

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 travessa WE 35A nº 17, Bairro Cidade Nova VIII

RAZÃO DA AVALIAÇÃO: Locação para fins comerciais do IPMA visando atendimento da finalidade institucional do IPMA.

PROPRIETÁRIO: José Duarte Leite.

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 : Cidade Nova VIII
Rua: Travessa WE 35A nº 17
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 dois pavimentos, sendo um auditório para 250 pessoas, uma recepção, um mezanino para funcionamento administrativo e 3 banheiros 350,00 m²,

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, paredes em divisórias naval, pisos revestidos em lajota cerâmica, revestimentos cerâmicos nas paredes dos banheiros, forro em laje no térreo e primeiro pavimento e em pvc no segundo pavimento, portas de rolar de ferro e de divisória naval, e janelas em vidro temperado, cobertura formada em telhas de fibrocimento, assentes em estrutura de madeira, instalações elétricas trifásica, tipo subestação aérea (Quadros elétricos e transformador), instalações hidráulicas alimentação local, através uma caixa d'água de 5.000 l, distribuição em tubos PVC, louças e acessórios em bom estado de conservação.

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 Unitário Básico : R\$ 66,85 / 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\$ 23.396,61

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 **R\$ 23.396,61.**

Ananindeua, 07 de Junho de 2023



Eng^o. Marcelo Gomes da Silva

CREA/PA 150551421-5

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

$$X1 = \text{Área construída (m}^2\text{)} = 350,00 \text{ m}^2$$

$$Y1 = \text{Custo, preço (R\$/m}^2\text{) Comercial – R\$ 2.814,63 (R1 - CUB/M}^2\text{ - Maio/23)}$$

$$Fec = \text{Depreciação (estado de conservação e idade)}$$

$$Vv = \text{Valor de venda (25\%)}$$

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

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

$$VI = 350,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ 1.033,55} \times 0,95 \times 2,5$$

$$VI = \text{R\$ 2.339.661,20}$$

CONCLUSÃO:

Valor do Aluguel deverá corresponder ao percentual máximo de 1% sobre o valor do imóvel. O laudo de avaliação é sugestivo não tem caráter determinante, as de total responsabilidade das partes negociantes.



Engº. Marcelo Gomes da Silva

CREA/PA 150551421-5