

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: Localizado na Rua dos Tamoios, nº 761.

2.0 – OBJETIVO

Avaliar o imóvel a fim de definir seu valor de mercado para utilização do imóvel para sediar o anexo da **UP da EMEIF Honorato Figueiras**.

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

2.2 – **Proprietário:** Srº Rouney – contato 99102-3938

3.0 – VISTORIA

3.1 - Logradouros e suas características

Trata-se de logradouro secundário, em avenida pavimentada, em ótimo estado de conservação, com regular infra-estrutura urbana, imóvel residencial.

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 terreno que apresenta aparentemente solo com boa taxa de resistência para fundações normais, plano, seco e com declividade normal. O imóvel está constituído de térreo sendo utilizado como garagem, 02 pavimentos, sendo o 1º pavimento constituído com 08 suítes, 02 cozinhas, 01 sala de estarem (Que será adaptado para o administrativo), 02 banheiros em bom estado de conservação. No 2º pavimento temos um espaço que pode ser usado como de recreação para os alunos, perfazendo uma área total de 500,00 m².

O imóvel encontra-se em bom estado de conservação com característica residencial, com dois pavimentos, com estrutura em alvenaria, piso em cerâmica e madeira, o teto em laje, cobertura com estrutura em madeira e telha cerâmica Plan, portão de entrada com grade, portas internas em madeira envernizadas, janelas em esquadria de ferro com vidro, circulação lateral dentro dos padrões. O imóvel encontra-se em ótimo estado para funcionamento, necessitando realizar pintura, acrescentar pontos de iluminação e limpeza geral dos espaços.

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

6.0 – 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.

1.0 VALOR DO TERRENO (VT)

$$VT = VO \times AT$$

VO = R\$ 2.100,00 (Valor médio por m² do terreno na área de interesse)

AT = 500,00m² (Área do terreno)

$$VT = 2.100,00 \times 500,00$$

$$VT = R\$ 1.050.000,00$$

2.0 VALOR DA BENFEITORIA (VB)

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

Vb = R\$ 2.345,77 (CUB AGO/2021)

Ac = 500,00m² (Área construída)

d = 0,86 (depreciação)

Fc = 1,17 (fator de comercialização)

$$VB = 2.345,77 \times 500,00 \times 0,86 \times 0,95$$

$$VB = R\$ 958.247,00$$

3.0 VANTAGEM DA COISA FEITA (Vcf)

$$Vcf = 30\% VB$$

$$Vcf = 30\% R\$ 958.247,00$$

$$Vcf = R\$ 287.474,10$$

4.0 VALOR DO IMÓVEL (VI)

$$VI = VT + VB + Vcf$$

$$VI = 1.050,00 + 958.247,00 + 287.474,10$$

$$VI = R\$ 1.246.771,00$$

5.0 VALOR ESTIMADO DO ALUGUEL (VE)

$$VE = 1\% VI$$

$$VE = 1\% R\$ 1.246.771,00$$

$$VE = R\$ 12.246,77$$

11.0 - CONCLUSÃO

Fica definido para efeito de aluguel mensal de parte do imóvel, objeto desta avaliação, o valor médio de **R\$12.246,77 (doze mil duzentos e quarenta e seis reais e setenta e sete 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 – Revisões do telhado (Proprietário);
- 3 – Revisão das esquadrias; (Proprietário);
- 3 – Revisões das Instalações elétricas (Proprietário);
- 4 – Divisória DIVILUX para dividir as salas de aula na Sala de estar; (SEMEC)
- 5 – Instalação de ventiladores e ar condicionado; (SEMEC)
- 6 – Tela de Proteção nas escadas; (SEMEC)
- 6 – Equipamentos escolares; (SEMEC)
- 7 – Instalação da placa da escola. (SEMEC)
- 8 – Locação de extintores e locação de placas de sinalização de emergência. (SEMEC)



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, 22 de setembro de 2021.

Arquiteta./Eng^a Seg. do Trabalho
Rosa Gemaque
CAU / PA – A17957-4

Eng^a civil /Eng. Seg. Do Trabalho
Nubia Batista
Crea /Pa-1586315-8