



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
Secretaria Saúde



LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO

**Imóvel Residencial Localizado na Cidade Nova 8,
Tv. WE 53 N° 131, Coqueiro – Ananindeua – PA,
Destinado a sediar as Estratégias de Saúde da Família;
Da CN VII, CN VIII e Stélio Marojá .**

Belém, 02 de Março de 2016.



1- RESUMO DO LAUDO

a) OBJETIVO

Determinação do valor de mercado para locação do **Imóvel Residencial Localizado no Cj. Cidade Nova 8, TV. WE 53, N° 131 – Coqueiro – Ananindeua PA.** Imóvel de propriedade privada documentado no nome do Sr° Carlos Luis Teixeira.

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\$ 1.500,00 (Hum mil e quinhentos 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, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação, esgotamento sanitário, águas pluviais. Atendendo a necessidade do usuário.
- Atividades existentes: comércio e serviço.

4.2 - Caracterização da edificação e benfeitoria

Trata-se de uma residência em alvenaria, térrea. Caracteriza-se por apresentar: Garagem, Sala de Estar, Jantar, Três quartos, sendo uma suíte, banheiro social, copa, cozinha, área de serviço, um banheiro externo e área livre, totalizando uma área construída de aproximadamente de 120,00 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	115,00	1400,00	12,17
2	CENTRO	135,00	1600,00	11,85
3	CENTRO	120,50	1500,00	12,45

Média Estabelecida – R\$ 12,16/m² (Doze reais e dezesseis centavos)

8 - DIAGNÓSTICO DO EDIFÍCIO

- A edificação apresenta boas condições estruturais;
- Revisão de portas e esquadrias;
- Pintura interna e externa em acrílica sob emassamento;
- Instalações de lavatório nos consultórios;



- Revisão na cobertura;
- Piso em revestimento cerâmico em boas condições;
- Paredes sem sinal de patologias relevantes;
- Revisão das Instalações elétrica e hidráulica;
- Paredes externas, lateral, sem acabamento de vedação;
- Revisão de forro em PVC e madeira.

9 - AVALIAÇÃO

Com este diagnóstico constata-se que o prédio estará em condição adequada para o determinado fim.

Obs:

- Sua avaliação será pela Média de mercado (Mm) multiplicada pela área construída.
- O imóvel possui duas centrais de ar condicionado (9.000 Btu's e 7500 Btu's);
- Reservatório de 1000 litros;
- Cerca elétrica;
- Antena Parabólica;
- Portão eletrônico.

(12,16 x 120,00 m² = R\$ 1.459,20 (Arredondamento >> R\$ 1.500,00 _ Hum mil e quinhentos reais).

Fernando Oliveira

Arquiteto e Urbanista

CAU – A33198-8