

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO

**Imóvel Comercial Localizado no Conjunto Cidade Nova,
Alameda São Domingos S/ Nº, bairro Coqueiro Ananindeua – PA.
Destinado a sediar a IMUNIZAÇÃO EM SAÚDE DE ANANINDEUA.**

Ananindeua, 17 de dezembro de 2021

1 – RESUMO DO LAUDO

a) OBJETIVO DO LAUDO

Determinação do valor de mercado para locação do imóvel situado no **Conjunto Cidade Nova, Alameda São Domingos S/ Nº, bairro Coqueiro Ananindeua – PA**, imóvel de propriedade privada, representado pelo **Sr.º ERALDO PINHEIRO BRASILEIRO**.

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\$ 15.000,00 (QUINZE 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.

Térreo: recepção, Escada, 03 banheiros (masculino e feminino), sendo fácil de adaptar ao uso de PCD, (bastando apenas incluir as barras laterais), depósito para material de limpeza, cozinha na área externa, 05 salas amplas e estacionamento interno;

1º Pavimento: Escada, 01 sala de leitura, 05 salas amplas e 02 banheiros (masculino e feminino);

2º Pavimento: Escada, 01 sala de reunião, 02 banheiros (masculino e feminino) e 03 Salas grandes;

OBS.:

- As salas possuem centrais de ar condicionado e sistema de monitoramento de câmaras;
- O prédio possui rampa de acesso e reservatório elevado de água.

Área total aproximada da Edificação = 694,00 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 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 III	150,00	R\$ 3.000,00	20,00
2	Cidade Nova V	400,00	R\$ 8.000,00	20,00
3	Cidade Nova V	400,00	R\$ 10.000,00	25,00

Média Estabelecida – R\$ 21,67/ m² (VINTE E UM REAIS E SESSENTA E SETE CENTAVOS)

8 – CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

- A edificação apresenta boas condições estruturais;
- Portas e esquadrias existentes em vidro temperado, alumínio e vidro, em chapa metálica, madeira e portas metálica de enrolar;
- Forro em PVC e gesso;
- Cobertura em telha de fibrocimento;
- Piso cimentado (área externa), piso interno em cerâmica, em boas condições;
- Revestimento cerâmico e pastilhas 10 x 10, em boas condições de uso.

9 – ADEQUAÇÕES E MELHORIAS

- Retirar infiltrações em alguns pontos do prédio, como por exemplo, a área de circulação do primeiro e segundo pavimento e na última sala do mesmo pavimento;
- Pintura do muro interno e externo;
- Revitalização da pintura interna e externa em acrílica na cor branca;
- Instalação de Coletor Lixeira tipo Container móvel, 240 Lts;
- Revisão das Instalações elétrica e hidráulica;
- 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)** obtida no item 7 e multiplicada pela **área construída**. (21,67 x 694,00 m² = R\$ 15.038,98) >> arredondando para **R\$ 15.000,00 (Quinze mil reais)**.

Fábio Rodrigo Da C. Furtado
ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 1519146094

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



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 (RECEPÇÃO)



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 (CONTINUAÇÃO):



BANHEIRO DO TÉRREO



SALA TÉRREO



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 (CONTINUAÇÃO):



SALA 1ª PAVIMENTO



CIRCULAÇÃO 1ª PAVIMENTO



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 (CONTINUAÇÃO):



SALA DO 2º PAVIMENTO



CIRCULAÇÃO 2º PAVIMENTO



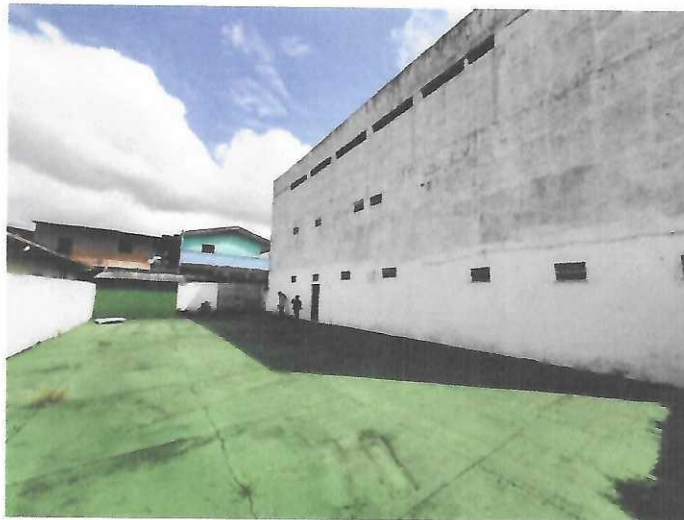
ANANINDEUA
É TR A B A L H O

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

FOTOS DO IMÓVEL (CONTINUAÇÃO):



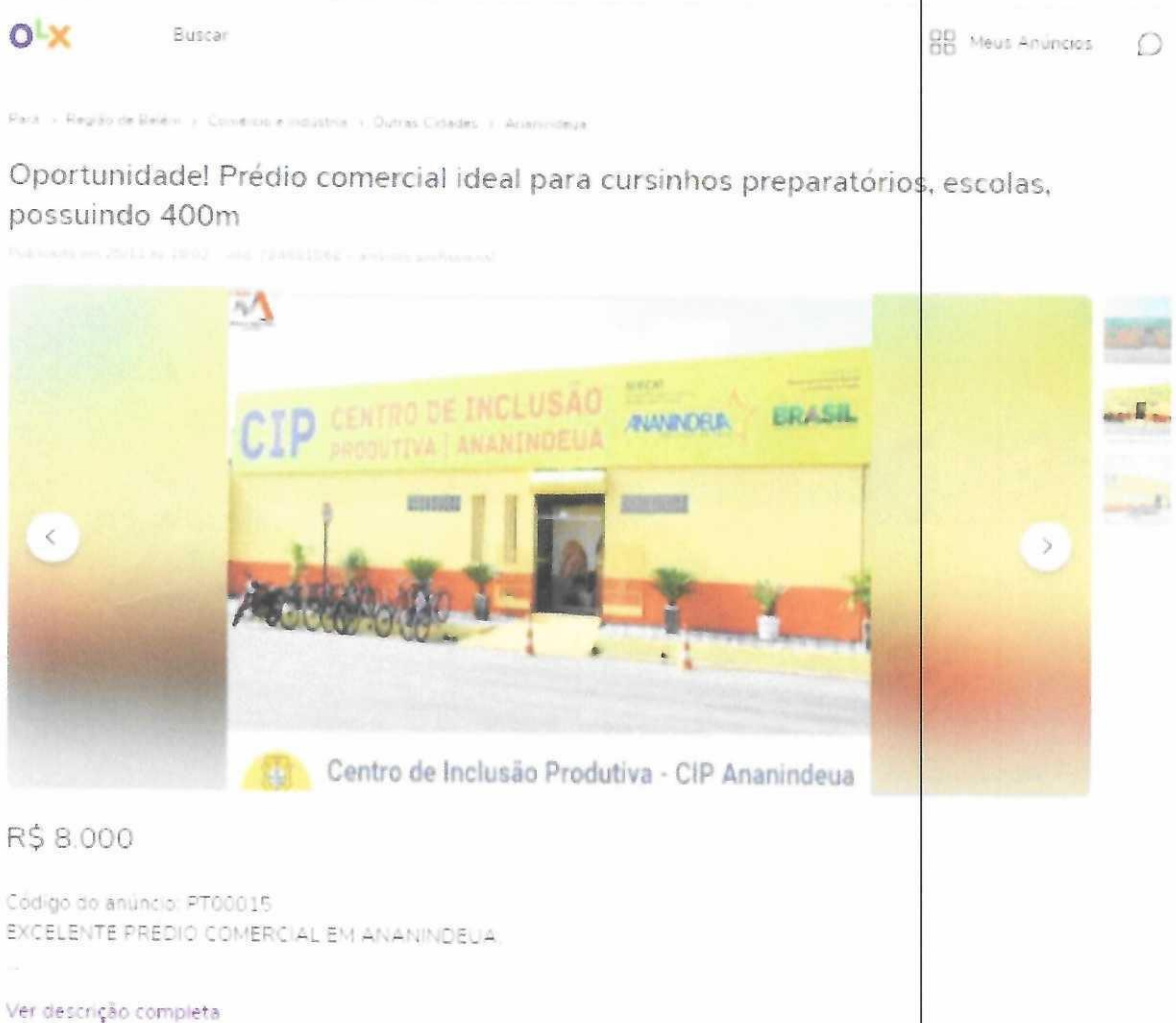
SALA DE LEITURA



ESTACIONAMENTO

FOTOS (CONTINUAÇÃO):

2ª




o-x Buscar Meus Anúncios

País: Região de Belém > Comércio e Indústria > Outras Cidades > Ananindeua

Oportunidade! Prédio comercial ideal para cursinhos preparatórios, escolas, possuindo 400m

Publicado em 25/11 às 19:52 - nº: 724581264 - anúncio em Premium!



Centro de Inclusão Produtiva - CIP Ananindeua

R\$ 8.000

Código do anúncio: PT00015
EXCELENTE PRÉDIO COMERCIAL EM ANANINDEUA.

Ver descrição completa



ANANINDEUA É TRABALHO

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

DADOS COMPARATIVOS UTILIZADOS NO ITEM 7 FOTOS:

1ª

Buscar

Meus Anúncios

Chat

Notificação

Recursos > Registre-se > Espaço e Indústria > Cidades > Ananindeua

Espaço comercial de frente para praça da Bíblia em Ananindeua.

R\$ 3.000

Código do anúncio: 6665

SOEIRO IMÓVEIS ALUGA - Excelente imóvel para fins comerciais nos altos, com 150m² de área privativa, piso em alçôa e porcelanato, todo gradeado, duas vagas de garagem, três banheiros, quatro salas, na avenida três Corações, 41 de frente para a praça da Bíblia, próximo ao Formosa de Ananindeua. Código: 6665

Agrade sua Visita pelo WhatsApp

Favorita

Compartilhar

Denunciar

Detalhes

Categoria	Tamanho	Vagas de garagem
Comércio e indústria	150m²	2



ANANINDEUA É TRABALHO

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

FOTOS (CONTINUAÇÃO): 3ª

OLX

Buccher

Meus Anúncios

Chat

Notificações

ALUGO PONTO COMERCIAL NA CIDADE NOVA EXCELENTE LOCALIZAÇÃO

R\$ 10.000

Imóvel Comercial, 400 m2, na Cidade Nova V, WE 32, Ananindeua

Alugo prédio comercial, com 400 m2 de área construída, 8 cômodas, excelente localização, na WE 32, 191, quase esquina co...

Ver descrição completa

Favoritar

Compartilhar

Denunciar

Detalhes

Categoria	Cobertura	IPTU	Tamanho
Comércio e Indústria	R\$ 0	R\$ 0	400m²

Veja as imagens

1

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