



SECRETARIA DE GESTÃO, PLANEJAMENTO
E FINANÇAS

SETOR DE PLANEJAMENTO



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE ALUGUEL DE IMÓVEL



LAUDO TÉCNICO

Objeto

NOME: Avaliação de aluguel de imóvel para atender o Corpo de Bombeiros Militar do Espírito Santo e o Serviço de Atendimento Móvel de Urgência.

Finalidade do laudo

Realizar avaliação de aluguel do imóvel do Srº Wanderlan Lopes Coutinho, localizado à Av. Amintas Osório de Mattos, 1746, Niterói, conforme documentação apresentada no credenciamento para locação de imóvel para atender o Corpo de Bombeiros Militar do Espírito Santo e o Serviço de Atendimento Móvel de Urgência.

Verificar se o imóvel credenciado atende às exigências de instalação da base do Corpo de Bombeiros Militar e o Serviço de Atendimento Móvel de Urgência.

Identificação e caracterização do imóvel avaliando

O imóvel está situado na Avenida Amintas Osório de Mattos, 1746, Niterói, Iúna/ES, conforme imagem abaixo:



A área total do imóvel é de **1.107,00 m²**(mil cento e sete metros quadrados), conforme levantamento da Planta Genérica de Valores (PGV).

Em vistoria realizada no dia 28/06/2024, foi constatado, conforme evidenciado em relatório fotográfico no Anexo II, que o imóvel é formado por 4 galpões, 1 cômodo externo e um pátio pavimentado com blocos de concreto.

O cômodo externo não possui revestimento cerâmico no piso e não possui forro. Possui paredes em blocos de concreto, pontos de água e esgoto, iluminação, balança, porta em madeira e 1 pia com bancada. A área externa também é composta por uma pequena área coberta por telhas metálicas e o restante não possui cobertura, sendo pavimentado em blocos de concreto.

O Galpão 01 é um espaço amplo no qual pode ser usado para garagem de uma equipe, possui piso cimentado, é coberto por telhas metálicas, além disso possui um cômodo com pia e bancada, 1 banheiro e outro cômodo com porta de madeira o qual pode ser usado como almoxarifado.



O Galpão 02 pode ser usado para alojamento da equipe. Este possui uma cozinha com copa e sala integrados, possui 2 banheiros e 3 quartos. Os cômodos possuem forro, iluminação, básculas e os quartos, cozinha e banheiros possuem revestimento cerâmico.

O Galpão 03 é um espaço amplo no qual pode ser usado para garagem de uma equipe. Possui piso cimentado, é coberto por telhas metálicas, além disso possui um espaço com pia, bancada e armários. É composto também por 1 banheiro e outro cômodo feito por divisórias, vidros e piso cerâmico.

O Galpão 04 pode ser usado para alojamento da equipe. Este possui uma cozinha com copa e sala integrados, possui 2 banheiros e 3 quartos. Os cômodos possuem forro, iluminação, básculas e os quartos, cozinha e banheiros possuem revestimento cerâmico.

Todos os galpões possuem portões de entrada.

Assim sendo, o imóvel em questão atende aos requisitos mínimos de contratação pontuados no Documento de Formalização de Demanda (DFD). Este dispõe dos ambientes obrigatórios de acordo com o PROGRAMA ARQUITETÔNICO MÍNIMO - BASE DESCENTRALIZADA SAMU 192 VERSÃO 2.0/2018, atendendo as exigências das equipes de profissionais da Base SAMU e Corpo de Bombeiros de Iúna.

Da avaliação

É consignado que o laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT para a Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se: na documentação fornecida, em informações constatadas in loco na vistoria ao imóvel, e em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local.



Para a determinação do valor do aluguel, foi utilizado o Método da Remuneração do Capital, uma vez que na região não possui elementos amostrais nos quais as características formadoras de valor estejam contidas no intervalo de características do imóvel avaliando.

Desta forma, têm-se:

$$Val = Vi \cdot i ; \text{Valor do aluguel mensal} = \text{Valor do imóvel} \cdot \text{taxa de remuneração mensal.}$$

$$\text{Onde, } Vi = Vt + Vc$$

$$\text{Ou seja, Valor do imóvel} = \text{Valor do terreno} + \text{Valor da Construção}$$

Para os cálculos de valores unitários, utilizou-se os mesmos parâmetros já adotados no Laudo Técnico de Valor Estimado de Aluguel de Imóvel. Ou seja: para o cálculo do valor do terreno e da taxa de remuneração mensal, utilizou-se pesquisa de mercado com dados coletados na região indicada, para a área construída foi utilizado como base o Custo Unitário Básico da Construção Civil (CUB) de abril de 2024 para galpões e, para a área do pátio considerou-se a pavimentação com bloco de concreto, para isso, estimou-se o valor com base em licitação de calçamento da PMI. Segue:

DESCRIÇÃO	ÁREA MÉDIA (M²)	VALOR UNITÁRIO (R\$/M²)	TOTAL (R\$)
ÁREA COBERTA PARA INSTALAÇÃO DAS EQUIPES + ÁREA DE GARAGEM	629,80	1226,20 (CUB)	772.260,76
PÁTIO COM CALÇAMENTO	477,80	80,00 (Licitação)	38.224,00
TERRENO	1.107,00	967,83 (Pesquisa de mercado)	1.107.000,00
TOTAL			1.917.484,76

Valor da Construção (Vc)



Para o valor da construção têm-se:

$V_c = \text{Área coberta para instalação das equipes} + \text{Área de garagem} + \text{Área externa (pátio com calçamento)}$

$$V_c = 772.260,76 + 38.224,00$$

$$V_c = \text{R\$ } 810.484,76$$

Valor da Construção (Vt)

O valor do terreno (Vt), é:

$$V_t = \text{R\$ } 1.107.000,00$$

Valor do imóvel (Vi)

$$V_i = V_c + V_t$$

$$V_i = 810.484,76 + 1.107.000,00$$

$$V_i = \text{R\$ } 1.917.484,76$$

Taxa de remuneração (i)

A Taxa de remuneração é expressa por:

$$i = \text{Val} / V_i, \text{ Ou seja,}$$

$$\text{Taxa de remuneração} = \text{Valor do Aluguel Mensal} / \text{Valor do Imóvel}$$

De acordo com pesquisas de dados comerciais observados no mercado local, fundamentou-se que o valor da taxa de remuneração para o imóvel em questão é:

$$i = 0,58 \%$$



Valor do aluguel estimado (Val_{est})

$$\text{Val}_{\text{est}} = \text{Vi} \times i$$

$$\text{Val}_{\text{est}} = 1.917.484,76 \times (0,58/100)$$

$$\text{Val}_{\text{est}} = \text{R\$ } 11.121,41 \cong \text{R\$ } 11.200,00$$

Destarte, o **valor locativo** do imóvel é:

R\$ 11.200,00 / mês
(Dez mil e oitocentos reais)

Iúna/ES, 01 de julho de 2024.

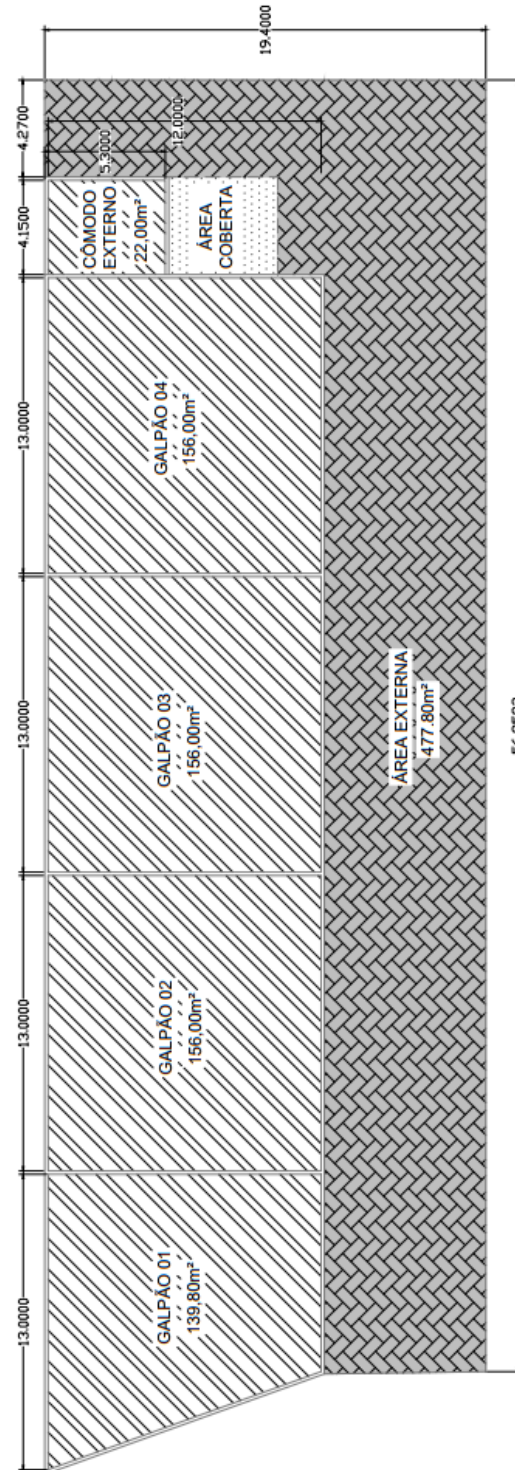
DAYANE GUEDES DE MORAIS

Assessora Técnica Especializada - Engenheira Civil

CREA:ES 042705/D

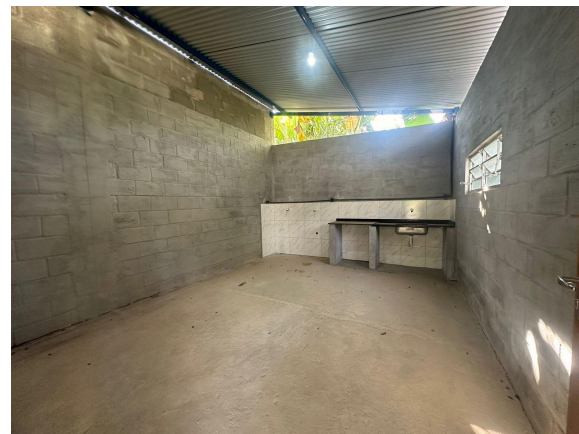


ANEXO I – CROQUI DO IMÓVEL

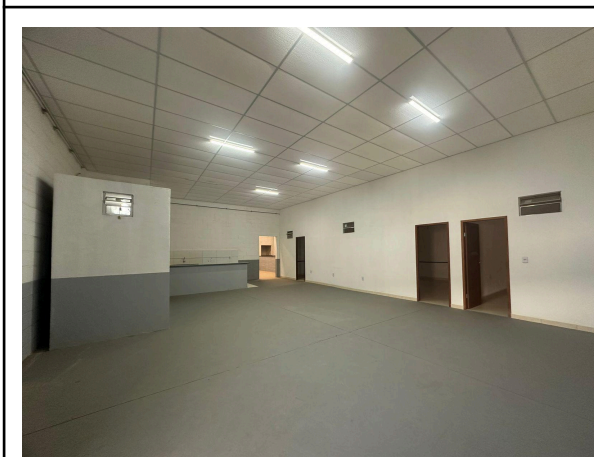
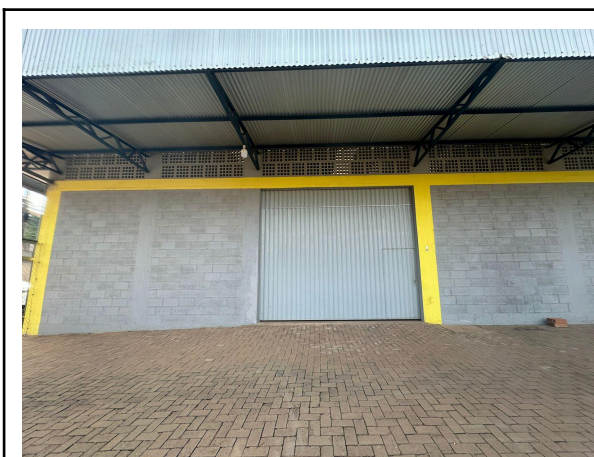


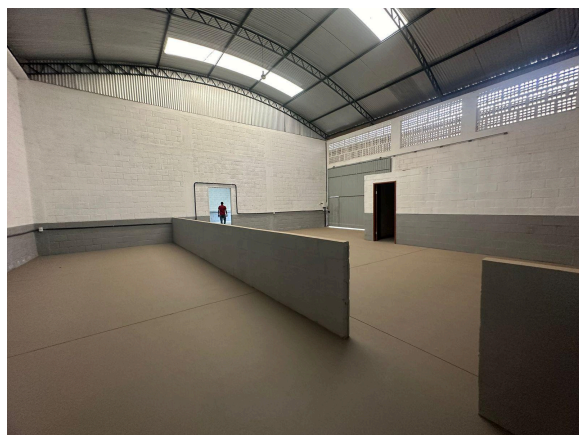
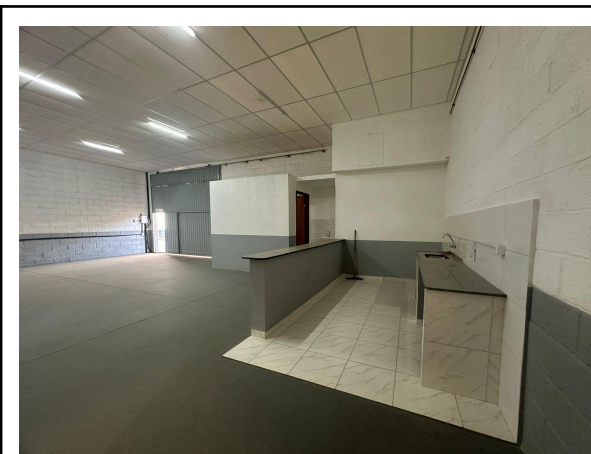
ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
AVENIDA. FACHADA E ÁREA EXTERNA





GALPÃO 01 E 02

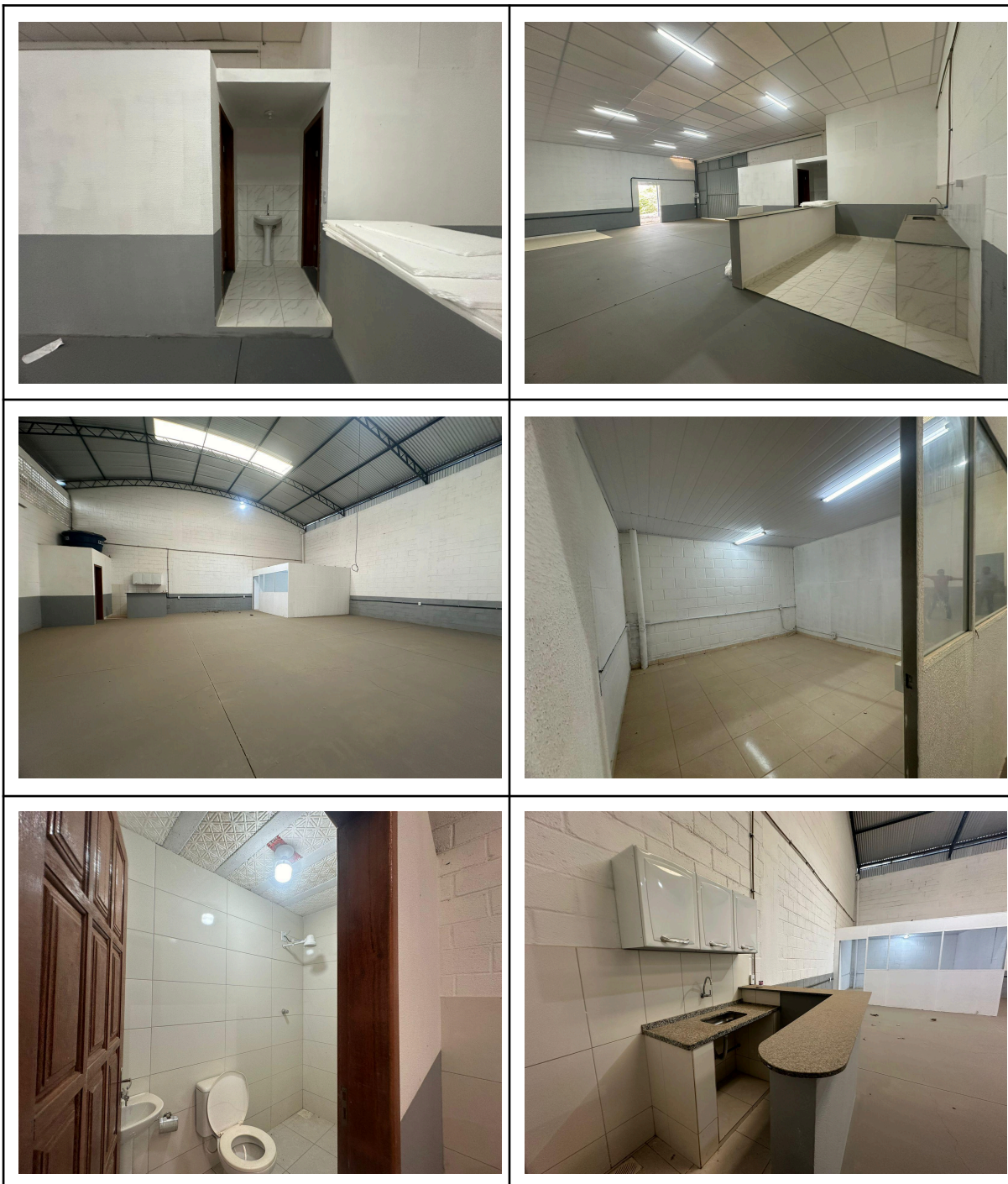






GALPÃO 03 E 04






Certificado de Assinaturas Eletrônicas

Documento Ref: 33cda1ad39377adb3f7497c0874b9fef

Documento assinado por:

Dayane Guedes de Moraes	
CPF: 14714905724	
Email Verificado: gestao.assessor3@iuna.es.gov.br	
IP: 189.89.24.179	Data: 01/07/2024 18:51:55

Assinaturas Eletrônicas conferidas e confirmadas em: 01/07/2024 18:51:59