

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO

Imóvel Comercial Localizado na Rua Oiapoque, Q D

Nº 42, Curuçambá, Ananindeua – PA.

Destinado a sediar arquivo da SEPOF.

Ananindeua, 5 de maio de 2022

1 – RESUMO DO LAUDO

a) OBJETIVO DO LAUDO

Determinação do valor de mercado para locação do imóvel situado na **Rua Oiapoque, quadra D N° 68, Bairro Curuçambá, Ananindeua – PA**, imóvel de propriedade privada, representado pelo Sr.º Max André Ferreira Serra.

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\$ 11.374,10 (Onze mil e Trezentos e Setenta e Quatro Reais e Dez Centavos).

2 – SOLICITANTE

Secretaria Municipal de Finanças - SEPOF.

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 laje pré-moldada e cobertura com telha de fibrocimento; forro em PVC.

Ambientes: Hall de entrada, 9 salas e seis banheiros.

⇒ **Área total da Edificação = 384,52 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	Travessa A (Cj COHAB – Águas Brancas)	446,00	R\$ 25.000,00	56,05
2	Avenida Tropical (Guanabara)	630,00	R\$ 8.000,00	12,69
3	Travessa WE-32 (Cidade Nova IV)	400,00	R\$ 8.000,00	20,00

⇒ **Média Estabelecida – R\$ 29,58/ m²** (Vinte e Nove Mil e Cinquenta e Oito centavos)

8 – CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

- A edificação apresenta boas condições estruturais;
- Cobertura em laje e telha de fibrocimento;
- Portas e esquadrias existentes em alumínio anodizado e madeira;
- Forro em lajé no Primeiro Pavimento e sem forro no segundo pavimento ;
- Totalmente revestida.





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**. ($29,58 \times 384,52 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 11.374,10$);
- **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**;
- Valor aproximado de **R\$ 11.374,10 (Onze mil e Trezentos e Setenta e Quatro Reais e Dez Centavos)**.

Marclo Gomes da Silva

(Coord. Projeto e Fiscalização de Obra)
Engenheiro Civil – CREA: 150551421-5



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



ESPAÇO INTERNO CIRCULAÇÃO



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):



ESPAÇO INTERNO - BANHEIROS

FOTOS DO IMÓVEL (CONTINUAÇÃO):



DADOS COMPARATIVOS UTILIZADOS NO ITEM 7

FOTOS:

1ª

Prédio para alugar, 446 m² - Centro - Ananindeua/PA



R\$ 25.000

PRO



José Cristiano Neves Palheta

(91) 9811... ver número
Ver todos os anúncios

Enviar mensagem

Ver todos os anúncios publicados por este usuário em outros anúncios

Histórico do vendedor com
Compra Segura

R\$ 25.000








Código do anúncio: T9D7GG

Ponto comercial em localização nobre, no KM 08 da BR 316, sentido Marituba...

Ver descrição completa


FOTOS (CONTINUAÇÃO):

2ª

  Plano Profissional  Meus Anúncios  Chat  Notificações  Entrar  Avançar


Pará · Região de Belém · Comércio e indústria · Outras Cidades · Ananindeua

Prédio/Edifício inteiro para aluguel e venda tem 630m² em Guanabara - Ananindeua - PA



R\$ 8.000

PRO

 Dr. Imóveis

Doutor Imóveis Belém

(91) 9990... ver número
Ver todos os anúncios

Enviar mensagem

Ver todos os anúncios publicados por este usuário em outros anúncios





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 (CONTINUAÇÃO): 3ª

OLX

Plano Profissional Meus Anúncios Chat Notificações Entrar Anunciar

Pará Região de Belém Comércio e Indústria Outras Cidades Ananindeua

Excelente Prédio Comercial em Ananindeua, Ideal Para Cursos, Clínicas...

R\$ 8.000

CIP CENTRO DE INCLUSÃO PRODUTIVA | ANANINDEUA

VERIFICAR ANANINDEUA BRASIL

Lopes 118

(01) 9825... ver número

Chat

Verificado com

Ver todos os anúncios

Histórico do vendedor com Compra Segura

R\$ 8.000

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