

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: Rua Santa maria, N°09, Guanabara, Ananindeua, Pará.**

**LOCADOR: Pedro Júnior Pereira Vila Nova**

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

Ananindeua – PA  
dezembro 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 do ANEXO II "CRISTO REI" da EMEF MACHADO DE ASSIS

**PRINCIPIOS 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 no processo 340/2021 SEMED oferecido está correto.
- 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.

**3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:**

O imóvel possui, portas em madeira, com uma área total construída de 756 m<sup>2</sup>, dimensões obtidas através da planta do imóvel, com as seguintes características: fundação e estrutura em concreto armado; alvenaria de tijolos; revestimento, pintura e piso cerâmico; esquadrias em madeira; instalações elétricas e hidrossanitárias com

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

tubulação embutida; sem forro nas salas; cobertura em telha cerâmica e fibrocimento com estrutura em madeira.

#### 4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

Imóvel está situado na Rua Santa maria, N°09, Guanabara, 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 com Pavimentos e asfalto.

#### 5. 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 possível 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

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

- Tabela 1 e Tabela 2, item 9.2.3 - Tabela 6, o presente laudo de avaliação possui Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.

## 6. 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
OTIMO	1,40

### c. LOCALIZAÇÃO

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

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

**7. 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).

$V_m = R\$ 6.200,00$

**8. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO**

PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
MÉDIA	ÓTIMO	MÉDIA
1,15	1,40	0,90

**VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO**

$$V_m = V_{max} = P_c \times E_c \times L_{O_c}$$

$V_m$  = Valor Máximo

$V_{max}$  = Valor Médio de Mercado

$P_c$  = Padrão Construtivo

$E_c$  = Estado de Conservação

$L_{O_c}$  = Localização do Imóvel

$$V_m = R\$ 6.200,00 \times 1,15 \times 1,40 \times 0,90$$

$$V_m = R\$ 8.923,20$$

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

## 9. 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\$ 6.200,00 > VALOR DO ALUGUEL < R\$ R\$ 8.983,80**

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.

## 10. 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.

## 11. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO:

O imóvel apresenta condições favoráveis para implantação de projetos educacionais realizados por esta secretaria.

Ananindeua (PA), 22 de dezembro de 2021.

  
SEMED – GT Rede Física

Eng.º Fernando Rafael Cordovil da Silva – Mat. 452179

CREA 1520031386PA

  
SEMED – G. T. Rede Física

Heleno Chagas do E. S. Júnior – Mat. 4517761

Assessor Estratégico



UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO  
 INSTITUTO DE QUÍMICA  
 LABORATÓRIO DE QUÍMICA ANALÍTICA  
 QUÍMICA ANALÍTICA

- VOLUME I - Química Analítica - Teoria e Prática
- VOLUME II - Química Analítica - Teoria e Prática
- VOLUME III - Química Analítica - Teoria e Prática



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

Estado do Pará Município de Ananindeua Prefeitura Municipal de Ananindeua Secretaria Municipal de Educação	
<b>RELATÓRIO FOTOGRÁFICO MACHADO DE ASSIS - Anexo II - Cristo Rei</b>	
Foto 1: Vista do refeitório	Foto 2: Vista da quadra de futebol
Foto 3: vista sala	Foto 4: Vista da sala de aula
Foto 5: Vista da área do refeitório.	Foto 6: Vista da sala de aula

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

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

## RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA MACHADO DE ASSIS - Anexo I



Foto 7: Vista da sala de aula



Foto 8: Vista da entrada dos banheiros



Foto 9: Vista do banheiro



Foto 10:

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

**Anexo II - Rol de Amostragem**

**Cotação de locação do prédio do Anexo II – Cristo Rei (EMEF MACHADO DE ASSIS).**

MUNICÍPIO	ENDEREÇO	COMPLEMENTO	BAIRRO	INFORMANTE - DATA - CÓD.	TELEFONE	ÁREA LOCADA (m <sup>2</sup> )	VALOR UNITÁRIO (R\$)	VALOR DO ALUGUEL (R\$)
1 Ananindeua	Rua Do Fio Próximo A Br - 316	galpão/depósito/ armazém	Gi ANEXO II	imovelweb- 06/01/2021- 41GBGGT	(91) 98118- 5456	400	R\$ 13,75	R\$ 5.500,00
2 Ananindeua	Guanabara	galpão/depósito/ armazém	Guanabara	vivareal- acesso- 06/01/2021- GA0002	(91) 98889- 9661	1.200	R\$ 5,50	R\$ 6.600,00
3 Ananindeua	Rua do Fio com entrada	galpão/depósito/ armazém	Guanabara	imovelweb- acesso- 06/01/2021- GL00032	(91) 981478844	380	R\$ 17,11	R\$ 6.500,00
						<b>660</b>	<b>RS12,12</b>	<b>R\$6.200,00</b>

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 22 de dezembro de 2021 é para aluguel, sendo o imóvel 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 Fernando Rafael Cordovil da Silva - Mat. 462179

CREA 1520031386PA

SEMED - G. T. Rede Física

Heleno Chagas do E. S. Júnior - Mat. 4617761

Assessor Estratégico

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

### Anexo III - Declaração de vantajosidade

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

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

**RAZÃO DA AVALIAÇÃO:** Utilidade pública.

Anexo II – EMEF Machado De Assis

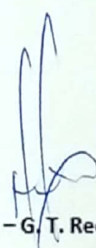
#### DECLARAÇÃO DE VANTAJOSIDADE

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 Fernando Rafael Cordovil da Silva – Mat. 462179

CREA 1520031386PA

  
SEMED – G. T. Rede Física

Heleno Chagas do E. S. Júnior – Mat. 4617761

Assessor Estratégico