

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: Travessa Quinta número 7, 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 UP VERDEJANTES.

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.

6.0 - VALOR DO TERRENO (VT)

$$VT = VO \times AT$$

VO = R\$ 301,42 (Valor médio por m² do terreno na área metropolitana)

AT = 1.500,00m² (Área do terreno).

$$VT = 301,42 \times 1.500,00$$

$$VT = R\$ 452.130,00$$

7.0 – VALOR DA BENFEITORIA (VB)

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

Vb = R\$ 2.408,88 (índice da construção – Novembro/2024)

Ac = 410,00m² (Área construída)

d = 0,894 (depreciação)

fc = 1,05 (fator de comercialização)

$$VB = 2.408,88 \times 410,00 \times 0,894 \times 1,05$$

$$VB = R\$ 927.098,41$$

8.0 – VALOR DO IMÓVEL (VI)

$$VI = VT + VB$$

$$VI = 452.130,00 + 927.098,41$$

$$VI = R\$ 1.379.228,42$$

9.0 – VALOR ESTIMADO DO ALUGUEL (VE)

VE = 1% VI

VE = 1% R\$ 1.379.228,42

VE = R\$ 13.792,28

10.0 - CONCLUSÃO

Fica definido para efeito de aluguel mensal de parte do imóvel, objeto desta avaliação, o valor médio de R\$ 13.792,28 (TREZE MIL, SETECENTOS E NOVENTA E DOIS REAIS E VINTE E OITO CENTAVOS).

11.0 – RECOMENDAÇÕES

As recomendações a serem seguidas estão em relatório de vistoria em anexo.

Belém, 30 de dezembro de 2024.

Mateus Dias de Carvalho

Engenheiro civil

MAT. 0611166-011

DEMA/SEMEC