

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO

**Imóvel Comercial Localizado no Conjunto Guajará,
Rua Sn. 21 Nº 24, Quadras 19, 21, 23, 25, 27, 29 e 30,
Bairro Guajará, CEP.: 67.149-810 Ananindeua – PA.
Destinado a sediar o Almoxarifado e CAF de ANANINDEUA.**

Ananindeua, 16 de fevereiro de 2022



ANANINDEUA **É T R A B A L H O**

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
Secretaria Municipal de Saúde - SESAU
Coordenação de Projeto e Fiscalização de Obra

1 – RESUMO DO LAUDO

a) OBJETIVO DO LAUDO

Determinação do valor de mercado para locação do imóvel situado no **Conjunto Guajará, Rua Sn. 21 N° 24, Quadras 19, 21, 23, 25, 27, 29 e 30, Bairro Guajará, Ananindeua – PA**, imóvel de propriedade privada, representado pelo **Sr. °**

b) GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

A presente locação foi classificada Grau I, conforme dispõe o item 9.2.2 da NBR 14653-2 da ABNT.

c) VALOR PARA LOCAÇÃO DO IMÓVEL

Para a locação do imóvel em tela, encontrou-se o seguinte valor final:

VF = R\$ 15.000,00 (QUINZE MIL REAIS).

2 – SOLICITANTE

Secretaria Municipal de Saúde de Ananindeua - SESAU.

3 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

O Município de Ananindeua não dispõe de planta de valores comercial, onde o imóvel está inserido. Este fato restringiu a amostra, com vários elementos sendo descartados pela grande distorção que causavam nos resultados.

4 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

4.1 – Caracterizações da região

- Localizado no contexto urbano, com indicação dos principais polos de influência.
- Infraestrutura urbana favorável com sistema viário, transporte coletivo, água potável, energia elétrica, telefone, comunicação. Atendendo a necessidade do usuário.
- Atividades existentes: comércio e serviços.

4.2 – Caracterizações da Edificação e Benfeitorias

Trata-se de edificação em alvenaria. O prédio é térreo com mezanino, cobertura com telha de fibrocimento; forro em PVC e divisórias naval no térreo.

Térreo: Salão amplo com 5 salas divididas com divisórias naval, além dos banheiros existentes e mais área de carga e descarga, medicamentos e insumos (limpeza e expediente).



ANANINDEUA É TRABALHO

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
Secretaria Municipal de Saúde - SESAU
Coordenação de Projeto e Fiscalização de Obra

Mezanino: Sala dos farmacêuticos, arquivo, banheiros, copa e sala de medicamentos controlados, separados com divisórias naval.

Área total aproximada da Edificação = 1.460,46 m²

5 – DIAGNÓSTICO SOBRE O MERCADO

O mercado de locação de imóveis comerciais, para a região, apresenta-se normal com boa oferta.

6 – METODOLOGIA UTILIZADA

Na determinação do valor de locação do imóvel foi adotado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO COM TRATAMENTO INFERENCIAL DOS DADOS.** (Ver ilustrações nas páginas 10, 11 E 12).

7 – MEMÓRIA DE CÁLCULO

DADOS AMOSTRAIS	Endereço	Área (m ²)	Valor de locação (R\$)	Valor por m ² (R\$/m ²)
1	Mário Covas	850,00	R\$ 9.500,00	11,18
2	Coqueiro	1.200,00	R\$ 12.000,00	10,00
3	Cidade Nova V	2.567,00	R\$ 25.000,00	9,74

Média Estabelecida – R\$ 10,31/ m² (DEZ REAIS E TRINTA E UM CENTAVOS)

8 – CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

- A edificação apresenta boas condições estruturais;
- Portas e esquadrias existentes em vidro temperado, alumínio e vidro, em chapa metálica, madeira e portas metálica de enrolar;
- Forro em PVC;
- Cobertura em telha de fibrocimento;
- Piso cimentado no salão e piso do mezanino em cerâmica, em boas condições;
- Revestimento cerâmico nos banheiros.



ANANINDEUA
É T R A B A L H O

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
Secretaria Municipal de Saúde - SESAU
Coordenação de Projeto e Fiscalização de Obra

9 - AVALIAÇÃO

Com este diagnóstico constata-se que a edificação se apresenta em condições satisfatórias para a finalidade a que se destina.

Obs:

- Sua avaliação será pela **Média de mercado (Mm)** obtida no item 7 e multiplicada pela **área construída**. ($10,31 \times 1460,46 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 15.057,34$);
- **Conforme a NBR 14653-1 (válida a partir de 30/05/2001)**, pode-se arredondar o resultado de sua avaliação, tanto para mais ou para menos, desde que o ajuste final não varie mais de **1% do valor estimado**;
- Arredondando para **R\$ 15.000,00 (Quinze mil reais)**.

Fábio Rodrigo Da C. Furtado
ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 1519146094

Fábio Rodrigo Furtado
(Coord. Projeto e Fiscalização de Obra)
Engenheiro Civil – CREA: 1519146094

Fernando Oliveira
Arquiteto Urbanista
CAU-A 33198-8

Fernando Oliveira – Arquiteto e Urbanista
CAU – A33198-8



ANANINDEUA É TRABALHO

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
Secretaria Municipal de Saúde - SESAU
Coordenação de Projeto e Fiscalização de Obra

FOTOS DO IMÓVEL À SER ALUGADO:



FACHADA



ESPAÇO INTERNO DO MEZANINO

Avenida SN 21, Cidade Nova VI N° 18, Bairro Coqueiro, Ananindeua - PA
CEP: 67.143-816
Email: engsesau@hotmail.com

Páblo Rodrigo Da C. Furtado
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 1319146094



ANANINDEUA
É TR A B A L H O

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
Secretaria Municipal de Saúde - SESAU
Coordenação de Projeto e Fiscalização de Obra

FOTOS DO IMÓVEL (CONTINUAÇÃO):



SALA TÉRREO



VISTA DO GALPÃO

Fábio Rodrigues Da C. Freitas
ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 1319146094

Avenida SN 21, Cidade Nova VI Nº 18, Bairro Coqueiro, Ananindeua - PA
CEP: 67.143-816
Email: engsesau@hotmail.com



ANANINDEUA
É TRABALHO

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
Secretaria Municipal de Saúde - SESAU
Coordenação de Projeto e Fiscalização de Obra

FOTOS DO IMÓVEL (CONTINUAÇÃO):



BANHEIROS



VISTA INTERNA DO SALÃO

Fábio Rodrigues da C. Furtado
ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 1519146094



ANANINDEUA
É TR A B A L H O

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
Secretaria Municipal de Saúde - SESAU
Coordenação de Projeto e Fiscalização de Obra

FOTOS DO IMÓVEL (CONTINUAÇÃO):



DEPÓSITOS



DEPÓSITOS

Fábio Rodrigo Da C. Furtado
ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 1519146094



ANANINDEUA
É TR A B A L H O

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
Secretaria Municipal de Saúde - SESAU
Coordenação de Projeto e Fiscalização de Obra

FOTOS DO IMÓVEL (CONTINUAÇÃO):



COPA



MEDICAMENTOS

Fábio Rodrigo Da C. Furtado
ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 161.9146094



ANANINDEUA É TRABALHO

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
Secretaria Municipal de Saúde - SESAU
Coordenação de Projeto e Fiscalização de Obra

DADOS COMPARATIVOS UTILIZADOS NO ITEM 7 FOTOS:

1ª

OLX

Buscar

Meus Anúncios

Chat

Notificações

Alugo excelente galpão de 850 m² a 50 mts da Mario Covas

R\$ 9.500

Código de anúncio: 1010716852

ALUGO EXCELENTE GALPÃO LOCALIZADO NA PASSAGEM SANTA LÚCIA, A 50 METROS DA RODOVIA MARIO COVAS...

Ver descrição completa

Favoritar

Compartilhar

Denunciar

Detalhes

Categoria	Localização	Área	Área
Comércio e indústria	R\$ 0	R\$ 0	Área 850m²

Veja no anúncio

5 ou mais

~~Fábio Rodrigo da C. Furtado~~
ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 15.9146094



ANANINDEUA É TRABALHO

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
Secretaria Municipal de Saúde - SESAU
Coordenação de Projeto e Fiscalização de Obra

FOTOS (CONTINUAÇÃO):

2ª

oX Buscar Meus Anúncios Chat Notificações

Ver o Mapa do Projeto | Compartilhar anúncio | Outras opções | Anúncios

Galpão - 1200m² - Coqueiro - Ananindeua/PA

Valor médio: R\$ 12.000/m² - 120.000.000 - 120.000.000

R\$ 12 000

Código do anúncio: GA0042

Galpão - 1200m² - Coqueiro - Ananindeua/PA Excelente galpão com ótima estrutura montada, para empresas que precisam de...

Ver descrição completa

Favoritar Compartilhar Denunciar

Detalhes

Categoria: Comercio e industria	Localização: Coqueiro - Ananindeua/PA	Área: 1200m²	Terreno: 1200m²
Imóveis vizinhos: 0			

Fábio Rodrigo Da C. Eustáquio
ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 131914609d



ANANINDEUA É TRABALHO

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
Secretaria Municipal de Saúde - SESAU
Coordenação de Projeto e Fiscalização de Obra

FOTOS (CONTINUAÇÃO):

3ª

Galpão Logístico com Doca e Pátio na BR - 316/Ananindeua.

R\$ 25.000

Código do anúncio: GL00034

Aluga-se excelente galpão para centro logístico com área de manobra de 1.200 m², plataforma de recebimento de carga, 1.367 m² de área coberta, área administrativa, piso industrial (até 6 tons/m²), pé direito de 8,60 m, escritório climatizado, ventilação feminina e masculina, documentação completa. Hábit-se de Prefeitura e Bombeiros. Não respondo em e-mail, envie mais informações ou agende sua visita somente pelo WhatsApp - GL00034

Comércio e indústria R00 R00 2967m²

- **OBS.: Essas fotos são meramente ilustrativas, somente para justificar o item 7. As imagens não se referem a edificação a ser alugada.**