



Prefeitura Municipal de Belém
Secretaria Municipal de Educação
Departamento de Manutenção

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: Passagem 25 de Junho, nº 342 - Guamá.

2.0 – OBJETIVO

Renovação do contrato de locação (aluguel mensal) para utilização do prédio para sediar a **UNIDADE DE EDUCAÇÃO INFANTIL GUAMÁ**.

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

2.2 – Proprietário: **Espaço Cultural Nossa Biblioteca – Casa Açaí**

3.0 – VISTORIA

3.1 - Logradouro e suas características

Trata-se de logradouro secundário, em rua asfaltada, com boa infraestrutura urbana.

3.2 - Zoneamento

A característica urbanística da área é residencial. Trata-se de zona de alta taxa de ocupação.

4.0 – IMÓVEL

4.1 - Do terreno

Trata-se de um terreno que apresenta aparentemente um solo com boa taxa de resistência, plano, seco com declividade normal. Possui formato regular, medindo 8,60m de testada frontal e 36,50m de profundidade como projeção horizontal, perfazendo uma área de 313,90m².

4.2- Da benfeitoria

Trata-se de um imóvel de padrão de construção regular, com estrutura mista e com dois pavimentos, sendo que somente o pavimento térreo será locado pela SEMEC.



Prefeitura Municipal de Belém
Secretaria Municipal de Educação
Departamento de Manutenção

Pavimento térreo: um salão lajotado, e com revestimento de parede até 1,50m de altura, 2 dormitórios, três salas de banho, copa/cozinha, circulação interna, circulação externa, todas as áreas são lajotadas e com forro de laje. Com 216,00m² de área construída.

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 mercado e variações imobiliárias para o logradouro em questão.

Da benfeitoria: Serão feitas as reproduções construtivas, levando em consideração a área construída do imóvel (1º pavimento), prédio de padrão regular e método comparativo de mercado.

6.0 - VALOR DO TERRENO (VT)

$$VT = VO \times AT$$

VO = R\$ 332,78 (Valor médio por m² do terreno na área metropolitana).

AT = 313,90m² (Área do terreno).

$$VT = 332,78 \times 313,90$$

$$VT = \text{R\$ } 104.459,90$$

7.0 – VALOR DA BENFEITORIA (VB)

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

Vb = R\$ 616,32 (valor básico)

Ac = 216,00m² (área construída)

d = 0,95 (depreciação)

fc = 0,97 (fator de comercialização)

$$VB = 616,32 \times 216,00 \times 0,95 \times 0,97$$

$$VB = \text{R\$ } 122.674,42$$



Prefeitura Municipal de Belém
Secretaria Municipal de Educação
Departamento de Manutenção

8.0 – VALOR DO IMÓVEL (VI)

VI = VT + VB (valor do terreno + valor da benfeitoria)

VI = R\$ 104.459,90 + 122.674,42

VI = R\$ 227.134,32

9.0 – VALOR ESTIMADO DO ALUGUEL (VE)

VE = 1% VI

VE = 1% R\$ 227.134,32

VE = R\$ 2.271,34

11.0 - CONCLUSÃO

Fica definido para efeito de aluguel mensal, objeto desta avaliação, o valor médio de **R\$ 2.271,00 (DOIS MIL DUZENTOS E SETENTA E UM REAIS)**.

12.0 – ENCERRAMENTO

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

Belém, 15 de dezembro de 2020.

Carlos Daniel Alves de Azevedo
Arquiteto e Urbanista
CAU: A21709-3