

[Handwritten signature]

04 – ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Bairro : Coqueiro

Rua: Cidade Nova VII, WE-72, nº 201

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:

- Normal

QUANTO AOS ,MELHORAMENTOS
PÚBLICOS BÁSICOS - ACUMULATIVOS

- Rede de água – Existente
- Coleta de lixo – Existente
- Energia Elétrica – Existente
- Esgoto Pluvial – Inexistente
- 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 de 02 (dois) pavimentos, com 200,00 m² de área construída, com telhado em estrutura de madeira, coberto de telhas de barro, em terreno de 10,00m de frente e de fundos e 20,00m de comprimento pelas laterais esquerda e direita.

O pavimento térreo é composto por 01 suíte, 02 salas em porcelanato, 01 cozinha, 01 banheiro social, 01 quarto, área de ventilação, com acesso através de porta de madeira e grades de ferro, pátio com porcelanato, com duas entradas de acesso através de grades de ferro, forro em madeira e portas em madeira.

O pavimento superior contém 3 cômodos, sendo 2 suítes e 1 área social de ventilação, portas em madeira, janelas com persianas, porta de alumínio gradeada e guarda-corpo em grades de ferro, pedra de mármore, piso em revestimento cerâmico, e forro em PVC.

O imóvel contém também : 01 aparelho de ar condicionado de 7.500 Btu's, marca

Eletrolux, 01 (uma) central de ar condicionado tipo split, marca Consul de 9.000 BTU'S, 01 guarda roupa em madeira, e uma caixa d'água de 1.000 litros.

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:

Variação intervalar do Unitário Básico : R\$ 17,75 / m²/ mês a 20,00 / 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:

Variação Intervalar do Valor Estimado da Locação Mensal:

R\$ 3.550,00 a R\$ 4.000,00

APRESENTAÇÃO DESTE LAUDO DE AVALIAÇÃO

Este Laudo de Avaliação é apresentado em 04 (quatro) 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\$ 3.550,00 a R\$ 4.000,00**

Ananindeua, / /



Ilma S. Sampaio
Eng. Civil
CREA 9.763/D

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: 1,10.

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) = 200,00m²

Y1 = Custo, preço (R\$/m²) Residencial – R\$ 1.562,30 (CUB/M² - SINDUSCON)

Fec = Depreciação (estado de conservação e idade)

Vv = Valor de venda

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

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

$$VI = 200,00m^2 \times R\$ 1.925,66 \times 0,90 \times 1,10$$

$$VI = R\$ 381.280,68$$

CONCLUSÃO:

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



Maria S. Rossi
Eng. Civil
CITEA 2.763-8