

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO

**Imóvel Comercial Localizado no Conjunto Guajará II, Rua Décima quinta Nº 32 com a SN/ 21
Coqueiro Ananindeua – PA, CEP.: 67.145-410, destinado a sediar a UBS GUAJARÁ II.**

Ananindeua, 26 de janeiro de 2021

1 – RESUMO DO LAUDO

a) OBJETIVO DO LAUDO

Determinação do valor de mercado para locação do imóvel situado no **Conjunto Guajará II, Rua Décima quinta Nº 32 com a SN/ 21, Bairro Coqueiro Ananindeua – PA**, destinado a sediar a **UBS GUAJARÁ II**. Imóvel de propriedade privada, documentado no nome do **Sr.º Elizam dos Santos Silva**.

b) GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

A presente locação foi classificada como 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\$ 1.763,57 (Mil setecentos e sessenta e três reais e cinquenta e sete 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 200,00 m²**. Caracteriza-se por apresentar: Garagem, pátio, sala, três quartos, sendo uma suíte com banheiro interno, copa/ cozinha, banheiro social, 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. (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	Cidade Nova VI	500,00	R\$ 4.000,00	8,00
2	Cidade Nova VIII	400,00	R\$ 4.800,00	12,00
3	Cidade Nova VIII	200,00	R\$ 3.000,00	15,00

Média Estabelecida – R\$ 11,67/ m² (ONZE REAIS E SESSENTA E SETE CENTAVOS)

8 – CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

- A edificação encontra-se em estado regular, apta ao uso;
- Portas e esquadrias existentes em madeira e vidro cancelado;
- Cobertura em estrutura de madeira e telha de barro;
- Piso cerâmico com soleiras em granito e cimentado na área externa;
- Revestimento cerâmico;
- Forro em PVC.

9 – ADEQUAÇÕES E MELHORIAS

- Pintura geral interna e externa em tinta acrílica;
- Recuperação da cobertura e retirada de goteiras existente;
- Recuperação de forro em PVC danificado;
- Substituição de 04 maçanetas danificadas;

- Revisão nas instalações elétrica, e instalação de 04 luminárias (tipo plafon) ausentes;
- Substituição de 14 lâmpadas comum por led;
- Revisão nas instalações hidros sanitárias;
- Execução de calçada externa e instalação de rampa para PCD na entrada principal;
- Revitalização do muro;
- Revitalização de grades;
- Limpeza geral do terreno.

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. (11,67 x 151,12 m² = R\$ 1.763,57 (Mil setecentos e sessenta e três reais e cinquenta e sete centavos).*


Fábio Rodrigo Da C. Furtado
ENGENHEIRO CIVIL
CREA: 1519146094

Fábio Rodrigo Furtado

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

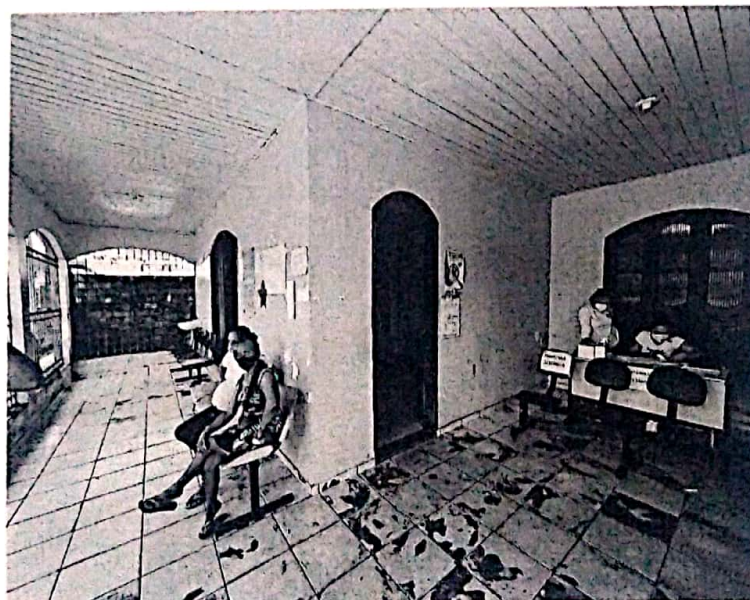

Fernando Oliveira
Arquiteto Urbanista
CAU-A 33198-8

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

FOTOS DO IMÓVEL A SER ALUGADO:

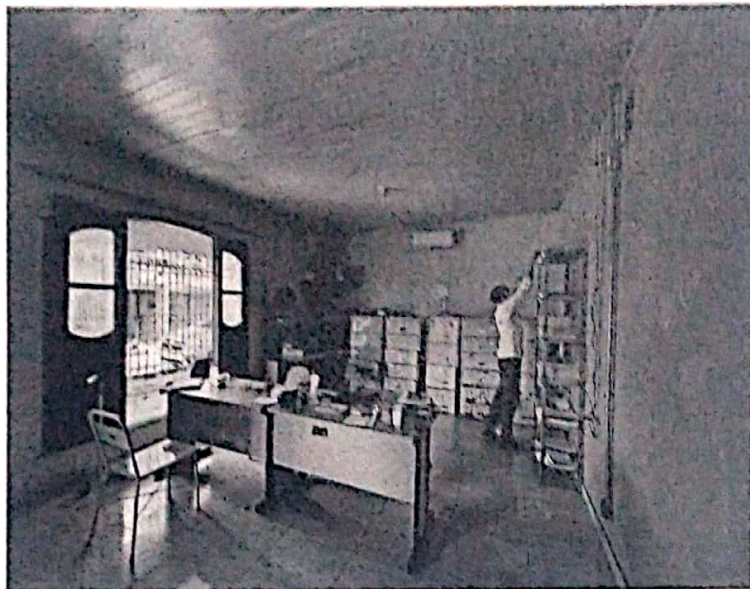


FACHADA



ESPAÇO DA GARAGEM E PÁTIO

FOTOS DO IMÓVEL A SER ALUGADO (CONTINUAÇÃO):

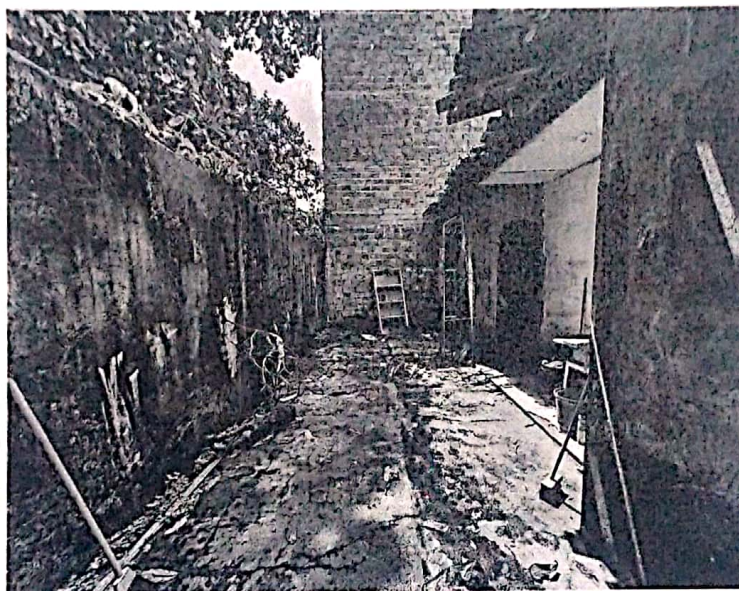


ESPAÇO INTERNO (SALA)



ESPAÇO INTERNO (CONSULTÓRIO)

FOTOS DO IMÓVEL A SER ALUGADO (CONTINUAÇÃO):



ESPAÇO EXTERNO



ESPAÇO INTERNO (BANHEIRO)