

LAUDO FOTOGRÁFICO DE VISTORIA DE ENGENHARIA

Assunto: Vistoria Estrutural de Imóvel.

Responsável pela Vistoria: Secretaria Municipal de Cidadania
Assistência Social e Trabalho.

Local Vistoriado: Imóvel CREAS II

Endereço: BR-316, KM 08, Rua Julia Cordeiro nº 190, Bairro
Centro, CEP: 67.033-210, Ananindeua/PA.

Objeto: Vistoria Estrutural de Imóvel que será Ocupado pelo
CREAS II, com Imagens e Descrições de condições.

Data de elaboração do Laudo e Vistoria: 22 de Outubro de 2024.

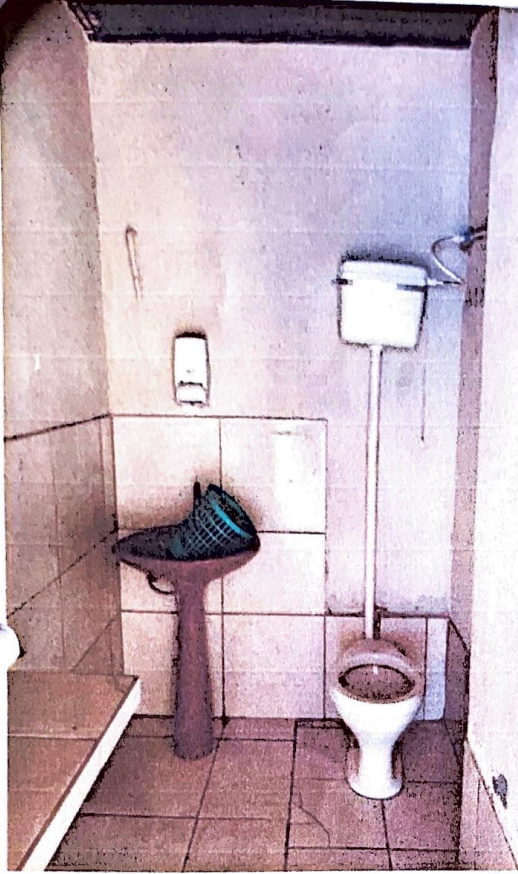
- IMAGENS DO OBJETO VISTORIADO



*faixada



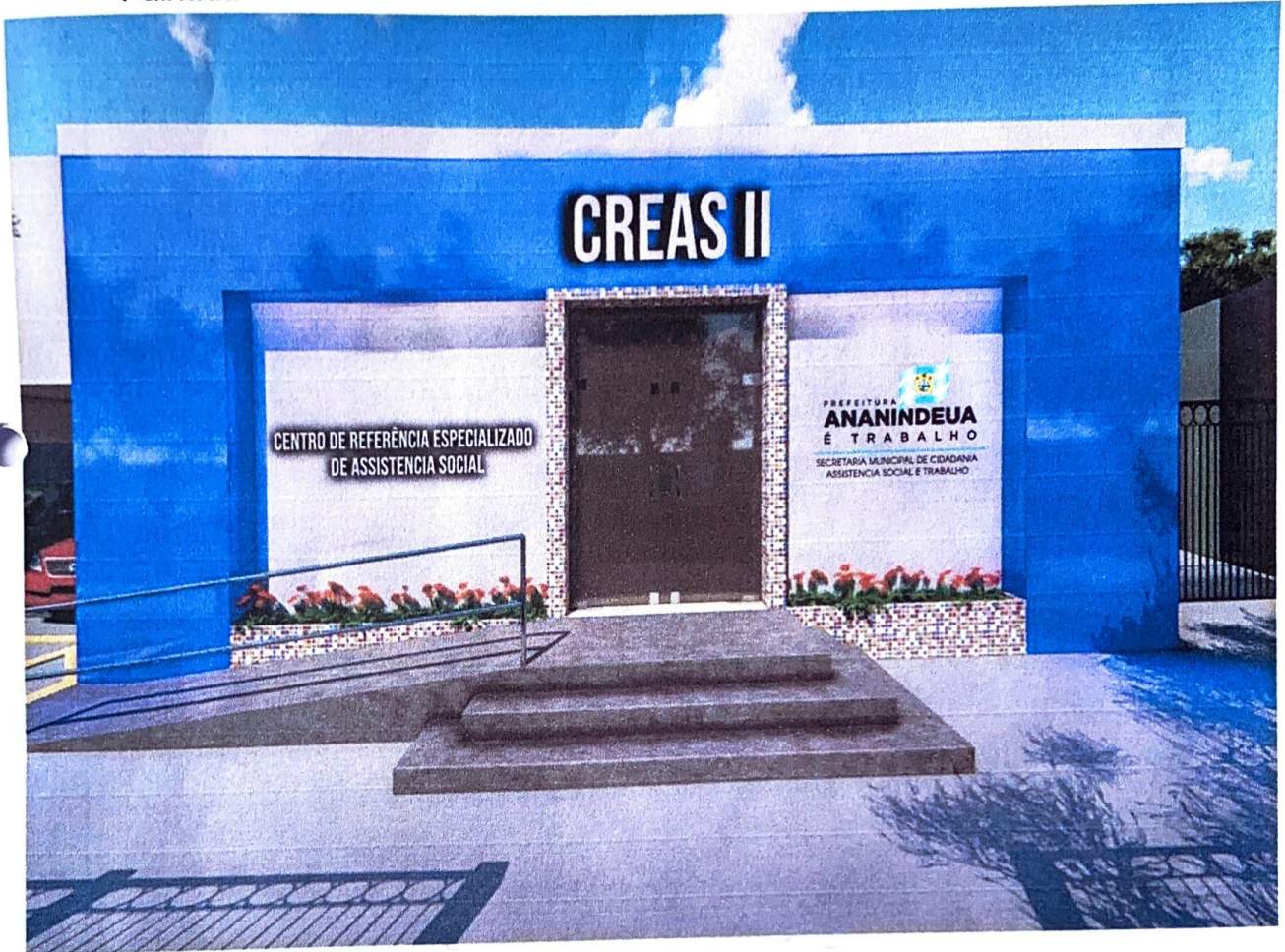




- PROJETO EM EXECUÇÃO

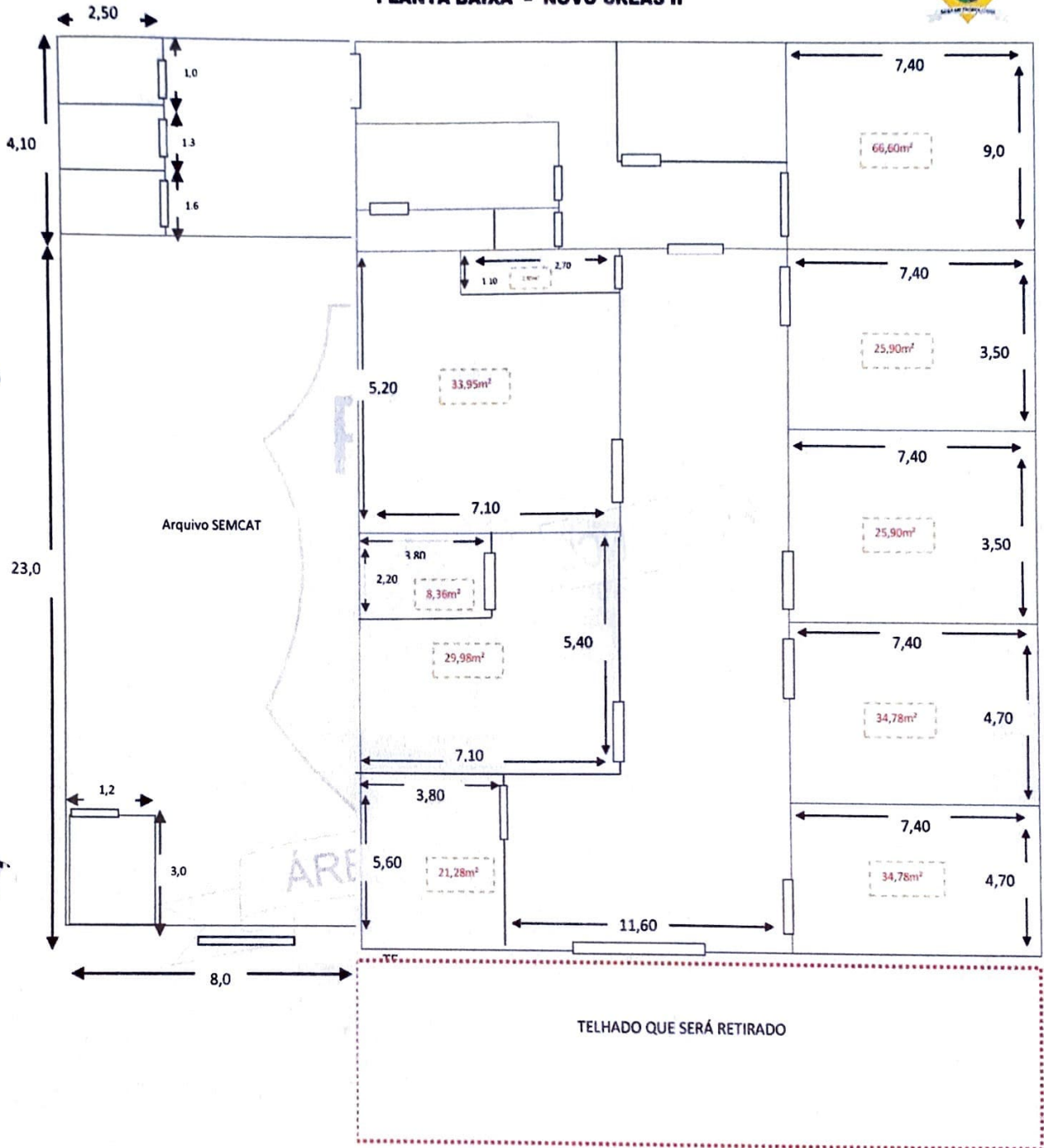


*Faixada



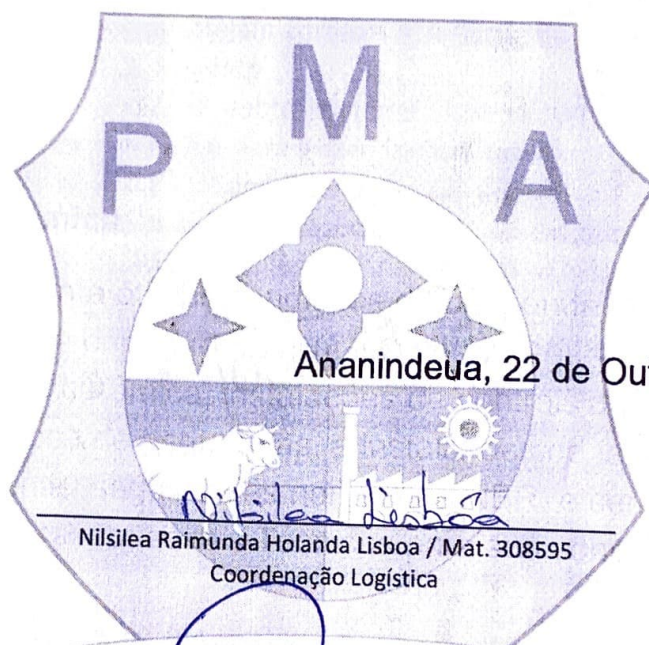
AREA METROPOLITANA

PLANTA BAIXA - NOVO CREAS II



Conclusão Técnica

O Imóvel apresenta ótimas condições de uso, onde o mesmo estar sendo reformado/ construção de novas salas segundo o projeto, pintura, troca de cerâmica, instalações de centrais de ar, inspeção elétrica total, troca de esquadrias, e instalações de faixa, retirada de telhado (frente) seguindo as normas da NBR, e sendo monitorada por responsáveis Técnicos para sua conclusão.



Ananindeua, 22 de Outubro de 2024

Nilsilea Lisboa
Nilsilea Raimunda Holanda Lisboa / Mat. 308595
Coordenação Logística

Valdinei Alcântara Trindade
ÁREA METROPOLITANA

Valdinei Alcântara Trindade / Mat. 666823
Engenheiro Civil

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 BR-316, KM 08, Rua Julia Cordeiro n° 190, Bairro Centro, CEP:67.033-210, Ananindeua/PA.

RAZÃO DA AVALIAÇÃO: Necessidade de Abrigar o CREAS II e Arquivo SEMCAT

PROPRIETÁRIO: Waltair Beliqui

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-Ananindeua/Pa.
Rua: BR-316, KM 08, Rua Julia Cordeiro n°190, Bairro Centro, CEP:67.033-210, Ananindeua/PA.
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	<ul style="list-style-type: none"> - 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 300 Metros
ESCOLA	- Até 500 Metros
RECREAÇÃO E LAZER	- Até 1000 Metros
TRANSPORTE	- Até 300 metros

07 - DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

Imóvel é de alvenaria, com um pavimento, possuindo uma área construída de 482,60m²

O imóvel é Recepção, com 10 salas, 3 banheiros e 1 auditório.

E galpão para arquivo da SEMCAT com 184m² e banheiro de 3,6 m²

Área Total: 670,20m²

O imóvel é construído em alvenaria de tijolos cerâmicos, fundações diretas sobre o solo, estrutura de concreto armado (pilares, vigas e laje), paredes em alvenaria de tijolos cerâmicos rebocadas, com pintura em PVA, acrílica e esmalte, pisos revestidos em lajota cerâmica, revestimentos cerâmicos nas paredes dos banheiros, forro de drywall, esquadrias de madeira, cobertura formada em telhas galvanizadas, assentes em estrutura de madeira, instalações elétricas, tipo subestação aérea (Quadros elétricos e transformador), instalações hidráulicas, distribuição em tubos PVC, louças e acessórios novos.

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:

Valor sugerido Unitário Básico: R\$ 41,44/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:

Valor Estimado da Locação Mensal:

R\$ 27.773,08

APRESENTAÇÃO DESTE LAUDO DE AVALIAÇÃO

Este Laudo de Avaliação é apresentado em 02(duas)laudas,todas devidamente carimbadas e assinadas pelo autor

PARECER FINAL

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

O valor total encontrado para contratar como aluguel mensal sugerido é de **R\$ 27.773,08**

Ananindeua, 22 de Outubro de 2024.



Engº Valdinei Alcântara Trindade

Mat. 666823

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: 1,25.

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;

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

Onde: VI = é o valor do imóvel

X1 = Área construída (m²) = 670,20m²

Y1 = Custo, preço (R\$/m²) residencial – R\$1.978,30 (R1 – PADRÃO BAIXO-CUB/M²- novembro/24)

Fec = Depreciação (estado de conservação e idade) = 0,99

Vv = Valor de venda (25%)

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

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

$$VI = 670,20 \text{m}^2 \times R\$1.978,30 \times 0,99 \times 1,25 \quad VI = R\$$$

$$1.640.747,61$$

CONCLUSÃO:

Valor do aluguel encontrado é de caráter sugestivo no laudo. Portanto o valor fechado é de total responsabilidade das partes negociantes, não sendo de responsabilidade do engenheiro avaliador. Sendo a amostragem fornecido pelo departamento de postura da Sesan (Secretária Municipal de Saneamento e Infraestrutura).


Eng.º Valdinei Alcântara Natividade

Mat. 666823