



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPOS DOS GOYTACAZES

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE PESSOAS



Nome dos Avaliadores

Antônio Maria Ribeiro Tavares

Gesy do Couto Salles (Membro Titular)

PARECER TÉCNICO

AVALIATÓRIO MERCADOLÓGICO DE

VALOR LOCATIVO.

Local – R. Baronesa da Lagoa Dourada, nº. 160

Área Construída – 470,10 m²

Pq. Conselheiro Thomás Coelho

03



ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPOS DOS GOYTACAZES

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE PESSOAS

PARECER DE AVALIAÇÃO

1 - INTRODUÇÃO

- A solicitação da presente avaliação foi pedida pela Câmara Municipal de Campos dos Goytacazes, sob o ofício nº 32/2014/SEC/GP-CMCG, a respeito do imóvel situado a Rua Baronesa da Lagoa Dourada, nº 160 – Prq. Conselheiro Thomás Coelho, constando como propriedade da Fundação Cultural de Campos.
- Sabendo-se que uma avaliação não é subjetiva; deveremos e temos que ter o cuidado de ser ela técnica. Teremos que levar em consideração vários fatores, onde deve existir transparência nos mesmos; e o Laudo é uma forma de prova, cuja produção exige conhecimentos técnicos e científicos, que se destina a estabelecer, na medida do possível uma certeza a respeito de determinados fatos e de seus efeitos.
 - A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da norma brasileira da ABNT – NBR Nº. 14.653.

2 – OBJETIVO

- Aluguel do imóvel destina-se a sediar a futura Escola de Gestão Pública da Câmara Municipal de Campos dos Goytacazes.

3 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

- Trata-se de um imóvel, com área construída de 381,00m², onde o mesmo possui testado de 26,00m, com área de terreno de 1.128,40m² lançados no Boletim Cadastral de número de inscrição 09703, emitido na Secretaria Municipal de Fazenda. Porém, em vistoria ao local foi encontrado 89,10m² a mais de área construída, totalizando 470,10m² e 166,40m² a menos de área de terreno, totalizando 962,00m².

4 – VISTORIA DO IMÓVEL

- A vistoria do imóvel foi realizada no dia 29/01/2014, na parte da manhã. O imóvel encontra-se em estado de conservação regular, em boa localização; frente para rua asfaltada e Zona Residencial 4 – (ZR-4) e Zona Fiscal I.

Glauco
Glauco Couto Salles
Secretaria Municipal de Finanças
Coordenadora - Mat.: 5769
Téc. Edificações
CREA/RJ 2009.144.804 - CRECURJ 051438

Flávio
Flávio Cruz Siqueira
Sec. Mun. Adm. Ges. Pessoas
Mat.: 83975
CREA-2013 1149 60

Antonio Maria
Antonio Maria Ribeiro Tavares
C.P.F 812.427.357-04
CREA/RJ 1994 103 185

5 - VALOR

7 O método utilizado para o cálculo do imóvel foi o Evolutivo, pois não existe um imóvel similar. Para o cálculo do terreno teremos a metragem quadrada do terreno multiplicada pelo valor médio do m², do valor de mercado no local. Para as benfeitorias utilizaremos a metragem quadrada construída multiplicada pela Tabela Cub do mês 01/2014.

8 Assim sendo teremos:

9 **Área do terreno** = 962,00m² x R\$ 1.100,00 = R\$ 1.058.200,00 (Um Milhão Cinquenta e Oito Mil e Duzentos Reais).

Devido o imóvel possuir duas testadas ele terá um acréscimo de 10% em seu valor perfazendo um total de:

R\$ 105.820,00 (10%) + R\$ 1.058.200,00 = **R\$ 1.164.020,00** (Um Milhão Cento e Sessenta e Quatro Mil e Vinte Reais).

10 **Área Construída - (R1-N)** = 470,10m² x R\$ 1.387,01 = **R\$ 652.033,40** (Seiscentos e Cinquenta e Dois Mil Trinta e Três Reais e Quarenta Centavos).

11 **Valor Total** = **R\$ 1.816.053,40** (Um Milhão Oitocentos e Dezesseis Mil Cinquenta e Três Reais e Quarenta Centavos).

6 - DEPRECIACÃO FÍSICA SEGUNDO TABELA DE ROSS-HEIDECKE

12 Conforme a localização e conservação do mesmo, o imóvel deverá sofrer depreciação, de acordo com sua área.

13 O imóvel sofrerá depreciação de 18,50%, o mesmo está construído a aproximadamente a mais de **26 (vinte e seis) anos**, necessitando de reparos regulares.

14 **Área Depreciada** - R\$ 652.033,40 - 18,50% = **R\$531.407,22**

Valor Total - Valor Total Terreno + Valor Imóvel Depreciado

R\$ 1.164.020,00 + R\$531.407,22 = R\$ 1.695.427,22

15 Assim sendo, teremos como valor final do imóvel, a quantia de: **R\$ 1.695.427,22** (Um Milhão Seiscentos e Noventa e Cinco Mil e Quatrocentos e Vinte e Sete Reais e Vinte e Dois Centavos).

16 **Arredondamento: R\$ 1.710.000,00** (Um Milhão Setecentos e Dez Mil Reais).

7 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

17 Trata-se de um imóvel de 2 (dois) pavimentos, sendo térreo e pavimento superior, onde estão dispostos:

Área externa- garagem, 03 (três) banheiros, quarto de guardados e varanda.

Gesly
Gesly de Couto Salles
Secretaria Municipal de Finanças
Coordenadora - Mat.: 5769
Téc. Edificações
CREA/RJ 2009.144.804 - CRECVRJ 051438

Flávio Cruz Siqueira
Flávio Cruz Siqueira
Sec. Mun. Adm. Ges. Pessoas
Mat.: 83975
CREA - 2013 1149 60

Antonio Maria Ribeiro Tavares
Antonio Maria Ribeiro Tavares
C.P.F 812.427.357-04
CREA/RJ 1994 103 185



Térreo- 02 (dois) varandas, sala, 02 (dois) halls com 02 (duas) escadas, escritório, quarto, banheiro, cozinha e copa.

Pav. Sup.- varanda, hall, banheiro, 04 (quatro) quartos e apoio da cozinha.



PARTE EXTERNA

- 18 Entrada principal (Rua Baronesa da Lagoa Dourada) com portão de ferro, muro de alvenaria com aproximadamente 1,20 m de altura e grade de ferro com aproximadamente 0,40 m de altura e em sua lateral (Rua Conselheiro Thomás Coelho) um portão de garagem de ferro (tipo grade) e portão para pedestre de mesmo material, muro de alvenaria de aproximadamente 2,00 m de altura;
- 19 Garagem para dois carros coberta, revestida com piso cerâmico, com acesso para a casa principal e para área de serviços;
- 20 Acesso principal em concreto e pedras de seixo, em vários pontos apresentando rachaduras e desnível devido à vegetação (raízes);
- 21 Ausência de manutenção de todo o jardim.

PARTE INTERNA

TÉRREO:

- 22 Fachada emoldurada em pedra (térreo) em bom estado e pintura (pav. sup.) em estado regular;
- 23 Sala Principal: 02 (dois) portas de correr, porta principal de vidro com estrutura de madeira, apresentando um vidro totalmente quebrado e janela de madeira maciça de vidro e persianas em estado regular, piso de taco trabalhado em regular estado de conservação apresentando alguns pontos em deterioração, pintura em regular estado de conservação, possuindo parte elétrica exposta (ausência de luminárias);
- 24 Sala (acesso à cozinha): porta de madeira lisa e janela de madeira maciça de vidro e persianas em péssimo estado de conservação, porta lisa localizada no acesso à copa, piso frio do tipo mosaico em bom estado de conservação;
- 25 Copa: Porta lisa de madeira, bancada de alvenaria e mármore branco, possuindo 01 (uma) cuba, sem torneira e portas de veneziana em madeira (bancada);
- 26 Cozinha: Porta lisa de madeira em ruim estado de conservação (acesso a área externa), bancada de alvenaria e mármore branco apresentando rachaduras, possuindo 02 (duas) cubas sem torneiras, portas de veneziana em madeira (bancada), piso frio tipo mosaico, armário embutido em alvenaria com portas de veneziana em regular estado de conservação, parede com revestimento cerâmico a aproximadamente 1,80 m de altura, bacias em estrutura metálica e vidro;
- 27 Banheiro: Piso em mosaico, pintura em estado regular, revestimento de piso cerâmico a aproximadamente 1,60m de altura, bacias de madeira com venezianas e vidro, pia de uma cuba, box de alvenaria;
- 28 Quarto: Porta lisa de madeira, piso em taco de madeira em estado regular, necessitando de pintura, parte elétrica exposta, janela do tipo veneziana e vidro de correr em estado regular;

Gesyr
Gesyr de Couto Salles
Secretaria Municipal de Finanças
Coordenadora - Mat.: 5769
Téc. Edificações
CREA/RJ 2009.144.804 - CREC/RJ 051438

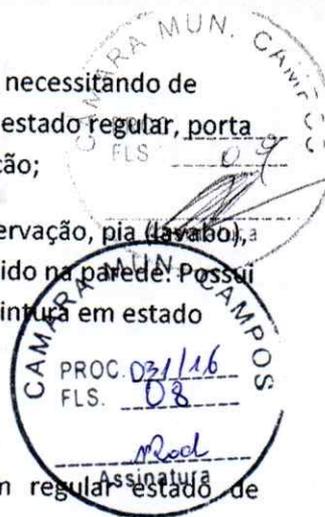
Flávio Cruz Siqueira
Sec. Mun. Adm. Ges. Pessoas
Mat.: 83975
CREA-2013 1149 60

Antonio Maria Ribeiro Tavares
C.P.F 812.427.357-04
CREA/RJ 1994 103 185

- 29 Escritório: Porta lisa de madeira, piso em taco de madeira em estado regular, necessitando de pintura, parte elétrica exposta, janela do tipo veneziana e vidro de correr em estado regular, porta de correr (acesso ao hall) de madeira e vidro, em regular estado de conservação;
- 30 Hall (escada principal/serviço): piso do tipo mosaico em bom estado de conservação, pia (lavabo), a dispensa abaixo do vão da escada com um armário de madeira e cofre embutido na parede. Possui uma porta de correr em estrutura metálica, tipo sanfonada (acesso à copa), pintura em estado regular.

PAVIMENTO SUPERIOR:

- 31 Escadas: em mármore branco, guarda corpo em estrutura metálica em regular estado de conservação;
- 32 Hall: piso de taco em bom estado e pintura em estado regular;
- 33 Quarto 01 (suíte): Porta lisa de madeira sem maçaneta, piso em taco de madeira em bom estado, parte elétrica exposta, pintura em bom estado de conservação, janela do tipo veneziana e vidro de correr, em estado regular;
- 34 Banheiro (suíte/social): Possuem dois acessos, um pelo quarto e outro pelo corredor, cujas portas são lisas de madeira, piso em mosaico, revestimento cerâmico nas paredes com aproximadamente 1,60m de altura, bacias de vidro temperado, parte elétrica exposta, banheira de ferro e sem de pia;
- 35 Quarto 02: Porta lisa de madeira sem maçaneta, piso em taco de madeira em bom estado, parte elétrica exposta, pintura em estado regular de conservação, janela do tipo veneziana e vidro de correr, em estado regular;
- 36 Quarto 03: Porta lisa de madeira sem maçaneta, piso em taco de madeira em bom estado, caixa de luz com parte elétrica exposta, pintura em estado regular de conservação, armário de madeira embutido até o teto, abertura para entrada do aparelho de ar condicionado possuindo grade externa, janela do tipo veneziana e vidro de correr, em estado regular;
- 37 Quarto 04: Porta lisa de madeira sem maçaneta, piso em taco de madeira em bom estado, parte elétrica exposta, pintura em estado regular de conservação, bancada de madeira embutida em toda parede, abertura para entrada do aparelho de ar condicionado possuindo grade externa, janela do tipo veneziana e vidro de correr, em estado regular;
- 38 Varanda/Salão 01: Porta de acesso lisa de madeira com veneziana em cima, piso frio, pintura em estado regular de conservação, cobertura em PVC, parte elétrica exposta, 2(duas) aberturas para entrada de aparelho de ar condicionado, janelas de vidro de correr e bacias de madeira com venezianas, vidro temperado (tipo vitrine) entre o salão e o Hall de circulação;
- 39 Varanda/Salão 02: Porta lisa de madeira larga, com bacia do tipo veneziana em cima, piso frio, pintura em estado regular, cobertura em PVC, caixa de luz com parte elétrica exposta e janelas de vidro de correr, em bom estado;
- 40 Banheiro de Serviço: Piso em mosaico, pintura em estado regular, revestimento de piso cerâmico a aproximadamente 1,60m de altura, bacias de madeira com venezianas e vidro, sem chuveiro, pia de uma cuba, sem torneira, bancada de mármore com armário embutido embaixo;



Gesly
Gesly de Couto Salles
Secretaria Municipal de Finanças
Coordenadora - Mat.: 5769
Téc. Edificações
CREARJ 2009.144.804 - CRECVRJ 051438

Flávio
Flávio Cruz Siqueira
Sec. Mun. Adm. Ges. Pessoas
Mat.: 83975
CREA-2013 1149 60

Antonio Maria
Antonio Maria Ribeiro Tavares
C.P.F. 812.427.357-04
CREARJ 1994 103 185

8 - CONCLUSÃO:

- 41 É do entender dos Peritos Avaliadores que os valores para o imóvel avaliando, conforme a conservação do mesmo e sua localização: Assim sendo teremos os seguintes valores de aluguel:



VALOR MÉDIO ESTIMADO DO IMÓVEL Aluguel/mês (0,7%): R\$ 11.970,00

VALOR MÁXIMO Aluguel/mês: (0,8%): R\$ 13.680,00

VALOR MÍNIMO Aluguel/mês: (0,6%): R\$ 10.260,00

Campos dos Goytacazes, 07 de Fevereiro de 2014.

Gesly
Gesly de Couto Salles
Secretaria Municipal de Finanças
Coordenadora - Mat.: 5769
Téc. Edificações
CREA/RJ 2009.144.804 - CREC/RJ 051438

Flávio
Flávio Cruz Siqueira
Sec. Mun. Adm. Ges. Pessoas
Mat.: 83975
CREA-2013 1149 60

Antonio
Antonio Maria Ribeiro Tavares
C.P.F. 812.427.357-04
CREA/RJ 1994 103 185