



## LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA RENOVAÇÃO DE ALUGUEL

### 1.0 – PRELIMINARES

1.1 - **Objeto:** Avaliação de imóvel para procedimento de renovação da Locação, pela **Secretaria Municipal de Educação.**

**Endereço:** Rua dos Mundurucus, 4370 – Guamá, Belém-PA.

### 2.0 – OBJETIVO

Avaliar o imóvel que abriga a **UNIDADE PEDAGÓGICA BARÃO DE MAMORÉ**, a fim de definir seu valor, quanto renovação de aluguel.

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

2.2 - **Proprietário:** **AST PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA**

2.3 – **Responsável pelo imóvel:** **ADILSON PEREIRA QUADROS.** Cel: 94 984121181

### 3.0 – VISTORIA

#### 3.1 - Logradouro e suas características

Trata-se de logradouro primário, em rua pavimentada, em bom estado de conservação, com regular infraestrutura urbana, prédio pav. térreo (comercial), pav. superior (comercial).

#### 3.2 - Zoneamento

O uso urbanístico predominante nesta área é o residencial médio padrão, 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 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.



#### 4.2 - Da edificação:

O imóvel, se encontra em bom estado de conservação, é constituído por 02(dois) pavimentos, em alvenaria, teto em laje, piso cerâmico diferenciado nos ambientes, escada com estrutura de ferro e aço escovado (fig.02), corrimão em ferro tubular com tela de proteção (fig.05), área lateral está com infiltração na laje(fig.01), parede da sala da diretoria se encontra com infiltração(fig.07), bem como, a parede da cozinha; haja vista; todas as infiltrações serem advindas do telhado. Cozinha com gás localizado embaixo da pia, banheiros com revestimentos cerâmicos esmaltados(figs.08,09), PNE adaptado à normativa 2022, portas de madeira, portão de ferro com grade na entrada do imóvel, área livre com churrasqueira, quintal com árvores frutíferas, cobertura em telha cerâmica, quadro de energia funcional, extintores de incêndio fora da validade.

O imóvel está localizado em via asfaltada, primária, a qual atravessa a cidade, próximo de pontos comerciais, hospital, escolas, está em uma região ainda privilegiada da cidade. O prédio encontra-se localizado em beira de rua, possuindo calçada e em horário de grande movimento, é de difícil estacionamento.

#### 4.3 – Da disposição dos espaços no imóvel:

Pavimento térreo: Garagem- área de convivência das crianças, 02(duas) salas, escada, corredor, copa/cozinha, despensa, 02(dois) banheiros, banheiro com chuveiro, depósito, arquivo, área de recreação, área coberta com churrasqueira, quintal.

Pavimento superior: Sacada- depósito de material pedagógico, 02 (duas) salas, banheiro, depósito, escada, diretoria.

#### 4.4 – Levantamento de áreas:

A área total da edificação é de 455m<sup>2</sup>

A área construída da edificação é de 372m<sup>2</sup>

Havia necessidade de que fossem feitos alguns reparos na estrutura do imóvel; os quais foram executados pelo mesmo; quais sejam:

01) Impermeabilizar laje lateral (Foto 04)

02) Revisão do telhado, calha, rufo ( Foto 09)

- 03) Reparar o toldo frontal (foto 02)
- 04) Reparar parede da sala de direção ( foto 08)
- 05) Trocar lajotas soltas em uma das salas (foto 07)

Levando-se em consideração que o proprietário já executou as demandas acima mencionadas; o imóvel enquádra-se nos critérios para renovação do aluguel.

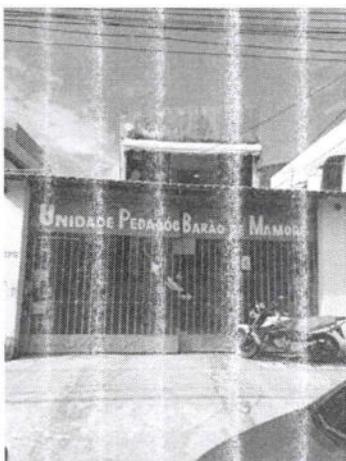


Foto 01( Antes)



Foto 02 ( Depois)

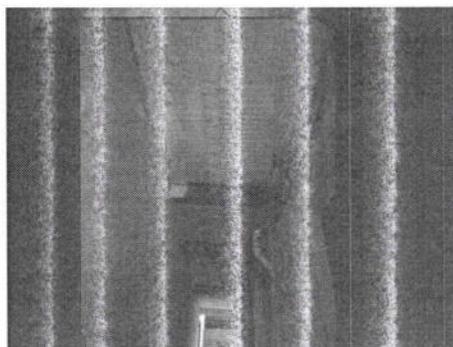


Foto 03 ( Antes)

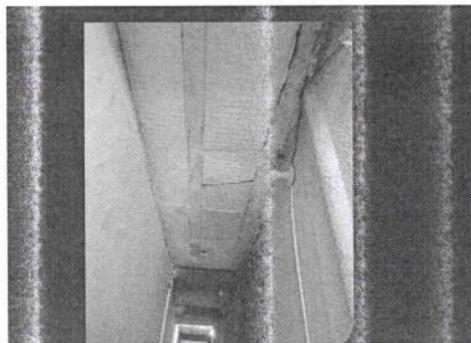


Foto 04(Depois)



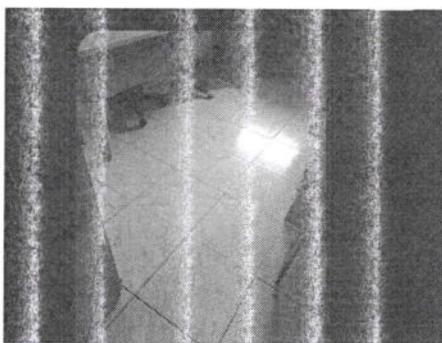


Foto 06



Foto 07



Foto 08



Foto 09

## 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\$ 824,19 (Valor médio por m<sup>2</sup> do terreno na área de interesse)

AT = 455 m<sup>2</sup> (Área do terreno).

$$VT = 824,19 \times 455$$

$$VT = \text{R\$ } 375.000,00$$

#### 7.0 – VALOR DA BENFEITORIA (VB)

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

Vb = R\$ 2.149,28 (índice da construção – Outubro/2022)

Ac = 372m<sup>2</sup> (Área construída)

d = 0,58 (depreciação)

fc = 0,65 (fator de comercialização)

$$VB = 2.149,28 \times 372 \times 0,58 \times 0,65$$

$$VB = \text{R\$ } 301.423,62$$

#### 8.0 – VANTAGEM DA COISA FEITA (Vcf)

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

$$Vcf = 12,5\% 301.423,62$$

$$Vcf = 37.677,95$$

#### 9.0 – VALOR DO IMÓVEL (VI)

$$VI = VT + VB + Vcf$$

$$VI = \text{R\$ } 375.000,00 + \text{R\$ } 301.423,62 + 37.677,95$$

$$VI = \text{R\$ } 714.101,57$$

#### 10.0 – VALOR ESTIMADO DO ALUGUEL (VE)

$$VE = 1\% VI$$

$$VE = 1\% \text{ R\$}$$

$$VE = \text{R\$ } 7.141,01$$



### 11.0 - CONCLUSÃO

Fica definido para efeito de aluguel mensal de parte do imóvel, objeto desta avaliação, o valor médio de **R\$ 7.141,01 ( SETE MIL, CENTO E QUARENTA E UM REAIS E UM CENTAVO)**.

#### 11.0 – Conclusão:

### 13.0 – ENCERRAMENTO

Este laudo contém 06 (seis) folhas onde todas estão rubricadas e a última com a assinatura do técnico responsável pela avaliação.

Belém, 16 de dezembro de 2022

Patrícia Beatriz Silva Serruya

Arquiteta e Urbanista

CAU: A110295-8

Matrícula: 560693-010