

1 - RESUMO DO LAUDO

a) OBJETIVO DO LAUDO

Determinação do valor de mercado para locação do imóvel situado:

Rua Prudente de Moraes, Quadra D Nº 84 Conjunto Grajaú, Bairro Icuí Guajará, Coqueiro Ananindeua PA

Destinado a sedeiar:

ESF Grajaú

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

MARIA RAIMUNDA ALVES DA SILVA

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

174,98 M²

d) VALOR PARA LOCAÇÃO DO IMÓVEL

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

R\$ 2.540,83

Dois Mil, Quinhentos E Quarenta Reais E Oitenta E Três 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

ENERGIA

PAVIMENTAÇÃO

HOSPITAL

GUA POTÁVEL

COLETA DE LIXO

SEGURANÇA PÚBLICA

GUA PLUVIAL

COMÉRCIO

LAZER

4.2 - Caracterizações da Edificação e Benfeitorias

Trata-se de uma edificação em alvenaria. O prédio a ser alugado é térreo com aproximadamente 174,98 m² de área construída e terreno com aproximadamente 191,63 m².

Ambientes:

Compartimentos	Pisos	Paredes	Tetos	Portas	Janelas
Garagem	Cerâmica	Pintura Acrílica	PVC	Madeira	N/A
Pátio	Cerâmica	Cerâmica	N/A	Alumínio	N/A
Sala Estar	Cerâmica	Cerâmica	Gesso	Madeira	Vidro
Jantar	Cerâmica	Cerâmica	Gesso	N/A	Vidro
Suíte	Cerâmica	Pintura Acrílica	Gesso	Madeira	Vidro
Banheiro (suíte)	Cerâmica	Cerâmica	Gesso	Madeira	Vidro
Quarto 1 e 2	Cerâmica	Cerâmica	PVC	Madeira	Vidro
Banheiro Social	Cerâmica	Cerâmica	PVC	Madeira	Vidro
Área de serviço	Cerâmica	Cerâmica	PVC	Madeira	N/A
Copa/ Cozinha	Cerâmica	Cerâmica	PVC	Madeira	Vidro
Área total aproximada da Edificação			174,98	M ²	

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 ²)	150,00	Valor da Pesquisa	R\$ 2.500,00	
P.U	16,67	Cód.	1155911394	Contato: Não informado

SITE: OLX

PESQUISA 02

Endereço	Cidade Nova IV, Trv. WE 34		Cidade	Ananindeua-PA
Bairro	Cidade Nova		Tipo	Casa
Área (M ²)	180,00	Valor da Pesquisa	R\$ 2.300,00	
P.U	12,78	Cód.	1172177849	Contato: 98019-1725

SITE: OLX

PESQUISA 03

Endereço	C. Nova VI, Trv. WE 63 Nº 832		Cidade	Ananindeua-PA
Bairro	Cidade Nova		Tipo	Prédio
Área (M ²)	85,00	Valor da Pesquisa	R\$ 1.200,00	
P.U	14,12	Cód.	1063394959	Contato: 98177-7787

SITE: OLX

Média Estabelecida P.U 14,52

Valor de Locação R\$ 2.540,83 Dois Mil, Quinhentos E Quarenta Reais E Oitenta E Três Centavos

Valor Mínimo Admissível (NBR 14.653-1)
R\$ 2.515,42

Valor Máximo Admissível (NBR 14.653-1)
R\$ 2.566,24

8 - CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

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

9 - ADEQUAÇÕES E MELHORIAS

Instalação de lavatórios em cada quarto para o uso como consultório médico;
Retirada de infiltrações existentes quando houver;
Revitalização de pintura interna e externa sob emassamento;
Revisão das instalações elétricas e hidrosanitária;
Revisão da cobertura e retirada de goteiras existentes, quando houver.

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**.

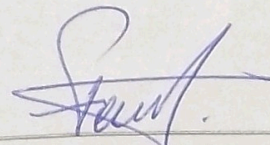
(14,52	X	174,98 M ²	=	R\$ 2.540,83)
---	-------	---	-----------------------	---	--------------	---

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\$ 2.540,83	Dois Mil, Quinhentos E Quarenta Reais E Oitenta E Três Centavos
-----------------------------------	---------------------	--

Fábio Rodrigo Da C. Furtado
ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 1519146094

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



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

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



01 - Fachada



02 - Garagem (Pátio)



03 - Sala de Estar



04 - Sala de Jantar



05 - Suíte

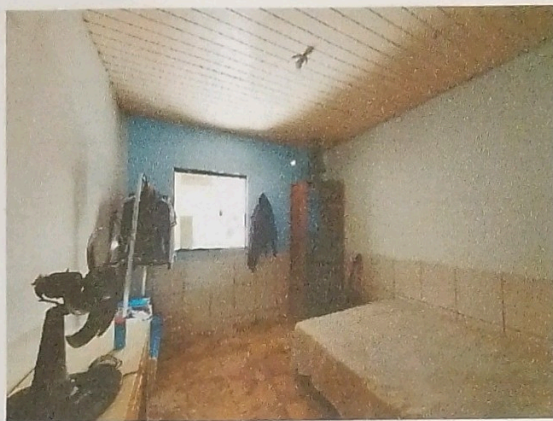


06 - Banheiro (Suíte)

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



07 - Quarto - 01



08 - Quarto - 02



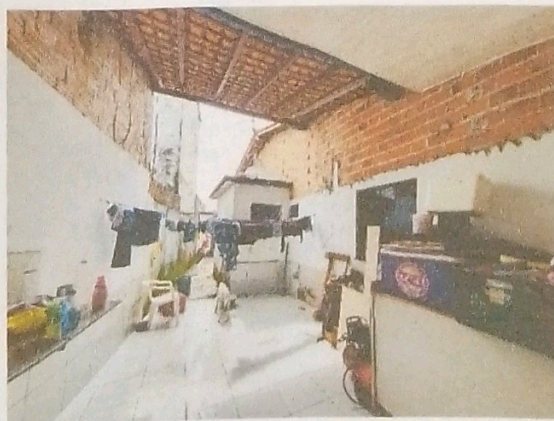
09 - Banheiro Social



10 - Copa/ Cozinha



11 - Área de Serviço



12 - Vista da área de serviço e externa

PESQUISAS UTILIZADAS



PESQUISA 1



PESQUISA 2



PESQUISA 3