

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO

Imóvel Comercial Localizado na Rua Edson Matoso, N°. 171,
Aguas Lindas - Ananindeua-PA,
Destinado a sediar a **UBS AGUAS LINDAS.**

Ananindeua, 16 de julho de 2021

1 – RESUMO DO LAUDO

a) OBJETIVO DO LAUDO

Determinação do valor de mercado para locação do imóvel situado na **Rua Edson Matoso, Nº 171, Bairro Águas Lindas, Ananindeua – PA**, imóvel de propriedade privada, neste ato representado pela **Sr.ª Aurilúcia Santa Brígida Ferreira**.

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\$ 1.753,63 (Mil setecentos e cinquenta e três reais e sessenta e três 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 de 249,84 m²**. O prédio antes funcionava uma Escola infantil, onde abrigava provisoriamente as Estratégias de Saúde da Família Águas Lindas I e II. O imóvel é feito em alvenaria de tijolos cerâmicos, sem forro, cobertura em telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira; portas e esquadrias de madeira, com exceção das portas dos banheiros em PVC, piso cerâmico e revestimento cerâmicos nas áreas molhadas. Caracteriza-se por apresentar: pátio aberto, sem divisórias, dois banheiros, área de lavatório, circulação e uma sala que era usada como direção da Escola e uma área sem pavimentação, totalizando **área construída de aproximadamente de 90,44 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 7, 8 e 9).

7 – MEMÓRIA DE CÁLCULO

| DADOS AMOSTRAIS | Endereço | Área (m ²) | Valor de locação (R\$) | Valor por m ² (R\$/m ²) |
|-----------------|----------|------------------------|------------------------|--|
| 1 | Maguari | 1.080,00 | R\$ 15.000,00 | 13,89 |
| 2 | Centro | 350,00 | R\$ 8.000,00 | 22,86 |
| 3 | Centro | 350,00 | R\$ 7.500,00 | 21,43 |

Média Estabelecida – R\$ 19,39/ m² (Dezenove reais e trinta e nove centavos)

8 – CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

- A edificação apresenta boas características;
- Portas e esquadrias existentes em madeira e PVC;
- Cobertura com telha de barro, calha em PVC;
- Piso cerâmico;
- Revestimento cerâmico;
- Portão frontal em alumínio.

9 – ADEQUAÇÕES E MELHORIAS

- Pintura da fachada principal;
- Pintura do muro na cor branco neve;
- Pintura interna na cor branco neve;
- Revitalização e pintura das grades e portões;
- Revisão da cobertura e retirada de goteiras quando houver;
- Revisão das instalações elétricas;



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

- Revisão das instalações hidráulicas;
- Instalação de divisórias nos consultórios;
- Instalação de 04 lavatórios nos consultórios;
- Adequação da circulação de acesso as salas a serem definidas;
- Limpeza geral.

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 – 19,39 x 90,44 m² = R\$ 1.753,63 (Mil setecentos e cinquenta e três reais e sessenta e três centavos);**
- **ESSE VALOR SERÁ APLICADO MEDIANTE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS DO ITEM 9 (ADEQUAÇÕES E MELHORIAS).**

Fab. Rodrigo C. Furtado
ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 151946094

Fábio Rodrigo Furtado
(Coord. Projeto e Fiscalização de Obra)
Engenheiro Civil – CREA: 1519146094



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:



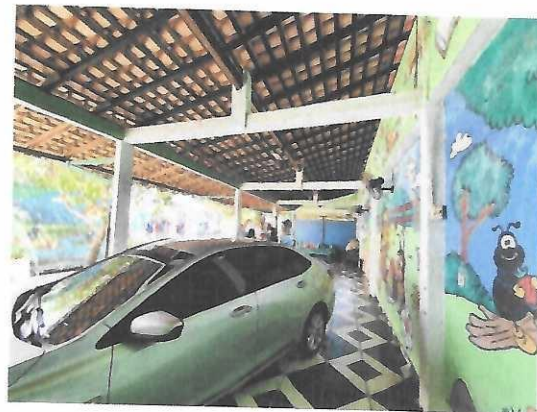
FACHADA



PÁTIO



SALÃO



BANHEIROS



LAVATÓRIOS



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):



CIRCULAÇÃO E BANHEIROS



CIRCULAÇÃO E ÁREA EXTERNA



ANANINDEUA É TRABALHO

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

DADOS COMPARATIVOS UTILIZADOS

FOTOS:

1ª

R\$ 15 000

Código do anúncio: 640031

Anúncio este espetacular área em plena Claudio Sanders (Estrada do Maguari), próximo da BR-216, com terreno de 4 mil m² e galpão de 1080 m², com pé direito de 12 metros, casa com banheiro servindo de escritório ou vestíbulo...

Ver descrição completa

[Favorita](#) [Compartilhar](#) [Descartar](#)

Detalhes

Comércio e Indústria **1080m²**





ANANINDEUA É TRABALHO

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

FOTOS (CONTINUAÇÃO):

2ª

 [Buscar](#)  

[Para](#) > [Região de Belém](#) > [Comércio e Indústria](#) > [Outros Estados](#) > [Ananindeua](#)

Aluga-se Imóvel Comercial Excelente Para Escritório de Advocacia no Centro de Ananindeua

[Ver anúncio completo](#) > [Compartilhar](#) > [Reportar anúncio](#)



R\$ 8.000

IMÓVEL COMERCIAL

Endereço: Avenida José Marcelino de Oliveira

[Ver descrição completa](#)

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

Detalhes

| | | |
|---|----------------------------------|---|
| Categoria Comércio e Indústria | Tamanho 350m² | Tempo de aluguel 5 ou mais |
|---|----------------------------------|---|



ANANINDEUA É TRABALHO

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

FOTOS (CONTINUAÇÃO):

3ª

OLX

Buscar

Meus Anúncios

CL

Parque Industrial de Ananindeua - Comércio e Indústria - Casas e Casas de Condomínio - Ananindeua

Lindo salão conjugado na Rua Cláudio Sanders próximo ao Matheus

R\$ 7.500

Ampla sala conjugada com portas de alumínio portas de vidro na frente toda w.c social copa 350 m2 obra extremamente excelente localização R\$ 7.500,00 (trabalho) ou todo prédio 10.500,00 NÃO RESPONDO CHATS (9119717) ver número/9960 ver número atendemos sábados domingos e feriados com agendamento prévio / 568

Favoritar Compartilhar Denunciar

Detalhes

Comércio e indústria

350m²