

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO

Imóvel Residencial localizado na Estrada do Curuçambá
66 b, Bairro Curuçambá Ananindeua – PA,
Destinado a sediar a UBS Curuçambá Urbano.

Belém, 17 de Dezembro de 2019.





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

1- RESUMO DO LAUDO

a) OBJETIVO

Determinação do valor de mercado para locação do Imóvel localizado na Estrada do Curuçambá 66 b, Bairro Curuçambá Ananindeua – PA, destinado a sediar a **UBS Curuçambá Urbano**. Imóvel de propriedade privada documentado no nome da Sr.^a Jaqueline dos Santos de Oliveira.

b) GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

O presente trabalho foi classificado como de **Grau I** conforme dispõe o item 9 NBR 14653-1 da ABNT; e 9.2.2 da NBR 14653-2 da ABNT.

c) VALOR PARA LOCAÇÃO DO IMÓVEL

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

VF = R\$ 1.550,00 (Um mil e quinhentos e cinquenta reais).

2- SOLICITANTE

O solicitante é Secretaria Municipal de Saúde de Ananindeua - SESAU.

3- PRESSUPOSTOS RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Não foi encontrada a planta de valores de Ananindeua, cidade onde o imóvel está inserido. Este fato restringiu a amostra, com vários elementos sendo descartados pela grande distorção que causavam nos resultados.

*Ressalvamos, que o laudo obedece a condições específicas pré-combinadas entre as partes contratantes e não tem validade para outros usos ou exibição para terceiros, **sendo considerado avaliação de uso restrito.***

4- IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

4.1 - Caracterizações da região

- Localizado no contexto urbano, com indicação dos principais polos de influência.



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

- Infraestrutura urbana favorável com sistema viário, transporte coletivo, água potável, energia elétrica, telefone, comunicação. Atendendo a necessidade do usuário.
- Atividades existentes: comércio e serviços.

4.2 - Caracterização da Edificação e Benfeitoria

Trata-se de uma edificação em alvenaria, térrea, com área de terreno de aproximadamente 345,15 m². Caracteriza-se por apresentar: Garagem, sala, banheiro, sala de jantar, duas suítes, copa/cozinha, circulação ampla, área de serviço, área livre frontal e posterior, totalizando uma área construída de aproximadamente 128,65 m².

5 - DIAGNÓSTICO SOBRE O MERCADO

O mercado de locação de imóveis atual da região, apresenta-se com boa oferta, no entanto com baixo custo de locação e escassez de documento imobiliário.

6 - 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.

7 - MEMÓRIA DE CÁLCULO

DADOS AMOSTRAIS Elemento	Endereço	Área (m ²)	Valor de locação (R\$)	Valor por m ² (R\$/m ²)
1	Maguari	440,00	6000,00	13,64
2	Curuçambá	250,00	2000,00	8,00
3	Curuçambá	52,00	800,00	15,38

Média Estabelecida – R\$ 12,34/ m² (Doze reais e trinta e quatro centavos)



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

8 - CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

- Estrutura física em bom estado, **com trincas e rachaduras em pontos localizados**, evidenciando deficiência estrutural, possivelmente ocasionadas por concentração de cargas da cobertura neste local, sendo necessário o reforço dos apoios da estrutura;
- A porta de acesso ao consultório apresenta empenamento, decorrente das deformações ocorridas na parede afetada;
- Portas e esquadrias existentes em madeira;
- Parte do forro em PVC, necessitando de reparos;
- Cobertura em telha de barro e fibrocimento;
- Piso cerâmico em condições de uso regular;
- Revestimento cerâmico, em boas condições de uso;
- Revisão na cobertura;
- Revisão nas instalações elétricas;
- Revisão nas instalações hidráulicas;

9 – DIAGNÓSTICO DO EDIFÍCIO

- Revitalização de pintura interna e externa em acrílica sob emassamento;
- Nos pontos onde há trincas, será feito um tratamento de reforço das paredes através da utilização de grampos de aço e posterior recomposição do revestimento, e pintura das superfícies afetadas.
- Vedação e pintura de alvenaria externa, que ocasiona em infiltrações nos consultórios;
- Recuperação de piso cerâmico, parcialmente danificado;
- Limpeza geral do prédio e do terreno, com retirada de entulho.

10 - AVALIAÇÃO

Com base no diagnóstico apresentado, o prédio está apto ao funcionamento, sendo necessário as adequações supracitadas.



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

Obs:

- Sua avaliação será pela Média de mercado (Mm) multiplicada pela área construída.
(12,34 x 126,99 m² = R\$ 1.567,06 >> arredondando para R\$ 1.550,00 (Um mil e quinhentos e cinquenta reais).
- O imóvel possui reservatório superior de água;

Fernando Oliveira
Arquiteto e Urbanista
CAU – A33198-8