

SOLICITANTE:

SECRETARIA DE EDUCAÇÃO

Nº DO LAUDO:

1 - DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL (tipo, número de pavimentos, uso atual - residencial ou comercial):

Imóvel - Educação - 01 pavimento . DIVISÃO INTERNA: 20 Salas, Varandas para Circulação, 02 Cozinha, 02 Áreas de recreação, 07 Banheiros, 01 Arquivo, 01 Biblioteca, 01 AEE, 01 Refeitório e 01 Diretoria.

2 - PROPRIETÁRIO(S):

Graça Araújo

3 - FINALIDADE DA AVALIAÇÃO:  DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO

4 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL (endereço completo):

HELIOLÂNDIA - ANEXO I  
"FLAVIANO GOMES" e CENTRO EDUCACIONAL FLAVIANO GOMES - 4ª Rua Rural- Distrito Industrial

5 - DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL (guia de IPTU, cartório, comarca, matrícula, livro, folhas, data, etc.):

6 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

Grau de Fundamentação:  I  II  III Grau de Precisão:  I  II  III

7 - LIQUIDEZ:

Normal  Baixa  Baixíssima

8 - DATA DE REFERÊNCIA:

01/02/2022

9 - VISTORIA:

Data da Vistoria: 27/01/2022

Área do terreno: 2.322,00 m<sup>2</sup>

Fração ideal:

Área privativa: 1.718,00 m<sup>2</sup>

Área de uso comum: NA m<sup>2</sup>

Área constr. averbada:

Área privativa não averbada:

Terreno:

Formato:  retangular  trapezoidal  irregular

Topografia:  plano  terraplenado  declive suave  declive acentuado  
 acive suave  acive acentuado  sujeito a inundação  não sujeito à inundação

Posição no logradouro:  meio de quadra  esquina

Fechamento predominante:  inexistente  grade  muro  cerca viva

Dados do prédio:

Idade aparente: 20 anos

Idade real: anos

Número de pavimentos: 1

Padrão de acabamento:  popular  baixo  normal  alto

Concepção do projeto:  ultrapassado  normal  inovador  histórico

Estado de conservação:  ruim  regular  bom  novo

Fachadas - mat. predominante:  pintura / textura  cerâmica  granito  mármore

**Dados da casa:**

Padrão de acabamento:  popular  baixo  médio  alto  
Concepção do projeto:  ultrapassado  normal  inovador  histórico  
Estado de conservação:  ruim  regular  bom  novo

piscina  playground  churrasqueira  sala de jogos  quadra poliesportiva  
 sauna  aquecim. solar



Divisão Interna:

20 Salas, Varandas para Circulação, 02 Cozinha, 02 Áreas de recreação, 07 Banheiros, 01 Arquivo, 01 Biblioteca, 01 AEE, 01 Refeitório e 01 Diretoria.

Ocupação:  desocupado  ocupado pelo proprietário  locado / arrendado  
 cedido / comodato  invadido

Número de vagas de garagem:  0 cobertas  0 descobertas

Microrregião do imóvel avaliado:

Usos predominantes:  industrial  unifamiliar  Educacional  comercial  
Padrão construtivo predominante:  popular  baixo  médio  alto  
Acesso:  difícil  razoável  bom  ótimo  
Facilidade de estacionamento:  nenhuma  pouca  razoável  grande

Escala de localização:

1  2  3  4  5  6  7  8  9  10

Observação:

para a definição da escala de localização, observar que o patamar 10 deve ser atribuído à melhor localização na cidade/bairro e o patamar 1 à pior localização.

Infra-estrutura, serviços e equipamentos comunitários na microrregião:

comércio  transporte coletivo  metrô  terra batida  
 bancos  segurança pública  água potável  pavimentação  
 hospitais/p. saúde  coleta de lixo  esgoto  guias e sarjetas  
 correios  ensino fundamental  energia  lazer e recreação  
 supermercados  ensino superior  telefonia  arborização

10 - METODOLOGIA(S) EMPREGADA(S) (justificar a escolha):

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

11 - TRATAMENTO DE DADOS:

Inferência Estatística

Número de dados utilizados:

13

12 - EQUAÇÃO DE REGRESSÃO GERADA POR PROGRAMA DE REGRESSÃO ESTATÍSTICA



[Empty box]



13 - CONCLUSÃO:

Diagnóstico de mercado do imóvel avaliado:

Desempenho do mercado:  recessivo  normal  aquecido  
 Número de ofertas:  baixo  médio  alto  
 Liquidez:  normal  baixa  baixíssima

14 - VALOR DE MERCADO:

R\$  sendo R\$  Valor do terreno  
 R\$  Valor do imóvel  
 R\$  Valor total

R\$  Valor Máximo  
 R\$  Valor Médio  
 R\$  Valor Mínimo

DATA DE REFERÊNCIA:

15 - OBSERVAÇÕES - PRESSUPOSTOS - RESSALVAS:

[Empty box for observations]

16 - ENCERRAMENTO:

Período da pesquisa:   
 Local e data do Laudo:   
 Autor do Laudo:

Assinatura:

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

*H*  
 SEMED - GT Rede Física  
 Helena Chagas - Mat.: 4617761  
 Das-07 Assessor Estratégico



**Terreno com vocação para utilidade pública - HELIOLÂNDIA - ANEXO I**  
**"FLAVIANO GOMES" e CENTRO EDUCACIONAL FLAVIANO GOMES - 4ª Rua Rural- Distrito Industrial**

Área do Item da Amostra (m2)	Diferença para o Avaliando MAIOR ou MENOR que 30%	" n" (potência a ser usada)	área do item da amostra / área do avaliando	FATOR ÁREA (área do item / área do avaliando) ELEVADO a " n"
1000,00	maior	0,125	0,430663221	0,900051216
1000,00	maior	0,125	0,430663221	0,900051216
3200,00	maior	0,125	1,378122308	1,040904702
2450,00	menor	0,25	1,055124892	1,013505167
1080,00	maior	0,125	0,465116279	0,908751608
1020,00	maior	0,125	0,439276486	0,902281898
1375,00	maior	0,125	0,592161929	0,936601956

2.322,00 <----- ÁREA DO AVALIANDO  
 1625,4 <----- LIMITE INFERIOR ( - 30%)  
 3018,6 <----- LIMITE SUPERIOR ( + 30%)

CÉLULAS EM AMARELO ÁREAS DOS IMÓVEIS DA AMOSTRA  
 CÉLULA EM AZUL ÁREA DO AVALIANDO  
 CÉLULAS EM LARANJA 0,125 (diff superior a 30%) ou 0,25 (diff inferior a 30%)  
 CÉLULAS EM VERDE FATOR ÁREA

**Terreno com vocação para utilidade pública - HELIOLÂNDIA - ANEXO I**  
**"FLAVIANO GOMES" e CENTRO EDUCACIONAL FLAVIANO GOMES - 4ª Rua Rural- Distrito Industrial**

Dados	Valores			Fatores homogeneizantes				Valor ajustado	Localização	Bairro	Código	Contato	Informante
	Preço (R\$)	Área (m2)	R\$/m2	Fo	Flo	F top	F hom	R/ m2					
1	R\$ 15.000,00	1.000	R\$ 15,00	0,90	1,0	1,0	0,90005	R\$ 12,15	próximo ao Hospital Santa Maria	Curuçambá	964184987	(91) 99231-9089	olx
2	R\$ 15.000,00	1.000	R\$ 15,00	0,90	1,1	1,0	0,90005	R\$ 13,37	terreno de esquina	Curuçambá	940495814	(91) 3201-9500	olx
3	R\$ 18.000,00	3.200	R\$ 5,63	0,90	1,1	1,0	1,04090	R\$ 5,80	rua do rio	Guanabara	1007321	(91) 99984-9597	vivareal
4	R\$ 12.000,00	2.450	R\$ 4,90	0,90	1,0	1,0	1,01351	R\$ 4,47	à 800 metros da Rodovia BR 316	Guanabara	5755	91) 99229-0670	vivareal
5	R\$ 15.000,00	1.080	R\$ 13,89	0,85	1,0	1,0	0,90875	R\$ 10,73	Estrada do Maguari	Centro	2460846478	(91) 99981-0404	zapimoveis
6	R\$ 15.000,00	1.020	R\$ 14,71	0,85	1,0	1,0	0,90228	R\$ 11,28	Rua Cláudio Sanders	Centro	2537933597	(91) 3229-9029	zapimoveis
7	R\$ 15.000,00	1.375	R\$ 10,91	0,80	1,0	1,0	0,93660	R\$ 8,17	Rodovia BR-316, 0	Centro	2531529075	(91) 3201-9500	zapimoveis

Média 8,002682133 Média R\$ 6,60

Área do imóvel: 2.322,00 m2 Média saneada R\$ 6,99

Valor do terreno	Aluguel	P.C x E.C x Lo x	Valor do terreno	V. avaliado
R\$ 16.219,77		1 0,75 0,75	R\$ 16.219,77	R\$ 9.123,62

PADRAO CONSTRUTIVO  
 ESTADO DE CONSERVAÇÃO  
 LOCALIZAÇÃO





**Imóvel com vocação para utilidade pública - HELIOLÂNDIA - ANEXO I**  
**"FLAVIANO GOMES" e CENTRO EDUCACIONAL FLAVIANO GOMES - 4ª Rua Rural- Distrito Industrial**

Área do Item da Amostra (m2)	Diferença para o Avaliando MAIOR ou MENOR que 30%	" n" (potência a ser usada)	área do item da amostra / área do avaliando	FATOR ÁREA (área do item / área do avaliando) ELEVADO a " n"
1200,00	maior	0,125	0,698486612	0,956136199
1200,00	maior	0,125	0,698486612	0,956136199
1000,00	maior	0,125	0,582072177	0,934592099
1375,00	menor	0,25	0,800349243	0,945844809
1387,00	menor	0,25	0,807334109	0,947901751
1600,00	menor	0,25	0,931315483	0,982367997

1.718,00 <----- ÁREA DO AVALIANDO  
 1202,6 <----- LIMITE INFERIOR ( - 30%)  
 2233,4 <----- LIMITE SUPERIOR ( + 30%)

**CÉLULAS EM AMARELO** ÁREAS DOS IMÓVEIS DA AMOSTRA  
**CÉLULA EM AZUL** ÁREA DO AVALIANDO  
**CÉLULAS EM LARANJA** 0,125 (diff superior a 30%) ou 0,25 (diff infeior a 30%)  
**CÉLULAS EM VERDE** FATOR ÁREA

Imóvel com vocação para utilidade pública - HELIOLÂNDIA - ANEXO I  
 "FLAVIANO GOMES" e CENTRO EDUCACIONAL FLAVIANO GOMES - 4ª Rua Rural- Distrito Industrial

Dados	Valores			Fatores homogeneizantes				Valor ajustado R/m2	Localização	Bairro	Código	Contato	Informante
	Preço (R\$)	Área (m2)	R\$/m2	Fo	Flo	Ftop	Fhom						
1	R\$ 12.000,00	1.200	R\$ 10,00	0,85	0,9	1,0	0,95614	R\$ 7,31	Passagem Santana	Coqueiro	COD. GA0042	(91) 98137-0802	vivareal
2	R\$ 29.000,00	1.200	R\$ 24,17	0,9	1,0	1,0	0,95614	R\$ 20,80	Rodovia BR-316, 1001	Agua Lindas	COD. 1007689	(91) 99984-9597	vivareal
3	R\$ 4.000,00	1.000	R\$ 4,00	0,9	1,0	1,0	0,93459	R\$ 3,36	Cidade Nova I	Cidade Nova I	BA00001		imovelweb
4	R\$ 15.000,00	1.375	R\$ 10,91	0,9	1,2	1,0	0,94584	R\$ 11,14	Rodovia BR-316, 0	Centro	COD. 1007653	(91) 99984-9597	vivareal
5	R\$ 24.000,00	1.387	R\$ 17,30	0,9	1,1	1,0	0,94790	R\$ 16,24	Passagem Padre Cicero, 100	Centro	COD. GP24000ROG	(91) 99305-3085	vivareal
6	R\$ 27.000,00	1.600	R\$ 16,88	0,9	1,0	1,0	0,98237	R\$ 14,92	Rodovia BR-316, 3500	Centro	COD. GP27000ROG	(91) 99305-3085	vivareal

Média 8,325429038                      Média R\$ 6,71

Área do imóvel: 1.718,00 m2                      Média saneada R\$ 7,31

Valor do terreno compra	R\$ 12.566,21
-------------------------	---------------

P.C. x	E.C. x	Lo x	Valor do terreno	V. avaliado
1	0,9	0,75	R\$ 12.566,21	R\$ 8.482,19

PADRAO CONSTRUTIVO  
 ESTADO DE CONSERVAÇÃO  
 LOCALIZAÇÃO



Apresentamos nossa conclusão final baseada no estudo constante no laudo.

O valor fixado em 02 de fevereiro de 2022 é para aluguel, sendo o imóvel considerado livre de contratos alterando com isso o valor arbitrado nesta avaliação.

*MR*  
SEMED - DT. Área Física  
Eng. Mauro Reis  
CREA 1514249669PA

*MR*  
SEMED - DT. Área Física  
Helene Chagrin - Matr.: 4617761  
Dir-07 Assessor Estratégico

EM BRUNO



**REQUERENTE:** SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO/SEMED.

**OBJETO DE AVALIAÇÃO:** Imóvel (alvenaria de tijolos)

**RAZÃO DA AVALIAÇÃO:** Utilidade pública.

Imóvel com vocação para utilização pública - HELIOLÂNDIA - ANEAM I  
"FLAVIANO GOMES" e CENTRO EDUCACIONAL FLAVIANO GOMES - 4ª Rua Rural- Distrito

### DECLARAÇÃO DE VANTAJOSIDADE

Informamos que o imóvel em questão possui facilidade de acesso e infraestrutura (transporte, lazer, serviços) próximas, já está sendo utilizado como escola e não foram observadas operações que perturbem futuras atividades. A benfeitoria 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



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

**Imóvel com vocação para utilidade pública - HELIOLÂNDIA - ANEXO I  
"FLAVIANO GOMES" e CENTRO EDUCACIONAL FLAVIANO GOMES - 4ª Rua Rural-  
Distrito Industrial**



Foto 1: CENTRO EDUCACIONAL FLAVIANO GOMES.



Foto 2: Vista do corredor de acesso.



Foto 3: HELIOLÂNDIA - ANEXO I "FLAVIANO GOMES".



Foto 5: Vista do corredor de acesso.

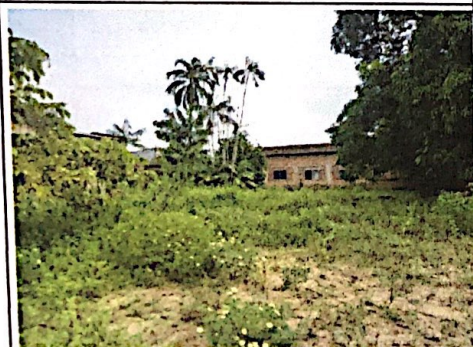


Foto 6: Vista do Terreno aos fundos do imóvel.



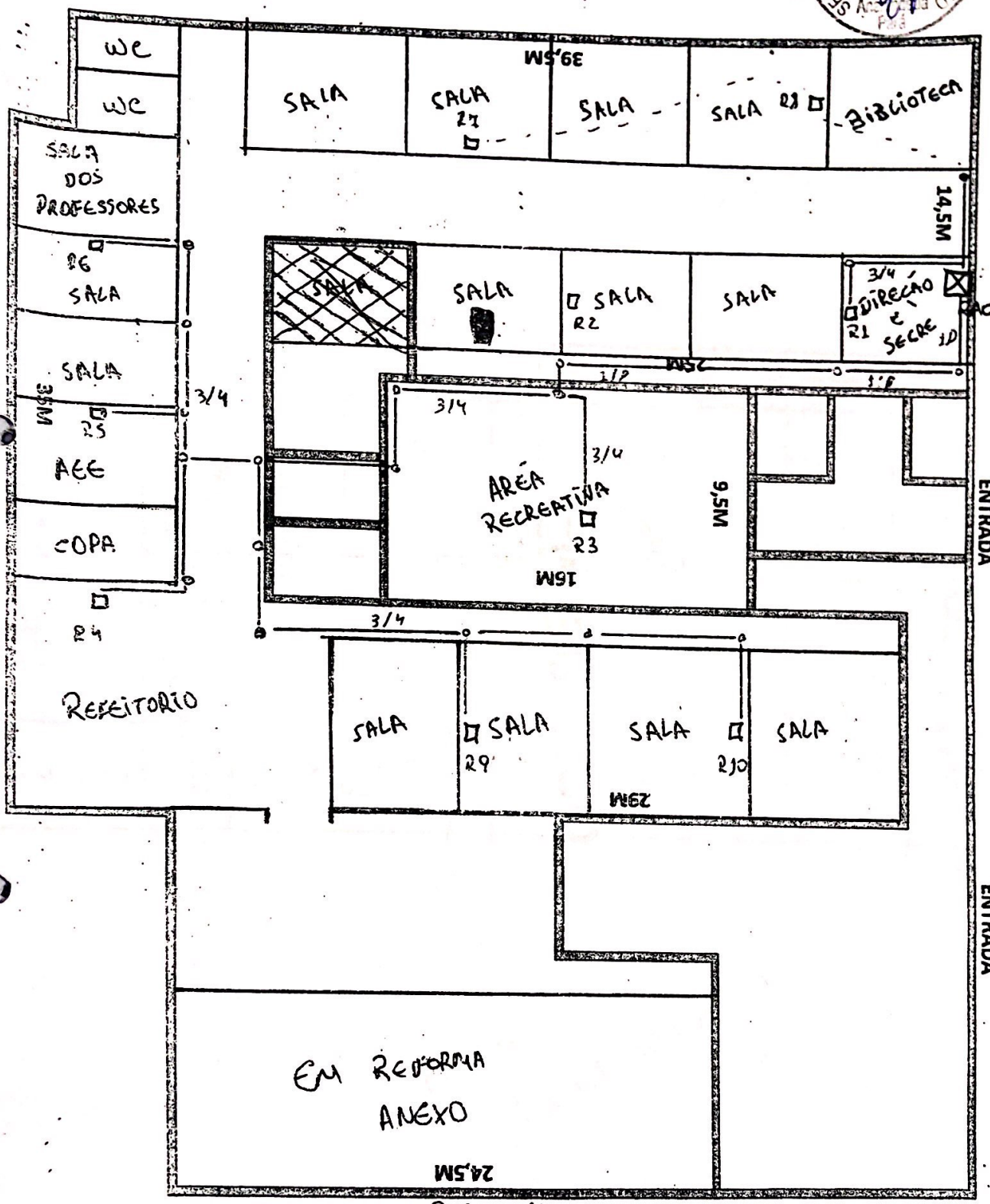
Foto 7: Vista do muro aos fundos do imóvel.

1°20'24.17"S 48°21'53.62"O





CONJ HELIOLANDIA, QUARTA RUA RURAL - DISTRITO INDUSTRIAL, Ananindeua, PA

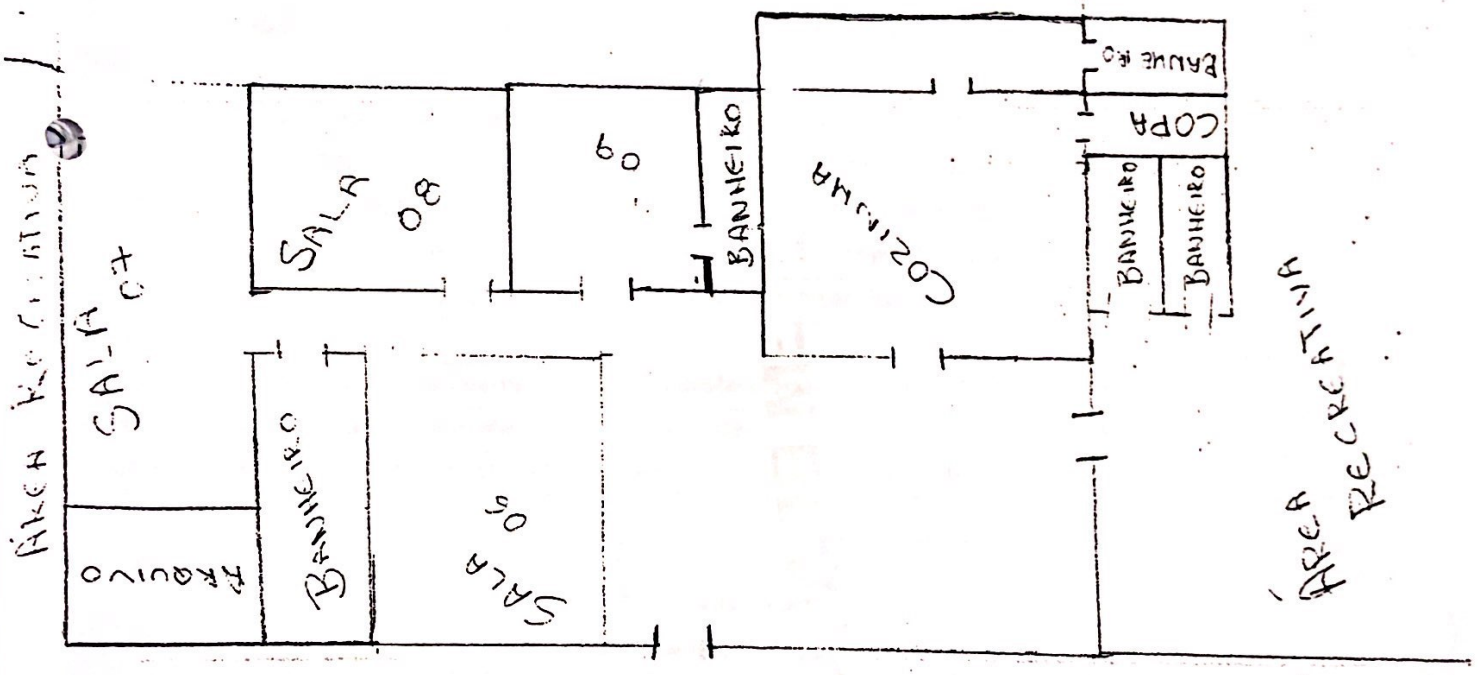


- |            |          |
|------------|----------|
| R1 - 10 MT | R6 - 54  |
| R2 - 25    | R7 - 26  |
| R3 - 34    | R8 - 17  |
| R4 - 56    | R9 - 52  |
| R5 - 42    | R10 - 68 |

145 INTRA  
MT



Anexo



AREA RECREATIVA

