



# 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 no Conjunto Guajará I n 1482, Bairro: Coqueiro  
RAZ DA AVALIA: Necessidade de abrigar a sede do **Serviço de Acolhimento dos Adolescentes**  
PROPRIETÁRIO: Dyego Souza Moraes

### 02 – DOCUMENTAO

Não foram efetuadas investigaes específicas relativas a títulos, hipotecas ou outros nus incidentes sobre o imóvel, por não se integrarem ao objetivo deste trabalho.  
O levantamento avaliativo deveu-se apenas a localizao, as dimensões e as condies 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 f”.

O aluguel do imóvel foi avaliado pressupondo-se que as medidas do terreno e de construo, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentao 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 funes.

Não foram efetuadas análises jurídicas da documentao do imóvel, ou seja, de investigaes específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriaes, superposio de divisas, usufrutos, sub-rogao de vínculos e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliao.

Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto  situao legal e fiscal do imóvel, como existência de dvidas tributárias, execuo fiscal, aes judiciais de execuo ou de reintegrao de posse, ou outras aes judiciais que não tenham o imóvel por objeto, mas que possam vir a incidir sobre ele como, por exemplo, execuo por dvidas (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 legislao relativa ao meio ambiente aplicável ao imóvel.

Foram analisadas ainda informaes complementares de apoio obtidas durante a visita ao local, que serviram de base para os cálculos e apropriao final de valor.

Esta avaliao não pode ser utilizada para fins contábeis, como reavaliao de ativo imobilizado, nem para proposio de aes judiciais, uma vez que os laudos elaborados para tais finalidades possuem características diversas deste.

Esta avaliao  independente e livre.

#### 04 – ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

**Bairro :** Coqueiro

**Rua:** Conjunto Guajará I, WE 60 A, nº 1482

**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

##### TERRENO:

O terreno possui 10,00m de frente, e fundo, lateral esquerda e direita com 20,00 m, perfazendo uma área total de 200,00 m<sup>2</sup>.

Tipo de superfície – seca

Topografia – plana

Frente – no nível da rua logradouro

##### CONSTRUÇÃO:

Prédio de dois pavimentos em estrutura de concreto armado, possuindo uma área construída de 200,00 m<sup>2</sup> por pavimento.

O pavimento térreo é composto por Hall de Entrada, Escada, Copa Cozinha, (02) Dois Salões, 02 Banheiros, Copa Cozinha, e Área de Serviço.

O pavimento superior é composto de 04 suítes.

O imóvel é construído em alvenaria de tijolos cerâmicos, fundações profundas e diretas sobre o solo, estrutura de concreto armado (pilares e vigas e lajes), paredes em alvenaria de tijolos cerâmicos rebocadas, com pintura em PVA, acrílica e esmalte, pisos revestidos em e lajotas cerâmicas, revestimentos cerâmicos nas paredes dos banheiros, copa, forro de gesso no térreo e forro de PVC no pavimento superior, esquadrias de alumínio e vidro, cobertura formada em telhas de barro, instalações elétricas, instalações hidráulicas alimentação local, através da concessionária local, 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:

**Variação intervalar do Unitário Básico : R\$ 35,00 / m<sup>2</sup>/ mês a R\$ 36,00 / 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:

**Variação Intervalar do Valor Estimado da Locação Mensal:**

**R\$ 7.000,00 a R\$ 7.200,00**

#### APRESENTAÇÃO DESTE LAUDO DE AVALIAÇÃO

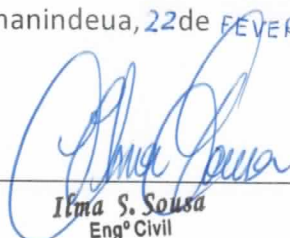
Este Laudo de Avaliação é apresentado em 05 (cinco) laudas, todas devidamente carimbadas e assinadas pelo autor

#### 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\$ 7.000,00 a R\$ 7.200,00**

Ananindeua, 22 de FEVEREIRO 2019

  
Ilma S. Sousa  
Engº Civil  
CREA 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: 1,10.

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 (m<sup>2</sup>) = 400,00m<sup>2</sup>

Y1 = Custo, preço (R\$/m<sup>2</sup>) Comercial – R\$ 1.852,25 (CUB/M<sup>2</sup> - R1 - SINDUSCON-DEZ/18)

Fec = Depreciação (estado de conservação e idade)

Vv = Valor de venda (20%)

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

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

$$VI = 400,00m^2 \times R\$ 1.852,25 \times 0,90 \times 1,10$$

$$VI = R\$ 733.491,00$$

### CONCLUSÃO:

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

