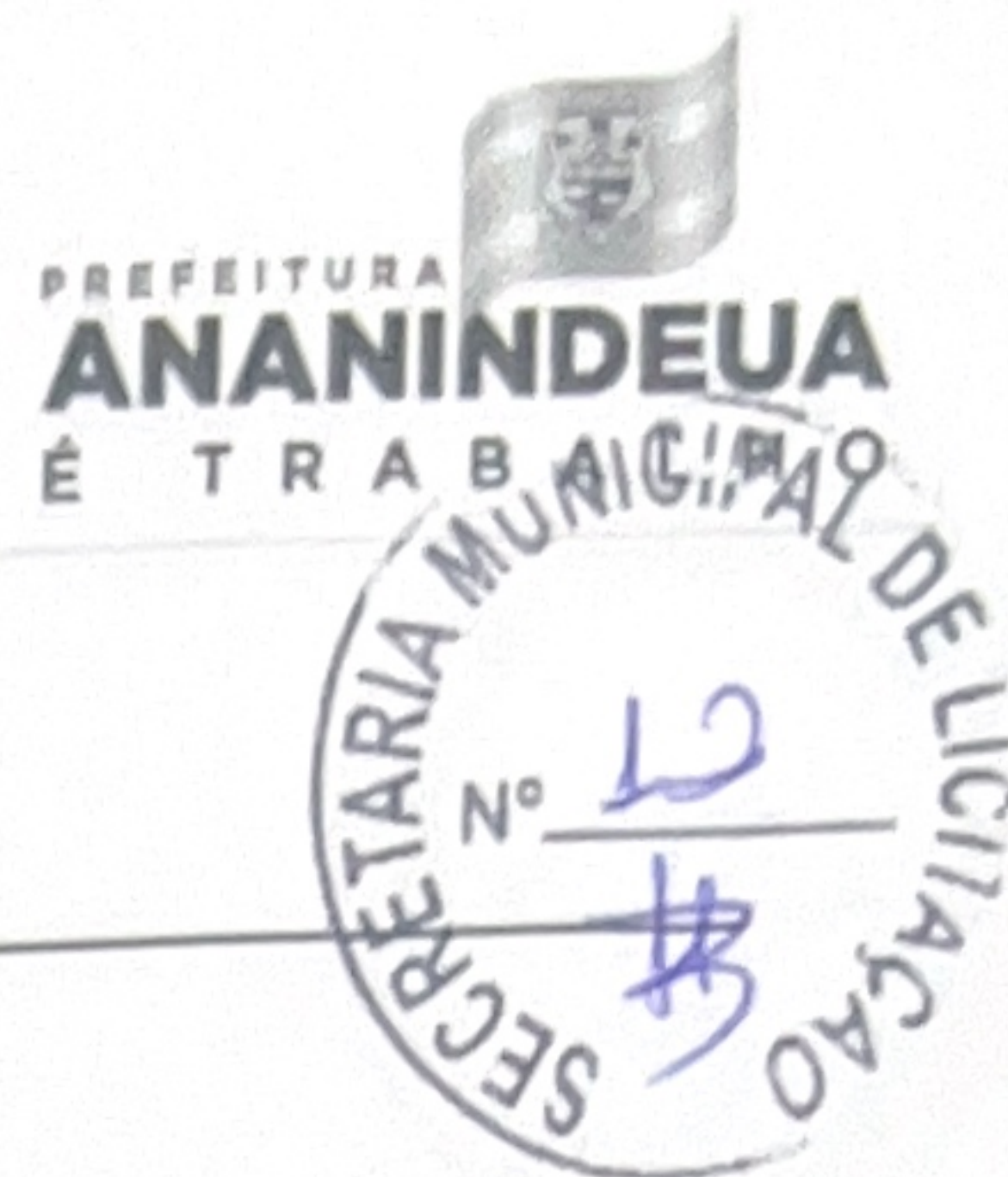




ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



LAUDO TÉCNICO DE ESTIMATIVA DE VALOR DE ALUGUEL

01- INTRODUÇÃO

INTERESSADO: SECRETARIA MUNICIPAL DE CIDADANIA, ASSISTÊNCIA SOCIAL E TRABALHO
OBJETO DE AVALIAÇÃO: Imóvel situado na TV. WE 35, Nº 17, Cidade Nova VIII. Próximo ao Complexo do 8 – Coqueiro – Ananindeua PA.
RAZÃO DA AVALIAÇÃO: Necessidade de Abrigar o SINE – Casa do Trabalhador
PROPRIETÁRIO: E.J.J. Leite Imobiliária LTDA

02- DOCUMENTAÇÃO

Não foram efetuadas investigações específicas relativas a títulos, hipotecas ou outros ônus incidentes sobre o imóvel, por não se integrarem ao objetivo deste trabalho.

Levantamento avaliativo deveu-se apenas a localização, visita técnica, imagens, dimensões e as condições físicas do lote.

03- PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de “boa fé”.

A área a ser desapropriada foi avaliada pressupondo-se somente as medidas das áreas dos lotes habitados, sem as edificações, bem como seus aspectos físicos e fatores que estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja vigente.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia fornecidos pelo interessado, excluindo as necessárias para o exercício das suas funções.

Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, de investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de divisas, usufrutos, sub-rogação de vínculos e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel, como existência de dívidas tributárias, execução fiscal, ações judiciais de execução ou de reintegração de posse, ou outras ações judiciais que não tenham o imóvel por objeto, mas que possam vir a incidir sobre ele como, por exemplo, execução por dívidas (trabalhistas, previdenciárias, etc.) dentre outras.

Ressalte-se que não foram levantados eventuais passivos ambientais relativos ao imóvel avaliando, tendo a análise se restringindo aos aspectos das exigências da legislação relativa ao meio ambiente aplicável ao imóvel.

Foram analisadas ainda informações complementares de apoio obtidas durante a visita ao local, que serviram de base para os cálculos e apropriação final de valor.

Esta avaliação não pode ser utilizada para fins contábeis, como reavaliação de ativo imobilizado, nem para proposição de ações judiciais, uma vez que os laudos elaborados para tais finalidades possuem características diversas deste.

Esta avaliação é independente e livre.

04- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto da presente avaliação está localizado na TV. WE 35, nº 17, Cidade Nova VIII, nas proximidades do Complexo do 8, bairro Coqueiro, município de Ananindeua/PA, inserido em região de boa movimentação e fácil acesso, apresentando localização estratégica para atividades administrativas, institucionais e de atendimento ao público.

A edificação possui área construída total de aproximadamente 355,00 m², distribuída em pavimento térreo com cerca de 300,00 m² totalmente edificado e mezanino com aproximadamente 55,00 m², não dispondo de quintal ou recuos laterais.

O imóvel apresenta padrão construtivo comercial, encontrando-se em ótimo estado de conservação, com pintura recente, boa iluminação, revestimentos preservados e instalações



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



aparentando adequado funcionamento. A fachada possui boa visibilidade comercial e acesso direto pela via pública.

Internamente, o imóvel é composto por recepção com copa integrada e banheiro de apoio, corredor de circulação, salas administrativas, auditório de amplo espaço, área de apoio/depósito e conjunto de sanitários destinados aos funcionários, incluindo banheiro acessível para PCD. O mezanino é composto por salas destinadas a atividades administrativas e apoio operacional.

De modo geral, o imóvel apresenta características funcionais compatíveis com uso comercial e institucional, demonstrando boa capacidade de aproveitamento dos ambientes, adequada setorização interna e estado geral de conservação acima da média para imóveis similares da região.

05- OBJETIVO

O presente laudo tem por objetivo determinar o valor locativo do imóvel situado na TV. WE 35, nº 17, Cidade Nova VIII, Coqueiro, Ananindeua/PA, considerando suas características físicas, estado de conservação, localização, padrão construtivo e potencial de utilização.

O imóvel destina-se ao funcionamento do SINE – Casa do Trabalhador, sendo utilizado para atividades administrativas, atendimento ao público, serviços institucionais, capacitações e demais ações voltadas ao suporte e intermediação de mão de obra, apresentando estrutura compatível com a finalidade proposta.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



06- IMÓVEL AVALIADO

FACHADA



Secretaria Municipal de Habitação de Ananindeua

Endereço: Estrada da Providência, Nº 26 –Ananindeua-PA - Fone: 32559226 / 984688831



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

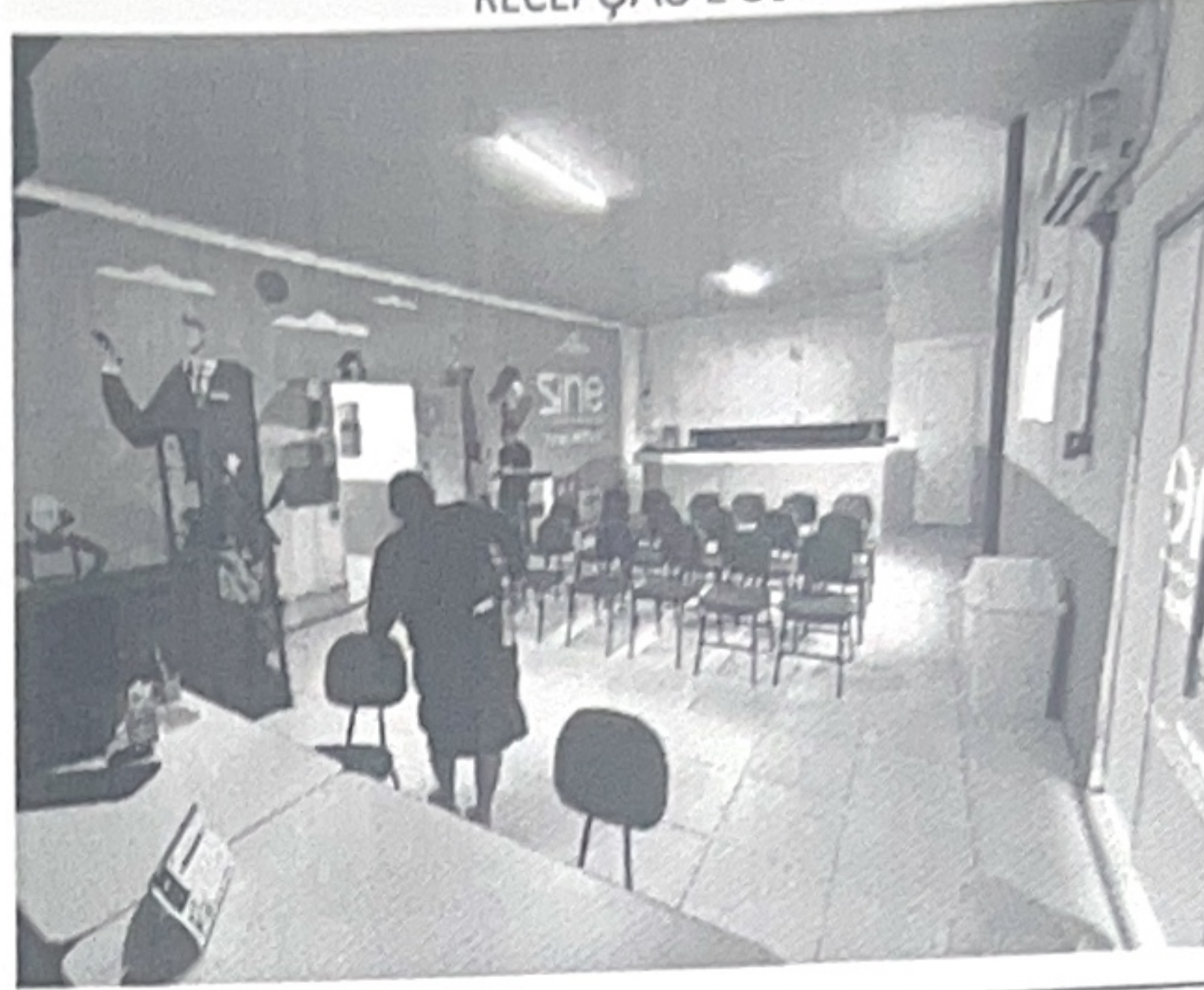
PREFEITURA
ANANINDEUA
É TRABALHO



ENTRADA



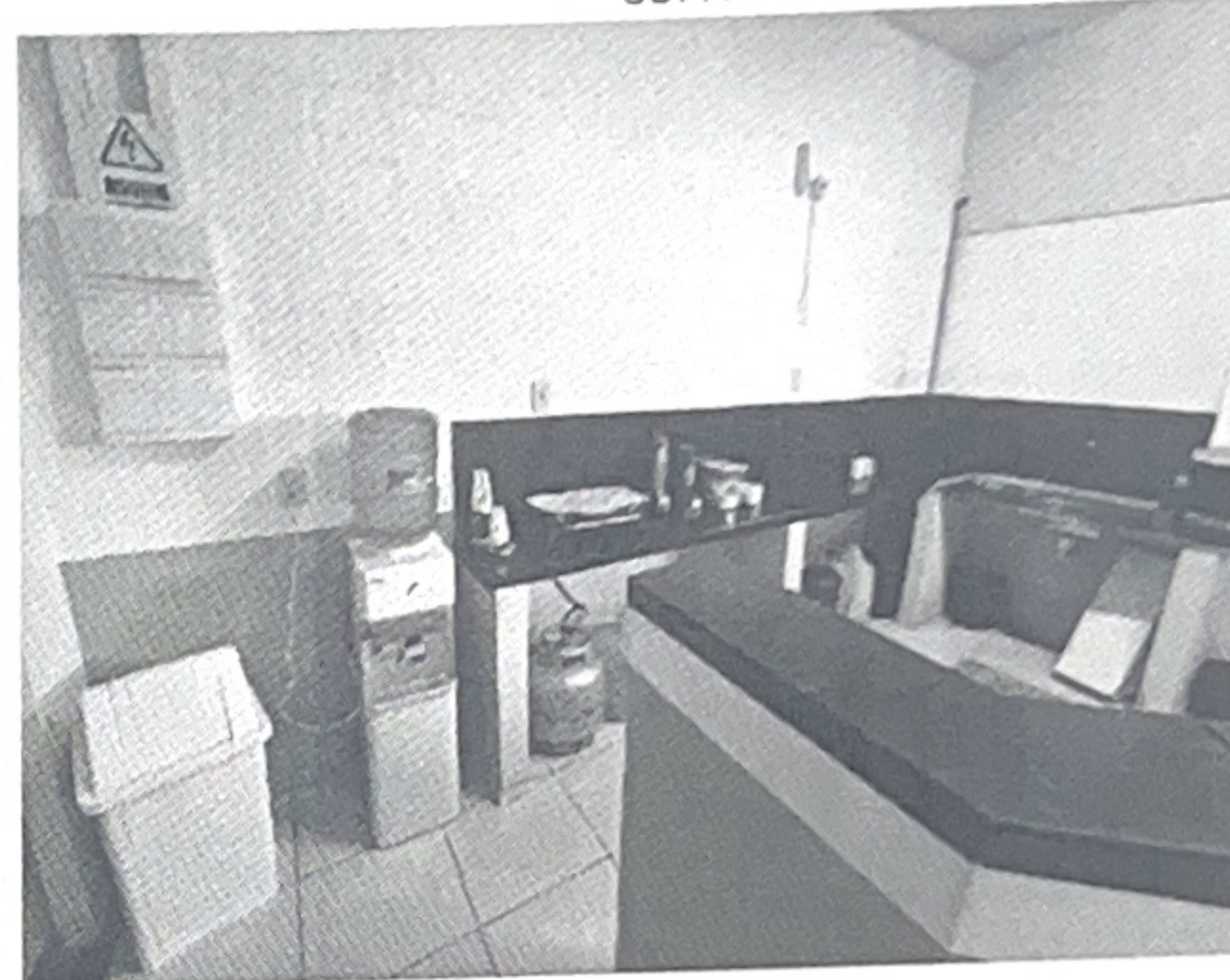
RECEPÇÃO E COPA



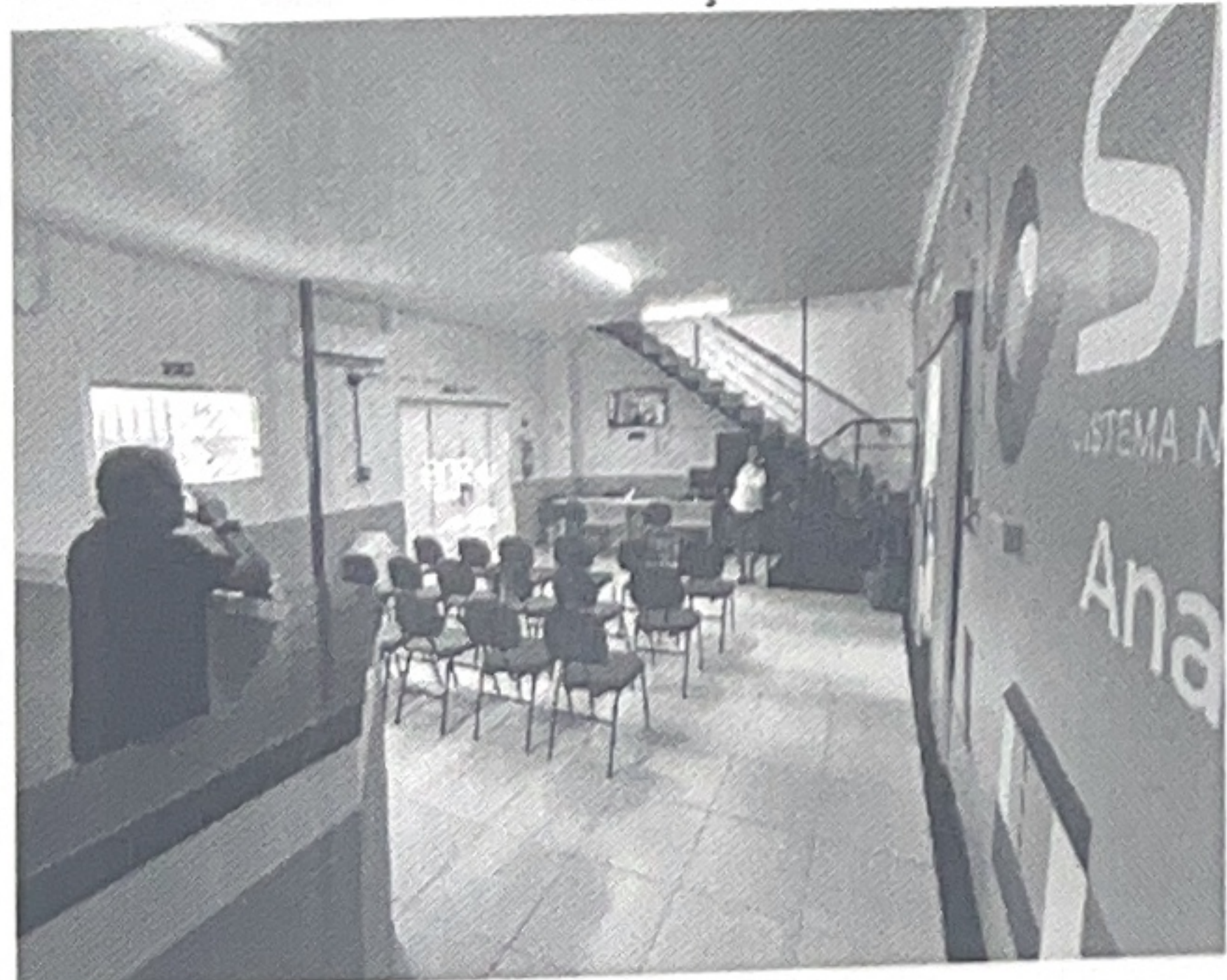
BHO RECEPÇÃO



COPA



RECEPÇÃO



ESCADARIA



Secretaria Municipal de Habitação de Ananindeua

Endereço: Estrada da Providência, Nº 26 –Ananindeua-PA - Fone: 32559226 / 984688831



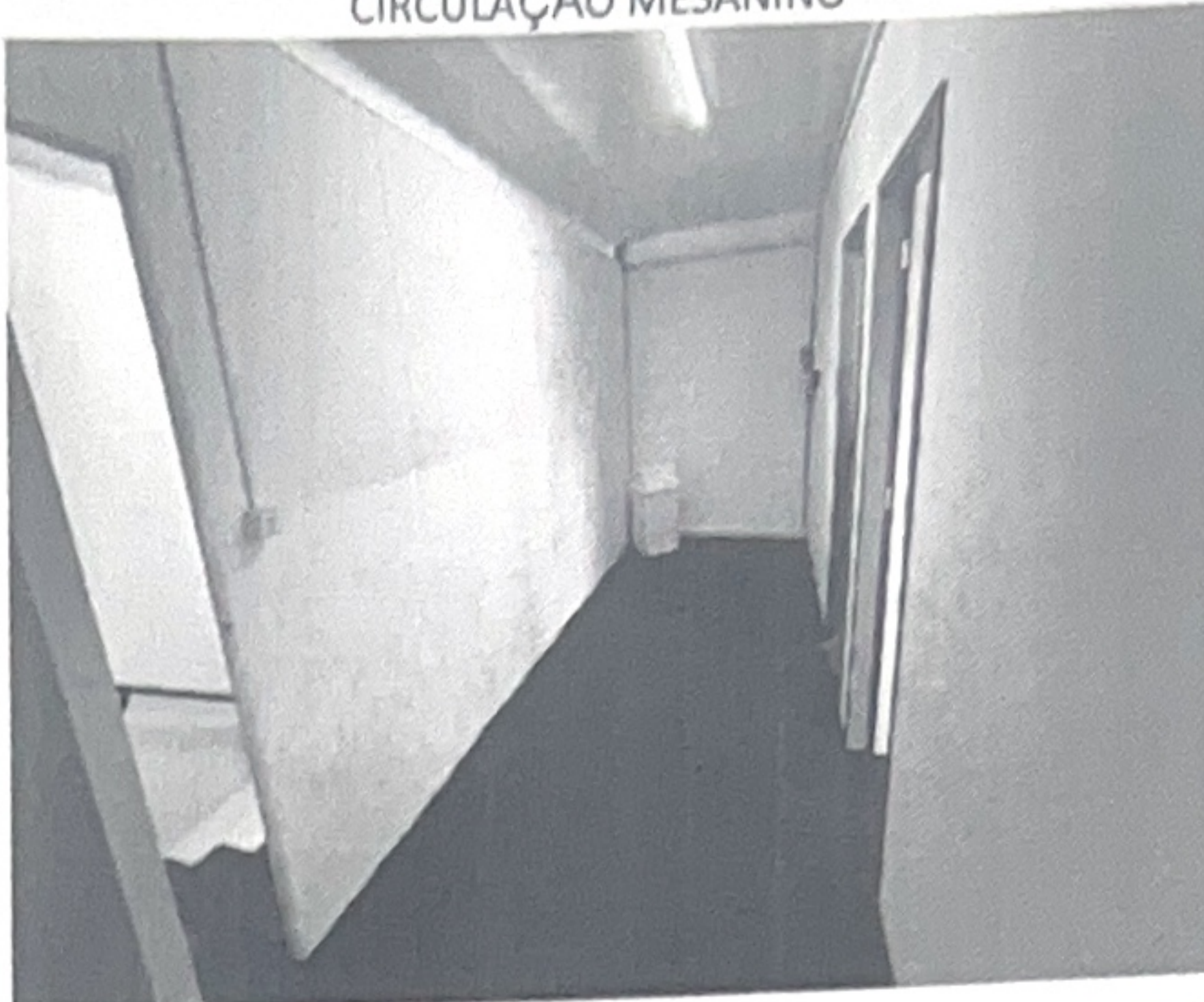
ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



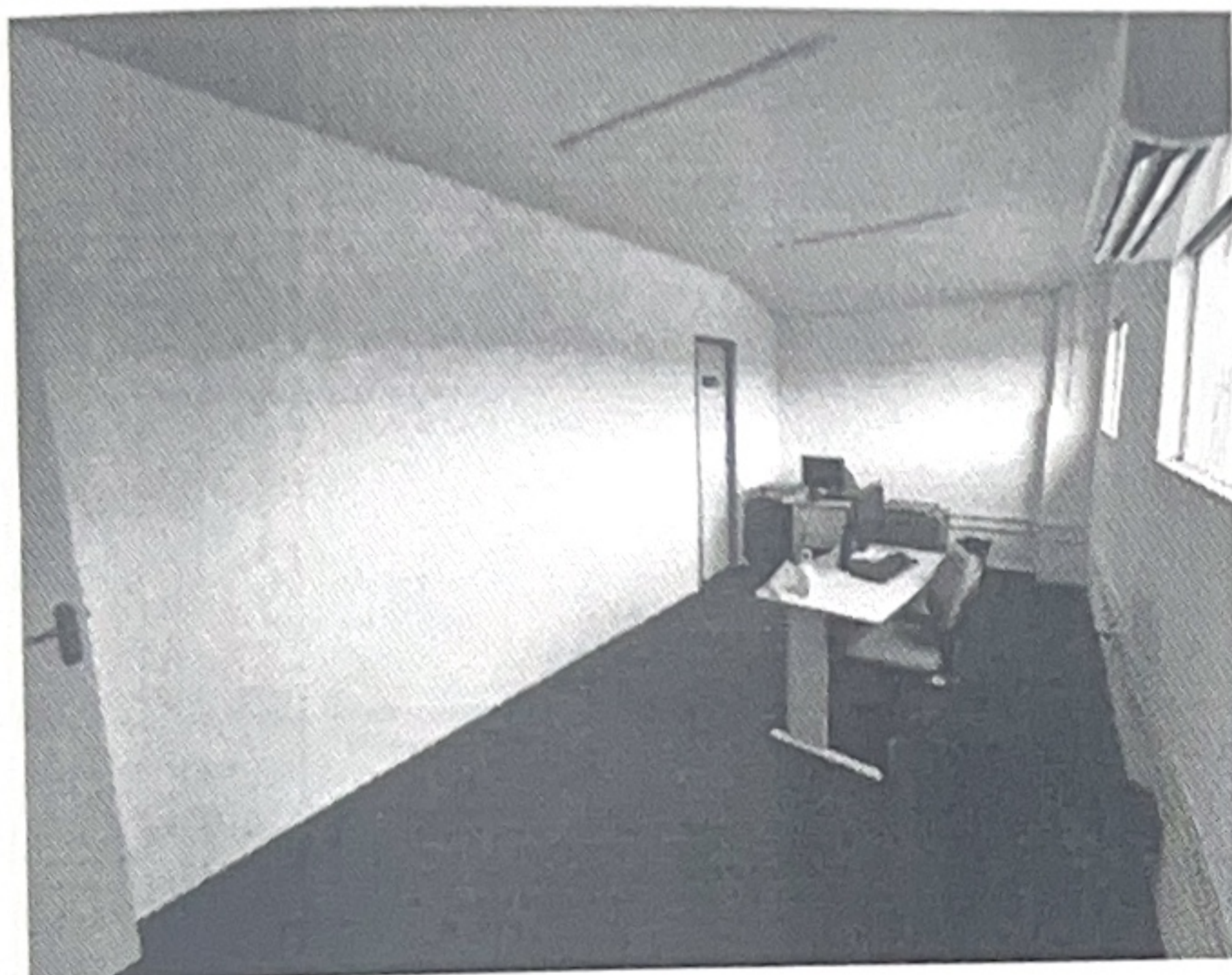
ESCADARIA



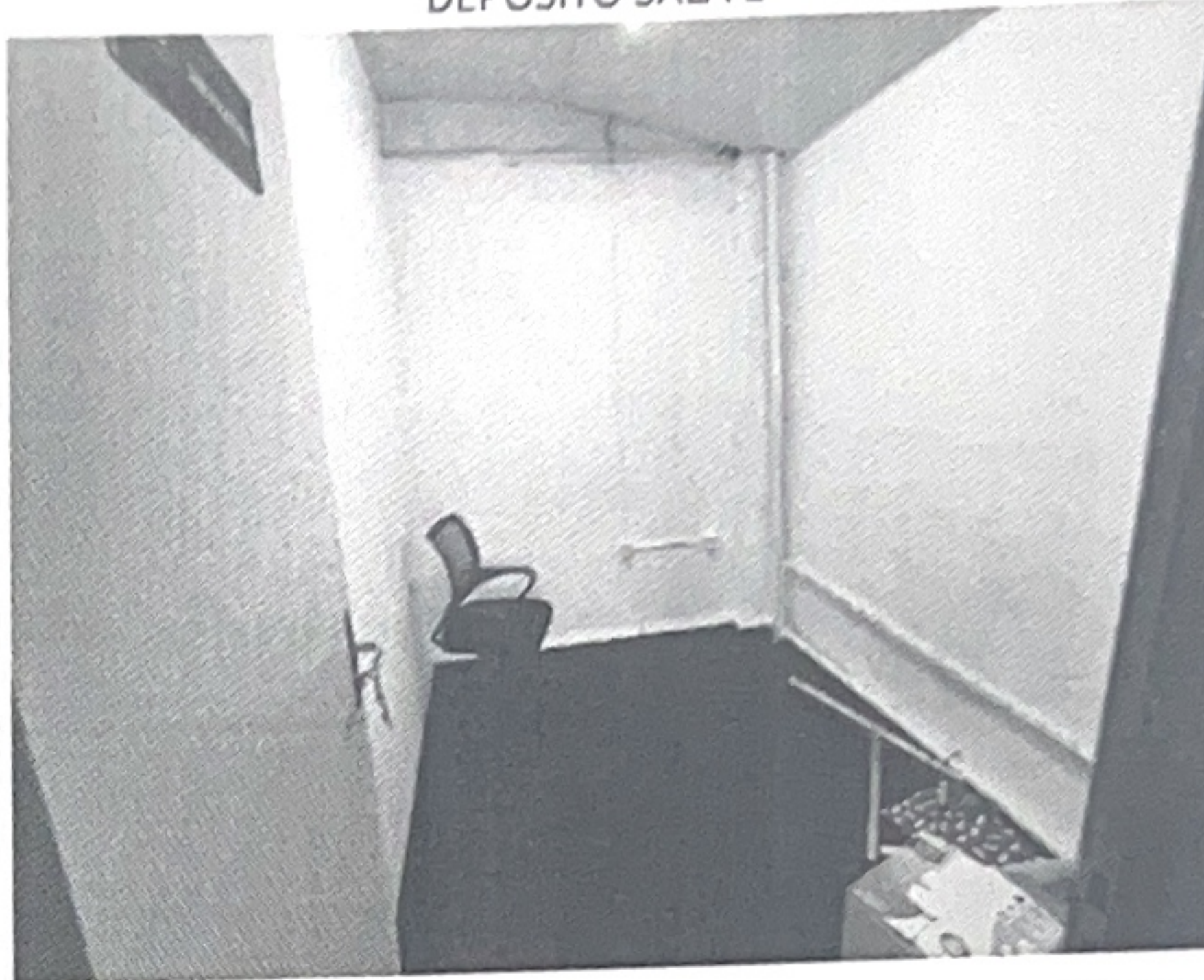
CIRCULAÇÃO MESANINO



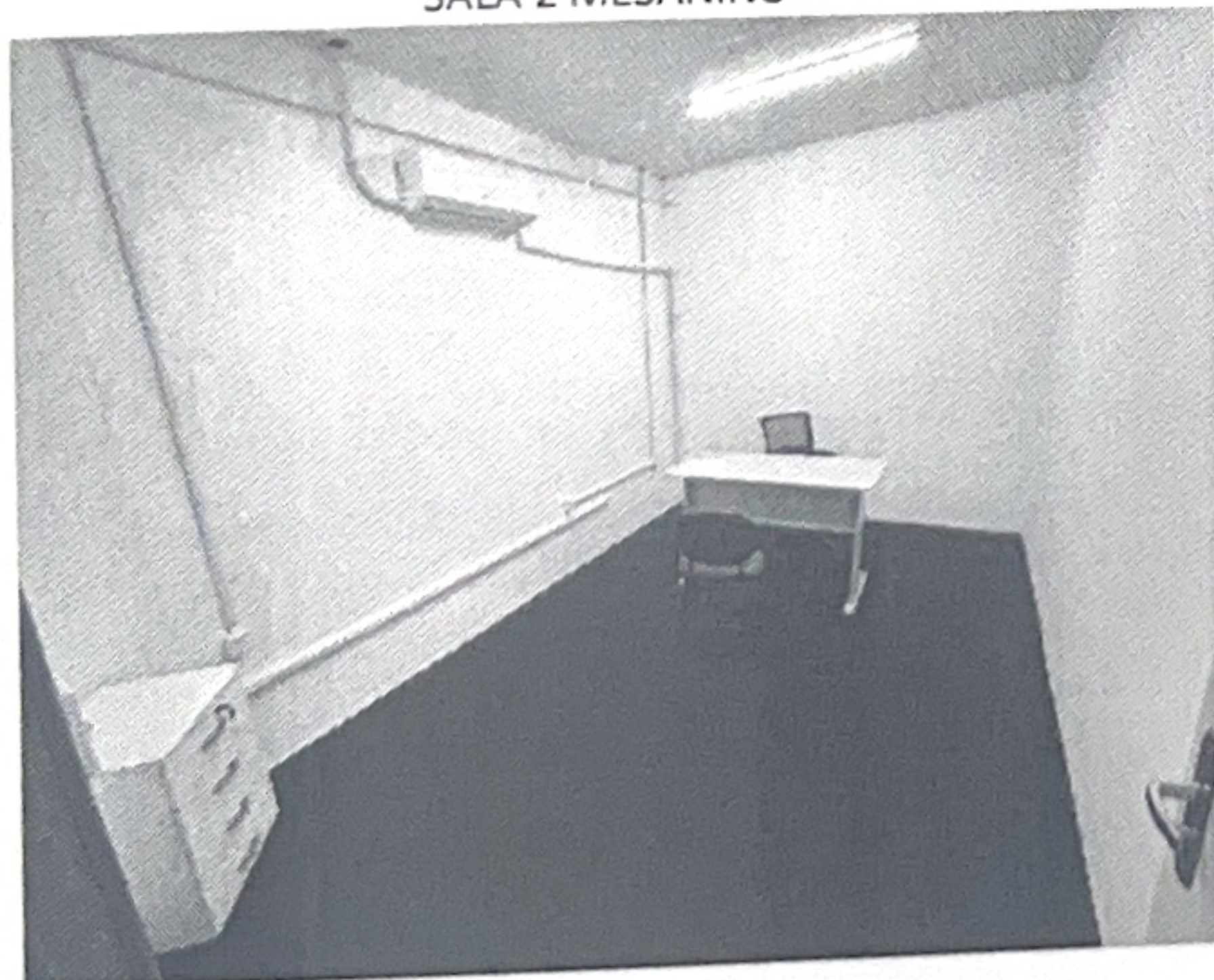
SALA 1 MESANINO



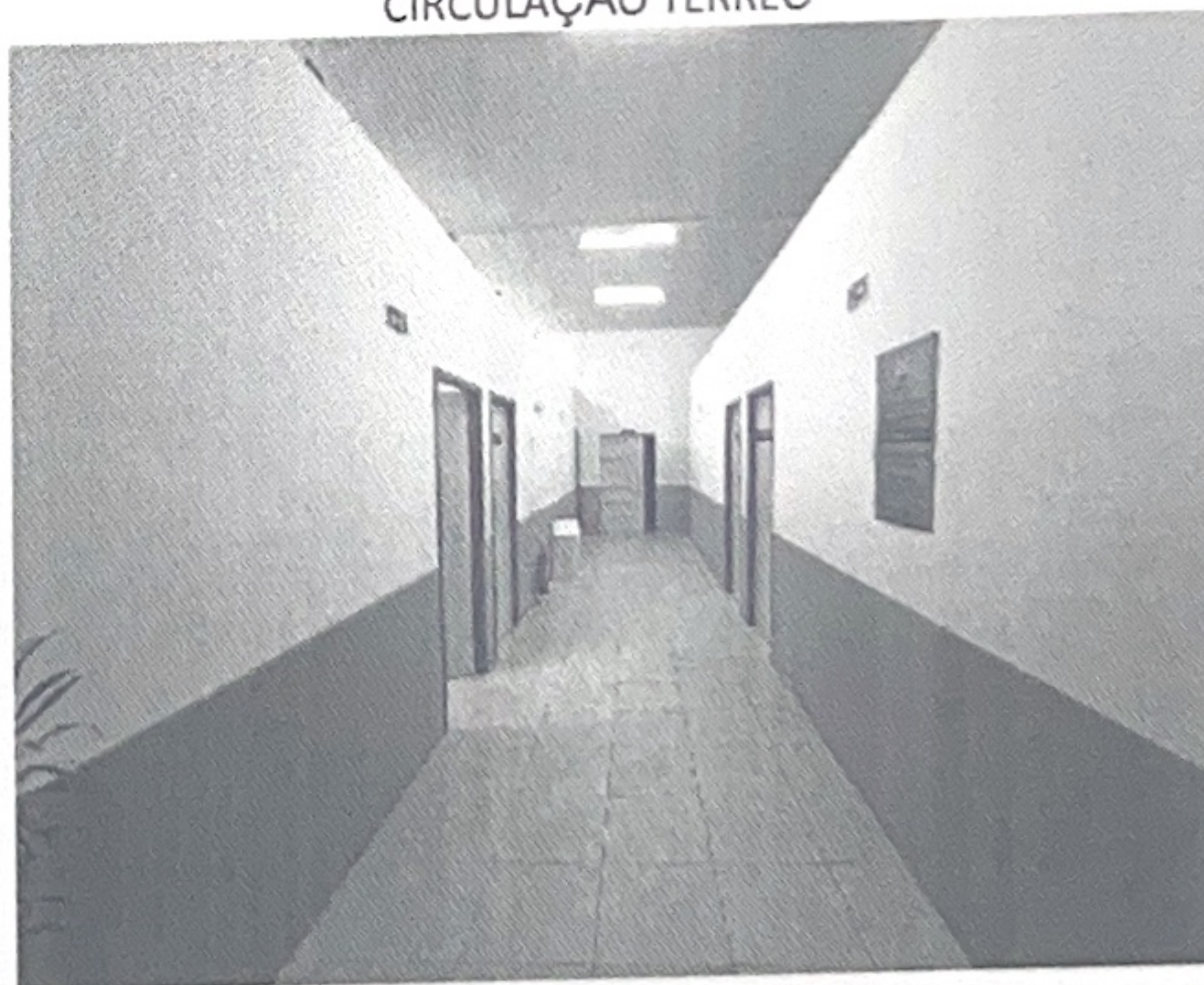
DEPOSITO SALA 1



SALA 2 MESANINO



CIRCULAÇÃO TERREO





ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

PREFEITURA
ANANINDEUA
É TRABALHO



SALA 1 TERREO



SALA 2 TERREO



SALA 3 TERREO



CIRCULAÇÃO DESPENSA



DESPENSA 1



DESPENSA 2





ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

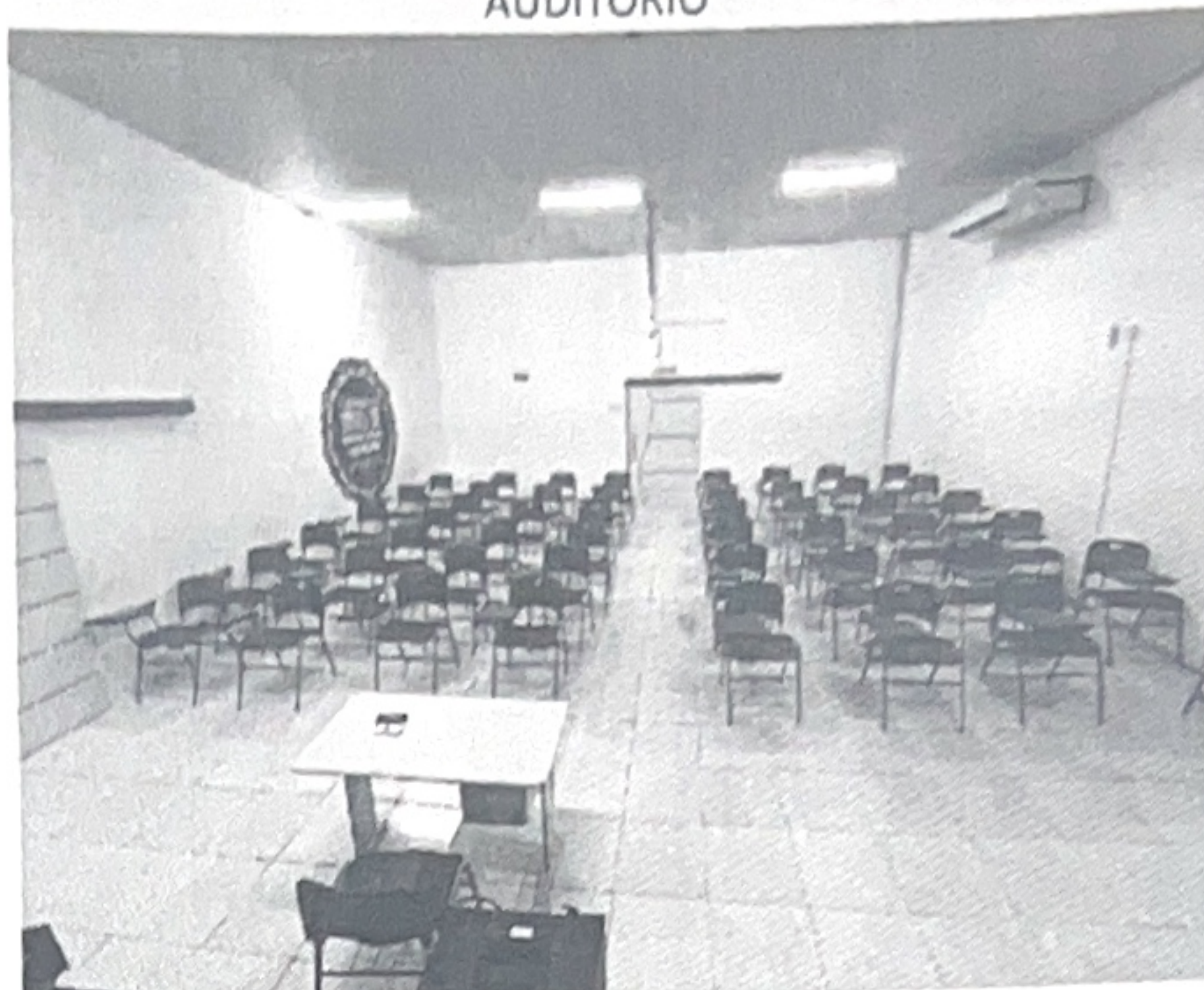
PREFEITURA
ANANINDEUA
É TRABALHO



AUDITORIO



AUDITORIO



CORREDOR AUDITORIO



BHO FEMININO



BHO MASCULINO



BHO ACESSIBILIDADE





ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

PREFEITURA
ANANINDEUA
É TRABALHO



07- METODOLOGIA UTILIZADA

Para a determinação do valor locativo do imóvel, foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme preconizado pela ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens. O procedimento consistiu na análise de imóveis comerciais similares disponíveis ou ofertados na região de Ananindeua/PA, considerando fatores como localização, padrão construtivo, estado de conservação, área construída, padrão de acabamento, acessibilidade e potencial de uso comercial/institucional.

Foram realizadas ponderações técnicas visando adequar os valores pesquisados às características específicas do imóvel avaliando, especialmente quanto à sua localização estratégica nas proximidades do Complexo do 8, distribuição interna funcional, estado de conservação e vocação para atividades administrativas e de atendimento ao público.

08- EXEMPLOS DE IMÓVEIS SIMILARES PARA COMPARAÇÃO

Foram considerados imóveis com padrão construtivo, localização e finalidade semelhantes, situados no município de Ananindeua/PA.

Nº	Localização	Características	Área Aproximada	Valor Locativo Estimado
01	Cidade Nova VIII – Ananindeua/PA	Prédio comercial com recepção e salas administrativas	320 m²	R\$ 11.500,00
02	WE 34 – Cidade Nova – Ananindeua/PA	Imóvel comercial adaptado para escritório e atendimento	280 m²	R\$ 9.800,00
03	Av. Arterial 18 – Coqueiro – Ananindeua/PA	Espaço comercial com auditório e salas internas	400 m²	R\$ 14.000,00
04	Cidade Nova VI – Ananindeua/PA	Prédio comercial em ótimo estado de conservação	350 m²	R\$ 12.500,00
05	Conjunto Paar – Ananindeua/PA	Imóvel comercial para uso institucional	300 m²	R\$ 10.200,00



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



Os valores acima serviram como referência comparativa para definição do valor locativo compatível com o imóvel avaliando.

09- MEMÓRIA DE CÁLCULO UTILIZADA

Para fins de estimativa do valor locativo mensal do imóvel, adotou-se valor unitário básico correspondente a:

Valor unitário locativo estimado: R\$ 35,00/m²

Área construída estimada do imóvel: 355,00 m²

Aplicando-se a fórmula:

Valor Locativo = Área Construída × Valor Unitário

Tem-se:

Valor Locativo = 355 m² × R\$35,00m²

Resultado obtido:

Valor Locativo=R\$12.425,00 mês

Assim, o valor locativo estimado para o imóvel avaliando corresponde a aproximadamente:

R\$ 12.425,00 (doze mil quatrocentos e vinte e cinco) mensais



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

PREFEITURA
ANANINDEUA
É TRABALHO



Os valores acima serviram como referência comparativa para definição do valor locativo compatível com o imóvel avaliando.

09- MEMÓRIA DE CÁLCULO UTILIZADA

Para fins de estimativa do valor locativo mensal do imóvel, adotou-se valor unitário básico correspondente a:

Valor unitário locativo estimado: R\$ 35,00/m²

Área construída estimada do imóvel: 355,00 m²

Aplicando-se a fórmula:

Valor Locativo = Área Construída × Valor Unitário

Tem-se:

Valor Locativo = 355 m² × R\$35,00m²

Resultado obtido:

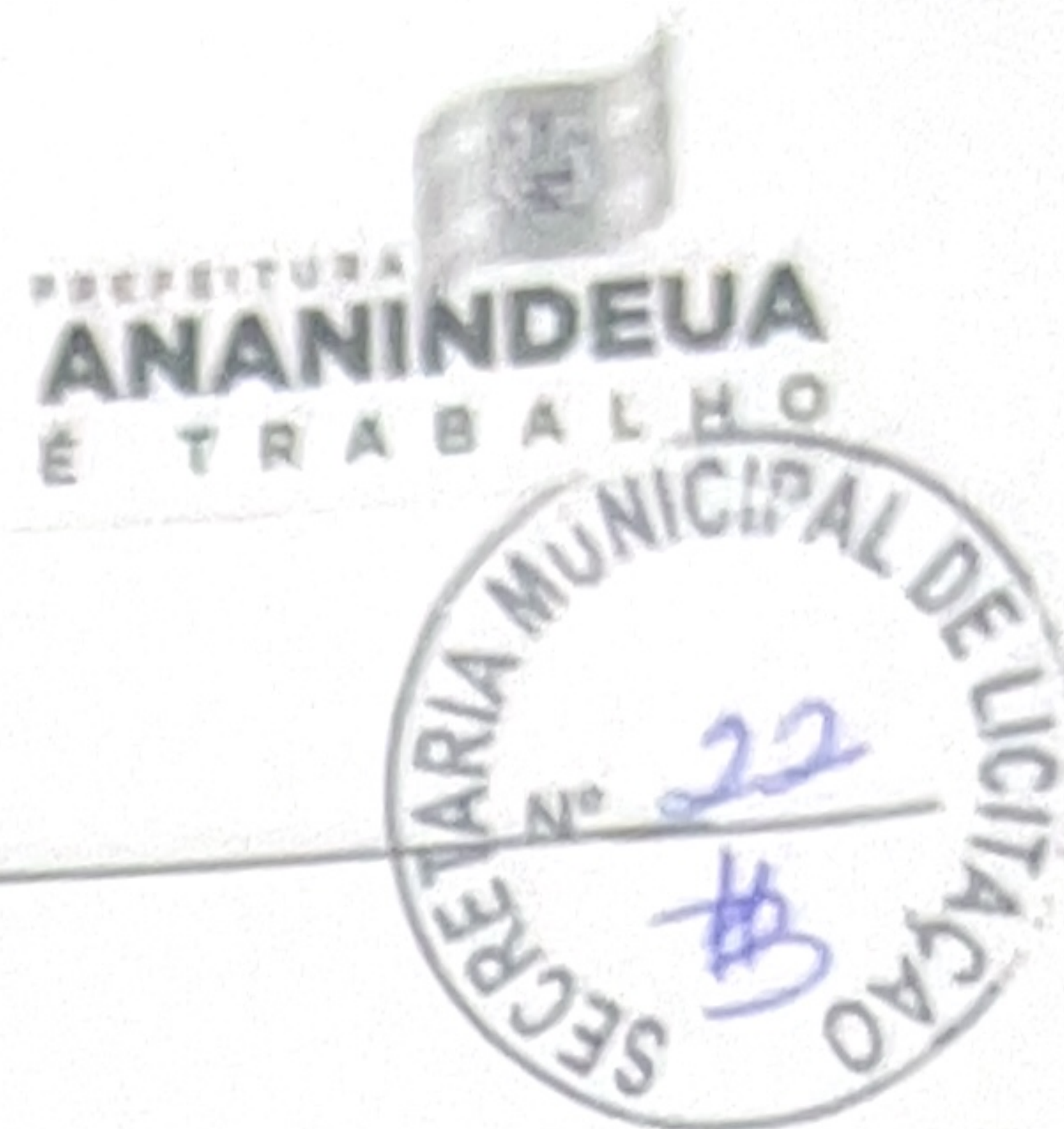
Valor Locativo=R\$12.425,00 mês

Assim, o valor locativo estimado para o imóvel avaliando corresponde a aproximadamente:

R\$ 12.425,00 (doze mil quatrocentos e vinte e cinco) mensais



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



10- CONCLUSÃO

Após vistoria técnica realizada no imóvel localizado na TV. WE 35, nº 17, Cidade Nova VIII, nas proximidades do Complexo do 8, bairro Coqueiro, município de Ananindeua/PA, bem como análise comparativa de mercado e aplicação de metodologia técnica compatível com avaliações locatícias urbanas, conclui-se que o imóvel apresenta características adequadas para utilização institucional e administrativa, especialmente para funcionamento do SINE – Casa do Trabalhador.

O imóvel possui padrão construtivo comercial compatível com a finalidade proposta, apresentando estrutura em alvenaria, ambientes amplos e bem distribuídos, recepção, salas administrativas, auditório, áreas de apoio e sanitários, incluindo banheiro adaptado para PCD. A edificação encontra-se em ótimo estado de conservação, com acabamento preservado, boa funcionalidade interna e condições adequadas de uso e ocupação.

A localização do imóvel é considerada favorável, estando inserida em região urbanizada, de fácil acesso e com boa visibilidade, próxima ao Complexo do 8, importante ponto de referência da Cidade Nova, fator que contribui positivamente para sua valorização e adequação ao atendimento ao público.

Considerando-se a área construída total estimada em aproximadamente 355,00 m², composta por pavimento térreo e mezanino, o padrão construtivo observado, estado de conservação aparente, vocação institucional do imóvel e os valores praticados no mercado imobiliário local para imóveis similares, conclui-se que o valor locativo mensal estimado para o imóvel é de:

R\$ 12.425,00 (doze mil quatrocentos e vinte e cinco reais) por mês

correspondente ao valor unitário aproximado de:

R\$ 35,00/m²



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



Ressalta-se que o presente laudo possui caráter estimativo e foi elaborado com base nas condições aparentes verificadas na data da vistoria, bem como nas informações e elementos técnicos disponibilizados no momento da avaliação.

HERMES LUCIO DA
CRUZ CARMO
JUNIOR:00686677285

Assinado de forma
digital por HERMES
LUCIO DA CRUZ CARMO
JUNIOR:00686677285

RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

Avaliador Técnico: HERMES LUCIO DA CRUZ CARMO JUNIOR

Engenheiro Civil-CREA: 1522985190

Data: 19 de fevereiro de 2026