

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 Manoel Souza, nº 4, Distrito Industrial – Ananindeua/Pa.

RAZÃO DA AVALIAÇÃO: Necessidade de abrigar CRAS (Centro de Referencias de Assitência Social).

PROPRIETÁRIO: Silvio Farias da Silveira e Aldenise de Oliveira Silveira

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 : Distrito Industrial - Ananindeua/Pa.

Rua: Manoel Souza, nº 45rfr.

Densidade de Ocupação : Médio

Padrão Econômico: Médio

Categoria de Uso : Institucional

Valorização Imobiliária : Em valorização

Acessibilidade : Boa

Intensidade de Tráfego: Médio

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 - 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

Prédio em alvenaria, com um pavimento, possuindo uma área construída de 630,00 m²,

O imóvel é composto por hall de entrada, escritório, salão maior, salão menor, banheiros masculino e feminino, piscina de adulto e criança.

O imóvel é construído em alvenaria de tijolos cerâmicos, fundações profundas e diretas sobre o solo, estrutura de concreto armado (pilares, vigas e laje), paredes em alvenaria de tijolos cerâmicos rebocadas, com pintura em PVA, acrílica e esmalte, pisos revestidos em lajota cerâmica, revestimentos cerâmicos nas paredes dos banheiros, forro em lambrir de madeira, esquadrias metálicas com vidro, cobertura formada em telhas de cerâmica, assentes em estrutura de madeira, instalações elétricas, tipo subestação aérea (Quadros elétricos e transformador), instalações hidráulicas, distribuição em tubos PVC, louças e acessórios novos.

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:

Valor sugerido Unitário Básico : R\$ 10,90 / 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:

Valor Estimado da Locação Mensal:

R\$ 7.280,79

APRESENTAÇÃO DESTE LAUDO DE AVALIAÇÃO

Este Laudo de Avaliação é apresentado em 02 (duas) 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 sugerido é de **R\$ 7.280,79**

Ananindeua, 07 de Dezembro de 2022



Oscar Dias Vieira Júnior

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: 1,25.

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 (m²) = 630,00 m²

Y1 = Custo, preço (R\$/m²) residencial – R\$ 1.851,92 (CUB/M²-JULHO/22)

Fec = Depreciação (estado de conservação e idade)

Vv = Valor de venda (25%)

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

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

$$VI = 630,00\text{m}^2 \times \text{R}\$ 1.851,92 \times 0,520 \times 1,25$$

$$VI = \text{R}\$ 728.026,79$$

CONCLUSÃO:

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



Oscar Dias Vieira Júnior

JUSTIFICATIVA DE PREÇO

A justificativa para o preço contratado se dá em face da proposta apresentada ser compatível com as necessidades levantadas por esta administração, sendo corroborada pela avaliação e estimativa de preços elaborada pela Secretaria de Saneamento de Ananindeua-PA, a qual deduziu que o valor de R\$ 7.100,00 (sete mil e cem reais) mensais proposto pelos locadores é compatível com o valor a ser locado. Nesse sentido, não havendo óbices para a contratação, conforme se evidenciou na instrução do presente processo, justifica-se a locação com o preço que se segue.



MARISA ELENICE SILVA LIMA
FMAS