

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO

**Imóvel Comercial Localizado no Conjunto Cidade Nova 8,
WE 53 N° 131, Coqueiro – Ananindeua – PA,
destinado a sediar as Estratégias de Saúde da Família;
CN VII, CN VIII e Stélio Maroja.**

Ananindeua, 14 de abril de 2021

1 – RESUMO DO LAUDO

a) OBJETIVO DO LAUDO

Determinação do valor de mercado para locação do imóvel situado no **Conjunto Cidade Nova VIII, WE 53, Nº 131, Bairro Coqueiro Ananindeua – PA**, imóvel de propriedade privada, neste ato representado pela **Sr.^a Conceição de Maria da Silva Teixeira**.

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\$ 1.726,80 (Mil setecentos e vinte e seis reais e oitenta 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 166,26 m²**. O prédio é feito em alvenaria, cobertura com telha de barro, forro em madeira e régua em PVC de 100 mm. Caracteriza-se por apresentar: Garagem, pátio, sala de estar, jantar, 03 quartos, sendo uma suíte com banheiro interno, copa/ cozinha, banheiro social, banheiro externo, circulação e área de serviço, totalizando uma **área construída de aproximadamente 120,00 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 9, 10 e 11).

7 – MEMÓRIA DE CÁLCULO

DADOS AMOSTRAIS	Endereço	Área (m²)	Valor de locação (R\$)	Valor por m² (R\$/m²)
1	Cidade Nova	200,00	R\$ 2.500,00	12,50
2	Cidade Nova	600,00	R\$ 10.000,00	16,67
3	Cidade Nova VI	200,00	R\$ 2.800,00	14,00

Média Estabelecida – R\$ 14,39 / m² (Quatorze reais e trinta e nove centavos)

8 – CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

- A edificação apresenta características regular;
- Portas e esquadrias existentes em ferro, madeira e vidro;
- Cobertura com telha de barro;
- Piso cerâmico, cimentado e mosaico em granito;
- Revestimento cerâmico;
- Forro em madeira e PVC.

9 – ADEQUAÇÕES E MELHORIAS

- Instalação de lavatórios nos quartos para o uso como consultórios;
- Limpeza da fachada em cerâmica;
- Pintura do muro na cor branco neve;



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

- Substituição de vidro quebrado no quarto e/ ou onde houver;
- Retirada de infiltrações existentes;
- Recuperação de piso cerâmico;
- Recuperação de alçapão em PVC e substituição de peças do forro em PVC faltando
- 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;
- Recuperação de viga estrutural na área de serviço;
- Limpeza geral do terreno.

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 – 14,39 x 120,00 m² = R\$ 1.726,80 (Mil setecentos e vinte e seis reais e oitenta centavos);**
- ESSE VALOR SERÁ APLICADO MEDIANTE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS DO **ITEM 9 (ADEQUAÇÕES E MELHORIAS).**

Fábio Rodrigo Da C. Furtado
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 1519146094

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

Fernando Oliveira
Arquiteto Urbanista
CAU 33198-8

Fernando Oliveira
Arquiteto e Urbanista – CAU – A33198-8



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



PÁTIO/ GARAGEM



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 (continuação):



QUARTO



SALA



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 (continuação):



BANHEIRO



COPA/ COZINHA



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 (continuação):



ÁREA EXTERNA



ÁREA DE SERVIÇO



ANANINDEUA É TRABALHO

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

DADOS COMPARATIVOS UTILIZADOS

FOTOS:

1ª



Buscar



Meus Anúncios



Início > Registro de Imóveis > Cidades > Ananindeua

Prédio no centro da cidade nova

Indústria, em 1200 m², 1987 - por engatesau



R\$ 2.500

&& NÃO RESPONDO CHAT &&

Ótimo prédio comercial

Com escritório em cima

Ver descrição completa



Favoritar



Compartilhar



Denunciar

Detalhes

Categoria

Comércio e indústria

Área total

200m²



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

Para: A. Regiane de Melo, A. Roberto da Silva, A. Roberto da Silva, A. Roberto da Silva, A. Roberto da Silva

Prédio inteiro para alugar em Coqueiro, Ananindeua cod:6512

Exibir detalhes do anúncio | 17/08/2019 | 17/08/2019 | 17/08/2019



R\$ 10 000

Excelente prédio comercial com 2 pavimentos, 600m², com linda fachada de vidro. Ligue e agende a sua visita com um de nossos Corretores ou pelo Corretor ONLINE Cod: 6512

Favoritos

Compartilhar

Detalhes

Detalhes

Categoria:
Comércio e indústria

UF:
RJ

Área total:
600m²

Valor mensal aluguel:
0

FOTOS (CONTINUAÇÃO):

3ª



Buscar

Para: Região de Belém · Comércio e indústria · Outras Cidades · Ananindeua

Ponto comercial na cidade nova 6

Publicado em 17/05 às 10:16 · id: 607860160 · Anônimo profissional



R\$ 2.800

Fonseca Imóveis aluga ponto comercial (200m2) com banheiro, na cidade nova 6 we 63

R\$2.800,00 (dois mil e oitocentos reais) mensais ...



Favoritar



Compartilhar



Denunciar