



**SECRETARIA MUNICIPAL DE CIDADANIA, ASSISTÊNCIA  
SOCIAL E TRABALHO  
GABINETE DA SECRETÁRIA**

---

Ananindeua-Pa, 24 de agosto de 2020.

Ofício n.º 1981/2020-Gab/SEMCAAT.

**Para: Waltair Beliqui e Marcia Beliqui.**

Prezados,

Tenho a grata satisfação em cumprimentá-los, ao tempo em que solicito a vossas senhorias, que se manifestem sobre o interesse de alugar o imóvel de vossas propriedades para esta Secretaria Municipal, com o intuito de que no mesmo, funcione o Cadastro Unico.

Em caso afirmativo, Encaminhe-nos uma proposta de aluguel imobiliário pelo prazo de 12 (doze) meses.

Atenciosamente,

**Lenice Silva Antunes**  
Secretária Municipal de Cidadania,  
Assistência Social e Trabalho

Ofício: 001/2020.

Ananindeua-Pa, 26 de agosto de 2020.

À Ilma. Sra. Lenice S. Antunes.

MD. Secretária Municipal de Cidadania, Assistência Social e Trabalho.

Nesta:

Assunto: Possibilidade de Renovação contratual.

Prezada Senhora Secretária,

Em resposta ao vosso ofício: ~~1081~~ 1081/2020, oriundo dessa Secretaria Municipal de Cidadania, Assistência Social e Trabalho - SEMCAT, informo através deste, que possuo interesse em renovar o aluguel do referido imóvel, pelo valor mensal de 13.790,00 (treze mil setecentos e noventa reais) e pelo prazo de 12(doze) meses.

Atenciosamente,



---

Waltair Beliqui



---

Marcia Beliqui



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA

SECRETARIA DE SANEAMENTO E INFRAESTRUTURA

## AVALIAÇÃO DE ESTIMATIVA DE VALOR DE ALUGUEL

### **01 – INTRODUÇÃO**

INTERESSADO: PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA

OBJETO DE AVALIAÇÃO: Imóvel situado na Rua Julia Cordeiro nº 190, Bairro Centro

RAZÃO DA AVALIAÇÃO: Implantação do Cadastro Único

PROPRIETÁRIO: Walteir Berliqui

### **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 :** Centro**Rua:** Julia Cordeiro, nº 190**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	- Rede de água – Existente - Coleta de lixo – Existente - Energia Elétrica – Existente - Esgoto Pluvial – Inexistente - 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****TERRENO:**

O terreno possui 70,00m de largura de frente e fundos, e lateral esquerda e direita com 29,50 m, perfazendo uma área total de 2.065,00 m<sup>2</sup>.

Tipo de superfície – seca

Topografia – plana

Frente – no nível da rua logradouro

**CONSTRUÇÃO:**

Sobre o terreno descrito, encontra-se erguido um Prédio Comercial, com área total construída de 635,00 m<sup>2</sup>, possuindo os seguintes ambientes: Hall de entrada, Salas, Cozinha, Banheiro Masculino, Banheiro Feminino, área externa para estacionamento de veículos A edificação é

construída em estrutura de concreto armado, fechamento em alvenaria de tijolos, paredes revestidas de reboco pintadas com látex PVA, Forro em laje, Telhado com estrutura de madeira de lei com cobertura em telhas de barro, piso em lajota cerâmica.

Seguindo os princípios da arquitetura o pavimento existente dispõe de bom espaço entre as divisões, possibilitando diferentes composições de layout.

**CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS:**

Estrutura: Concreto Armado

Fachada: Reboco Pintado

Idade da Construção: 10 anos

Estado de conservação: bom

**ACABAMENTO:**

Piso: Cerâmica

Paredes: Látex sobre massa corrida / Revestimento cerâmico / Divisória naval

Forro: Látex sobre laje

Esquadrias: Madeira / Ferro / Vidro

**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\$ 21,72 / m<sup>2</sup>/ mês a 21,80 / m<sup>2</sup> / 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:**

**R\$ 13.792,20 a R\$ 13.843,00**

**APRESENTAÇÃO DESTE LAUDO DE AVALIAÇÃO**

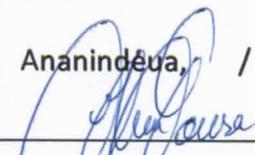
Este Laudo de Avaliação é apresentado em 04 (quatro) laudas, todas devidamente carimbadas e assinadas pelo autor

**PARECER FINAL**

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

O valor total encontrado para contratar como aluguel mensal está dentro do intervalo de **R\$ 13.792,20 a R\$ 13.843,00**

Ananindeua, / /

  
\_\_\_\_\_  
**Ilma S. Souza**  
CREA/PA N° 9.783-D

## 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 alto, 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

$$X1 = \text{Área construída (m}^2\text{)} = 635,00\text{m}^2$$

$$Y1 = \text{Custo, preço (R\$/m}^2\text{) Residencial – R\$ 2.024,46 (CUB/M}^2\text{ - SINDUSCON)}$$

$$Fec = \text{Depreciação (estado de conservação e idade)}$$

$$Vv = \text{Valor de venda}$$

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

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

$$VI = 635,00\text{m}^2 \times \text{R\$ 2.024,46} \times 0,90 \times 1,20$$

$$VI = \text{R\$ 1.388.374,67}$$

### **CONCLUSÃO:**

Valor do Aluguel deverá corresponder ao percentual máximo de 1% sobre o valor do imóvel.