

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: Prédio ao lado da EMEF Evangelho Quadrangular - Rua  
Jardim Providência, 120. Águas Lindas, Ananindeua.**

**LOCADOR: Itamar Ribeiro Monteiro**

**DESTINAÇÃO: Aluguel de imóvel urbano.**

Ananindeua – PA

Maio - 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:**

**Prédio ao lado da EMEF Evangelho Quadrangular.**

**3. 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 nas documentações (planta baixa) 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:**

No local encontra-se edificada a seguinte benfeitoria: Prédio Comercial com elevador, área total construída de 217,15 m<sup>2</sup> (dimensões obtidas através da planta apresentada), com as seguintes características: fundação e estrutura em concreto armado; alvenaria de tijolos; esquadrias (em construção); revestimento e piso (em andamento); instalações elétricas e hidrossanitárias com tubulação embutida (em andamento); forro em laje. A dependência objeto do aluguel corresponde ao 1º andar do prédio apenas (conforme relatório fotográfico e projeto em anexo), o local está passando por manutenções, reformas e adaptações a fim de atender ao projeto pedagógico proposto pela rede municipal de ensino de Ananindeua.

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

#### 5. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

Imóvel está situado na Rua Jardim Providência, 120. Águas Lindas, 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.



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
MEDIO	1,15
ALTO	1,40

### b. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

BAIXO	0,75
MEDIO	0,90
BOM	1,15
OTIMO	1,40

### c. LOCALIZAÇÃO

PERIFERIA	0,70
MEDIA	0,95
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

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

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<sub>MM</sub> = R\$ 4.030,25**

**9. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO**

<b>PADRÃO CONSTRUTIVO</b>	<b>ESTADO DE CONSERVAÇÃO</b>	<b>LOCALIZAÇÃO</b>
MEDIO	BOM	BOA
1,15	1,15	1,15

VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO

$$V_M = V_{MM} \times P_C \times E_C \times LO_C$$

V<sub>M</sub> = Valor Máximo

V<sub>MM</sub> = Valor Médio de Mercado

P<sub>C</sub> = Padrão Construtivo

E<sub>C</sub> = Estado de Conservação

LO<sub>C</sub> = Localização do Imóvel

$$V_M = R\$ 4.030,25 \times 1,15 \times 1,15 \times 1,15$$

$$V_M = R\$ 6.129,51$$

**10. ENCERRAMENTO**

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

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



Por tanto:

**R\$ 4.030,25 > VALOR DO ALUGUEL < R\$ 6.129,51**

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

**A benfeitoria está passando por reformas, manutenções e adaptações** a fim de atender ao projeto pedagógico solicitado pela Secretaria Municipal de Educação de Ananindeua garantindo assim condições favoráveis para implantação de projetos educacionais.

Ananindeua (PA), 05 de maio de 2022.

SEMED – GT Rede Física

Eng.º Fernando Rafael Cordovil – Mat. 462179

CREA 1520031386PA

SEMED – GT Rede Física

Heleno Chagas - Mat.: 4617761

Assessor Estratégico

**13. ANEXOS:**

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

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



**Anexo I - Rol de Amostragem**

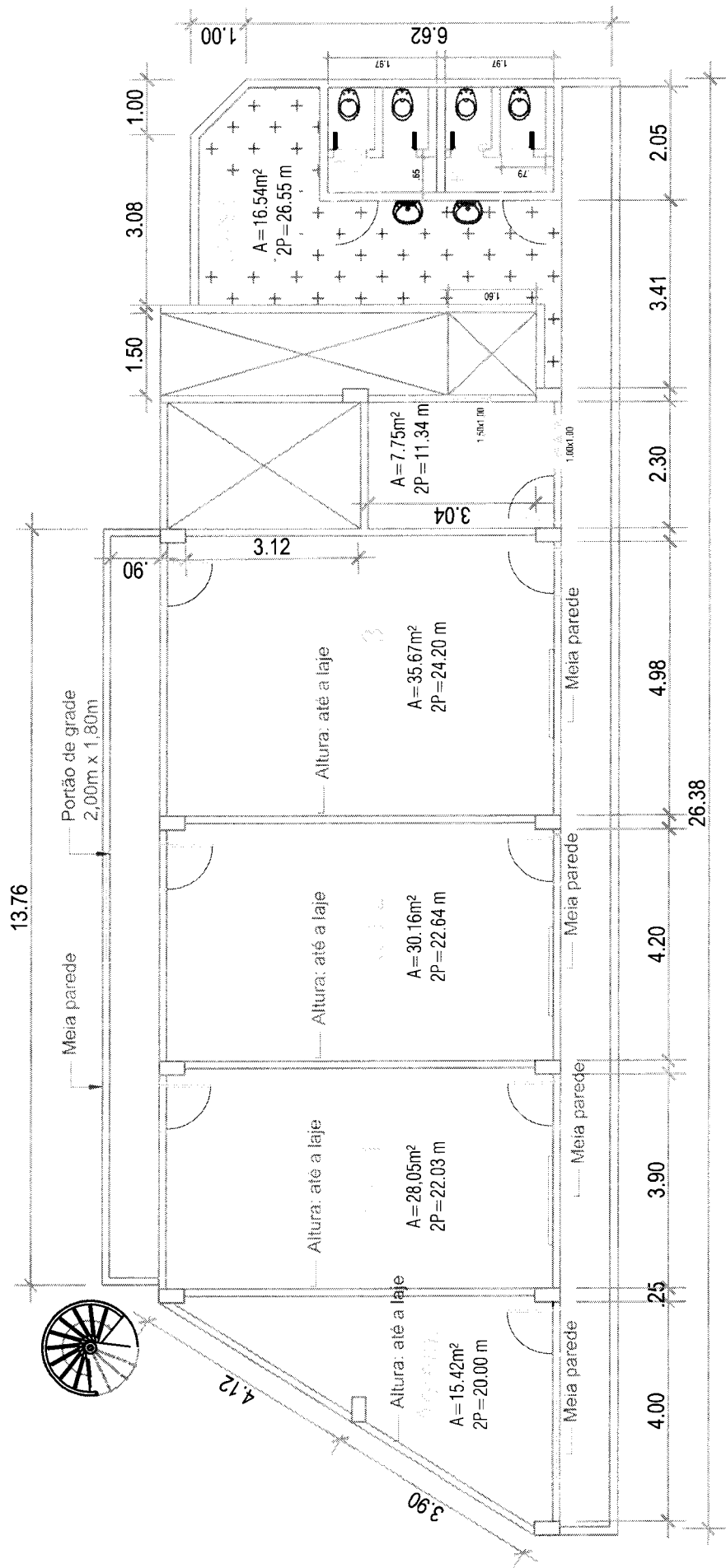
Prédio ao lado da EMEF União e Fraternidade - Rua Jardim Providência, 120. Águas Lindas, Ananindeua.														
Dados	Valores			Fatores homogeneizantes					Valor ajustado	Localização	Bairro	Código	Contato	Informante
	Preço (R\$)	Área (m2)	R\$/ m2	F <sub>1</sub>	F <sub>2</sub>	F <sub>3</sub>	F <sub>4</sub>	F <sub>5</sub>	R / m2					
1	R\$ 5.000,00	211	R\$ 23,70	1,00	1,0	1,0	0,9543		R\$ 22,63	Rodovia BR-316, 4800	Agua Lindas	IM-SALAAALTOS	(91) 98286.8953	vivareal
2	R\$ 10.000,00	400	R\$ 25,00	1,00	1,3	1,0	1,0524		R\$ 26,25	Travessa WE-32 Cid. Nova IV	Cidade Nova	PT00015	(91) 3346-4000	olx
3	R\$ 9.800,00	600	R\$ 16,33	1,00	0,9	1,0	1,1126		R\$ 16,36	Travessa WE-43, 152	Cidade Nova	PR9800HENRI	(91) 99305-3085	vivareal
4	R\$ 5.500,00	400	R\$ 13,75	0,95	1,0	1,0	1,0524		R\$ 13,00	Prédio We 72	Cidade Nova	MAPR00011	(91) 3228-1000	vivareal
5	R\$ 10.000,00	600	R\$ 16,67	1,00	0,9	1,0	1,1126		R\$ 16,70	Rodovia Transcoqueiro	Atalaia	1007618	(91) 99984-9597	vivareal
Média R\$ 19,09			Média R\$ 19,58											
Área do imóvel: m2			Média saneada R\$ 18,56											
Valor do imóvel			Aluguel											
			1,15			1,15			R\$ 4.030,25			R\$ 6.129,51		
PADRAO CONSTRUTIVO														
ESTADO DE CONSERVAÇÃO														
LOCALIZAÇÃO														



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

## II – Planta do Imóvel





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 05 de maio de 2022 é para aluguel, sendo o imóvel considerado livre de  
contratos, alterando com isso o valor arbitrado nesta  
avaliação.



SEMED - GT Rede Física

Eng.º Fernando Rafael Cordovil - Mat. 462179

CREA 1520031386PA



SEMED - GT Rede Física

Heleno Chagas - Mat.: 4617761

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.

Prédio ao lado da  
EMEF Evangelho  
Quadrangular -  
Rua Jardim  
Providência, 120.  
Águas Lindas,  
Ananindeua.

#### DECLARAÇÃO DE VANTAJOSIDADE

Informamos que o imóvel em questão está situado em terreno plano e seco, possui facilidade de acesso e infraestrutura (transporte, lazer, serviços) próximas. 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 – Mat. 462179

CREA 1520031386PA

  
SEMED - GT Rede Física

Heleno Chagas - Mat.: 4617761

Das-07 Assessor Estratégico