



Prefeitura Municipal de Belém
Secretaria Municipal de Educação
Departamento de Manutenção



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1.0 – PRELIMINARES

1.1 - Objeto: Imóvel urbano;

1.2 - Endereço do imóvel: Rua Osvaldo Cruz, nº 147, Bairro: Águas Lindas - Belém-Pa.



2.0 – OBJETIVO

Avaliar o imóvel a fim de definir seu valor de mercado para locação, com o propósito de sediar a UEI AURÁ.

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

2.2 – **Proprietário:** Ivanildo dos Santos Ferreira

3.0 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

3.1 - Zoneamento

O imóvel faz parte da Zona de Ambiente Natural 1 – ZAN 1, SETOR II, que de acordo com o Plano Diretor, corresponde à área delimitada pela APA – Belém. Caracteriza-se pela existência de áreas verdes conservadas ao sul da área da APA Belém, de bacias hidrográficas tributárias do rio Guamá, áreas antropizadas e ocupações irregulares, instituições públicas de ensino e pesquisa, do centro de abastecimento alimentar, do sistema de captação e adução de águas, portos, do sítio histórico e arqueológico do Engenho Murutucu e do Aterro Sanitário do Aurá.

3.2 – Infraestrutura

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

3.3 - Terreno

O terreno possui formato de polígono regular, com as seguintes dimensões: 10,50m de testada frontal e fundos e 35,00m pelas laterais direita e esquerda, totalizando 367,50m². Apresenta topografia plana e acesso por via asfaltada.

3.4- Benfeitoria

Edificação residencial de um pavimento em alvenaria, revestimento de piso cerâmico, cobertura em telhas cerâmicas, apresentando área construída de 119,93m². O prédio é constituído por sala de estar/jantar; cozinha; 04 quartos, sendo 01 suíte; banheiro social; garagem; depósito; áreas livres, frontal, lateral esquerda e aos fundos.



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: 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 sem elevador, padrão médio.

5.0 - VALOR DO TERRENO (VT)

$$VT = VO \times AT$$

VO = R\$ 305,59 (Valor médio por m² do terreno na área de interesse)

AT = 367,50m² (Área do terreno)

$$VT = 305,59 \times 367,50$$

$$VT = \mathbf{R\$ 112.304,32}$$

6.0 – VALOR DA BENFEITORIA (VB)

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

Vb = R\$ 827,51 (Valor básico para construção)

Ac = 119,93m² (Área construída)

d = 0,95 (depreciação)

Fc = 0,95 (fator de comercialização)

$$VB = 827,51 \times 119,93 \times 0,95 \times 0,95$$

$$VB = \mathbf{R\$ 89.567,05}$$

7.0 – VALOR DO IMÓVEL (VI)

VI = **VT + VB** (valor do terreno + valor da benfeitoria)

$$VI = 112.304,32 + 89.567,05$$

$$VI = \mathbf{R\$ 201.871,37}$$



Prefeitura Municipal de Belém
Secretaria Municipal de Educação
Departamento de Manutenção



8.0 – VALOR ESTIMADO DO ALUGUEL (VE)

VE = 1%VI

VE = 1% R\$ 201.871,37

VE = R\$ 2.018,71

VE = R\$ 2.000,00

9.0 - CONCLUSÃO

Fica definido, para efeito de LOCAÇÃO, o valor de **R\$ 2.000,00 (DOIS MIL REAIS)**.

10.0 – ENCERRAMENTO

Este laudo contém 03 (três) folhas, todas rubricadas, e a última assinada pelo técnico responsável pela avaliação.

Belém, 28 de dezembro de 2018.

Kelly Iolanda M. Martins Paz.

Kelly Iolanda Melo Martins Paz
Arquiteta e Urbanista
CAU: A47802-4

Arq. Kelly Iolanda Melo Martins Paz
CAU: A47802-4
DEMA/SEMEC