



LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO

**Imóvel Residencial Localizado no Loteamento Nova Esperança,
Rua São Jorge, Quadra 167, Nº 11, Coqueiro – Ananindeua – PA,
Destinado a sediar a USF NOVA ESPERANÇA.**

Belém, 23 de Abril de 2018.



1- RESUMO DO LAUDO

a) OBJETIVO

Determinação do valor de mercado para locação do **Imóvel Residencial, no Loteamento Nova Esperança, Rua São Jorge, Quadra 167, Nº 11, Coqueiro – Ananindeua – PA**, destinado a sediar a **USF NOVA ESPERANÇA**. Imóvel de propriedade privada documentado no nome do Srº Alex Chaves de Souza.

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\$ 730,00 (Setecentos e trinta 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 **150,00 m²**. Caracteriza-se por apresentar: Garagem, sala, dois quartos, copa/ cozinha, banheiro, circulação e área de serviço, totalizando uma área construída de aproximadamente de **113,25 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	125,00	800,00	6,40
2	CENTRO	130,00	850,00	6,54
3	CENTRO	115,50	750,00	6,49

Média Estabelecida – R\$ 6,48/ m² (Seis reais e quarenta e oito centavos)

8 - CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO

- A edificação apresenta bom espaço físico;
- Portas e esquadrias existentes em madeira de lei e alumínio;
- 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 - AVALIAÇÃO

Com base no diagnóstico apresentado e por ser destinado a um período provisório, em decorrência da reforma da **USF Nova Esperança**, o prédio estará apto a ser ocupado pela **USF NOVA ESPERANÇA**.

Obs:

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

(6,48 x 113,25 m² = R\$ 733,86 >> arredondando para R\$ 730,00 (Setecentos e trinta reais)).

- O imóvel possui reservatório de água de 500 litros;

Fernando Oliveira
Arquiteto e Urbanista
CAU – A33198-8