



**BELÉM
ALFABETIZADA
E EDUCADORA**

SEMEC
Secretaria de
Educação



Belém
Prefeitura da *noSSa gente*

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1.0 – PRELIMINARES

1.1 - Objeto: Levantamento de Imóvel urbano, pertencente a **ASSOCIAÇÃO DAS SENHORAS DOS ROTARIANOS DO R C ICOARACY**; destinado a aluguel pela SEMEC (Secretaria Municipal de Educação)

1.2 - Endereço do imóvel: Rua Padre Júlio Maria, nº 178, bairro Cruzeiro, Icoaraci, Belém-Pa.

1.3 – Data: 14/04/2023

2.0 – OBJETIVO

Avaliar o imóvel, o qual abriga a **UEI CASA DA AMIZADE**, com o fim de definir seu valor de mercado para aluguel nos anos de 2023 e 2024, bem como, requerer à Associação as adequações necessárias para que a unidade escolar possa vir exercer suas atividades com eficácia, para tanto, passaremos a analisar a infraestrutura do referido imóvel;

2.1 - Interessado: **Secretaria Municipal de Educação – SEMEC;**

2.2 - Proprietário: **ASSOCIAÇÃO DAS SENHORAS DOS ROTARIANOS DO R C ICORACY.**

3.0 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

3.1 - Zoneamento

O imóvel faz parte da Zona de Ambiente Urbano – ZAU 5, caracterizada pela predominância do uso residencial, com vias instaladas nos principais eixos viários.

3.2 - Parâmetros urbanísticos

De acordo com o Plano Diretor da cidade, o imóvel avaliando atende a alguns parâmetros urbanísticos (coeficiente de aproveitamento, taxas de afastamentos e taxa de ocupação).

3.3 - Infraestrutura

A área de localização do imóvel apresenta abastecimento de água potável, coleta de resíduos sólidos, energia elétrica, sistema de transporte coletivo próximo a unidade escolar ora analisada; e rede de telefone e dados.

3.4 - Terreno

O terreno possui formato retangular, medindo 86,00 x 26,20; sendo que somente será utilizado pela SEMEC, a área correspondente a escola que é 51,80 x 16,80m, perfazendo uma área total de 870,24m²; haja vista, existir na totalidade do terreno, área de invasão, bem como, uma casa de madeira aonde mora uma senhora com permissão para o uso da mesma. Confronta-se pelas laterais e fundos com quem de direito. Apresenta topografia plana, entretanto, com uma pequena parte alagada e acesso por via asfaltada.

3.5- Da Edificação:

O imóvel é constituído de alvenaria, possui área frontal coberta por telha de fibrocimento, que funciona como playground; o restante da edificação possui cobertura de telha cerâmica; forro de pvc precisando de reparos;

portas e janelas de madeiras necessitando de restauro; sala de Coordenação com piso desnivelado; 04(quatro) salas de aula com cancela de madeira; 02(dois) banheiros infantis; 01(um) banheiro de adulto; refeitório; copa/cozinha; despensa; depósito; área para banho das crianças; área livre lateral e dos fundos.

Ao lado do imóvel avaliando, existe um imóvel estilo galpão na sua parte interna bastante deteriorado, o qual não fará parte do aluguel ora avaliado.

Contém 01(uma) caixa d'água, a qual será instalada nova bomba na mesma. Quanto a parte elétrica; esta necessita ser refeita em quase toda a unidade escolar.

3.6 - Levantamento Fotográfico:

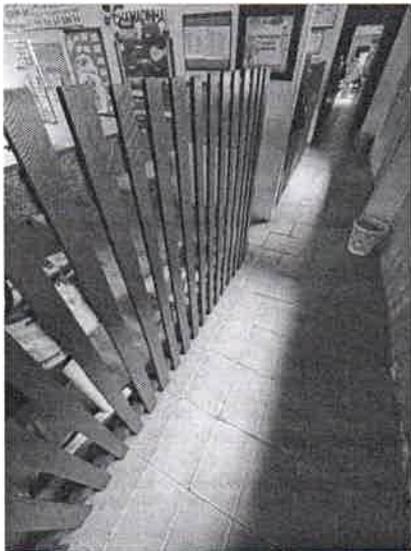


Fig. 01



Fig. 02





**BELÉM
ALFABETIZADA
E EDUCADORA**

SEMEC
Secretaria de
Educação



Belém
Prefeitura da *noSSa gente*



Fig.03



Fig. 04



Fig.05

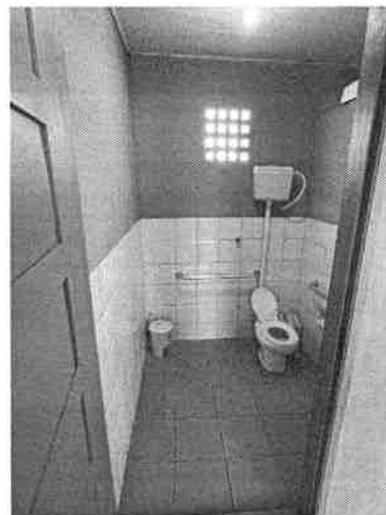


Fig.06



BELEM
ALFABETIZADA
E EDUCADORA

SEMEC
Secretaria de
Educação



Belém
Prefeitura da *nossa gente*



Fig.07



Fig.08



Fig. 09



Fig. 10



BELEM
ALFABETIZADA
E EDUCADORA

SEMEC
Secretaria de
Educação



Belém
Prefeitura da *noSSa gente*



Fig.11



Fig.12



Fig.13



Fig.14



Fig. 14



Fig. 15

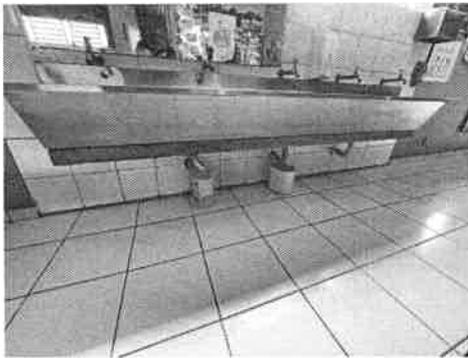


Fig. 16



Fig. 17

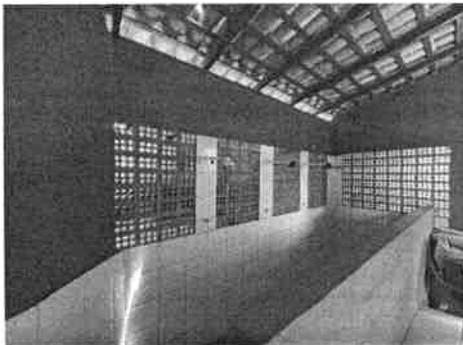


Fig. 18

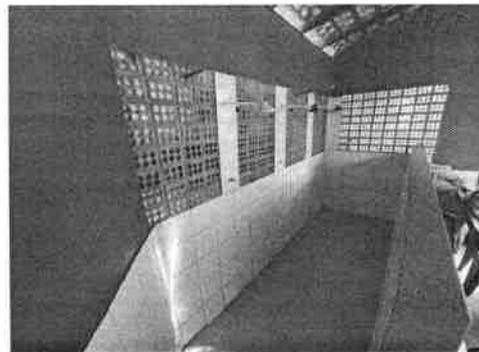


Fig. 19



BELÉM
ALFABETIZADA
E EDUCADORA

SEMEC
Secretaria de
Educação



Belém
Prefeitura da *NOSSA gente*



Fig. 20



Fig. 21



Fig. 22



Fig.23



Fig.24

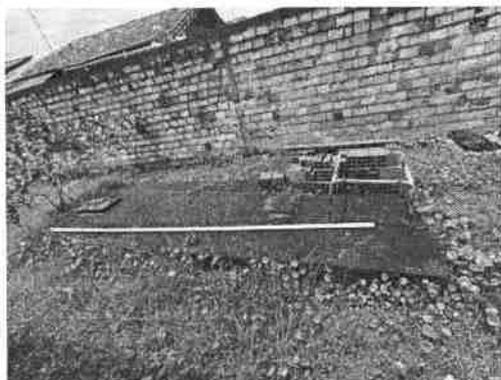


fig.25



Fig.26

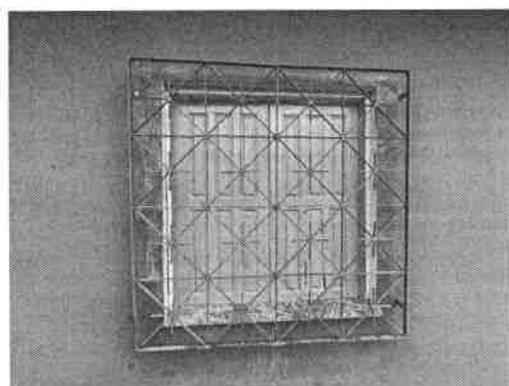


Fig.27



Fig.28

Fig.29



Fig.30

Fig.31



Fig.32



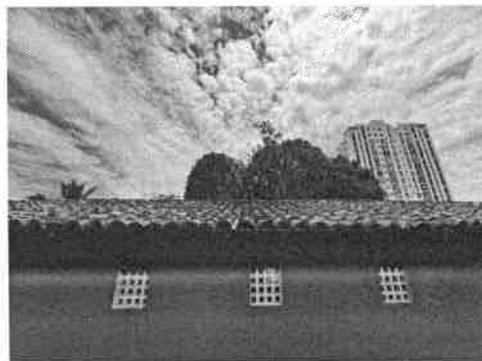
Fig. 33



Fig.34



Fig. 35



TB



**BELÉM
ALFABETIZADA
E EDUCADORA**

SEMEC
Secretaria de
Educação



Belém
Prefeitura da *NOSSA gente*

Fig. 36

Fig.37



Fig.38



Fig.39



[Handwritten signature]

Fig.40

Fig.41

3.7 - Levantamento de áreas:

A área total da edificação é de 870,24m²;

A área construída da edificação é 298,24 m²

4.0 – CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

4.1 - Legislação

ABNT NBR 14653-1 – Avaliação de bens. Parte 1: Procedimentos gerais;

ABNT NBR 14653-2 – Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis urbanos.

4.2 - Procedimentos metodológicos

Do terreno: método comparativo de dados mercado e variações imobiliárias para o logradouro em questão.

Da benfeitoria: Serão feitas as reproduções construtivas, levando em consideração a área construída do imóvel, prédio sem elevador, padrão médio; método comparativo de dados do mercado e vantagem da coisa feita (Vcf), quando o imóvel já está sendo ocupado ou necessidade extrema de utilização.

5.0 - VALOR DO TERRENO (VT)

$$VT = VO \times AT$$



**BELÉM
ALFABETIZADA
E EDUCADORA**

SEMEC
Secretaria de
Educação



Belém
Prefeitura da *noSSa gente*

VO = R\$ 1.000,00(Valor médio por m² do terreno na área de interesse)

AT = 870,24m² (Área do terreno)

VT = 870.240,00

6.0 - VALOR DA BENFEITORIA (VB)

VB = Vb x Ac x d x Fc

Vb = R\$ 1.800,00 (índice da construção – abril/2023)

Ac = 298,92m² (Área construída)

d = 0,65 (depreciação)

Fc = 0,86 (fator de comercialização)

VB = 1.800,00 x 298,92 x 0,65 x 0,86

VB = R\$ 300.773,30

7.0 - VALOR DA COISA FEITA (Vcf)

Vcf = 7,5% VB

Vcf = 7,5% R\$ 300.773,30

Vcf = R\$ 22.557,99

8.0 - VALOR DO IMÓVEL (VI)



**BELEM
ALFABETIZADA
E EDUCADORA**

SEMEC
Secretaria de
Educação



Belém
Prefeitura da *nossa gente*

$$VI = VT + VB + Vcf$$

$$VI = R\$ 870.240,00 + R\$ 300.773,30 + R\$ 22.557,99$$

$$VI = R\$ 1.193.571,29$$

9.0 - VALOR ESTIMADO DO ALUGUEL (VE)

$$VE = 1\% VI$$

$$VE = 1\% R\$$$

$$VE = R\$ 11.935,71$$

10.0 - RECOMENDAÇÕES:

Tendo em vista que o imóvel avaliando não possui mais a modalidade de contrato por comodato e passou a ser um contrato de aluguel, desta feita, necessitará passar por uma pequena reforma de maneira a se adequar às necessidades da unidade escolar ora analisada; para tanto; seguem as devidas recomendações:

- 01- Remover os cercados de madeira (Figs. 01, 03); das quatro salas de aula e construir alvenaria no lugar dos mesmos, para a possível instalação de centrais de ar nas mencionadas salas.
- 02- Reparar telhado em toda a extensão do imóvel, principalmente no beiral com a troca de telhas e de madeiras; (Figs. 24,25,27,31)



BELEM
ALFABETIZADA
E EDUCADORA

SEMEC
Secretaria de
Educação



Belém
Prefeitura da *nossa gente*

- 03- Restaurar janelas e portas de madeira; (Figs. 28,29,36)
- 04- Trocar porta e caixilho da sala da Coordenação (fig. 02)
- 05- Reparar forro de pvc que estiver perfurado devido as goteiras do telhado (Fig. 07,08)

- 06- Remover cancela de madeira nas quatro salas de aula e construir alvenaria para proceder a instalação das centrais de ar nas mesmas (Figs. 03,05)
- 07- Instalar bomba nova na caixa d´água existente (Fig.39)
- 08- Consertar o cifão do lavatório (Fig. 16); da pia da cozinha (Fig. 15); do tanque (Fig. 14).
- 09- Refazer piso de concreto no entorno da edificação e pintá-lo com tinta nova cor cinza (figs. 20,23)
- 10- Refazer tampa de fossa de concreto (Fig. 21)

10.1 - CONCLUSÃO

Fica definido, para efeito de LOCAÇÃO, o valor de **R\$ 11.935,71**

(ONZE MIL, NOVECENTOS E TRINTA E CINCO REAIS E SETENTA E UM CENTAVOS).

OBS: Considerando a situação financeira da ASSOCIAÇÃO DAS SENHORAS DOS ROTARIANOS; estipula-se 05(cinco) meses para a execução dos serviços acima recomendados, após a assinatura do contrato.



BELEM
ALFABETIZADA
E EDUCADORA

SEMEC
Secretaria de
Educação



Belém
Prefeitura da *nossa gente*

11.2 – ENCERRAMENTO

Este laudo contém 16 (dezesesseis) folhas, todas rubricadas, e a última assinada pelo técnico responsável pela avaliação.

Belém, 26 de abril de 2023


Patricia B. S. Serruya
Arquiteta/CAU-A 110295-8
DEMA/SEMEC
Matrícula: 0560693-010

Patrícia Beatriz Silva Serruya

Arquiteta e Urbanista - DEMA/SEMEC

CAU/PA: A110295-8

Matrícula: 560693-010


Luiz Risuenho
Engenheiro Civil
CREA-PA: 1520833067
DEMA/SEMEC
Luiz Risuenho

Engº Civil – DEMA/SEMEC

CREA/PA: 1520833067

Matrícula: 0570893- 011



**BELÉM
ALFABETIZADA
E EDUCADORA**

SEMEC
Secretaria de
Educação



Belém
Prefeitura da *NOSSA gente*