



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
Secretaria Saúde

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO

Imóvel Comercial Localizado na Tv. SN 21, Nº: 1272 – Conj. Hab. Cidade Nova VI, Bairro Coqueiro

- Ananindeua – PA,

Destinado a sediar o Hospital Infantil.



1- RESUMO DO LAUDO

a) OBJETIVO

Determinação do valor de mercado para locação do **Imóvel Comercial, Localizado na Tv. SN 21, Nº: 1272 – Conj. Hab. Cidade Nova VI, Bairro Coqueiro - Ananindeua – PA, destinado a sediar o Hospital Infantil.** Imóvel de propriedade privada documentado no nome da Srª Hanna Kasandra Mota Guarany.

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

O valor locativo total do imóvel sob estudo corresponde ao produto do valor unitário pelo peso do rendimento de cada área útil dos pavimentos com mobiliários e equipamentos de exames e imagens (raio-x, ultrassom e etc).

Considerando-se todos esses fatores podemos determinar como estimativa para o valor de aluguel a seguinte variação:

Variação intervalar do valor unitário básico: R\$ 42,96/m² a R\$ 47,39/m²

Variação intervalar do valor estimado da locação mensal: R\$ 34.990,55 a R\$ 38.600,23



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.
- Infraestrutura urbana favorável com sistema viário, transporte coletivo, água potável, energia elétrica, telefone, comunicação, mobiliário e equipamentos de exames e imagens. Atendendo a necessidade do usuário.
- Atividades existentes: Clínica médica, internações e cirurgias.

4.2 - Caracterização da edificação e benfeitoria

Trata-se de uma residência em alvenaria com 01 pavimento totalizando uma área construída de aproximadamente de 814,47 m².

Térreo: recepção, espera, compartimento de instalação de equipamentos, farmácia, 02 consultórios, lavanderia, cozinha, refeitório, sala de estar médica com banheiro, 02 sanitários para o público e sala de administração.

1º pavimento: 05 enfermarias, apartamento, centro cirúrgico com 02 salas cirúrgicas, posto de enfermagem e CME.



5 - DIAGNÓSTICO SOBRE O MERCADO

O mercado de locação de imóveis comerciais 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 - DIAGNÓSTICO DO EDIFÍCIO

- A edificação apresenta boas condições estruturais;
- Retirar infiltrações em alguns pontos do prédio como por exemplo enfermarias, sala do raio-x e etc;
- Revitalização da pintura interna e externa em acrílica sob emassamento;
- Revisão nas louças sanitárias, pois algumas se encontram interditadas;
- Vedar abertura no forro que acesso a cobertura;
- Piso em revestimento cerâmico em boas condições de uso;
- Paredes sem sinal de patologias relevantes, faltando revitalizar pintura interna;
- Revisão das Instalações elétrica com circulações sem luminárias;
- Forro em gesso na sala de raio-x quebrado;
- Realizar adequações do Centro cirúrgico, lavanderia, área dos gases medicinais e CME conforme exigido pela RDC50/2002;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
Secretaria Saúde

8 - AVALIAÇÃO

Com este diagnóstico, constata-se que o prédio necessita de uma reforma e adequação, e posteriormente estará apto a ser ocupado.

Obs: Possui caixa d'água e bomba

Vinicius Dias
Arquiteto e Urbanista
CAU: A39674-5

Joquebede L. Almeida Rodrigues
CAU: A34351-0

Coordenação da Engenharia SESAU