

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO

Imóvel Comercial Localizado na **Rua C Nº 80,**
Conjunto Jaderlândia I, Bairro do Atalaia Ananindeua – PA.
Destinado a sediar a **UBS Jaderlândia.**

Ananindeua, 01^o de dezembro de 2022


ANANINDEUA
E 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 **Rua C Nº 80, Conjunto Jaderlândia I, bairro do Atalaia Ananindeua – PA**, imóvel de propriedade privada, representado pela Sr.^a Francisca Chagas de Almeida.

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\$ 2.000,00 (Dois 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 uma edificação em alvenaria. O prédio a ser alugado, está dividido em dois pavimentos, com área construída de aproximadamente 180,05 m². A cobertura é com telha de fibrocimento, telha de barro e laje pre moldada, sem forro nos dois pavimentos, portas e esquadrias em madeira, vidro, alumínio e grades no térreo.

⇒ **Área total aproximada da Edificação = 180,05 m²**

Térreo: Salão, 01 banheiro coletivo e copa

1º Pavimento: 02 Quartos, 01 banheiro, 01 copa; cozinha, 01 sala e hall da escada

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 07, 08 e 09)

7 – MEMÓRIA DE CÁLCULO

DADOS AMOSTRAIS	Endereço	Área (m ²)	Valor de locação (R\$)	Valor por m ² (R\$/m ²)
1	Águas Brancas	550,00	R\$ 5.500,00	10,00
2	Jardim Tropical/ Guanabara	700,00	R\$ 9.000,00	12,86
3	Guanabara	1.800,00	R\$ 19.000,00	10,56

Média Estabelecida – R\$ 11,14/ m² (Onze reais e quatorze centavos)

8 – CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

- A edificação apresenta boas condições estruturais.
- Cobertura em laje, telha de barro e fibrocimento.
- Portas e esquadrias existentes em madeira e vidro, alumínio e grades de ferro;
- Escada em concreto armado sem material de acabamento.

9 – DIAGNÓSTICO DO EDIFÍCIO

- Não possui acessibilidade;
- Revisão das instalações elétrica e hidráulica;
- Revitalização de pintura interna e externa em acrílica sob emassamento;


ANANINDEUA
E T R A B A L H O

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

- Revisão de portas e esquadrias, incluindo maçanetas;
- Revisão da cobertura;
- Revisão de revestimento cerâmico;
- Execução de forro em PVC;
- Fechamento da porta do 1º pavimento;
- Execução de guarda corpo no 1º pavimento;
- Instalação de divisorias;
- Instalação de lavatórios em cada consultório.

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. ($11,14 \times 180,05 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 2.005,76$);
- O imóvel será usado temporariamente, em razão da Unidade do Jaderlandia está em reforma e não foram encontrados no entorno, imóveis com características mais adequadas;
- Conforme a NBR 14653-1 (válida a partir de 30/05/2001), pode-se arredondar o resultado de sua avaliação, tanto para mais ou para menos, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado.
- Valor aproximado de **R\$ 2.000,00 (Dois mil reais)**.


Fábio Rodrigo da C. Furtado
ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 1519146094

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

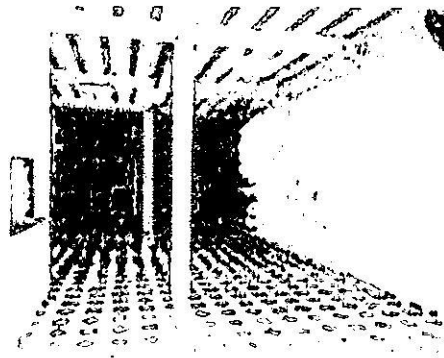
ANANINDEUA
E T R A B A L H O

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

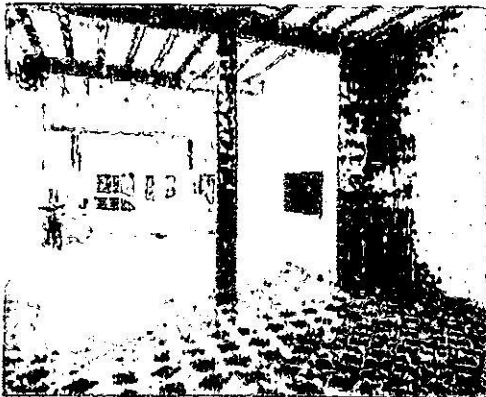
FOTOS DO IMÓVEL À SER ALUGADO:



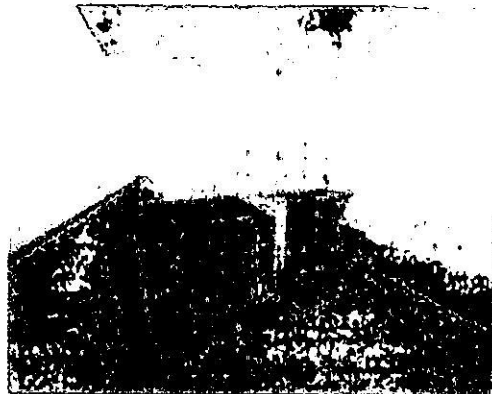
FACHADA



SALÃO



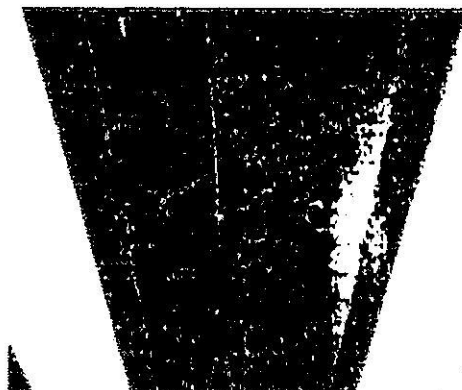
SALÃO



COPA



BANHEIROS



BÂNHEIROS

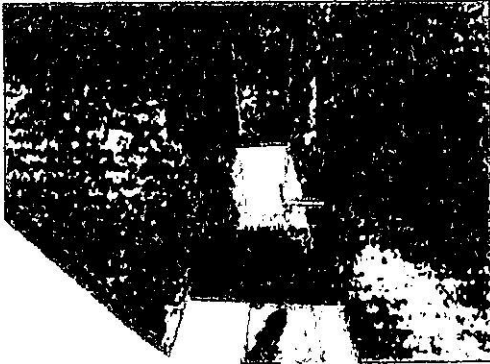
1



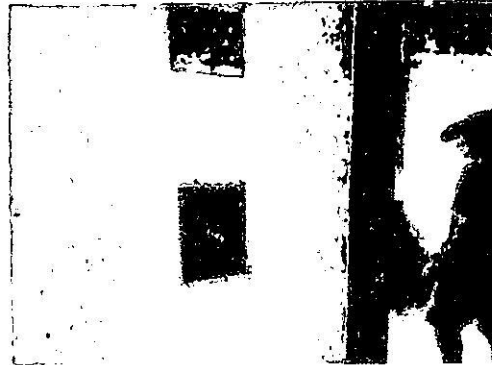
ANANINDEUA
E TRABALHO

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

FOTOS DO IMÓVEL (CONTINUAÇÃO):



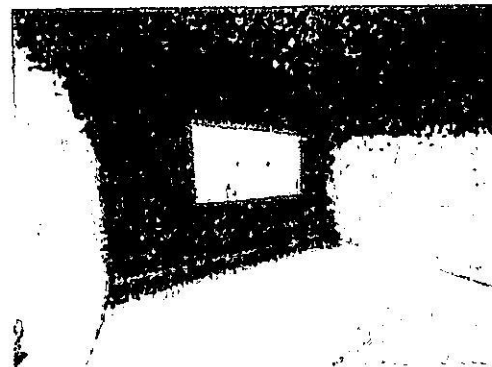
ESCALA



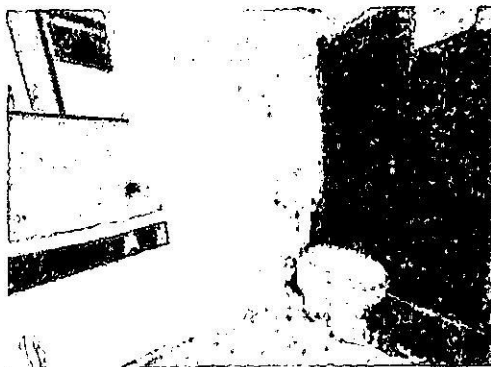
CIRCULAÇÃO



COPA/ SALA



QUARTO



BANHEIROS



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 NO ITEM 7

FOTOS:

1ª





ANANINDEUA
É TRABALHO

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

FOTOS (CONTINUAÇÃO):

2ª




ANANINDEUA
E 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 (CONTINUAÇÃO):
3º



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