



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 para o funcionamento do Abrigo de 0 a 6 anos
RAZÃO DA AVALIAÇÃO :Disponibilidade de locação para uso institucional por parte da Prefeitura Municipal de Ananindeua.
PROPRIETÁRIO: Associação das Irmãs Capuchinhas de Madre Rubatto

02 – DOCUMENTAÇÃO

Não foram efetuadas investigações específicas relativas a títulos, hipotecas ou outros ônus incidentes sobre o imóvel, por não se integrarem ao objetivo destetrabalho.

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 supondo-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: Centro

Rua: José Marcelino de Oliveira nº 655

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:

- Suficiente

QUANTO AOS , MELHORAMENTOS
PÚBLICOS BÁSICOS – ACUMULATIVOS:

- Rede de água – Inexistente (poço)

- 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

TERRENO:

O terreno possui 18,00m de frente e fundos, e lateral esquerda e direita com 126,00 m em polígono retangular perfeitamente regular, perfazendo uma área total de 2.268,00 m².

Tipo de superfície – seca

Topografia – plana

Frente – no nível da rua logradouro

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: 1,10.

O valor unitário do imóvel avaliando, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado *pele 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) = 466,62m²

Y1 = Custo, preço (R\$/m²) Residencial – R\$ 1.475,74 (CUB/M² - SINDUSCON-AGO/17)

Fec = Depreciação (estado de conservação e idade)

Vv = Valor de venda

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

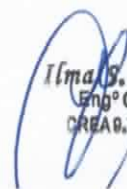
$$VI = X1 \times Y1 \times Fec \times Vv$$

$$VI = 466,62m^2 \times R\$ 1.475,74 \times 0,70 \times 1,10$$

$$VI = R\$ 530.229,54$$

CONCLUSÃO:

Valor do Aluguel deverá corresponder ao percentual máximo de 10% sobre o valor do imóvel.


Ilma S. Sousa
Engº Civil
CREA 0.783-D

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\$ 4.000,00 a R\$ 4.800,00**

Ananindeua,



Isma S. Sousa
Engº Civil
CREA 9.783-D

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA DE SANEAMENTO E INFRAESTRUTURA
ABRIGO DE 0 A 06 ANOS - LOCALIZAÇÃO



Alma S. Sousa
Engº Civil
CREA 0.783-D