

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO

Imóvel Comercial Localizado na Rua São José Nº 540, Quadra A Lote 12,
Bairro Coqueiro, Ananindeua – PA, destinado a sediar a UBS Lago Azul.

Ananindeua, 15 de Janeiro de 2021

ANANINDEUA
É TRABALHO

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
Secretaria Municipal de Saúde - SESAU
Coordenação de Projeto e Fiscalização de Obra

1 – RESUMO DO LAUDO

a) OBJETIVO DO LAUDO

Determinação do valor de mercado para locação do imóvel situado na **Rua São José N° 540, Quadra A Lote 12, Bairro Coqueiro Ananindeua – PA**, imóvel de propriedade privada, neste ato representado pela **Sr.º Edvaldo Rodrigues de Castro**.

b) GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

A presente locação foi classificada Grau I, conforme dispõe o item 9.2.2 da NBR 14653-2 da ABNT.

c) VALOR PARA LOCAÇÃO DO IMÓVEL

Para a locação do imóvel em tela, encontrou-se o seguinte valor final: -

VF = R\$ 2.046,00 (Dois mil e quarenta e seis reais) *

2 – SOLICITANTE

Secretaria Municipal de Saúde de Ananindeua - SESAU.

3 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

O Município de Ananindeua não dispõe de planta de valores comercial, 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 polos de influência.
- Infraestrutura urbana favorável com sistema viário, transporte coletivo, água potável, energia elétrica, telefone, comunicação. Atendendo a necessidade do usuário.
- Atividades existentes: comércio e serviços.

4.2 – Caracterizações da Edificação e Benfeitorias

Trata-se de uma edificação com dois pavimentos. Executada em alvenaria de tijolos cerâmicos; estrutura de concreto armado; revestimento em reboco com pintura pva e lajotas cerâmicas; forro em lambris de PVC; pavimentação em lajotas cerâmicas; cobertura em telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira e vidro, tudo em bom estado de conservação, edificada em um **Terreno com área aproximada de 225,00 m².** ✕



ANANINDEUA
É TR A B A L H O

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
Secretaria Municipal de Saúde - SESAU
Coordenação de Projeto e Fiscalização de Obra

• O prédio caracteriza-se por apresentar:
Térreo: Garagem, sala com dois ambientes, dois quartos sendo uma suíte, área de circulação, copa/ cozinha, banheiro, escada, área de serviço e uma área coberta.

Superior: Dois quartos, banheiro, escada e varanda.

Área total construída = 186,00 m²

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 – MEMÓRIA DE CÁLCULO

DADOS AMOSTRAIS	Endereço	Área (m ²)	Valor de locação (R\$)	Valor por m ² (R\$/m ²)
1	Br 316	600,00	R\$ 4.800,00	8,00
2	Cidade Nova 8	200,00	R\$ 2.500,00	12,50
3	Cidade Nova 8	400,00	R\$ 5.000,00	12,50

Média Estabelecida – R\$ 11,00/ m² (Onze reais)

8 – CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

- A edificação encontra-se apta ao uso;
- Portas e esquadrias existentes em madeira e vidro;
- Portão de ferro com chapa metálica na fachada;
- Cobertura com telha de barro tipo plan;

- Piso cerâmico e cimentado;
- Revestimento cerâmico nos banheiros e cozinha;
- Forro em PVC, lambril em madeira e laje.

9 – ADEQUAÇÕES

- Retirada de algumas infiltrações (quarto e garagem) localizados no térreo;
- O prédio encontra-se com sua estrutura em bom estado, **apresentando apenas uma rachadura na viga que separa a sala da circulação**, não comprometendo a estrutura geral da edificação, mas que deve ser corrigida o quanto antes;
- A correção das patologias encontradas, tendo em vista a existência de necessidade de reforço estrutural, e utilização de escoramentos pontuais para suportar esforços provenientes da cobertura.
- Revisão nas instalações elétricas;
- Revisão nas instalações hidráulicas;
- Revitalização de pintura interna e externa em acrílica sob emassamento;
- O forro de PVC existente deverá ser recomposto nos locais em que o mesmo encontra-se danificado e feita sua substituição e aplicação nos pontos faltantes;
- Parte do forro em lambris necessitando de pequenos reparos;
- Revisão na cobertura e retirada de goteiras, caso haja.

ANANINDEUA
É TRABALHO

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
Secretaria Municipal de Saúde - SESAU
Coordenação de Projeto e Fiscalização de Obra

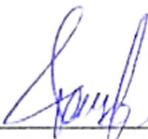
10 – AVALIAÇÃO

Com este diagnóstico constata-se que a edificação se apresenta em condições satisfatórias para a finalidade a que se destina.

Obs:

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

11,00 x 186,00 m² = R\$ 2.046,00 (Dois mil e quarenta e seis reais).



Fernando Oliveira
Arquiteto e Urbanista _ CAU – A33198-8