

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO

Imóvel Residencial Localizado
na Rua 08 de Outubro, N°. 68, 40
Horas/Ananindeua/PA, destinado a
sediar a **UBS Nova Esperança II e III.**

Ananindeua, 02 de junho 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 na **Rua 08 de outubro Nº 68, Bairro 40 Horas, 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\$ 4.000,00 (Quatro 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 laje pré-moldada e cobertura com telha de fibrocimento; forro em PVC.

Ambientes: Recepção, 7 salas, 1 sala com banheiro, copa, DML e 4 lavabos.

⇒ **Área total da Edificação = 167,79 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	Cid. Nova III	33,37	R\$ 1.300,00	38,96
2	Est. do maguari	100,00	R\$ 1.800,00	18,00
3	Cidade Nova	600,00	R\$ 10.300,00	17,17

⇒ Média Estabelecida – R\$ 24,71/ m² (Vinte e quatro reais e setenta e um centavos)

8 – CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

- A edificação apresenta boas condições estruturais;
- Cobertura em laje e telha de fibrocimento;
- Portas e esquadrias existentes em vidro temperado, chapa metálica e compensado;
- Forro em PVC ;
- Totalmente revestida.



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**. ($24,71 \times 167,79 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 4.146,09$);
- **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\$ 4.000,00 (Quatro mil reais)**.

Fábio Rodrigo Da C. Furtado
ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 519146094

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



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 CIRCULAÇÃO



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



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



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



R\$ 7.000

Código do anúncio: 3G0FD9

Lotus aluga prédio comercial com 400m² de área construída, terreno e tipo. Recém construído, nunca alugado. As portas do imóvel estão ainda na tábuas corrimão, ficando assim em aberto para o pretendo locatário padronizar conforme segmento específico e acordo com locador. Localização privilegiada, em rua larga, próximo a Avenida 3 corações, ponto de ônibus, posto de gasolina, academia, farmácias etc. Excelente para igrejas, bancos, academias, clínicas e revenda de veículos. Valor da locação na área total R\$7.000, ou alugamos por pavimento valor R\$3.500,00. Analisamos propostas.



ANANINDEUA É TRABALHO

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

FOTOS (CONTINUAÇÃO):

2ª

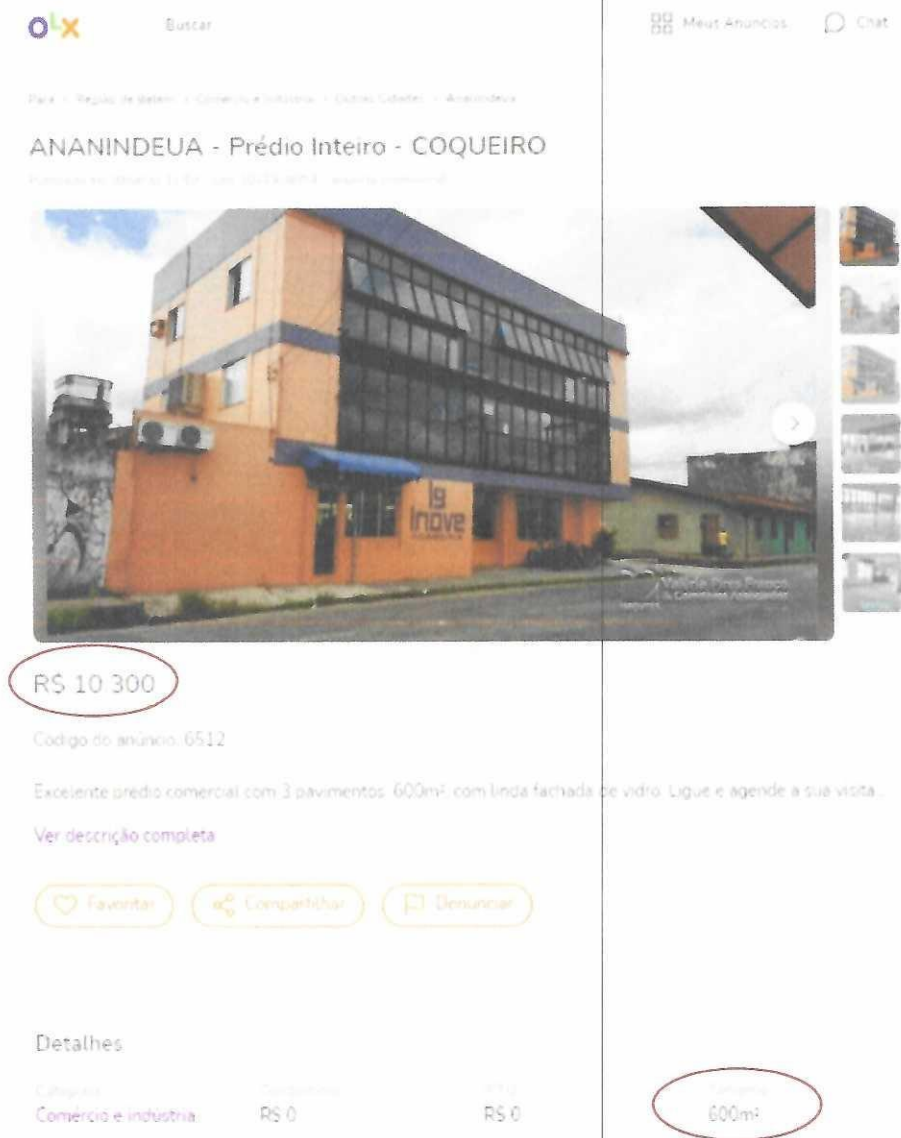


R\$ 1.800

Alugo imóvel, parte superior, com entrada individual, duas vagas de garagem.
Composto por 1 Salão grande, 1 Cozinha, 1 banheiro, 1 sala individual.
Aproximadamente 100 metros quadrados no total.
Não paga água, somente energia.
Incluso o valor do IPTU.

FOTOS (CONTINUAÇÃO):

3ª



OLX Buscar Meus Anúncios Chat

Para: Região de Belém > Comércio e Indústria > Outros Locais > Ananindeua

ANANINDEUA - Prédio Inteiro - COQUEIRO

Possuível em: 08/04/2019 às 10:29:40 (Anúncio publicado)

R\$ 10 300

Código do anúncio: 6512

Excelente prédio comercial com 3 pavimentos 600m² com linda fachada de vidro. Ligue e agende a sua visita.

[Ver descrição completa](#)

[Favoritar](#) [Compartilhar](#) [Denunciar](#)

Detalhes

Categoria	Compartilhar	Preço	Área
Comércio e indústria	RS 0	RS 0	600m²

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