

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO

Imóvel Residencial Localizado na estrada do Maguari, Pass. Raimundo Oliveira, N°. 4ª, Maguari/Ananindeua/PA, destinado a sediar a **UBS Celso Leão**.

Ananindeua, 04 de novembro de 2022

1 - RESUMO DO LAUDO

a) OBJETIVO DO LAUDO

Determinação do valor de mercado para locação do imóvel situado na **Estrada do Maguari, Pass. Raimundo Oliveira Nº 4 A, Bairro Maguari, Ananindeua - PA**, imóvel de propriedade privada, representado pela **Sr.ª Frankline Magalhães**.

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 194,78 m² e terreno com aproximadamente 167,88 m². A cobertura é com telha de fibrocimento, laje pré moldada, forro em PVC, portas e esquadrias em madeira, alumínio e grades.

Térreo: Garagem, 01 sala, 01 quarto, 01 suíte com banheiro, banheiro social, hall da escada, circulação, cozinha, banheiro e área de serviço.

1º Pavimento: 02 Quartos, 01 banheiro e hall da escada

⇒ Área total aproximada da Edificação = 194,78 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	Icuí Guajará	600,00	R\$ 5.000,00	8,33
2	Jardim Tropical	700,00	R\$ 9.000,00	12,86
3	Cidade Nova 6	200,00	R\$ 10.000,00	10,00

⇒ Média Estabelecida – R\$ 10,40/ m² (Dez reais e quarenta centavos)

8 – CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

- A edificação apresenta boas condições estruturais;
- Cobertura em laje e telha de fibrocimento;
- Portas e esquadrias existentes em madeira e vidro, alumínio, chapa metálica e grades de ferro;
- Forro em PVC e laje ;
- 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
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

- Revisão de portas e esquadrias;
- Revisão da cobertura;
- Retirada de infiltrações;
- Revisão de revestimento cerâmico;
- Revisão de forro em PVC;
- Limpeza da área externa.

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**. ($10,40 \times 194,78 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 2.025,71$);
- **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



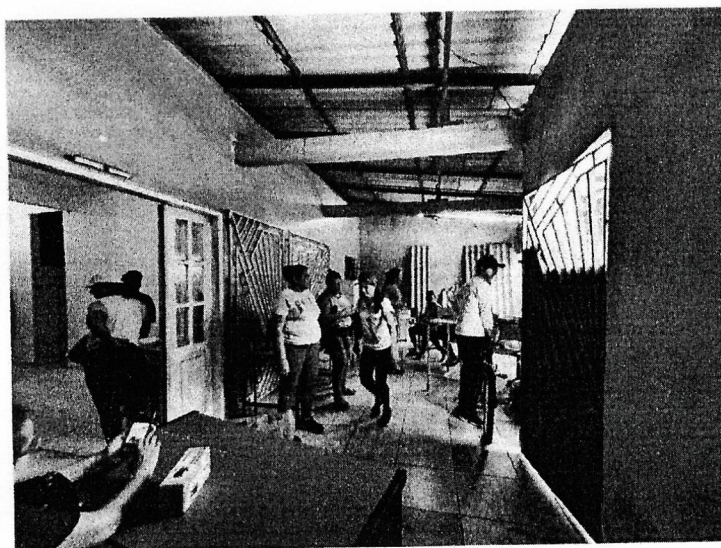
ANANINDEUA
É TRABALHO

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

FOTOS DO IMÓVEL À SER ALUGADO:



FACHADA



GARAGEM



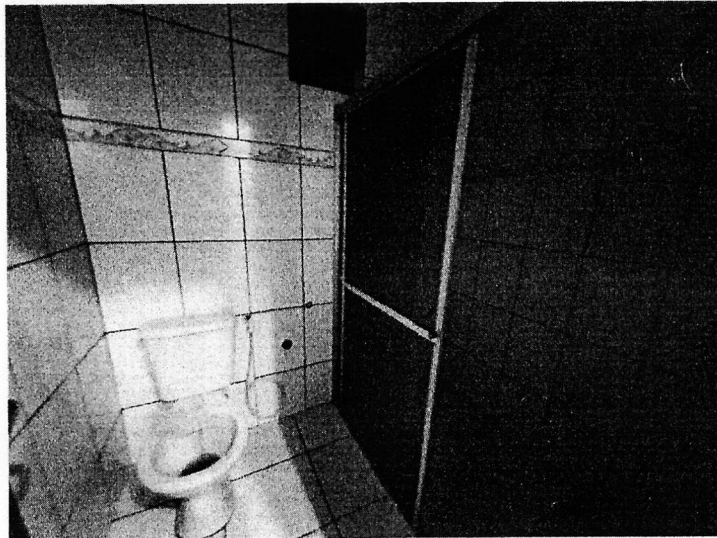
ANANINDEUA
É TR A B A L H O

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

FOTOS DO IMÓVEL (CONTINUAÇÃO):



ESPAÇO INTERNO



BANHEIRO INTERNO



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):



COZINHA



ÁREA DE SERVIÇO



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):



SUÍTE



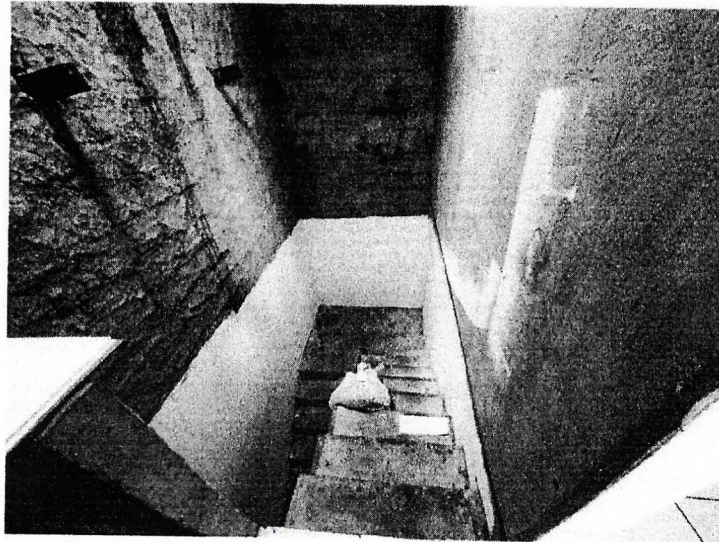
BANHEIRO



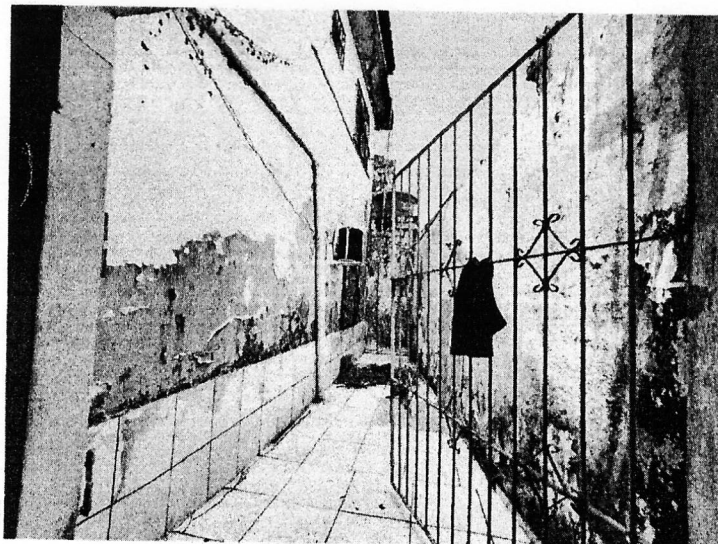
ANANINDEUA
É T R A B A L H O

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

FOTOS DO IMÓVEL (CONTINUAÇÃO):



ESCALADA SEM ACABAMENTO



ÁREA EXTERNA

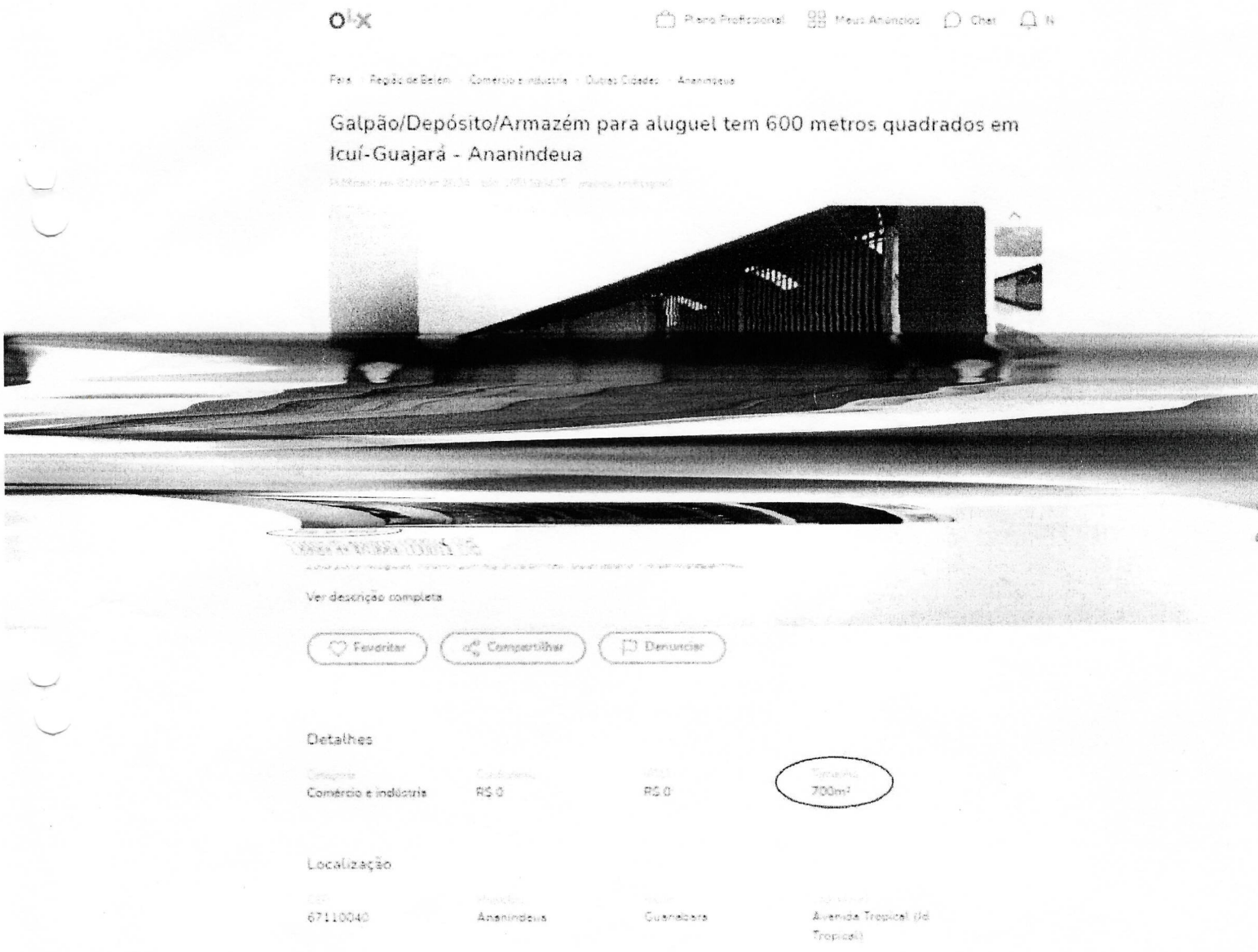
+



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



J



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 (CONTINUAÇÃO): 3ª

OLX

Plano Profissional Meus Anúncios Chat

Para Região de Belém Aluguel - casas e apartamentos Outros Cidades Ananindeua

Linda casa(terrea)próximo ao Colina Cidade Nova 6 WE 63- Ananindeua

RS 2.000

Código do anúncio: LAM 8369

Bela e ampla casa na Cidade Nova 6, WE 63, próximo a feira do 4.º armazém Colina dispon...

Ver descrição completa

Favoritar Compartilhar Denunciar

Detalhes

Categoria	Endereço	Valor mensal	Valor de depósito
Casas	Aluguel - casa em rua pública	RS 0	RS 0
Área construída	Quartos	Banheiros	Cozinha
200m²	3	3	3

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