



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 Instalações Provisórias do Galpão do Centro de Triagem.

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

PROPRIETÁRIO: PLAMAX - SERVIÇOS E COLETORA DE RESÍDUOS 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 propriedade, a localização, as dimensões e as condições físicas do imóvel.

Paulo S. B. Soares
CREA/PA 3.051-D
SESAN/PMA

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.

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, tais como a depreciação obrigatória pelo estado do imóvel, o qual necessita de reforma para plena utilização.

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: Aurá
 Rua: Estrada Santana do Aurá s/n
 Densidade de Ocupação: Médio
 Padrão Econômico: Médio
 Categoria de Uso: Institucional
 Valorização Imobiliária: Em Valorização
 Acessibilidade: Boa
 Intensidade de Tráfego: Média

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-D
 SESAN/PMA

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

TERRENO:

O terreno possui frente com 40,00 m (**QUARENTA METROS**); travessão dos fundos com a mesma dimensão da testada; lateral esquerda e lateral direita com metragens idênticas de 65,00 m (**SESSENTA E CINCO METROS**); perfazendo uma área total de 2.600,00 m² (**DOIS MIL E SEISCENTOS 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 com área de 1.031,08 m² – **MIL E TRINTA E UM VIRGULA ZERO OITO METROS QUADRADOS**).

A área construída a ser alugada foi construída em estrutura de concreto armado, totalmente aberto na frente e nas laterais, cobertura em telhas de alumínio, com pequena edificação interna em alvenaria revestida e cobertura com telhas de fibrocimento, servindo para escritório e demais dependências de uso comercial. Não há piso em calçamento cimentado; Possui ainda um grande pátio descoberto frontal, com afastamento do muro externo, e um fechamento com portão gradeado metálico.

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS:

Estrutura: Pilares de concreto armado apoiados em sapatas estruturais, com vigamento superior em concreto armado e travejamento de amarração em aço.

Fachada: Aberta

Paredes: Sem paredes

Idade da Construção: 06 anos

Estado de Conservação: Bom

[Assinatura]
Paulo S. B. Soares
CREA/PA 2.091-D
SESAN/PMA

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\$ 21,81 /m²/mês a 24,60 / 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\$ 56.706,00 a R\$ 63.960,00 -

APRESENTAÇÃO DESTE LAUDO DE AVALIAÇÃO

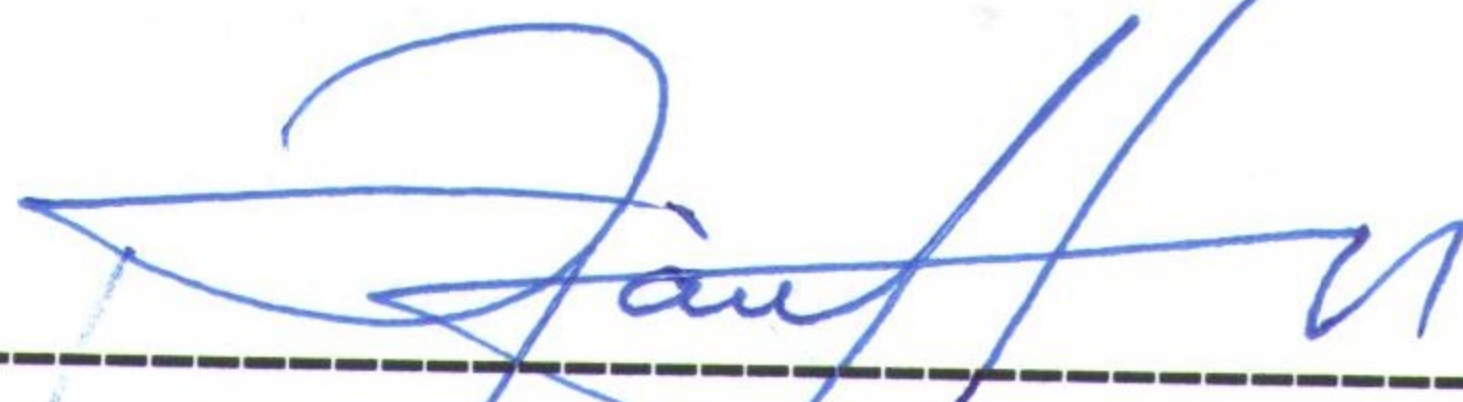
Este Laudo de Avaliação é apresentado em 04 (quatro) laudas, todas devidamente carimbadas e assinadas pelo autor.

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\$ 56.706,00 a R\$ 63.960,00.

Ananindeua, / /



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

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