

# LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO

Imóvel Residencial Localizado na  
Rua 08 de Outubro nº68, Bairros  
40Horas, Ananindeua – Pa.  
Destinado a sediar a **UBS Nova  
Esperança II e III.**

Ananindeua, 25 de Julho de 2023

## 1 - RESUMO DO LAUDO

### a) OBJETIVO DO LAUDO

Determinação do valor de mercado para locação do imóvel situado na **Rua 08 de outubro N° 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 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 10, 11 E 12).

#### 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	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/ m<sup>2</sup>** (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: 1519146094

---

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





**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:



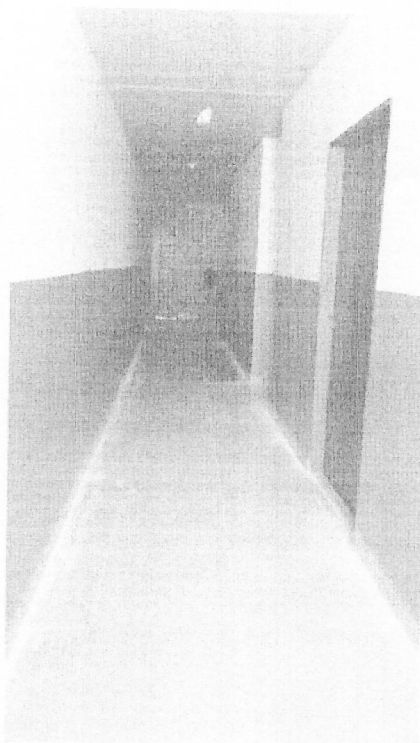
FACHADA

ESPAÇO INTERNO CIRCULAÇÃO



**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):



**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



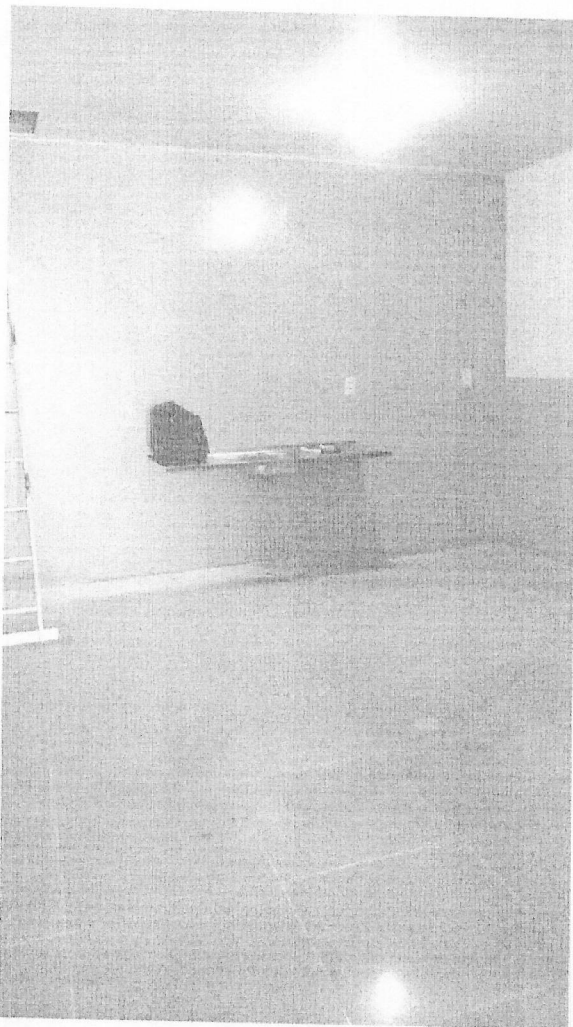
**ESPAÇO INTERNO**



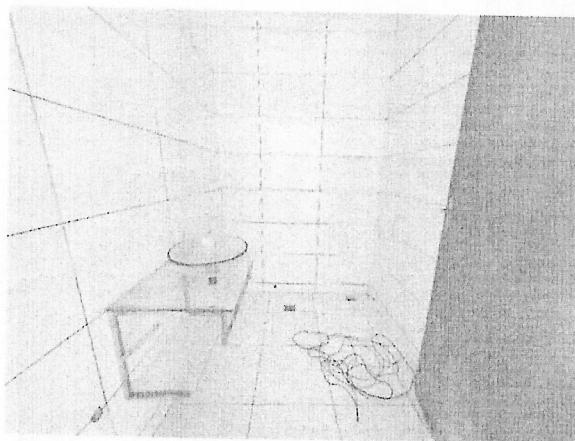


**ANANINDEUA**  
É T R A B A L H O

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



FOTOS DO IMÓVEL (CONTINUAÇÃO):



**BANHEIROS**





# 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



Buscar



Meus Anúncios



Chat

Para: Registros de Imóveis - Comércio e Indústria - Outros Imóveis - Ananindeua

## Lotus aluga prédio comercial - Cidade Nova I



R\$ 7.000

Código do anúncio: 8604909

Lotus aluga prédio comercial, com 400m<sup>2</sup> de área construída, térreo e tipo. Recém construído, nunca alugado. As portas do imóvel, estão ainda na fábrica, ficando assim em aberto para o prétenso 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, oficinas 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



Buscar



Meus Anúncios



Chat

Para: República Belém - Imóveis - Imóveis e Serviços - Cidades e Locais - Anon - 100%

### Aluguel Comercial Av. Cláudio Saunders (Est. Maguari)



R\$ 1.800

Aluguel imóvel, parte superior, com entrada individual, duas vagas de garagem.  
Composto por: 1 Sala, 3 quartos, 1 Cozinha, 1 Banheiro, 1 sala individual.  
Aproximadamente 100 metros quadrados no total.  
Não paga água, gás e energia.  
Incluído valor do IPTU.



# ANANINDEUA É TRABALHO

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

FOTOS (CONTINUAÇÃO):  
3ª

The image is a screenshot of a real estate listing on a mobile application. At the top, there are navigation icons for search, location, and user profile. The listing title is "ANANINDEUA - Prédio Inteiro - COQUEIRO". Below the title is a large photograph of a three-story building with a modern facade and large glass windows. To the right of the main photo is a vertical strip of smaller thumbnail images. Below the photo, the price "R\$ 10.300" is circled in red. The listing includes the text "Código do anúncio: 1212", "Excelente imóvel comercial com 3 pavimentos (600m²) com linda fachada de vidro. Ligue e agende a sua visita.", and "Ver descrição completa". At the bottom, there are buttons for "Ver detalhes", "Favoritar", and "Compartilhar". Under the "Ver detalhes" section, the category "Comércio e Indústria" is listed, followed by "R\$ 0", "R\$ 0", and "600m²", where the "600m²" is circled in red.

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