



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
Secretaria Saúde

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO

IMÓVEL RESIDENCIAL LOCALIZADO NA RUA JOSÉ MARCELINO DE OLIVEIRA N° 531, BAIRRO CENTRO,
ANANINDEUA – PA. DESTINADO A SEDIAR O CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL INFANTIL JUVENIL
(CAPSI).

Manoel Luiz F. da S. Pereira
CREA 14136 D/PA

JUNHO DE 2018





1- RESUMO DO LAUDO

a) OBJETIVO

Determinação do valor de mercado para locação do imóvel situado **NA RUA JOSÉ MARCELINO DE OLIVEIRA N° 531, BAIRRO CENTRO, ANANINDEUA – PA**. Imóvel de propriedade privada destinado a sediar o **CAPSI - CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL INFANTIL JUVENIL**.

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\$ 11.634, 52 (onze mil, seiscentos e trinta e quatro reais e cinquenta e dois centavos).

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, internet, comunicação, esgotamento sanitário, águas pluviais. Atendendo a necessidade do usuário.
- Atividades existentes: Comércio, serviço e residencial.



4.2 - Caracterização da edificação e benfeitoria

Trata-se de um prédio em alvenaria, 02 pavimentos, cobertura em estrutura de madeira com telha cerâmica, forro em madeira, salas com fechamento em divisórias. Caracteriza-se por apresentar as seguintes dependências:

- 01 (uma) sala, 03 (três) suítes, 01 (um) quarto, andar superior com varanda, ampla área externa com 02 (dois) banheiros masculino e feminino, cozinha, churrasqueira, bar, cozinha e sauna;
- Casa do caseiro com 01(uma) sala, 01 cozinha, 02(dois) quartos e 01 (um) banheiro.

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	110,00	2.319,90	21,09
2	CENTRO	130,00	3.019,9	23,23
3	CENTRO	150,00	3.856,50	25,71

Média Estabelecida – R\$ 23,34/m² (VINTE E TRÊS REAIS E TRINTA E QUATRO CENTAVOS)

Obs:

Manoel L. da Silva Junior
Engº Civil e Segurança do Trabalho



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
Secretaria Saúde

Sua avaliação será pela Média de mercado (Mm) multiplicada pela área construída.
(23,34 x 498,48 m² = R\$ 11.634,52 (onze mil, seiscentos e trinta e quatro reais e cinquenta e dois centavos)).

8 - AVALIAÇÃO

O imóvel possui condições de abrigar o CAPSI, porém necessita de alguns reparos na estrutura física. Com este diagnóstico constata-se que o prédio estará em condição adequada para o determinado fim.

Atenciosamente ,

Manoel Luiz F. da Silva Junior
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 14.136 D/PA