

Laudo Técnico de Avaliação Locatícia de Imóvel Urbano não residencial

ENDEREÇO: Lot. Tóquio, Al. João Figueiredo, nº. 11 - Coqueiro.

REPRESENTANTE: Silas da Silva Castro

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

Ananindeua – PA
Dezembro de 2021

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



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 EMEF UNIÃO E FRATERNIDADE - **ANEXO I "DEUS PROVERÁ"**.

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, meios eletrônicos (internet) e registros fotográficos.

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

O imóvel possui, portas em madeira, com uma área total construída de 275,89 m², perímetro de 82,86 m, dimensões obtidas através do Programa Auto Cad, com as seguintes características: fundação e estrutura em concreto armado; alvenaria de tijolos; revestimento, pintura e piso cerâmico; esquadrias em madeira/alumínio; instalações elétricas com tubulação embutida e aparentes comprometidas; forro em PVC; cobertura em telha cerâmica com estrutura em madeira.

5. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

Imóvel está situado no Lot. Tóquio, Al. João Figueiredo, nº. 11 - Coqueiro, Ananindeua - Pa. O imóvel possui em suas proximidades residências, comércios e infraestrutura associado aos seguintes serviços urbanos:

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



- Energia Elétrica;
- Iluminação Pública;
- Rede Telefônica;
- Coleta de Lixo;
- Vias com Pavimentos 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.

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.

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



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

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).

VMM = R\$ 2.750,00

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

9. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

PADRÃO CONSTRUTIVO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
BAIXO	MÉDIO	PERIFERIA
1,00	0,9	0,7

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

$$V_M = R\$ 2.750,00 \times 1,00 \times 0,9 \times 0,7$$

$$V_M = \mathbf{R\$ 1.732,50}$$

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:

$$\mathbf{R\$ 1.732,50 > \text{VALOR DO ALUGUEL} < R\$ 2.750,50}$$

Encerra-se o trabalho composto por folhas impressas de averso, 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:

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

Ananindeua (PA), 27 de dezembro de 2021.


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

13. ANEXOS:

- I Fotografia do Imóvel Avaliado;
- II Rol de Amostragem;
- III Planta do imóvel.

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

Anexo I - Laudo Fotográfico



UNIÃO E FRATERNIDADE - ANEXO I "DEUS PROVERÁ".

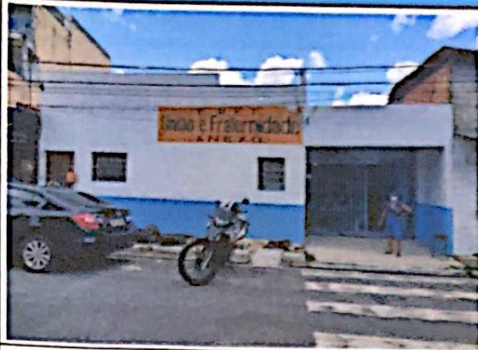


Foto 1: Fachada da escola.



Foto 2: Vista do corredor de acesso.

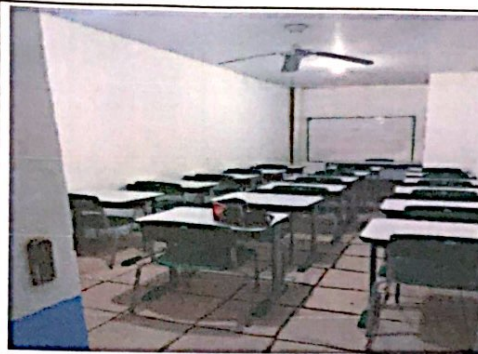


Foto 3: Vista da sala de aula 01.



Foto 5: Vista da sala de aula 02.

Foto 6:

Foto 7:

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



Anexo II - Rol de Amostragem

UNIÃO E FRATERNIDADE - ANEXO I "DEUS PROVERÁ"									
	MUNICÍPIO	ENDEREÇO	COMPLEMENTO	BAIRRO	INFORMANTE - DATA	TELEFONE	ÁREA LOCADA (m ²)	VALOR UNITÁRIO (R\$)	VALOR DO ALUGUEL (R\$)
1	Ananindeua	Não há o endereço específico	Casa	Águas Brancas	zapimoveis-acesso-10/01/2022	(91)3344-4444	300	R\$15,00	R\$4.500,00
2	Ananindeua	Passagem Coletiva	Casa	Coqueiro	olx-acesso-10/01/2022	(91)98108-3142	264	R\$3,79	R\$1.000,00
							R\$282,00	R\$ 9,40	R\$ 2.750,00

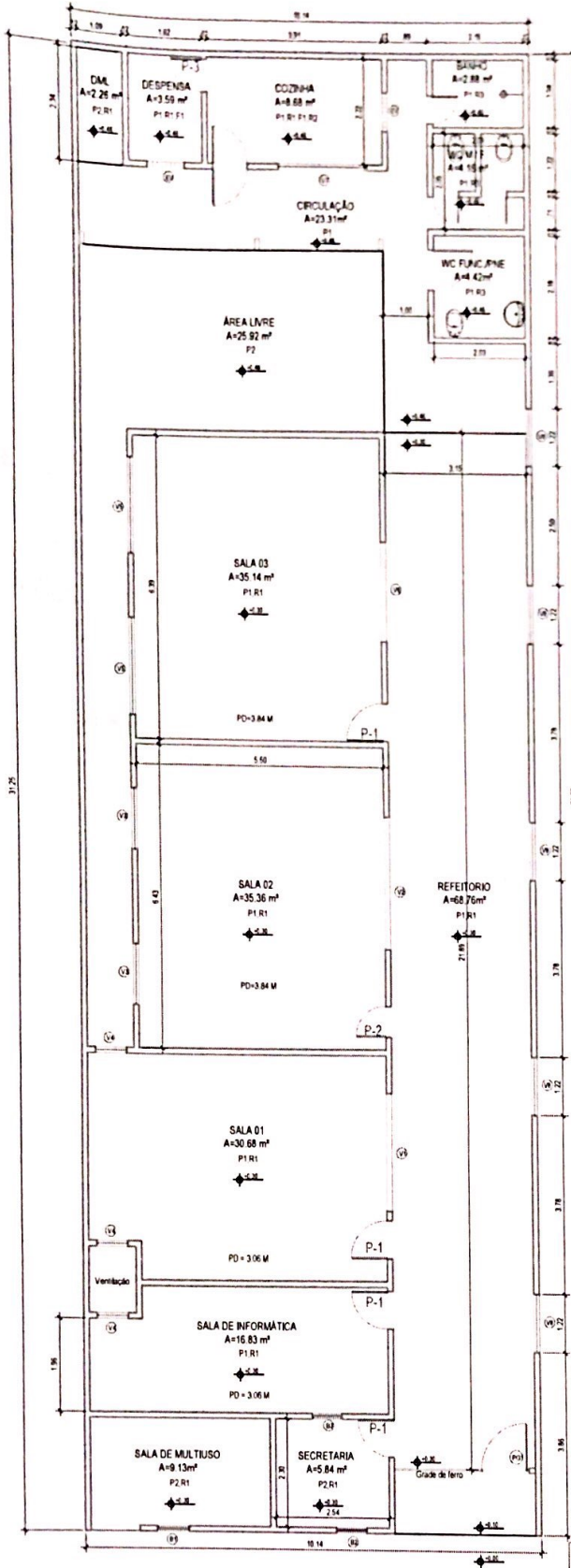
Estado do Pará
Município de Ananindeua
Prefeitura Municipal de Ananindeua
Secretaria Municipal de Educação



Anexo III Planta do imóvel.



PRODUCED BY AN AUTODESK STUDENT VERSION



PLANTA BAIXA
ESC.:1/75

DADOS
 ÁREA DO TERRENO: 317,06 m²
 ÁREA CONSTRUÍDA: 275,89 m²

ESPECIFICAÇÕES

PISOS

- P1 - Piso em lajota cerâmica dim. 33x33 Cm. PEI IV
- P2 - Piso em cimentado liso

REVESTIMENTOS

- R1 - Paredes rebocada e selada com areia: a tinta PVA.
- R2 - Paredes revestida com lajota dim. 20 X 20 Cm, até 1,75 m
- R3 - Paredes revestida com lajota dim. 20 X 20 Cm, até 1,53 m

FORROS

- F1 - Ferro em regas de PVC 100 mm, cor branco gelb

ESQUADRIAS

- P-1- 0,80 x 2,10 m, em madeira c/ pintura esmalte
- P-2- 0,65 x 2,10 m, em madeira c/ pintura esmalte
- P-3- 0,68 x 2,10 m, em madeira c/ pintura esmalte
- PG1- Portão em grade 0,99 x 2,10, em ferro pintado

- B1- 0,70 x 0,44 / 1,68 m. Balancim em ferro e vidro
- B2- 0,69 x 0,74 / 1,40 m. Balancim em ferro e vidro.
- Ev- 0,82 x 0,42 / 1,70 m. Elemento vazado s/grade

- V1- 2,50 x 0,82 / 1,36 m. vão sem grade.
- V2- 2,80 x 0,86 / 1,33 m. vão sem grade.
- V3- 1,30 x 1,00 / 1,35 m. vão c/ grade.
- V4- 0,68 x 1,00 / 1,00 m. vão c/ grade.
- V5- 2,04 x 1,11 / 1,30 m. vão c/ grade.
- V6- 2,08 x 0,90 / 1,32 m. vão sem grade.
- V7- 1,98 x 1,16 / 0,88 m. vão c/ grade.
- V8- 1,22 x 0,51 / 1,90 m. vão c/ grade.

PRODUCED BY AN AUTODESK STUDENT VERSION

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO - DEPART. DE RE. FÍSICA		FRANQUIA
ANEXO I - DEUS PROVERÁ - EMEF UNIÃO E FRATERNIDADE END. LOT. TOLDU AL. JOSÉ FIGUEIREDES Nº11 - BARRIO GARDÊNI		01
ASSUNTO	IMPLANTAÇÃO GERAL	ESCALA
CHEFIA	ENGRº JOAQUIM MONTEIRO NETO - CREA - 6.877 D/PA	DATA
EQUIPE	ARQUITº CLEISE DE S. GUEDES - CAU - A38.152-7 ENGRº CIVIL FLÁVIO SANTOAGO - CREA - 11.604 D/PA	CAD
		CLEI

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 27 de dezembro de 2021 é para aluguel, sendo o imóvel EMEF UNIÃO E FRATERNIDADE - ANEXO I "DEUS PROVERÁ" considerado livre de contratos ou qualquer outro nus 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