

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 COMENDADOR JOSÉ PINHO, 153 – Sacramento - Belém-Pa.

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 Enexo Suzete Peres Maxwell**.

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

2.2 - **Proprietário:** Elaine Cristina Alves Barreiros.

3.0 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

3.1 - Zoneamento

O imóvel faz parte da Zona de Uso Misto – ZUM 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 5,00m de testada e 19,00m de

profundidade, perfazendo uma área de 98,00m²; 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 400,00m², em excelente estado de conservação com característica residencial, em estrutura de alvenaria, constituído de térreo e mais dois pavimentos contando com 01 pátio, 01 sala, 04 quartos, 01 cozinha, 05 banheiros, 01 área externa e 01 depósito.

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

Aspectos legais

O imóvel avaliando encontra-se documentalmente legalizado, apresentando o registro de imóvel e a escritura pública.

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\$ 1.600,00 (Valor médio por m² do terreno na área de interesse)

AT = 161m² (Área do terreno)

$$VT = 2.500,00 \times 98,00$$

$$VT = \text{R\$ } 257.600,00$$

6.0 – VALOR DA BENFEITORIA (VB)

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

$$Vb1 = 2.159,97 \text{ (valor básico para construção – CUB ABR/2025)}$$

$$Ac1 = 400,00\text{m}^2 \text{ (Área construída)}$$

$$d1 = 0,84 \text{ (depreciação)}$$

$$Fc1 = 1,10 \text{ (fator de comercialização)}$$

$$VB1 = 2159,97 \times 400 \times 0,84 \times 1,10$$

$$VB1 = \text{R\$ } 798.324,91$$

7.0 – VANTAGEM DA COISA FEITA (Vfc)

$$Vcf = 10,50\% \text{ de } VB1$$

$$Vcf = 10,50\% \text{ de } \text{R\$ } 798.324,91$$

$$Vcf = \text{R\$ } 79.832,49$$

8.0 – VALOR DO IMÓVEL (VI)

$$VI = VT + VB1 + Vcf$$

$$VI = 257.600,00 + 798.324,91 + 79.832,49$$

$$VI = \text{R\$ } 1.135.757,40$$

9.0 – VALOR ESTIMADO DO ALUGUEL (VE)

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

$$VE = 1\% \text{ de } 1.135.757,40$$

$$VE = \text{R\$ } 11.357,57$$

10.0 - CONCLUSÃO

Fica definido, para efeito de aluguel mensal do imóvel, objeto desta avaliação, o valor de **R\$ 11.357,57 (onze mil, trezentos e cinquenta e sete reais e cinquenta e sete**

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. Revisão geral das instalações elétricas; (proprietário)
2. Revisão das instalações de esgoto e água fria; (proprietário)
3. Instalação de corrimão na escada de acesso ao pavimento superior;(proprietário);
4. Instalação de tela de proteção nas áreas da escada; (SEMEC)
5. Instalação de divisórias para uso de salas de aula; (SEMEC)
6. Placa de identificação da escola (SEMEC);

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

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 1: fachada do imóvel



Figura 2: garagem



Figura 3: cozinha



Figura 4: sala de estar



Figura 5: quarto 1 térreo



Figura 6: banheiro 1 térreo



Figura 7: banheiro 2 térreo

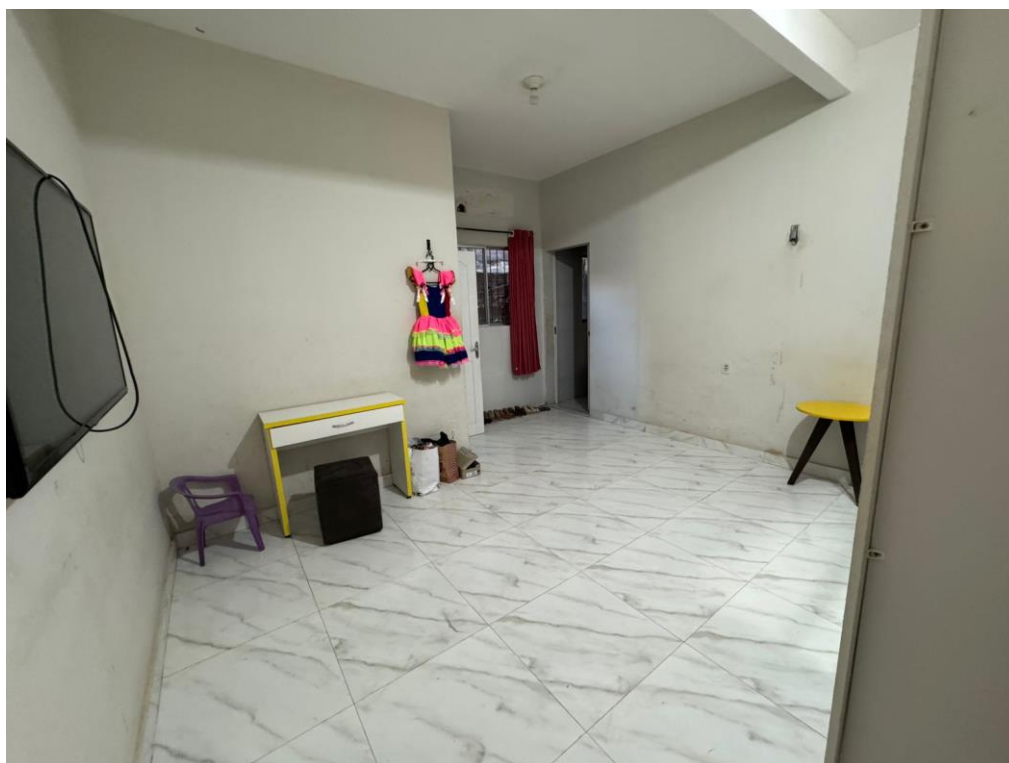


Figura 8: quarto 2 térreo



Figura 9: quintal

12.0 – ENCERRAMENTO

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

Belém, 02 de junho de 2025.

Adailson Soares Dantas
Arquiteto e urbanista
DEMA/SEMEC
Matricula: 0618772-014