

**1 - RESUMO DO LAUDO**

**a) OBJETIVO DO LAUDO**

Determinação do valor de mercado para locação do imóvel situado:

Rua Senhor do Bonfim - nº 108 / Loteamento Cristo Redentor - Bairro do Icuí-Guajará.

Destinado a sedeiar:

UBS CRISTO REDENTOR

Imóvel de propriedade privada documento em nome da Sr./Srª

Raimundo Nazareno de Aguiar Miranda

**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) ÁREA DE CONSTRUÇÃO AVALIADA**

149,10 M<sup>2</sup>

**d) VALOR PARA LOCAÇÃO DO IMÓVEL**

Para a locação do imóvel em tela, encontrou-se o seguinte valor final:

**R\$ 2.500,00**

**Dois Mil, Quinhentos 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 comerciais, 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 - Caracterização da Região**

- TRANSPORTE COLETIVO  
 HOSPITAL  
 SEGURANÇA PÚBLICA  
 COMÉRCIO

- ENERGIA  
 ÁGUA POTÁVEL  
 ÁGUA PLUVIAL  
 LAZER

- PAVIMENTAÇÃO  
 COLETA DE LIXO

**4.2 - Caracterizações da Edificação e Benfeitorias**

Trata-se de uma residência em alvenaria, com boas condições de utilização, espaçosa e com uma boa disponibilidade em área livre, sua área total é de 560,88 m<sup>2</sup> e construída 149,10 m<sup>2</sup>



**Ambientes:**

Compartimentos	Pisos	Paredes	Tetos	Portas	Janelas
Pátio	Cerâmica	Pintura Acrílica	Lambril	Ferro	Ferro
Sala	Cerâmica	Pintura Acrílica	Lambril	Vidro	Vidro
Cozinha/ copa	Cerâmica	Cerâmica	Lambril	Madeira	Vidro
Quarto	Cerâmica	Pintura Acrílica	Lambril	Madeira	Vidro
Banheiros	Cerâmica	Cerâmica	Lambril	Madeira	Vidro
Circulação	Cerâmica	Pintura Acrílica	Lambril	N/A	N/A
Área de serviço	Cerâmica	Pintura PVA	N/A	Madeira	N/A
Suíte	Cerâmica	Pintura PVA	Lambril	Madeira	Vidro

Área total aproximada da Edificação

**149,10**

**M<sup>2</sup>**

**5 - DIAGNÓSTICO SOBRE O MERCADO**

RECESSIVO

NORMAL

AQUECIDO

**6 - METODOLOGIA UTILIZADA**

Na determinação do valor de locação do imóvel foi adotado o **MÉTODO DE COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO COM TRATAMENTO INFERENCIAL DOS DADOS.**

**7 - MEMÓRIA DE CÁLCULO**

**PESQUISA 01**

Endereço	Av. Zacarias de Assunção		Cidade	Ananindeua-PA
Bairro	Centro		Tipo	Galpão
Área (M <sup>2</sup> )	1300,00	Valor da Pesquisa	R\$ 19.000,00	
P.U	14,62	Cód.	1110879633	Contato: (91) 3201-9500

SITE: OLX

**PESQUISA 02**

Endereço	Rua Dois de Junho		Cidade	Ananindeua-PA
Bairro	Aurá		Tipo	Prédio
Área (M <sup>2</sup> )	300,00	Valor da Pesquisa	R\$ 5.000,00	
P.U	16,67	Cód.	1133060944	Contato: (91) 98177-7787

SITE: OLX

**PESQUISA 03**

Endereço	WE 72, CN IV		Cidade	Ananindeua-PA
Bairro	Cidade Nova		Tipo	Prédio
Área (M <sup>2</sup> )	400,00	Valor da Pesquisa	R\$ 7.500,00	
P.U	18,75	Cód.	1064679014	Contato: Não informado

SITE: OLX

Média Estabelecida P.U      **16,68**

Valor de Locação      **R\$ 2.486,59**

Dois Mil, Quatrocentos E Oitenta E Seis Reais E Cinquenta E Nove Centavos

Valor Mínimo Admissível (NBR 14.653-1)

**R\$ 2.461,73**

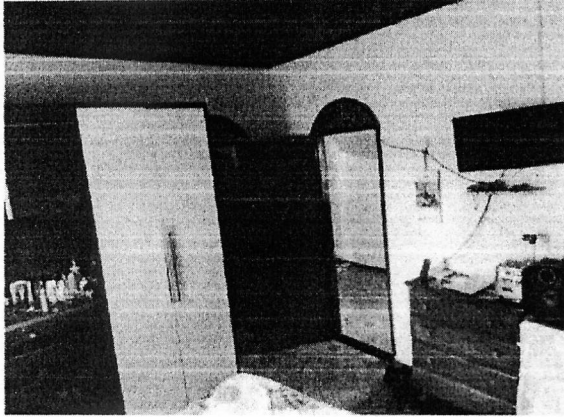
Valor Máximo Admissível (NBR 14.653-1)

**R\$ 2.511,46**

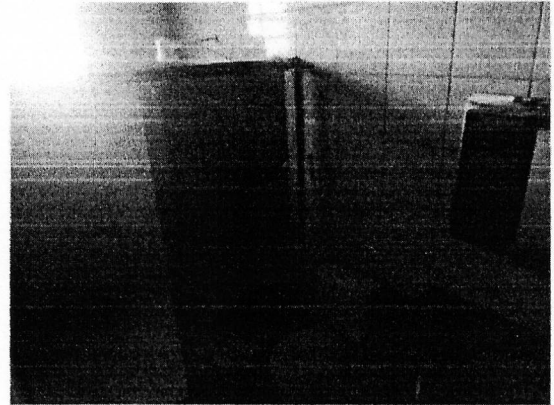
A



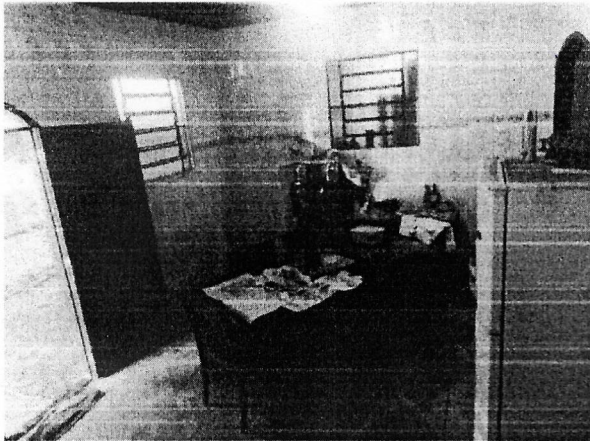
**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



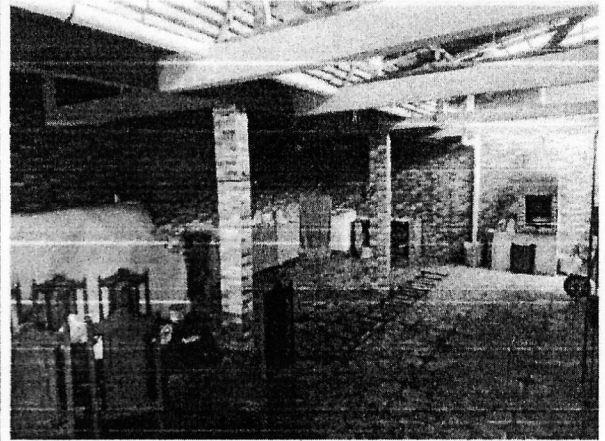
**07 - Suíte (Consultório)**



**08 - banheiro Suíte**



**09 - Cozinha**



**10 - Área de serviço**



**11 - Garagem**

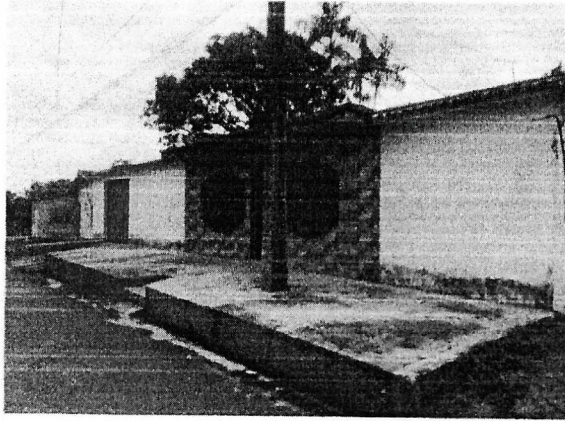


**12 - Área Externa**

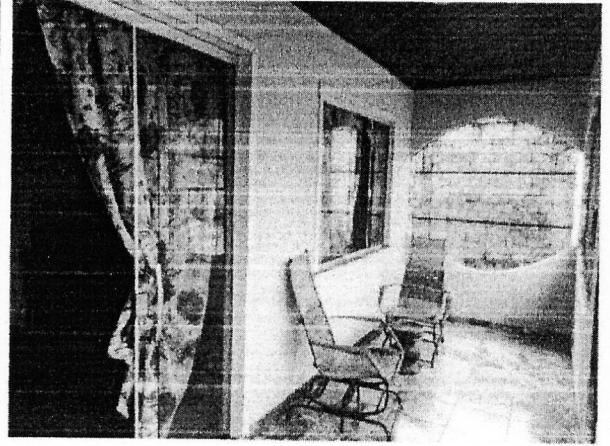
f



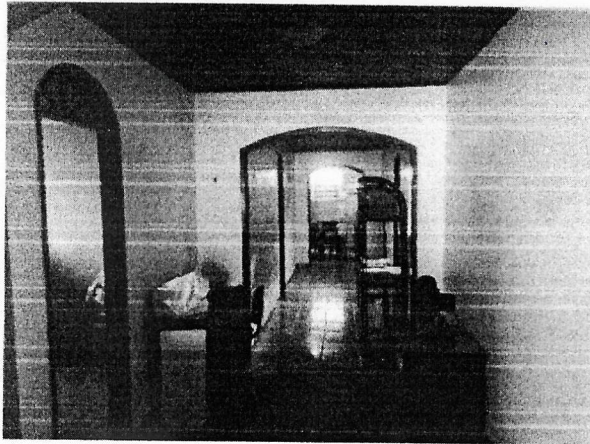
**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



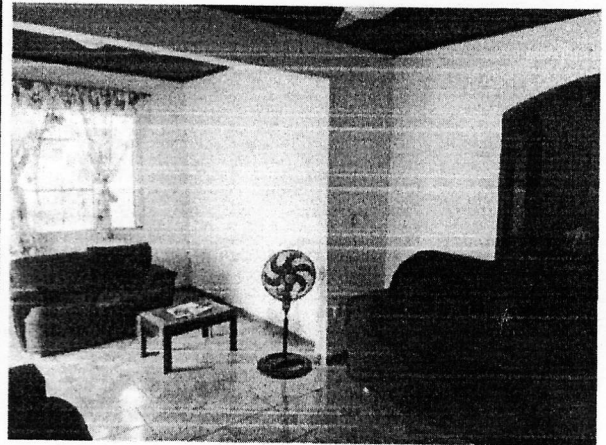
**01 - Fachada**



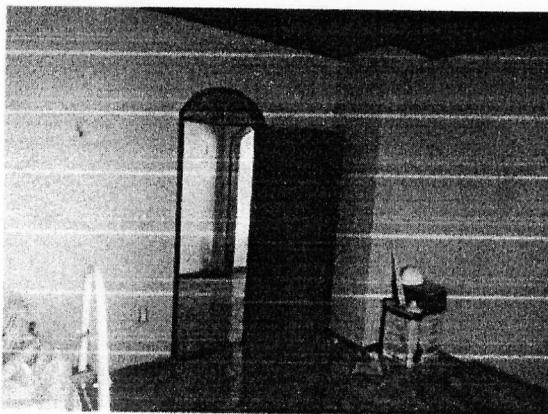
**02 - Pátio**



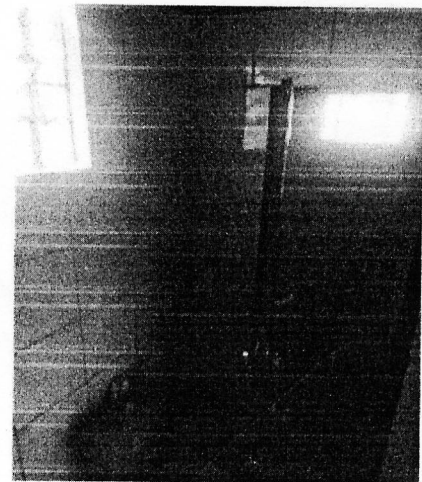
**03 - Circulação**



**04 - Sala**



**05 - Quarto**



**06 - Banheiro**

4



**8 - CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO**

A edificação apresenta boas condições estruturais;  
Portas e esquadrias existentes em madeira e vidro;  
Forro em Lambril de madeira;  
Cobertura em telha de barro;  
Piso cerâmico porcelanato em boas condições de uso;  
Revestimento cerâmico em boas condições de uso;  
Outras Obs.:

**9 - ADEQUAÇÕES E MELHORIAS**

Instalação de rampa no acesso;  
Retirada de infiltrações existentes;  
Revitalização de pintura interna e externa sob emassamento;  
Revisão das instalações elétricas e hidrosanitária;  
Revisão da cobertura e retirada de goteiras existentes, quando houver;  
Limpeza do terreno em geral.

**10 - AVALIAÇÃO**

Com este diagnóstico constata-se que a edificação se apresenta em condições satisfatórias para a finalidade que se destina.

OBS.: Sua avaliação será pela Média de Mercado (Mm) obtida no item 7 e multiplicada pela Área total da Edificação.

(	16,68	X	149,10 M <sup>2</sup>	=	R\$ 2.486,59	)
---	-------	---	-----------------------	---	--------------	---

Corforme 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 não varie mais de 1% do valor estimado;

Valor final aproximado de:	R\$ 2.500,00	Dois Mil, Quinhentos Reais
----------------------------	--------------	----------------------------

Fábio Rodrigo Da C. Furtado  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA: 1519146094

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