



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

**ENDEREÇO: Travessa Amautara, Quadra 42, nº 02, Paar, Ananindeua,  
Pará.**

**LOCADOR: Antônio Hélio Aiasse de Castro**

**DESTINAÇÃO: Aluguel de imóvel urbano.**

Ananindeua – PA

Janeiro - 2022

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 o funcionamento da EMEF Núcleo de Estudos Oliveira.

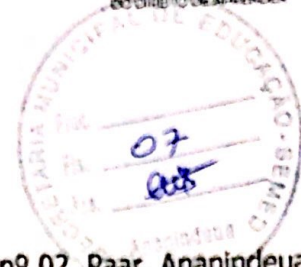
**3. PRINCIPIOS E RESSALVAS:**

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

**4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:**

O imóvel possui 2 pavimentos, portas em madeira, escada em concreto, um hall de entrada, 03 salas de aula, 01 secretaria, 01 sala dos professores, 01 sala da coordenação, 01 sala de arquivo, 01 cozinha com depósito para merenda, 01 depósito para material didático, 01 depósito para material de limpeza, 02 banheiros infantis, 02 banheiros conjugados, 01 área livre coberta, 08 salas de aula todas climatizadas e 01 sala de aula, totalizando uma área construída de 650 m<sup>2</sup>, dimensões obtidas através de imagens foto aéreas, medidas do local e contrato 011/2017 - SEMED, com as seguintes características: fundação e estrutura em concreto armado; alvenaria de tijolos; esquadrias em alumínio e vidro; revestimento e piso cerâmico; instalações elétricas e hidrossanitárias com tubulação embutida; forro em laje e pvc; cobertura em telha cerâmica e estrutura de madeira.

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



**5. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:**

Imóvel está situado na Travessa Amatuara, Quadra 42, nº 02, Paar, Ananindeua, Pará. 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 Pavimentadas com asfalto

**6. ESPECIFICAÇÃO 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.

## 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 |
| MEDIO | 1,15 |
| ALTO  | 1,40 |

### b. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

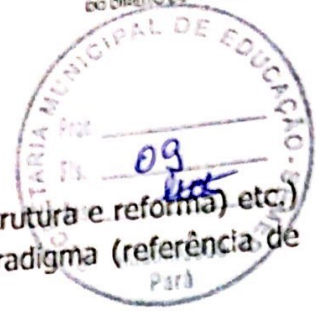
|       |      |
|-------|------|
| RUIM  | 0,75 |
| MEDIO | 0,90 |
| BOM   | 1,15 |
| ÓTIMO | 1,40 |

### c. LOCALIZAÇÃO

|           |      |
|-----------|------|
| PERIFERIA | 0,70 |
| MEDIA     | 0,90 |
| BOA       | 1,15 |
| 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 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).

$$V_{MM} = R\$ 4.672,33$$

### 9. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

| PADRÃO CONSTRUTIVO | ESTADO DE CONSERVAÇÃO | LOCALIZAÇÃO |
|--------------------|-----------------------|-------------|
| MÉDIO              | BOM                   | MÉDIA       |
| 1,15               | 1,15                  | 0,9         |

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

$$V_M = R\$ 4.672,33 \times 1,15 \times 1,15 \times 0,90$$

$$V_M = R\$ 5.561,24$$

### 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 IMÓVEL AVALIADO (item 9).

Por tanto:

$$R\$ 4.672,33 > \text{VALOR DO ALUGUEL} < R\$ 5.561,24.$$

Rodovia BR 316, Rua Magalhães, nº 26 – Guanaabara, CEP 67.010-570  
Ananindeua – Pará – Brasil

Encerra-se o trabalho composto por folhas, todas impressas de averso, sendo esta folha datada e assinada pelo autor do presente laudo.


**11. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:**


A quantidade de ofertas de bens similares é baixa e a absorção pelo mercado pode ser considerada média. 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:**

O imóvel apresenta condições favoráveis para implantação de projetos educacionais.

Ananindeua (PA) 7 de janeiro de 2021.

  
SEMED - GT Rede Física  
Eng.º Mauro Reis  
CREA 1514249669PA

  
SEMED - GT Rede Física  
Heleno Chagas - Mat.: 4617761  
Das-07 Assessor Estratégico

**13. ANEXOS:**

- I - Rol de Amostragem;
- II - Relatório Fotográfico do Imóvel Avaliado;

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



**Anexo I - Rol de Amostragem**

| Endereço: Travessa Amatuara, Quadra 42, nº 02, Paar, Ananindeua, Pará.<br>Locador: Antônio Hélio Aiasse de Castro. Destinação: Aluguel de imóvel urbano. |            |  |                  |           |                                    |                     |              |                               |                              |
|--|------------|--|------------------|-----------|------------------------------------|---------------------|--------------|-------------------------------|------------------------------|
| Item   | MUNICÍPIO  | ENDEREÇO   | COMPLE-<br>MENTO | BAIRRO    | INFORMANTE<br>- DATA -<br>CÓD.     | TELEFONE            | ÁREA<br>(m²) | VALOR<br>médio do<br>m² (R\$) | VALOR DE<br>ALUGUEL<br>(R\$) |
| 1  | Ananindeua | Br. próxima<br>ao Shopping<br>Castanheira          | imóvel           | Guanabara | olx -<br>07.01.2022 -<br>918856849 | (91) 98087-<br>0373 | 800          | R\$6,25                       | R\$5.000,00                  |
| 2  | Ananindeua | Avenida<br>Hélio<br>Gueiros                        | imóvel           | Coqueiro  | olx -<br>07.01.2022 -<br>916223777 | (91) 99831-<br>9373 | 400          | R\$12,50                      | R\$5.000,00                  |
| 3  | Ananindeua | Rodovia BR-<br>316 - do km<br>0,899 ao km<br>1,999 | imóvel           | Atalaia   | olx -<br>26.08.2021 -<br>913033469 | (91) 98942-<br>9540 | 400          | R\$<br>10,04                  | R\$<br>4.017,00              |
|  |            |  |                  |           |                                    |                     | 600          | R\$9,38                       | R\$4.672,33                  |



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



|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| <p>Estado do Pará<br/>Município de Ananindeua<br/>Prefeitura Municipal de Ananindeua<br/>Secretaria Municipal de Educação</p> |                                    |
| <b>Mem. 94 - Relatório fotográfico da EMEF Núcleo de Estudos Oliveira</b>   |                                    |
|   |                                    |
| Foto 1: Fachada da escola   | Foto 2: Fachada interna (direita). |
|   |                                    |
| Foto 3: Fachada interna (esquerda).   | Foto 4: Área interna principal.    |
|   |                                    |
| Foto 5: Secretaria.   | Foto 6: Coordenação.               |
| <p>SEMED - GT Rede Física<br/>Heleno Chagas - Mat.: 4617761<br/>Das-07 Assessor Estratégico</p>                               |                                    |

Rodovia BR 316, Rua Magalhães, nº 26 – Guanabara, CEP 67.010-570  
Ananindeua – Pará – Brasil

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

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| <p><b>ANANINDEUA</b><br/>É TRABALHO</p> <p><b>PMA</b></p> <p><b>MOVIMENTO</b><br/><b>EDUCAÇÃO</b><br/><b>ANANINDEUA</b><br/>FORÇA DE PAZ E GARANTIA<br/>DO DIREITO DE APRENDER</p> <p>Estado do Pará<br/>Município de Ananindeua<br/>Prefeitura Municipal de Ananindeua<br/>Secretaria Municipal de Educação</p> <p><b>Mem. 94 - Relatório fotográfico da EMEF Núcleo de Estudos<br/>Oliveira</b></p> |                               |
|   |                               |
| <p>Foto 7: Pátio interno.</p>   | <p>Foto 8: lavatório.</p>     |
|   |                               |
| <p>Foto 9: Cozinha.</p>   | <p>Foto 10: Banheiro PCD.</p> |
|   |                               |
| <p>Foto 11: Banheiro masculino.</p>   | <p>Foto 12: Escada.</p>       |

Rodovia BR 316, Rua Magalhães, nº 26 – Guanabara, CEP 67.010-570  
Ananindeua – Pará – Brasil

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




|  |   |
|--|---|
| <p><b>ANANINDEUA É TRABALHO</b></p> <p><b>P M A</b></p> <p><b>MOVIMENTO EDUCAÇÃO ANANINDEUA</b><br/>TODOS UNIDOS PELA GARANTIA DO DIREITO DE APRENDER</p> <p>Estado do Pará<br/>Município de Ananindeua<br/>Prefeitura Municipal de Ananindeua<br/>Secretaria Municipal de Educação</p> <p><b>Mem. 94 - Relatório fotográfico da EMEF Núcleo de Estudos Oliveira</b></p> |   |
|  |   |
| <p>Foto 13: Corredor de acesso do andar superior.</p>  | <p>Foto 14: Sala de aula.</p>             |
|  |   |
| <p>Foto 15: Piso desgastado na sala de aula.</p>   | <p>Foto 16: Sala de aula.</p>             |
|  |   |
| <p>Foto 17: Sala de leitura.</p>   | <p>Foto 18: Acesso a sala de leitura.</p> |

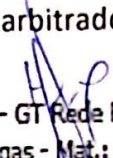
Rodovia BR 316, Rua Magalhães, nº 26 – Guanabara, CEP 67.010-570  
Ananindeua – Pará – Brasil

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

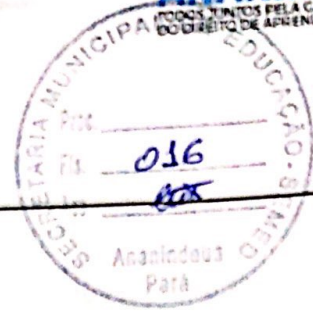


Apresentamos nossa conclusão final baseada no estudo constante no laudo.  
O valor fixado em 7 de janeiro de 2022 é para aluguel, sendo o imóvel EMEF Núcleo de Estudos Oliveira considerado livre de contratos ou qualquer outro ônus ou ações que possam influir negativamente, alterando com isso o valor arbitrado nesta avaliação.

  
SEMED - GT Rede Física  
Eng.º Mauro Reis  
CREA 1514249669PA

  
SEMED - GT Rede Física  
Heleno Chagas - Mat.: 4617761  
Das-07 Assessor Estratégico

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



**REQUERENTE:** SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO/SEMED.  
**OBJETO DE AVALIAÇÃO:** Imóvel (alvenaria de tijolos)  
**RAZÃO DA AVALIAÇÃO:** Utilidade pública. 07/01/2022  
EMEF Núcleo de  
Estudos Oliveira

**DECLARAÇÃO DE VANTAJOSIDADE**

Informamos que o imóvel em questão é plano e seco, e já vem sendo usado como escola, possui facilidade de acesso e infraestrutura (transporte, lazer, serviços) próximas, não foram observadas operações que perturbem futuras atividades pedagógicas. A benfeitoria está em bom estado de conservação e está situada próxima a residências, prédios e comércio de forma que apresenta condições vantajosas para a administração pública.

SEMED - GT Rede Física  
Eng.º Mauro Reis  
CREA 1514249669PA

SEMED - GT Rede Física  
Heleno Chagas - Mat.: 4617761  
Das-07 Assessor Estratégico