



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE

AVALIAÇÃO DE ESTIMATIVA DE VALOR DE ALUGUEL

01 – INTRODUÇÃO

INTERESSADO: PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA.
OBJETO DE AVALIAÇÃO: AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE LOCAÇÃO.
RAZÃO DA AVALIAÇÃO: NECESSIDADE DE ABRIGAR A SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA – SECULT.
PROPRIETÁRIO: JAIR GUIMARÃES NETO CPF: 259.341.122-87

02 – DOCUMENTAÇÃO

Não foram efetuadas investigações específicas relativas a títulos, hipotecas ou outros ônus incidentes sobre o imóvel, por não se integrarem ao objetivo deste trabalho.
O levantamento avaliativo deveu-se apenas a localização, as dimensões e as condições físicas do imóvel.

03 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de “boa fé”.

O aluguel do imóvel foi avaliado pressupondo-se que as medidas do terreno e de construção, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja vigente.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia fornecidos pelo interessado, excluindo as necessárias para o exercício das suas funções.

Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, de investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de divisas, usufrutos, sub-rogação de vínculos e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação.

Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel, como existência de dívidas tributárias, execução fiscal, ações judiciais de execução ou de reintegração de posse, ou outras ações judiciais que não tenham o imóvel por objeto, mas que possam vir a incidir sobre ele como, por exemplo, execução por dívidas (trabalhistas, previdenciárias, etc.) dentre outras.

Ressalte-se que não foram levantados eventuais passivos ambientais relativos ao imóvel avaliando, tendo a análise se restringindo aos aspectos das exigências da legislação relativa ao meio ambiente aplicável ao imóvel.

Foram analisadas ainda informações complementares de apoio obtidas durante a visita ao local, que serviram de base para os cálculos e apropriação final de valor.

Esta avaliação não pode ser utilizada para fins contábeis, como reavaliação de ativo imobilizado, nem para proposição de ações judiciais, uma vez que os laudos elaborados para tais finalidades possuem características diversas deste.

Esta avaliação é independente e livre.



04 – ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	
Bairro: COQUEIRO	
Rua: CIDADE NOVA V, WE-32, CASAS Nº 191 E Nº 201, BAIRRO CIDADE NOVA, ANANINDEUA-PA	
Densidade de Ocupação: Médio	
Padrão Econômico: médio	
Categoria de Uso: Institucional	
Valorização Imobiliária: Em valorização	
Acessibilidade: Boa	
Intensidade de Tráfego: Médio	

05 – EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS	
QUANTO AO ACESSO:	- Normal para veículos
QUANTO AO TRANSPORTE PÚBLICO:	- Normal
QUANTO AOS MELHORAMENTOS PÚBLICOS BÁSICOS - ACUMULATIVOS	- Rede de água – Existente - Coleta de lixo – Existente - Energia Elétrica – Existente - Arborização – Existente - Pavimentação – Asfalto - Iluminação Pública – Existente - Rede telefônica – Existente

06 – ATIVIDADES EXISTENTES NO ENTORNO	
COMÉRCIO	- Até 100 metros
ESCOLA	- Até 100 metros
RECREAÇÃO E LAZER	- Até 100 metros
TRANSPORTE	- Até 100 metros

07 – DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE
<p>O valor de um bem é formado de características que podem valorizar ou desvalorizar o imóvel.</p> <p>De acordo com o imóvel urbano em questão, trata-se de um prédio com características em alvenaria, sendo térreo possuindo uma área construída de 400.00 m².</p> <p>O imóvel é composto por salas, banheiros sendo masculino e feminino, duas copas.</p> <p>O imóvel é construído em estrutura, alvenarias de alvenaria de tijolos cerâmicos, fundações profundas e diretas sobre o solo, estrutura de concreto armado (pilares, vigas), paredes em alvenaria de tijolos cerâmicos rebocadas, com pintura em pva, acrílica e esmalte, pisos revestidos em lajota cerâmica, revestimentos cerâmicos nas paredes dos banheiros, forro em pvc, portas em madeira, e janelas em vidro temperado, cobertura e instalações elétricas, instalações hidráulicas alimentação local, através uma caixa d'água de 1000 l, distribuição em tubos pvc, louças e acessórios em bom estado de conservação.</p>



Tipo de superfície – seca
Topografia – plana
Frente – ao nível da rua interna

08 – VALOR UNITÁRIO DA LOCAÇÃO

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral através de fatores de fonte, localização, padrão construtivo, idade, estado de conservação e área de tratamento por fatores, inclusive os de mercado, obteve-se o seguinte intervalo para o valor unitário básico:

Variação intervalar do Unitário Básico : R\$ 45,31/ m²/ mês a R\$ 43,95/ m² / mês

09 – VALOR DA LOCAÇÃO

O valor locativo total do imóvel sob estudo corresponde ao produto do valor unitário pelo peso de rendimento de cada área útil dos pavimentos.

Considerando-se todos esses fatores podemos determinar como estimativa para o valor do aluguel a seguinte variação (3%):

Variação Intervalar do Valor Estimado da Locação Mensal:

R\$ 18.126,00 à R\$ 17.582,22

APRESENTAÇÃO DESTE LAUDO DE AVALIAÇÃO

Este Laudo de Avaliação é apresentado em 04 (QUATRO) laudas, todas devidamente carimbadas e assinadas pelo autor

PARECER FINAL

Apresentamos nossa conclusão final, baseado no estudo constante de tabelas e amostras que resultaram neste laudo.

O valor total encontrado para contratar como aluguel mensal está dentro do intervalo de

R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais)

Ananindeua, 20 de março de 2026

JOÃO SEABRA
Engenheiro Civil/SEMA PMA
João Pedro Seabra Sarmiento
Matricula:36453-3/1
Engenheiro Civil
SEMA / PA

AVALIAÇÃO



Utilizando-se o Método Reprodução de Custo/Reposição, NBR 14653- 1:2001; NBR-14653-2:2004; NBR- 12.721/92 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Cálculo da Depreciação (D): Tabela de ROSS-HEIDECHE: Combina o estado de conservação da edificação, com idade em percentual da vida útil provável: Idade aparente/Vida útil estimada:

Valor de venda: “Fator de comercialização” ou “Vantagem da coisa feita”: Padrão normal, sem elevador: 1,25.

O valor unitário do imóvel avaliando, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO E IDADE – Fec , para levar em conta a depreciação;

$$VT = AT \times Vm^2 \times T \times I \times H$$

VT=Valor do Terreno;

AT = Área do Terreno;

Vm² = Valor do metro quadrado do terreno;

T = Fator corretivo de Topografia;

I - = Fator corretivo de Localização dentro da malha urbana;

H = Fator corretivo para o tamanho de Glebas/Terrenos;

Vv = % de venda;

Adotando-se as fórmulas seguintes para o cálculo do valor do imóvel temos:

$$VT = AT \times Vm^2 \times T \times I \times H$$

AT: 400 m² Vm²: BAIRRO CIDADE NOVA (R\$5.300,00/m²)

T: 0,90

I: 0,80

H:0,95

Vv=25%

$$VT = 400 \times 5.300 \times 0,9 \times 0,8 \times 0,95 \times 1,25$$

$$VT = R\$ 1.812.600,00$$

CONCLUSÃO:

Valor do aluguel encontrado é de caráter sugestivo no laudo. Portanto o valor fechado é de total responsabilidade das partes negociantes, não sendo de responsabilidade do engenheiro avaliador e o aluguel deverá corresponder ao percentual máximo de 1% sobre o valor do imóvel.

Ananindeua, 20 de março de 2026

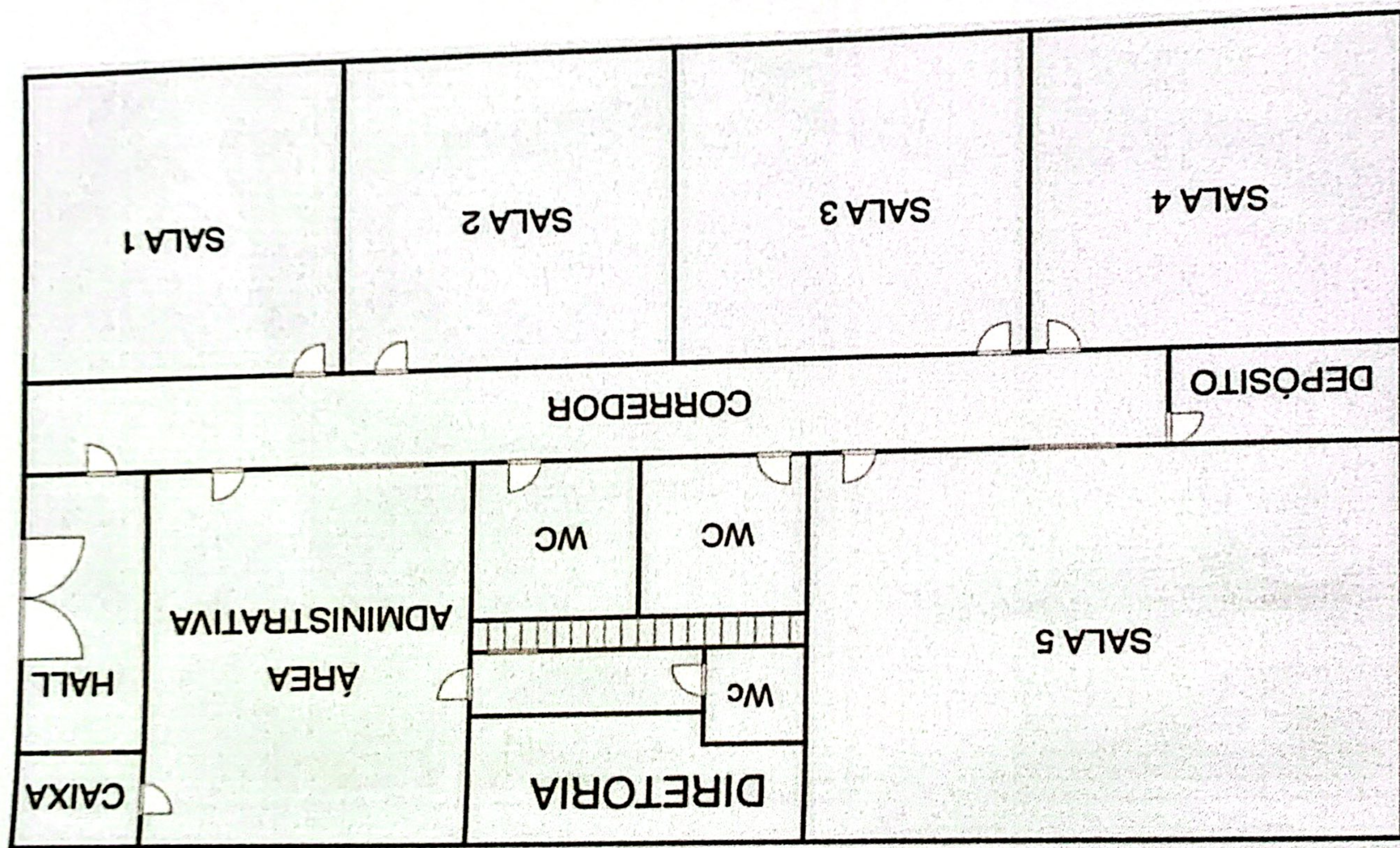
JOÃO SEABRA
Engenheiro Civil/SEMA PMA



**CONJUNTO CIDADE NOVA V
TV. WE-32, Nº 191 E 201.
ANANINDEUA - PARÁ.**

**MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL
EM
OFERTA DE ALUGUEL**

(91)99982-7474 – jairguimaraesneto@gmail.com





FOTOS DO IMÓVEL

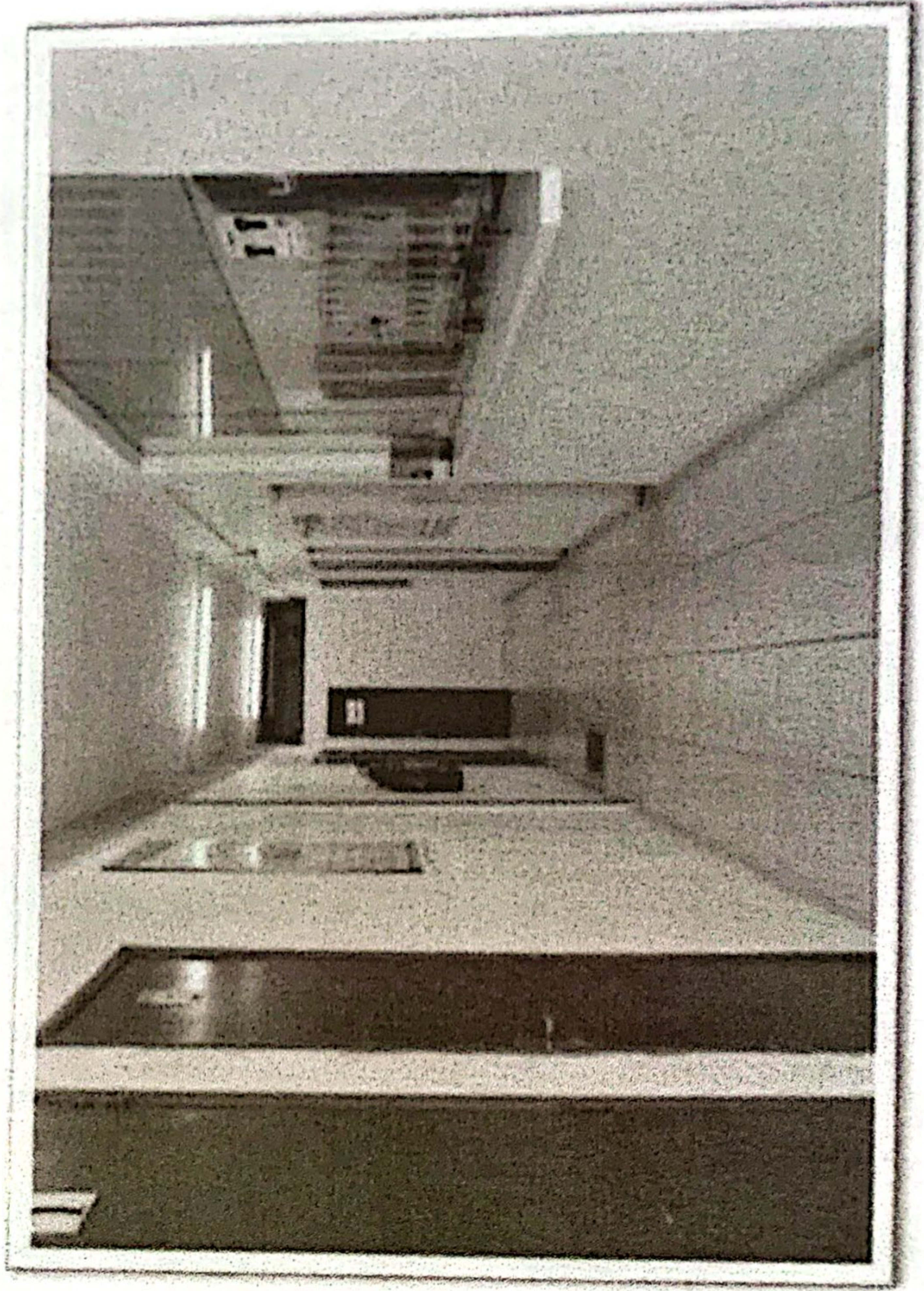
Fachada



Hall

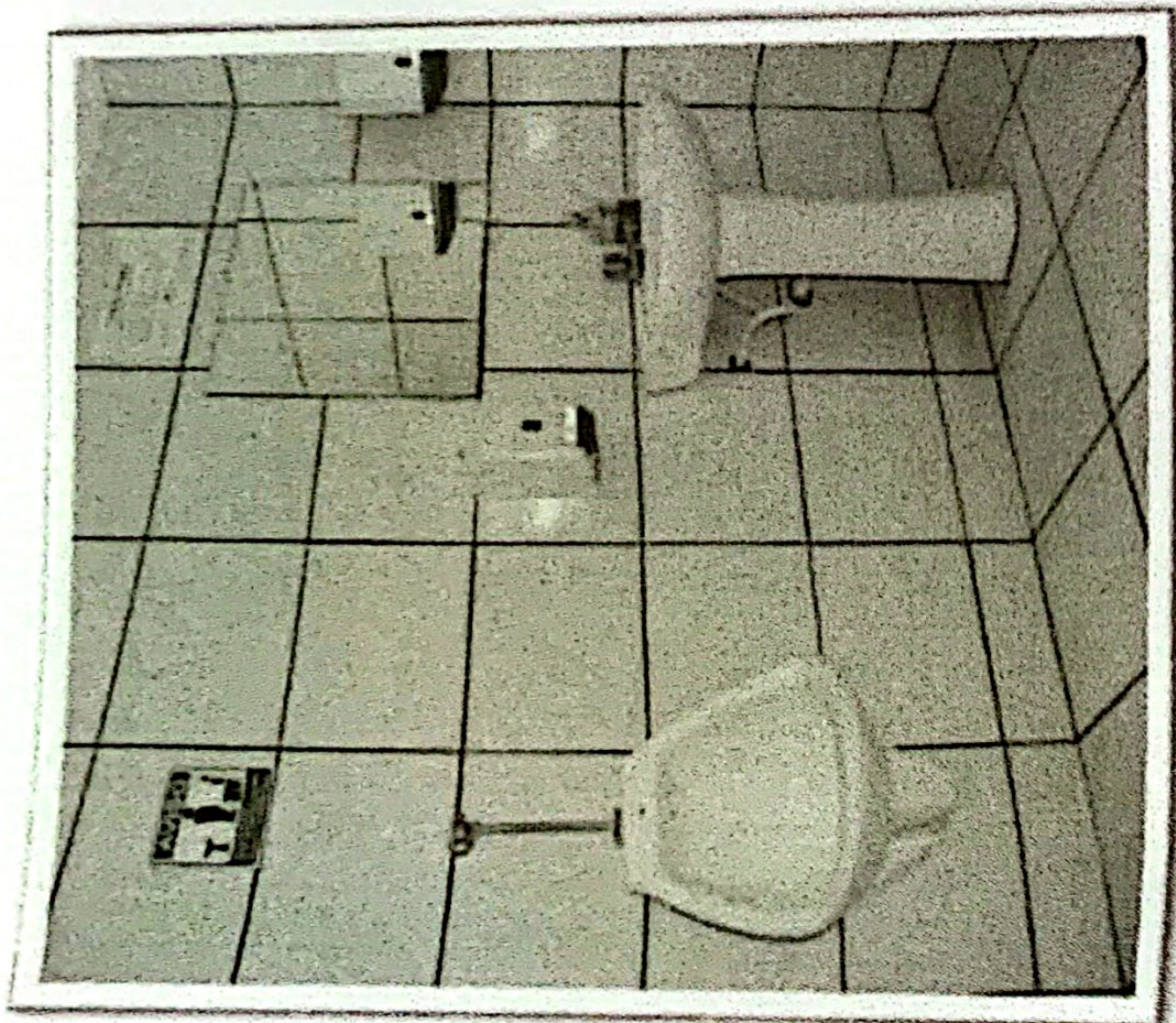
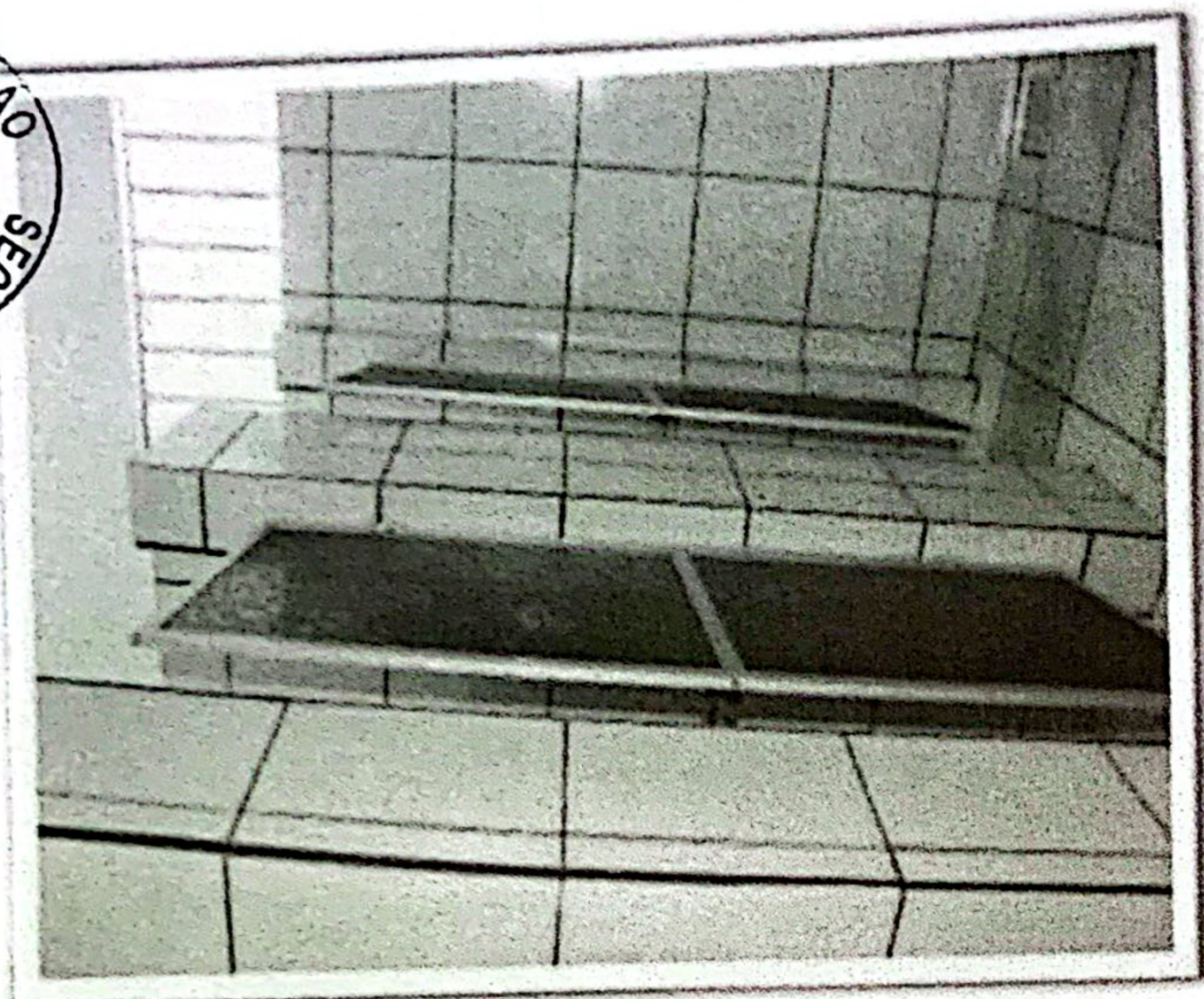


Corredor





Salas de aula

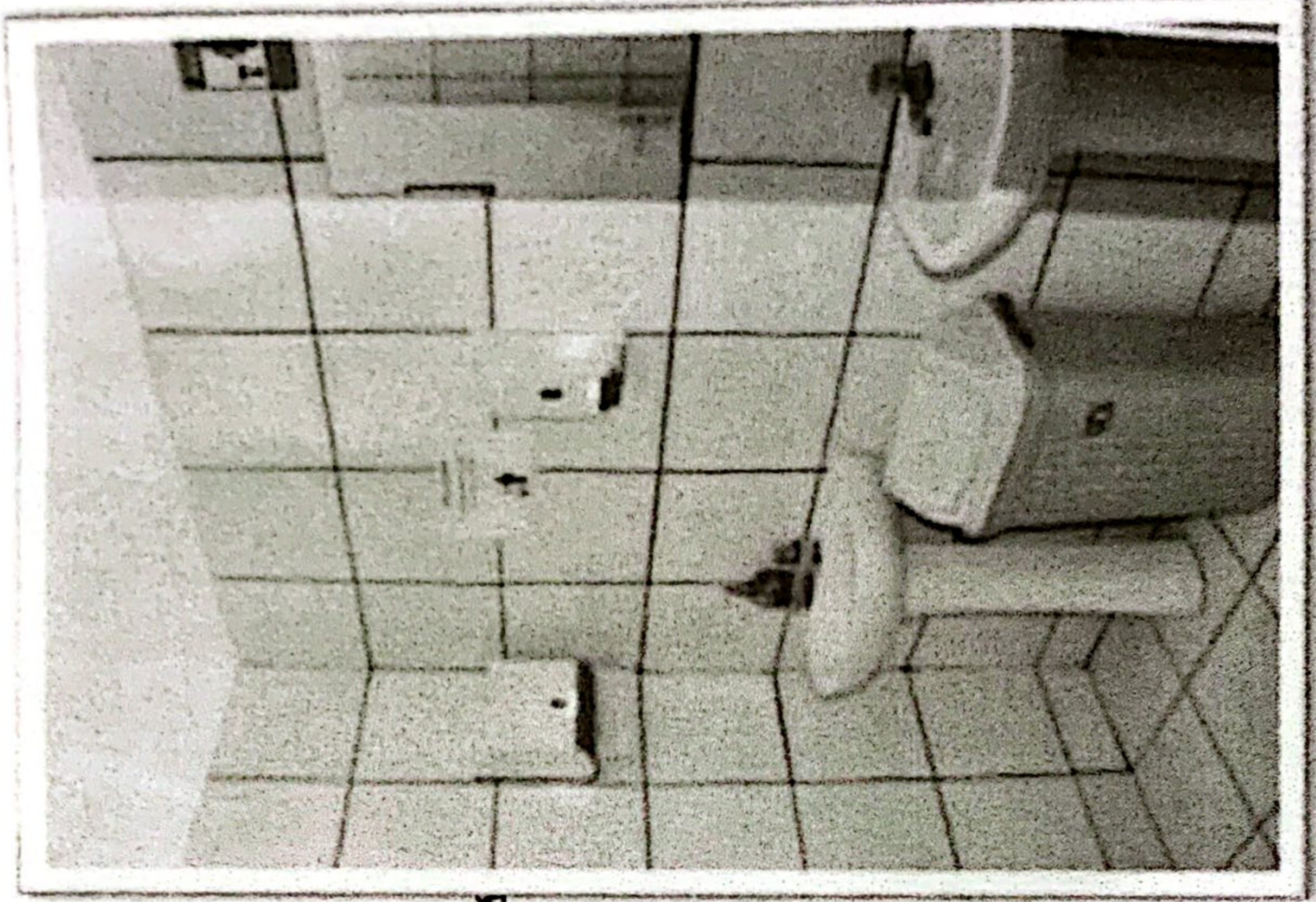
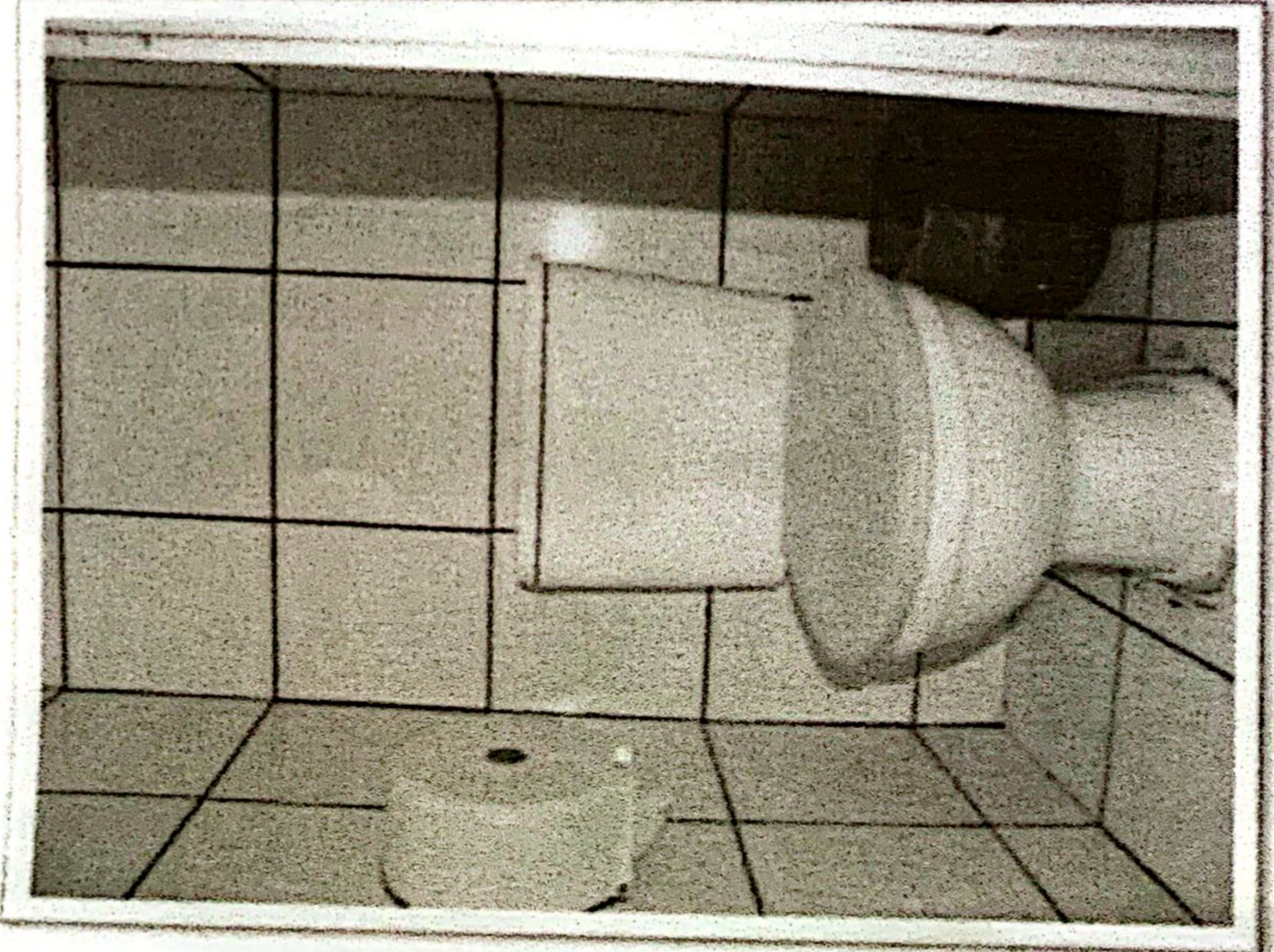


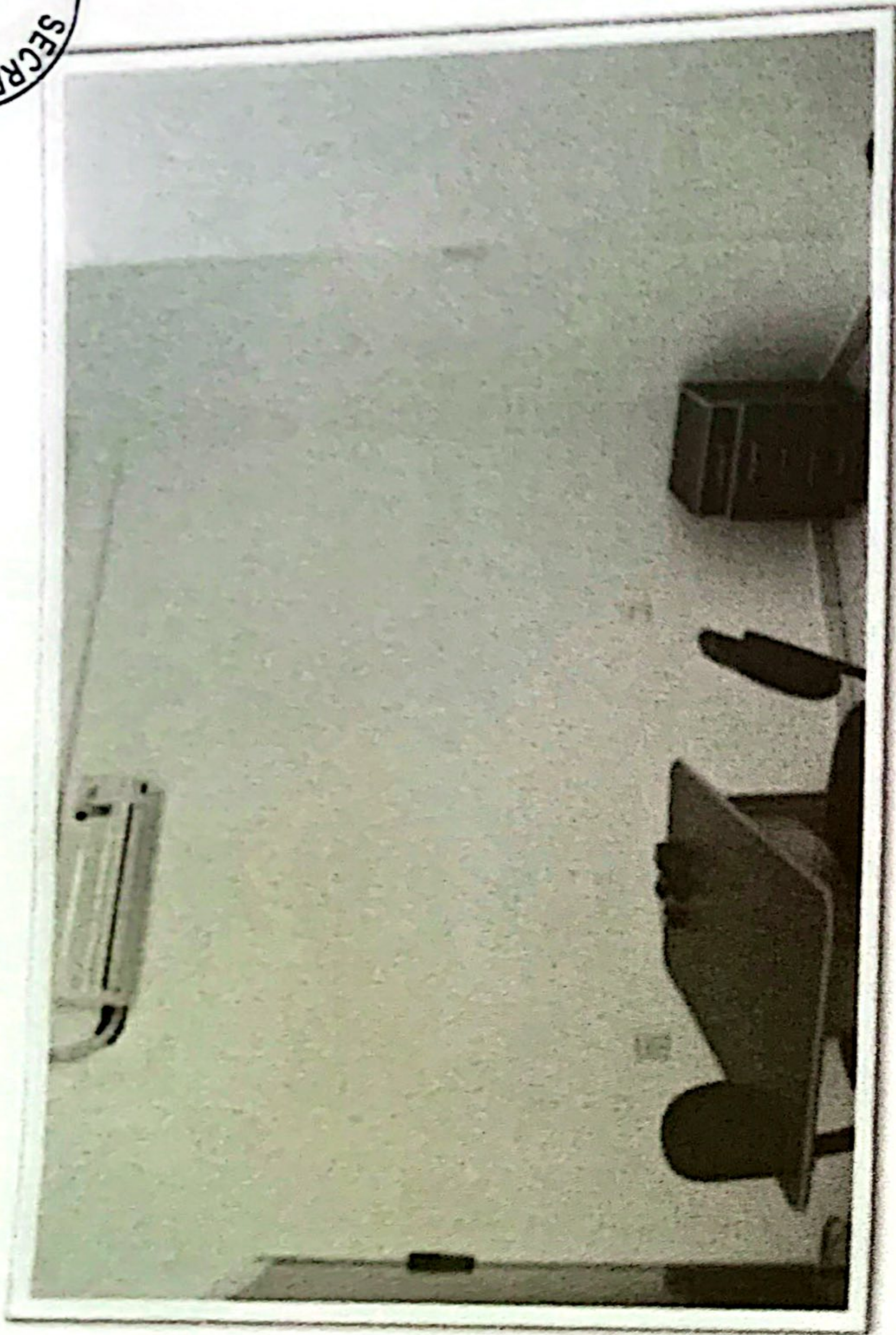
Banheiro dos alunos





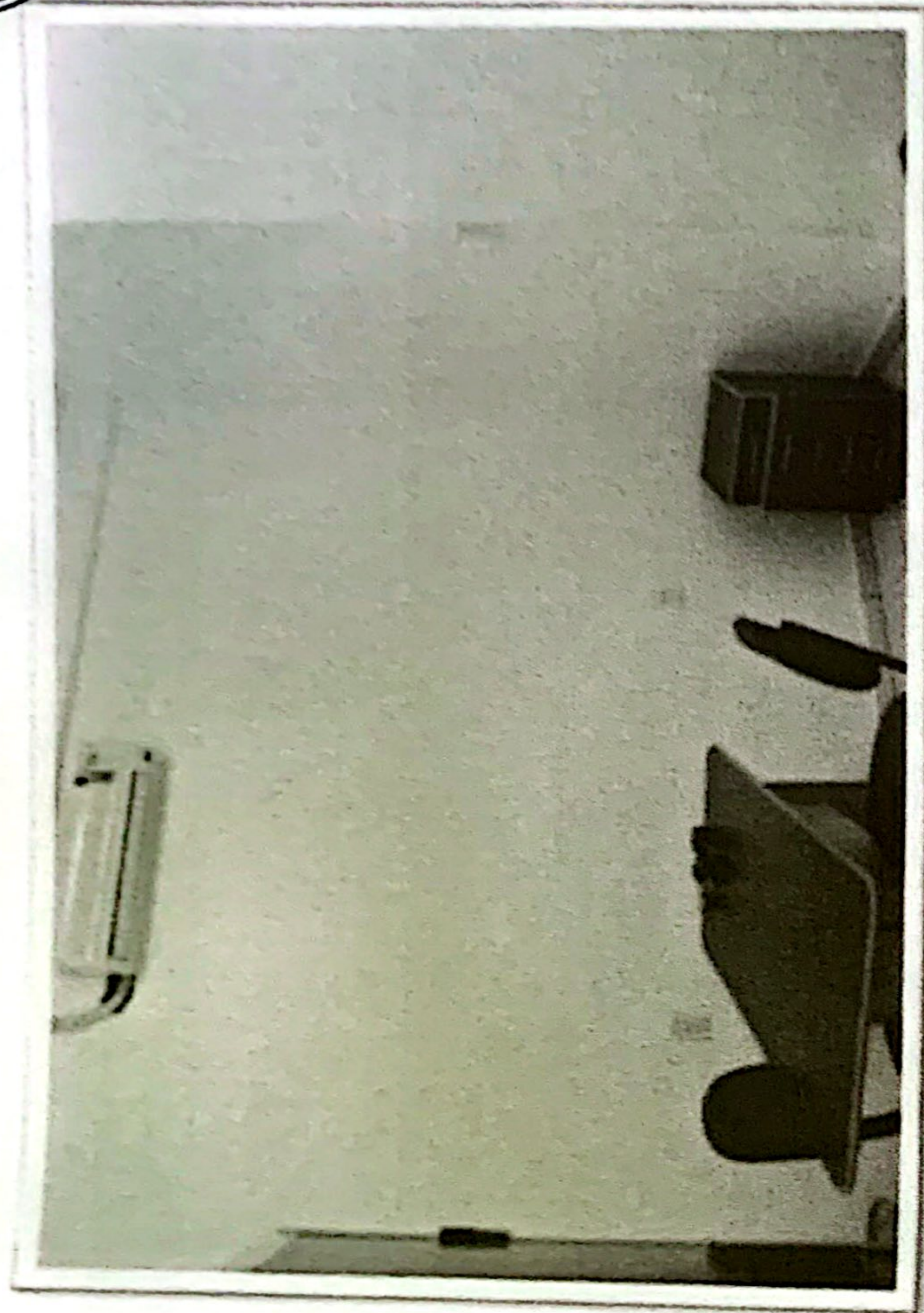
Sala da Secretaria





Sala da Diretoria



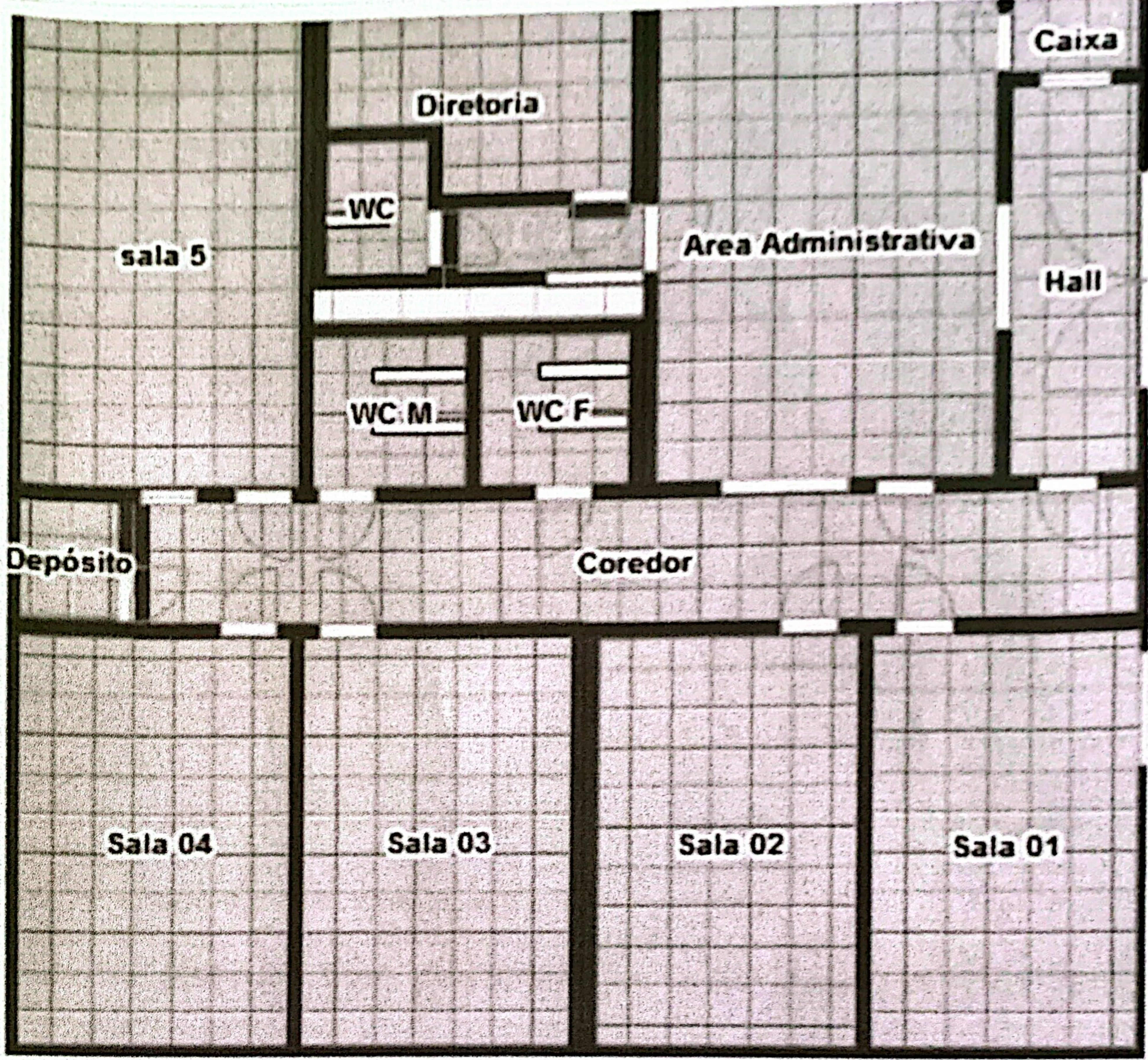


Sala da Secretaria



Banheiro dos funcionários





APRESENTAÇÃO



O presente MEMORIAL DESCRITIVO descreve o imóvel e determina os detalhes de acabamento, o padrão e a qualidade dos materiais que foram utilizados em sua construção, com área total de 400 m² (20 m x 20 m).

Trata-se de imóvel térreo comercial, constituído nos terrenos na Tv. WE-32, nº 191 e 201, no bairro da Cidade Nova V, município de Ananindeua - PA.

A Travessa WE 32 é a mais larga das travessas da Avenida SN 17, do Conjunto Cidade Nova V, facilitando o estacionamento.

PAVIMENTOS

O imóvel é composto de pavimento térreo, contendo:

- ✓ Hall de entrada com porta de vidro e grades no corredor.
- ✓ Corredor principal amplo.
- ✓ Depósito.
- ✓ Sala nº 01, medindo 5 m. x 8 m.. Tem capacidade para 50 carteiras escolares, mesa e cadeira para professor.
- ✓ Sala nº 02, medindo 5 m x 8 m.. Tem capacidade para 50 carteiras escolares, mesa e cadeira para professor.
- ✓ Sala nº 03, medindo 5m x 8 m.. Tem capacidade para 50 carteiras escolares, mesa e cadeira para professor.
- ✓ Sala nº 04, medindo 5m x 8 m.. Tem capacidade para 50 carteiras escolares, mesa e cadeira para professor.
- ✓ Sala nº 05, medindo 9,72 m x 6,50 m.. Tem capacidade para 80 carteiras escolares, mesa e cadeira para professor.
- ✓ Banheiro feminino, com 02 boxes privativos para vaso sanitário.
- ✓ Banheiro masculino, com 02 boxes privativos para vaso sanitário + 01 mictório em pé.
- ✓ Salão de atendimento e área administrativa, com aproximadamente 63,18 m², que admite subdivisões.
- ✓ Banheiro dos funcionários reservado, com chuveiro.
- ✓ Sala da diretoria.
- ✓ Copa (ou caixa, ou pequena cozinha).

ESPECIFICAÇÕES DE ACABAMENTO



✓ Salas de aula:

Pisos Cerâmica esmaltada.
Paredes Reboco com massa fina e pintura PVA.
Teto Reboco com massa fina e pintura PVA.

✓ Área de circulação (corredor e Hall de entrada):

Pisos Cerâmica esmaltada.
Paredes Reboco com massa fina e pintura PVA.
Teto Reboco com massa fina e pintura PVA.

✓ Banheiro dos alunos:

Pisos Cerâmica esmaltada.
Paredes Reboco, com massa fina e pintura PVA, e meia parede azulejada, com cerâmica esmaltada.
Teto Reboco com massa fina e pintura PVA.
Lavatório Instalações com água fria.
Louça Pia e bacia sifonada, com caixa acoplada esmaltada.
Registros Cromados lisos.

✓ Sala de atendimento e área administrativa:

Pisos Cerâmica esmaltada.
Paredes Reboco com massa fina e pintura PVA.
Teto Reboco com massa fina e pintura PVA.

✓ Banheiro reservado dos funcionários, com chuveiro:

Pisos Cerâmica esmaltada.
Paredes Reboco, com massa fina e pintura PVA, e meia parede azulejada, com cerâmica esmaltada.
Teto Reboco com massa fina e pintura PVA.
Lavatório Instalações com água fria.
Louça Pia e bacia sifonada, com caixa acoplada esmaltada.
Registros Cromados lisos.

✓ Sala da diretoria:

Pisos Cerâmica esmaltada.
Paredes Reboco com massa fina e pintura PVA.
Teto Reboco com massa fina e pintura PVA.

✓ Recepção e caixa:

Pisos Cerâmica esmaltada.
Paredes Reboco com massa fina e pintura PVA.
Teto Reboco com massa fina e pintura PVA.

ESPECIFICAÇÕES GERAIS



ESTRUTURA:

- ✓ **Alvenarias**
Foram construídas com blocos cerâmicos estruturais e de vedação assentados com massa específica.
- ✓ **Esquadrias de madeira**
Portas laminadas em madeira, com acabamento em tinta óleo.
- ✓ **Esquadrias de Alumínio**
As esquadrias das janelas são em alumínio.
- ✓ **Esquadrias de ferro**
A entrada do corredor, a janela de atendimento principal e o caixa são de ferro com acabamento em pintura esmalte.
- ✓ **Estacionamento de bicicletas**
Na frente do imóvel tem estacionamento de bicicletas, com barras de ferro para facilitar o trancamento das correntes e cadeados.
- ✓ **Vidros**
Os vidros são lisos com exceção da área de claridade da sala 01 com tijolos de vidro.
- ✓ **Ferragens**
As ferragens são cromadas lisas e as dos boxes do banheiro do tipo tranqueta.
- ✓ **Telhado**
A cobertura do prédio é de telhas coloniais e calhas de zinco.
- ✓ **Fachada**
O acabamento da fachada foi feito com reboco e pintura acrílica e possui estrutura para colocação de painel.
- ✓ **Pintura**
O imóvel será entregue com a pintura totalmente nova.

Valor: R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais).

Ananindeua, 20 de março de 2026.

Documento assinado digitalmente

gov.br

JAIR GUIMARAES NETO
Data: 20/03/2026 22:49:02-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

Jair Guimarães Neto

Proprietário do imóvel – (91)99982-7474.

jairguimaraesneto@gmail.com

Obs.: Nas páginas anteriores confira as fotos e planta baixa do imóvel.