



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA

SECRETARIA DE SANEAMENTO E INFRAESTRUTURA

## AVALIAÇÃO DE ESTIMATIVA DE VALOR DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

### **01 – INTRODUÇÃO**

INTERESSADO: PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA

OBJETO DE AVALIAÇÃO: Imóvel situado na travessa we 30, Número 311 – Cidade nova.

RAZÃO DA AVALIAÇÃO: locação de 400,00 m<sup>2</sup> do Imóvel conforme Levantamento visita técnica in loco.

PROPRIETÁRIO: Ozete do Carmo Menezes.

### **02 – DOCUMENTAÇÃO**

levantamento avaliativo deveu-se apenas a localização, as dimensões e as condições físicas do imóvel

### **03 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES**

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”.

A área a ser desapropriada foi avaliada pressupondo-se que as medidas e de construção, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja vigente.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia fornecidos pelo interessado, excluindo as necessárias para o exercício das suas funções.

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 vínculos e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação.

Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel, como existência de dívidas tributárias, execução fiscal, ações judiciais de execução ou de 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 outras.

Ressalte-se que não foram levantados eventuais passivos ambientais relativos ao imóvel avaliando, tendo a análise se restringindo aos aspectos das exigências da legislação relativa ao meio ambiente aplicável ao imóvel.

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.

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.

Esta avaliação é independente e livre.

#### 04 – ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Bairro: Cidade Nova

Rua: Travessa we 30, Número 311, Cidade nova - Ananindeua

Densidade de Ocupação: Médio

Padrão Econômico: Popular.

Categoria de Uso: Institucional.

Valorização Imobiliária: Em valorização

Acessibilidade: Boa

Intensidade de Tráfego: pouco tráfego

#### 05 – EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS

QUANTO AO ACESSO:	- Normal para veículos
QUANTO AO TRANSPORTE PÚBLICO:	- Normal
QUANTO AOS MELHORAMENTOS PÚBLICOS BÁSICOS - ACUMULATIVOS	- Rede de água – Existente - Coleta de lixo – Existente - Energia Elétrica – Existente - Esgoto Pluvial – Existente - Arborização – Não Existente - Pavimentação – Existente - Iluminação Pública – Existente - Rede telefônica - Existente

#### 06 – ATIVIDADES EXISTENTES NO ENTORNO

COMÉRCIO	- Até 100 Metros
ESCOLA	- Até 100 Metros
RECREAÇÃO E LAZER	- Até 100 Metros
TRANSPORTE	- Até 100 metros

#### 07 – DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

A presente desapropriação abrangerá, parte do terreno edificado com área total de 400,00 m<sup>2</sup>, sendo também área construída de 400,00m<sup>2</sup>, constante de 01 (uma) edificação residencial de 01 (um) pavimento.

Desse total será destinado o aluguel de 400,00 m<sup>2</sup>, subdivididos em salas, área de circulação, banheiros masculinos e femininos e copa. São construídas em alvenaria salas, cozinha corredor e banheiro, paredes pintadas, piso cerâmico, janelas e portas de esquadrias de alumínio anodizado.

#### 08 – VALOR UNITÁRIO DO IMÓVEL

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:

**Valor Unitário Básico: R\$ 1.317,25/ m<sup>2</sup>.**

#### 09 – VALOR DO IMÓVEL

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:

**Valor Estimado do Imóvel:**

**R\$ 604.460,98.**

#### APRESENTAÇÃO DESTE LAUDO DE AVALIAÇÃO

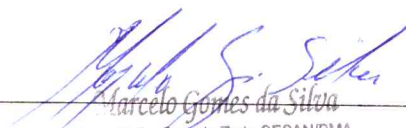
Este Laudo de Avaliação é apresentado em 04 (quatro) laudas, todas devidamente carimbadas e assinadas pelo autor

#### PARECER FINAL

Apresentamos nossa conclusão final, baseado no estudo constante de tabelas e amostras que resultaram neste laudo.

O valor total encontrado para locação é de **R\$ 6.044,61.**

Ananindeua, 02 de abril de 2020.

  
Marcelo Gomes da Silva

Civil e Seg. do Trab. SESAN/PMMA  
CDEFA: 16.047 D/PA

#### AVALIAÇÃO

Utilizado o Método Reprodução de Custo/Reposição, **NBR 14653- 1:2001; NBR-14653-2:2004; NBR- 12.721/92 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.**

Cálculo da Depreciação (D): Tabela de ROSS-HEIDECKE: Combina o estado de conservação da edificação, com idade em percentual da vida útil provável: Idade aparente/Vida útil estimada:

Valor de venda: “Fator de comercialização” ou “Vantagem da coisa feita”: Padrão Popular, sem elevador: 1,20.

O valor unitário do imóvel avaliando, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO E IDADE – Fec, para levar em conta a depreciação;

$$VI = X1 \times Y1 \times Fec \times Vv$$

Onde: VI = é o valor do imóvel

$$X1 = \text{Área construída (m}^2\text{)} = 400,00 \text{ m}^2$$

Y1 = Custo, preço (R\$/m<sup>2</sup>) residencial – R\$ 1.564,34 (CUB/M<sup>2</sup> - R1 – Padrão Normal - SINDUSCON-FEV/20)

Fec = Depreciação (estado de conservação e idade)

Vv = Valor de venda (sem valor).

Adotando-se as fórmulas seguintes para o cálculo do valor do imóvel temos:


$$VI = X1 \times Y1 \times Fec \times Vv$$

$$VI = 400,00 \text{ m}^2 \times 1.564,34 \times 0,805 \times 1,20.$$

$$VI = \text{R}\$ 604.460,98.$$

#### CONCLUSÃO:

Valor da locação deverá corresponder ao Valor de 1% do valor do imóvel demonstrados, R\$ 6.044,61 (seis mil e quarenta e quatro reais e sessenta e um centavos).

  
Marcelo Gomes da Silva  
Eng. Civil e Seg. do Trab. SESAN/PMA  
CREA: 16.047 D/PA



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE SANEAMENTO E INFRA-ESTRUTURA  
PROJETO SANEAR ANANINDEUA  
**FICHA DE REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**Proprietário do Imóvel:** EDMAR NOGUEIRA CARVALHO  
**Inquilino do Imóvel:**  
**Endereço do Imóvel:** WE-30 Nº311

**Foto de Registro do Imóvel:**





PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE SANEAMENTO E INFRA-ESTRUTURA  
PROJETO SANEAR ANANINDEUA  
**FICHA DE REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**Proprietário do Imóvel:** EDMAR NOGUEIRA CARVALHO

**Inquilino do Imóvel**

**Endereço do Imóvel:** WE-30 Nº311

**Foto de Registro do Imóvel:**



  
*Marcelo Gomes da Silva*  
Eng. Civil e Seg. do Trab. SESAN/PMA  
CREA: 16.047 D/PA