

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 E, nº 7, Jardim Nova Vida, Águas Lindas - Belém - PA

2.0 – OBJETIVO

Avaliar o imóvel a fim de definir seu valor de mercado para utilização do imóvel para sediar a **ESCOLA ANEXO OLGA BENÁRIO**.

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

2.2 – **Proprietário:** Maria de Nazaré da Rosa Pereira

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 comercial.

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 primeiro terreno mede 10,00 m de frente por 30,00m de fundo e segundo mede 20,00m de frente por 30,00m de fundos e terceiro terreno mede 10,00 m de frente por 30,00m de fundos, perfazendo uma área total de 1.500,00m².

Trata-se de um imóvel de 02 pavimentos, constituído de 04 salas de aula, sala de leitura, sala de recursos, sala de professores, coordenação, secretaria, 02 banheiros de servidores, 04 banheiros de alunos, 02 refeitórios, uma quadra de areia e uma área livre. O imóvel encontra-se em bom estado de conservação com característica escolar, com estrutura em alvenaria com revestimento em reboco, piso em lajota cerâmica e cimentado na circulação, o teto no pavimento em laje premoldada, forro de PVC na sala de multifuncional, cobertura com estrutura em madeira e telha de barro, porta de entrada em ferro pintada, portas internas em madeira, janelas estilo veneziana em alumínio com vidro, possui ventiladores nas salas de aula e ar condicionado na sala AEE, muro na lateral e fundo da edificação, o referido imóvel é anexo da escola Olga Benário. Já funciona como escola. O imóvel tem área construída de 410,00m².

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\$ 280,00 (Valor médio por m² do terreno na área metropolitana)

AT = 1.500,00m² (Área do terreno).

$$VT = 280,00 \times 1.500,00$$

$$VT = \text{R\$ } 336.000,00$$

7.0 – VALOR DA BENFEITORIA (VB)

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

Vb = R\$ 2.302,60 (índice da construção – novembro/2023)

Ac = 410,00m² (Área construída)

d = 0,95 (depreciação)

fc = 0,94 (fator de comercialização)

$$VB = 2.302,60 \times 410,00 \times 0,95 \times 0,94$$

$$VB = \text{R\$ } 843.050,94$$

8.0 – VANTAGEM DA COISA FEITA (Vcf)

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

$$Vcf = 12,5\% 105.381,36$$

$$Vcf = 105.381,36$$

9.0 – VALOR DO IMÓVEL (VI)

$$VI = VT + VB + Vcf$$

$$VI = 336.000,00 + 798.679,84 + 105.381,36$$

$$VI = R\$ 1.240.061,10$$

10.0 – VALOR ESTIMADO DO ALUGUEL (VE)

$$VE = 1\% VI$$

$$VE = 1\% R\$ 1.240.061,10$$

$$VE = R\$ 12.400,61$$

11.0 - CONCLUSÃO

Fica definido para efeito de aluguel mensal de parte do imóvel, objeto desta avaliação, o valor médio de **R\$ 12.400,61 (DOZE MIL QUATROCENTOS REAIS E SESSENTA E UM CENTAVOS)**.

12.0 – RECOMENDAÇÕES

Recomendo adequações no referido imóvel para que possa atender as exigências mínimas das normas para implantação de uma escola, segue lista de serviços a serem realizados:

- 1 – Fechar em alvenaria 04 salas de aula para climatizar (Proprietário) – (Adaptações) – Foto 03
- 2 – Instalação de portas e janelas em 04 salas de aula (Proprietário) – (Adaptações) – Foto 03
- 3 – Fazer forro em PVC em uma sala de aula no pavimento superior e banheiro dos alunos (Proprietário) – (Infraestrutura) – Foto 11
- 4 – Lajota na circulação do pavimento superior (Proprietário) – (Infraestrutura) – Foto 12
- 5 – Substituição de lajota cerâmica na área do bebedouro (Proprietário) – (Infraestrutura) – Foto 04

6 – Reforma do depósito de materiais (Proprietário) – (Infraestrutura) – Foto 07

7 – Recuperação do piso cimentado na área livre (Proprietário) – (Infraestrutura) – Foto 05

8 – Revestimento em lajota cerâmica nos banheiros (Proprietário) – (Infraestrutura) – Foto 09

9 – Tampa de concreto na caixa de gordura e revisão geral do esgoto (Proprietário) – (Infraestrutura) – Foto 06

10 – Fechamento da mureta do refeitório da área livre (Proprietário) – (Infraestrutura) – Foto 08

11 – Revitalização da pintura da escola (Proprietário) – (Infraestrutura) – Foto 13

12 – Rampa de acesso na entrada da escola (Proprietário) – (Infraestrutura) – Foto 02

13 – Placa de identificação da escola (Semec) – (Infraestrutura) – Foto 01

NOTA: Prazo previsto para execução dos serviços é de **60 (Sessenta)** dias

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, 13 de dezembro de 2023.

Documento assinado digitalmente
 **CARLOS DANIEL ALVES DE AZEVEDO**
Data: 14/12/2023 08:43:57-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

Carlos Daniel Alves de Azevedo

Arquiteto e Urbanista

Mat: 0473693-020

DEMA/SEMEC

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FOTO 01 – FACHADA DA ESCOLA , FALTANDO SER INSTALADA A PLACA DE IDENTIFICAÇÃO E RAMPA DE ACESSO PARA PCD



FOTO 02 – RAMPA DE ACESSO PARA CADEIRANTE



FOTO 03 – FECHAR AS PAREDES EM ALVENARIA NAS SALAS DE AULA E INSTALAÇÃO DE PORTAS E JANELAS PARA CLIMATIZAÇÃO



FOTO 04 – REVITALIZAÇÃO COM SUBSTITUIÇÃO DE REVESTIMENTO CERAMICO NA ÁREA DO
BEBEDOURO



FOTO 05 – RECUPERAÇÃO DO PISO CIMENTADO COM RETIRADA DE TOCO DE ÁRVORE NA ÁREA LIVRE



FOTO 06 – SUBSTITUIÇÃO DE TAMPA DE MADEIRA POR TAMPA DE CONCRETO NA CIAXA DE GORDURA E LIMPEZA NO SISTEMA DE ESGOTO



FOTO 07 – REFORMA GERAL NO DEPOSITO COM INSTALAÇÃO DE PORTA DE MADEIRA



FOTO 08 – FECHAMENTO DE MURETA QUE DA ACESSO PARA ÁREA LIVRE COM RISCO DE ACIDENTE



FOTO 09 – REVESTIMENTO CERAMICO NOS BANHEIROS COM REVISÃO DAS INSTALAÇÕES
HIDROSANITÁRIAS



FOTO 10 – CONERTO DA PORTA DE PROTEÇÃO EM COMPENSADO QUE DAR ACESSO PARA A ESCADA



FOTO 11 – INSTALAÇÃO DE FORRO DE PVC E INSTALAÇÃO DE PORTAS E JANELAS NAS SALAS DE AULA



FOTO 12 – INSTALAÇÃO DE LAJOTA CERÂMICA NA CIRCULAÇÃO



FOTO 13 – PINTURA GERAL DA ESCOLA