



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



1

1 - RESUMO DO LAUDO

DATA: 12/09/2024

a) OBJETIVO DO LAUDO

Determinação do valor de mercado para locação do imóvel situado:

Conjunto Julia Seffer, rua nove Nº 03 - Ananindeua PA

Destinado a sedeiar:

UBS Julia Seffer

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

David Franco Ribeiro

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

239,89 M²

d) VALOR PARA LOCAÇÃO DO IMÓVEL

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

R\$ 2.100,00

Dois Mil E Cem 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

- | | | |
|---|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> TRANSPORTE COLETIVO | <input checked="" type="checkbox"/> ENERGIA | <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO |
| <input type="checkbox"/> HOSPITAL | <input checked="" type="checkbox"/> ÁGUA POTÁVEL | <input checked="" type="checkbox"/> COLETA DE LIXO |
| <input checked="" type="checkbox"/> SEGURANÇA PÚBLICA | <input checked="" type="checkbox"/> ÁGUA PLUVIAL | |
| <input checked="" type="checkbox"/> COMÉRCIO | <input checked="" type="checkbox"/> LAZER | |

4.2 - Caracterizações da Edificação e Benefeitorias

Trata-se de uma edificação em alvenária. O Prédio é térreo com laje pré moldada, cobertura em telha de barro e forro em PVC.



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

Ambientes:

Compartimentos	Pisos	Paredes	Tetos	Portas	Janelas
Recepção	Cimento	Pintura Acrílica	PVC	Madeira	Madeira
Salas (07)	Cerâmica	Pintura Acrílica	PVC	Madeira	Vidro
Banheiro (01)	Cerâmica	Cerâmica	PVC	Madeira	Vidro
copa/ cozinha	Cimento	Pintura Acrílica	PVC	Madeira	Ferro
Circulação	Cerâmica	Pintura Acrílica	PVC	Madeira	N/A
Área coberta	Cimento	Pintura Acrílica	PVC	Ferro	N/A
Área total aproximada da Edificação			239,89	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	Av. Claudio Sanders, s/ nº	Cidade	Ananindeua-PA
Bairro	Centro	Tipo	Galpão
Área (M²)	1300,00	Valor da Pesquisa	R\$ 10.000,00
P.U	7,69	Cód.	não informado
		Contato:	(91) 9 8 4 5 4- 8 9 1 1

OLX

PESQUISA 02

Endereço	R. Principal da Á. Lindas, s/ nº	Cidade	Ananindeua-PA
Bairro	Águas Brancas	Tipo	Galpão
Área (M²)	900,00	Valor da Pesquisa	R\$ 7.500,00
P.U	8,33	Cód.	não informado
		Contato:	(9 1) 9 8 1 7 7- 7 7 8 7

OLX

PESQUISA 03

Endereço	Rua Dona Agda, s/ nº	Cidade	Ananindeua-PA
Bairro	Águas Brancas	Tipo	Galpão
Área (M²)	450,00	Valor da Pesquisa	R\$ 4.500,00
P.U	10,00	Cód.	não informado
		Contato:	(91) 9 - 8 8 8 3 - 3 3 3 1

OLX

Média Estabelecida P.U	8,68
-------------------------------	-------------

Valor Previsto	R\$ 2.081,10
-----------------------	---------------------

Dois Mil E Oitenta E Um Reais E Dez Centavos

Valor Mínimo Admissível (NBR 14.653-1)
R\$ 2.060,29

Valor Máximo Admissível (NBR 14.653-1)
R\$ 2.101,91



8 - CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

A edificação apresenta boas condições estruturais;
Portas e esquadrias existentes em ferro, madeira, vidro;
Cobertura em telha de barro;
Piso cerâmico e cimentado;

Outras obs.:

9 - ADEQUAÇÕES E MELHORIAS

Limpeza do terreno;
Retirada de infiltrações nas paredes existentes;
Revitalização da pintura interna e externa sob emassamento;
Revisão de instalações elétricas e hidrosanitário;
Revisão de cobertura e retirada de goteiras existente, quando houver;
Substituição de maçanetas danificadas;
Recuperação de pisos danificados.

10 - AVALIAÇÃO

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

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

$$(8,68 \quad X \quad 239,89 \text{ M}^2 = \text{R\$ } 2.081,10)$$

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 Avaliado	
VALOR DE AVALIAÇÃO	R\$ 2.100,00	Dois Mil E Cem Reais

Arq. Joquebede Lameira
CAU - A 34351 - 0

Joquebede Lameira
Coord. Projeto e Fiscalização de Obra
Arquiteto e Urbanista - CAU: A34351-0

Fernando Oliveira
Arquiteto Urbanista
CAU/A 33198-8

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

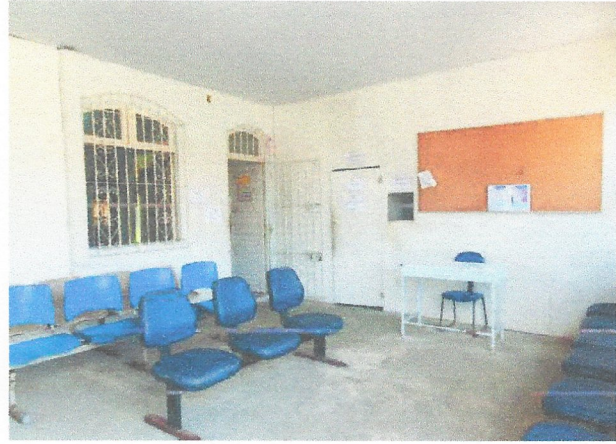


PREFEITURA DE ANANINDEUA
Secretaria Municipal de Saúde - SESAU
Coordenação de Projeto e Fiscalização de Obra

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



01 - Fachada



02 - Recepção/ espera



03 - Sala dos ACS



04 - Sala de Imunização



05 - Sala de Medicamentos



06 - Circulação

8



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

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



07 - Banheiro



08 - Sala



09 - Área externa coberta



10 - Sala



11 - Área livre



12 - Localização

X



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

PESQUISAS UTILIZADAS



PESQUISA DE MERCADO - 1



PESQUISA DE MERCADO - 2



PESQUISA DE MERCADO - 3