

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 Estrada da Providência, nº 316, cidade nova VIII, Bairro Cidade Nova.

RAZÃO DA AVALIAÇÃO: Necessidade de abrigar o Prédio do Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Finanças - SEPOF

PROPRIETÁRIO: MARY HÉLVIA DA COSTA MELUL

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 - exceto a verificação da área pelo documento do IPTU.

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: Cidade Nova. Rua: Estrada da Providência, nº 316, cidade nova 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 ESCOLA RECREAÇÃO E LAZER TRANSPORTE	- Até 100 metros - Até 100 metros - Até 100 metros - 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 650,40 m². O imóvel é composto por salas, banheiros sendo masculino e feminino, duas copas, cozinha, arquivo e depósito. O imóvel é construído em alvenaria de tijolos cerâmicos, fundações profunda e 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, paredes em divisórias naval, pisos revestidos em lajota cerâmica, revestimentos cerâmicos nas paredes dos banheiros, forro em laje no térreo e primeiro pavimento e em pvc no terceiro pavimento, portas em madeira, e janelas	

em vidro temperado, cobertura formada em telhas de fibrocimento, assentes em estrutura de madeira, instalações elétricas, instalações hidráulicas alimentação local, através de uma caixa d'água de 5.000 L, distribuição em tubos pvc, louças e acessórios em bom estado de conservação.

Tipo de superfície – seca

Topografia – plana

Frente – ao nível da rua interna

OBS: O laudo foi feito levando em consideração os dados do laudo anterior do qual foi feito pelo sevidore OSCAR DIAS VIEIRA JUNIOR.

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 Unitário Básico sugerido : R\$ 26,85/ m²/ mês a R\$ 32,11/ 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\$ 17.463,24 à R\$ 20.882,41

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 tabelas e amostras que resultaram neste laudo.

O valor estimado para contratar como aluguel mensal está demonstrado **R\$ 17.463,24 à R\$ 20.882,41**

Ananindeua, 13 de janeiro de 2025.

Eng° Civil: Lauro Alves de Souza
CREA/PA:151990082-1

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-HEIDECHE: 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: 1,15.

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) = 650,40 m²

Y1 = Custo, preço (R\$/m²) Comercial – R\$ 2.703,75 (CAL-8 - CUB/M² DEZ/25)

Fec = Depreciação (estado de conservação e idade) – 0,95

Vv = Valor de venda (15%)

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

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

$$VI = 650,40 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.703,75 \times 0,95 \times 1,25$$

$$VI = \text{R\$ } 2.088.241,31$$

CONCLUSÃO:

Valor do laudo é sugestivo e o aluguel deverá corresponder ao percentual máximo de 1% sobre o valor do imóvel. O 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 avaliado, sendo a amostragem fornecido pelo LAUDO ANTERIOR ANEXADO e DATADO 24//02/2023

Engº Civil: Lauro Alves de Souza
CREA/PA:151990082-1

ANEXO I



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 Estrada da Providência, nº 316, cidade nova VIII Bairro do Coqueiro.

RAZÃO DA AVALIAÇÃO: Necessidade de abrigar o **Prédio da Secretaria Municipal de Planejamento Orçamento e Finanças – SEPOF**.

PROPRIETÁRIO: MARY HÉLVIA DA COSTA MELUL.

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: Estrada da Providência, nº 316, cidade nova.

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

Prédio em alvenaria, com três pavimentos, sendo um térreo e dois pavimentos tipo possuindo uma área construída de 650,40 m².

O imóvel é composto por salas, banheiros sendo masculino e feminino, duas copas, cozinha, arquivo e depósito.

O imóvel é construído em alvenaria de tijolos cerâmicos, fundações profundas e 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, paredes em divisórias naval, pisos revestidos em lajota cerâmica, revestimentos cerâmicos nas paredes dos banheiros, forro em laje no térreo e primeiro pavimento e em pvc no terceiro pavimento, portas em madeira, e janelas em vidro temperado, cobertura formada em telhas de fibrocimento, assentes em estrutura de madeira, instalações elétricas, instalações hidráulicas alimentação local, através uma caixa d'água de 5.000 l, 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:

Variação intervalar do Unitário Básico : R\$ 26,22 / m² / mês a R\$ 27,41 / 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:

Variação Intervalar do Valor Estimado da Locação Mensal:

R\$ 24.668,89 à 27.097,52

APRESENTAÇÃO DESTE LAUDO DE AVALIAÇÃO

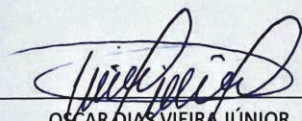
Este Laudo de Avaliação é apresentado em 02 (duas) laudas, todas devidamente carimbadas e assinadas pelo autor

PARECER FINAL

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

O valor total encontrado para contratar como aluguel mensal está dentro do intervalo de **R\$ 24.668,89 à 27.097,52.**

Ananindeua, 24 de fevereiro de 2023


OSCAR DIAS VIEIRA JÚNIOR
Oscar Vieira Jr
Administrativo
DPLO / SESAU / PMA

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, o que dispensa a PESQUISA MERCADOLÓGICA por ser tornar inviável a produção da mesma, visto não existir prédios com as mesmas características e no endereço em evidência.

Cálculo da Depreciação (D): Tabela de ROSS-HEIDECHE: 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) = 650,40 m²

Y1 = Custo, preço (R\$/m²) Comercial – R\$ 1.961,21e (CUB/M² - JAN/21)

Fec = Depreciação (estado de conservação e idade)

Vv = Valor de venda (25%)

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

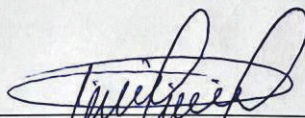
$$VI = X1 \times Y1 \times Fec \times Vv$$

$$VI = 790,4 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.308,64 \times 0,95 \times 1,25$$

$$VI = \text{R\$ } 2.072.194,15$$

CONCLUSÃO:

Valor do laudo é sugestivo e o aluguel deverá corresponder ao percentual máximo de 1% sobre o valor do imóvel.



OSCAR DIAS VIEIRA JÚNIOR

Oscar Vieira Jr.
Administrativo
DPLO / SESAU / PMA