

1 - RESUMO DO LAUDO

DATA: 03/05/2023

a) OBJETIVO DO LAUDO

Determinação do valor de mercado para locação do imóvel situado:

Conj. Cidade Nova 3 sn 14 nº 82

Destinado a sedelar:

Estabelecimento de serviços e atendimento a saúde do município de Ananindeua

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

Giselle Gomes Remor

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

200,00 M²

d) VALOR PARA LOCAÇÃO DO IMÓVEL

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

R\$ 12.000,00

Doze 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 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

Edificação em alvenaria, esquadrias de vidro temperado, totalmente forrada, acessível para PCR (pessoa em cadeira de roda), composta 12 ambientes funcionais.

Ambientes:

Compartimentos	Pisos	Paredes	Tetos	Portas	Janelas
Recepção/ Estar	Porcelanato	Melamínico	Gesso	Vidro	N/A
Consultórios	Porcelanato	Melamínico	Gesso	Vidro	N/A
Copa	Porcelanato	Melamínico	Gesso	Vidro	N/A
Banheiros p/ pacientes	Porcelanato	Melamínico	Gesso	Vidro	Vidro
Banheiro p/ funcionários	Porcelanato	Melamínico	Gesso	Vidro	Vidro
DML	Porcelanato	Melamínico	Gesso	Vidro	N/A
Curativo	Porcelanato	Melamínico	Gesso	Vidro	N/A
Himunização	Porcelanato	Melamínico	Gesso	Vidro	N/A
Esterelização	Porcelanato	Melamínico	Gesso	Vidro	N/A
Expurgo	Porcelanato	Melamínico	Gesso	Vidro	N/A

Área total aproximada da Edificação

200,00

M²

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	Travessa A, 12		Cidade	Ananindeua-PA
Bairro	Águas Brancas		Tipo	Prédio
Área (M ²)	600,00	Valor da Pesquisa	R\$ 29.000,00	
P.U	48,33	Cód.	A6ODV6U2	Contato: N/A

SITE: OLX

PESQUISA 02

Endereço	SN 14, Nº 82		Cidade	Ananindeua-PA
Bairro	Cidade Nova 3		Tipo	Prédio
Área (M ²)	200,00	Valor da Pesquisa	R\$ 12.000,00	
P.U	60,00	Cód.		Contato: (91) 91239126

IN LOCO

PESQUISA 03

Endereço	Avenida Helio Gueiros n.30		Cidade	Ananindeua-PA
Bairro	Coqueiro		Tipo	Prédio
Área (M ²)	850,00	Valor da Pesquisa	R\$ 30.000,00	
P.U	35,29	Cód.	1157601389	Contato: (91) 980101026

SITE: OLX

Média Estabelecida P.U 47,88

Aspectos Qualitativos R\$ 2.424,84

Valor de Locação R\$ 9.575,16

Novo MII, Quinhentos E Setenta E Cinco Reais E Dezessels Centavos

Valor Mínimo Admissível (NBR 14.653-1)
R\$ 9.479,41

Valor Máximo Admissível (NBR 14.653-1)
R\$ 9.670,92

8 - CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

A edificação apresenta boas condições estruturais;
Portas e esquadrias existentes em vidro temperado, com vão livre atendendo a NBR 9050/2020 ;
Cobertura embutida (não aparente)
Piso em porcelanato acab. Acetinado
Acesso externo cimentado, com rampa atendendo a NBR 9050/2020 ;
Paredes internas revestidas com material higienizável
Forro em gesso acartonado com dilatação em tabica
Lavatórios (tipo bancada)
Fachada revestida em ACM

9 - ADEQUAÇÕES E MELHORIAS

Permanência de mobiliários/ equipamentos **CONDICIONADO AO CONTRATO**: bancada e cadeiras da recepção, dispenses dos banheiros e consultórios, armários da copa, 4 aparelhos de ar condicionado, ambientes com acessibilidade

10 - AVALIAÇÃO

Com este diagnóstico constata-se que a edificação apresenta condições estruturais satisfatórias para a finalidade que se destinada. **RESSALVAMOS** que a deliberação contratual do objeto está submetida à análise financeira desta secretaria.

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

$$(47,88 \quad X \quad 200,00 \text{ M}^2 = \text{R\$ } 9.575,16)$$

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;

Aspectos Qualitativos	R\$ 2.424,84	Dois Mil, Quatrocentos E Vinte E Quatro Reais E Oitenta E Quatro Centavos
Valor final aproximado de:	R\$ 9.575,16	Nove Mil, Quinhentos E Setenta E Cinco Reais E Dezesseis Centavos
Valor final de Locação	R\$ 12.000,00	Doze Mil Reais

Fábio Rodrigo Da C. Furtado
ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 1519146094

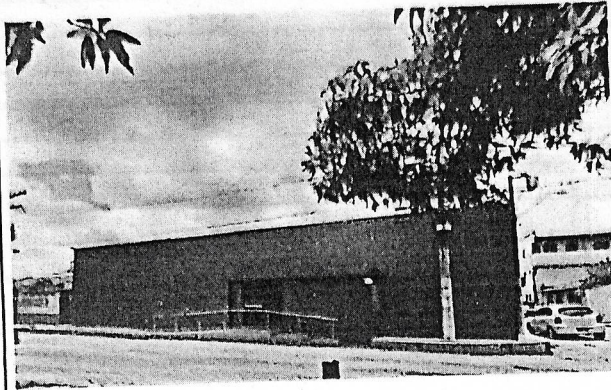
Fábio Rodrigo Furtado
(Coord.Projeto e Fiscalização de Obra)
Engenheiro Civil - CREA: 1519146094

gov.br

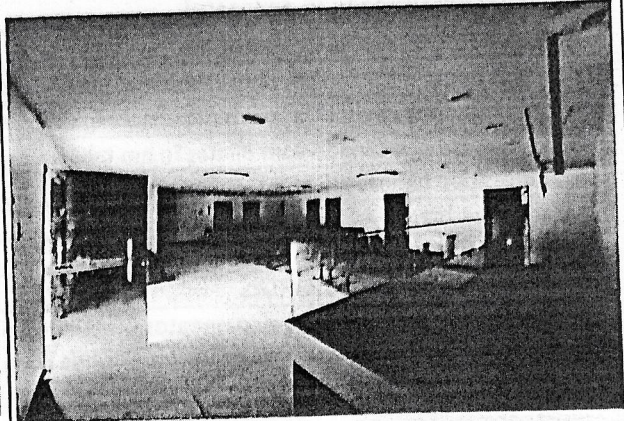
Documento assinado digitalmente
JOQUEBEDE DE LIMA LAMEIRA RODRIGUES
Data: 04/05/2023 13:00:54 -0300
Verifique em <https://validar.jti.gov.br>

Responsável Técnico

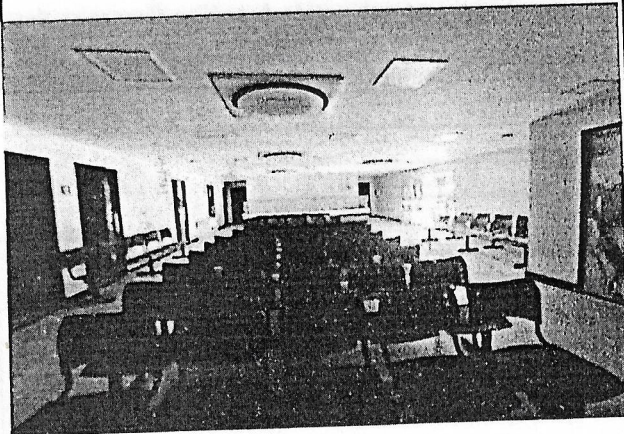
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



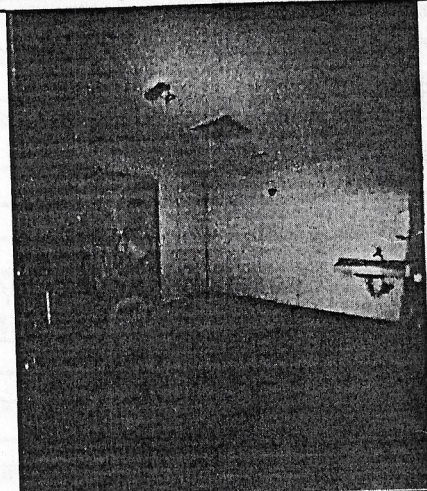
01 - Fachada Frontal



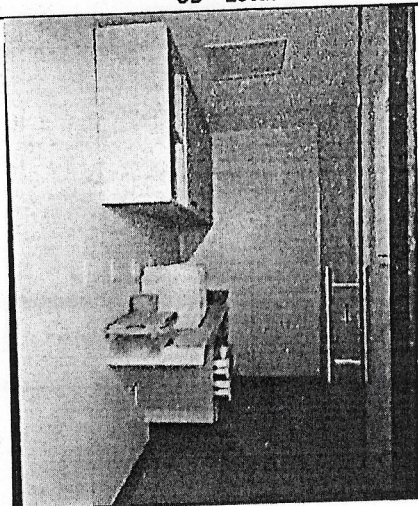
02 - Recepção



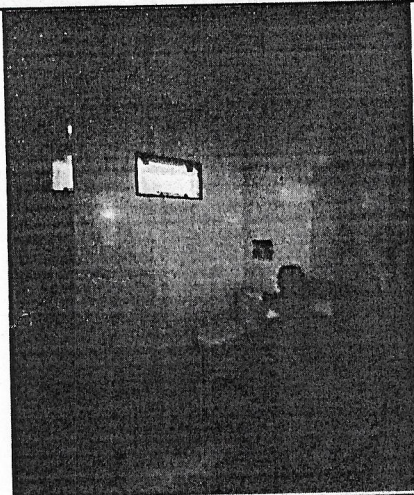
03 - Estar



04 - Consultório



05 - Copa



06 - Banheiro

J.

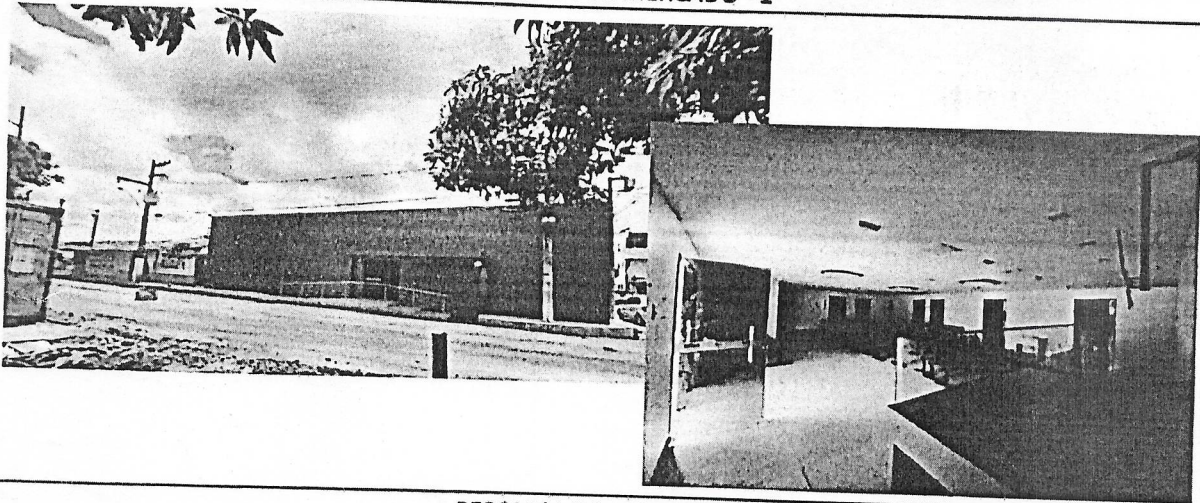
PESQUISAS UTILIZADAS



Imóvel Comercial com 18 Quartos e 13
banheiros para Alugar, 600 m² por R\$
29.000/Mês

R\$ 29.000

PESQUISA DE MERCADO - 1



PESQUISA DE MERCADO - 2

A complex block for market research 2. On the left is a photograph of a building with a sign that reads "PRÉDIO FONTES". To the right is a white text box containing the following information: "Alugo Prédio Comercial na avenida Hélio gueiros", "R\$ 30.000", and "850m²". Below the text box is a photograph of an interior office space with desks and chairs.

PESQUISA DE MERCADO - 3

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

RESEARCH UNIT

Year	1950	1951	1952	1953	1954	1955	1956	1957	1958	1959	1960
...

...

...

...

RESEARCH UNIT - 1

Year	1950	1951	1952	1953	1954	1955	1956	1957	1958	1959	1960
...

RESEARCH UNIT - 2

Year	1950	1951	1952	1953	1954	1955	1956	1957	1958	1959	1960
...

RESEARCH UNIT - 3