



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
Secretaria Saúde

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO

**Imóvel Residencial Localizado na
Rua São Francisco, nº 32, LT. 07
Bairro Coqueiro, Ananindeua – PA.
Destinado a sediar o PSF – 28 de Agosto.**

MAIO DE 2016

ANANINDEUA



1- RESUMO DO LAUDO

a) OBJETIVO

Determinação do valor de mercado para locação do imóvel situado **Rua São Francisco n° 32 Lote 07, Bairro Coqueiro. Ananindeua Pará.** Imóvel de propriedade privada destinado a sediar o PSF – 28 de Agosto.

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\$ 1.280,81 (Hum mil, duzentos e oitenta reais e oitenta e um centavos).

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, esgotamento sanitário, águas pluviais. Atendendo a necessidade do usuário.
- Atividades existentes: comércio e serviço.

ANANINDEUA



4.2 - Caracterização da edificação e benfeitoria

Trata-se de uma residência em alvenaria, térrea, cobertura em estrutura de madeira com telha cerâmica, forro em madeira, salas com fechamento em alvenaria. Caracteriza-se por apresentar, 4(quatro) salas, banheiro social, cozinha, área de serviço descoberta, totalizando área construída de aproximadamente 120,85m².

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	ICUÍ- GUAJARÁ	70,00	1.000,00	14,30
2	COQUEIRO NOVA ESPERANÇA	160,00	1.400,00	8,75
3	COQUEIRO NOVA ESPERANÇA	120,00	1.050,00	8,75

Média Estabelecida – R\$ 10,60/m² (DEZ REAIS E SESSENTA CENTAVOS)

ANANINDEUA



8 - DIAGNÓSTICO DO EDIFÍCIO

- Pintura externa à fazer;
- Reparo no telhado;
- Revisão das instalações elétricas.

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.
(10,60 x 120,85 m² = R\$ 1.280,81 (Hum mil, duzentos e oitenta reais e oitenta e um centavos).

Manoel Luiz F. da Silva Junior
Engenheiro Civil e Seg. do Trabalho
CREA 14.136 D/PA