

# **LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO**

**Imóvel Comercial Localizado na Quadra 94 N° 27,  
Alameda Pedras Negras, Bairro PAAR, Ananindeua – PA.  
Destinado a sediar a ESF da UBS ANA MARIA MORÃES e REGIÃO III.**

## 1 – RESUMO DO LAUDO

### a) OBJETIVO DO LAUDO

Determinação do valor de mercado para locação do imóvel situado na **Quadra 94 N° 27, Alameda Pedras Negras, Bairro PAAR, Ananindeua – PA**, imóvel de propriedade privada, representado pelo **Sr.º RODRIGO MOURA DE OLIVEIRA**.

### 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\$ 1.180,00 (Mil reais e cento e oitenta centavos).**

## 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 é térreo com área construída de aproximadamente 172,99 m<sup>2</sup> e terreno com 218,08 m<sup>2</sup>, distribuídos em: garagem, sala de estar jantar, 03 quartos, sendo uma suíte com closet, banheiro social, cozinha, área de serviço e área livre. A cobertura é com telha de barro; forro em PVC somente na suíte, os demais ambientes, não possuem forro, piso em cimento queimado, com excessão nos banheiros e garagem.

⇒ Área total aproximada da Edificação = 172,99 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 12, 13 E 14).

## 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	Distrito Industrial	85,00	R\$ 600,00	7,06
2	40 Horas	144,00	R\$ 900,00	6,25
3	Cidade Nova VI	75,00	R\$ 550,00	7,33

⇒ Média Estabelecida – R\$ 6,88/ m<sup>2</sup> (SEIS REAIS E OITENTA E OITO CENTAVOS)

## 8 – CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

- A edificação apresenta boas condições estruturais;
- Cobertura em telha de barro;
- Portas e esquadrias existentes em madeira, grade em ferro;
- Sem Forro na maioria dos ambientes;
- Piso em cimento queimado (**predominante**);
- Revestimento cerâmico nos banheiros.

## 9 – DIAGNÓSTICO DO EDIFÍCIO

- Não possui acessibilidade;
- Revisão das Instalações elétrica e hidráulica;
- Instalação de lavatório nos quartos destinados a consultório;
- Revitalização de pintura interna e externa em acrílica sob emassamento;



**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

- Revisão na cobertura;
- 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**. ( $6,88 \times 172,99 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 1.190,17$ );
- **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\$ 1.180,00 (Mil reais e cento e oitenta centavos)**.

**Fábio Rodrigo Furtado**

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

**Fernando Oliveira**

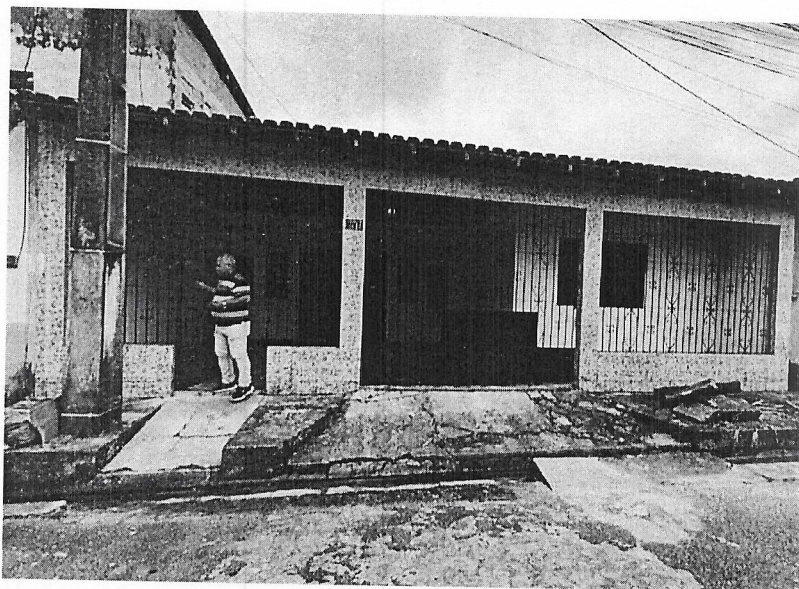
Arquiteto Urbanista – CAU: A33198-8



**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:**



**FACHADA**



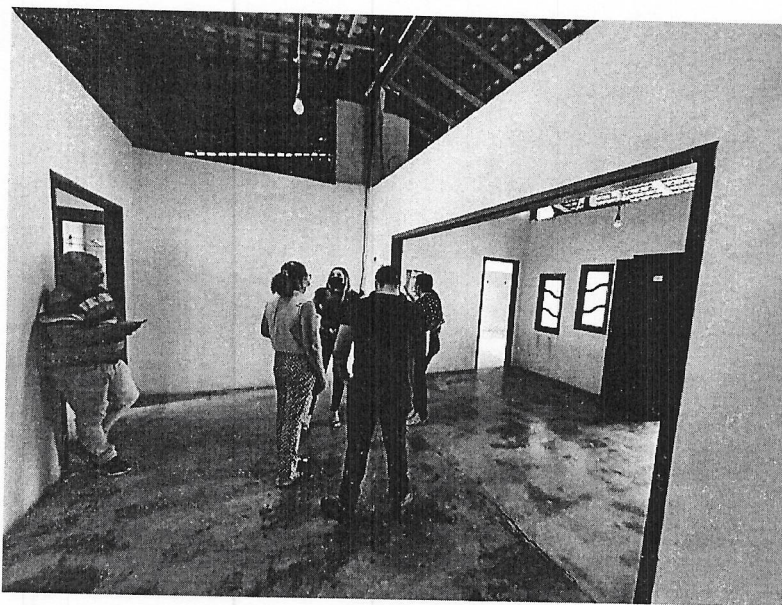
**ESPAÇO INTERNO (garagem sem forro)**



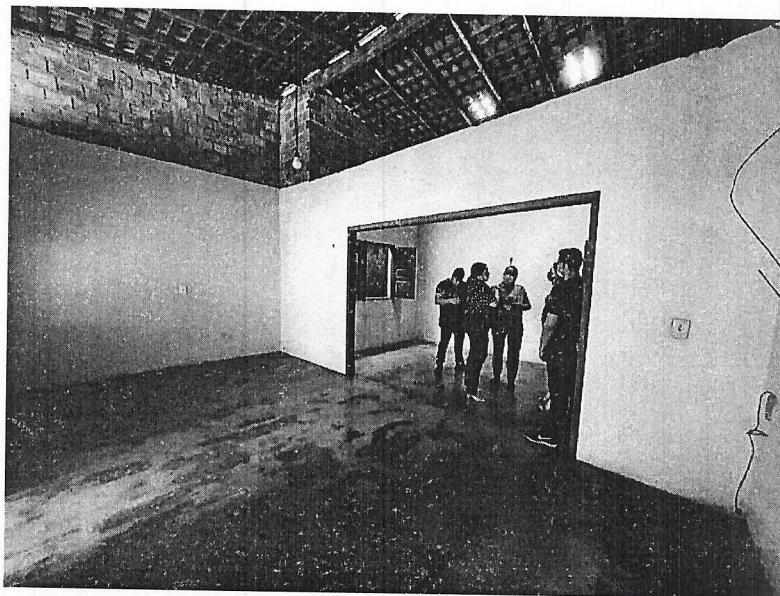
**ANANINDEUA**  
É TR A B A L H O

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

**FOTOS DO IMÓVEL (CONTINUAÇÃO):**



**SALA ESTAR/ JANTAR (área sem forro)**

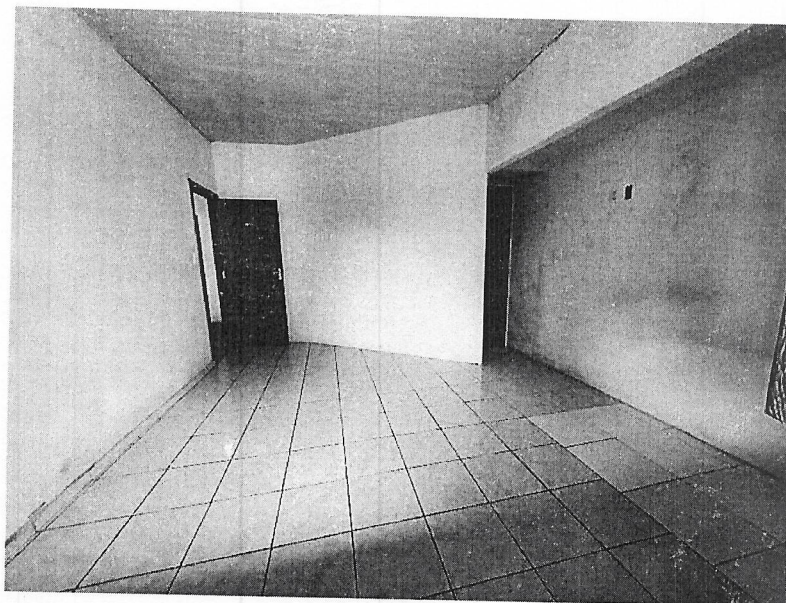




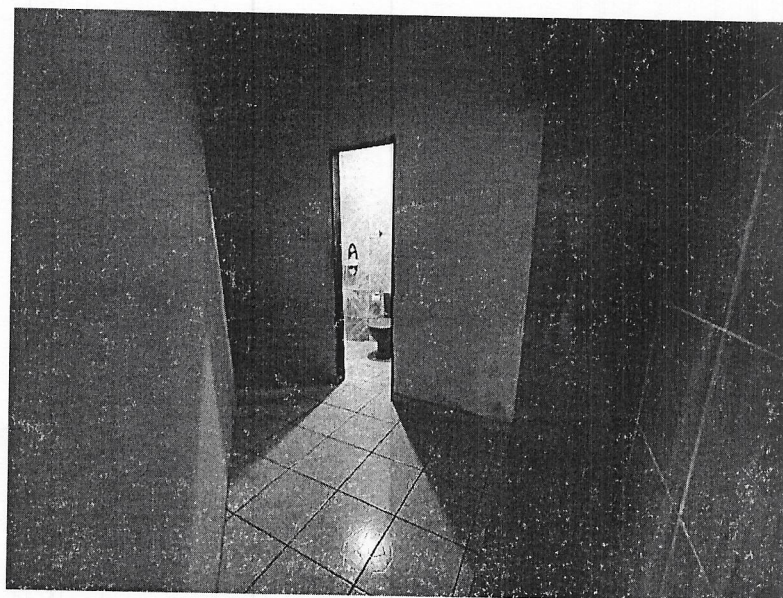
**ANANINDEUA**  
É T R A B A L H O

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

**FOTOS DO IMÓVEL (CONTINUAÇÃO):**



**VISTA DA SUÍTE**



**CLOSET E BANHEIRO**



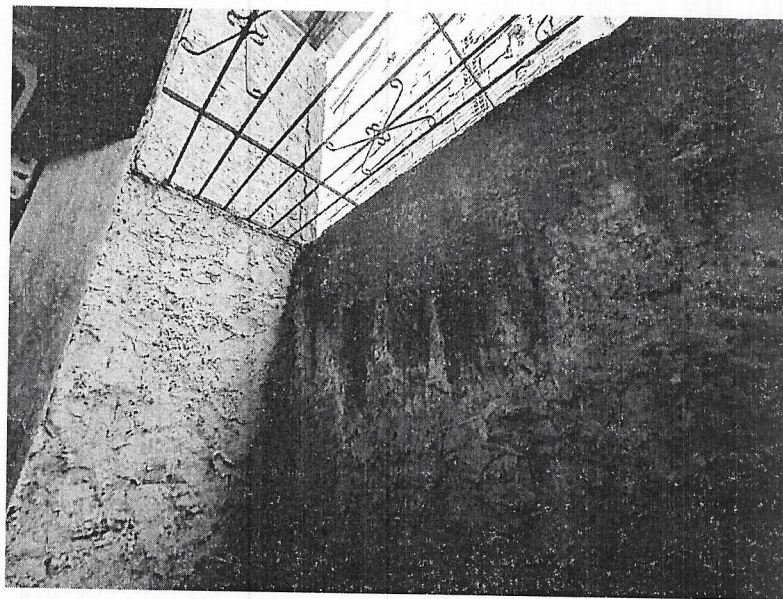
**ANANINDEUA**  
É T R A B A L H O

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

**FOTOS DO IMÓVEL (CONTINUAÇÃO):**



**BANHEIRO INTERNO (suíte)**



**ÁREA LIVRE**

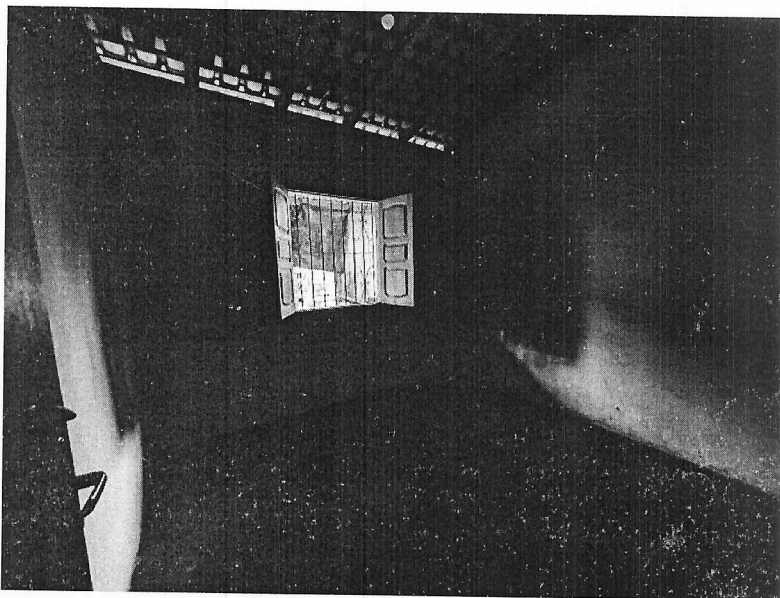




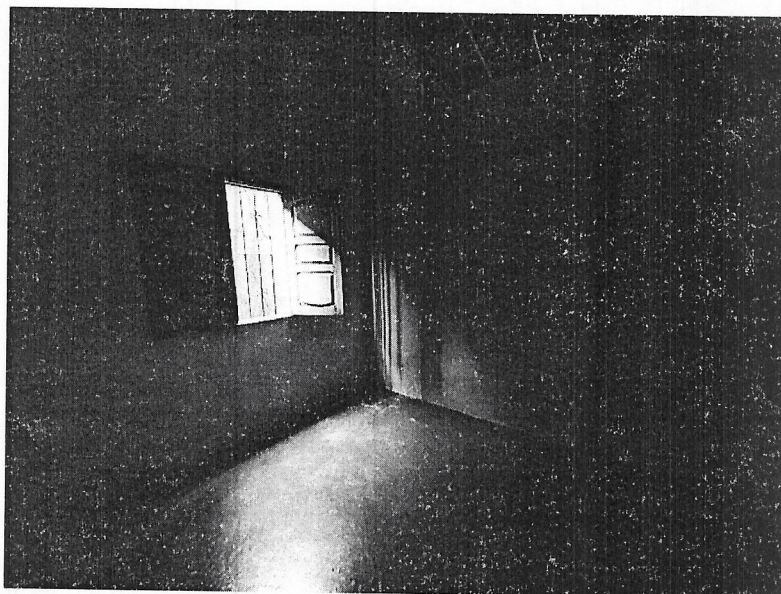
**ANANINDEUA**  
É T R A B A L H O

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

FOTOS DO IMÓVEL (CONTINUAÇÃO):



QUARTO



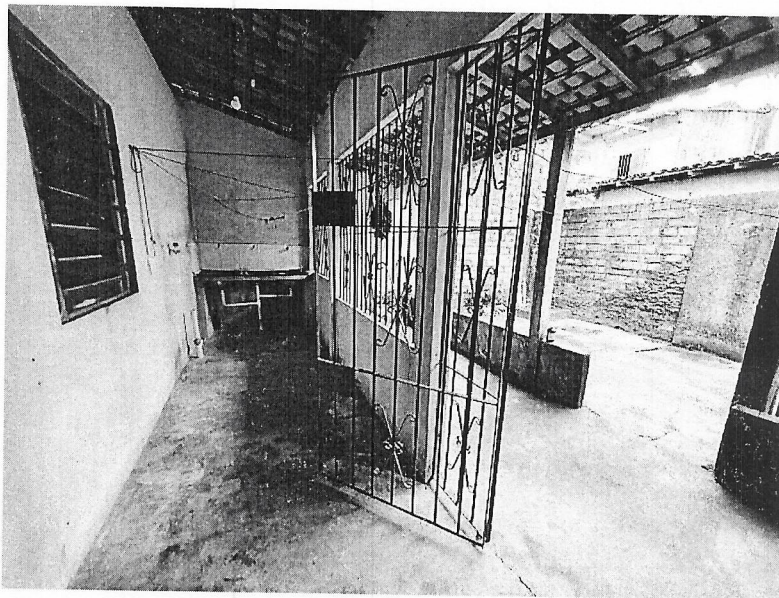
COPA/ COZINHA



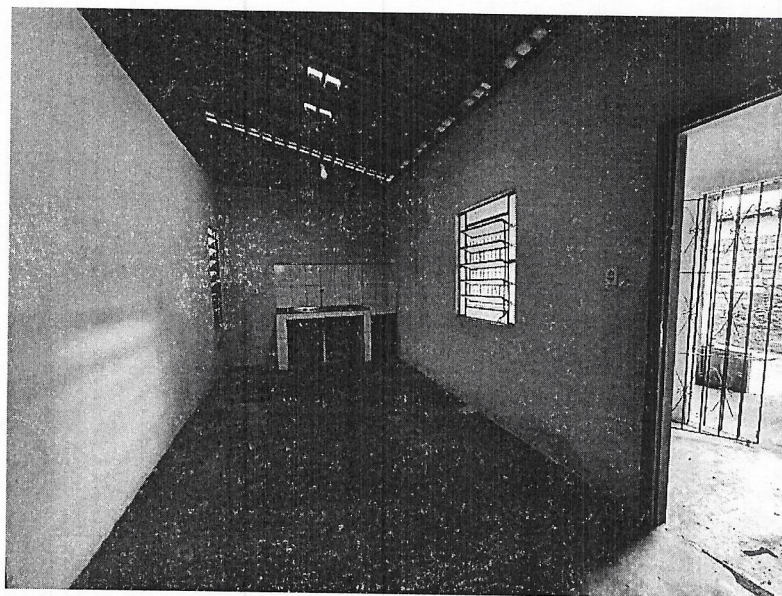
**ANANINDEUA**  
É T R A B A L H O

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

**FOTOS DO IMÓVEL (CONTINUAÇÃO):**



**ÁREA DE SERVIÇO/ ÁREA EXTERNA**



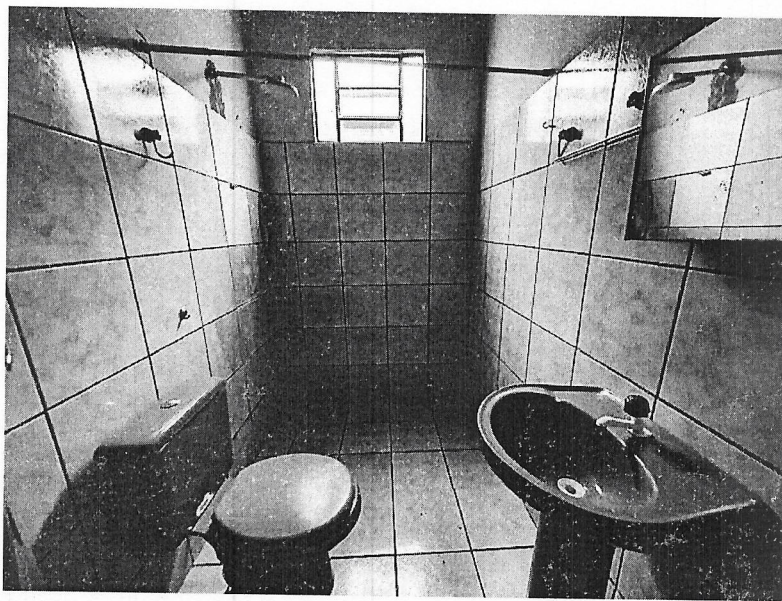
**COPA/ COZINHA**



**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 (CONTINUAÇÃO):**



**BANHEIRO SOCIAL**



**ÁREA EXTERNA**

**DADOS COMPARATIVOS UTILIZADOS NO ITEM 7**

**FOTOS:**

1ª



**R\$ 600**

Casa bem grande 20 metros de parada de ônibus escola perto quintal bem grande também podendo montar seu próprio negócio depósito de bebidas ou outros rua bem movimentada zip 9829... ver número

Favoritar

Compartilhar

Denunciar

**Detalhes**

Categorias:  
Casas

Tipo:  
Aluguel - casa em rua pública

Condomínio:  
R\$ 0

IPTU:  
R\$ 0

Área construída:  
**85m²**

Quartos:  
1

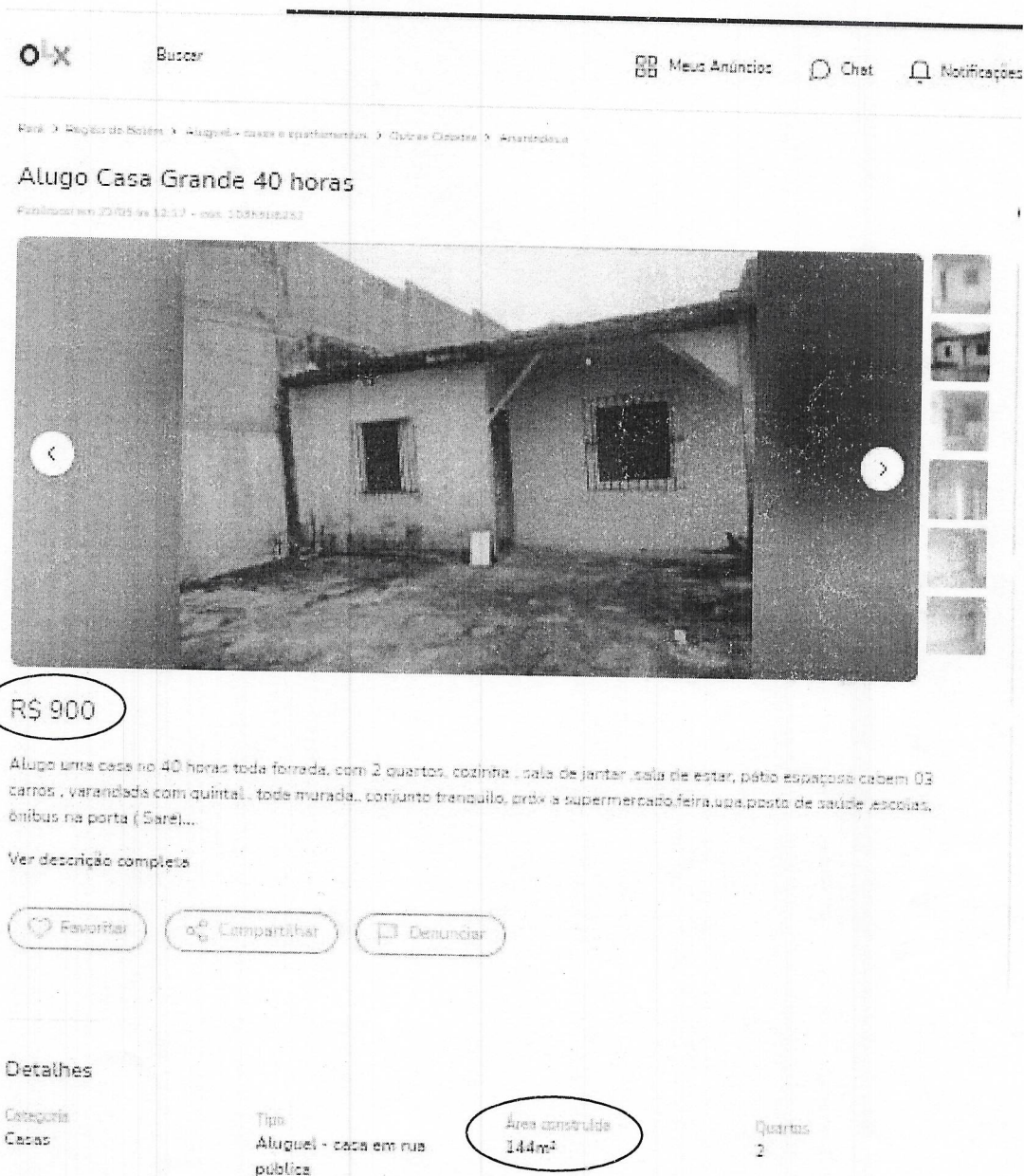
Cômodos:  
1

Vagas no garagem:  
1

Detalhes do imóvel:  
Área de serviço

Detalhes do condomínio:  
Permitido animal

**FOTOS (CONTINUAÇÃO):**  
2ª



**Alugo Casa Grande 40 horas**  
Publicado em 20/05 às 12:17 - ref. 108918253

**R\$ 900**

Alugo uma casa no 40 horas toda fechada, com 2 quartos, cozinha, sala de jantar, sala de estar, pédo espaçosa cabem 03 carros, varandada com quintal, toda murada, conjunto tranquilo, próx a supermercado, feira, uma posto de saúde, escolas, ônibus na porta (Saré)...

Ver descrição completa

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

**Detalhes**

Categoria Casas	Tipo Aluguel - casa em rua pública	Área construída 144m²	Quartos 2
--------------------	---------------------------------------	--------------------------	--------------

**FOTOS (CONTINUAÇÃO):**  
3ª



Buscar

Meus Anúncios Chat Notificações

Região de Saúde > Aluguel - casas e apartamentos > Obras Cidades > Ananindeua

### Alugo casa em Ananindeua

Publicado em 18/12 às 09:40 - cont. 1033502550 - anúncio profissional



R\$ 550

Código do anúncio: Casa pra alugar em Ananindeua

A casa está localizada no bairro Maguari tem 75 metros quadrados com 1 quarto sendo 1 suite e 1 banheiro social. Toda...

Ver descrição completa

Favoritar Compartilhar Denunciar

#### Detalhes

Categoria	Tipo	Condomínio	IPTU
Cecar	Aluguel - casa em rua pública	R\$ 0	R\$ 0
Área construída 75m²	Quartos 1	Banheiros 2	

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