

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

DEPTº DE RECURSOS
MATERIAIS/SEMEC
FLS. 32 R

1.0 – PRELIMINARES

1.1 - Objeto: Avaliação de um Galpão para procedimento de locação pela **Secretaria Municipal de Educação e Cultura – (SEMEC)**.

1.2 - Endereço do imóvel: Rua da Marinha, nº 15 – Bairro- Marambaia - Belém Pará.

2.0 – OBJETIVO

Avaliar o imóvel a fim de definir seu valor de mercado para utilização do imóvel para sediar o Depósito de Materiais da Secretaria Municipal de Educação do Município de Belém.

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

2.2 – **Proprietário:** MARCO ANTONIO ALENCAR DA SILVA.

3.0 – VISTORIA

3.1 - Logradouro e suas características

Trata-se de logradouro secundário, em avenida pavimentada, em ótimo estado de conservação, com regular infraestrutura urbana, imóvel 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 alta densidade.

4.0 – IMÓVEL

4.1 - Do terreno

Trata-se de um Galpão todo em Alvenaria, em estrutura metálica, cobertura em telha de alumínio, piso industrial cimentado e demarcado, contendo: escritório, quatro salas, banheiro social, vestiário e banheiro de serviço, porta e portão de ferro. O terreno apresenta aparentemente solo com boa taxa de resistência para fundações normais, plano, seco e com declividade normal. O imóvel está constituído de térreo e mezanino,

EM BRANCO

sendo 08 compartimentos, ambientes com banheiros e acessibilidade. O imóvel funciona como prédio comercial, perfazendo uma área construída total de 1.404,65 m².

5.0 – CRITÉRIOS 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

DEPTº DE RECURSOS
MATERIAIS/SEMEC
FLS. 368

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.

CÁLCULOS:

$$VT = VO \times AT$$

$$VO = R\$ 573,29 \text{ (Valor médio por m}^2 \text{ do terreno na área de interesse)}$$

$$AT = 1.404,65 \text{ m}^2 \text{ (Área do terreno)}$$

$$VT = 573,29 \times 1.404,65$$

$$VT = R\$ 805.267,80$$

VALOR DA BENFEITORIA (VB)

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

$$Vb = R\$ 964,65 \text{ (Padrão Galpão - CUB DEZEMBRO/2021)}$$

$$Ac = 1.404,65 \text{ m}^2 \text{ (Área construída)}$$

$$d = 0,90 \text{ (depreciação)}$$

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

$$VB = 964,65 \times 1.404,65 \times 0,90 \times 1,10$$

$$VB = R\$ 1.341.445,67$$

$$Vcf = 12,5\% \text{ VB}$$

$$Vcf = 12,5\% \text{ R\$ 1.341.445,67}$$

$$Vcf = R\$ 167.680,71$$

VALOR DO IMÓVEL (VI)

$$VI = VT + VB + Vcf$$

$$VI = 805.267,80 + 1.341.445,67 + 167.680,71$$

EM BRANCO



VI = R\$ 2.314.398,17

VALOR ESTIMADO DO ALUGUEL (VE)

VE = 1% VI

VE = 1% R\$ 2.314.398,17

VE = R\$ 23.143,98

DEPTº DE RECURSOS
MATERIAIS/SEMEC
FLS. 37 R

11.0 - CONCLUSÃO

Fica definido para efeito de aluguel mensal de parte do imóvel, objeto desta avaliação, o valor médio de **R\$ 23.143,98 (VINTE TRES MIL CENTO E QUARENTA E TRES REAIS E NOVENTA E OITO 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 - Limpeza Geral (**Proprietário**);
- 2 - Instalações de divisória de Isolamento para um ambiente (**Proprietário**);
- 3 - Substituições de algumas luminárias que estão queimadas (**Proprietário**);
- 4 - Pinturas externas e internas do imóvel (**Proprietário**);
- 5 – Manutenções do telhado que apresentam infiltrações (**Proprietário**);
- 6 - Instalações de ventiladores ou ar condicionado (SEMEC);
- 7 - Mobiliários (SEMEC);
- 9 - Instalações da placa de identificação (SEMEC);
- 10- Locações de extintores no imóvel, (SEMEC);
- 11- Revisão nas instalações Hidrossanitárias, (**Proprietário**);
- 12- Troca de Vidro quebrado janela - Pav. Superior (**Proprietário**).

13.0 – ENCERRAMENTO

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

DEPTº DE RECURSOS
MATERIAIS/SEMEC
FLS. 38 R

Belém, 19 de janeiro de 2022.



CARLOS DANIEL ALVES DE AZEVEDO
Arquiteto e Urbanista
CAU: A21709-3/PA