



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 275, Bairro Centro

RAZÃO DA AVALIAÇÃO: Necessidade de abrigar a sede do **Serviço de Acolhimento para Pessoa Idosa**

PROPRIETÁRIO: Carla de Fátima Silva Cunha

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: Rua Julia Cordeiro nº 275

Densidade de Ocupação : Médio

Padrão Econômico: Médio

Categoria de Uso : Institucional

Valorização Imobiliária : Em valorização

Acessibilidade : Boa

Intensidade de Tráfego: Média

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

Residência térrea em alvenaria, com área construída de 609,00 m³, em um terreno medindo 29,50m de frente e de fundos, e 50,00m nas laterais, totalizando uma área construída de 1.475,50 m²

O imóvel é constituído de sala, três suítes, um quarto, copa/cozinha, área de serviço, área de lazer e depósito.

O imóvel é construído em alvenaria de tijolos cerâmicos, fundações profundas e diretas sobre o solo, estrutura de concreto armado (pilares e vigas), paredes em alvenaria de tijolos cerâmicos rebocadas, com pintura em PVA, acrílica e esmalte, pisos revestidos em granito e lajotas cerâmicas, revestimentos cerâmicos nas paredes dos banheiros, copa, forro em lambris de madeira, esquadrias de madeira e vidro, cobertura formada em telhas de barro, instalações elétricas, instalações hidráulicas alimentação local, através da concessionária local e 01 (uma)

caixa d'água, de 1.000l, distribuição em tubos PVC, louças e acessórios em bom estado.

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\$ 9,85 / m²/ mês a R\$ 11,00 / 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:

R\$ 6.000,00 a R\$ 6.700,00

APRESENTAÇÃO DESTE LAUDO DE AVALIAÇÃO

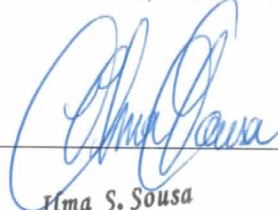
Este Laudo de Avaliação é apresentado em 05 (cinco) laudas, todas devidamente carimbadas e assinadas pelo autor

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\$ 6.000,00 a R\$ 6.700,00**

Ananindeua, 03 de JANEIRO 2019



Ilma S. Sousa
Eng^o Civil
CREA 9.783-D

