



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: Trav. Angustura, nº 200, bairro Sacramento, Belém-PA.

2.0 – OBJETIVO

Avaliar o imóvel que abriga a **UNIDADE PEDAGÓGICA ESCOLA ANEXA, ANEXO NELSON**; a fim de definir seu valor, quanto renovação de aluguel.

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

2.2 - **Proprietária:** Angélica de Cintra Vasconcelos

2.3 – **Contato do Responsável pelo imóvel :** 981235278

3.0 – VISTORIA

3.1 - Logradouro e suas características

Trata-se de logradouro secundário, em rua não pavimentada, em regular estado de conservação, com regular infraestrutura urbana.

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. A zona habitacional e taxa de ocupação é de alta densidade.

4.0 – IMÓVEL

4.1 - Do terreno

Trata-se de um terreno que apresenta aparentemente solo com média taxa de resistência para fundações normais, plano e com declividade normal.



4.2 - Da edificação:

Trata-se de um imóvel de 02(dois) pavimentos, em alvenaria, piso lajota cerâmica, cobertura com telha de fibrocimento, teto em laje; forro em p.v.c da área da cozinha e serviço, necessita de reparos e complementação; quanto ao forro geral do pav. térreo é em p.v.c e no pav. superior é lambrí. A escada é de concreto com corrimão em ferro tubular, entretanto, está faltando fechar com tela de proteção a parte lateral superior da mesma. Na cobertura da escada, contém uma estrutura de vidro que se encontra rachada, na maioria de suas peças, necessitando de substituição. A área de recreação, a tela de proteção está incompleta, precisando completar o fechamento até ao telhado existente. Quanto as portas e caixilhos da edificação, estas; são de madeira e encontram-se deterioradas precisando serem substituídas. Os banheiros são revestidos com revestimento cerâmico, sendo que na unidade do pav. superior; possui uma esquadria de ferro; a qual; deverá ser fechada e no lugar da mesma; colocar um balancim de vidro. Em se tratando da parte elétrica; esta necessita de uma revisão. No imóvel, existem algumas infiltrações nas paredes e teto as quais devem ser reparadas.

4.2.1 – Da descrição do imóvel: O imóvel possui 02(dois) pavimentos;

Pavimento térreo: 02 (duas) salas de aula, 01 (um) refeitório, 01(um) banheiro infantil, 01 (uma) cozinha, 01 (um) banheiro adulto, área externa para play, escada, 01 (uma) sala aonde funciona a Secretaria, recepção.

Pavimento superior: 02 (duas) salas de aula, 01(um) banheiro infantil, 01 (um) depósito, 01(uma) área externa com brinquedos.

4.3 – Levantamento de áreas:

A área total da edificação é de 201.74 m²

A área construída da edificação é de 280.28 m²

4.4 – Levantamento fotográfico:



Fig. 01

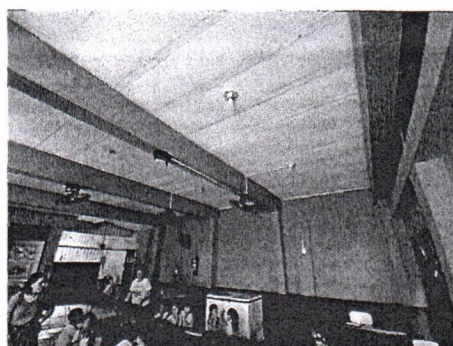


Fig. 02

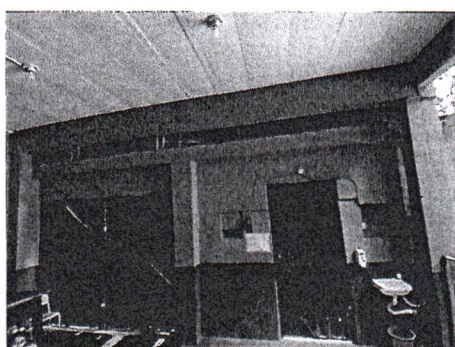


Fig. 03

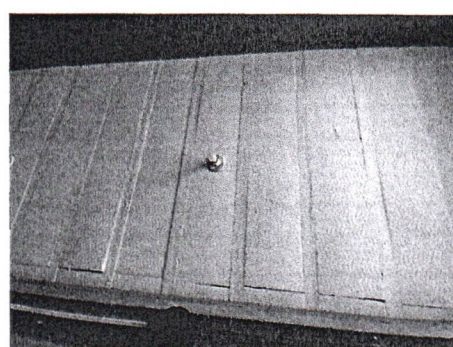


Fig. 04

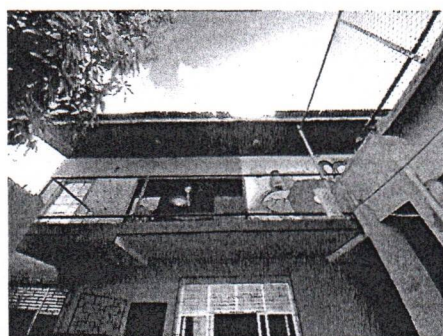


Fig. 05

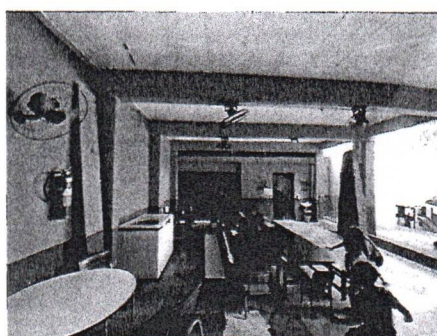


Fig. 06

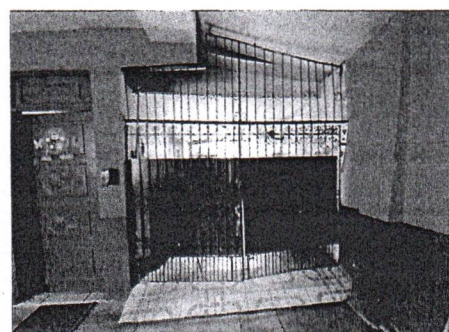


Fig. 07

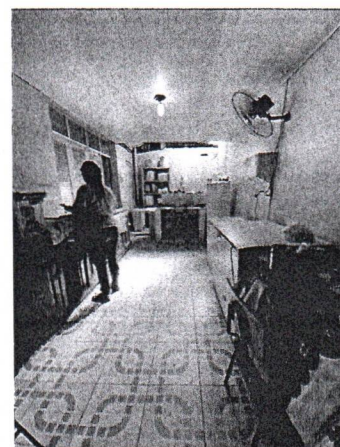


Fig. 08

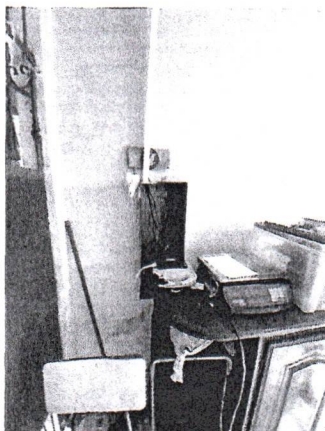


Fig. 09

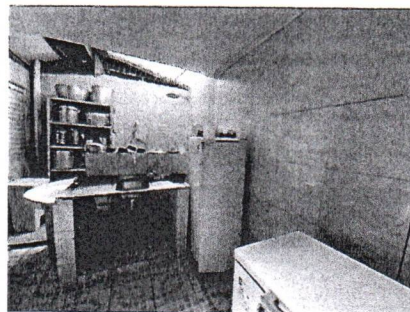


Fig. 10

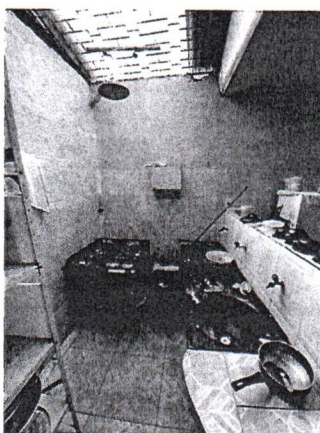


Fig. 11

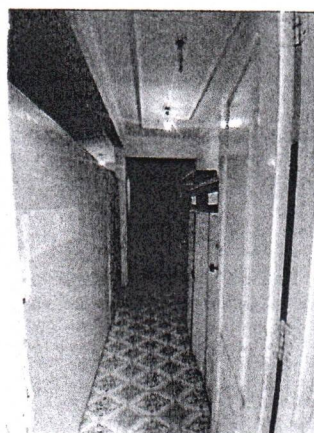


Fig. 12

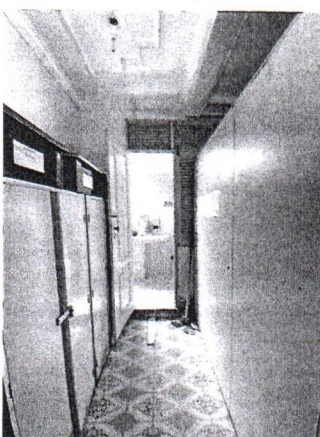


Fig. 13

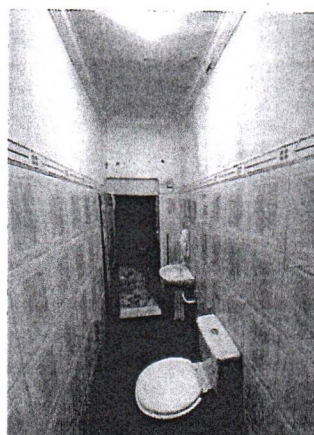


Fig. 14

TSS

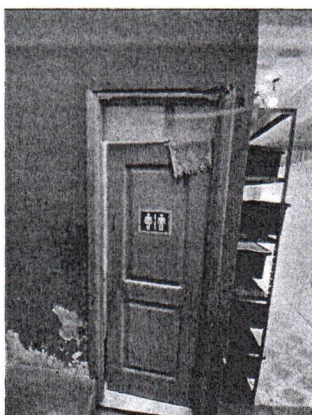


Fig. 15

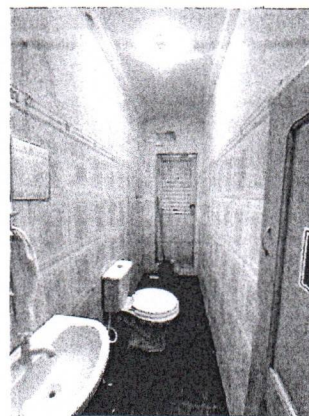


Fig. 16

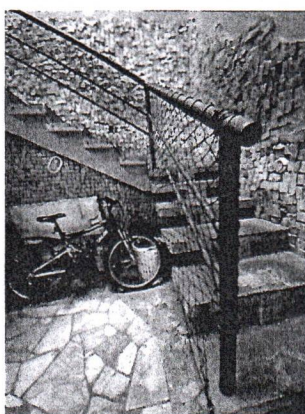


Fig. 17

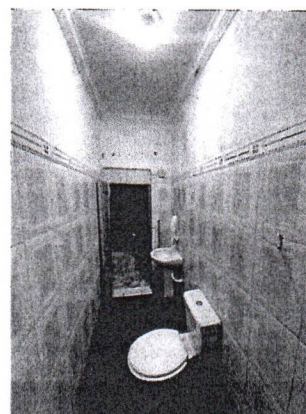


Fig. 18

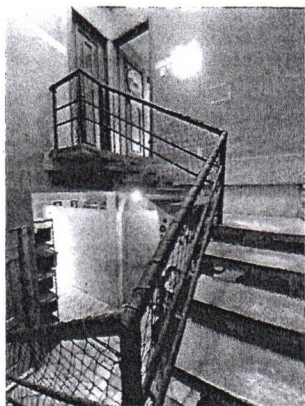


Fig. 19

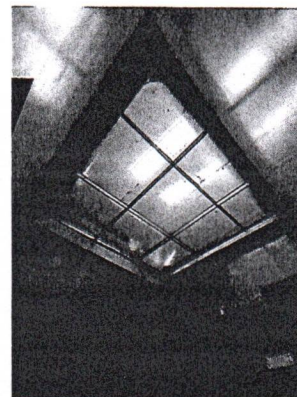


Fig. 20



Fig. 21

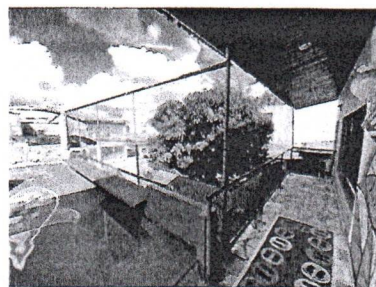


Fig. 22



Fig. 23



Fig. 24



Fig. 25

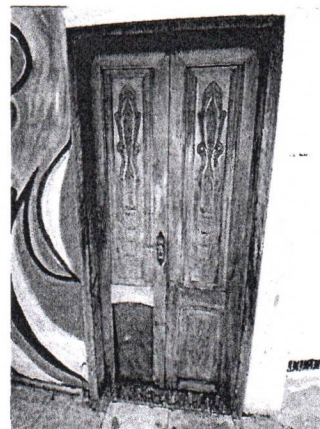


Fig. 26

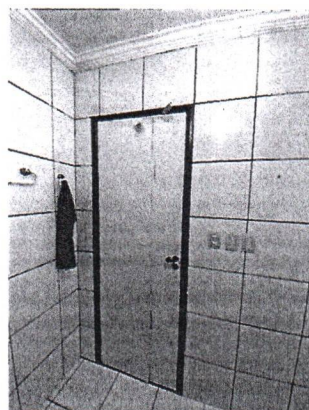


Fig. 27



Fig. 28



Fig. 29

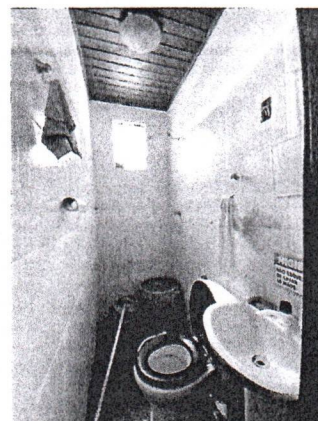


Fig. 30



Fig. 31



Fig. 32

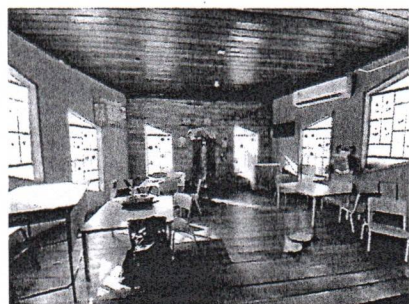


Fig. 33

4.5 – Diante da necessidade que sejam executados alguns reparos no imóvel ora avaliado; segue abaixo a listagem dos referidos reparos; quais sejam:

- 01- Complementar forro de p.v.c na área da cozinha e área de serviço Figs. 08,10
- 02- Colocar tela na lateral da escada até o teto Figs. 19
- 03- Trocar portas de madeira ou compensado, caixilho e alizares que se encontram deteriorados fig. Fig. 26, 27, 28
- 04- Substituir placas de vidro localizadas na parte superior da escada, por placas de acrílico transparente figs.20





05- Reparar infiltrações nas paredes e lajes infiltradas Figs. 15,16, 31,32,

06- Complementar a tela existente até ao telhado, na área de recreação no pav. superior Figs. 23,24.

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\$ 950,00 (Valor médio por m² do terreno na área de interesse)

AT = 201.74 m² (Área do terreno).

$$VT = 950,00 \times 201.74$$

$$VT = \text{R\$ } 191.653,00$$

7.0 – VALOR DA BENFEITORIA (VB)

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

Vb = R\$ 1.809,28 (índice da construção – Novembro/2022)

Ac = 280.28m² (Área construída)

d = 0,78 (depreciação)

fc = 0,85 (fator de comercialização)

$$VB = 1.809,28 \times 280.28 \times 0,78 \times 0,85$$

$$VB = \text{R\$ } 336.210,60$$

TJS

**8.0- VANTAGEM DA COISA FEITA (Vcf)****Vcf= 7,5% VB****Vcf= 7,5% 336.210,60****Vcf= 25.215,795****9.0- VALOR DO IMÓVEL (VI)****VI= VT + VB + vcf****VI= R\$ 191.653,00 + R\$ 336.210,60 + 25.215,795****VI= R\$ 553.079,39****10.0- VALOR ESTIMADO DO ALUGUEL (VE)****VE= 1% VI****VE= 1% 553.079,39****VE= 5.530,79****11.0 - CONCLUSÃO**

Fica definido para efeito de aluguel mensal de parte do imóvel, objeto desta avaliação, o valor médio de **R\$5.530,79 (CINCO MIL,QUINHENTOS E TRINTA REAIS E SETENTA E NOVE CENTAVOS)**

12.0 – ENCERRAMENTO

Este laudo contém 09 (nove) folhas onde todas estão rubricadas e a última com a assinatura do técnico responsável pela avaliação

Belém, 17 de janeiro de 2023.


PATRÍCIA BEATRIZ S. SERRUYA

Arquiteta e Urbanista

CAU: A110295-8

Departamento de Manutenção - DEMA/SEMEC

Matrícula: 560693-010