

LAUDO DE VALIAÇÃO DE ESTIMATIVA DE VALOR DE ALUGUEL

1. INTRODUÇÃO

- INTERESSADO: PMA – SEDES - Secretaria de desenvolvimento econômico
- OBJETO DE AVALIAÇÃO: Pesquisa de mercado
- RAZÃO DA AVALIAÇÃO: Aluguel
- PROPRIETÁRIO: ACIA – Associação empresarial de Ananindeua

2. 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.

3. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES

Os trabalhos técnicos envolvendo vistoria ao local, contatos, levantamentos de dados e cálculos foram realizados no mês de junho de 2018.

Os dados obtidos no mercado imobiliário foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas 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 a vigente.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia fornecidos pelo interessado, excluindo as necessárias para o exercício de suas funções.

Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, de investigações específicas relativas a defeitos

divisas, usufrutos, sub-rogação de vínculos e outros por não 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, 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 cálculos e apropriações final de valor imobilizado, nem para proposição de ações judiciais, uma vez que os laudos elaborados para esta avaliação é independente e livre.

4. ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

- BAIRRO: Centro de Ananindeua.
- RUA: José Marcelino de Oliveira, nº 399.
- DENSIDADE DE OCUPAÇÃO:
- CATEGORIA DE USO: Comercial.
- INTENSIDADE DE TRÁFEGO: Ótimo.

5. EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS: Ótimo.

- QUANTO AO ACESSO: Ótimo.
- QUANTO AO TRANSPORTE PÚBLICO: Ótimo.
- QUANTOS AOS MELHORAMENTOS PÚBLICOS BÁSICOS – ACUMULATIVOS: Ótimo.

6. ATIVIDADES EXISTENTES NO ENTORNO:

- COMÉRCIO:
- ESCOLA:



- SERVIÇOS MÉDICOS:
- RECREAÇÃO E LAZER:
- CORREIOS:
- AGENCIAS BANCÁRIAS:
- TRANSPORTE:
- FARMÁCIA:

7. DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE:

- TERRENO: possui frente para referida rua.
- TIPO DE SUPERFÍCIE: Plana.
- TOPOGRAFIA: Plana.
- FRENTE: Nível da rua do logradouro.
- CONSTRUÇÃO: 282,91 m² (metros quadrados), a ser locado.
- CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS: Estrutura em concreto armado; Fachada rebocada e pintada; Paredes em alvenaria e reboco pintado; Idade de construção: nova; Estado de Conservação Boa.
- ACABAMENTOS: Piso em cerâmica.
- Parede: Pintura sobre massa corrida.
- Forro: Lambril
- Esquadria: Alumínio com vidro e Blindex.

8. VALOR UNITÁRIO DA LOCAÇÃO:

Homogeneizados os elementos que compõem o campo 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.

Variação intervalar do Unitário Básico: **R\$ 25,00 m²/mês a 30,00 m²/mês.**

9. ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO DE IMÓVEL:

O valor locativo total do imóvel sob estudo corresponde ao produto do valor unitário pelo peso de rendimento de cada área

útil dos pavimentos, somando-se este subtotal ao valor das vagas de garagem.

Considerando-se todos esses fatores podemos determinar com estimativa para o valor do aluguel a seguinte variação:

Varição Intervalar do Valor Estimado da Locação Mensal:

R\$ 7.072,75 a R\$ 8.487,30.

APRESENTAÇÃO DESTE LAUDO DE AVALIAÇÃO:

Este Laudo de Avaliação é apresentado em 04 (quatro) laudas, todas devidamente carimbadas e assinadas pelo autor.

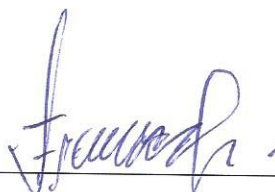
PARECER FINAL:

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

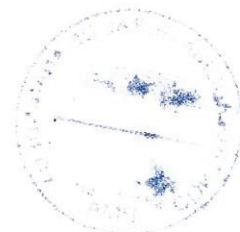
O valor total encontrado para contratar como aluguel mensal está dentro da pesquisa de mercado com intervalo de

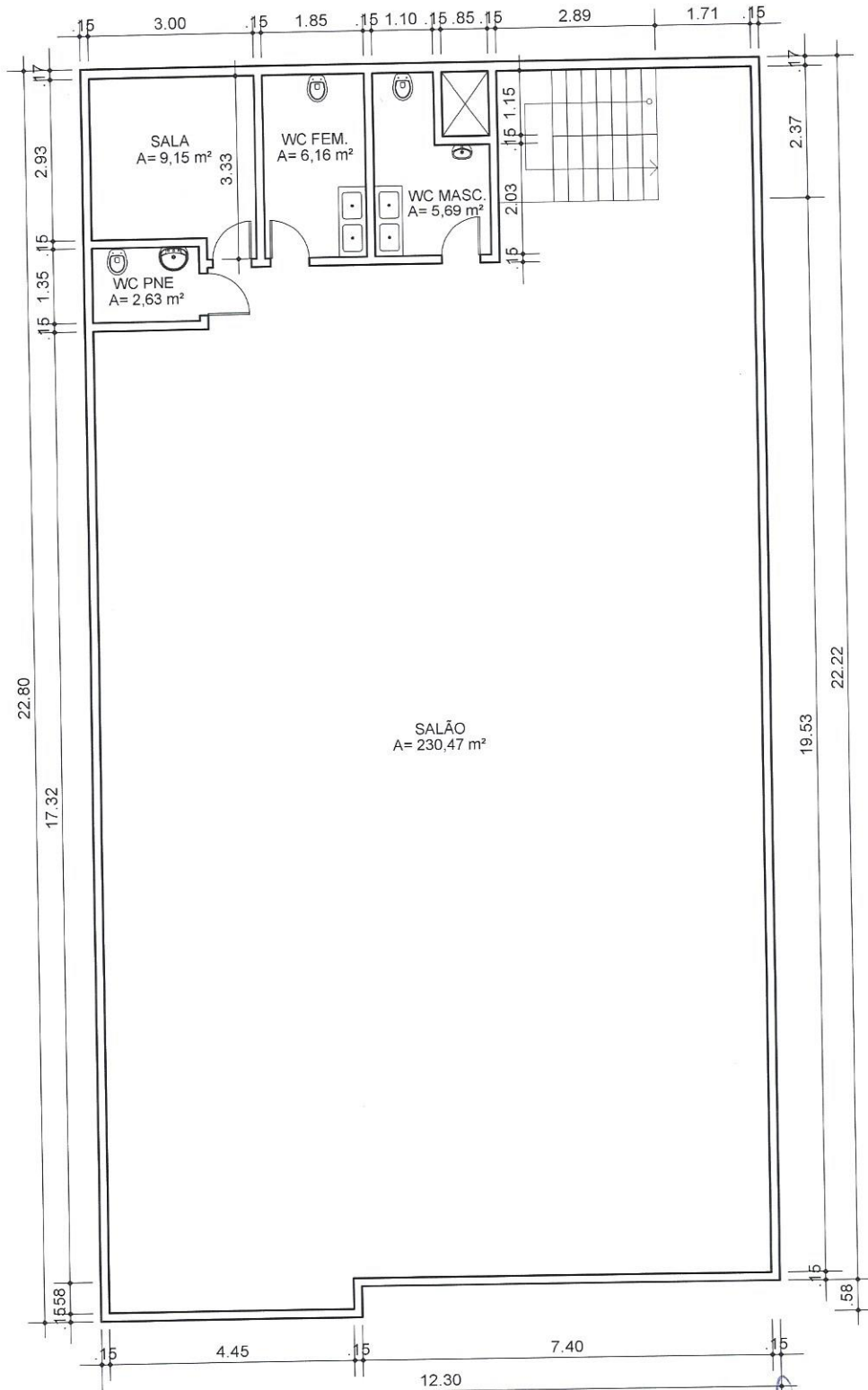
R\$ 7.072,75 a R\$ 8.487,30.

Ananindeua, 20 de junho de 2018.



Francisco L. Portela
Técnico PMA



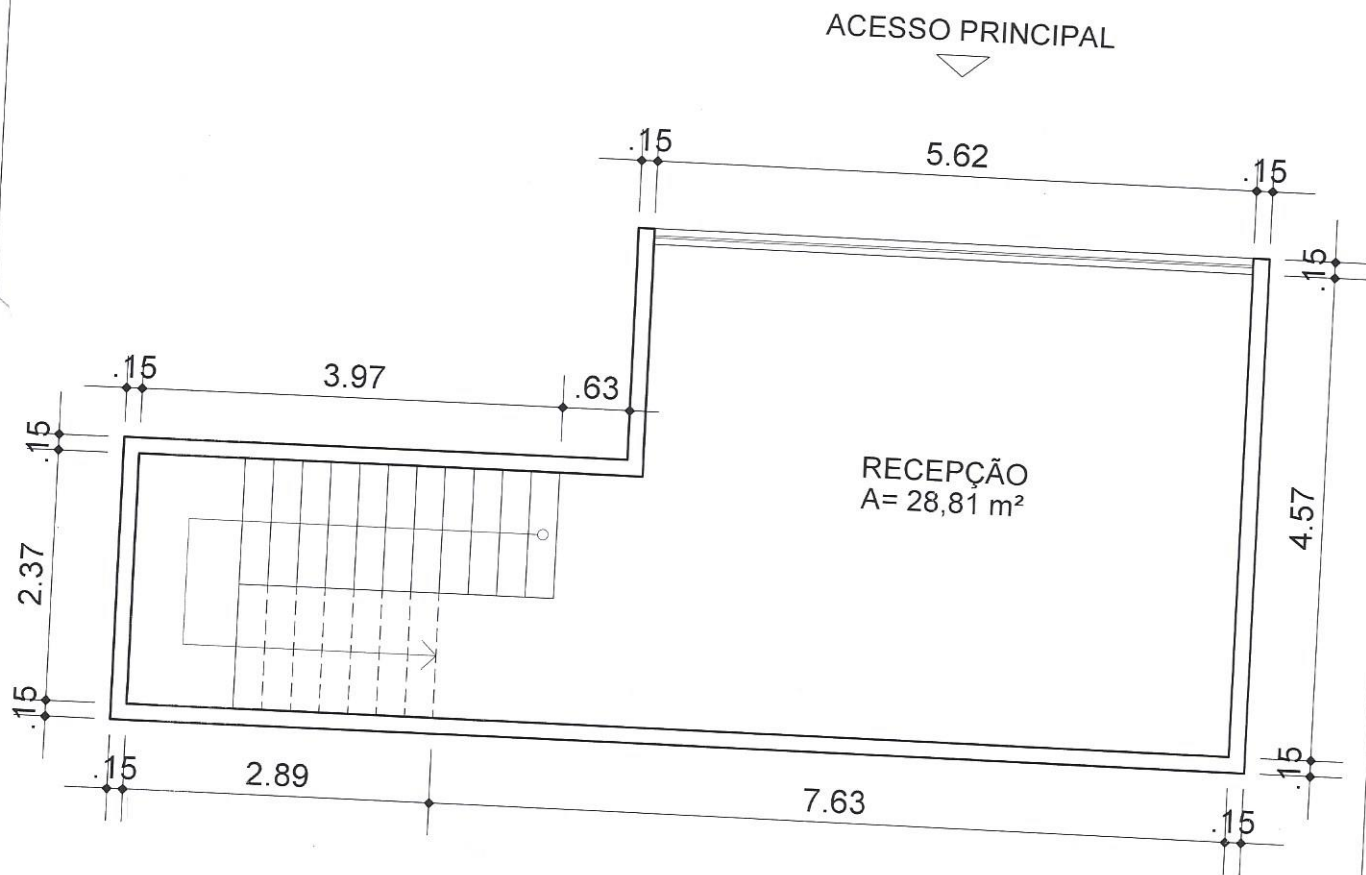


PLANTA BAIXA - PAV. SUPERIOR
S/ ESC.

OBS:
PRÉDIO LOCALIZADO
NA ÁREA CENTRAL DE
ANANINDEUA, PRÓXIMO
A MERCADO, FEIRA,
PRAÇA, FARMÁCIA,
DELEGACIA, LOJAS,
HOSPITAIS E ETC...

Francisco L. Portela
Francisco L. Portela
Técnico P.M.A.

CONTEÚDO: PLANTA BAIXA - PAV. SUPERIOR		
ENDEREÇO: RUA JOSÉ MARCELINO DE OLIVEIRA, N° 399		
PROPRIETÁRIO:	ÁREA CONSTR.: 276,06 m²	DATA: 15/06/2018
RESP. TÉCNICO:	ÁREA ÚTIL: 254,10 m²	LEVANTAMENTO: F. PORTÉLA



CONTEÚDO:
PLANTA BAIXA - TERREO(RECEPÇÃO)

ENDEREÇO:
RUA JOSÉ MARCELINO DE OLIVEIRA, N° 399

PROPRIETÁRIO:

RESP. TÉCNICO:

Francisco L. Portela
Francisco L. Portela
Técnico P.M.A.

ÁREA CONSTR.:
41,51 m²

DATA:
15/06/2018

ÁREA ÚTIL:
28,81 m²

LEVANTAMENTO:
F. PORTELA