

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO

**Imóvel Comercial Localizado na Passagem São Pedro, com a Estrada do Maguari S/ N^o,
Bairro Centro, Ananindeua – PA, destinado a sediar a Logística e Transporte.**

Ananindeua, 01 de outubro de 2021



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

1 – RESUMO DO LAUDO

a) OBJETIVO DO LAUDO

Determinação do valor de mercado para locação do imóvel situado na **Passagem São Pedro, com a Estrada do Maguari S/ Nº, Bairro Centro Ananindeua – PA**, imóvel de propriedade privada, neste ato representado pela **Empresa Everest Empreendimentos Imobiliários**.

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 TOTAL PARA LOCAÇÃO DO IMÓVEL E TERRENO

Para a locação do imóvel em tela, encontrou-se o seguinte valor final:

VF = R\$ 35.263,48 (Trinta e cinco mil, duzentos e sessenta e três reais e quarenta e oito 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 mezanino. O prédio é feito em alvenaria, cobertura com telha metálica, fibrocimento e telha de barro e laje sem cobertura, forro em PVC, em gesso acartonado nas divisórias.



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

Térreo: Salão amplo, galpão, 03 salas, 01 banheiro, nos fundos tem mais um galpão, 02 salas e 01 banheiro.

Mezanino: 01 Sala com banheiro e uma laje aberta sem uso definido.

OBS.:

Área construída aproximada = 1.000,88 m²

Área do terreno = 3.5000,00 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. (Ver ilustrações nas páginas 09, 10 e 11).

7 – MEMÓRIA DE CÁLCULO DA ÁREA CONSTRUÍDA

DADOS AMOSTRAIS	Endereço	Área (m ²)	Valor de locação (R\$)	Valor por m ² (R\$/m ²)
1	Br 316	855,00	R\$ 15.000,00	17,54
2	Estrada do Maguary	585,00	R\$ 15.000,00	25,64
3	Centro	791,00	R\$ 18.000,00	22,76

Média Estabelecida – R\$ 21,98 / m² (Vinte e um reais e noventa e oito centavos)

7.1 – MEMÓRIA DE CÁLCULO DA ÁREA DO TERRENO

DADOS AMOSTRAIS	Endereço	Área (m ²)	Valor de locação (R\$)	Valor por m ² (R\$/m ²)
1	Guanabara	7000,00	R\$ 25.000,00	3,57
2	Rod. Mário Covas	16000,00	R\$ 80.000,00	5,00
3	Coqueiro	10000,00	R\$ 25.000,00	2,50



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

Média Estabelecida para os terrenos – R\$ 3,69 / m² (Três reais e sessenta e nove centavos)

8 – CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

- A edificação encontra-se regular, necessitando de reformas para estar apta ao uso;
- Portas metálica de enrolar, ferro, madeira e alumínio;
- Esquadrias existentes em vidro cancelado e perfil de alumínio e ferro;
- Cobertura em estrutura metálica e telha metálica;
- Piso cimentado e lajota nas salas;
- Área externa piso cimentado.
- Revestimento cerâmico nos banheiros e copa;
- Forro em laje e PVC.

9 – ADEQUAÇÕES E MELHORIAS

- Pintura da fachada principal;
- Pintura do muro na cor branco neve;
- Revitalização de pintura interna acrílica sob emassamento;
- Recuperação de piso cimentado;
- Manutenção de balancins danificados;
- Revitalização e pintura das grades;
- Revisão da cobertura e retirada de goteiras quando houver;
- Revisão das instalações elétricas e colocação de lâmpadas em LED;
- Revisão das instalações hidráulicas;
- Limpeza geral do terreno;

10 – AVALIAÇÃO

Com este diagnóstico constata-se que a edificação se apresenta em condições satisfatórias, sendo necessário as adequações citadas, atendendo a finalidade a que se destina.

Obs:

- Sua avaliação será pela Média de mercado (Mm) multiplicada pela área construída.
21,98 x 1.000,88 m² = R\$ 21.999,34 (Vinte e um mil, novecentos e noventa e nove reais e trinta e quatro centavos).



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 À SER ALUGADO:



FACHADA



ESPAÇO INTERNO



ESPAÇO INTERNO



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

FOTOS DO IMÓVEL À SER ALUGADO:



GALPÃO



SALAS



GALPÃO



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

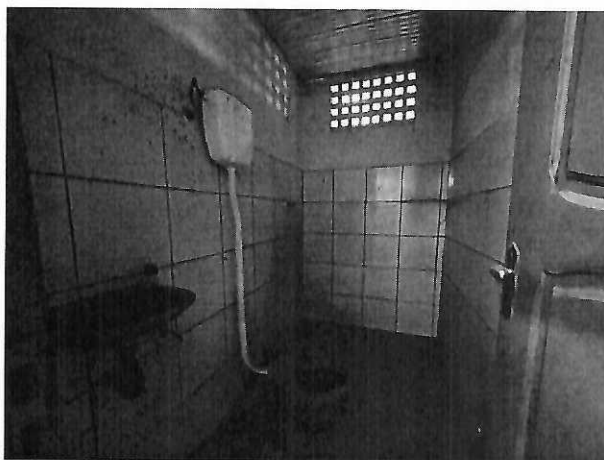
FOTOS DO IMÓVEL À SER ALUGADO:



GALPÃO



ESPAÇO INTERNO



BANHEIROS



ANANINDEUA É TRABALHO

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

DADOS COMPARATIVOS UTILIZADOS

FOTOS:

1ª

Para > Região de Belém > Comércio e Indústria > Outras Cidades > Ananindeua

Aluga-se Prédio Comercial em Plena Rod** 316 km05

Publicado em 18/01 às 21:38 - cid. 727570231 - anúncio profissional

R\$ 15.000

PRÉDIO COMERCIAL NA BR

End. Rodovia BR 316, Km 5, a margem esquerda da Rodovia, em frente ao Posto Ipiranga.
Dois pavimentos, várias salas, estacionamento amplo, ótima localização, medindo 26,50 m de largura e 30 m de extensão. área total 855m².

Aluguel R\$ 15.000,00
Para mais informações (91) 9853... ver número Wtz

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



ANANINDEUA É TRABALHO

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

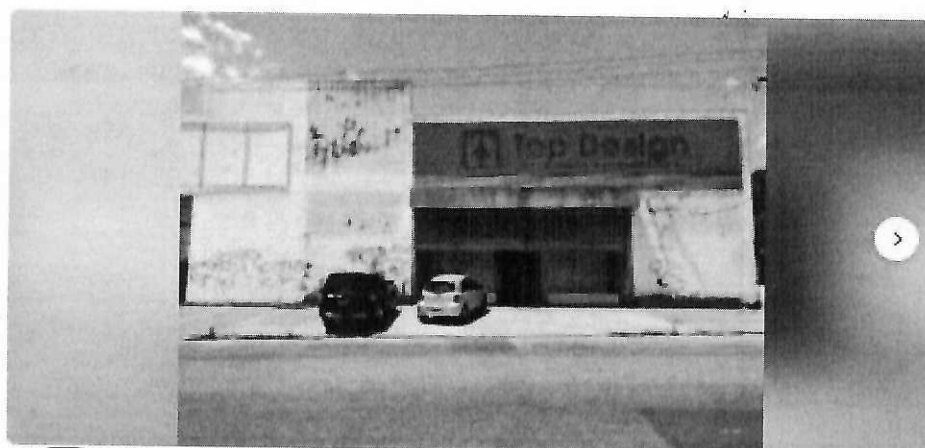
FOTOS (CONTINUAÇÃO):
2ª

Buscar Meus Anúncios Chat Notificações

País: Região do Brasil: Estado: Cidades: Ananindeua

Vendo ou Alugo Prédio Comercial com Galpão de 585m² em Ananindeua

Publicado em 08/12 às 08:50 - ID: 915400045 - anúncio profissional



R\$ 15.000

Galpão sofisticado de 585m² com porta automática na estrada do miqunary em Ananindeua.

Descrição:

06 Salas de Escritório

03 Banheiros

01 Cozinha

01 Espaço de Depósito enorme

01 Espaço para armazenamento de arquivos ou peças

04 centrais de ar de 60.000 btus

várias câmeras já instaladas

Valor Venda: 1.500.000,00

Valor: 10.000,00

OBS: ESTE VALOR ALUGUEL SEM IMPOSTOS



ANANINDEUA É TRABALHO

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

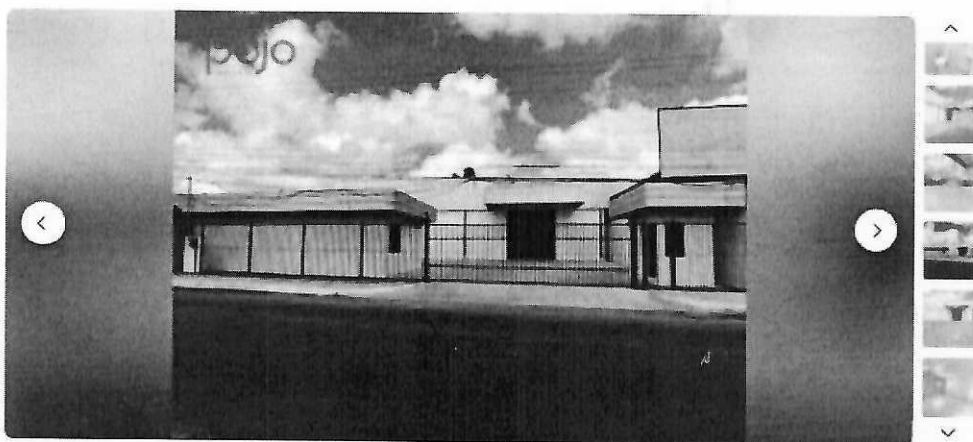
FOTOS (CONTINUAÇÃO):
3ª

oX Buscar Meus Anúncios Chat Notificações

Feira > Região de Belém > Comércio e Indústria > Outras Cidades > Ananindeua

Galpão Comercial-Locação

Publicado em 30/01 às 18:45 - cod. 957247246 - anúncio profissional



R\$ 18.000

Código do anúncio: GA0002

Galpão Comercial - Locação..

Ver descrição completa

Favoritar

Compartilhar

Denunciar

Detalhes

Categoria
Comércio e indústria

IPU
R\$ 414

Tamanho
791m²

Vagas na garagem
0



ANANINDEUA É TRABALHO

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

FOTOS COMPARATIVAS DO TERRENO (CONTINUAÇÃO): 1ª



Buscar



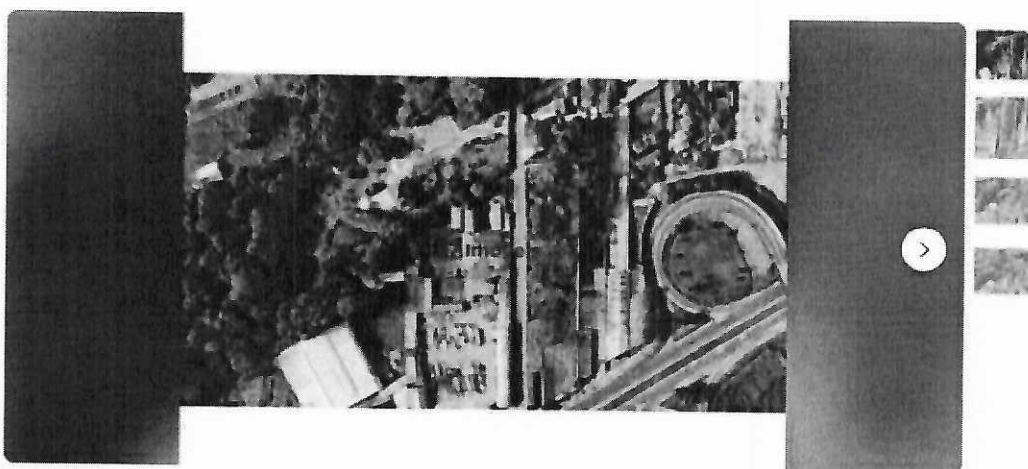
Meus Anúncios



Para > Região de Belém > Terrenos, sítios e fazendas > Outras Cidades > Ananindeua

ALUGUEL!!! Terreno 35x200, 7.000m², murado - Doutor Imóveis Belém

Publicado em 07/01 às 20:29 - cod. 660496374 - anúncio profissional



R\$ 25.000

Código do anúncio: 669773

Ampla terreno com 35x200, 7.000m², murado, plano.



Favoritar



Compartilhar



Denunciar

Detalhes

Categoria
Terrenos, sítios e fazendas

Tipo
Terrenos

Tamanho
7000m²



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 COMPARATIVAS DO TERRENO (CONTINUAÇÃO): 2ª



Buzzor



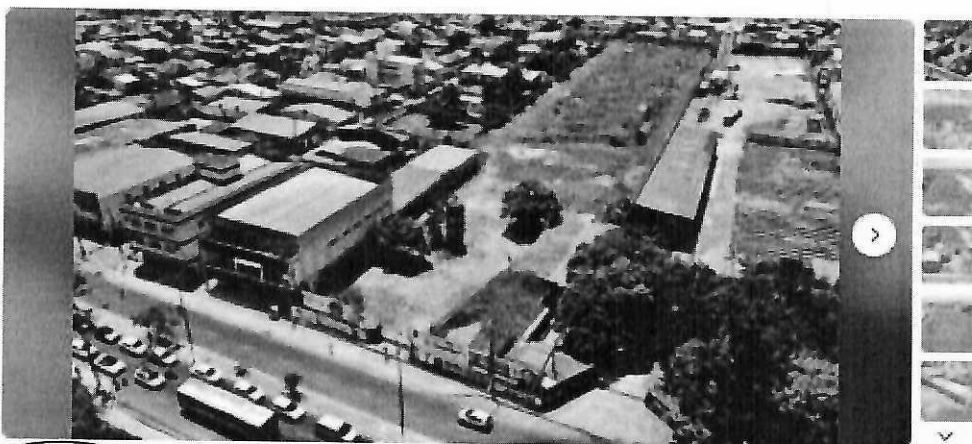
Meus Anúncios



País: [Brasil](#) > Região de Destino: [Terrenos, sítios e fazendas](#) > Outros Códigos: [Ananindeua](#)

Área de 16 mil m² em plena Rodovia Mario Covas

Publicado em 18/01 às 15:00 - val. 976241280 - anúncio profissional



R\$ 80.000

Código do anúncio: AR0008

Oportunidade de locação para grandes empresas dos mais diversos ramos de atividade!

Área com 16.000,00 metros quadrados em plena Rodovia Mario Covas, próximo da Avenida 3 corações, localização...

Ver descrição completa

Favoritar

Compartilhar

Denunciar

Detalhes

Categoria

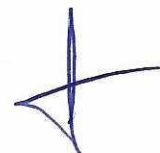
Terrenos, sítios e fazendas

Tipo

Terrenos

Tamanho

16000m²





ANANINDEUA É TRABALHO

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

FOTOS COMPARATIVAS DO TERRENO (CONTINUAÇÃO): 3ª



Buscar



Meus Anuncios



Chat

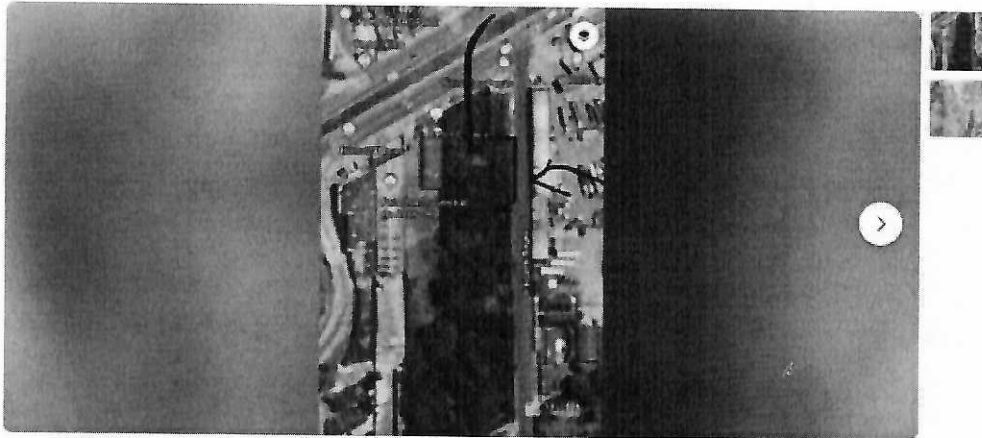


Notificações

Para > Região de Belém > Terrenos, sítios e fazendas > Outras Cidades > Ananindeua

Terreno para alugar em Coqueiro, Ananindeua cod:8056

Publicado em 02/11/2015 às 09:21 - cod: 621707074 - anúncio profissional



R\$ 40.000

R\$ 25.000

Excelente área, perfeito para o seu negócio! Medindo 50 de frente por 200 nas laterais. Totalizando 10.000 m². Localização maravilhosa, em plena Rodovia Br 316. Ligue e agende a sua visita com um dos nossos Corretores ou pelo Corretor ONLINE. Cod. 8056

Favoritar

Compartilhar

Denunciar

Detalhes

Categoria
Terrenos, sítios e fazendas

Tipo
Terrenos

IPTU
R\$ 0

Tamanho
10000m²



ANANINDEUA É TRABALHO

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

FOTO DO TERRENO À SER ALUGADO:



TERRENO AO LADO DO PRÉDIO À SER ALUGADO

OBS.: Essas fotos são meramente ilustrativas, somente para justificar o item 7. As imagens não se referem a edificação a ser alugada.

Sua avaliação será pela Média de mercado (Mm) multiplicada pela área do Terreno.
 $3,69 \times 3500,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 12.915,00$ (Doze mil reais e novecentos e quinze).

Sendo assim, a avaliação para este imóvel é a soma da análise da área construída e área do terreno.

Valor da área construída = R\$ 21.999,34

Valor da área do Terreno = R\$ 12.915,00

- VALOR TOTAL PARA LOCAÇÃO = R\$ 34.914,34 >> arredondamento de 1% conforme a norma (NBR 14653-1/ 30/05/2001).
- Valor final >> R\$ 35.263,48 (Trinta e cinco mil, duzentos e sessenta e três reais e quarenta e oito centavos).

Fábio Rodrigo Furtado

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