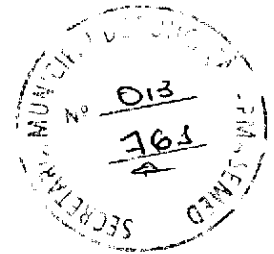




Estado do Pará  
Município de Ananindeua  
Prefeitura Municipal de Ananindeua  
Secretaria Municipal de Educação

## RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA - EMEF Sancler (anexo Raimunda Pinto)

Escola:	EMEF Sancler (anexo Raimunda Pinto)		
Endereço:	Estrada do 40 horas - Icuí Guajará		
Bairro:	Coqueiro	Nº:	150
Data da Visita Técnica:	04/05/2021	Pólo:	V
Coordenadas:	1°20'27.35"S 48°25'5.21"O elev.: 28 m.		
<b>INFORMAÇÕES SOBRE A EDIFICAÇÃO E TERRENO</b>			
Estrutura:	Em concreto.		
Observações:	Sem problemas na estrutura.		
Paredes:	Em alvenaria.		
Observações:	Apresentando infiltrações e mofo.		
Piso:	Piso cerâmico e cimentado.		
Observações:	Em estado regular.		
Revestimentos/Pintura:	pintura desgastada.		
Observações:	Péssimo estado.		
Esquadrias:	Em madeira.		
Observações:	Péssimo estado.		
Instalações Hidráulicas:	Tubulações embutidas e aparentes.		
Observações:	Revisão geral.		
Instalações Elétricas:	Instalações embutidas e aparentes.		
Observações:	Necessitando embutir os cabos elétricos nas paredes e revisar a instalação.		



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

Calhas	Inexistente.
Observações:	Não foi encontrado.
Forro:	Inexistente.
Observações:	não foi encontrado.
Cobertura e estrutura:	Telha cerâmica e fibrocimento com estrutura em madeira.
Observações:	Revisão em todo telhado, pois possui várias goteiras e infiltrações nas salas administrativas e banheiros de alunos.

**CONCLUSÃO**

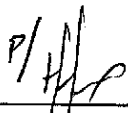
	Péssimo	Ruim	Regular	Bom
Estado de Conservação da edificação vistoriada:	( x )	( )	( )	( )


**OBSERVAÇÕES :**

Salas de aulas sem ventilação cruzada.  
Banheiros inadequados  
Pintura desgastada.  
Banheiros de alunos com medidas inadequadas deportas.  
Revisão geral elétrica e hidrossanitária.

**CONCLUSÃO:**

Unidade escolar em péssimo estado de preservação.

  
SEMED - GT Rede Física  
Eng.ª Ilma Freitas  
CREA 1514020610PA

  
SEMED - GT Rede Física  
Arq.ª Elizabeth Brito de Almeida  
CAU/PA A.11281-0

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

## RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA - EMEF Sancler (anexo Raimunda Pinto)



Foto 1: medidor de energia



Foto 2: Vista da sala de leitura



Foto 3: Área para ventilação nos fundos do anexo



Foto 4: Vista do telhado do anexo em fibrocimento.

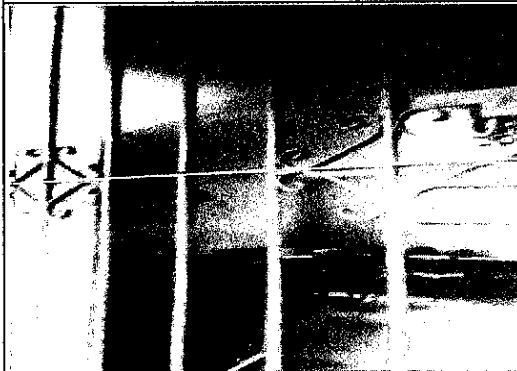


Foto 5: Estrutura de grade deteriorada das salas.

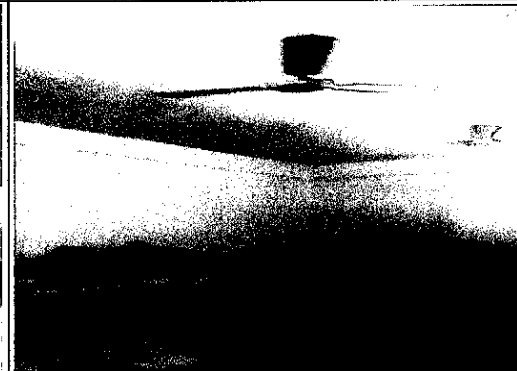
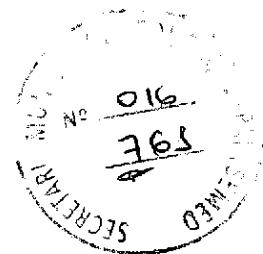


Foto 6: depósito da escola na sala.

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

<b>RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA - EMEF Sancler (anexo Raimunda Pinto)</b>	
Foto 7: escada de acesso ao 1º pavimento.	Foto 8: Vista da área do refeitório, infiltração na parede.
Foto 9: Necessidade de pintura das grades.	Foto 10: banheiro fora dos padrões do FNDE.
Foto 11: infiltração na parede do banheiro.	Foto 12: escada de acesso ao térreo.



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

## RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA - EMEF Sancler (anexo Raimunda Pinto)

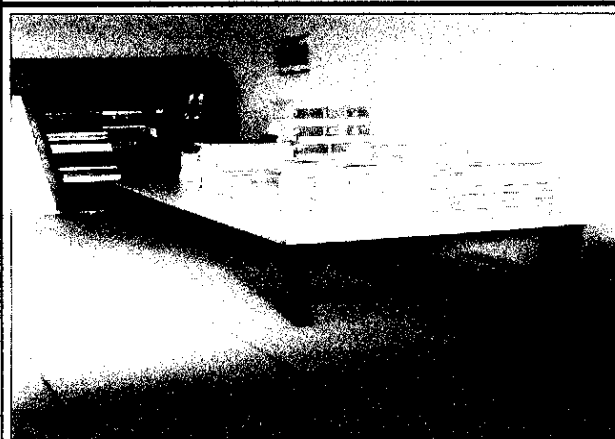


Foto 13: Depósito de material didático.

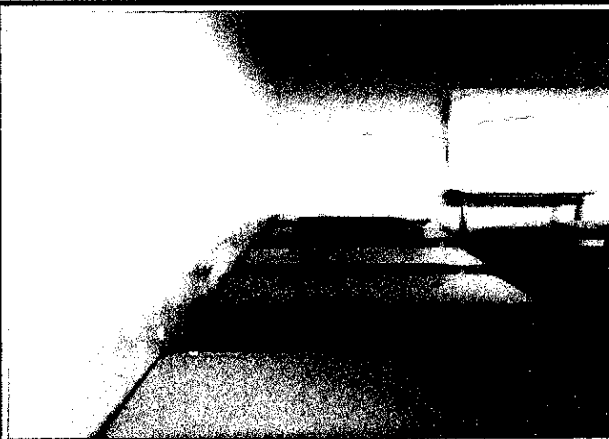


Foto 14: Sala de aula sem revestimento.

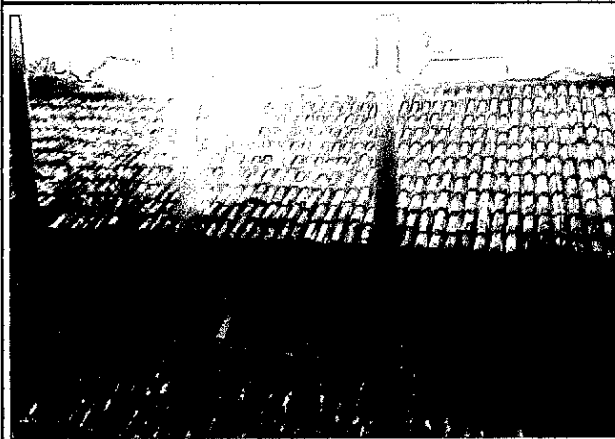


Foto 15: Vista do Telhado da escola.