

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA

SECRETARIA DE SANEAMENTO E INFRAESTRUTURA

AVALIAÇÃO DE ESTIMATIVA DE VALOR DE ALUGUEL

01 – INTRODUÇÃO

INTERESSADO: PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
REQUERENTE DA AVALIAÇÃO: Secretaria Municipal de Pesca e Agricultura de Ananindeua- SEMUPA ANANINDEUA/PA
RAZÃO DA AVALIAÇÃO: Trata-se da avaliação mercadológica de aluguel de um imóvel destinado a abrigar Secretaria Municipal de Pesca e Agricultura de Ananindeua- SEMUPA, imóvel localizado no - Conjunto PAAR, Av. Rio Amazonas, quadra 9, número 22. Bairro Maguari. Ananindeua-PA. CEP: 67.145-115

02 – DOCUMENTAÇÃO

Não foram efetuadas investigações específicas relativas a títulos, hipotecas ou outros ônus incidentes sobre o imóvel, por não se integrarem ao objetivo deste trabalho.
O 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”.

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 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: Coqueiro

Rua: Conjunto PAAR, Av. Rio Amazonas, quadra 9, número 22. Bairro Maguari. Ananindeua-PA.
CEP: 67.145-115

Densidade de Ocupação: Médio

Padrão Econômico: Médio

Categoria de Uso: Institucional

Valorização Imobiliária: Em valorização

Acessibilidade: Boa

Intensidade de Tráfego: Médio

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
- Arborização – Existente
- Pavimentação – Asfalto
- 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

O valor de um bem é formado de características que podem valorizar ou desvalorizar o imóvel.

De acordo com o imóvel urbano em questão, trata-se de um prédio com características em alvenaria, possuindo três pavimentos, sendo um térreo e dois pavimentos tipo possuindo uma área construída de 340,00 m².

O referido imóvel é construído em alvenaria de tijolo cerâmico, cobertura de telha cerâmica, apoiada em estrutura de concreto armado, todos os compartimentos em piso cerâmico esmaltado, parede com pintura pva látex em perfeito estado, forro de gesso, esquadrias em boa qualidade, instalações hidráulicas, elétricas e sanitárias em pleno funcionamento não possui cerca elétrica. A edificação tem dois pavimentos e características de Residência comercial com: 6 compartimentos de salas, dois banheiros e um salão no pavimento superior e área de serviço.

estrutura de concreto armado, instalações elétricas, instalações hidráulicas alimentação local, através uma caixa d'água de 1000L , distribuição em tubos pvc, louças e acessórios em bom estado de conservação.

Tipo de superfície – seca

Topografia – plana

Frente – ao nível da rua interna.

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:

Varição intervalar do Unitário Básico : R\$ 29,13/ m²/ mês a R\$ 30,01/ m² / mês

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:

Varição Intervalar do Valor Estimado da Locação Mensal:

Em virtude do estado de conservação, depreciação e valores de m², estipulamos o valor aproximado de aluguel em R\$ 9.906,57 (nove mil novecentos e seis reais e cinquenta e sete centavos)

APRESENTAÇÃO DESTE LAUDO DE AVALIAÇÃO

Este Laudo de Avaliação é apresentado em 08 (oito) 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 contratar como aluguel mensal está dentro do intervalo de R\$ 9.906,57 (nove mil novecentos e seis reais e cinquenta e sete centavos)

Ananindeua, 15 de fevereiro de 2024

Marcelo Moraes Rodrigues
Engenheiro Civil/SESAN
CREA n° 1518514847

AVALIAÇÃO

Utilizando-se 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 normal, sem elevador: 1,25.

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;

1. DADOS TÉCNICOS

a) Área total construída = 340,00 m²

b) Área do terreno = 200,00 m²

c) Valor por m² Tabela CUB/ Sinduscon - Residência comercial- Padrão alto = R\$ R\$ 2.460,22 (valor usado como referência visto que a edificação em questão tem características de Residência comercial).

d) Cálculo do coeficiente de depreciação (Cde)

e) Valor do terreno = R\$ 600,00 / m² - Valor obtido na Secretaria Municipal de Gestão Fazendária – Segef/anandindeua

f) Vv = valor de venda 25%

g) Fator de correção de terreno

- Fator localização da edificação (frente) -1,0 - fie
- Fator topografia (terreno plano) - 1,0 - ft
- Fator pedologia (superfície normal) - 1,0 - fp
- Fator de situação do terreno (meio de quadra) - 1,0 – fst

2. VALOR DO IMÓVEL NOVO (VN)

2.1 Valor da construção: Área total construída x Valor por m² Tabela CUB/ Sinduscon x 20 % DO BDI

Valor da construção (Vc) = 340,00 m² x R\$ 2.460,22 x 1,20 = R\$ 1.003.769,76

2.2 Valor do terreno (Vt): Área do terreno x fie x ft x fp x fst x valor do terreno obtido na Secretaria Municipal de Planejamento, Fazenda e Gestão Orçamentária – SEGEF ANANINDEUA

Valor do Terreno (Vt) = 200 m² x 1,0 x 1,0 x 1,0 x 1,0 x R\$ 600,00 /m² = R\$ 120.000,00

3. VALOR DO IMÓVEL USADO (VU)

Vu = Vn x CdeVu = R\$ R\$ 1.003.769,76 x 0,67 = R\$ 672.525,74

4. VALOR DE VENDA TOTAL DO IMÓVEL (VTO)

VTO = (Vu + Vt Vto)25 % = (R\$ 672.525,74 + 120.000,00) x 1,25 = 990.657,17

5. VALOR DO IMÓVEL

Avaliamos o imóvel no valor total de R\$ 990.657,17 (novecentos e noventa mil seiscentos e cinquenta e sete reais e dezessete centavos). Valor do laudo é sugestivo e o aluguel deverá corresponder ao percentual máximo de 1% sobre o valor do imóvel.

Marcelo Moraes Rodrigues
Engenheiro Civil/SESAN
CREA n° 1518514847

FOTOS



FACHADA



**ENTRADA SALA PRINCIPAL DE
RECEPÇÃO**



SALA FECHADA



CIRCULAÇÃO



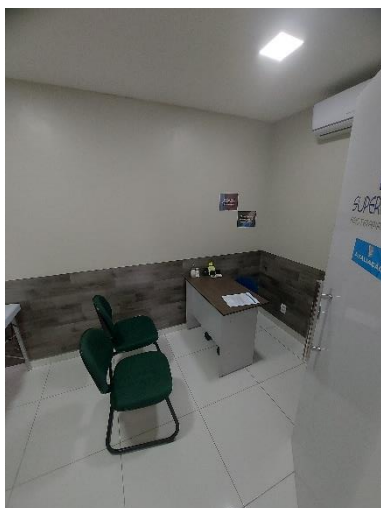
BANHEIRO PCD



CIRCULAÇÃO



SALA ABERTA



SALA FECHADA



ESPAÇO EXTERNO ESCADA



ESCADA



SALÃO SUPERIOR



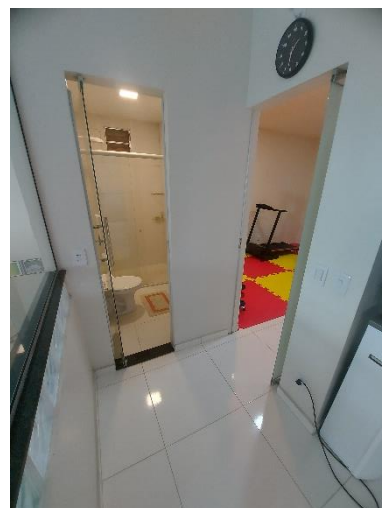
SALÃO SUPERIOR



SALÃO SUPERIOR



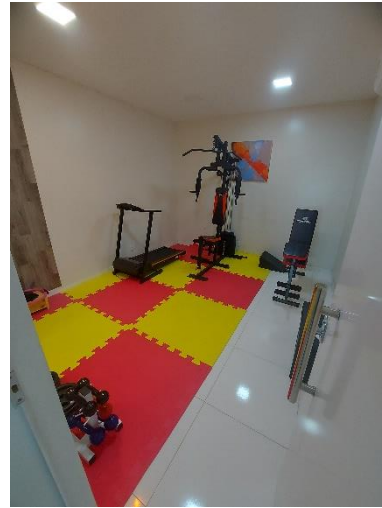
SALÃO SUPERIOR



CIRCULAÇÃO



BANHEIRO



SALA FECHADA



BANHEIRO



FACHADA