

## LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO

Imóvel comercial localizado no Conjunto  
Cidade Nova VIII, WE 45 A, Nº 181, Bairro  
Coqueiro, Ananindeua – PA.  
Destinado a sediar a UBS PARK  
LAGUNA.

Ananindeua, 03 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 no **Conjunto Cidade Nova VIII, WE 45A Nº 181, Bairro Coqueiro Ananindeua – PA**, imóvel de propriedade privada, representado pela **Sr.º Benedito Sardinha da Silva**.

### 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\$ 1.200,00 (Mil e duzentos 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 está inserido em um imóvel maior, dividido em 3 pavimentos e a parte a ser alugada tem área construída de aproximadamente 132,10 m<sup>2</sup> e área livre de aproximadamente 38,00 m<sup>2</sup>. A cobertura é com telha em fibrocimento ondulado 3 mm e laje. O forro em réguas de madeira e laje, portas e esquadrias em madeira, vidro, pvc, ferro e grades.

**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

- **Térreo:** Garagem, 2 salas, 2 suites com banheiro, copa, cozinha, área de serviço e área livre.

⇒ Área total aproximada da Edificação = 132,10 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 09, 10 E 11).

## 7 – MEMÓRIA DE CÁLCULO

DADOS AMOSTRAIS	Endereço	Área (m <sup>2</sup> )	Valor de locação (R\$)	Valor por m <sup>2</sup> (R\$/m <sup>2</sup> )
1	Cidade Nova	280,00	R\$ 2.200,00	7,86
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\$ 9,16/ m<sup>2</sup> (NOVE REAIS E DEZESSEIS CENTAVOS)

## 8 – CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

- A edificação apresenta boas condições estruturais;
- Cobertura em telha de fibrocimento 3 mm e laje;
- Portas e esquadrias existentes em madeira, madeira e vidro, pvc, ferro e vidro com grades em ferro;
- Forro com régua em madeira e laje;
- Piso cerâmico interno e piso em cimento na área externa;
- Revestimento cerâmico.

**ANANINDEUA**  
**É TRABALHO**

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

**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 madeira;
- Limpeza da área externa.

**10 - AVALIAÇÃO**

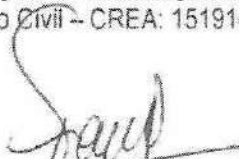
Com este diagnóstico constata-se que a edificação se apresenta em condições satisfatórias para a finalidade a que se destina.

**Obs:**

- Sua avaliação será pela **Média de mercado (Mm)** obtida no item 7 e multiplicada pela **área construída**. ( $9,16 \times 132,10 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 1.210,04$ );
- **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\$ 1.200,00 (Mil e duzentos reais)**.

Fábio Rodrigo de 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



# 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



GARAGEM



SALA DE ESTAR

X

**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 (CONTINUAÇÃO):



DEPÓSITO



SALA 2



SALA 1 E 2

J  
S

FOTOS DO IMÓVEL À SER ALUGADO (CONTINUAÇÃO):



SUÍTE 1



BANHEIRO DA SUÍTE 1



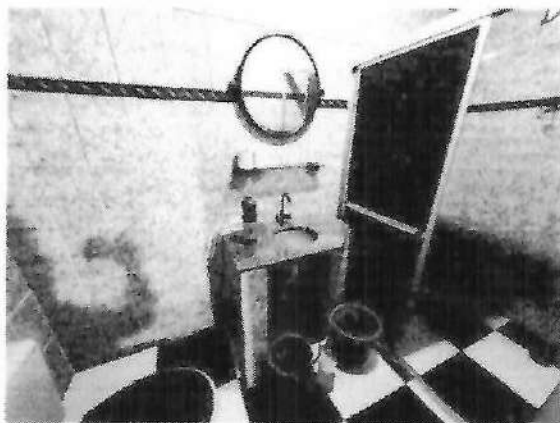
SUÍTE 2

A  
B

**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):



BANHEIRO DA SUÍTE 2



COPA/ COZINHA



ÁREA EXTERNA

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten number 86]*



**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

**DADOS COMPARATIVOS UTILIZADOS NO ITEM 7**

FOTOS:

1ª

Alugo Ótima Casa na Cidade Nova.



R\$ 2.200

Imóvel alugado em 2023

Aluguel mensal: R\$ 2.200,00

Valor total: R\$ 26.400,00

Valor total: R\$ 26.400,00

Detalhes

Valor: R\$ 2.200,00

Valor: R\$ 2.200,00

X  
46

**ANANINDEUA**  
É TRABALHO

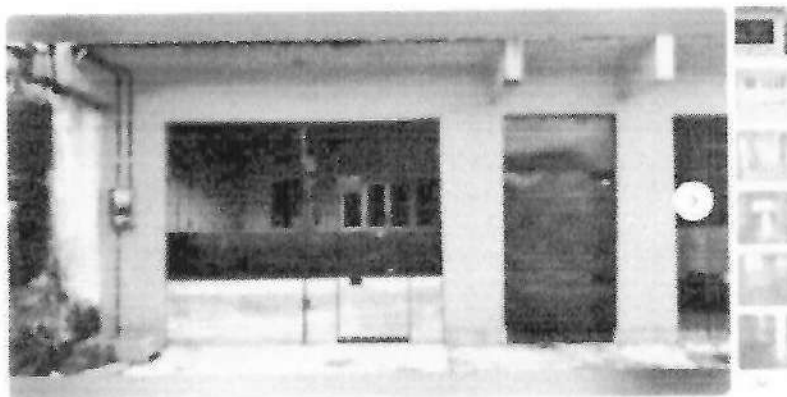
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA  
Secretaria Municipal de Saúde - SESAU  
Coordenação de Projeto e Fiscalização de Obra

FOTOS (CONTINUAÇÃO):

2ª

O-X

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



R\$ 750

Detalhes

Valor

120m²

Área construída: 100m²

2

R\$

2

R\$

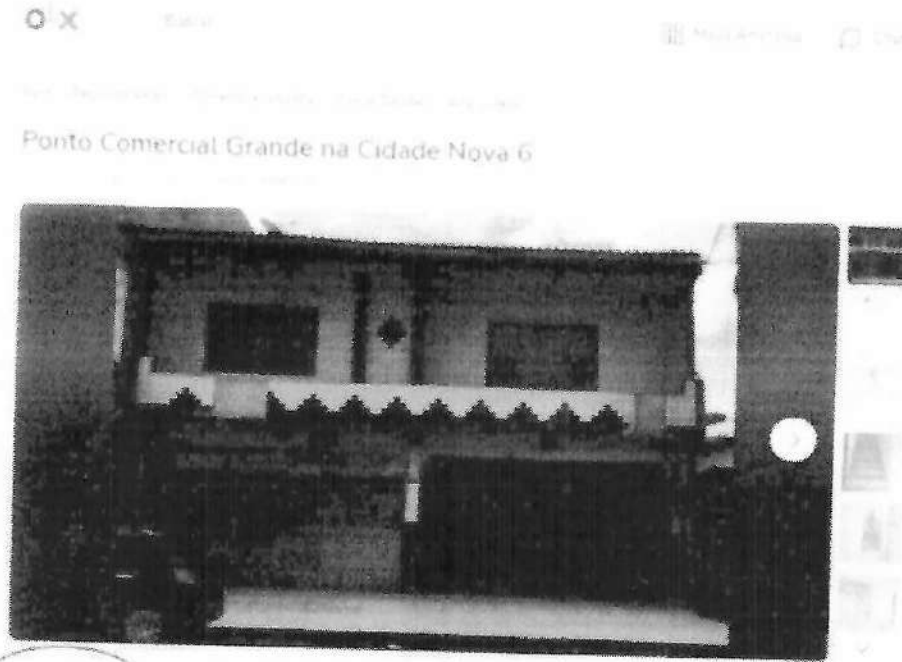
2

X 8

**ANANINDEUA**  
É TRABALHO

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

FOTOS (CONTINUAÇÃO):  
3ª



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

87