



# 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 Cidade Nova VI, WE 69, nº 972 A, Bairro Coqueiro

RAZÃO DA AVALIAÇÃO : Necessidade de abrigar o **Conselho Tutelar II**

PROPRIETÁRIO: Irene Ana dos Santos Brabo

### 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:** Conjunto Cidade Nova VI, WE 69, nº 972 A, Bairro Coqueiro

**Densidade de Ocupação :** Médio

**Padrão Econômico:** Médio

**Categoria de Uso :** Institucional

**Valorização Imobiliária :** Em valorização

**Acessibilidade :** Boa

**Intensidade de Tráfego:** Baixa

#### 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 fundos, e lateral esquerda e direita com 16,00 m em polígono retangular perfeitamente regular, perfazendo uma área total de 160,00 m<sup>2</sup>.

Tipo de superfície – seca

Topografia – plana

Frente – no nível da rua logradouro

##### CONSTRUÇÃO:

Sobre o terreno descrito, encontra-se erguido uma Residência com área total construída de 160,00 m<sup>2</sup>, possuindo os seguintes ambientes: Sala / Recepção, Seis Salas, Copa/Cozinha, Banheiro Masculino, Banheiro Feminino e Área de serviço. A edificação é construída em estrutura de concreto armado, fechamento em alvenaria de tijolos, paredes revestidas de reboco pintadas com tinta PVA e acrílica, Forro de Pvc, Telhado com estrutura de madeira de

lei com cobertura em telhas de fibrocimento e Piso em lajota cerâmica.

Seguindo os princípios da arquitetura o pavimento existente dispõe de bom espaço entre as divisões, possibilitando diferentes composições de layout.

**CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS:**

Estrutura: Concreto Armado

Fachada: Pintura

Idade da Construção: aproximadamente acima de 05 anos

Estado de conservação: Bom

**ACABAMENTO:**

Piso: Lajota cerâmica

Paredes: Pintura PVA, acrílica

Forro: PVC

Esquadrias: Madeira

**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\$ 12,50 / m<sup>2</sup>/ mês a 13,50 / 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\$ 2.000,00 a R\$ 2.700,00**

**APRESENTAÇÃO DESTE LAUDO DE AVALIAÇÃO**

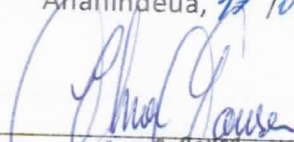
Este Laudo de Avaliação é apresentado em 05 (cinco) laudas, todas devidamente carimbadas e assinadas pelo autor

**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\$ 2.000,00 a R\$ 2.700,00**

Ananindeua, 17/08/2018

  
Ilma S. Sousa  
Eng<sup>o</sup> Civil  
CREA 9.783-D





Processo nº237/2018-SEMCAT

**SECRETARIA MUNICIPAL DE CIDADANIA,  
ASSISTÊNCIA SOCIAL E TRABALHO**

**FOLHA DE TRAMITAÇÃO**

**Ao Setor De Planejamento - SEMCAT,**

*Recebo o presente processo e encaminho-o a este setor, com o intuito de que se proceda a reserva de dotação orçamentária, com valor do aluguel em R\$2.000,00. Posteriormente, retorne os autos do processo à Diretoria Jurídica para confecção de parecer jurídico, e Contrato.*

**Lenice Silva Antunes**  
Secretária Municipal  
SEMCAT

