

AVALIAÇÃO DE ESTIMATIVA DE VALOR DE ALUGUEL

01 – INTRODUÇÃO

INTERESSADO: PPREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA

OBJETO DE AVALIAÇÃO: Imóvel para abrigar Galpão para Armazenagem de Pneus Inservíveis pela SEURB – Secretaria Municipal de Serviços Urbanos.

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

PROPRIETÁRIO: Ronaldo da Silva de Souza

02 – DOCUMENTAÇÃO

Não foram efetuadas investigações 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 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 a vigente.

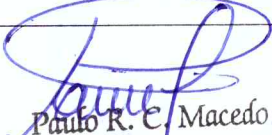
O signatário não assume responsabilidade sobre material legal ou de engenharia fornecidos pelo interessado, excluindo as necessárias para o exercício de suas funções.

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 veículos 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 tributária, 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 (trabalhistas, previdenciárias, etc.) dentre outros.

Ressalte-se que não foram levantados eventuais passivos ambientais relativos ao imóvel avaliando, tendo a análise se restringido 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


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

Prefeitura Municipal de Ananindeua
Secretaria De Saneamento E Infraestrutura

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

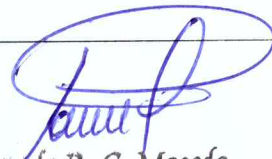
Bairro: Maguari
Rua: Passagem Antonio Barbosa nº. 221
Densidade de Ocupação: Médio
Padrão Econômico: Médio
Categoria de Uso: Institucional
Valorização Imobiliária: Em Valorização
Acessibilidade: Boa
Intensidade de Tráfego: Baixa

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 - Existente - Coleta de lixo - Existente - Energia Elétrica - Existente - Esgoto Pluvial - Existente - Arborização - Existente - Iluminação Pública - Existente - Pavimentação - 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
---	--



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

07 – DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

TERRENO:

O terreno possui área total de 852,63 m² (**OITOCENTOS E CINQUENTA E DOIS VÍRGULA SESSENTA E TRÊS METROS QUADRADOS**).

Tipo de superfície: seca

Topografia: plana

Frente: no nível da rua do logradouro

CONSTRUÇÃO:

Sobre o terreno descrito, encontra-se erigida um galpão abrangendo toda a área do terreno, medindo **852,63 m² (OITOCENTOS E CINQUENTA E DOIS VÍRGULA SESSENTA E TRÊS METROS QUADRADOS)**.

A área construída a ser alugada foi construída em estrutura metálica em arco com fechamento em alvenaria de tijolos; As paredes são revestidas de argamassa e pintadas de branco, interna e externamente; O piso é nivelado em calçamento cimentado; o fechamento superior da fachada é feito com painéis de alumínio; A cobertura foi executada em telhas de alumínio; As esquadrias internas são em madeira de lei, e as externas em metal; Internamente possui em aposento para escritório e instalações sanitárias completas. Possui ainda um fechamento com portão metálico.

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS:

Estrutura: Aço pintado

Fachada: Alvenaria e painéis de alumínio

Paredes: Alvenaria e Reboco pintado

Idade da Construção: 07 anos

Estado de Conservação: Bom

ACABAMENTOS:

Piso: Cimentado

Paredes: Látex sobre massa corrida

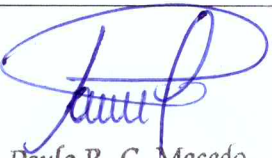
Forro: Não há forro

Esquadrias: Madeira / Ferro

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\$ 13,48 / m² / mês a 16,41 / m² / mês.


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



Prefeitura Municipal de Ananindeua
Secretaria De Saneamento E Infraestrutura

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\$ 13.990,00 a R\$ 15.000,00

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



Prefeitura Municipal de Ananindeua
Secretaria De Saneamento E Infraestrutura

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 no estudo constante de tabelas e amostras que resultaram neste laudo.

O valor total encontrado para contratar como aluguel mensal seta dentro do intervalo de R\$ 13.990,00 a R\$ 15.000,00.

Ananindeua (PA), / /

Paulo R. C. Macedo
Diretor D.O.V
Usina/PMA
REA/PA 9183 D