



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 o Conselho Tutelar no Município de Ananindeua - bairro do Centro.

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

PROPRIETÁRIO: Maria de Nazaré Costa Seixas

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.

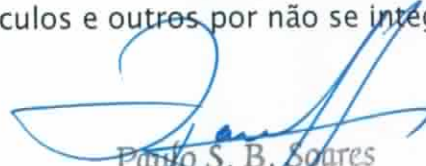
03 - PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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 2.091-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: Centro

Rua: Avenida Claudio Sanders, nº. 1313

Densidade de Ocupação: Alta

Padrão Econômico: Médio

Categoria de Uso: Institucional

Valorização Imobiliária: Em Valorização

Acessibilidade: Boa

Intensidade de Tráfego: alta

05 - EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS

QUANTO AO ACESSO:

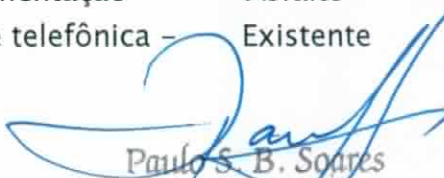
- Normal para veículos

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 3.001-D
SESAN/PMA

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 para a Avenida Claudio Sanders e área total de 339,52 m². (Trezentos e trinta e nove vírgula cinquenta e dois metros quadrados).

Tipo de superfície: seca

Topografia: plana

Frente: no nível da rua do logradouro

CONSTRUÇÃO:

Sobre o terreno descrito, encontra-se erigida 02 (duas) edificações térreas com 127,56 m² (Cento e vinte e sete vírgula cinquenta e seis metros quadrados) de área total construída.

As edificações são construídas em alvenaria de tijolos; Paredes revestidas de reboco pintadas com látex PVA; Forro em madeira; ; Telhado com estrutura em madeira de lei com cobertura em telhas de barro; Pavimento em lajota cerâmica vitrificada.

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

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

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS:

Fachada: Reboco Pintado

Paredes: Alvenaria e Reboco Pintado

Idade da Construção: 12 anos

Estado de Conservação: Bom

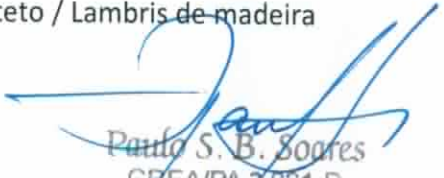
ACABAMENTOS:

Piso: Cerâmica

Paredes: Látex sobre massa corrida / Azulejo até o teto / Lambris de madeira

Forro: Látex sobre laje / Lambris de PVC

Esquadrias: Madeira / Ferro


Paulo S. B. Soares
CREA/PA 3.091-D
GESAM/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\$ 6,65 /m²/mês a 12,43 / m²/ mês.

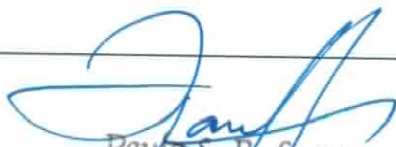
09 – VALOR DA LOCAÇÃO

O valor locativo total do imóvel sob estudo corresponde ao produto do valor unitário pelo peso de rendimento de cada área útil dos pavimentos, somando-se este subtotal ao valor das vagas de garagem.

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\$ 848,27 a R\$ 1.585,57 -



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

APRESENTAÇÃO DESTE LAUDO DE AVALIAÇÃO

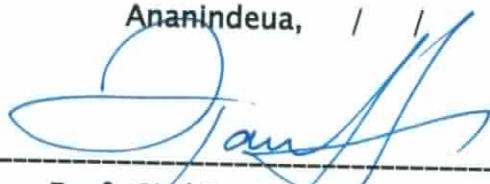
Este Laudo de Avaliação é apresentado em 05 (cinco) laudas, todas devidamente carimbadas e assinadas pelo autor.

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\$ 848,27 a R\$ 1.585,57.

Ananindeua, / / .



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

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