

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO

Imóvel Residencial Localizado no Jader Barbalho Nº 210,
Levilândia Ananindeua – PA, Destinado a sediar a EACS LEVILÂNDIA.

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, Jader Barbalho, Nº 210, Levilândia Ananindeua – PA, destinado a sediar a EACS LEVILÂNDIA E NOVO HORIZONTE. Imóvel de propriedade privada documentado no nome do Sr.º Max Augusto da Silva.

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\$ 2.511,61 (Dois mil quinhentos e onze reais e sessenta e um 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 uma residência em alvenaria, térrea, com área de terreno de aproximadamente **160,13 m²**. Caracteriza-se por apresentar: Garagem, sala, três suítes, copa/ cozinha, circulação ampla e área de serviço, totalizando uma área construída de aproximadamente **151,12 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.

7 – MEMÓRIA DE CÁLCULO

DADOS AMOSTRAIS	Endereço	Área (m ²)	Valor de locação (R\$)	Valor por m ² (R\$/m ²)
1	Av. Três Corações	500,00	R\$ 8.000,00	16,00
2	Br 316	640,00	R\$ 11.000,00	17,19
3	Cidade Nova	600,00	R\$ 10.000,00	16,67

Média Estabelecida – R\$ 16,62/ m² (Dezesseis reais e sessenta e dois centavos)

8 – CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

- A edificação encontra-se apta ao uso;
- Portas e esquadrias existentes em MDF e vidro temperado;
- Forro em PVC 200mm;
- Portão em chapa de alumínio na fachada;
- Cobertura com telha de barro tipo plan;
- Piso cerâmico e porcelanato;
- Revestimento cerâmico nos banheiros e cozinha;
- Garagem e área de serviço sem forro.

9 – ADEQUAÇÕES

- O prédio encontra-se com sua estrutura em bom estado de conservação;
- Retirada de algumas infiltrações (quarto e sala);
- Instalação de porta tipo divilux que está faltando em um ambiente;
- Revisão nas instalações elétricas;
- Revisão nas instalações hidráulicas;
- Revitalização de pintura interna e externa em acrílica sob emassamento;
- O forro de PVC existente deverá ser recomposto nos locais em que o mesmo encontra-se danificado;
- Revisão na cobertura e retirada de goteiras, caso haja.

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) multiplicada pela área construída.

$16,62 \times 151,12 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 2.511,61$ (Dois mil quinhentos e onze reais e sessenta e um centavos).

Fernando Oliveira
Arquiteto Urbanista
CAU/A 33198-8

Fernando Oliveira
Arquiteto e Urbanista _ CAU – A33198-8

DADOS COMPARATIVOS UTILIZADOS

FOTOS:

1ª

Excelente Galpão na Av. 3 Corações - 400 m²

R\$ 8.000

Marlene Felipe Gestão Imobiliária

Ver descrição completa

Detalhes

Comércio e Indústria 500m²

2ª

Predio comercial - br 316 - alugol

R\$ 11.000

Batista Imóveis

Ver descrição completa

Detalhes

Comércio e Indústria R\$ 0 640m²

ANANINDEUA
É TRABALHO

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

FOTOS (CONTINUAÇÃO):
3ª

Prédio inteiro para alugar em Coqueiro, Ananindeua cod 6512

R\$ 10,000

Valeria corretores
911-2344

R\$ 10,000

Excelente prédio comercial com 3 pavimentos, 600m² com linda fachada de vidro, L-pis e agenda a sua vista com um dos nossos Corretores ou pelo Corretor ONLINE. Cod 6512

Imagens | Detalhes | Enviar

Detalhes

Propriedade	600m²	600m²	0
Comércio e Indústria	R\$ 0	600m²	0

Dicas de segurança
Não faça pagamentos antes de verificar os detalhes da lista.

Avenida SN 21, Cidade Nova VI Nº 18, Bairro Coqueiro, Ananindeua - PA
CEP: 67.143-816
Email: engsesau@hotmail.com