



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
Secretaria Saúde

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO

**Imóvel Residencial Localizado no Cj. Cidade Nova V,
Tv. WE 30 Casa 961, Ananindeua – PA,
Destinado a sediar a USF Deus é Amor.**

Belém, 23 de Abril de 2018.





1- RESUMO DO LAUDO

a) OBJETIVO

Determinação do valor de mercado para locação do **Imóvel Residencial, Localizado no Cj. Cidade Nova V, Tv. WE 30 Casa 961, Ananindeua – PA**, destinado a sediar a **USF DEUS É AMOR**. Imóvel de propriedade privada documentado no nome do Sr.^a Cabiara Gomes de Castro Guedes.

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) GRAU DE PRECISÃO

O presente trabalho foi classificado como de Grau I conforme o que dispõe o item 9.2.3 da NBR 14653-2 da ABNT.

d) VALOR PARA LOCAÇÃO DO IMÓVEL

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

VF = R\$ 1.300,00 (Hum mil e trezentos reais).





2- SOLICITANTE

O solicitante é Secretaria Municipal de Saúde de Ananindeua - SESAU.

3- PRESSUPOSTOS RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Não foi encontrada a planta de valores de Ananindeua, cidade 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 pólos de influência.
- Infra-estrutura 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 - Caracterização da edificação e benfeitoria

Trata-se de uma residência em alvenaria, térrea, com área de terreno de aproximadamente **255,00 m²**. Caracteriza-se por apresentar: Garagem, sala ampla, três quartos, sendo uma suíte, copa/ cozinha, dois banheiros, um lavabo, circulação e área de serviço, totalizando uma área construída de aproximadamente de **133,50 m²**.





5 - DIAGNÓSTICO SOBRE O MERCADO

O mercado de locação de imóveis residenciais 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 Elemento	Endereço	Área (m ²)	Valor de locação (R\$)	Valor por m ² (R\$/m ²)
1	CENTRO	90,00	950,00	10,55
2	CENTRO	120,00	1100,00	9,16
3	CENTRO	130,00	1250,00	9,61

Média Estabelecida – R\$ 9,77/ m² (Nove reais e setenta e sete centavos)

8 - CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO

- A edificação apresenta bom espaço físico;
- Portas e esquadrias existentes em madeira de lei;
- Forro em PVC;
- Cobertura em telha de barro;
- Piso cimentado e cerâmico, em boas condições de uso;
- Revestimento cerâmico, em boas condições de uso.





9 – DIAGNÓSTICO DO EDIFÍCIO

- Não possui acessibilidade;
- Execução de rampa para pessoas com deficiência;
- Revisão das Instalações elétrica e hidráulica;
- Instalação de lavatório nos quartos;
- Revitalização de pintura interna e externa em acrílica sob emassamento;
- Revisão na cobertura;
- Parede interna da suíte com infiltrações;
- Limpeza da área externa;

10 - AVALIAÇÃO

Com base no diagnóstico apresentado, após algumas adequações, o prédio estará apto a ser ocupado pela **USF DEUS É AMOR**.

Obs:

- Sua avaliação será pela Média de mercado (Mm) multiplicada pela área construída.

(9,77 x 133,50 m² = R\$ 1.304,29 >> arredondando para R\$ 1.300,00 (Hum mil e trezentos reais).

- O imóvel possui reservatório de água de 1000 litros;

Fernando Oliveira
Arquiteto e Urbanista
CAU – A33198-8

