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 Esperantista, Alameda Campos, lotes 39, 40, 41 e 42.

2.0 – OBJETIVO

Possiblidade de locação (aluguel mensal) para utilização do prédio para sediar o anexo da EMEIF Allana de Souza Barbosa.

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

2.2 – **Proprietário: Franciangelo de Souza Braga.**

3.0 – VISTORIA

3.1 - Logradouro e suas características

Trata-se de logradouro principal, rua asfaltada com bom estado de conservação, com boa infraestrutura urbana.

3.2 - Zoneamento

A característica urbanística predominante nesta área é residencial e comercial. Trata-se de zona de regular taxa de ocupação.

4.0 – IMÓVEL

4.1 - Do terreno

Trata-se de um terreno que apresenta um solo aparentemente com boa taxa de resistência, plano, seco e com declividade normal. Possui formato poligonal regular com testada frontal medindo 40,00 m, comprimento lateral direito medindo 30,00m, comprimento lateral esquerdo medindo 30,00 e travessão dos fundos com 40,00m, perfazendo uma área de 1.200m²

4.2 - Da benfeitoria

Trata-se de um imóvel em alvenaria, com telhas de barro, lajotado e todo murado, com três blocos distintos: sendo o primeiro bloco constituído de uma sala, uma copa e um refeitório, com 51,48m² de área construída. O segundo bloco é constituído de quatro salas de aula, sem forro, duas salas de banho, uma sala como diretoria, uma sala como secretaria, todas com forro em p.v.c com 258,40m² de área construída O terceiro bloco em formato de malocas (hexagonais), todo lajotado, com duas salas de banho, telhado de barro, com paredes de 1,20m de altura, com 112,50m² de área construida. Existe uma área livre com piscina (sem uso e com trincas), playground com brinquedos danificados. Com uma área total construída de 422,38m².

5.0 – CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

5.1 - Do terreno: Conforme é previsto em 6.2.1 da NB – 502/01

5.2 - Da benfeitoria: conforme é previsto em 6.2.2 da NB – 502/01

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 alto de construção e métodos comparativos de dados do mercado e vantagem da coisa feita (Vcf), quando o imóvel já está pronto para ser ocupado e necessidade extrema de utilização.

6.0 - VALOR DO TERRENO (VT)

VT = VO X AT

VO = R$ 370,00 (Valor médio por m² do terreno na área metropolitana).

AT = 1.200,00 m² (Área do terreno).

VT = 370,00 X 1.200,00

VT = R$ 444.000,00

7.0 – VALOR DA BENFEITORIA (VB)

VB = Vb x Ac x d x Fc

Vb = R$ 2.161,10 (valor básico para construção – CUB Janeiro/2023)

Ac = 422,38 m² (área construída)

Fc = 0,92 (fator de comercialização)

VB = 2.161,10 x 422,38 x 0,98 x 0,92

VB = R$ 822.985,36

8.0 – VANTAGEM DA COISA FEITA (Vcf)

Vcf = 12,5% VB

Vcf = 12,5% 822.985,36

Vcf = R$ 102.873,17

9.0 – VALOR DO IMÓVEL (VI)

VI = VT + VB + Vcf (valor do terreno mais valor da benfeitoria mais valor da coisa feita)

VI = 444.000,00 + 822.985,36 + 102.873,17

VI = R$ 1.369.858,54

10.0 – VALOR ESTIMADO DO ALUGUEL (VE)

VE = 1% VI

VE = 1% 1.369.858,54

VE = R$ 13.698,59

11.0 – CONCLUSÃO

Fica definido para efeito de aluguel mensal do imóvel, objeto desta avaliação, o valor médio de **R$ 13.698,59 (TREZE MIL SEISCENTOS E NOVENTA E OITO REAIS E CINQUENTA E NOVE CENTAVOS)**

RESSALTAMOS QUE É NECESSÁRIO QUE O PROPRIETÁRIO REALIZE AS DEVIDAS RECOMENDAÇÕES CITADAS ABAIXO, PARA QUE A UNIDADE FUNCIONE DEVIDAMENTE.

CASO NÃO SEJAM REALIZADAS, SUGERIMOS QUE SEJA REALIZADA BUSCA ATIVA DE OUTRO IMÓVEL PARA ATENDER A UNIDADE.

12.0 – RECOMENDAÇÕES

1 – Retirada de infiltrações em vários ambientes do prédio nos pisos e paredes (Proprietário)

2 – Revisão geral da cobertura e claraboia (Proprietário)

3 – Trocar lajotas desplacadas / descoladas

4 – Instalar em todas as salas pontos de dreno e o ponto elétrico para que possa ser climatizado.

5 – Instalar telas de proteção onde há vidros (fachadas e esquadrias);

13.0 – ENCERRAMENTO

Este laudo contém 03 (três) folhas onde todas estão rubricadas e a última com a assinatura do técnico responsável pela avaliação.

Belém, 02 de Dezembro de 2022.

Carlos Daniel Alves de Azevedo
Arquiteto e Urbanista
Mat:. 0473693-020
DEMA/SEMEC

HELINE PONTES DA SILVEIRA MELLO:77860470268

Assinado de forma digital por HELINE PONTES DA SILVEIRA MELLO:77860470268
Dados: 2023.06.06 16:17:44 -03'00'

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

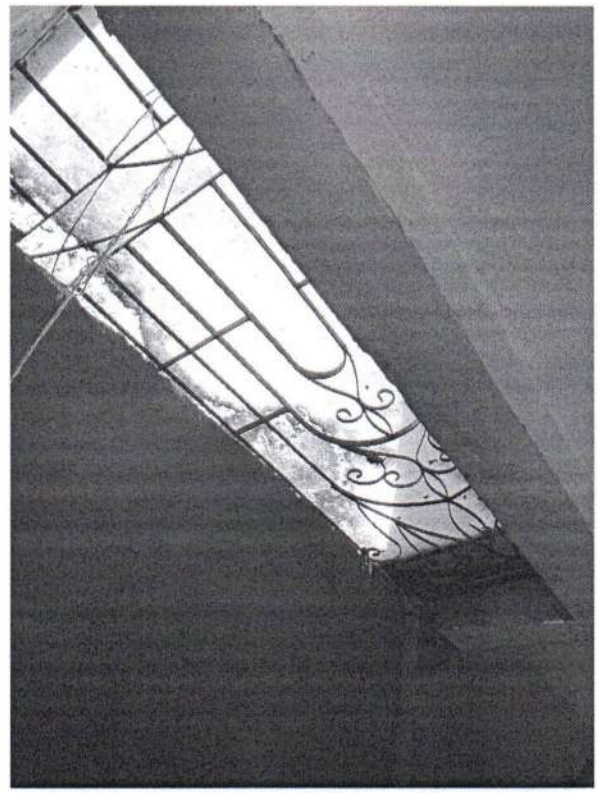

FOTO 01 – REVISÃO GERAL DA COBERTURA

FOTO 02 – REVISÃO GERAL DOS BANHEIROS

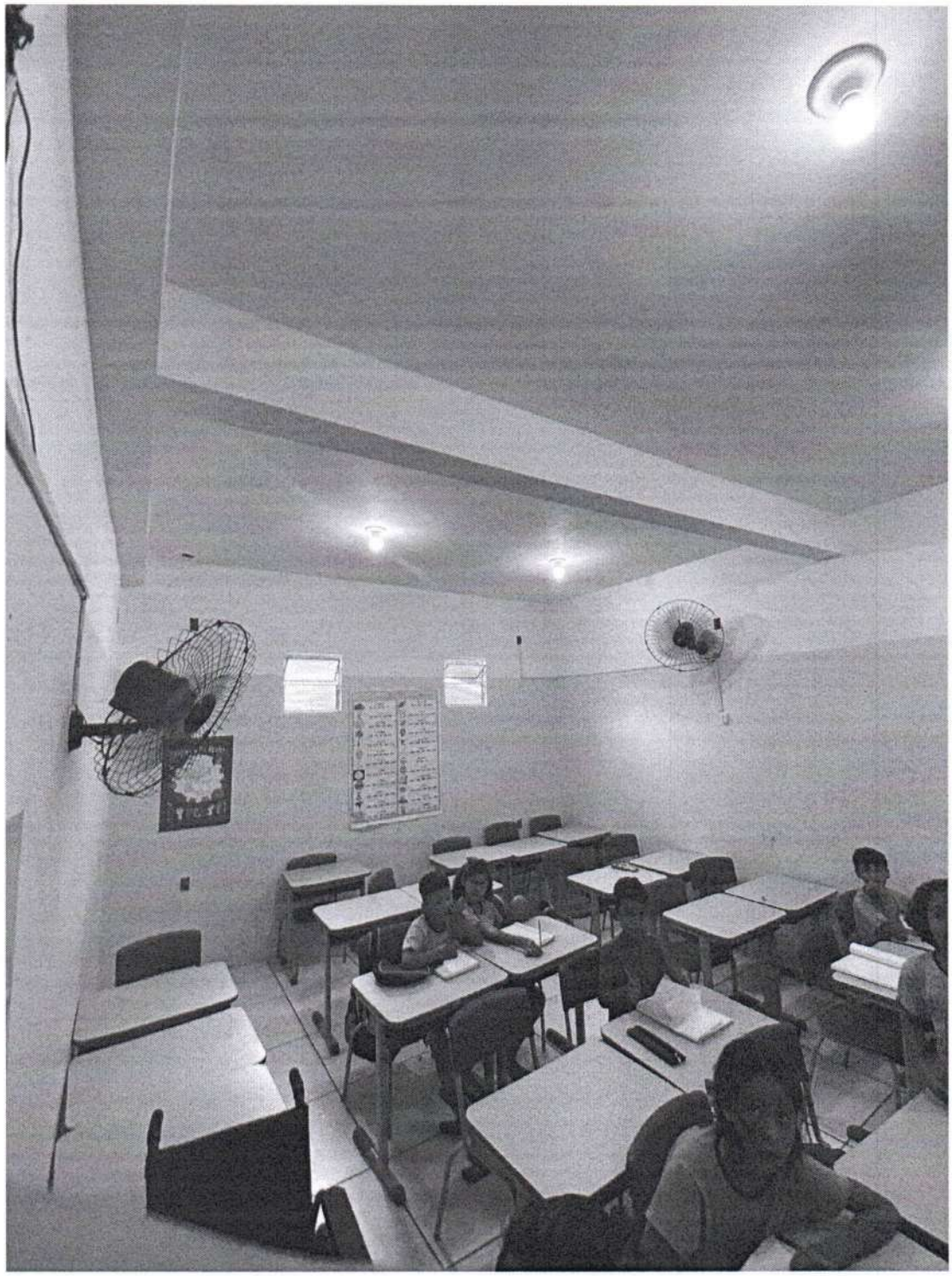

FOTO 03 – SALA DE AULA SEM VENTILAÇÃO

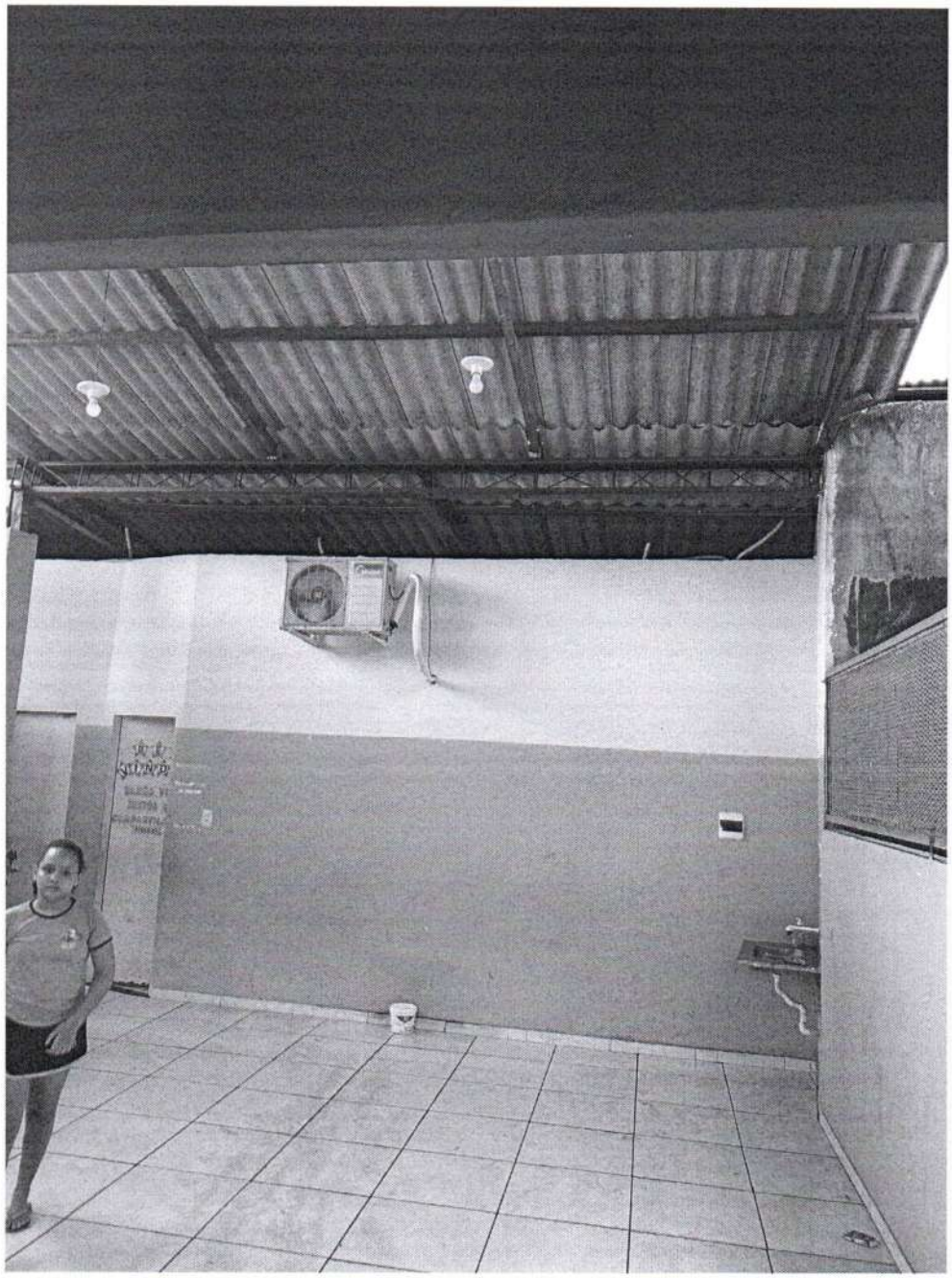

FOTO 04 – ÁREA DO REFEITÓRIO SEM FORRO

FOTO 05 – SALA SEM VENTILAÇÃO

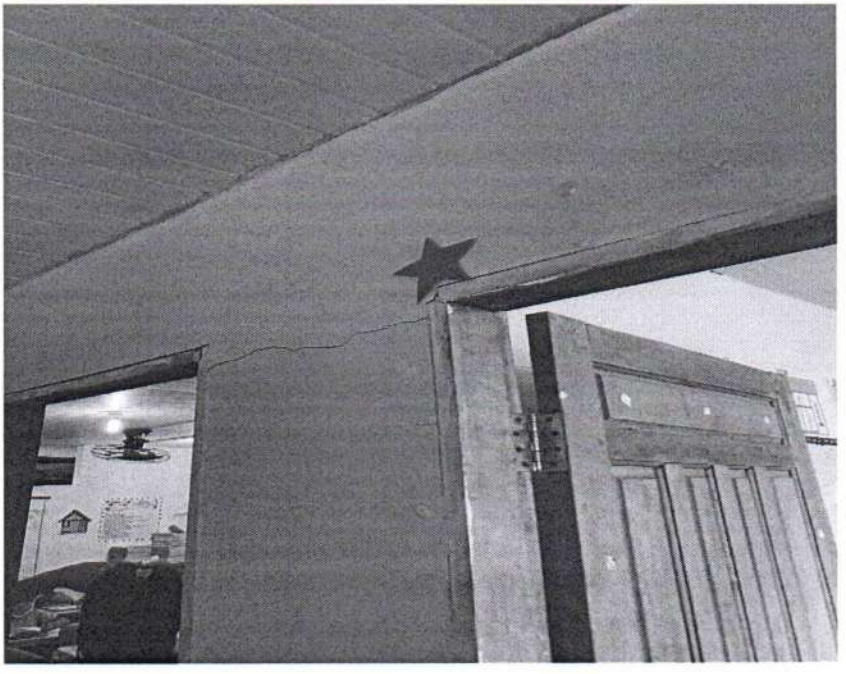

FOTO 06 – PAREDE COM FISSURAS

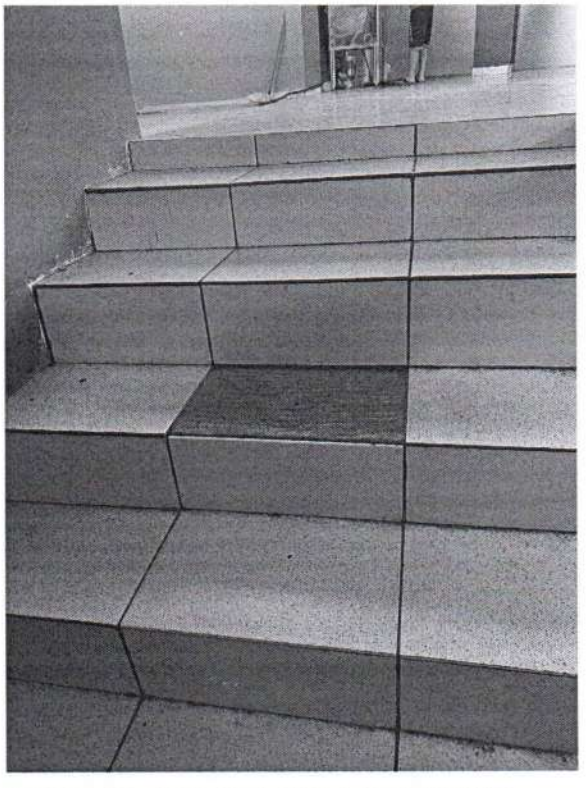

FOTO 07 – ESCADA FORA DE PADRÃO