

1 – RESUMO DO LAUDO

a) OBJETIVO DO LAUDO

Determinação do valor de mercado para locação do imóvel situado na **Rua Cláudio Sanders, Bairro Centro Ananindeua – PA**, imóvel de propriedade privada, neste ato representado pelo **Sr.º Manoel Carlos Antunes**.

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) VALOR PARA LOCAÇÃO DO IMÓVEL

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

VF = R\$ 25.000,00 (Vinte cinco 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 comercial, 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 – Caracterizações da região

- Localizado no contexto urbano, com indicação dos principais polos de influência.
- 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 – Caracterizações da Edificação e Benfeitorias

Trata-se de uma edificação, com dois pavimentos, sendo que o térreo é o objeto destinado a policlínica e o primeiro pavimento será usado como depósito. O prédio é feito em alvenaria, cobertura com telha de zinco e estrutura metálica sobre laje, forro em drywall (gesso) e tabica.

- **Térreo:** Recepção, espera, escada, 02 lavabos na entrada, 02 salas com ante sala e passador, 03 depósitos, 01 sala com banheiro interno, 05 salas e circulação ampla. O prédio ainda contempla uma área privada, destinado a direção, 02 depósitos pequenos, 02 lavabos, 02 banheiros, 03 salas menores e 01 copa e estacionamento.
- **1º Pavimento:** Será usado como depósito.

OBS.:

Área total aproximada da Policlínica e depósito = 1.099,30 m²

5 – DIAGNÓSTICO SOBRE O MERCADO

O mercado de locação de imóveis comerciais, para a região, apresenta-se normal com boa oferta.

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**. (Ver ilustrações nas páginas 8, 9 e 10).

7 – MEMÓRIA DE CÁLCULO

DADOS AMOSTRAIS	Endereço	Área (m ²)	Valor de locação (R\$)	Valor por m ² (R\$/m ²)
1	Br. 316	650,00	R\$ 21.000,00	32,31
2	Cidade Nova VI	400,00	R\$ 7.500,00	18,75
3	Br. 316	855,00	R\$ 15.000,00	17,54

Média Estabelecida – R\$ 22,87/ m² (VINTE DOIS REIAS E OITENTA E SETE CENTAVOS)

8 – CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

- A edificação é NOVA (primeiro locatário) apta ao uso;
- Portas e esquadrias existentes em vidro temperado, portas internas em hdl;
- Cobertura em estrutura metálica e telhas de zinco;

- Piso em porcelanato polido e fosco e cimentado na área externa;
- Revestimento cerâmico;
- Forro em gesso acartonado com tabica.

9 – ADEQUAÇÕES E MELHORIAS

- Instalação de divisórias naval tipo divilux;
- Adequação da CME Simplificada, composta pela sala de esterilização, expurgo, sala de armazenamento de material esterilizado;
- Instalação de bancada na CME com cuba em inox;
- Instalação de lavatório, incluindo torneira acionada pelo cotovelo para degermação das mãos;
- Instalação de passador e bancadas na CME Simplificada conforme o projeto, seguindo a altura da bancada;
- Instalação de lavatórios em todos os consultórios;
- Instalação de tanque no DML;
- Instalação de dois cobogó 80 x 60 cm nos banheiro P/ PCD;
- Instalação de dois passadores na CME;
- Pintura geral em tinta acrílica;
- Instalação de rampa na entrada principal;
- Revitalização do muro;
- Revitalização de grades;
- Pavimentação do estacionamento;
- Limpeza do terreno.

ANANINDEUA
É TRABALHO

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

10 – AVALIAÇÃO

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

Obs:

- Sua avaliação será pela Média de mercado (Mm) obtida no item 7 e multiplicada pela área construída. $(22,87 \times 1.099,30 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 25.140,99 \ggggg \text{ arredondando para R\$ } 25.000,00 \text{ (Vinte cinco mil reais)}.$



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



Fernando Oliveira
Arquiteto e Urbanista – CAU – A33198-8