

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. Solicitante

SEMUTRAN - Secretaria Municipal de Transporte e Trânsito

2. Interessado / Proprietário

Medijany Socorro Lemos Corumbá de Almeida

3. Finalidade: Contrato de Locação de Imóvel

4. Endereço do imóvel: Rodovia Mário Covas, n. 09 – Bairro do Coqueiro.

5. Objetivo:

Determinação do valor de mercado da locação.

6. Objeto da Avaliação: Tipo do bem: Sede da SEMUTRAN

Endereços:

Cidade: Ananindeua UF: Pa.

O imóvel, para uso da Instalação da Sede da Secretária Municipal de Transporte e Trânsito localizado no Município de Ananindeua, sendo constituído de:

- 04 Prédios térreos, 01 Quadra de Esporte e 01 Área de lazer com piscina e quiosque e estacionamento. Com total de aproximadamente 2.970,00 m² (cinco mil, quinhentos e vinte e oito metros quadrados).
O mesmo está no nível da via pública, com padrão de acabamentos bom e em estado regular de conservação.

Ocupante do imóvel: Desocupado.

7. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

No desenvolvimento deste trabalho não foram observadas ressalvas ou fatores limitantes.

8. Identificação e Caracterização do Bem Avaliado

Data da vistoria: 19/04/2021.

Handwritten signature

8.1) Caracterização da região

Trata-se de região inserida na malha urbana do Município de Ananindeua, infraestrutura completa, com padrão de ocupação normal, apresentando facilidade de acessos.

A região é formada por construções de médiopadrão construtivo e possui trafegabilidade leve de veículos e pedestres.

8.20 Serviços / Infra-estrutura

É dotada de infra-estrutura que normalmente serve as áreas urbanas, assim como redes de água, energia elétrica, internet e telefone.

8.3) Caracterização do imóvel avaliado:

O imóvel avaliado, possui estrutura geral em alvenaria, padrão de acabamento normal, idade aparente de vinte anos e encontra-se em regular estado de conservação.

9. Diagnóstico do Mercado

O município de Ananindeua possui uma população de aproximadamente 535.547,00 habitantes.

Considerando que vem ocorrendo em nosso país uma retomada da atividade econômica, principalmente no setor imobiliário que está aquecido na região, em face da grande demanda devido a expansão urbana da Capital do Pará, havendo no Município um número significativo de transações imobiliárias.

A quantidade de ofertas de bens similares é muito baixa e a absorção pelo mercado pode ser considerada alta.

O imóvel avaliado encontra-se dentro do padrão construtivo encontrado no município, sendo sua área superior às encontradas para a formação da amostra, sendo seu padrão de acabamento relativo aos dados coletados.

Considerando as condições do mercado e os atributos particulares dos imóveis avaliados, estes são classificados como de LIQUIDEZ NORMAL.

Metodologia empregada

Método empregado: Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o "Método Comparativo de Dados de Mercado", com tratamento técnico por Fatores - Validações, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes-2.

12. Resultado da Avaliação

R\$25.000.000,00 (vinte e cincomilreais)

Os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

13. Observações Complementares Importantes

No desenvolvimento do presente trabalho não foram observadas informações complementares importantes.

Ananindeua, 19 de abril de 2021


Nelma Almeida Siqueira
Arquiteta e Urbanista
CAU 185515

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

IMÓVEL LOCALIZADO NA AV. MÁRIO COVAS, N.º 09 – BA

I - OBJETIVOS

Avaliação de Imóvel

II - PROCEDIMENTOS

Foi realizada uma vistoria, com objetivo de avaliação visando à locação do imóvel.

III - INFORMAÇÕES DA AVALIAÇÃO

Data: 19/04/2021 ✓

Responsável: Arq.º Nelma Almeida Siqueira

CAU 185515

IV – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

SECRETARIA MUNICIPAL DE TRANSPORTE E TRÂNSITO
12/1/2021

FOTO 01

Fachada principal

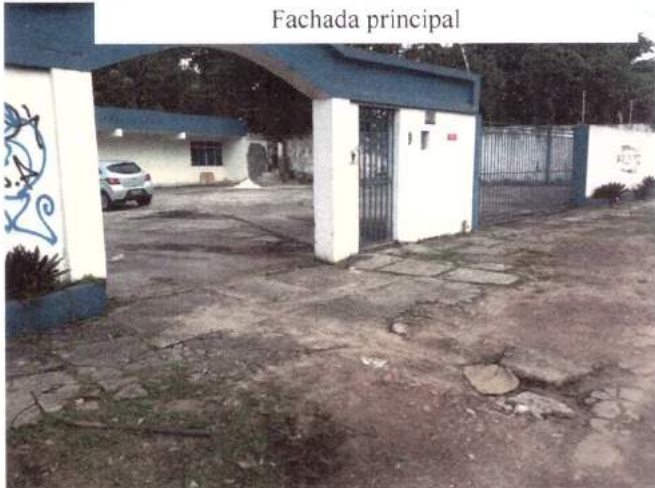


FOTO 02

Fachada principal



FOTO 03

Fachada Lateral



FOTO 04

Guarita



FOTO 05

Corredor prédio principal

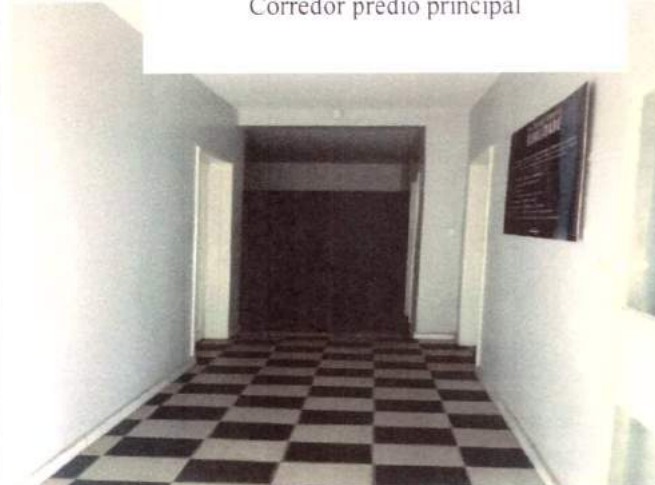
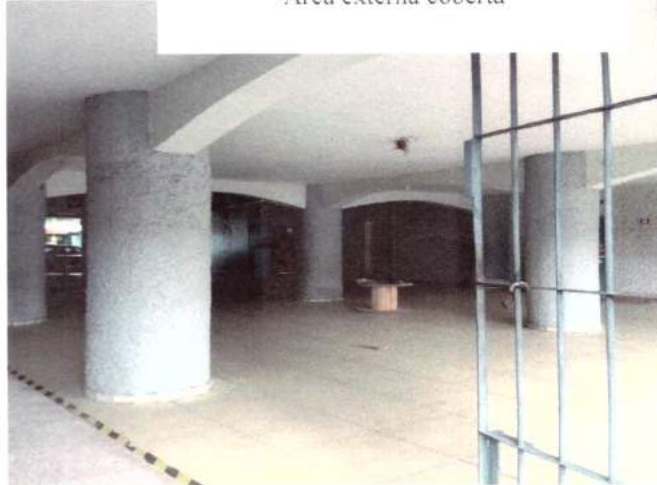


FOTO 06

Área externa coberta



IV – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FOTO 01

Sala prédio principal



FOTO 02

Sala prédio principal



FOTO 03

Sala prédio principal



FOTO 04

Sala prédio principal

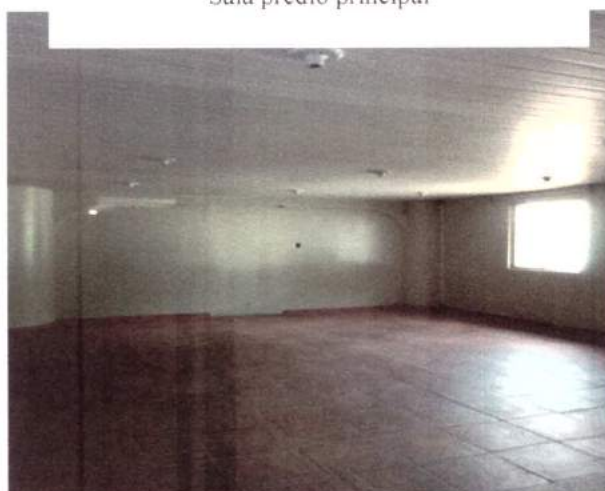


FOTO 05

Interior da Cozinha

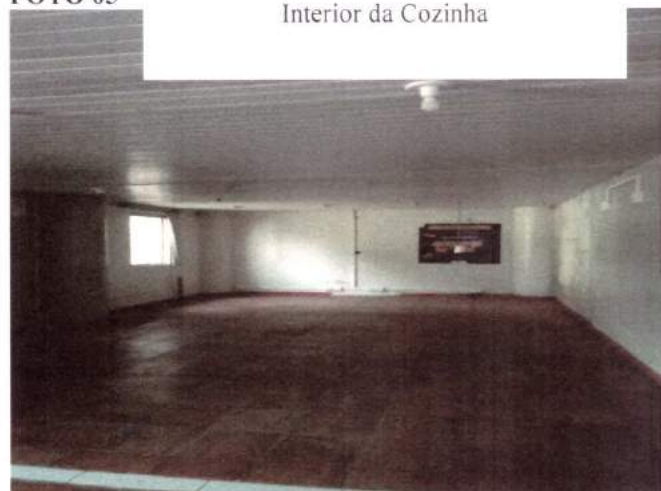
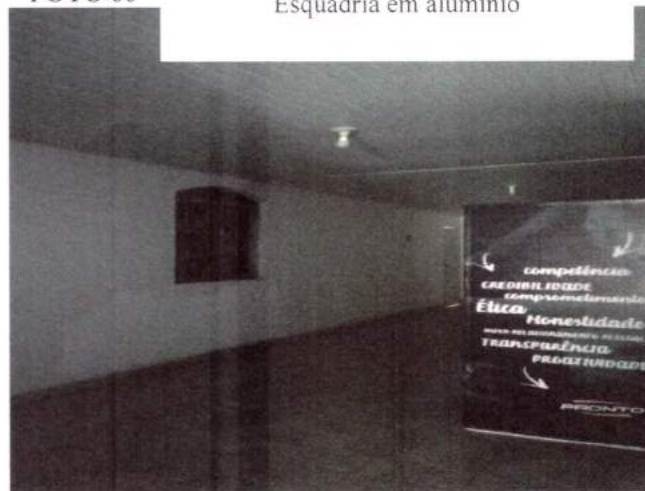


FOTO 06

Esquadria em alumínio



Handwritten signature or mark.

IV – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

SECRETARIA MUNICIPAL DE TRANSPORTES E TRÁFICO
123/2024
12/31/2024

FOTO 01

Interior do Galpão



FOTO 02

Interior do Galpão

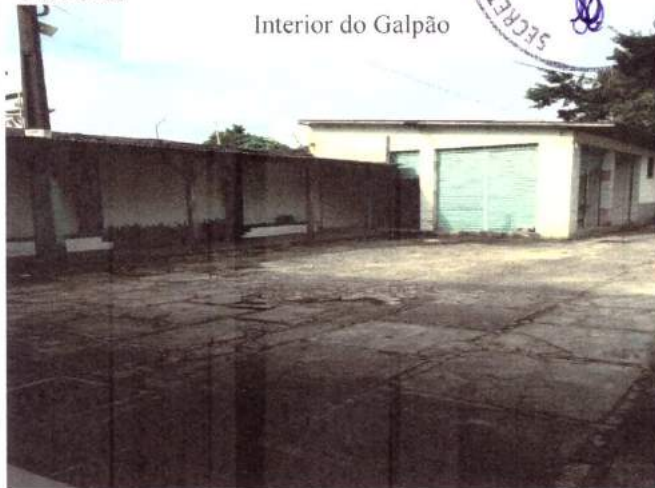


FOTO 03

Interior do Galpão

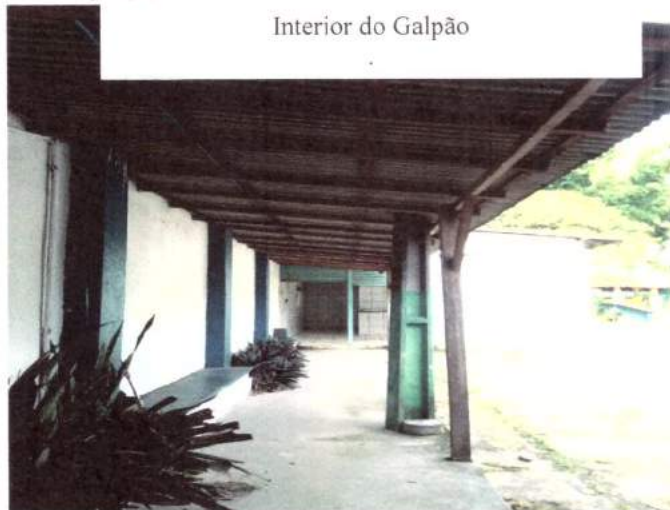


FOTO 04

Acesso interno



FOTO 05

Estrutura da Cobertura



FOTO 06

Interior



12

IV – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

SECRETARIA MUNICIPAL DE TRANSPORTES E TRÂNSITO
12/4/2024
10

FOTO 01
Piso



FOTO 02
Interior



FOTO 03
Interior do galpão



FOTO 04
Pátio Interno



FOTO 05
Fachada Lateral



FOTO 06
Fachada do Galpão de Oficinas



10

IV – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FOTO 01

Banheiros



FOTO 02

Banheiros



FOTO 03

Interior do Refeitório



FOTO 04

Oficinas



FOTO 05

Interior dos Pátios



FOTO 06

Fachada



IV – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FOTO 01

Fachada do Bloco de Escritórios



FOTO 02

Interior do Bloco de Escritórios

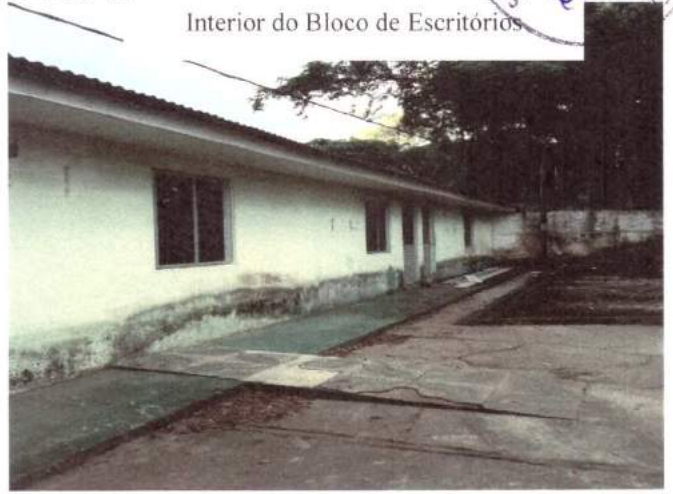


FOTO 03

Interior do Bloco de Escritórios

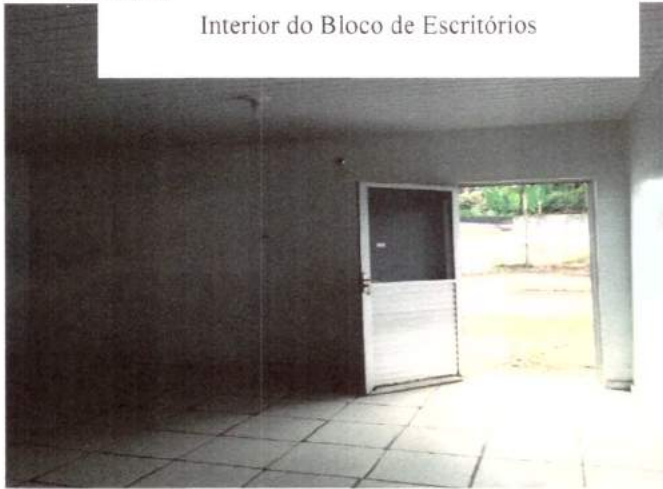


FOTO 04

Interior do Bloco de Escritórios



FOTO 05

Interior do Refeitório do escritório



FOTO 06


Fachada Lateral



V - CONCLUSÃO

Imóvel em estado Regular de Conservação, equiparado com os padrões da região.




NELMA ALMEIDA SIQUEIRA
CAU 185515