


# **LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO**

**Imóvel Residencial Localizado na Estrada do Maguari N° 2.000,  
Bairro Maguari, Ananindeua – PA, Sede do CAPS III**

Ananindeua, 15 de Dezembro 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 **Estrada do Maguari Nº 2000, Bairro Maguari Ananindeua – PA**, imóvel de propriedade privada, neste ato representado pela **Sr.<sup>a</sup> Luiza de Marilaque Cordeiro Telles**, imóvel destinado a sediar o CAPS III.

### 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: **R\$ 15.323,17 (Quinze mil, Trezentos e vinte e três reais e dezessete 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 térrea, com **área de terreno de aproximadamente 2.405,00 m<sup>2</sup>**. O prédio é feito em alvenaria, cobertura com telha de barro e fibrocimento e laje, forro em lambril de madeira, PVC e laje. O imóvel caracteriza – se por apresentar garagem, hall de entrada, um salão, duas salas de estar, uma sala de jantar, uma copa, uma cozinha, dois quartos, três suítes, dois banheiros de uso comum





# 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

(masculino e feminino), estacionamento ao ar livre e um jardim de inverno, totalizando área existente construída de aproximadamente 548,17 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 IV	1.666,00	R\$ 28.000,00	16,80
2	Guanabara	360,00	R\$ 8.000,00	22,22
3	BR-316	446,00	R\$ 20.000,00	44,84

Média Estabelecida – R\$ 27,95 / m<sup>2</sup> (VINTE E SETE REAIS E NOVENTA E CINCO CENTAVOS)

### 8 – CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

- A edificação encontra-se regular, apta ao uso;
- Portas em madeira, ferro, vidro e alumínio;
- Esquadrias existentes em vidro cancelado e perfil de alumínio e ferro;
- Piso cimentado, cerâmico, vinílico e granito nas salas;
- Revestimento em granito, mármore e cerâmico;
- Área externa piso cimentado.
- Forro em madeira, laje e PVC.



# ANANINDEUA

## É TRABALHO

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

### 9 – ADEQUAÇÕES E MELHORIAS

- Pintura interna do muro na cor branco neve;
- Revitalização de pintura interna acrílica sob emassamento;
- Recuperação de piso danificado;
- Retirada de infiltrações nas paredes e laje;
- Revitalização e pintura das grades;
- Substituição de maçanetas danificadas;
- Revisão da cobertura e retirada de goteiras quando houver;
- Revisão das instalações elétricas e colocação de lâmpadas em LED;
- Revisão das instalações hidráulicas;
- Limpeza geral do terreno.

### 10 – AVALIAÇÃO

Com este diagnóstico constata-se que a edificação se apresenta em condições satisfatórias, sendo necessário as adequações citadas, atendendo a finalidade a que se destina.

#### Obs:

- Sua avaliação será pela Média de mercado (Mm) multiplicada pela área construída.  
 $23,80 \times 548,17 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 15.323,17$  (Quinze mil, Trezentos e vinte e três reais e dezessete centavos).
- 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  $\text{R\$ } 15.323,17$  (Quinze mil, Trezentos e vinte e três reais e dezessete centavos).

- ESSE VALOR SERÁ APLICADO MEDIANTE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS DO ITEM 9 (ADEQUAÇÕES E MELHORIAS).

Fábio Rodrigo Da C. Furtado  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA: 1319146094

**Fábio Rodrigo Furtado**  
(Coord. Projeto e Fiscalização de Obra)



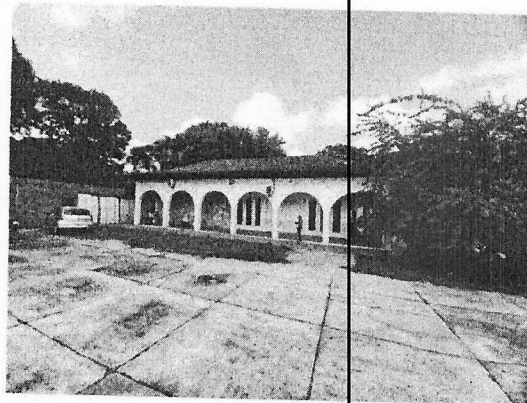
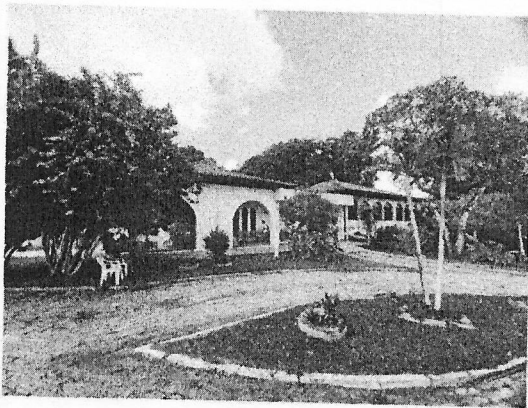


# ANANINDEUA É TRABALHO

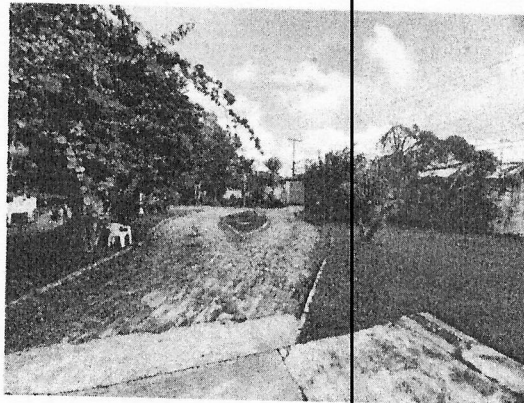
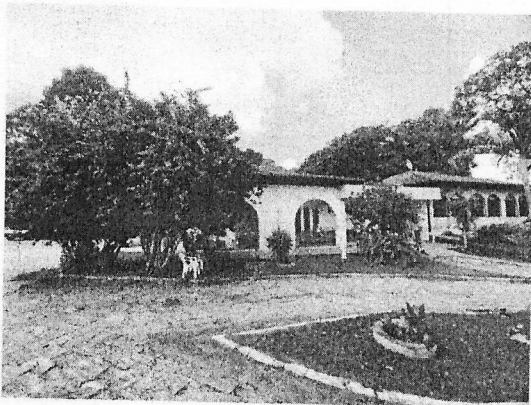
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA  
Secretaria Municipal de Saúde - SESAU  
Coordenação de Projeto e Fiscalização de Obra

Engenheiro Civil - CREA: 1519146094

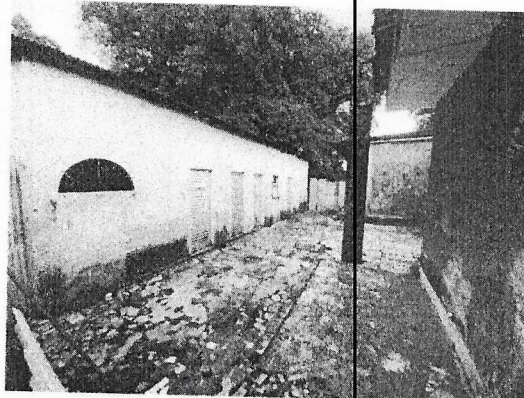
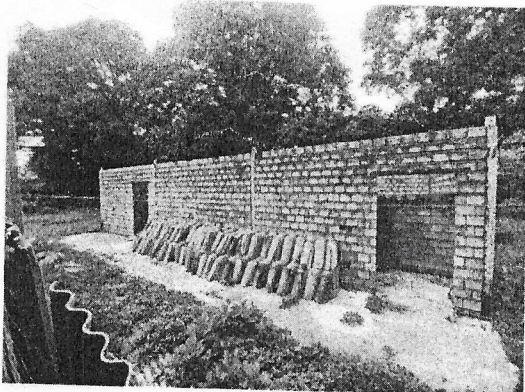
## FOTOS DO IMÓVEL A SER ALUGADO:



## FACHADAS



## ÁREA EXTERNA



X

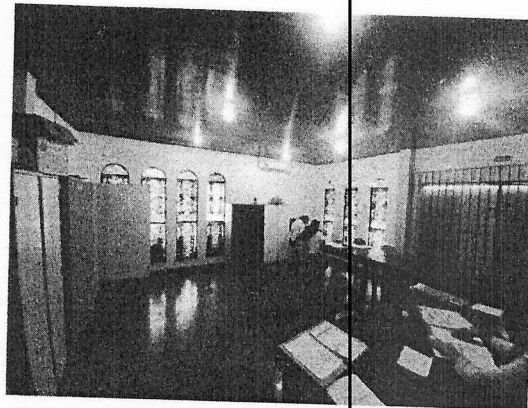
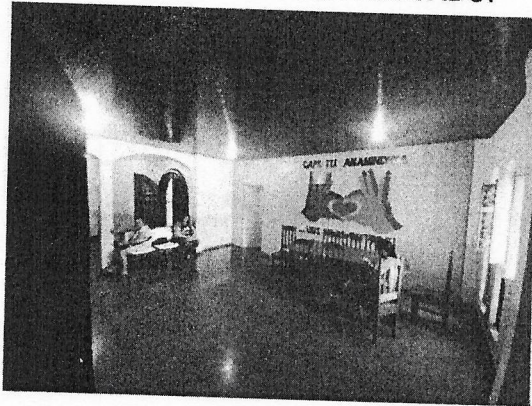




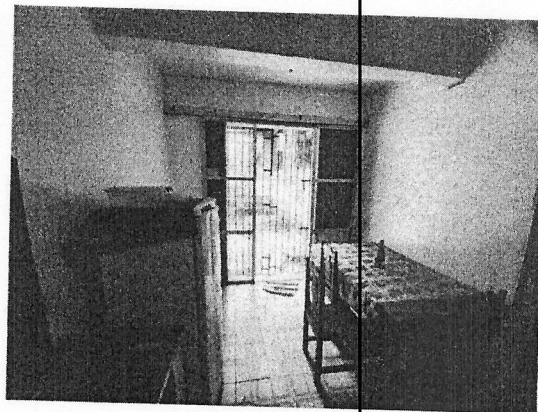
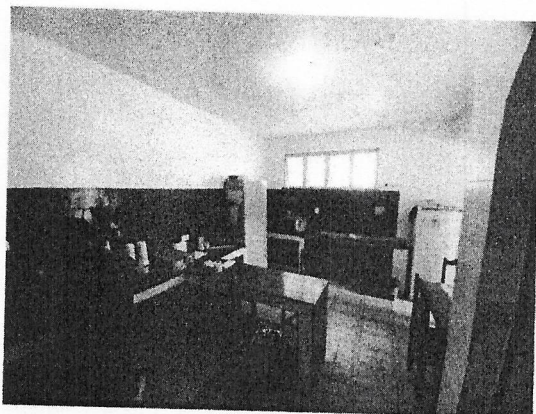
# ANANINDEUA É TRABALHO

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

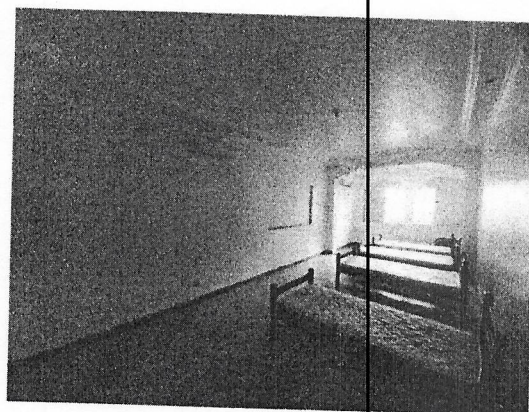
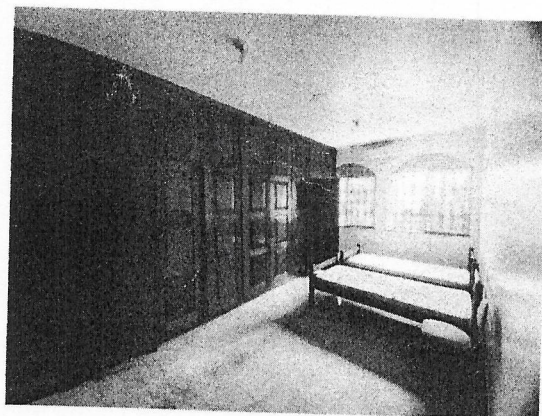
## ÁREA EXTERNA FOTOS DO IMÓVEL A SER ALUGADO:



## SALAS



## COPA/ COZINHA



## QUARTOS

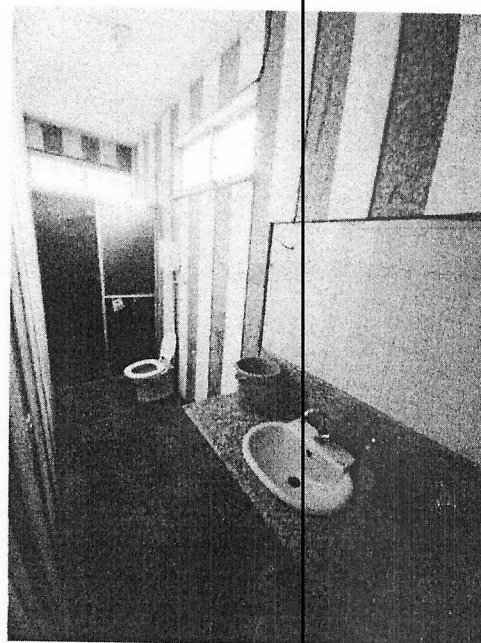
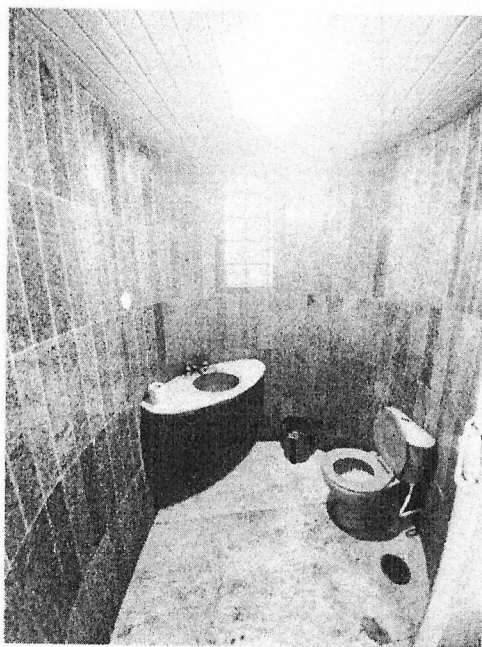




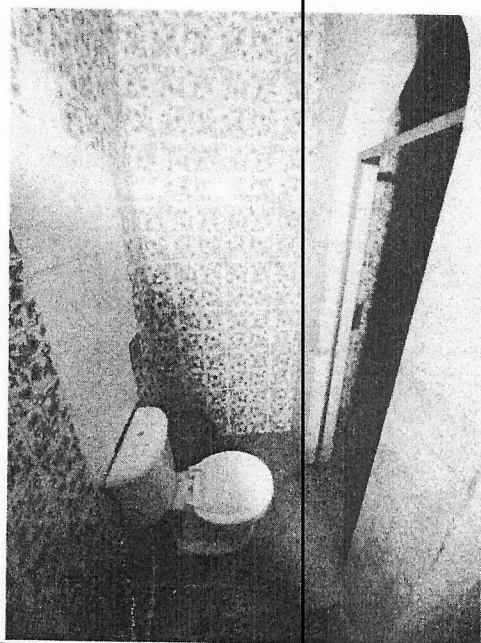
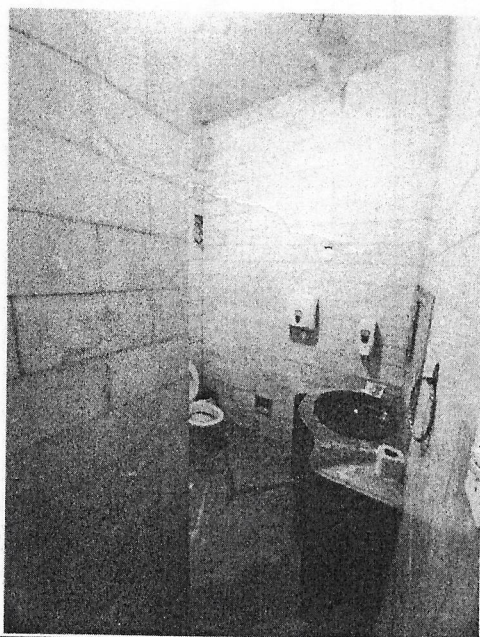
# ANANINDEUA É TRABALHO

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

## FOTOS DO IMÓVEL A SER ALUGADO:



## BANHEIROS



X

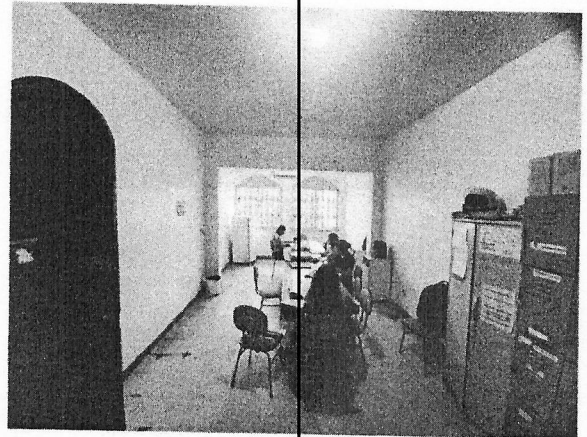
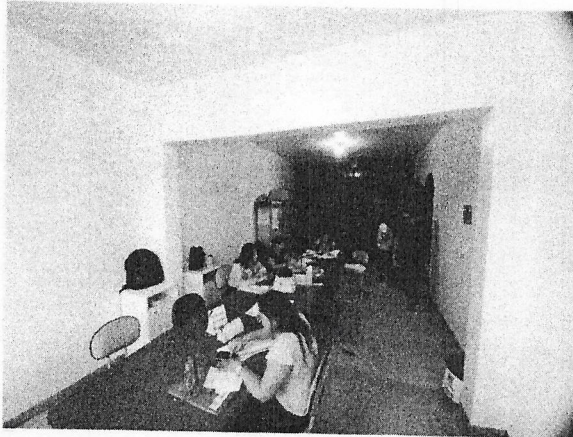




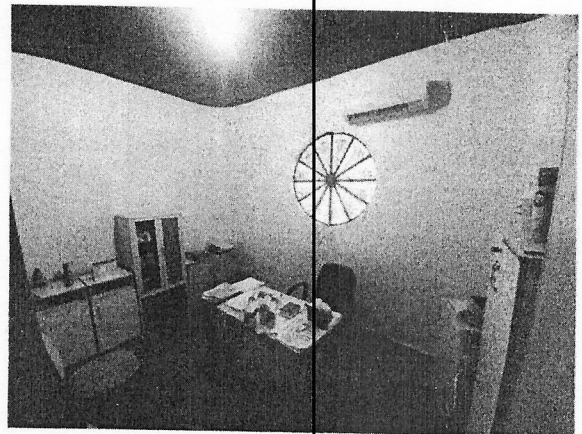
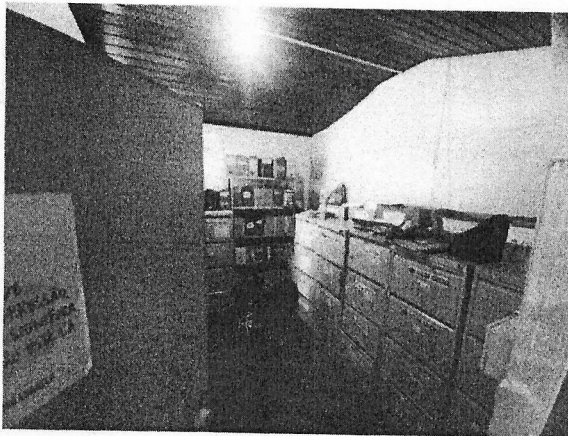
# ANANINDEUA É TRABALHO

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

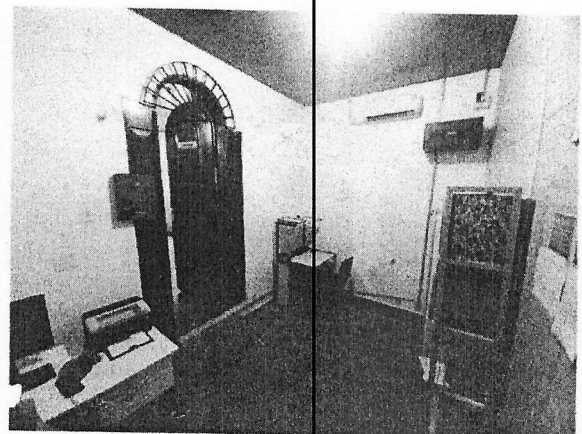
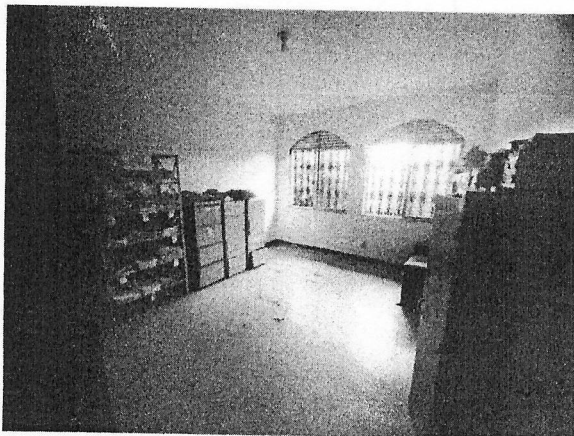
## BANHEIROS



## SALAS



## SALAS

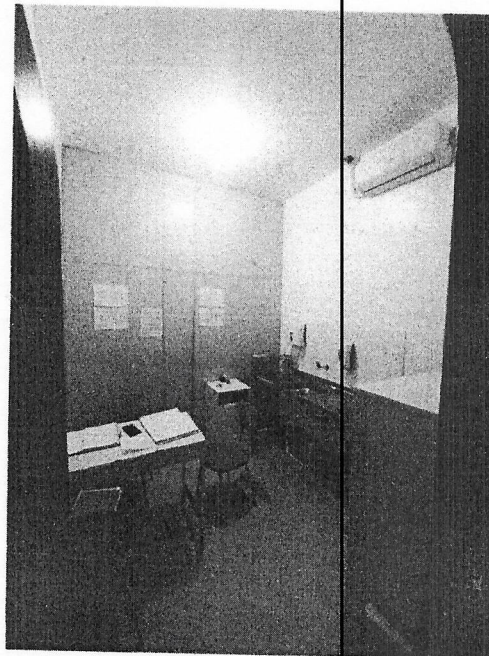
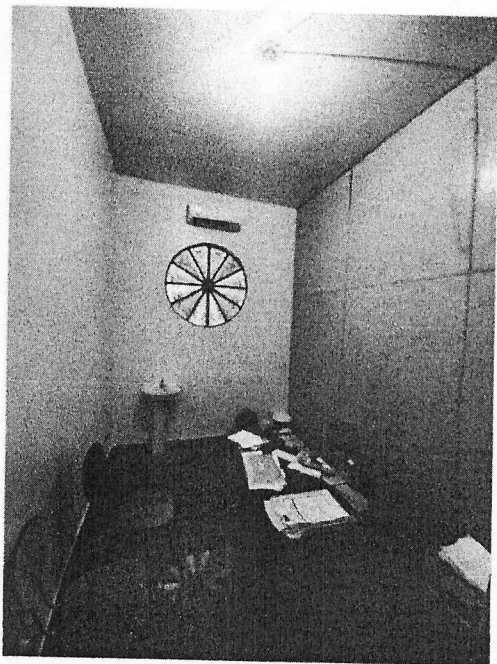




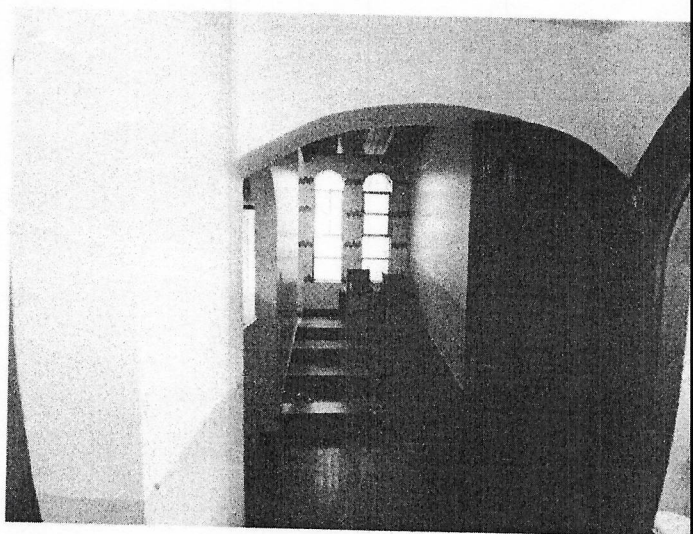


# ANANINDEUA É TRABALHO

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



CONSUTÓRIOS



CIRCULAÇÃO/ ESCADA







# ANANINDEUA É TRABALHO

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

## DADOS COMPARATIVOS UTILIZADOS

FOTOS:

1ª

o!x

Planos Profissionais Meus Anúncios Chat

Para: Região de Belém Terrenos, sítios e fazendas Outros Cidades: Ananindeua

Lote/Terreno para aluguel tem 1666 metros quadrados em Centro - Ananindeua - PA

R\$ 28.000

Código do anúncio: 00011

Aluga Galpão com infraestrutura pronta...

Ver descrição completa

Favoritar Compartilhar Denunciar

Detalhes

Terrenos, sítios e fazendas	Terrenos	Terrenos	Terrenos
1666m²		R\$ 0	R\$ 0

<https://pa.olx.com.br/regiao-de-belem/terrenos/lote-terreno-para-aluguel-tem-1666-metros-quadrados-em-centro-ananindeua-pa-1026557558>





# ANANINDEUA É TRABALHO

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

FOTOS (CONTINUAÇÃO):  
2ª

OLX

Plano Profissional

Meus Anúncios

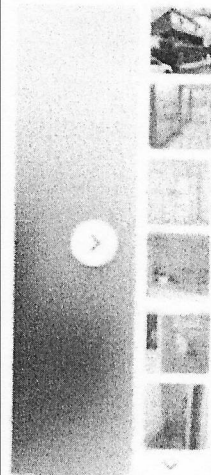
Chat

Notificações

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

Prédio à venda e para locação, Guanabara, Ananindeua, PA

Publicado em 11/05/2018 às 15:11 - cod. 1119343788 - vendedor profissional



R\$ 8.000

Código do anúncio: PR0016\_DIE

Imóvel comercial para alugar ou comprar na Avenida Tropical, 4, a 100 metros da Br. no bairro da Guanabara...

Ver descrição completa

Favoritar

Compartilhar

Denunciar

Detalhes

Propriedade  
Comércio e indústria

Capacidade  
R\$ 0

Valor  
R\$ 0

Área  
300m²

<https://pa.olx.com.br/regiao-de-belem/comercio-e-industria/predio-a-venda-e-para-locacao-guanabara-ananindeua-pa-1119343788>

Avenida SN 21, Cidade Nova VI Nº 18, Bairro Coqueiro, Ananindeua - PA  
CEP: 67.143-816  
Email: engsesau@hotmail.com



# ANANINDEUA É TRABALHO

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

FOTOS (CONTINUAÇÃO):  
3ª

olx

Planejamento Profissional Meus Anúncios Chat

Feira Região de Belém Comércio e Indústria Outros Cidades Ananindeua

Prédio comercial para alugar - Centro - Ananindeua/PA

Publicado em 2021 em 20/03/2021 às 14:39:10

1/4

RE/MAX

**R\$ 20.000**

Código do anúncio: PR0001  
RE/MAX Level ALUGA com EXCLUSIVIDADE

Ver descrição completa

Favoritar Compartilhar Denunciar

Detalhes

Comercio e industria **446m²** 5 ou mais

Localização

<https://pa.olx.com.br/regiao-de-belem/comercio-e-industria/predio-comercial-para-alugar-centro-ananindeua-pa-924083687>