



## 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: Av. Paulo Costa, nº 2162 – Outeiro.

### **2.0 – OBJETIVO**

Avaliar o imóvel afim de definir seu valor de mercado para utilização do imóvel para sediar o Anexo da Escola Municipal Pedro Demo.

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

2.2 - **Proprietário:** João de Assis.

### **3.0 – VISTORIA**

#### **3.1 - Logradouro e suas características**

Trata-se de logradouro principal com uma boa infraestrutura urbana.

#### **3.2 - Zoneamento**

O uso urbanístico predominante nesta área é o residencial, obedecendo as áreas mínimas construtivas, recuos obrigatórios e coeficiente de aproveitamento dentro das normas legais.

Trata-se de zona habitacional de média densidade.

### **4.0 – IMÓVEL**

#### **4.1 - Do terreno**

Trata-se de um terreno que apresenta aparentemente um solo com boa taxa de resistência para fundações normais, plano, seco e com declividade normal. Possui formato retangular com 7 m de testada frontal, 50 m de comprimento lateral, perfazendo uma área de 350,00 m<sup>2</sup>.

#### **4.2 - Da benfeitoria**

Trata-se de um prédio de três pavimentos, de estrutura mista (alvenaria e concreto armado), com telha frontal de fibrocimento. O 1º pavimento é composto por 2 salas, sendo uma delas com área de 280m<sup>2</sup>, uma cozinha com prateleiras e 2 banheiros. O 2º pavimento é composto por 3 salas e 1 banheiro. O 3º pavimento é composto por apenas 1 sala de aproximadamente 70m<sup>2</sup>, com uma área construída de 770,00m<sup>2</sup>.



## 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 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 padrão médio de construção e vantagem da coisa feita (vcf), quando o imóvel está pronto para o uso e necessidade extrema de utilização.

## 6.0 - VALOR DO TERRENO (VT)

$$VT = VO \times AT$$

$$VO = 278,70 \text{ (Valor médio por m}^2 \text{ do terreno)}$$

$$AT = 350,00\text{m}^2 \text{ (Área do terreno)}$$

$$VT = 278,70 \times 350,00$$

$$VT = \text{R\$ } 97.545,00$$

## 7.0 – VALOR DA BENFEITORIA (VB)

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

$$Vb = \text{R\$ } 1000,00$$

$$Ac = 770,00 \text{ m}^2 \text{ (área construída)}$$

$$d = 0,72 \text{ (depreciação)}$$

$$fc = 0,87 \text{ (fator de comercialização)}$$

$$VB = 1000,00 \times 770,00 \times 0,72 \times 0,87$$

$$VB = \text{R\$ } 482.328,00$$

## 8.0 – VALOR DA COISA FEITA (Vcf)

$$Vcf = 30\% \text{ VB}$$

$$Vcf = 30\% \text{ R\$ } 482.328,00$$

$$Vcf = \text{R\$ } 144.698,40$$



### 8.0 – VALOR DO IMÓVEL (VI)

$$VI = VT + VB + Vcf$$

$$VI = R\$ 97.545,00 + R\$ 482.328,00 + R\$ 144.698,40$$

$$VI = R\$ 724.571,40$$

### 9.0- VALOR ESTIMADO DE ALUGUEL (VE)

$$VE = 1\% VI$$

$$VE = 1\% 724.571,40$$

$$VE = R\$ 7.245,71$$

$$VE = R\$ 7.245,71$$

### 10.0 - CONCLUSÃO

Fica definido para efeito de aluguel mensal do imóvel, objeto desta avaliação, o valor médio de **R\$ 7.245,71 (SETE MIL, DUZENTOS E QUARENTA E CINCO REAIS E SETENTA E UM CENTAVOS).**

### 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, 22 de janeiro de 2020.

Larissa J. G. M. Leite  
Engenheira Civil  
CREA/PA – 1518993192  
DEMA – SEMEC

**Elias Ramiro Bentes**  
Diretor do Deptº de Manutenção  
DEMA/SEMEC