

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1.0 – PRELIMINARES

1.1 - Objeto: Imóvel urbano;

1.2 - Endereço do imóvel: Conjunto Pedro Teixeira, Rua B, nº 61 - Bairro: Coqueiro - Belém-Pa.

2.0 – OBJETIVO

Avaliar o imóvel a fim de definir seu valor de mercado para locação, com o propósito de sediar a UEI SÃO GASPAR.

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

2.2 – **Proprietário:** Daniela Paixão

3.0 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

3.1 - Zoneamento

O imóvel faz parte da Zona de Ambiente Urbanos 6 – ZAU 6, caracterizada pela predominância do uso residencial, atividades econômicas instaladas nos principais eixos viários.

3.2 – Parâmetros urbanísticos

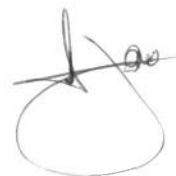
De acordo com o Plano Diretor da cidade, o imóvel avaliando está classificado como modelo urbanístico 8 – M8 e dessa forma atende a todos os parâmetros urbanísticos (coeficiente de aproveitamento, gabarito de altura, taxa de permeabilização, afastamentos e taxa de ocupação).

3.3 – Infraestrutura

A área de localização do imóvel apresenta abastecimento de água potável, coleta de resíduos sólidos, energia elétrica, sistema de transporte coletivo e rede de telefone e dados.

3.4 - Terreno

O terreno possui formato de polígono regular de 20m x 10.00m, perfazendo uma área de 200,00m²; confrontando-se pelas laterais e fundos com quem de direito. Apresenta topografia plana e acesso por via asfaltada.



3.5 - Benfeitoria

Imóvel com área construída de 342,25m² é constituído por dois pavimentos. O térreo apresenta os seguintes ambientes: garagem para 03 carros, sala de estar, 01 dormitório, banheiro social, suíte, sala de jantar, cozinha, lavanderia e pequeno quintal. O primeiro superior apresenta: 03 suítes, 01 dormitório.

Os pisos dos ambientes internos são em porcelanato e dos ambientes externos são cimentados; forro de laje no pavimento térreo e PVC no segundo; pintura acrílica e cobertura em telha cerâmica tipo plan sobre laje.

3.6 – Aspectos legais

O imóvel avaliando encontra-se em boas condições de uso, porém necessita de adequações para o funcionamento de uma unidade de educação.

4.0 – CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

4.1 – Legislação

ABNT NBR 14653-1 – Avaliação de bens. Parte 1: Procedimentos gerais;

ABNT NBR 14653-2 – Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis urbanos.

4.2 – Procedimentos metodológicos

Do terreno: método comparativo de dados mercado e variações imobiliárias para o logradouro em questão.

Da benfeitoria: Serão feitas as reproduções construtivas, levando em consideração a área construída do imóvel, prédio sem elevador, padrão médio; método comparativo de dados do mercado e vantagem da coisa feita (Vcf), quando o imóvel já está sendo ocupado ou necessidade extrema de utilização.

5.0 - VALOR DO TERRENO (VT)

$$VT = VO \times AT$$

VO = R\$ 630,29 (Valor médio por m² do terreno na área de interesse)

AT = 200,00m² (Área do terreno)

$$VT = 630,29 \times 200,00$$

$$VT = R\$ 126.058,00$$

6.0 – VALOR DA BENFEITORIA (VB)

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

Vb = R\$ 1.239,75 (CUB DEZ/2017)





Ac = 342,25m² (Área construída)

d = 0,98 (depreciação)

Fc = 0,95 (fator de comercialização)

VB = 1239,75 x 342,25 x 0,98 x 0,95

VB = R\$ 395.027,43

7.0 – VALOR DA COISA FEITA (Vcf)

Vcf = 30% VB

Vcf = 30% R\$ 395.027,43

Vcf = R\$ 118.508,23

8.0 – VALOR DO IMÓVEL (VI)

VI = VT + VB + Vcf

VI = 126.058,00 + 395.027,43 + 118.508,23

VI = R\$ 639.593,66

9.0 – VALOR ESTIMADO DO ALUGUEL (VE)

VE = 1% VI

VE = 1% R\$ 639.593,66

VE = R\$ 6.395,93

VE = R\$ 6.396,00

10.0 - CONCLUSÃO

Fica definido, para efeito de LOCAÇÃO, o valor de **R\$ 6.396,00 (SEIS MIL TREZENTOS E NOVENTA E SEIS REAIS)**.

11.0 – ENCERRAMENTO

Este laudo contém 03 (quatro) folhas, todas rubricadas, e a última assinada pelo técnico responsável pela avaliação.

Belém, 27 de dezembro de 2021.


Sandro Tavares da Silva
Engenheiro Civil


Sandro Tavares da Silva
Eng. Civil-DEMA/SEMEC
CREA/PA 1509204717