

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: rua dos Mundurucus, Conj. Alacid Nunes, Alameda Dionísio Bentes, nº 73 - Bairro Guamá- CEP: 66073-270- Belém/Pa.

2.0 – OBJETIVO

Avaliar o imóvel a fim de definir seu valor de mercado para utilização do imóvel para sediar a **ESCOLA ANEXA SANTA ISABEL DA HUNGRIA**.

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

2.2 – **Proprietária:** Vânia Melo de Oliveira

3.0 – VISTORIA

3.1 - Logradouro e suas características

Trata-se de logradouro secundário, em avenida pavimentada, em bom estado de conservação, com regular infraestrutura urbana, prédio residencial.

3.2 - Zoneamento

O uso urbanístico predominante nesta área é o residencial popular, obedecendo às áreas mínimas construtivas, recuos obrigatórios e coeficientes de aproveitamento dentro das normas legais. Trata-se de zona habitacional e taxa de ocupação de média densidade.

4.0 – IMÓVEL

4.1 - Do terreno

Trata-se de um terreno que apresenta aparentemente solo com boa taxa de resistência para fundações normais, plano, seco e com declividade normal. O prédio está constituído de três quartos , sendo 02(duas) suítes com 01(um) banheiro reversível para o social; sala estar/jantar, 01(uma) área livre; área de serviço; área aberta;

copa/cozinha; dependência de empregada, garagem; escada dá acesso a uma laje dentro do forro. O imóvel possui 150 m².

Trata-se de um imóvel térreo, onde funcionava uma residência. O imóvel encontra-se em regular estado de conservação com característica escolar, mas precisando de derrubar uma parede e levantar alvenaria, aberturas de portas, colocações de grades, fazer cobertura sobre as áreas livres com chapas de acrílico, adaptar esquadria de madeira e fechamento de vão de porta.

O imóvel possui estrutura em alvenaria com revestimento em reboco pintado com tinta acrílica p/ interior, piso em granito na sala e no corredor. O piso existente nos demais compartimentos do imóvel é de lajota cerâmica. O teto é de laje, com sanca em gesso na sala de estar e moldura em gesso no restante dos espaços. A entrada é composta por muro com grade de ferro. O imóvel encontra-se em regular estado para funcionamento, mas precisa de pequenos reparos e adaptações.

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\$ 500,00 (Valor médio por m² do terreno na área metropolitana)

AT = 150,00m² (Área do terreno).

$$VT = 500,00 \times 150,00$$

$$VT = \text{R\$ } 75.000,00$$

7.0 – VALOR DA BENFEITORIA (VB)

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

$$Vb = R\$ 2.502,23 \text{ (índice da construção – Fevereiro/2022)}$$

$$Ac = 150,00m^2 \text{ (Área construída)}$$

$$d = 0,96 \text{ (depreciação)}$$

$$fc = 1,06 \text{ (fator de comercialização)}$$

$$VB = 2.501,23 \times 150,00 \times 0,96 \times 1,06$$

$$VB = R\$ 381.787,75$$

8.0 – VANTAGEM DA COISA FEITA (Vcf)

$$Vcf = 12,5\% VB$$

$$Vcf = 12,5\% 381.787,75$$

$$Vcf = 47.723,47$$

9.0 – VALOR DO IMÓVEL (VI)

$$VI = VT + VB + Vcf$$

$$VI = 75.000,00 + 381.787,75 + 47.723,47$$

$$VI = R\$ 504.511,22$$

10.0 – VALOR ESTIMADO DO ALUGUEL (VE)

$$VE = 1\% VI$$

$$VE = 1\% R\$ 504.511,22$$

$$VE = R\$ 5.045,11$$

11.0 - CONCLUSÃO

Fica definido para efeito de aluguel mensal de parte do imóvel, objeto desta avaliação, o valor médio de **R\$ 5.045,11 (CINCO MIL, QUARENTA E CINCO REAIS E ONZE CENTAVOS)**.

12.0 – RECOMENDAÇÕES

- Ajeitar as fechaduras das portas (proprietária)
- Revisar a parte hidráulica do imóvel (proprietária)
- Revisar a parte elétrica do imóvel (proprietária)
- Entregar o imóvel totalmente desocupado e limpo (proprietária)

**13.0 – ENCERRAMENTO**

Este laudo contém 04 (quatro) folhas onde todas estão rubricadas e a última com a assinatura do técnico responsável pela avaliação.

Belém, 16 de fevereiro de 2022

Carlos Daniel Alves de Azevedo
Arquiteto e Urbanista
CAU: A21709-3

Patrícia Beatriz Silva Serruya
Arquiteta e Urbanista
CAU: A110295-8