



# 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 Rodovia BR 316, Km 7, nº 590, Bairro Centro

RAZÃO DA AVALIAÇÃO : Necessidade de abrigar o Instituto Escola de Governo e Gestão Pública - IEGA

PROPRIETÁRIO: Amanda de Cássia Pereira Coutinho - Sistema de Ensino Amazônia

### 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.

Ilma S. Sousa  
Eng. Civil  
CREA 2.783-D

#### 04 – ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Bairro : Centro  
Rua: Rodovia BR 316, Km 7, nº 590, Ananindeua  
Densidade de Ocupação : Médio  
Padrão Econômico: Médio  
Categoria de Uso : Institucional  
Valorização Imobiliária : Em valorização  
Acessibilidade : Boa  
Intensidade de Tráfego: Intenso

#### 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 – 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

A presente locação abrangerá, parte do terreno edificado com área total de 28.062,00 m<sup>2</sup>, sendo 2.500,00 m<sup>2</sup> de área construída, constante de 01 (uma) edificação administrativa de 04 (quatro) pavimentos.

Desse total será destinado a locação 750,00 m<sup>2</sup>, subdivididos em 04 (quatro) salas de aula, 2 (duas) de administração e 3 (três) para laboratório. As salas são construídas em alvenaria, paredes pintadas, piso em lajota cerâmica, forro em laje, janelas de alumínio, e portas de madeira.

As salas de aula contém, cadeiras, quadro de pincel, luminárias e central de ar de 60.000 Btu's. As salas da administração, contém mesas, cadeiras, armários, bebedouro, 01 computador, divisórias e 02 centrais de ar de 10.000 Btus.

Ilma S. Sousa  
Eng Civil  
CREA 9.283-D

O laboratório de informática possui, mesas, cadeiras, luminárias, central de ar de 60.000 Btu's e 30 computadores.

O imóvel terá também como apoio:

- Auditório com capacidade para 150 pessoas, com duas centrais de ar de 60.000 Btu's cada, e sistema completo de som.

- Banheiros masculino, feminino, PNE, em alvenaria, revestidos com cerâmica nas paredes e nos pisos, bancadas em granito e espelho.

- Guarita 24hs.

- Estacionamento para 20 vagas.

Tipo de superfície – seca

Topografia – plana

Frente – ao nível da rua

#### 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\$ 23,15 / m<sup>2</sup>/ mês a 23,46 / 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:

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

**R\$ 15.001,20 a R\$ 15.202,08**

#### APRESENTAÇÃO DESTE LAUDO DE AVALIAÇÃO

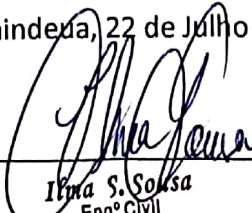
Este Laudo de Avaliação é apresentado em 04 (quatro) laudas, todas devidamente carimbadas e assinadas pelo autor

#### PARECER FINAL

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

O valor total encontrado para contratar como aluguel mensal está dentro do intervalo de **R\$ 15.001,20 a R\$ 15.202,08**

Ananindeua, 22 de Julho de 2019

  
Irina S. Sousa  
Eng<sup>o</sup> 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-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 (m<sup>2</sup>) = 750,00m<sup>2</sup>

Y1 = Custo, preço (R\$/m<sup>2</sup>) Residencial – R\$ 1.842,02 (CUB/M<sup>2</sup> -CSL-16 - SINDUSCON-JUL/19)

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:

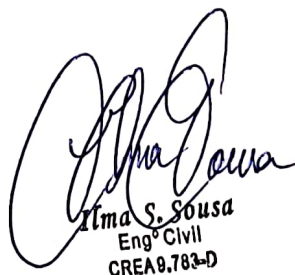
$$VI = X1 \times Y1 \times Fec \times Vv$$

$$VI = 750,00m^2 \times R\$ 1.842,02 \times 0,90 \times 1,25$$

$$VI = R\$ 1.554.204,38$$

### CONCLUSÃO:

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

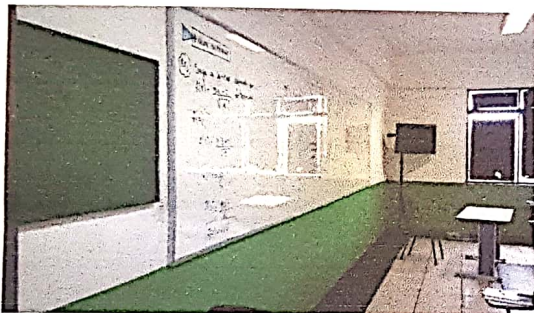
  
Ilma S. Sousa  
Eng<sup>o</sup> Civil  
CREA 0.783-D



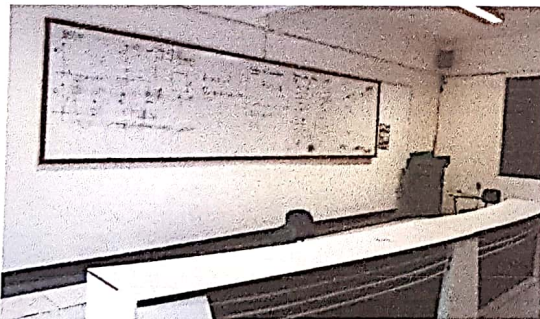
**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA**  
**SECRETARIA DE SANEAMENTO E INFRAESTRUTURA**  
**INSTITUTO ESCOLA DE GOVERNO E GESTÃO PÚBLICA - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



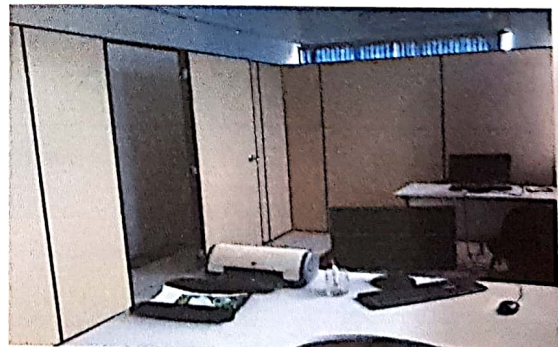
**LABORATÓRIO DE INFORMÁTICA**



**SALAS DE AULA**



**AUDITÓRIO**



**SALAS DA ADMINISTRAÇÃO**

*Ilma S. Sousa*  
Eng. Civil  
CREA 103-D