

AVALIAÇÃO DE ESTIMATIVA DE VALOR DE ALUGUEL

01 – INTRODUÇÃO	
<p>INTERESSADO: PPREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA</p> <p>OBJETO DE AVALIAÇÃO: Galpão para coleta Seletiva– Secretaria Municipal de Serviços Urbanos.</p> <p>RAZÃO DA AVALIAÇÃO: Possibilidade de locação para uso institucional por parte da Prefeitura da Ananindeua.</p> <p>PROPRIETÁRIO: RONALDO DA SILVA DE SOUZA</p>	
02 – DOCUMENTAÇÃO	
	<p>Não foram efetuadas investigações específicas relativas a títulos, hipotecas ou outros ônus incidentes sobre o imóvel, por não se integrarem ao objeto deste trabalho. O levantamento avaliativo deveu-se apenas a localização, as dimensões e as condições físicas do imóvel.</p>
03 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	
	<p>Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de “boa fé”.</p> <p>O aluguel do imóvel foi avaliado pressupondo-se que as medidas do terreno e de construção, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente.</p> <p>O signatário não assume responsabilidade sobre material legal ou de engenharia fornecidos pelo interessado, excluindo as necessárias para o exercício de suas funções.</p> <p>Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, de investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de divisas, usufrutos, sub-rogação de veículos e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação.</p> <p>Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel, como existência de dívidas tributária, execução fiscal, ações jurídicas de execução ou reintegração de posse, ou outras ações judiciais que não tenham o imóvel por objeto, mas que possam vir a incidir sobre ele como, por exemplo, execução por dívidas (trabalhistas, previdenciárias, etc.) dentre outros.</p> <p>Ressalte-se que não foram levantados eventuais passivos ambientais relativos ao imóvel avaliando, tendo a análise se restringido aos aspectos das exigências da legislação relativa ao meio ambiente aplicável ao imóvel.</p> <p>Foram analisadas ainda informações complementares de apoio obtidas durante a visita ao local, que serviram de base para os cálculos e apropriação final de valor</p> <p>Esta avaliação não pode ser utilizada para fins contábeis, como reavaliação de ativo imobilizado, nem para proposição de ações judiciais, uma vez que os laudos elaborados para tais finalidades possuem características diversas deste.</p>

Esta avaliação é independente e livre

04 – ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Bairro: DISTRITO INDUSTRIAL
 Rua: Rua Industrial SETOR - T
 Densidade de Ocupação: Médio
 Padrão Econômico: Médio
 Categoria de Uso: Institucional
 Valorização Imobiliária: Em Valorização
 Acessibilidade: Boa
 Intensidade de Tráfego: Baixa

05 – EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS

QUANTO AO ACESSO:	- Normal para veículos
QUANTO AO TRANSPORTE PÚBLICO:	- Normal
QUANTO AOS MELHORAMENTOS PÚBLICOS BÁSICOS – ACUMULATIVOS:	<ul style="list-style-type: none"> - Rede de água - Existente - Coleta de lixo - Existente - Energia Elétrica - Existente - Arborização - Existente - Iluminação Pública - Existente - Pavimentação - Asfalto - Rede telefônica - Existente

06 – ATIVIDADES EXISTENTES NO ENTORNO

COMÉRCIO ESCOLA RECREAÇÃO E LAZER TRANSPORTE	<ul style="list-style-type: none"> - Até 100 metros - Até 100 metros - Até 100 metros - Até 100 metros
---	--

07 – DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

Galpão, com um pavimento 935 m, 700 m construído, composto com área construída de 05 compartimentos: 2 banheiros. A área construída a ser alugada foi construída em estrutura metálica em arco com fechamento em alvenaria de tijolos; As paredes são revestidas de argamassa e pintadas de branco, interna e externamente; O piso é nivelado em calçamento cimentado; o fechamento superior da fachada é feito com painéis de alumínio; A cobertura foi executada em telhas de alumínio; As esquadrias internas são em madeira de lei, e as externas em metal; Internamente possui em aposento para escritório e instalações sanitárias completas. Possui ainda um fechamento com portão metálico.

CONSTRUÇÃO:

Sobre o terreno descrito, encontra-se erigida um galpão abrangendo toda a área do terreno, medindo 935mx 700 m.

A área construída a ser alugada foi construída em estrutura metálica em arco com fechamento em alvenaria de tijolos; As paredes são revestidas de argamassa e pintadas de branco, interna e externamente; O piso é nivelado em calçamento cimentado; o fechamento superior da fachada é feito com painéis de alumínio; A cobertura foi executada em telhas de alumínio; As esquadrias internas são em madeira de lei, e as externas em metal; Internamente possui em aposento para escritório e instalações sanitárias completas. Possui ainda um fechamento com portão metálico.

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS:

Estrutura: Aço pintado
Fachada: Alvenaria e painéis de alumínio
Paredes: Alvenaria e Reboco pintado
Idade da Construção: 08 anos
Estado de Conservação: Bom

ACABAMENTOS:

Piso: Cimentado
Paredes: Látex sobre massa corrida
Forro: Não há forro
Esquadrias: Madeira / Ferro

08 – VALOR UNITÁRIO DA LOCAÇÃO

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral através de fatores de fonte, localização, padrão construtivo, idade, estado de conservação e área de tratamento por fatores, inclusive os de mercado, obteve-se o seguinte intervalo para o valor unitário básico:

Variação intervalar do Unitário Básico: R\$ 103,37 m²

09 – VALOR DA LOCAÇÃO

O valor locativo total do imóvel sob estudo corresponde ao produto do valor unitário pelo peso de rendimento de cada área útil dos pavimentos.

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

Variação Intervalar do Valor Estimado da Locação Mensal
R\$ 49.000,00 a R\$ 52.000,00

APRESENTAÇÃO DESTE LAUDO DE AVALIAÇÃO


Este Laudo de Avaliação é apresentado em 05(cinco) laudas, todas devidamente carimbadas e assinadas pelo autor.

PARECER FINAL

Apresentamos nossa conclusão final no estudo constante de tabelas e amostras que re
neste laudo.

O valor total encontrado para contratar como aluguel mensal seta dentro do intervalo
de R\$ 49.000,00 a R\$ 52.000,00

Ananindeua (PA), 10 de outubro de 2022


Engº Marcelo Gomes da Silva
CREA/PA 150551421-5