

DATA

27/04/2023

**1 - RESUMO DO LAUDO**

**a) OBJETIVO DO LAUDO**

Determinação do valor de mercado para locação do imóvel situado:

Travessa São Paulo VIII nº 04, Distrito Industrial Ananindeua PA

Destinado a sedeiar:

ESF Heliolândia Urbano

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

Eliene Ferreira dos Santos

**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**

111,47 M<sup>2</sup>

**d) VALOR PARA LOCAÇÃO DO IMÓVEL**

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

**R\$ 1.935,57**

**Um Mil, Novecentos E Trinta E Cinco Reais E Cinquenta E Sete 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 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 edificação em alvenaria. O prédio a ser alugado é térreo com aproximadamente 111,47 m<sup>2</sup> de área construída e terreno com aproximadamente 264,40 m<sup>2</sup>.

**Ambientes:**

Compartimentos	Pisos	Paredes	Tetos	Portas	Janelas
Garagem	Cerâmica	Pintura Acrílica	N/A	N/A	N/A
Pátio	Cerâmica	Pintura Acrílica	PVC	Alumínio	Vidro
Sala Estar	Cerâmica	Pintura Acrílica	PVC	Madeira	Vidro
Copa/ Cozinha	Cerâmica	Cerâmica	PVC	Madeira	Vidro
Suíte	Cerâmica	Pintura Acrílica	PVC	Madeira	Vidro
Banheiro (suíte)	Cerâmica	Cerâmica	PVC	Madeira	Vidro
Quarto 1 e 2	Cerâmica	Cerâmica	PVC	Madeira	Vidro
Banheiro Social	Cerâmica	Cerâmica	PVC	Madeira	Vidro
Área de serviço	Cerâmica	Pintura Acrílica	PVC	Madeira	Vidro
Varanda gourmet	Cerâmica	Pintura Acrílica	N/A	Madeira	N/A
Área total aproximada da Edificação			111,47	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	Quadra 121 (Cj PAAR)		Cidade	Ananindeua-PA
Bairro	PAAR		Tipo	Prédio
Área (M <sup>2</sup> )	150,00	Valor da Pesquisa	R\$ 2.500,00	
P.U	16,67	Cód.	1155911394	Contato: Não informado

SITE: OLX

**PESQUISA 02**

Endereço	Rua dois de Junho, Nº 20		Cidade	Ananindeua-PA
Bairro	Centro		Tipo	Prédio
Área (M <sup>2</sup> )	300,00	Valor da Pesquisa	R\$ 4.500,00	
P.U	15,00	Cód.	LAM8871	Contato: (91) 98177-7787

SITE: VIVAREAL

**PESQUISA 03**

Endereço	Estrada do Cajú Nº 45		Cidade	Ananindeua-PA
Bairro	Maguari		Tipo	Prédio
Área (M <sup>2</sup> )	235,00	Valor da Pesquisa	R\$ 4.800,00	
P.U	20,43	Cód.	39	Contato: (91) 98068-3020

SITE: VIVAREAL

Média Estabelecida P.U      17,36

Valor de Locação      R\$ 1.935,57      Um Mil, Novecentos E Trinta E Cinco Reais E Cinquenta E Sete Centavos

Valor Mínimo Admissível (NBR 14.653-1)  
R\$ 1.916,22

Valor Máximo Admissível (NBR 14.653-1)  
R\$ 1.954,93

**8 - CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO**

A edificação apresenta boas condições estruturais;  
Portas e esquadrias existentes em ferro, madeira, mdf, vidro e alumínio;  
Forro em PVC;  
Cobertura em telha de fibrocimento;  
Piso cerâmico e cimentado;  
Revestimento cerâmico;  
Outras Obs.:

**9 - ADEQUAÇÕES E MELHORIAS**

Instalação de lavatórios em cada quarto para o uso como consultório médico;  
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.  
Recuperação de pisos danificados.

**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.

$$( 17,36 \quad X \quad 111,47 \text{ M}^2 = \text{R\$ } 1.935,57 )$$

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 não varie mais de 1% do valor estimado;

Valor final aproximado de:	R\$ 1.935,57	Um Mil, Novecentos E Trinta E Cinco Reais E Cinquenta E Sete Centavos
----------------------------	--------------	---

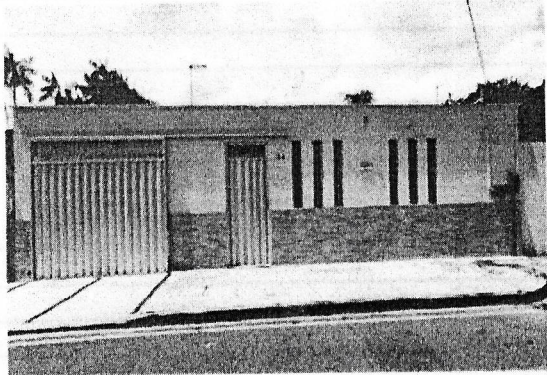
Fábio Rodrigo Da C. Furtado  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA: 1519146094

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

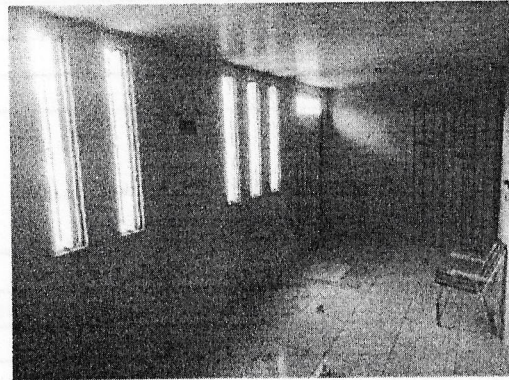
Fernando Oliveira  
Arquiteto Urbanista  
CAU-A 33198-8

Fernando Marcos de Sousa Oliveira  
Arquiteto e Urbanista - CAU: A33198-8

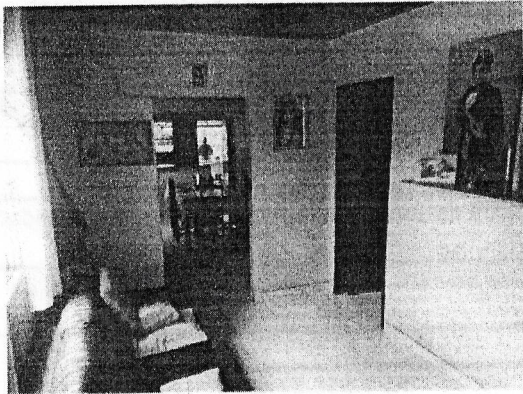
**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



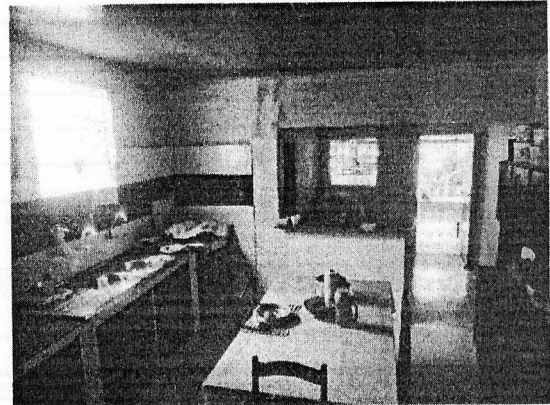
**01 - Fachada**



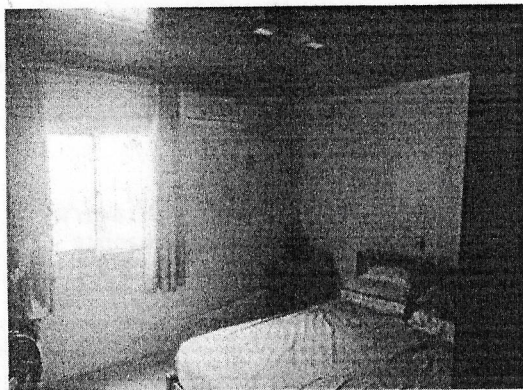
**02 - Pátio**



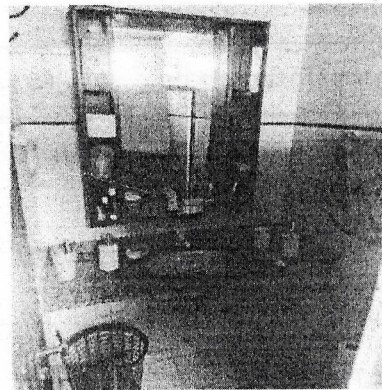
**03 - Sala de Estar**



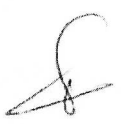
**04 - Copa/ Cozinha**



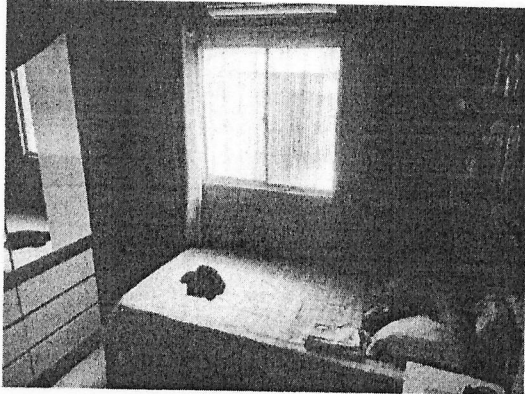
**05 - Suíte**



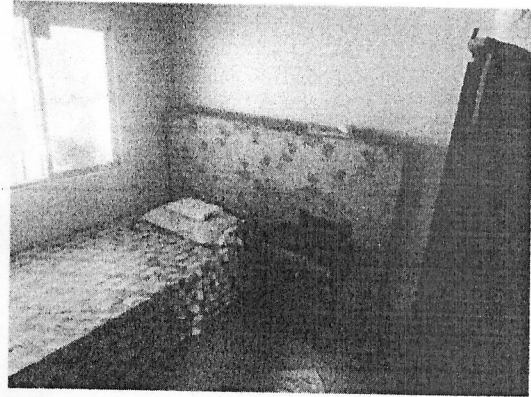
**06 - Banheiro (Suíte)**



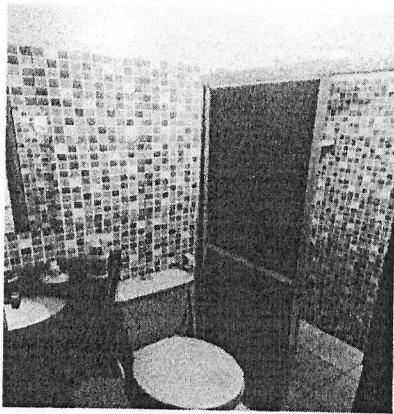
**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



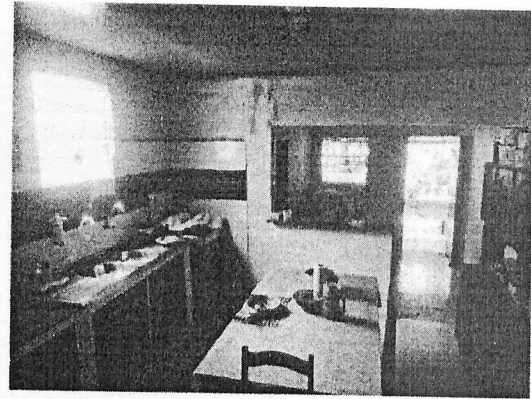
07 - Quarto - 01



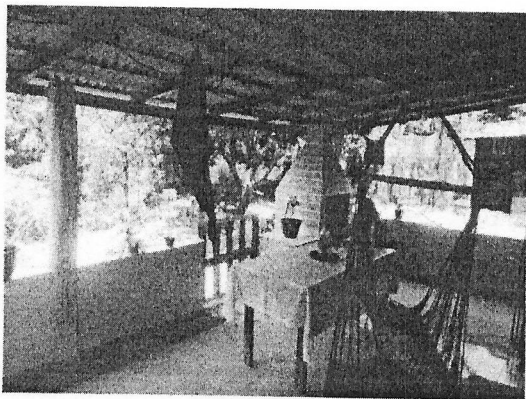
08 - Quarto - 02



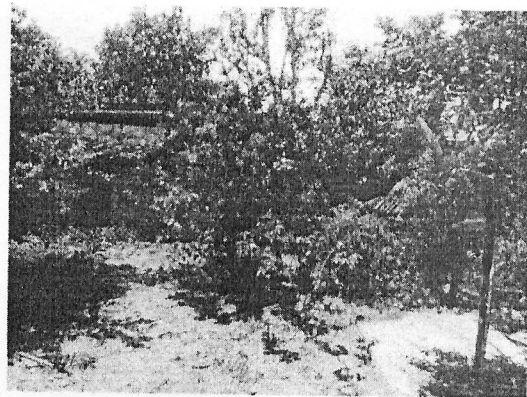
09 - Banheiro Social



10 - Copa/ Cozinha



11 - Varanda Gourmet



12 - Vista da área externa

A handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page.

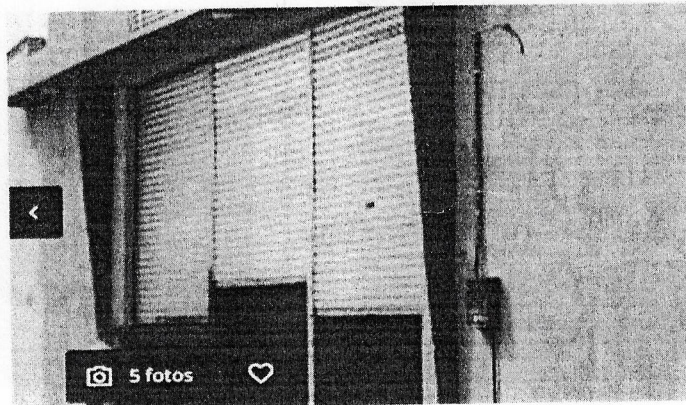
**PESQUISAS UTILIZADAS**



PESQUISA 1



PESQUISA 2



PESQUISA 3

*[Handwritten signature]*