



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1.0 – PRELIMINARES

1.1 - Objeto: Imóvel urbano;

1.2 - Endereço do imóvel: Rodovia Arthur Bernardes, Parque Eunice Weaver, Quadra 11, Casa 04 - Bairro: Pratinha I - Belém/PA.

2.0 – OBJETIVO

Avaliar o imóvel a fim de definir seu valor de mercado para locação;

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

2.2 – **Proprietário:** José Palheta Pinheiro Júnior

3.0 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

3.1 - Zoneamento

O imóvel faz parte da Zona de Ambiente Urbanos 4 – ZAU 4, caracteriza-se por ter uso predominantemente residencial, atividades econômicas dispersas, presença de núcleos industriais, carência de equipamentos públicos, infra-estrutura não consolidada, terrenos subutilizados ou não utilizados, com ociosidade de grandes áreas, incidência de loteamentos destinados à classe média alta e ocupações precárias.

3.2 – Parâmetros urbanísticos

De acordo com o Plano Diretor da cidade, o imóvel avaliando está classificado como modelo urbanístico 1 – M1 e dessa forma atende aos parâmetros urbanísticos (coeficiente de aproveitamento, gabarito de altura, taxa de permeabilização, afastamentos e taxa de ocupação) definidos em legislação pertinente.

3.3 – Infraestrutura

A área de localização do imóvel apresenta abastecimento de água potável, coleta de resíduos sólidos, energia elétrica, sistema de transporte coletivo e rede de telefone e dados.

3.4 - Terreno

O terreno possui formato de polígono regular, com testada frontal de aproximadamente 16,00m por 25,00m de profundidade, confrontando-se pelas laterais e fundos com quem de direito. Apresenta topografia plana e acesso por via asfaltada.



3.5- Benfeitoria

O imóvel apresenta edificação com 288m² de área construída em estrutura mista (alvenaria e concreto), distribuídos em unidade de um pavimento com: garagem; sala de estar; sala de jantar; cozinha; 02 suítes, 03 dormitórios; 01 banheiro social; depósito; área de serviço coberta, área livre aos fundos do imóvel com chuveiro externo e torre de caixa d'água.

Com relação aos materiais de acabamento internos, temos: piso cerâmico (inclusive na área externa), forro em madeira e PVC; paredes com pintura acrílica (exceto banheiros, onde as paredes são revestidas com cerâmica). Externamente as fachadas são tratadas com pintura acrílica, sendo que na fachada frontal há uma faixa de aproximadamente 6,00m² revestida em pedra natural. As portas são em madeira de lei, as janelas em madeira e vidro e os portões externos são metálicos.

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 normal e método comparativo de dados do mercado.

5.0 - VALOR DO TERRENO (VT)

$$VT \cong VO \times AT$$

VO = R\$ 334,12 (Valor médio por m² do terreno na área de interesse)

AT = 352,00m² (Área do terreno)

$$VT = 334,12 \times 352,00$$

$$VT = R\$ 117.610,24$$



6.0 – VALOR DA BENFEITORIA (VB)

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

$$Vb = R\$ 1.004,62 \text{ (valor médio para construção)}$$

$$Ac = 288,00m^2 \text{ (Área construída)}$$

$$d = 0,90 \text{ (depreciação)}$$

$$Fc = 0,90 \text{ (fator de comercialização)}$$

$$VB = 1.004,62 \times 288,00 \times 0,90 \times 0,90$$

$$VB = R\$ 234.357,75$$

7.0 – VALOR DO IMÓVEL (VI)

$$VI = VT + VB \text{ (valor do terreno + valor da benfeitoria)}$$

$$VI = 117.610,24 + 234.357,75$$

$$VI = R\$ 351.967,99$$

8.0 – VALOR ESTIMADO DO ALUGUEL (VE)

$$VE = 1\%VI$$

$$VE = 1\% R\$ 351.967,99$$

$$VE = R\$ 3.519,67$$

$$VE = R\$ 3.520,00$$

9.0 - CONCLUSÃO

Fica definido, para efeito de locação, o valor de R\$ 3.520,00 (TRÊS MIL QUINHENTOS E VINTE REAIS).

10.0 – ENCERRAMENTO

Este laudo contém 03 (três) folhas, todas rubricadas, e a última assinada pelo técnico responsável pela avaliação.

Belém, 07 de janeiro de 2019.

Kelly Iolanda Melo Martins Paz
Arquiteta e Urbanista
CAU: A47802-4