



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
Secretaria Municipal de Educação

N: ____/____/____

Data: ____/____/____

Fls: _____



À Coordenadoria de Logística/SEMED

Após uma análise metódica dos registros e levantamentos pertinentes, verificou-se que todos os imóveis públicos estão devidamente alocados e em utilização para diversos fins municipais. Consequentemente, não há propriedades sob a administração competente que se encontrem desocupadas e disponíveis para serem realocadas ou disponibilizadas.

Neste sentido encaminhamos às devidas instâncias competentes o Laudo Técnico de Avaliação referente à locação do imóvel da EMEF WALDEMAR MENDES – anexo I - clube das mães, localizado Loteamento Icuí - Laranjeiras, Rua 21 de Abril, 00 nº SN, Ananindeua, Pará.

Heleno Chagas
CDL/SEMED Ananindeua
MAT.: 461776

Endereço	Logradouro: Loteamento Icuí - Laranjeiras, Rua 21 de Abril, 00 nº SN,		Nº/Compl.: 00	Quadra:																								
	Bairro: Icuí - Laranjeiras.		CEP: 67120-370																									
	Município: Ananindeua																											
Denominação	(tipo, divisão interna, uso atual - industrial ou comercial) O imóvel possui vocação para utilidade pública e/ou comercial. A benfeitoria é de fácil acesso. O imóvel já está ocupado como anexo.																											
Contato	Pereira Aires Ewerton(contato da unidade escolar): tel/zap (91) 98237-8712.																											
Finalidade da avaliação	Determinação do valor de aluguel do imóvel.																											
Documentação do imóvel	☒ Espelho cadastral ☒ Medidas tiradas in loco. ☒ Med. em planta arquitetônica.																											
Especificação da avaliação	Grau de Fundamentação: ☐ I ☐ II Grau de Precisão: ☐ I ☐ II																											
Liquidez	☒ Normal ☐ Baixa ☐ Alta																											
referência	10/01/2024																											
Terreno	Formato	☒ retangular ☐ trapezoidal ☐ irregular																										
	Topografia	☒ plano ☐ terraplenado ☐ declive suave ☐ declive acentuado ☐ acive acentuado no estacionamento ☐ sujeito a inundação ☒ não sujeito a inundação																										
Imóvel	6 Salas 1 Copa 5 Banheiro ☐ Recepção 1 Secretaria 2 Refeitória 1 Piso superior ☐ Andar																											
Configuração	<table border="1"><tr><td>S</td><td>Caixa d'água</td></tr><tr><td>N</td><td>Projeto de combate a incêndio</td></tr><tr><td>N</td><td>SPDA - sist. de prot. contra descargas atmosféricas</td></tr><tr><td>S</td><td>Água</td></tr><tr><td>S</td><td>Energia fornecida pela EQUATORIAL</td></tr><tr><td>S</td><td>Forro</td></tr><tr><td>N</td><td>Extintores</td></tr><tr><td>s</td><td>Central de ar - Não possui no momento.</td></tr><tr><td>s</td><td>Ventiladores</td></tr><tr><td>S</td><td>outros - citar:</td></tr></table>			S	Caixa d'água	N	Projeto de combate a incêndio	N	SPDA - sist. de prot. contra descargas atmosféricas	S	Água	S	Energia fornecida pela EQUATORIAL	S	Forro	N	Extintores	s	Central de ar - Não possui no momento.	s	Ventiladores	S	outros - citar:	Legenda: <table border="1"><tr><td>S</td><td>Sim</td></tr><tr><td>N</td><td>Não</td></tr></table>	S	Sim	N	Não
	S	Caixa d'água																										
N	Projeto de combate a incêndio																											
N	SPDA - sist. de prot. contra descargas atmosféricas																											
S	Água																											
S	Energia fornecida pela EQUATORIAL																											
S	Forro																											
N	Extintores																											
s	Central de ar - Não possui no momento.																											
s	Ventiladores																											
S	outros - citar:																											
S	Sim																											
N	Não																											
Unidade	Tipo de imóvel	Tipo de via	Áreas	Espelho Cadastral: 40 m².																								
	☐ Galpão ☒ Imóvel comercial Quant de vagas de garagem ☐ Cobertas ☐ Descobertas	☒ Local ☐ Coletora ☐ Arterial ☐ Ligação regional	Const.coberta: 554,83 m² Const.descob: 0,00 m² Total: 554,83 m² Terreno: 554,83 m² In Loco: 554,83 m²																									
Unidade	Tipo de estrutura	Tipo de cobertura	Tipo de piso																									
	☒ Concreto Armado ☐ Madeira ☐ Metálica ☐ Alvenaria Auto-portante	☒ Telhas de fibrocimento ☐ Telhas de alumínio ☒ Telhas de barro Laje: ☐ Sim ☒ Não	☒ Liso ☐ Industrial ☐ Resinado com marcações esportivas ☐ Desempenado à laser ☐ Korodur Tonelagem por m²: _____																									

**Tipo de Fechamento Lateral**

- ☒ Alvenaria
☐ Madeira
☐ Metálica
☐ Sem fechamento
☐ Cerca

Situação

- ☒ Esquina
☐ Meio de quadra
☐ Quadra inteira

Posição

- ☐ Centro do terreno
☐ Frente do terreno
☐ Fundos do terreno
☐ Lateral do terreno
☒ Ocupa todo o terreno

Padrão dos acabamentos

- ☒ Normal
☐ Normal/baixo
☐ Baixo
☐ Mínimo

Estado de conservação

- ☐ Imóvel Novo
☒ Boa (está em reforma)
☐ Regular
☐ Reparos Simples
☐ Reparos Importantes
☐ Ruim

Características do imóvel

- ☐ Fácil movimentação
☐ Gerador de energia
☐ Entrada p/ carreta
☐ Entrada p/ caminhão baú
☐ Entrada p/ carro

Unidade**Condição p/ manobras de carga e descarga**

- ☐ Fácil
☒ Regular
☐ Complicada

Pólos de Influência

- ☐ Valorizante de 1ª categoria
☒ Valorizante de 2ª categoria
☐ Desvalorizante de 1ª categoria
☐ Desvalorizante de 2ª categoria

Ocupação

- ☐ Desocupado
☒ Ocupado pelo proprietário
☐ Locado / arrendado
☐ Cedido / comodato
☐ Invadido

Acesso

- ☐ Difícil
☒ Razoável
☐ Bom
☐ Ótimo

Facilidade de estacionamento

- ☐ Nenhuma
☐ Pouca
☒ Razoável
☐ Grande

Escala de localização (1 a 10, sendo que o patamar 10 seria a melhor localização e o patamar 1 seria a pior)

Infra-estrutura, serviços e equipamentos comunitários na microregião:

- ☒ comércio
☒ bancos
☒ hospitais/posto de saúde
☒ correios
☒ supermercados
☒ transporte coletivo
☒ segurança pública

- ☒ coleta de lixo
☒ ensino fundamental
☐ ensino superior
☐ metrô
☒ água potável
☒ esgoto
☒ energia

- ☒ telefonia
☒ pavimentação
☒ guias e sarjetas
☒ lazer e recreação
☒ arborização
☐ outros

Metodologia(s)
empregada(s)

Método Comparativo de Dados de Mercado.

Tratamento
de dados

Inferência estatística

Número de dados utilizados

11

Imóvel

Equação de regressão gerada por programa de regressão estatística

Observações: Para a efetivação do processo, tanto para pessoa jurídica quanto para pessoa física, é necessário apresentar uma série de documentos e certidões. No caso de pessoa jurídica, os requisitos incluem a Situação Cadastral do CNPJ, o Certificado de Regularidade do FGTS (FGTS empregador), a Certidão Negativa de Débitos relacionados aos tributos federais e à Dívida Ativa da União, a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, a Certidão Negativa de Natureza Tributária e não tributária, além da Certidão de Imunidade Tributária ou Certidão Negativa Relativa a Débitos Municipais. Também são exigidas a Certidão Negativa de IPTU do imóvel, o Espelho Cadastral do imóvel, o Comprovante de Residência do imóvel e o Documento do imóvel. Além disso, são requeridos os documentos pessoais do representante legal, tais como Comprovante de Residência em seu nome, Situação Cadastral do CPF, Procuração e Certidão Trabalhista. Para o caso de pessoa física, os documentos necessários incluem a Certidão Negativa de IPTU do imóvel, o Espelho Cadastral do imóvel, o Comprovante de Residência do imóvel e o Documento do imóvel. Também são exigidos o Comprovante de Residência em seu nome, a Situação Cadastral do CPF, a Procuração e a Certidão Trabalhista. Essa documentação é essencial para garantir a regularidade e legitimidade do processo de utilização do imóvel para os fins desejados. Gostaria de informar que não tive acesso a esta documentação até o fechamento deste laudo.



Diagnóstico de mercado do imóvel avaliado	Desempenho do mercado ☐ recessivo ☒ normal ☐ aquecido	Número de ofertas ☐ baixo ☒ médio ☐ alto	Liquidez ☒ normal ☐ baixa ☐ baixíssima				
Valor Médio de Mercado do imóvel	R\$ 6.017,20	Sendo,	<table border="1"><tr><td>Valor Mín.</td><td>R\$ 3.399,85</td></tr><tr><td>Valor Máx.</td><td>R\$ 8.634,54</td></tr></table>	Valor Mín.	R\$ 3.399,85	Valor Máx.	R\$ 8.634,54
Valor Mín.	R\$ 3.399,85						
Valor Máx.	R\$ 8.634,54						
Observação:	Informo que o imóvel da EMEF WALDEMAR MENDES – anexo I - clube das mães, localizado Loteamento Icuí - Laranjeiras, Rua 21 de Abril, 00 nº SN, Ananindeua, Pará. A benfeitoria está inserida em um mercado com escassez de ofertas com áreas consideradas razoáveis no bairro em questão.						
Data de referência	10/01/2024						
Período da pesquisa	10/01/2024 00:00						
Local e data do laudo	Ananindeua, 10/01/2024						
Encerramento	Autor do Laudo Heleno Chagas do E. S. Júnior						
Apresentamos a conclusão final baseada no estudo constante no laudo. Para efeito de avaliação, foram adotados os limites Inferior (R\$ 3.399,85) e Superior (R\$ 8.634,54) do Intervalo de Confiança, em virtude de estar inserido em um mercado caracterizado pelo desempenho recessivo de ofertas com áreas consideradas razoáveis para este tipo específico de imóvel. Tal contexto encontra respaldo na análise das amostras pertinentes ao bairro do Icuí-Guajará e 40 Horas (adjacente).							
Declaração de vantajosidade No contexto da seleção de locais para locação e propriedades adequadas à educação pública, é fundamental considerar a infraestrutura e as condições do espaço. No caso específico do imóvel em questão, Não há a necessidade de adaptações para atender às necessidades da comunidade acadêmica. Neste sentido, é crucial garantir o conforto térmico durante todas as estações do ano. Isolamento térmico adequado, ventilação e sistemas de resfriamento são essenciais para criar um ambiente propício ao aprendizado e bem-estar. O planejamento do espaço deve considerar a acessibilidade universal. O espaço deve ser seguro e utilizável por pessoas de todas as idades e habilidades, incluindo aquelas com diferentes capacidades de mobilidade ou percepção sensorial. É positivo que a avaliação realizada não tenha identificado atividades nas proximidades que possam interferir nas operações educacionais futuras. Isso garante um ambiente tranquilo e propício ao aprendizado. Em síntese, a locação de imóveis para fins educacionais representa uma medida essencial para suprir as demandas da comunidade acadêmica, assegurando que o espaço seja seguro, funcional e apropriado para todos os interessados. Contudo, a ausência de imóveis públicos desocupados e disponíveis que satisfaçam o objeto requerido constitui um obstáculo significativo a este processo.							
 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. 461776 Assessor Estratégico						

Pesquisa de mercado relacionada a locação do imóvel da EMEF WALDEMAR MENDES – Anexo I - Clube das Mães, localizado Loteamento Icul - Lanfeirinhas, Rua 21 de Abril, 00 nº 5N, Ananindeua, Pará.

Amostras	Valores				Fatores		Valor		Localização	Bairro	Código	Contato
	Preço (R\$)	Área (m²)	R\$/m²	P.O	Fio	Homogeneizantes	Índice	ajustado				
1	R\$ 4.500,00	300,00	R\$ 15,00	0,99	1,00	1,00	1,000000000	R\$ 14,15	Av Gov. Hélio Guérios, 31	Quarenta Horas		(91) 99248-6378
2	R\$ 4.500,00	350,00	R\$ 12,86	1,00	1,00	1,00	1,000000000	R\$ 12,86	Av Gov. Hélio Guérios, 135	Quarenta Horas		
3	R\$ 2.000,00	400,00	R\$ 5,00	0,90	0,90	1,00	1,000000000	R\$ 4,05	Rua principal do 40h	Quarenta Horas		
4	R\$ 3.700,00	120,00	R\$ 30,83	0,90	0,90	1,00	1,000000000	R\$ 24,88	Avenida Governador Hélio da Mota Guérios, 340	Quarenta Horas		(91) 98250-0230
5	R\$ 3.500,00	180,00	R\$ 30,56	1,00	1,00	1,00	1,000000000	R\$ 30,56	Avenida Governador Hélio da Mota Guérios, 135	Quarenta Horas		(91) 00000-0000
6	R\$ 5.000,00	300,00	R\$ 16,67	0,90	0,90	1,00	1,000000000	R\$ 13,50	Rodovia dos Trabalhadores, 35	Quarenta Horas		(91) 98430-2643
7	R\$ 6.500,00	450,00	R\$ 14,44	0,90	0,90	1,00	1,000000000	R\$ 11,70	Rodovia do Mano Covas, 10	Quarenta Horas		91 98420-0681
8	R\$ 6.000,00	300,00	R\$ 20,00	0,90	0,90	1,00	1,000000000	R\$ 16,20	Rod. Mano Covas, 1426	Quarenta Horas		(91) 98462-6637
9	R\$ 10.000,00	350,00	R\$ 28,57	1,00	1,00	1,00	1,000000000	R\$ 28,57	Avenida Governador Hélio da Mota Guérios, 135	Quarenta Horas		(91) 95248-6378
10	R\$ 4.500,00	200,00	R\$ 22,50	0,75	1,00	1,00	1,000000000	R\$ 16,88	Avenida Governador Hélio da Mota Guérios, 135	Quarenta Horas		
11	R\$ 700,00	155,00	R\$ 4,52	0,90	0,90	1,00	1,000000000	R\$ 3,66	Av. Gov. Hélio Guérios, 51	Quarenta Horas		983569890

Área do imóvel:	554,83	m²
-----------------	--------	----

Média RS/m²	R\$ 18,27
Média saneada	R\$ 15,56

SEMED – G.T. Rede Física
 Helene Chagas do E. S. Junior – Mar. 461776
 Assessora Estratégica

Valor	Aluguel	Franquia construtora	Distância da construção	Valor máximo	Valor mínimo
R\$ 8.634,54		0,75	0,70	R\$ 8.634,54	R\$ 3.399,85
Amplitude =	R\$ 23,75			VALOR MÉDIO =	R\$ 6.017,20
	R\$ 18,27				
	R\$ 14,05				

Por meio desta pesquisa, comunico que o imóvel em análise está situado em um mercado caracterizado pela escassez de ofertas com área próxima a do imóvel. Tal cenário é fundamentado na análise das amostras pertencentes ao bairro do Icul-Guarajá e 40 Horas (adjacente).

Na avaliação do imóvel, foram adotados os limites Superior (R\$ 8.634,54) e Inferior (R\$ 3.399,85) do Intervalo de Confiança, em virtude das condições do mercado relacionadas às ofertas para esta tipologia específica de imóvel.

Fontes:

1. <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluguel-casa-4-quartos-com-churrasqueira-quarenta-horas-coqueiro-ananindeua-pa-300m2-id-2706418100/>
2. https://pa.olx.com.br/registro-de-betern/imoveis/casa-03-suites-e-02-vagas-de-garagem-cond-villa-frirenze-126186266721is=listing_1002
3. https://pa.olx.com.br/registro-de-betern/imoveis/aluguel-de-casa-com-porto-comercial-1-30086159431is=listing_1002
4. <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-quarenta-horas-coqueiro-bairros-ananindeua-com-garagem-120m2-aluguel-RS3700-id-2710353216/>
5. <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-quarenta-horas-coqueiro-bairros-ananindeua-com-garagem-180m2-aluguel-RS5500-id-2713721352/>
6. <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluguel-galpaõ-de-deposito-armazem-com-cerca-quarenta-horas-coqueiro-ananindeua-pa-300m2-id-2708691736/>
7. <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-com-piscina-coqueiro-ananindeua-pa-450m2-id-2564907100/>
8. <https://www.imoveleweb.com.br/projetos/imovel-residencial-condominio-grem-karden-2995067392.html>
9. <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-quarenta-horas-coqueiro-bairros-ananindeua-com-garagem-350m2-aluguel-RS10000-id-2712136502/>
10. https://pa.olx.com.br/registro-de-betern/imoveis/casa-de-condominio-pa-aluguel-com-200-m-com-4-suites-e-piscina-em-villa-frirenze-130409448021is=listing_1002
11. <https://pa.mgimoveis.com.br/aluguel-pa-ananindeua-olmu-casa-no-condominio-antonio-queiroz-24-quintal-1454056>



N: ____/____/2024____
Data: ____/____/____
Fls: _____



ATESTO - CDL/SEMED 011/2024

No contexto da seleção de locais para locação e propriedades destinadas à educação pública, é imprescindível considerar a infraestrutura e as condições do espaço. o imóvel da EMEF WALDEMAR MENDES – Anexo I - Clube das Mães, localizado Loteamento Icuí - Laranjeiras, Rua 21 de Abril, 00 nº SN, Ananindeua, Pará, encontra-se ocupado como anexo. Podendo ser destinado a servir como sede para a EMEF João Nunes, o referido imóvel apresenta atributos favoráveis, tais como uma infraestrutura circundante robusta, incluindo transporte público eficaz e vias de acesso em condições adequadas de uso.

Cumprе ressaltar que a adaptação do imóvel para uso educacional é uma medida crucial para atender às necessidades da comunidade acadêmica. Essas melhorias visam assegurar que o espaço seja seguro, funcional e adequado para todos os envolvidos. Além disso, objetivam proporcionar a utilização autônoma, independente e segura por indivíduos de todas as idades e condições de mobilidade ou percepção sensorial.

Até a presente data, não foram identificadas no entorno do imóvel quaisquer atividades que possam vir a interferir nas futuras operações pedagógicas do órgão público em questão. Permanecemos à disposição para prestar esclarecimentos adicionais ou dar continuidade ao processo de avaliação do imóvel, conforme demanda.

10/01/2024

Eliete Vieira da Silva
Coordenadora de Logística Escolar
SEMED-PMA

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



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO EMEF WALDEMAR MENDES



Foto 1: Vista da entrada da escola.



Foto 2: Vista dos altos



Foto 3: Balancim com vidros quebrados



Foto 4: vista lateral

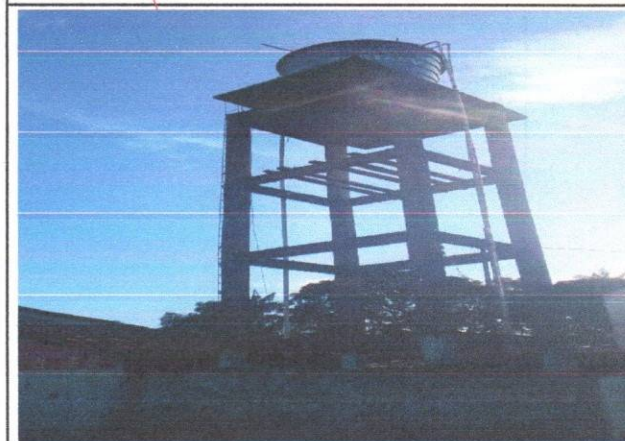


Foto 5: Cx d'água



Foto 6: Vista da esquina



ESTADO DO PARÁ
Prefeitura Municipal de Ananindeua
Secretaria Municipal de Gestão Fazendária



ESPELHO CADASTRAL

Proprietário.....CLUB DAS MAES DO ICUI LARANJEIRA
CNPJ/CPF.....83.350.223/0001-06
Insc. Cadastral...111183-3
Lograd do Imóvel..Rua 21 DE ABRIL
Matr Cartório.....
Compl.End.Imóvel..n° SN
Bairro Imóvel.....
Tipo de Imposto...Imposto Predial
Identidade.....:
Localização Cartográfica: 1709900090000
Nro.Imóvel: 0
Nro.Quadra.....: 099
Código Isenção.....: Tributável

CORRESPONDÊNCIA:

Ender. Corresp....: RUA 21 DE ABRIL, 0 n° SN
Compl. Corresp....: n° SN
Bairro Corresp....: ICUI
Cidade.....: Ananindeua
Nro.Corres: 0
E-mail:
UF: PA CEP: 67000000

TERRENO:

Testada Principal.20,00
Área Lote.....480,00
Profundidade.....: 24,00

CONSTRUÇÃO:

Área Edificada Un.: 40,00
Tipo de Edificação: Casa
Área Total Edi...: 40,00
Padrão: PR - Proletário (Resid)

IMÓVEL:

Ocupação Lote.....: Construído
Utilização.....: Residencial
Patrimônio.....: Particular
Uso do Imóvel....: Próprio

Valor VENAL.....:R\$ 77.614,80

Data última Atualização.....: 19/02/2019

Ananindeua, 14 de Abril de 2023.

Rua Cláudio Saunders, Nº 1590, Maguari, Ananindeua/PA
CEP: 67000-000/Contatos: 30732300 / 30732301
site: www.ananindeua.pa.gov.br/segef

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
Secretaria Municipal de Educação



PROCESSO: 7616/2024

DATA: 16/04/2024

INTERESSADO: SEMED

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA SEDIAR O ANEXO I DA EMEF WALDEMAR MENDES

AO: COORDENADORIA DE ADMINISTRAÇÃO - CDA

A Coordenadoria de Gestão Pedagógica (setor requisitante) através de documentos apresentados vem requerer a locação de um imóvel não residencial para atender o excesso de demanda de alunos matriculados na Rede Municipal de Ensino de Ananindeua para o ano letivo de 2024. O objeto do processo em tela se justifica pelo fato de O Município de Ananindeua não possuir em seu espaço patrimonial imóveis capazes de atender o objeto desta natureza.

Após consultar a Secretaria Municipal de Administração sobre a existência de imóveis públicos vagos disponíveis no Município de Ananindeua, ela forneceu um Declaração de Inexistência de Imóveis Públicos Vagos.

O G.T. de Rede Física, atendendo à solicitação viabilizou um Laudo Técnico de Avaliação Locatícia de Imóvel Urbano não Residencial, e após pesquisa mercadológica realizada nos Bairros do Icuí Guajará e áreas adjacentes, e chegou a conclusão de um imóvel localizado à Rua 21 de abril, nº 05, bairro Icuí Guajará pertencente Clube de Mães Unidos Venceremos do Parque das Laranjeiras. Portanto, conforme valores apresentados no Laudo esta Secretária optou pela escolha mais vantajosa para o município, o valor mensal de R\$ 3.492,94 (três mil quatrocentos e noventa e dois reais e noventa e quatro centavos).

Assim, proceder consulta sobre o aceite da proposta, anexando este aceite aos autos e em caso de positivo, solicitar todos os documentos pertinentes para que possamos dar prosseguimento no processo.

Ana Paula Fernandes Renato
Secretária Municipal de Educação