



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
Secretaria Saúde

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO

**Imóvel Residencial Localizado no Conjunto Cidade Nova IV, WE 43 n° 71,
Bairro Coqueiro. Ananindeua – PA, Destinado a sediar a USF Falcolândia.**

Belém, 17 de Novembro de 2015.



1- RESUMO DO LAUDO

a) OBJETIVO

Determinação do valor de mercado para locação do imóvel situado no **Conjunto Cidade Nova IV, WE 43 n° 71, Bairro Coqueiro, Ananindeua Pará**. Imóvel de propriedade privada destinado a sediar a USF. Falcolândia.

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\$ 1.400,00 (Hum mil e quatrocentos 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 conjugada (Estar e Jantar), dois quartos, uma suíte, banheiro social, copa, cozinha, área de serviço descoberta, totalizando área construída de aproximadamente 180,00m².

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	120,00	950,00	7,92
2	CENTRO	150,00	1100,00	7,33
3	CENTRO	110,00	850,00	7,73

Média Estabelecida – R\$ 7,66/ m² (sete reais e sessenta e seis centavos)

8 - DIAGNÓSTICO DO EDIFÍCIO

- Adequação de espaços para área de ventilação e iluminação natural de banheiros e consultórios;
- Revisão das Instalações elétrica e hidráulica;
- Pintura interna e externa;
- Instalações de acessórios e ferragens nos banheiros;
- Instalações de lavatório nos consultórios;
- Reforma do banheiro do consultório de PCCU;
- Revisão na cobertura;
- Paredes com infiltrações;
- Instalações de forro em PVC;

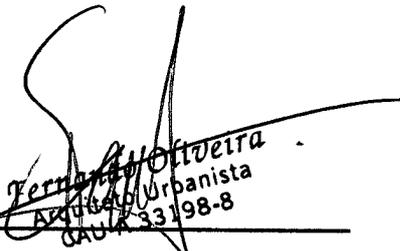


9 - AVALIAÇÃO

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.
(7,66 x 180,00 m² = R\$ 1.378,80 (Arredondamento >> R\$ 1.400,00 _ Hum mil e quatrocentos reais).



Fernando Oliveira
Arquiteto Urbanista
CAU - 33198-8

Fernando Oliveira
Arquiteto e Urbanista
CAU - A33198-8