LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1.0 – PRELIMINARES

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

1.2 - Endereço do imóvel: Conj. Resid. Providência, Av. Sul, s/n – Val de Cans.

2.0 – OBJETIVO

Renovação do contrato de locação (aluguel mensal) para utilização do prédio para sediar a **UNIDADE DE EDUCAÇÃO INFANTIL PROVIDÊNCIA**

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

2.2 – **Proprietário: Casa da Amizade de Belém (Rotary Clube de Belém)**

3.0 – VISTORIA

3.1 - Logradouro e suas características

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

3.2 - Zoneamento

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

4.0 – IMÓVEL

4.1 - Do terreno

Trata-se de um terreno que apresenta aparentemente um solo com boa taxa de resistência, plano, seco e com declividade normal. Possui formato retangular medindo 49,65m de testada frontal e 112,60m de profundidade, perfazendo uma área de 5.590,60m².

4.2 – Da Benfeitoria

Trata-se de um imóvel constituído de cinco blocos distintos, a seguir:

1. Bloco principal: em alvenaria rebocada, pintada e com azulejo até a altura de meia parede, forro em lambril de madeira, seis salas de aula, sala de coordenação, sala de almoxarifado, sala de depósito, sala de despensa, sala de consultório médico, copa/cozinha, sala de banho de funcionários e sala de banho para alunos.

2. Bloco de salas de aula "A": com duas salas de aula, piso lajotado, forro em PVC e telhado de barro.
3. Bloco de salas de aula "B": com quatro salas de aula, forro em PVC, telhado de barro e piso lajotado.
4. Recreio coberto: com piso lajotado, telhado de barro, formato pentagonal.
5. Garagem: com piso cimentado e telhado de fibrocimento.

Possui uma área construída de 1.214,40m².

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, prédio de padrão médio e métodos comparativos com os dados do mercado.

6.0 - VALOR DO TERRENO (VT)

VT = VO X AT

VO = R$ 433,85 (Valor médio por m² do terreno).

AT = 5.590,60m² (Área do terreno).

VT = 433,85 X 5.590,60

VT = R$ 2.425.531,80

7.0 – VALOR DA BENFEITORIA (VB)

VB = Vb x Ac x d x fc

Vb = R$ 672,56 (valor básico)

Ac = 1.214,40m² (área construída)

d = 0,92 (depreciação)

fc = 0,90 (fator de comercialização)

VB = 672,56 x 1.214,40 x 0,92 x 0,90

VB = R$ 676.273,78

8.0 – VALOR DO IMÓVEL (VI)

VI = VT + VB

VI = R$ 2.425.531,80 + R$ 676.273,78

VI = R$ 3.101.805,50

9.0 – VALOR ESTIMADO DO ALUGUEL (VE)

VE = 0,4% VI

VE = 0,4% R$ 3.101.805,50

VE = R$ 12.407,22

10.0 - CONCLUSÃO

Fica definido para efeito de aluguel mensal, objeto desta avaliação, o valor médio de **R$ 12.407,00 (DOZE MIL QUATROCENTOS E SETE 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

BELEM SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCACAO E CULTURA:05055033000152

Assinado de forma digital por BELEM SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCACAO E CULTURA:05055033000152
Dados: 2021.01.19 15:46:54 -03'00'