

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO

**Imóvel Comercial Localizado na Av. Zacarias de Assunção,
Nº: 86 – Centro – Ananindeua – PA.
Destinado a sediar o Centro de Testagem e Aconselhamento (CTA).**



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
Secretaria Municipal de Saúde – SESAU
Departamento de Arquitetura e Engenharia

1- RESUMO DO LAUDO

a) OBJETIVO

Determinação do valor de mercado para locação do **Imóvel Comercial, Localizado na Av. Zacarias de Assunção, nº: 86 – Centro – Ananindeua – PA, destinado a sediar o Centro de Testagem e Aconselhamento (CTA).**

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.

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 serviço.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
Secretaria Municipal de Saúde – SESAU
Departamento de Arquitetura e Engenharia

4.2 - Caracterização da edificação e benfeitoria

Trata-se de uma edificação comercial em alvenaria com 01 pavimento totalizando uma área construída de aproximadamente de 152,02 m².

- **Térreo:** recepção, hall de escada, 01 sala, área livre, 02 sanitários masculino e feminino e 01 PCD.
- **1º pavimento:** 01 salão, hall de escada, 01 sanitário, área livre, área de serviço.

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)



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
Secretaria Municipal de Saúde – SESAU
Departamento de Arquitetura e Engenharia

8 - DIAGNÓSTICO DO EDIFÍCIO

A edificação apresenta boas condições estruturais, porém alguns serviços terão que ser realizados para melhoria do espaço:

- Retirar infiltrações em alguns pontos do prédio como por exemplo área de serviço e etc;
- Revitalização da pintura interna e externa em acrílica;
- Revisão nas louças sanitárias, pois algumas se encontram interditadas;
- Instalação de louças sanitárias, pois algumas foram retiradas e/ou danificadas;
- Instalar equipamentos hidrossanitários como sifões, torneiras e etc;
- Instalar o forro gesso, pois boa parte está danificada;
- Piso em revestimento cerâmico em boas condições de uso;
- Paredes sem sinal de patologias relevantes, faltando revitalizar pintura interna;
- Fazer as Instalações elétrica de maneira geral, pois a mesmas foram arrancadas como luminárias, tomadas, fiação e etc;
- Instalação de vidros temperados em balancins e janela da fachada;
- Recuperação da escada metálica com instalação de corrimão e pisos metálicos;
- Trocar telhas em fibrocimento.

9 - AVALIAÇÃO

Com este diagnóstico, constata-se que o prédio necessita de uma adequação, e posteriormente estará apto a ser ocupado. **Obs: Possui caixa d'água e bomba**

Observação:

Sua avaliação será pela Média de mercado (M²) multiplicada pela área construída.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
Secretaria Municipal de Saúde – SESAU
Departamento de Arquitetura e Engenharia

(R\$ 23,34 x 152,02 m² = R\$ 3.548,15 (Arredondamento >> R\$ 3.550,00 _ Três mil e quinhentos e cinquenta reais).

Obs: Possui caixa d'água e bomba

Ananindeua, 20/02/2019

Joquebede L. Lameira Rodrigues
CAU - A 34351-0

Coord. Engenharia SESAU