

## 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.<sup>a</sup> MARTA ALEXANDRE DA SILVA** e a **Sr.<sup>a</sup> 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 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.



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 <sup>2</sup> )	Valor de locação (R\$)	Valor por m <sup>2</sup> (R\$/m <sup>2</sup> )
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/ m<sup>2</sup> (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

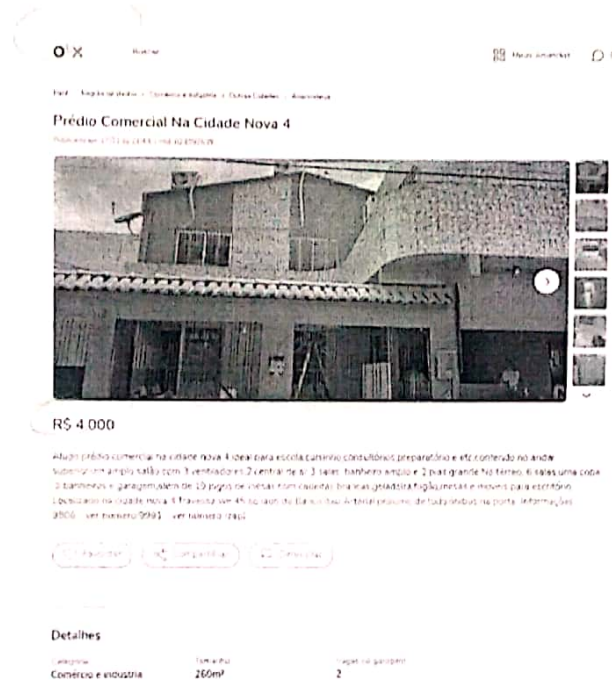


PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA  
Secretaria Municipal de Saúde - SESAU  
Coordenação de Projeto e Fiscalização de Obra

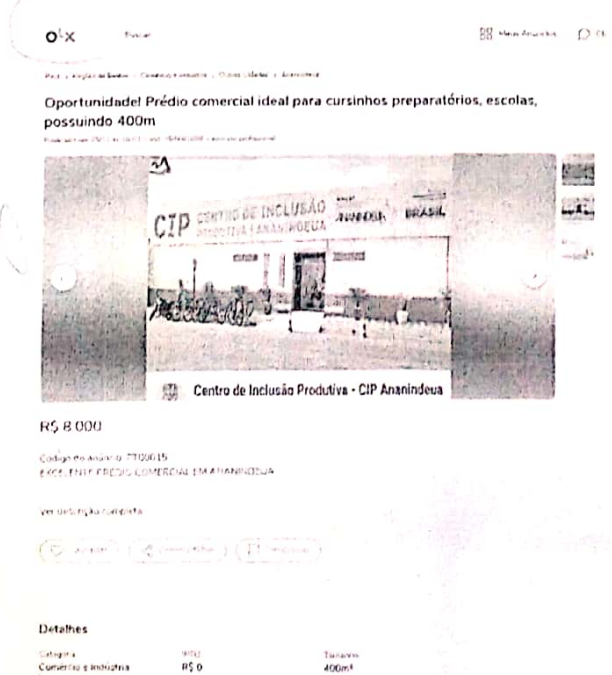
DADOS COMPARATIVOS UTILIZADOS

FOTOS:

1ª



2ª





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**  
Indicador de preço: 224.173,12 por metro quadrado

**R\$ 7.500**

Código de anúncio: MAPP00011

Grande Oferta para Locação: Espaço prédio comercial das pavilhões com 11 salas, 06 banheiros, copa, cozinha, recepção. Localizado na We 72, Cidade Nova VI, esquina com We 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 9530, ver número 9536, ver número 95,0, ver número 3228, ver número: Abast. 05/01/2011

[Favoritar](#) [Compartilhar](#) [Imprimir](#)

**Detalhes**

Categoria	Tamanho	Vagas no estacionamento
Comércio e indústria	400m²	0