



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1.0 – PRELIMINARES

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

1.2 - Endereço do imóvel: Trav. Angustura, nº 200 – A.

2.0 – OBJETIVO

Possibilidade de locação (aluguel mensal) para a utilização do prédio para sediar a **Unidade Pedagógica Nelsinho** (Anexo da Escola Municipal João Nelson Ribeiro).

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

2.2 – Proprietária: **Angélica de Cintra Santos**.

3.0 – VISTORIA

3.1 - Logradouro e suas características

Trata-se de logradouro secundário em avenida pavimentada, em bom estado de conservação, com boa infra-estrutura urbana.

3.2 - Zoneamento

A característica urbanística da área é residencial e comercial. Trata-se de zona de alta taxa de ocupação.

4.0 – IMÓVEL

4.1 - Do terreno

Trata-se de um terreno que apresenta um solo com boa taxa de resistência, plano, seco. Possui formato poligonal irregular. Para efeito de locação foi considerada a área de projeção horizontal do 1º pavimento de 129,52 m² e a área livre de 21,70 m², perfazendo uma área total de 151,22 m².

4.2- Da benfeitoria

Trata-se de um imóvel em padrão bom em alvenaria, em bom estado de conservação, com dois pavimentos sendo o pavimento térreo constituído de garagem piso em lajota cerâmica e cobertura de telhas de alumínio, sala de estar lajotada e forro de laje, área de serviço, copa/cozinha lajotada e forro em laje, dois dormitórios (suítes) lajotados, com



166,20m² de área. O pavimento superior é constituído de um dormitório (suíte) com closet e forro em gesso e piso lajetado, um banheiro, uma sala de som pavimentada com tabuas de lei vitrificadas com 30 cm elevação, uma área livre com piso em laje de concreto armado descoberta, com churrasqueira e chuveiro, com área de 166,20m² perfazendo uma área construída de 332,40m².

5.0 – CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

5.1 - Do terreno: Conforme é previsto em 6.2.1 da NB – 502/01

5.2 - Da benfeitoria: conforme é previsto em 6.2.2 da NB – 502/01

Metodologia

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 bom e método comparativo do mercado e vantagem da coisa feita (VCF), quando o imóvel já está sendo utilizado e necessidade extrema de ocupação.

6.0 - VALOR DO TERRENO (VT)

$$VT = VO \times AT$$

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

AT = 151,22m² (Área do terreno).

$$VT = 397,69 \times 151,22$$

$$VT = R\$ 60.139,58$$

7.0 – VALOR DA BENFEITORIA (VB)

$$VB = Vb \times Ac \times d \times Fc$$

Vb = 846,20 (valor básico)

Ac = 332,40 m² (área construída)

d = 0,86 (depreciação)

Fc = 0,96 (fator de comercialização)

$$VB = 846,20 \times 332,40 \times 0,86 \times 0,96$$

$$VB = R\$ 232.222,18$$



8.0 – VANTAGEM DA COISA FEITA

$$VE = 30\% VB$$

$$VE = 30\% R\$ 232.222,18$$

$$VE = R\$ 69.666,65$$

9.0 – VALOR DO IMÓVEL (VI)

$$VI = VT + VB + VCF$$

$$VI = 60.139,58 + 232.222,18 + 69.666,65$$

$$VI = R\$ 362.028,41$$

10.0 – VALOR DO ALUGUEL PARA FUNCIONAR EM 03 (TRÊS) TURNOS (VĒ)

$$VE = 1\% VI$$

$$VE = 1\% R\$ 362.028,28$$

$$VE = R\$ 3.620,28$$

10.0 - CONCLUSÃO

Fica definido para efeito de aluguel mensal, objeto desta avaliação, para funcionar em 03 (três) turnos administrativos, o valor médio de **R\$ 3.620,00 (TRÊS MIL, SEISCENTOS E VINTE REAIS)**.

11.0 – ENCERRAMENTO

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

Belém, 27 de dezembro de 2019.

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