



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA

SECRETARIA DE HABITAÇÃO

AVALIAÇÃO DE ESTIMATIVA DE VALOR PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

01 – INTRODUÇÃO

INTERESSADO: PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA OBJETO DE AVALIAÇÃO: IMÓVEL – SITUADO NA ESTRADA DA PROVIDÊNCIA.
RAZÃO DA AVALIAÇÃO: NECESSIDADE DE LOCAÇÃO PARA USO INSTITUCIONAL DA SECRETARIA DE HABITAÇÃO DE ANANINDEUA - SEHAB.
PROPRIETÁRIO: NÃO INFORMADO
CPF: NÃO INFORMADO

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 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 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 avaliado, 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: ESTRADA DA PROVIDÊNCIA . S/Nº.

Densidade de Ocupação : MÉDIA

Padrão Econômico: MÉDIA

Categoria de Uso : INSTITUCIONAL

Valorização Imobiliária: EM VALORIZAÇÃO

Acessibilidade: MÉDIA

Intensidade de Tráfego: MÉDIO TRÁFEGO

| 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 – 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 |
|--|
| <p>IMÓVEL PARA USO INSTITUCIONAL, COM DOIS PAVIMENTOS, ÁREA TOTAL DE 530,83m², ÁREA CONSTRUIDA DE 350,55m².</p> <p>ÁREA DE REFEITÓRIO EXTERNA, ÁREA DE GARAGEM PARA EM MÉDIA 06 CARROS, PRÉDIO EM ALVENARIA, FUNDAÇÕES PROFUNDAS E DIRETAS SOBRE O SOLO, ESTRUTURA EM CONCRETO ARMADO (VIGAS, PILARES E LAJE), PINTURA ACRÍLICA SEMI-BRILHO, ESMALTE E PVA, FORRO EM GESSO ACARTONADO, 02 BANHEIROS INTERNOS E 01 LAVABO NA PARTE EXTERNA, PISO EM PORCELANATO, DUAS ESCADAS DE ACESSO AO PAVIMENTO SUPERIOR, UMA EM CONCRETO ARMADO E OUTRA EM ESTRUTURA METÁLICA NO ESTILO CARACOL. DIVISÓRIAS EM DRY-WALL, ESQUADRIAS EM VIDRO E ALUMÍNIO, PORTAS EM MADEIRA E VIDRO, INSTALAÇÃO HIDRÁULICA, INSTALAÇÃO ELÉTRICA COM ALIMENTAÇÃO LOCAL.</p> <p>TIPO DE SUPERFÍCIE - SECA</p> <p>TOPOGRAFIA – PLANA</p> <p>FRENTE – AO NÍVEL DA RUA INTERNA</p> |

| 08 – VALOR UNITÁRIO DA LOCAÇÃO |
|--|
| <p>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:</p> <p style="text-align: center;">Valor sugerido Unitário Básico : R\$22,61/m²/mês</p> |

09 – VALOR DA LOCAÇÃO

O valor 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 da seguinte variação:

Valor Estimado da Locação:

R\$ 12.000,00
(doze mil reais).

APRESENTAÇÃO DESTE LAUDO DE AVALIAÇÃO

Este Laudo de Avaliação é apresentado em 23 (VINTE E TRÊS) laudas, 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 sugerido para contratar como aluguel mensal está demonstrado:

R\$ 12.000,00
(doze mil reais).

João Seabra
Engenheiro Civil/SEHAB-AELT
Crea/PA 1516204565

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 médio, 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;

O valor do terreno (VT) será determinado pela seguinte fórmula:

$$VT = AT \times Vm^2 \times T \times I \times H;$$

onde:

VT=Valor do Terreno;

AT = Área do Terreno;

Vm² = Valor do metro quadrado do terreno;

T = Fator corretivo de Topografia;

I - = Fator corretivo de Localização dentro da malha urbana;

H = Fator corretivo para o tamanho de Glebas/Terrenos;

Vv = % de venda

Adotando-se as fórmulas seguintes para o cálculo

do valor do imóvel temos: AT: **530,83 m²**

Vm²: BAIRRO COQUEIRO

R\$ x 2.600,00m²

T: 0,90

I: 0,80

H: 0,95

Vv = 25 %

VT = 530,83 x 2.600,00 x 0,9 x 0,8 x 0,95 x 1,25

VT = R\$1.180.035,09

CONCLUSÃO:

NBR – 14653-1/01, item 7.7.1, alínea “a” permite o arredondamento do resultado da avaliação, desde que o ajuste final não exceda de 1% do valor estimado para mais ou para menos, no caso, arredondamos o valor para R\$1.200.000,00

VALOR DO LAUDO É SUGESTIVO E O ALUGUEL DEVERÁ CORRESPONDER AO PERCENTUAL MÁXIMO DE 1% SOBRE O VALOR DO IMÓVEL.

Valor da indenização encontrado sugerido no laudo é de responsabilidade das partes.

Valor da indenização encontrado é sugestivo no laudo, mas o valor fechado é de total responsabilidade das partes negociantes, não sendo de responsabilidade do engenheiro avaliador. Sendo as amostragens fornecido pelo departamento de postura da Sehab.(Secretária Municipal de Habitação).

Em virtude do estado de conservação, depreciação e valores de m2, estipulamos o valor aproximado do imóvel é de R\$ 1.200.000,00 (hum milhão e duzentos mil reais).

João Seabra

**Engenheiro Civil/SEHAB-AELT
Crea/PA 1516204565**

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

































