

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO

Imóvel Comercial Localizado no Conjunto Cidade Nova IV, SN 17,
Esquina com a WE 36, Nº 141, CEP.: 67.133-190, Ananindeua – PA.
Destinado a sediar a VIGILÂNCIA EM SAÚDE DE ANANINDEUA.

Ananindeua, 07 de Janeiro de 2021



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 IV, Travessa WE 38 Casa 141, Ananindeua – PA, Bairro Centro Ananindeua - PA**, imóvel de propriedade privada, neste ato representado pelas suas sócias e administradoras a **Sr.^a MARTA ALEXANDRE DA SILVA** e a **Sr.^a CAMILA ALEXANDRE PINHEIRO**.

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\$ 12.000,00 (DOZE 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 composta por três pavimentos, cobertura com telha de fibrocimento; forro em PVC e Gesso.



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

Térreo: recepção, Escada, 01 elevador, 01 sala de máquinas, jardim interno, 01 banheiro masculino e feminino e 01 banheiro para PCD, depósito pra lixo com saída independente e 07 salas;

1º Pavimento: Escada, elevador, recepção, depósito, 01 banheiro masculino e feminino, copa e 07 Salas;

2º Pavimento: Escada, elevador, recepção, depósito, 01 banheiro masculino e feminino, copa e 07 Salas (uma das salas possui banheiro interno);

3º Pavimento: Escada, hall, circulação, 01 sala com copa, 01 depósito.

OBS.:

- No térreo encontra-se bomba d'água, cisterna, gerador do elevador, 02 centrais de ar e instalações nos demais ambientes. 02 ambientes sem portas;
- No 1º Pavimento encontra-se 04 centrais de ar e instalações nos demais ambientes;
- No 2º Pavimento encontra-se 05 centrais de ar e instalações nos demais ambientes;
- No 3º Pavimento encontra-se o acesso para a sala de máquinas e reservatório em fibra (caixa d'água de 3.000 litros).

Área total aproximada = 656,00 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.



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

7 – MEMÓRIA DE CÁLCULO

DADOS AMOSTRAIS	Endereço	Área (m ²)	Valor de locação (R\$)	Valor por m ² (R\$/m ²)
1	Cidade Nova IV	260,00	R\$ 4.000,00	15,38
2	Cidade Nova V	400,00	R\$ 8.000,00	20,00
3	Cidade Nova VI	400,00	R\$ 7.500,00	18,75

Média Estabelecida – R\$ 18,04/ m² (DEZOITO REIAS E QUATRO CENTAVOS)

8 – CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

- A edificação apresenta boas condições estruturais;
- Portas e esquadrias existentes em vidro temperado, alumínio e vidro, em chapa metálica, hdl, PVC, compensado; e portas metálica de enrolar;
- Forro em PVC e gesso com sancas;
- Cobertura em telha de fibrocimento;
- Piso cimentado, cerâmico, granito, carpete e laminado em madeira, em boas condições de uso;
- Revestimento cerâmico e pastilhas, em boas condições de uso.

9 – DIAGNÓSTICO DA EDIFICAÇÃO

- Retirar infiltrações em alguns pontos do prédio, como por exemplo, a área do depósito na cobertura;
- Pintura de piso cimentado do depósito no 3º Pavimento;
- Revitalização da pintura interna e externa em acrílica;
- Instalação de Coletor Lixeira tipo Container móvel, 240 Lts;
- Revisão das Instalações elétrica e hidráulica;
- Recuperação de 06 portas em compensado danificadas;



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

- Colocação de 02 portas em compensado;
- Limpeza geral do prédio.

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) multiplicada pela área construída. $(18,04 \times 656,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 11.834,24 \gg \text{ arredondando para R\$ } 12.000,00 \text{ (Doze mil reais)}.$

Fernando Oliveira
Arquiteto e Urbanista
CAU - A33198-8

Parecer



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

DADOS COMPARATIVOS UTILIZADOS

FOTOS:

1ª

Prédio Comercial Na Cidade Nova 4
R\$ 4.000

Alto prédio comercial na cidade nova 4 para escola cursinho construído preparado e etc contendo no andar superior um amplo salão com 3 elevadores 2 central de ar 3 salas: 1 sala grande no térreo, 2 salas uma com 2 banheiros e garagem de 10 carros de visita normal central de ar nas salas 1 e 2 e móveis para escritório. Localizado na cidade nova 4, próximo ao 45 no caminho da rua para a estação de ônibus na porta. Informações: 3036 - Ver número 9991 - Ver número 12345

Detalhes		
Categoria	Tamanho	Capacidade de garagem
Comércio e indústria	260m²	2

2ª

Oportunidade! Prédio comercial ideal para cursinhos preparatórios, escolas, possuindo 400m
R\$ 8.000

Código de anúncio: 7700615
FAZENDA ENY PRÉDIO COMERCIAL EM ANANINDEUA

Ver descrição completa

Detalhes		
Categoria	Preço	Tamanho
Comércio e indústria	R\$ 0	400m²



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

FOTOS (CONTINUAÇÃO):
3ª

Prédio We 72, C. Nova VI, Ótimo para Empreender
Município: 01224-173 - 107 m² de área - 400m² de área

R\$ 7.500

Código de anúncio: MAPP00011
Girani Oferece para Locação Espaço comercial das pavilhões com 11 salas, 06 banheiros, copa, cozinha, recepção. Localizado na We 72, Cidade Nova VI, esquina com Via 22. Próximo à diversos ramos comerciais, farmácias, clinicas, escolas, supermercados. Traga seu empreendimento para cá, pois o bairro tem! Aquecimento, tel. coberto, travas dos telefones, 11.9m, ver número/95.10, ver número/95.56, ver número/95.0, ver número/3228, ver número. Atual: 05/01/2011

Detalhes

Categoria	Tamanho	Vagas no estacionamento
Comércio e indústria	400m²	0