

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: Rua Samaumeira, nº 153 – Terra Firme – Belém/Pa.

2.0 – OBJETIVO

Avaliar o imóvel a fim de definir seu valor de mercado para utilização do imóvel para sediar a **Creche Betinho**.

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

2.2 – **Proprietário**: Associação Projeto Reviver

3.0 – VISTORIA

3.1 - Logradouro e suas características

Trata-se de logradouro secundário, em rua não pavimentada, com regular estado de conservação, e regular infraestrutura urbana.

3.2 - Zoneamento

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

4.0 – IMÓVEL

4.1 - Do terreno

Trata-se de um terreno que apresenta aparentemente solo alagado com baixa taxa de resistência, fundação de bloco de concreto reforçado, com declividade normal. Possui formato irregular com 23,30 m de testada frontal, 18,20 m de comprimento lateral direito, 22,60 m de comprimento lateral esquerdo, perfazendo uma área total de **543,71m²**.

4.2 - Da benfeitoria

Trata-se do imóvel térreo com mezanino, construção em bom estado de conservação, murado, com estrutura em alvenaria revestida com pintura acrílica, piso em cerâmica, forro PVC e laje, cobertura com estrutura metálica, madeira e telha de

barro, contendo área externa, secretaria com banheiro, banheiro social, refeitório com escovodromo, 06 salas de aulas, banheiro infantil masculino e feminino, circulação, cozinha, despensa, depósito e biblioteca no mezanino, perfazendo uma área construída de **360,17 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 médio 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)

$$VT = VO \times AT$$

VO = R\$ 400,00 (Valor médio por m² do terreno na área metropolitana)

AT = 543,71m² (Área do terreno).

$$VT = 400,00 \times 543,71$$

$$VT = \mathbf{R\$ 217.484,00}$$

7.0 – VALOR DA BENFEITORIA (VB)

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

Vb = R\$ 1.864,13 (índice da construção civil - março 2021 -SINDUSCON)

Ac = 360,17m² (Área construída)

d = 0,70 (depreciação)

fc = 0,73 (fator de comercialização)

$$VB = 1.864,13 \times 360,17 \times 0,70 \times 0,73$$

$$VB = \mathbf{R\$ 343.087,29}$$

Handwritten signature



8.0 – VANTAGEM DA COISA FEITA (Vcf)

$$Vcf = 12,5\% VB$$

$$Vcf = 12,5\% 343.087,29$$

$$Vcf = 42.885,91$$

9.0 – VALOR DO IMÓVEL (VI)

$$VI = VT + VB + Vcf$$

$$VI = 217.484,00 + 343.087,29 + 42.885,91$$

$$VI = R\$ 603.457,20$$

10.0 – VALOR ESTIMADO DO ALUGUEL (VE)

$$VE = 1\% VI$$

$$VE = 1\% R\$ 603.457,20$$

$$VE = R\$ 6.034,57$$

11.0 - CONCLUSÃO

Fica definido para efeito de aluguel mensal do imóvel, objeto desta avaliação, o valor médio de **R\$ 6.000,00 (SEIS MIL REAIS)**.

12.0 – 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 abril de 2021.

Marcella Dias de Lima
Arquiteta e Urbanista
CAU: A149740-5

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FOTO 01: Fachada



FOTO 02: Área de Refeitório



FOTO 03: Área de Refeitório



FOTO 04: Sala de Aula

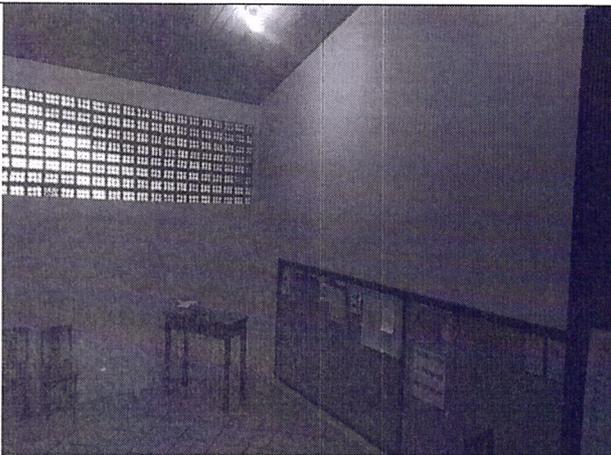


FOTO 05: Sala de Aula

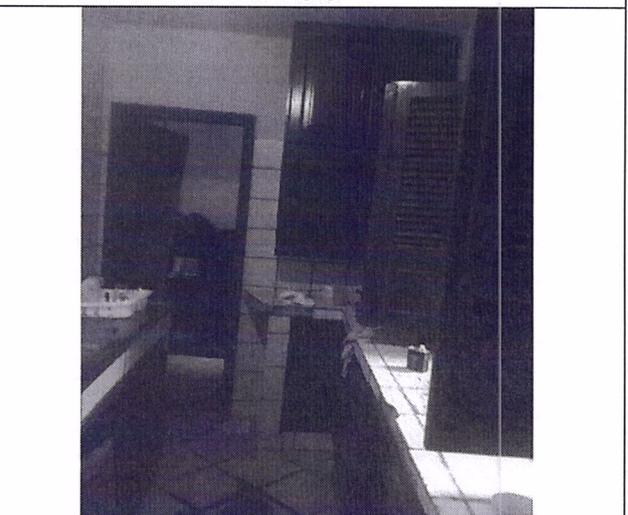


FOTO 06: Cozinha



FOTO 07: Banheiro Infantil



FOTO 08: Área de banho infantil



FOTO 09: Lavatório banheiro infantil



FOTO 10: Banheiro Social



FOTO 11: Biblioteca/Brinquedoteca -
Mezanino



FOTO 12: Área Externa Lateral Direita

Handwritten signature