



AVALIAÇÃO DE ESTIMATIVA DE VALOR DE ALUGUEL

01-INTRODUÇÃO

INTERESSADO: PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA

OBJETO DE AVALIAÇÃO: imóvel para abrigar instalações provisórias do Galpão para o Centro de Triagem do serviço de Coleta Seletiva

RAZÃO DA AVALIAÇÃO: Possibilidade de locação para o uso institucional por parte da Prefeitura de Ananindeua

Proprietário: R SOUZ E CIA LTDA- EPP

02-DOCUMENTAÇÃO

Esta avaliação não levou em consideração a investigação específicas relativas a títulos, hipotecas ou outros ônus incidentes sobre o imóvel, por não se integrarem ao objeto deste trabalho.

O levantamento avaliativo deveu-se apenas a propriedade, a localização, as dimensões e as condições físicas do imóvel.

03-PRESSUPOSTO, 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 validas corretas e fornecidas de “boa fé” .,

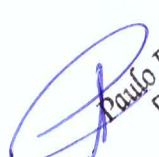
O aluguel do imóvel foi avaliado pressupondo-se que as medidas do terreno e de construções, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente.

O signatário não assume responsabilidades sobre o material legal ou de engenharia fornecida pelo interessado, excluindo as necessárias para o exercício de suas funções. Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, de investigação específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de divisas, usufrutos, sob-rogação de veículos e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação.

Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto a situação legal e fiscal do imóvel, como exigências de dívidas tributárias, execução fiscal, ações jurídicas de execução ou 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 (trabalhista, previdenciárias, etc) dentre outras.

Ressalta-se que não foram levantados eventuais passivos ambientais relativos ao imóvel avaliado, sendo a responsabilidade do locador responder por possíveis ações de caráter administrativo e criminal que possa vir a incidir sobre ele. Foram analisadas ainda informações complementares de apoio obtidas durante a visita no local que serviram de base para os cálculos e apropriação final do valor, tais como depreciação obrigatória pelo estado do imóvel, o qual necessita de reforma para plena utilização.

Esta avaliação não pode ser utilizada para fins contábeis, como reavaliação de ativo imobilizado, nem para reavaliação de ativo imobilizado, nem para proposição de ações


Paulo R. C. Machado
Diretor D.O.V
Usina/PMA
CREAPIA 9783 D



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

ENDEREÇO: Rua Jaderlandia S/N°

BAIRRO: Jaderlandia

MUNICÍPIO: Ananindeua – PA

DENSIDADE 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: suficiente – com linhas de ônibus regular

**QUANTO AOS MELHORAMENTOS
PÚBLICOS BASICOS - ACUMULATIVOS**

- Rede de água – Existente
- Coleta de Lixo – Existente
- Energia Elétrica – Existente
- Esgoto Pluvial – Existente
- Arborização – Existente
- Iluminação Pública – Existente
- Pavimentação – Existente (asfalto)
- Rede Telefônica – Existente

06-ATIVIDADES EXISTENTES NO ENTORNO

COMÉRCIO

ESCOLA

RECREAÇÃO E LAZER

TRANSPORTE

- Até 100 metros
- Até 100 metros
- Até 100 metros
- Até 100 metros

07-DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

O TERRENO

O terreno possui frente de 15.60 m (quinze metros e sessenta), fundo de 24.50 m (vinte e quatro metros e cinquenta) lateral direita de 62.50 m (sessenta e dois metros e cinquenta) e lateral esquerda de 75 m (setenta e cinco metros) ; perfazendo um total de **12.000,00 m²** (doze mil metros quadrados)

Possui superfície seca e topografia plana e a frente tem nível acima do lagradouro.

A CONSTRUÇÃO:

Sobre o terreno descrito, encontra-se uma área construída para locação de **933 m²** (novecentos e trinta e três metros quadrados)

A área construída a ser alugada foi construída em estrutura de concreto armado, totalmente fechado e com cobertura de telhas de alumínio, com edificação interna em

Paulo R. C. Maciel
Diretor D.O.V
Usina PM2
CREA/PA 9183 D



alvenaria de dois pavimentos, revestida e coberta com telhas de fibrocimento e forrada com gesso, que pode abrigar escritório e demais dependência de uso comercial. A área é totalmente cimentada; possui pátio descoberto frontal, com afastamento do muro externo, e um fechamento com portão gradeado metálico

CARACTERISTICA PRINCIPAL:

Estrutura: Pilares de concreto armado apoiados em sapatas estruturais, com vigamento superior em concreto armado e travejamento de armação em aço.

Fachada: fechada

Paredes: totalmente fechada

Estado de conservação: BOA

08-VALOR UNITÁRIO DA LOCAÇÃO

Homogeneizado os elementos que compõem o campo amostral adotado para avaliação tais como fatores de fonte, localização, padrão construtivo, 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\$ 21,80 m²/mês a R\$ 24.60 m²/mês

09-VALOR DE LOCAÇÃO

O valor locativo total do imóvel sob estudo corresponde ao produto do valor unitário pelo peso do 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\$ 51.250,00 A R\$ 59.789,00

10-APRESENTAÇÃO DESTE LAUDO DE AVALIAÇÃO

Este laudo de Avaliação é apresentado em XXX (laudas), todas devidamente carimbadas e assinadas pelo autor

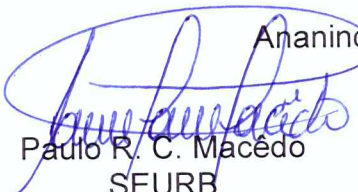
11-PARECER FINAL

Mediante a visita “in loco” e mediante as avaliações realizadas sobre o estado de conservação da edificação, localização, e de valores praticados no mercado. 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\$ 51.250,00 A R\$ 59.789,00

Ananindeua (PA), 15 de Março de 2017


Paulo R. C. Macêdo
SEURB

Paulo R. C. Macêdo
Diretor D.O.V
Usina/PMA
CREA/PA 9183 D