

# **LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO**

**Imóvel Comercial Localizado no Conjunto Cidade Nova I,  
SN 1 N° 766, Bairro Coqueiro Ananindeua – PA  
Destinado a sediar a UBS PAULO FROTA.**

Ananindeua, 31 de maio de 2022

## 1 – RESUMO DO LAUDO

### a) OBJETIVO DO LAUDO

Determinação do valor de mercado para locação do imóvel situado na **Conjunto Cidade Nova I, SN 1 Nº 766, Bairro Coqueiro Ananindeua – PA**, imóvel de propriedade privada, representado pela **Sr.<sup>a</sup> Laís Melo da Costa**.

### 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\$ 2.600,00 (Dois mil e seiscientos 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 uma edificação em alvenaria. O prédio a ser alugado, está dividido em dois pavimentos, com área construída de aproximadamente 254,87 m<sup>2</sup> e terreno com aproximadamente 422,08 m<sup>2</sup>. A cobertura é com telha de barro, laje, forro em PVC, portas em madeira, alumínio, porta de enrolar (ferro), esquadrias em madeira e vidro, vidro temperado e grades.



## **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

- **Térreo:** Salão amplo, garagem, sala, gabinete, duas suítes, copa, cozinha, banheiro, área de serviço e área livre.
- **Superior:** Escada, sala, copa, cozinha e duas suítes.

⇒ **Área total aproximada da Edificação = 254,87 m<sup>2</sup>**

### **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 11, 12 e 13).

### **7 – MEMÓRIA DE CÁLCULO**

<b>DADOS AMOSTRAIS</b>	<b>Endereço</b>	<b>Área (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Valor de locação (R\$)</b>	<b>Valor por m<sup>2</sup> (R\$/m<sup>2</sup>)</b>
1	Cidade Nova	200,00	R\$ 2.200,00	11,00
2	Cidade Nova	100,00	R\$ 750,00	7,50
3	Cidade Nova VI	190,00	R\$ 2.300,00	12,11

⇒ **Média Estabelecida – R\$ 10,20/ m<sup>2</sup> (DEZ REAIS E VINTE CENTAVOS)**

### **8 – CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO**

- A edificação apresenta boas condições estruturais;
- Cobertura em telha de barro e laje;
- Portas e esquadrias existentes em madeira, madeira e vidro, vidro temperado, alumínio e portas de enrolar com grades em ferro;
- Forro em PVC e laje;
- Piso cerâmico interno e piso em cimento na área externa;
- Revestimento cerâmico.

## 9 – DIAGNÓSTICO DO EDIFÍCIO

- Não possui acessibilidade;
- Revisão das Instalações elétrica e hidráulica;
- Revitalização de pintura interna e externa em acrílica sob emassamento;
- Revisão de portas e esquadrias;
- Revisão da cobertura;
- Retirada de infiltrações;
- Revisão de revestimento cerâmico;
- Revisão de forro em PVC;
- Limpeza da área externa.

## 10 - 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**. ( $10,20 \times 254,87 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 2599,67$ );
- **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\$ 2.600,00 (Dois mil e seiscentos 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: A33198-8

---

**Fernando Oliveira**

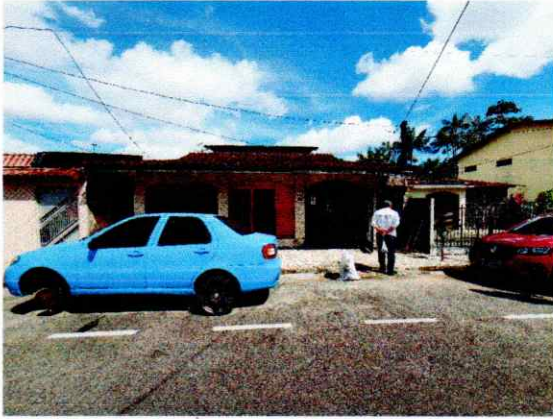
Arquiteto Urbanista – CAU: A33198-8



**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

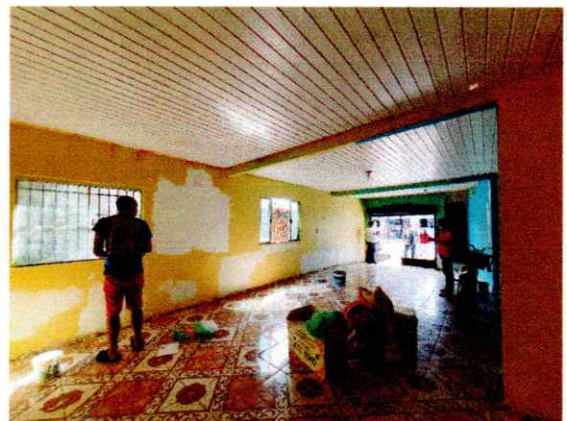
**FOTOS DO IMÓVEL À SER ALUGADO:**



**FACHADA**



**SALÃO**



**SALA DE ESTAR/ GARAGEM**



**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

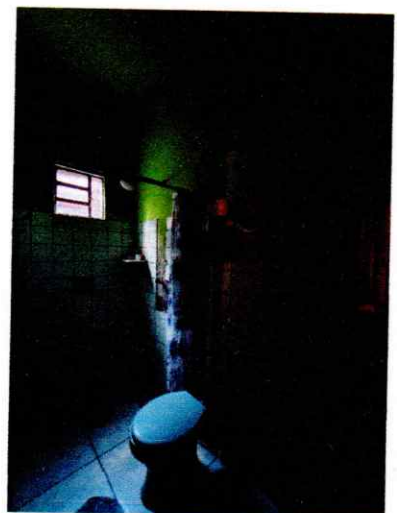
**FOTOS DO IMÓVEL À SER ALUGADO (CONTINUAÇÃO):**



**GABINETE**



**SUÍTE COM BANHEIRO**



**BANHEIRO**

*Handwritten signature*



**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

**FOTOS DO IMÓVEL À SER ALUGADO (CONTINUAÇÃO):**



**COZINHA**



**BANHEIRO SOCIAL**



**SUÍTE**

↓



**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 À SER ALUGADO (CONTINUAÇÃO):**



**ÁREA DE SERVIÇO**



**ÁREA LIVRE**



**ÁREA LATERAL**

*Handwritten signature*





**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

**FOTOS DO IMÓVEL À SER ALUGADO (PAVIMENTO SUPERIOR):**



**ESCADA/ COPA**



**COPA/ COZINHA**



**SUÍTE**



**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

**FOTOS DO IMÓVEL À SER ALUGADO (PAVIMENTO SUPERIOR):**



**BANHEIRO DA SUÍTE**



**SUÍTE**



**COBERTURA**



# 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 Meu Anúncio Chat

Alugo Ótima Casa na Cidade Nova.

Publicado em 28/09/2024 - valor: 2.200,00 R\$ - anúncio profissional

IMOBILIÁRIA Galvão

**R\$ 2.200**

Código do anúncio: 00371

Alugo Ótima Casa na Cidade Nova. Valor do aluguel incluso IPTU: R\$ 2.200,00 (o proprietário só aluga com um...

Ver descrição completa

Favoritar Compartilhar Denunciar

Detalhes

Categoria Casas	Tipo Aluguel - casa em rua pública	Condomínio R\$ 0	IPU R\$ 0
Área construída 200m²	Quartos 4	Banheiros 4	Vagas de garagem 2



# ANANINDEUA É TRABALHO

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

## FOTOS (CONTINUAÇÃO):

2ª

o!x Buzzer Meus Anúncios Chat

Pará > Região do Sudeste > Aluguel - Casas e Apartamentos > Cidade Nova - Ananindeua

Casa para aluguel tem 100 metros quadrados com 2 quartos em Cidade Nova - Ananindeua - Par

Publicado em 28/05/2025 - 10h:32:00Z - Imóvel profissional

**R\$ 750**

Código do anúncio: 5E4447

A casa no bairro Cidade Nova possui 100 metros quadrados com 2 quartos sendo 1 suite e 2 banheiros

Favoritar Compartilhar Denunciar

**Detalhes**

Categoria	Tipos	Condomínio	IPIS
Casas	Aluguel - casa em rua pública	R\$ 0	R\$ 0
Área construída	Quartos	Banheiros	Suíte no condomínio
100m²	2	2	1



# ANANINDEUA É TRABALHO

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

FOTOS (CONTINUAÇÃO):  
3ª

OLX Buscar Meus Anúncios Chat

Para: Região de Belém > Comércio e Indústria > Outras Cidades > Ananindeua

### Ponto Comercial Grande na Cidade Nova 6

Publicado em 18/09 às 18:10 - cod: 9234093229

R\$ 2.300

WHATSAPP - (91)... ver número - Carlos

Ponto Comercial no segundo andar com 190m², 8 salas, 1 banheiro, 1 sacada e uma Recepção ampla...

Ver descrição completa

Favoritar Compartilhar Denunciar

Detalhes

Categoria	Condomínio	IPTU	Tamanho
Comércio e indústria	RS 0	RS 0	190m²

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