



ANANINDEUA
PREFEITURA DO POVO



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: Parte das instalações do imóvel onde funciona atualmente o Colégio Estratégico - 09 (nove) salas climatizadas de uso parcial, sendo 03 (três) para uso de laboratórios, 02 (duas) para administração e 04 (quatro) salas de aula.

RAZÃO DA AVALIAÇÃO: Possibilidade de locação para uso institucional por parte da Prefeitura de Ananindeua com a finalidade de instalar o IEGA - Instituto Escola de Governo e Gestão Pública de Ananindeua.

PROPRIETÁRIO: Colégio Estratégico Ltda

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 trabalhos técnicos envolvendo vistoria ao local, contatos, levantamento de dados e cálculos foram realizados no mês de janeiro de 2014.

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 a vigente.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria 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 vínculos e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação.

Préf. S. B. Soares
CRENPA 3.091-D

SESAN/PMA



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 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

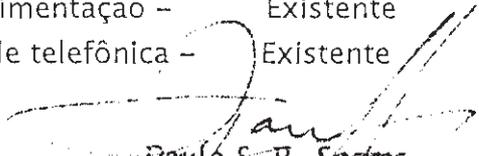
Esta avaliação não pode ser utilizada para fins contábeis, como reavaliação de ativo imobilizado, nem para proposição de ações judiciais, uma vez que os laudos elaborados para tais finalidades possuem características diversas deste.

Esta avaliação é independente e livre

04 - ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Bairro: Levilândia
Rua: Rodovia BR 316, km 7
Densidade de Ocupação: Alta
Padrão Econômico: Médio
Categoria de Uso: Institucional
Valorização Imobiliária: Em Valorização
Acessibilidade: Ótima
Intensidade de Tráfego: Alta

05 - EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS

QUANTO AO ACESSO:	- Normal para veículos
QUANTO AO TRANSPORTE PÚBLICO:	- Su.ficiente
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 - Existente
	- Rede telefônica - Existente
	 Paulo S. B. Soares CREAVPA 3-081-D PMA



06 - ATIVIDADES EXISTENTES NO ENTORNO

COMÉRCIO	- Até 100 metros
ESCOLA	- Até 100 metros
SERVIÇOS MÉDICOS	- Até 100 metros
RECREAÇÃO E LAZER	- Até 100 metros
CORREIOS	- Até 100 metros
AGENCIAS BANCÁRIAS	- Até 100 metros
TRANSPORTE	- Até 100 metros

07 - DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

TERRENO:

O terreno possui frente para a Rodovia Br 316 em forma irregular, fundos para o Terminal de Cargas medindo regularmente 120,67 m, a lateral esquerda com 256,00 m, constituindo-se em um polígono irregular, perfazendo uma área total de 28.062,00 m² (VINTE E OITO MIL E SESENTA METROS QUADRADOS).

Tipo de superfície: seca

Topografia: plana

Frente: no nível da rua do logradouro

CONSTRUÇÃO:

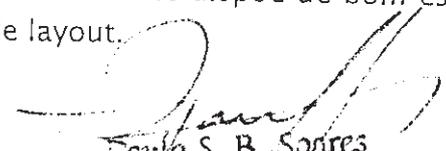
Sobre o terreno descrito, encontra-se erigida edificação em moldes comerciais composta de um grande bloco segmentado com 3 conjuntos de 04 (quatro pavimentos); 2 conjuntos de 02 (dois) pavimentos e 03 conjuntos de apenas 1 (um) pavimento cada, perfazendo todos estes uma área total agregada de 2.680,82 m² (DOIS MIL, SEISCENTOS E OITENTA REAIS E OITENTA E DOIS CENTAVOS).

A edificação é construída em estrutura de concreto armado; fechamento em alvenaria de tijolos; Paredes revestidas de reboco pintadas com látex PVA; Forro em gesso e PVC; Telhado com estrutura em madeira de lei com cobertura em telhas de fibrocimento tipo calhetão; Pavimentação em lajota cerâmica vitrificada e granito; Área externa em piso de blocret.

A edificação é servida por um elevador localizado no bloco de 04 pavimentos.

A divisão interna compõe-se de espaços separados por paredes e banheiros azulejados até o teto.

Seguindo os princípios da arquitetura o pavimento existente dispõe de bom espaço entre as divisões, possibilitando diferentes composições de layout.


Paulo S. B. Soares
CREA/PA 3 091-D
SESAN/PMA



CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS:

Estrutura: Concreto Armado
Fachada: Reboco Pintado
Paredes: Alvenaria e Reboco Pintado
Idade da Construção: 25 anos
Estado de Conservação: Muito bom

ACABAMENTOS:

Piso: Cerâmica
Paredes: Látex sobre massa corrida / Azulejo até o teto / Lambris de madeira
Forro: Gesso e PVC / Lambris de madeira
Esquadrias: Madeira / Ferro / Alumínio

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:

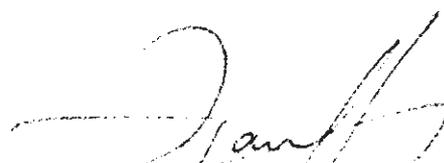
Variação intervalar do Unitário Básico: R\$ 28,80 /m²/mês a 38,50 / m²/ mês.

09 - ESPAÇOS DESTINADOS A LOCAÇÃO

Os espaços destinados a locação são:

- 04 (quatro) salas para aulas com área individual de 58,05 m² e uso compartilhado, perfazendo um total de 232,20 m²;
- 03 (tres) salas destinadas a uso como laboratórios de física e química respectivamente, de uso integral e exclusivo, com 116,10 m²;
- 02 (duas) salas destinadas a uso como administração de uso integral e exclusivo, com 58,05m².

Os espaços totais locados possuem um total de 406,35 m².


Paulo S. B. Soares
CREMPA 3 091-D
PREF. MUNICIPAL DE ARATANDEUVA

1.0 - 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, somando-se este ao valor das vagas abertas para garagem.

Considerando-se todos esses fatores podemos determinar como estimativa para o valor do aluguel a seguinte variação:

Varição Intervalar do Valor Estimado da Locação Mensal:

- R\$ 11.702,88 a R\$ 15.645,32 -



APRESENTAÇÃO DESTES 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\$ 11.702,88 a R\$ 15.645,32.

Ananindeua, 23 de janeiro de 2014

Engº. Civil Paulo Sérgio Barros Soares
CREA 3.091-D /PA

Paulo S. B. Soares
CREA/PA 3 091-D
GESAN/PMA