



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



DATA: 05/08/2024

1 - RESUMO DO LAUDO

a) OBJETIVO DO LAUDO

Determinação do valor de mercado para locação do imóvel situado:

Travessa We-42, nº32, cidade nova 8, ananindeua/PA, Cep: 67133-345

Destinado a sediar:

UBS FALCOLÂNDIA

Imóvel de propriedade privada documento em nome da Sr./Srª

Sr.º Claudio Pacheco de Vilhena

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) ÁREA DE CONSTRUÇÃO AVALIADA

164,18 m²

d) VALOR PARA LOCAÇÃO DO IMÓVEL

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

R\$ 2.075,05

Dois Mil E Setenta E Cinco Reais E Cinco Centavos

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 - Caracterização da Região

TRANSPORTE COLETIVO

ENERGIA

PAVIMENTAÇÃO

HOSPITAL

ÁGUA POTÁVEL

COLETA DE LIXO

SEGURANÇA PÚBLICA

ÁGUA PLUVIAL

COMÉRCIO

LAZER

4.2 - Caracterizações da Edificação e Benfeitorias

Trata-se de uma edificação térrea, com área de terreno de aproximadamente de 199,71 m². O prédio é feito em alvenaria de tijolos cerâmicos, forro em PVC, pavimentação em lajotas cerâmicas; cobertura em telhas de fibrocimento sobre estrutura de madeira; esquadrias de alumínio e vidro, tudo em bom estado de conservação. Caracteriza-se por apresentar: garagem, 01 sala, 01 área de ventilação, 03 quartos, sendo duas suítes, copa cozinha, 01 banheiro social, circulação, área de serviço, e quintal sem pavimentação. Area Construída 164,18 m²



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



Ambientes:

Compartimentos	Pisos	Paredes	Tetos	Portas	Janelas
GARAGEM	Cerâmica	Pintura Acrílica	Lambril	Madeira	N/A
SALA (01)	Cerâmica	Pintura Acrílica	Lambril	Madeira	N/A
AREA DE VENTILAÇÃO (01)	Cimento	Pintura PVA	N/A	N/A	N/A
QUARTOS (03)	Cerâmica	Pintura Acrílica	Lambril	Madeira	Vidro
COZINHA (01)	Cerâmica	Cerâmica	Lambril	Madeira	Vidro
BANHEIRO SOCIAL (01)	Madeira	Pintura Acrílica	Lambril	Madeira	N/A
CIRCULAÇÃO (01)	Madeira	Pintura Acrílica	N/A	N/A	N/A
ÁREA DE SERVIÇO (01)	Cimento	Pintura PVA	N/A	N/A	N/A

Área total aproximada da Edificação

164,18

M²

5 - DIAGNÓSTICO SOBRE O MERCADO

RECESSIVO

NORMAL

AQUECIDO

6 - METODOLOGIA UTILIZADA

Na determinação do valor de locação do imóvel foi adotado o MÉTODO DE COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO COM TRATAMENTO INFERENCIAL DOS DADOS.

7 - MEMÓRIA DE CÁLCULO

PESQUISA 01

Endereço	Cidade Nova VI, s/ nº		Cidade	Ananindeua-PA
Bairro	Cidade Nova		Tipo	Prédio
Área (M ²)	400,00	Valor da Pesquisa	R\$ 6.500,00	
P.U	16,25	Cód.	IC00236	Contato: Não informado

[SITE: OLX](#)

PESQUISA 02

Endereço	Rua Quinta do Maguari, s/ nº		Cidade	Ananindeua-PA
Bairro	Maguari		Tipo	Galpão
Área (M ²)	600,00	Valor da Pesquisa	R\$ 6.000,00	
P.U	10,00	Cód.	COM0109WG	Contato: Não informado

[SITE: OLX](#)

PESQUISA 03

Endereço	Estrada do Icuí, s/ nº		Cidade	Ananindeua-PA
Bairro	Icuí Guajará		Tipo	Casa
Área (M ²)	600,00	Valor da Pesquisa	R\$ 7.000,00	
P.U	11,67	Cód.	Não informado	Contato: Não informado

[SITE: OLX](#)

Média Estabelecida P.U 12,64

Valor de Locação R\$ 2.075,05

Dois Mil E Setenta E Cinco Reais E Cinco Centavos

Valor Mínimo Admissível (NBR 14.653-1)
R\$ 2.054,30

Valor Máximo Admissível (NBR 14.653-1)
R\$ 2.095,80



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



8 - CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

A edificação apresenta boas características e apta ao uso;

Portas e esquadrias existentes em alumínio e vidro

Cobertura com telha de fibrocimento e calha em PVC

Piso cerâmico

Revestimento cerâmico

Forro em PVC

Outras Obs.:

9 - ADEQUAÇÕES E MELHORIAS

Revitalização e pintura das grades;

Revisão nas portas e esquadrias em alumínio

Retirada de infiltrações quando houver

Revisão da cobertura e retirada de goteiras quando houver

Revisão das instalações elétricas

Revisão das instalações hidráulicas

Limpeza geral.

10 - AVALIAÇÃO

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

OBS.: Sua avaliação será pela **Média de Mercado (Mm)** obtida no item 7 e multiplicada pela **Área total da Edificação**.

(12,64 X 164,18 M² = R\$ 2.075,05)

Conforme a NBR 14653-1 (válida a partir de 30/05/2001), pode-se arredondar o resultado de sua avaliação, tanto para mais ou para menos, desde que o ajuste não varie mais de 1% do valor estimado;

Valor final aproximado de:	R\$ 2.075,05	Dois Mil E Setenta E Cinco Reais E Cinco Centavos
----------------------------	--------------	---

OBS: FOI ADOPTADO O VALOR MÍNIMO CONFORME A NORMA NBR: 14.653-1.

Arq. Joquebede Lameira
CAU - A 34351 - 0

(Coordenação de projetos e fiscalização de obras)

Caio Matheus C. França
Eng.º Civil
CREA/PA 1519747934

(Responsável técnico)



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



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



IMAGEM VIA SATÉLITE



ESPERA



RECEPÇÃO



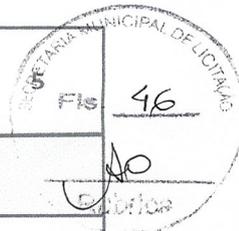
GERÊNCIA



COPA



CONSULTÓRIO



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



SALA DOS ACS



CONSULTÓRIO



BANHEIRO



CONSULTÓRIO PCCU



IMUNIZAÇÃO

.....



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

PESQUISAS UTILIZADAS



PESQUISA 1



PESQUISA 2



PESQUISA 3