

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO

Imóvel Comercial Localizado Rua Airton Senna Nº 30,
Quadra 196, Bairro Coqueiro Ananindeua - PA,
Destinado a sediar a E. S. F. II e III.

Ananindeua, 15 de janeiro de 2021

1 – RESUMO DO LAUDO

a) OBJETIVO DO LAUDO

Determinação do valor de mercado para locação do imóvel situado na **Rua Airton Senna Nº 30, Quadra 196, Bairro Coqueiro Ananindeua – PA**, destinado a sediar a **E. S. F. NOVA ESPERANÇA II e III**. Imóvel de propriedade privada, documentado no nome do **Sr.º Emilton Chaves de Souza**.

b) GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

A presente locação foi classificada como 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\$ 1.570,55 (Mil quinhentos e setenta reais e cinquenta e cinco 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 residência térrea em alvenaria, com **área de terreno de aproximadamente 203,94 m²**. Caracteriza-se por apresentar: Garagem, pátio, sala, três quartos, sendo duas suítes com banheiro interno, copal/ cozinha, banheiro social, circulação ampla e área de serviço, totalizando uma **área construída de aproximadamente 134,58 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**. (Ver Ilustrações nas páginas 10, 11 E 12).

7 - MEMÓRIA DE CÁLCULO

DADOS AMOSTRAIS	Endereço	Área (m ²)	Valor de locação (R\$)	Valor por m ² (R\$/m ²)
1	Cidade Nova VI	500,00	R\$ 4.000,00	8,00
2	Cidade Nova VIII	400,00	R\$ 4.800,00	12,00
3	Cidade Nova VIII	200,00	R\$ 3.000,00	15,00

Média Estabelecida - R\$ 11,67/ m² (ONZE REAIS E SESENTA E SETE CENTAVOS)

8 - CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

- A edificação encontra-se em estado regular, porém apta ao uso;
- Portas e esquadras existentes em madeira e vidro cancelado;
- Cobertura em estrutura de madeira e telha de barro e fibrocimento;
- Piso cerâmico com soleiras em granito e cimentado na área externa;
- Revestimento cerâmico;
- Forno de lambril em madeira.

9 - ADEQUAÇÕES E MELHORIAS

- Pintura geral interna e externa em tinta acrílica;
- Recuperação da cobertura e retratação de goteiras existentes;
- Recuperação de forno de lambril em madeira que estão danificados;
- Substituição de 06 maçanetas danificadas;
- Substituição de 06 portas em madeira de lei que estão danificadas;
- Substituição de 03 esquadras em madeira de lei que estão danificadas;



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


- Retirada de infiltrações existentes;
- Recuperação de fissuras nas paredes da cozinha, consultório médico;
- Parede externa da cozinha, muro dos fundos e lateral esquerda encontram-se com rachaduras;
- Recuperação de reboco externo;
- Recuperação de piso cerâmico danificados;
- Substituição de louças e acessórios nos banheiros;
- Instalação de lavatório onde será usado como consultório;
- Revisão nas instalações elétrica, e instalação de luminárias (tipo plafon) ausentes;
- Substituição de lâmpadas comum por led;
- Revisão nas instalações hidros sanitárias;
- Execução de calçada externa e instalação de rampa para PCD na entrada principal;
- Revitalização do muro;
- Revitalização de grades;
- Limpeza geral do terreno e retirada de entulho.

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)** obtida no item 7 e multiplicada pela **área construída**. ($11,67 \times 134,58 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 1.570,55$ (Mil quinhentos e setenta reais e cinquenta e cinco centavos)).


Fábio Rodrigo Furtado
(Coord. Projeto e Fiscalização de Obra)
Engenheiro Civil - CREA - PA 1550146094
CREA / PA 1550146094


Fernando Marcos de Sousa Oliveira
Arquiteto e Urbanista - CAU - A 33198-8
Arquiteto e Urbanista - CAU - A 33198-8



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:



FACHADA



ESPAÇO DA GARAGEM E PÁTIO

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



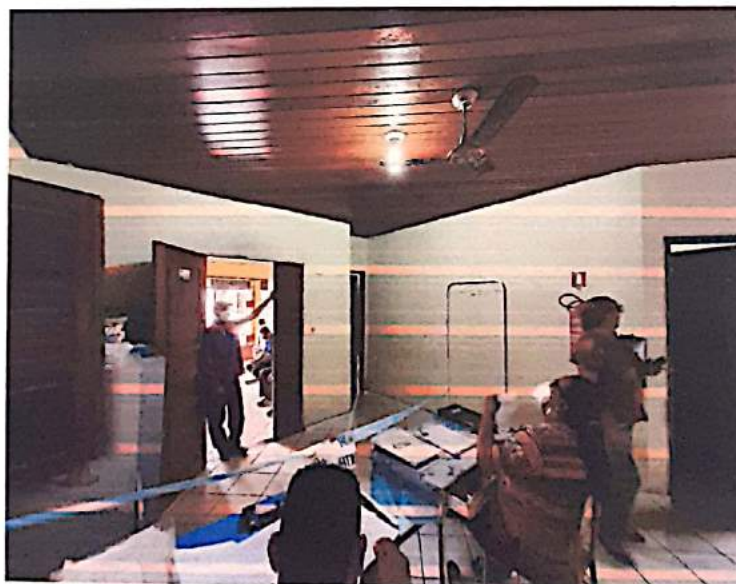
ANANINDEUA
É TR A B A L H O

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

FOTOS DO IMÓVEL A SER ALUGADO (CONTINUAÇÃO):



ESPAÇO INTERNO (GARAGEM)



ESPAÇO INTERNO (RECEPÇÃO)

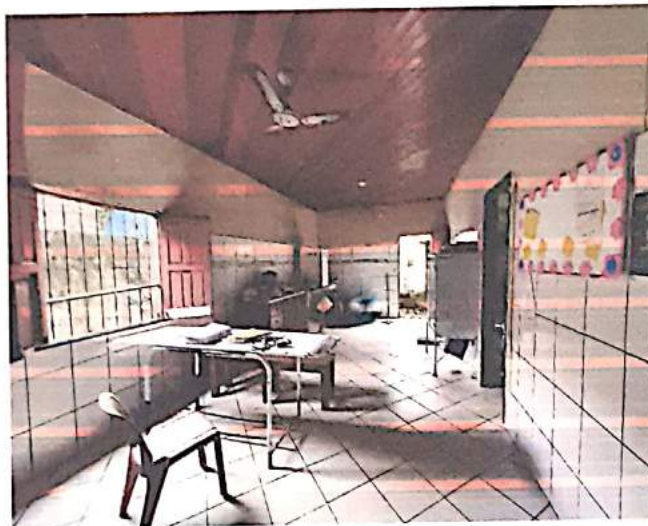
Avenida SN 21, Cidade Nova VI Nº 18, Bairro Coqueiro, Ananindeua - PA
CEP.: 67.143-816
Email: engsesau@hotmail.com



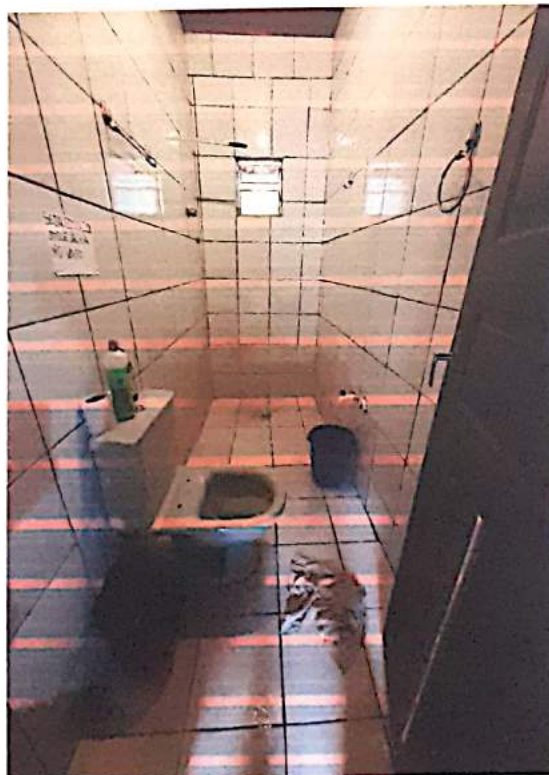
ANANINDEUA
É TR A B A L H O

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

FOTOS DO IMÓVEL A SER ALUGADO (CONTINUAÇÃO):



ESPAÇO INTERNO



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



ANANINDEUA
É TR A B A L H O

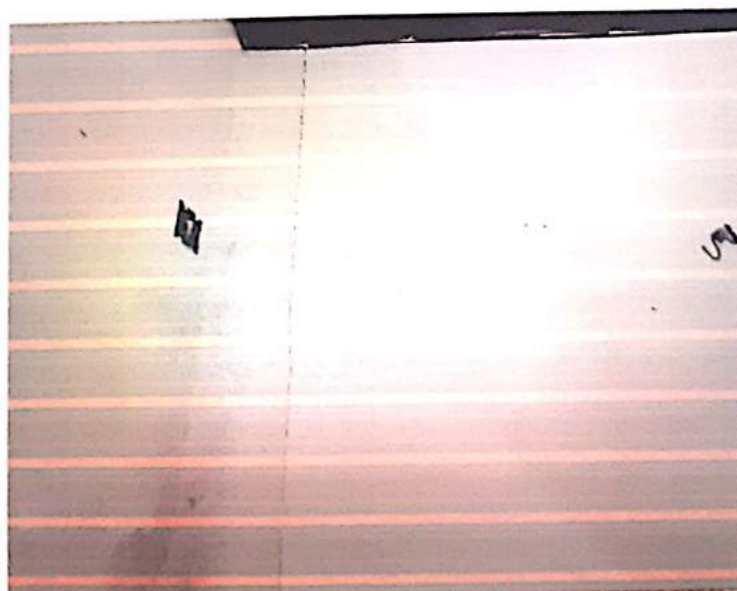
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
Secretaria Municipal de Saúde - SESAU
Coordenação de Projeto e Fiscalização de Obra

ESPAÇO INTERNO (BANHEIRO)

FOTOS DO IMÓVEL A SER ALUGADO (CONTINUAÇÃO):



ESPAÇO INTERNO (CONSULTÓRIO)



ESPAÇO INTERNO (CONSULTÓRIO)

Avenida SN 21, Cidade Nova VI N° 18, Bairro Coqueiro, Ananindeua - PA
CEP.: 67.143-816
Email: engsesau@hotmail.com



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

FOTOS DO IMÓVEL A SER ALUGADO (CONTINUAÇÃO):



ESPAÇO INTERNO (CONSULTÓRIO)



ESPAÇO EXTERNO

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): 2ª

OLX Busca Meus Anúncios

Faixa > Região de Saúde > Comércio e Indústria > Outras Cidades > Ananindeua

Prédio Comercial - Na Cidade Nova 8 - COD: 1125

Prédio de 2 Pav.

R\$ 4.800

BAIXOU DE PREÇO PARA ALUGAR LOCO

PRÉDIO DE 2 PAV.

Ver descrição completa

[Favoritar](#) [Compartilhar](#) [Denunciar](#)

Detalhes

Categoria: Comércio e indústria

Tamanho: **400m²**

Índice de geração: 3

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



Buscar

Meus Anúncios

Região de Belém | Comércio e Indústria | Outras Cidades | Ananindeua

Alugo Ponto na Cidade Nova 4, SN3, em frente ao laboratório Paulo Azevedo

Publicado em 07/04/2023 às 08:00 - 08:00



R\$ 3.000

Endereço: Cidade Nova 4, Travessa SN3, Casa 8, Entre WE 40 e 41,
Bairro - Coqueiro

Alugo ponto comercial, em excelente localização.

Ver descrição completa



Favoritar



Compartilhar



Denunciar

Detalhes

Categoria
Comércio e indústria

Tamanho
200m²

Vagas na parcela
2

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