LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

BELEM SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCACAO E CULTURA:05055033000152

Assinado de forma digital por BELEM SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCACAO E CULTURA:05055033000152
Dados: 2020.12.22 11:29:04 -03'00'

1.0 – PRELIMINARES

1.1 - Objeto: Avaliação do imóvel para procedimento de locação pela **Secretaria Municipal de Educação.**

1.2 - Endereço do imóvel: Pass. Gastão, nº 255 – Sacramenta – Belém/Pa.

2.0 – OBJETIVO

Renovação do contrato de locação (aluguel mensal) para utilização do prédio para sediar a **UNIDADE DE EDUCAÇÃO INFANTIL SACRAMENTA.**

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

2.2 – **Proprietário:**

3.0 – VISTORIA

3.1 - Logradouro e suas características

Trata-se de logradouro secundário, em avenida pavimentada, em bom estado de conservação, com regular infraestrutura urbana.

3.2 - Zoneamento

O uso urbanístico predominante nesta área é o residencial, de padrão popular, obedecendo às áreas mínimas construtivas, recuos obrigatórios e coeficientes de aproveitamento dentro das normas legais. Trata-se de zona habitacional e comercial com taxa de ocupação de média densidade.

4.0 – IMÓVEL

4.1 - Do terreno

Trata-se de um terreno que apresenta aparentemente solo com boa taxa de resistência para fundações normais, plano, seco e com declividade normal.

Para efeito de locação, foram consideradas as áreas de projeção dos ambientes térreos e áreas livres disponíveis, perfazendo uma área total de 261,00m².

4.2- Da benfeitoria

Trata-se de prédio em padrão popular, adaptado para o funcionamento de salas de aula, em bom estado de conservação, em alvenaria revestida e com pintura PVA, lajotado, com forro em laje, telhado em fibrocimento e telhado em barro no hall de entrada e sala do maternal II, contendo ainda sala do jardim I, sala do jardim II, sendo

esta com sala de banho, uma despensa, copa-cozinha, secretaria, refeitório, área livre, área coberta com conjunto de sanitários, com uma área construída de 81,00 m².

5.0 – CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

5.1 - Do terreno: Conforme é previsto em 14653-1 da NBR

5.2 - Da benfeitoria: conforme é previsto em 14653-2 da NBR

Metodologia

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

Da benfeitoria: Serão feitas as reproduções construtivas, levando em consideração a área construída do imóvel, padrão popular de construção, método comparativo de dados do mercado e vantagem da coisa feita (Vcf), quando o imóvel está pronto para ser ocupado e necessidade extrema de utilização.

6.0 - VALOR DO TERRENO (VT)

VT = VO X AT

VO = R$ 397,69 (Valor médio por m² do terreno na área metropolitana)

AT = 315,00m² (Área do terreno).

VT = 309,45 X 315,00

VT = R$ 125.272,35

7.0 – VALOR DA BENFEITORIA (VB)

VB = Vb x Ac x d x Fc

Vb = R$ 1.239,75 (valor básico para construção)

Ac = **261,00**m² (Área construída)

d = 0,86 (depreciação)

fc = 0,83 (fator de comercialização)

VB = 1.239,75 x 261,00 x 0,86 x 0,83

VB = R$ 230.967,66

8.0 – VANTAGEM DA COISA FEITA (Vcf)

Vcf = 30% VB

Vcf = 30% 230.967,66

321

Vcf = 69.290,30

9.0 – VALOR DO IMÓVEL (VI)

VI = VT + VB + Vcf

VI = 125.272,35 + 230.967,66 + 69.290,30

VI = R$ 425.530,30

10.0 – VALOR ESTIMADO DO ALUGUEL (VE)

VE = 1% VI

VE = 1% R$ 425.530,30

VE = R$ 4.255,30

11.0 - CONCLUSÃO

Fica definido para efeito de aluguel mensal de parte do imóvel, objeto desta avaliação, para funcionar em 03 (três) turnos administrativos, o valor médio de **R$ 4.255,30 (QUATRO MIL DUZENTOS E CINQUENTA E CINCO REAIS E TRINTA CENTAVOS).**

12.0 – ENCERRAMENTO

Este laudo contém 03 (três) folhas onde todas estão rubricadas e a última com a assinatura do engenheiro responsável pela avaliação.

Belém, 17 de janeiro de 2020.

Carlos Daniel Alves de Azevedo
Arquiteto e Urbanista
CAU: A21709-3