

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 abrigar Galpão para Armazenagem de Pneus Inservíveis pela SEMA – Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

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

PROPRIETÁRIO: F.M.Oliveira Comércio Varejista e Serviços –ME

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.

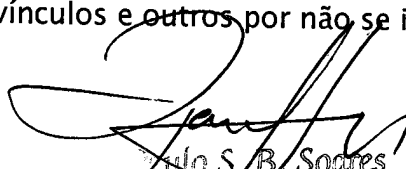
03 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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 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.


 Paulo S. B. Soares
 CREA/PA 3.091-D
 CREA/PA

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.

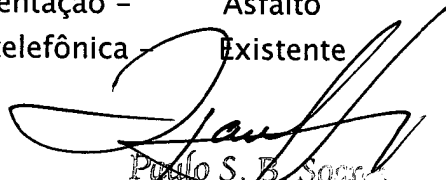
Foram analisadas ainda informações complementares de apoio obtidas durante a visita ao local, que serviram de base para os cálculos e apropriação final de valor. Esta avaliação não pode ser utilizada para fins contábeis, como reavaliação de ativo imobilizado, nem para proposição de ações judiciais, uma 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: Coqueiro
 Rua: Passagem Damasceno nº. 154
 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


 Paulo S. B. Soares
 CREA/PA 3.091-3
 SESAMP/PA

06 – ATIVIDADES EXISTENTES NO ENTORNO

COMÉRCIO
ESCOLA
RECREAÇÃO E LAZER
TRANSPORTE

- Até 100 metros
- Até 100 metros
- Até 100 metros
- Até 100 metros

07 – DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

TERRENO:

O terreno possui frente com 54,00m (CINQUENTA E QUATRO METROS); travessão dos fundos com 39,00 m (TRINTA E NOVE METROS); lateral esquerda com 130,00 m (CENTO E TRINTA METROS); e lateral direita com 101,00 m (CENTO E UM METROS), perfazendo uma área total de 5.370,75 m² (CINCO MIL, TREZENTOS E SETENTA VIRGULA SETENTA E CINCO 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 medindo 40,20 m x 20,70 m (área de 832,14 m² - OITOCENTOS E TRINTA E DOIS VIRGULA QUATORZE METROS QUADRADOS).

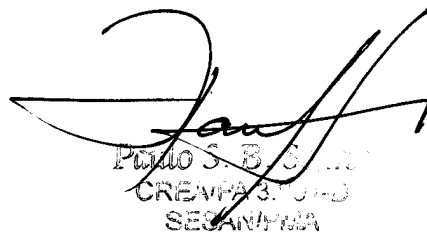
A área construída a ser alugada foi construída em estrutura metálica em arco com fechamento em alvenaria de tijolos; As paredes são revestidas de argamassa e pintadas de branco, interna e externamente; O piso é nivelado em calçamento cimentado; o fechamento superior da fachada é feito com painéis de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


Paulo S. B. S.
CREVIA 3. 0-0
SECAVIA

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\$ 10,50 /m²/mês a 13,60 / m²/ mês.

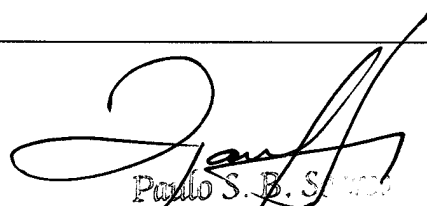
09 – VALOR DA LOCAÇÃO

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\$ 8.737,47 a R\$11.317,10 -



Paulo S. B. Santos
CREAMPA 3.091-D
SEGAN/PMA

APRESENTAÇÃO DESTE LAUDO DE AVALIAÇÃO

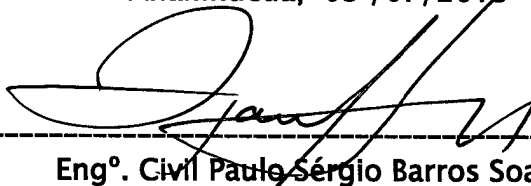
Este Laudo de Avaliação é apresentado em 05 (cinco) laudas, todas devidamente carimbadas e assinadas pelo autor.

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\$ 8.737,47 a R\$ 11.317,10.

Ananindeua, 03 /07/2015



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

Paulo S. B. Soares
CREA/PA 3.091-D
SESAN/PA