

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO

Imóvel Residencial Localizado na Trav. SN 03, Cj. Cidade Nova VIII,
Entre as travessas WE 17 e 18 - Ananindeua-PA,
Destinado a sediar a **Vigilância Sanitária de Saúde.**

Ananindeua, 18 de novembro de 2021

ANANINDEUA
É TRABALHO

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 **Travessa SN 03 entre as travessas WE 17 e WE 18, Ananindeua – PA**, imóvel de propriedade privada.

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\$ 5.036,04 (Cinco mil e trinta e seis reais e quatro 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 edificação em alvenaria composta por dois pavimentos, cobertura com telha de fibrocimento; forro em lambri de madeira, totalizando uma área construída de aproximadamente **130,46 m²**.

- **Térreo:** uma sala grande e banheiro, mais escada de acesso ao pavimento superior;

- **Pavimento Superior:** Escada, duas salas, copa/ cozinha e um banheiro.

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 (m ²)	Valor de locação (R\$)	Valor por m ² (R\$/m ²)
1	Estrada do Maguari	50,00	R\$ 1.900	38,00
2	Zacarias de Assunção	273,00	R\$ 11.000	40,29
3	Cidade Nova II	110,00	R\$ 4.000,00	36,36

33,33

Média Estabelecida – R\$ 38,21 / m² (TRINTA E OITO REAIS E VINTE E UM CENTAVOS)

8 – CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

- A edificação apresenta boas condições estruturais;
- Portas e esquadrias existentes em ferro e vidro e portas metálicas de enrolar;
- Forro em laje e lambri de madeira;
- Cobertura em telha de barro;
- Piso cerâmico e cimentado na calçada;
- Pintura acrílica interna e externa;
- Calçada em cimento;
- Toldo em lona.

9 – ADEQUAÇÕES E MELHORIAS

- Retirar infiltrações em alguns pontos do prédio, como por exemplo, o salão no térreo e a copa/ cozinha no superior;
- Revitalização da pintura interna e externa em acrílica;
- Substituição de lavatório, vaso sanitário e chuveiro do banheiro do pavimento superior;
- Revisão das Instalações elétrica e hidráulica;
- Substituição de vidro quebrado na janela da copa/ cozinha;
- Substituição de duas portas dos banheiros;
- Instalação de uma bancada em granito;
- Instalação de lavatório;
- Instalação de bancada em granito no térreo;
- Recuperação das portas de enrolar danificadas;
- Colocação de divisórias tipo divilux;
- Instalação de forro em PVC régua de 200 mm;
- 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**. $(38,22 \times 130,46 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 4.986,18) >> \text{(quatro mil e novecentos e oitenta e seis reais e dezoito centavos)}$.

Fábio Rodrigo Da C. Furtado
ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 1519146094

Fábio Rodrigo Furtado
Engenheiro Civil – CREA: 1519146094

FOTOS DO IMÓVEL A SER ALUGADO:



FACHADA



ESPAÇO DO TÉRREO



ESPAÇO DA GARAGEM E PÁTIO



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 TÉRREO



ESPAÇO INTERNO (SALÃO)



ESCADA DE ACESSO AO PAVIMENTO SUPERIOR



ANANINDEUA
É TRABALHO

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

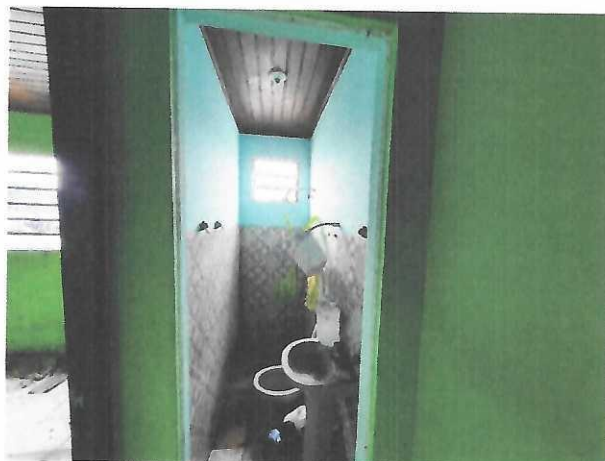
FOTOS DO IMÓVEL A SER ALUGADO (CONTINUAÇÃO):



COPA/ COZINHA



CIRCULAÇÃO PAVIMENTO SUPERIOR



BANHEIRO PAVIMENTO SUPERIOR



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):



SALAS DO PAVIMENTO SUPERIOR



SALAS DO PAVIMENTO SUPERIOR



SALAS DO PAVIMENTO SUPERIOR

3ª



Buscar



Meus Anúncios



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

Ponto Comercial

Publicado em 14/06 às 18:25 - ref. 35700362



R\$ 4.000

Alugo na Cidade Nova II Estrada da Providência nº15, próximo de tudo(UPA, Praça da Bíblia, Formosa, feira, Esmao, TRE, Cosanpa) local nobre da cidade nova.
Entrego todo reformado.
Ampla Salão mais uma sala, dois banheiros, forro em gesso com sanca, piso em lajota, vitrine e porta de vidro, entrada lateral.
Tudo ideal para o seu negócio.



Favoritar



Compartilhar



Denunciar

Detalhes

Categoria
Comércio e Indústria

IPTU
R\$ 500

Tamanho
110m²

Vagas na garagem
1

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

FOTOS (CONTINUAÇÃO):

2ª

Prédio Comercial Recém Construído

Publicado em 2013 às 17:02 - [ver 990225237](#)



R\$ 11.000

Alugo prédio térreo recém construído, localizado na Avenida Zacarias de Assunção, via principal do Distrito Industrial, perímetro comercial, medindo 13m x 21m, pr. direito com 4 metros, 2 banheiros, sendo 1 para PCD, instalação elétrica nova, preparação para colocação de até 4 centrais de ar de 60.000 btus, forrado, ideal para lojas de departamentos, farmácias, loja de roupas, etc.

Interessados entrar em contato pelo ZAP 98408-3531 (PATRICIO)

FOTOS (CONTINUAÇÃO):



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



R\$ 1.900

Código do anúncio: LC00007

Sobre o imóvel
CONTATOS

(91) 9 (whatsapp)

*Atendimento em horário comercial

Alugó excelente sala comercial no bairro do Marco

Localizado na Estrada do Maguari esquina com a Av. Principal, a loja possui 50m² de área útil divididos em salão livre, gabinete e banheiro.

Valores: