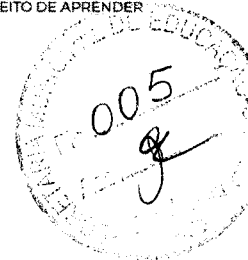


Estado do Pará
Município de Ananindeua
Prefeitura Municipal de Ananindeua
Secretaria Municipal de Educação



Laudo Técnico de Avaliação Locatícia de Imóvel Urbano não residencial

**ENDEREÇO: Conjunto Geraldo Palmeira, Quadra 13, Casa 5, Centro
Ananindeua, Pará.**

LOCADOR: Edinair Rocha.

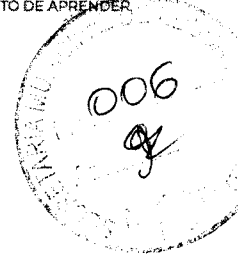
**DESTINAÇÃO: Aluguel de imóvel urbano não residencial para renovação
de contrato de aluguel.**



Ananindeua – PA

Fevereiro de 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 funcionamento EMEF Cândida Santos de Souza ANEXO I - Edinair Rocha.

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 no na planta arquitetônica oferecida estão corretas.
- 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.

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

O imóvel possui, portas em madeira, com uma área total construída de 600 m², dimensões obtidas através do contrato de locação do imóvel, com as seguintes características: fundação e estrutura em concreto armado; alvenaria de tijolos; revestimento, pintura e piso cerâmico; esquadrias em madeira/alumínio; instalações elétricas e hidrossanitárias com tubulação embutida e aparentes; forro em PVC; cobertura em telha cerâmica e fibrocimento com estrutura em madeira.

5. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

Imóvel está situado no Conjunto Geraldo Palmeira, Quadra 13, Casa 5, Centro, município de Ananindeua. A via é contemplada com imóveis residenciais e comerciais, o bairro possui infraestrutura e possui os 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.

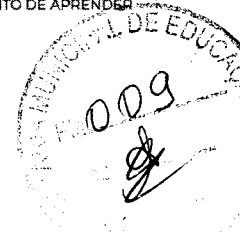
7. METODOLOGIA

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.

O valor máximo será determinado de acordo com o enquadramento do imóvel em alguns fatores.

São eles:

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



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).

$$V_{MM} = R\$ 4.875,00$$

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
MÉDIO	BOM	BOA
1,15	1,15	1,20

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

$$V_M = \text{R\$ } 4.875,00 \times 1,15 \times 1,15 \times 1,20$$

$$V_M = \text{R\$ } 7.736,63$$

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:

$$\text{R\$ } 4.875,00 > \text{VALOR DO ALUGUEL} < \text{R\$ } 7.736,63$$

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.

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



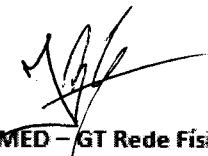
11. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

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 deverá passar por pequenos reparos e adaptações nas instalações elétricas e hidráulicas. A unidade escolar apresenta um bom estado de conservação e está apta a ser usado como escola do município.

Ananindeua (PA), 21 de fevereiro de 2022.


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. Junior – Mat. 4617761

Assessor Estratégico

13. ANEXOS:

I Rol de Amostragem;

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

012
[Assinatura]

Anexo II - Rol de Amostragem

Cotação de locação do prédio EMEF Cândida Santos de Souza - Anexo I - Edinair Rocha.

	MUNICÍPIO	ENDEREÇO	COMPLEMENTO	BAIRRO	INFORMANTE - DATA	TELEFONE	ÁREA LOCADA (m²)	VALOR UNITÁRIO (R\$)	VALOR DO ALUGUEL (R\$)
1	Ananindeua	Rua Bom Sossego	Galpão	Centro	olx-acesso-21/02/2022	(91) 98414-5187	485,00	R\$ 7,63	R\$ 3.700,00
2	Ananindeua	Rua Quinze (cj Júlia Seffer)	Casa	Águas Lindas	olx-acesso-21/02/2022	(91)99962-4075	600,00	R\$ 1,33	R\$ 800,00
3	Ananindeua	Rua Osvaldo Cruz	Armazém	Atalaia	zapimoveis-acesso-21/02/2022	(91)99981-0404	500,00	R\$ 10,00	R\$ 5.000,00
2	Ananindeua	Rua Dois de Junho, 56	Galpão/Depósito/Armazém	Águas Brancas	imóvel web-acesso-21/02/2022	(91) 3347-5149	744,00	R\$ 13,44	R\$ 10.000,00
						Média =	582,25	6,32	4.875,00