

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO

**Imóvel Residencial Localizado na Estrada do Icuí Guajará – Conjunto
Residencial Grajaú I, Lote 01, Quadra E, Ananindeua – PA,
Destinado a sediar a USF Grajaú.**

Ananindeua, 22 de Fevereiro de 2021



ANANINDEUA
É TRABALHO

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 Residencial, Localizado na **Estrada do Icuí Guajará - Conjunto Residencial Grajaú I, Lote 01, Quadra E, Ananindeua - PA**, destinado a sediar a **USF Grajaú**. Imóvel de propriedade privada documentado no nome do **Sr.º Liderval José Araújo**.

b) GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

O presente trabalho foi classificado como de 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\$ 1.437,70 (Hum mil, quatrocentos e trinta e sete reais e setenta centavos).

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 duas residências em alvenaria, térrea, com ligação em comum entre elas, com área de terreno de aproximadamente **330,64 m²**. Caracteriza-se por apresentar: pátio, 02 salas, 03 quartos,



ANANINDEUA É TRABALHO

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

copa/ cozinha, 02 banheiros, circulação e área de serviço, totalizando uma área construída de aproximadamente de **110,00 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 e 9).

7 – MEMÓRIA DE CÁLCULO

DADOS AMOSTRAIS	Endereço	Área (m ²)	Valor de locação (R\$)	Valor por m ² (R\$/m ²)
1	Curuçamba	180,00	R\$ 2.500,00	13,88
2	Centro	60,00	R\$ 800,00	13,33
3	Cidade Nova 8	400,00	R\$ 4.800,00	12,00

Média Estabelecida – R\$ 13,07/ m² (Treze reais e sete centavos)

8 – CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

- A edificação apresenta bom espaço físico e apta ao uso;
- Portas e esquadrias existentes em madeira de lei;
- Forro em PVC régua de 100 mm;
- Cobertura com telha de barro, tipo plan;
- Piso cimentado e cerâmico, em condições de uso regular;
- Revestimento cerâmico, em condições de uso regular.
- Portão em grade de ferro;
- Revestimento cerâmico parcial nos banheiros e cozinha.



ANANINDEUA
É TRABALHO

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

9 – ADEQUAÇÕES

- Não possui acessibilidade;
- Recuperação de calçada frontal;
- Revisão das Instalações elétrica e hidráulica;
- Revisão de portas e esquadrias, incluindo substituição de vidros e maçanetas danificadas;
- Revitalização de pintura interna e externa em acrílica sob emassamento;
- Revisão na cobertura;
- Paredes internas do muro, com infiltrações;
- Paredes internas da unidade com infiltrações;
- Forro em PVC, apresenta problemas estruturais;
- Substituição do revestimento cerâmico dos banheiros, encontram-se danificados;
- Revitalização de pintura interna e externa em acrílica sob emassamento;
- Revisão na cobertura e retirada de goteiras;
- Limpeza da área externa.

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**. ($13,07 \times 110,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 1.437,70$ (Hum mil, quatrocentos e trinta e sete reais e setenta centavos))

Fernando Oliveira
Arquiteto Urbanista
CAU - A33198-8

Fernando Oliveira – Arquiteto e Urbanista
CAU – A33198-8