

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO

Da SECRETÁRIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE ANANINDEUA localizado na Rua Luiz Cavalcante, Nº: 411B - Bairro Centro - Ananindeua – PA,

J.



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

1- RESUMO DO LAUDO

a) OBJETIVO DO LAUDO

Determinação do valor de mercado para locação do imóvel situado à **Galpão Comercial, BR 316, Km 8 - Bairro Centro Ananindeua - PA**, imóvel de propriedade privada.

b) GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

A presente locação foi classificada Grau I, conforme dispõe o item 9.2.2 da NBR 14653-2 da ABNT.

2- SOLICITANTE

Secretaria Municipal de Saúde de Ananindeua - SESAU.

3 - FINALIDADE DO LAUDO

Determinar o valor de mercado para locação do imóvel situado à Rua Luís Cavalcante nº 411B próximo a **BR 316, Km 8 - Bairro Centro Ananindeua - PA**

4- PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

O Município 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.

5- IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

- a) Núcleo Administrativo (2.180,85 m²):
Trata-se de edificação em alvenaria; composta por dois pavimentos, cobertura em estrutura metálica com telha de fibrocimento; forro PVC em toda área; vão livre possibilitando as readequações necessárias para o usuário; salas com fechamento em divisória; área climatizada em todo o prédio e disposição de copa e banheiros feminino e masculino.
- b) Estacionamento Privativo (123,00 m²)
- c) Área de Patrimônio e Depósito de Reagente (1.313,50 m²)
Trata-se de galpão com fechamento em alvenaria e telha metálica; cobertura em estrutura e telha metálica; vão livre possibilitando as readequações necessárias para o usuário; salas com fechamento em alvenaria;
- d) Área de Estacionamento para Transporte (774,90 m²)
Trata-se de galpão com fechamento em alvenaria e telha metálica; cobertura em estrutura e telha metálica; vão livre;

Área total = 4.392,25 m

6- DIAGNÓSTICO SOBRE O MERCADO



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

O mercado de locação de imóveis comerciais atualmente apresenta-se com redução de demanda possibilitando um custo de locação menor que os oferecidos anteriormente para a região, porém com menor oferta de áreas similares para atender às necessidades. O imóvel avaliado apresenta boa localização com acesso à Rodovia BR 316 e área Central de Ananindeua

7- 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.

8- MEMÓRIA DE CÁLCULO

DADOS AMOSTRAIS	Endereço	Área (m ²)	Valor de locação (R\$)	Valor por m ² (R\$/m ²)
1	Centro	1.425,00	R\$15.000,00	10,52
2	BR 316	4.000,00	R\$ 38.000,00	9,50
3	Coqueiro	3.200,00	R\$23.000,00	7,19

Média Estabelecida – R\$ 9,07/m² (NOVE REAIS E SETE CENTAVOS)

VALOR ESTIMADO – R\$ 39.837,71 (TRINTA E NOVE MIL OITOCENTOS E TRINTA E SETE REAIS E SETENTA E UM CENTAVOS)

9- À CARGO DO LOCADOR

Cabe ao LOCADOR, as manutenções e reparos anuais condicionados a estrutura física do imóvel.

10 - AVALIAÇÃO

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

Ananindeua, 09/09/2019.

Engº Carlos A.R. Cal
CP 2906 D CREA PA/AP

Dep. Arquitetura e Engenharia