

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1.0 – PRELIMINARES

1.1 - Objeto: Avaliação de Imóvel urbano para procedimentos de locação, pela Secretaria Municipal de Educação – SEMEC.

1.2 -Endereço do imóvel: Passagem Nossa Senhora das Graças, nº 74, Bairro da Terra Firme, Belém/PA – CEP: 66077-420

2.0 – OBJETIVO

Avaliar o imóvel a fim de definir seu valor de mercado para locação e condições técnicas do prédio para sediar a **Escola Anexo Betinho**.

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

2.2 - **Proprietário:** Jorivaldo vale Freitas

3.0 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

3.1 - Zoneamento

O imóvel faz parte da Zona de Uso Misto – ZAU 5, caracterizada pela predominância do uso residencial, atividades econômicas instaladas nos principais eixos viários e infraestrutura consolidada.

3.2 – Parâmetros urbanísticos

De acordo com o Plano Diretor da cidade, o imóvel avaliando está classificado como modelo urbanístico 01 – M01 e dessa forma atende a todos os parâmetros urbanísticos (coeficiente de aproveitamento, gabarito de altura, taxa de permeabilização, afastamentos e taxa de ocupação).

3.3 – Infraestrutura

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

3.4 - Terreno

O terreno possui formato retangular, com 7,00m de testada e 32,00m de profundidade, perfazendo uma área de 224,00m²; confrontando-se pelas laterais e fundos com quem de direito. Apresenta topografia plana e acesso por via pavimentada.

3.5- Benfeitoria

Imóvel com área construída de 550,00m², em bom estado de conservação com característica residencial, em estrutura de alvenaria, constituído 03 (três) pavimentos: Muro da frente com portão de alumínio, garagem, sala, lavabo, cozinha, área de recreação e de serviço e no 2º pavimento superior e constituído de uma suíte, banheiro social, dois quartos, sacada e escada de acesso e 3º pavimento com área livre e um lavabo.

A imóvel e todo murado, em alvenaria, rebocado, pintura em tinta acrílica, banheiros com revestimento cerâmico (piso e paredes) e box em vidros, esquadrias mistas (madeira e vidro), piso em porcelanato, forro em gesso, escada em madeira de lei, bancada em granito na cozinha e cobertura em telha de fibrocimento.

O imóvel possui sistema de energia solar.

O imóvel encontra-se em bom estado, necessitando realizar algumas adaptações para pleno funcionamento da unidade.

– Aspectos legais

O imóvel avaliando encontra-se documentalmente legalizado.

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: Utilização do método comparativo direto 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 médio.

5.0 - VALOR DO TERRENO (VT)

$$VT = VO \times AT$$

VO = R\$ 1.091,80 (Valor médio por m² do terreno na área de interesse)

AT = 224,00m² (Área do terreno)

$$VT = 1.091,80 \times 224,00$$

$$VT = \text{R\$ } 244.563,20$$

6.0 – VALOR DA BENFEITORIA (VB)

$$VB1 = Vb1 \times Ac1 \times d1 \times Fc1$$

Vb1 = 2.043,22 (valor básico para construção – (R-8N - CUB FEV/2025))

Ac1 = 550,00m² (Área construída)

d1 = 0,92 (depreciação)

Fc1 = 1,12 (fator de comercialização)

$$VB1 = 2.043,22 \times 550 \times 0,92 \times 1,12$$

$$VB1 = \text{R\$ } 1.156.800,88$$

7.0 – VANTAGEM DA COISA FEITA (Vfc)

$$Vcf = 10,5\% \text{ de } VB1$$

$$Vcf = 10,5\% \text{ de } \text{R\$ } 1.156.800,88$$

$$Vcf = \text{R\$ } 121.464,09$$

8.0 – VALOR DO IMÓVEL (VI)

$$VI = VT + VB1 + Vcf$$

$$VI = 244.563,20 + 1.156.800,88 + 121.464,09$$

$$VI = \text{R\$ } 1.522.828,17$$

9.0 – VALOR ESTIMADO DO ALUGUEL (VE)

$$VE = 1\% \text{ do } VI$$

$$VE = 1\% \text{ de } \text{R\$ } 1.522.828,17$$

$$VE = \text{R\$ } 15.228,28$$

10.0 - CONCLUSÃO

Fica definido, para efeito de aluguel mensal do imóvel, objeto desta avaliação para funcionar em 02 (dois) turnos administrativos, o valor de **R\$ 15.228,28 (Quinze mil duzentos e vinte oito reais e vinte e oito centavos)**.

11.0 – RECOMENDAÇÕES

Recomendo adequações no referido imóvel com imediato reparos e modificações na edificação para serem executados de acordo necessidades da escola dos serviços correspondentes aos ambientes:

1. Tratamento das infiltrações; (proprietário)
2. Revisão das instalações elétricas, troca de tomadas para novo padrão e colocação de tampa cega onde necessário; (proprietário)
3. Construção de uma parede para isolamento da cozinha; (proprietário)
3. Instalação de revestimento cerâmico nas paredes da cozinha, até a altura de 1,50m; (proprietário)
4. Instalação de forro em PVC no 3º pavimento; (proprietário)
5. Pintura geral; (proprietário)
6. Instalação de divisória, para criação de salas de aula, coordenação e diretoria;(semec)
7. Instalação de tela de proteção na área da escada;(semec)
8. Placa de identificação da escola; (Semec) e
9. Apresentar apólice de seguro para incêndio. (proprietário)

NOTA: Prazo de execução dos serviços recomendados é de 60 (sessenta) dias.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 01 e 02 – Tratamento de infiltrações



Figura 03 e 04 – Tratamento de infiltrações



Figura 05 – Revisão das instalações elétricas, troca de tomadas para novo padrão e colocação de tampa cega onde necessário.



Figura 06 – Construção de parede em alvenaria, para isolamento da cozinha e instalação de revestimento cerâmico nas paredes até 1,50m.



Figura 07 – Instalação de forro em PVC.



Figura 08 – Instalação de rede de proteção (SEMEC).



Figura 09 – Instalação de divisórias (SEMEC).

12.0 – ENCERRAMENTO

Este laudo contém 09 (nove) folhas, todas rubricadas, e a última assinada pelo técnico responsável pela avaliação.

Belém, 03 de abril de 2025.

Thaiany Amanda C da Silva
Engenheira Civil
MAT: 0282829-020
SEMEC/DEMA