

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: Av. Senador Lemos, nº 3301 – Sacramenta - Belém-PA.

2.0 – OBJETIVO

Avaliar o imóvel a fim de definir seu valor de mercado para utilização do imóvel para sediar a **EMEI INÊS MAROJA**.

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

2.2 – **Proprietário:**

3.0 – VISTORIA

3.1 - Logradouro e suas características:

Trata-se de logradouro secundário, em avenida pavimentada, em bom estado de conservação, com regular infraestrutura urbana, prédio 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 média 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. Possui formato regular com 30,04 m de testada frontal, 30,38 m de comprimento lateral direta, perfazendo uma área total de 912,62 m².

Trata-se de um imóvel de 03 pavimentos com andares livres (sem quartos/salas). O térreo é constituído de salão, cozinha, banheiro masculino e feminino. O estado do imóvel encontra-se em bom estado de conservação, com estrutura em alvenaria com revestimento em toda

parede com lajota cerâmica, piso em lajota cerâmica, teto em laje, janelas e portas com vidro temperado 8mm, o imóvel era destinado como consultório clínico e neste espaço e que a secretaria esta em negociação para funcionamento de uma unidade escolar. Perfazendo uma área construída de 1.770,00 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

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.

5.0 VALOR DO TERRENO (VT)

$$VT = VO \times AT$$

VO = R\$ 840,00 (Valor médio por m² do terreno na área de interesse)

AT = 912,62 m² (Área do terreno)

$$VT = 840,00 \times 912,62$$

$$VT = R\$ 766.600,80$$

6.0 VALOR DA BENFEITORIA (VB)

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

Vb = R\$ 2.090,35 (CUB NOV/2021)

Ac = 1.770 m² (Área construída)

d = 0,86 (depreciação)

Fc = 1,36 (fator de comercialização)

$$VB = 2.090,35 \times 1770 \times 0,86 \times 1,36$$

$$VB = R\$ 4.327,425,85$$

7.0 VANTAGEM DA COISA FEITA (Vcf)

$$Vcf = 12,5\% VB$$

$$Vcf = 12,5\% R\$ 4.327,425,85$$

$$Vcf = R\$ 540.928,23$$



8.0 VALOR DO IMÓVEL (VI)

$$VI = VT + VB + Vcf$$

$$VI = 766.600,80 + 4.327.425,85 + 540.928,23$$

$$VI = R\$ 5.634.954,88$$

9.0 – VALOR ESTIMADO DO ALUGUEL (VE)

$$VE = 1\% VI$$

$$VE = 1\% R\$ 5.634.954,88$$

$$VE = R\$ 56.349,55$$

11.0 - CONCLUSÃO

Fica definido para efeito de aluguel mensal do imóvel, objeto desta avaliação, o valor médio de **R\$ R\$ 56.349,55 (CINQUENTA E SEIS MIL TREZENTOS E QUARENTA E NOVE REAIS E CINQUENTA E CINCO 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 pela SEMEC ou PROPRIETÁRIO:

- 1 – Instalação de tela de proteção nas esquadrias de vidro temperado no prédio **(SEMEC)**;
- 2 – Revestimentos da escada com piso emborrachado **(PROPRIETÁRIO)**;
- 3 – Manutenção e funcionamento do Elevador que não está funcionando **(PROPRIETÁRIO)**;
- 4 - Divisória divilux para dividir os ambientes, hall de entrada, coordenação, sala dos professores, sala de aula, refeitório e despensa **(SEMEC)**;
- 5 - Inserir tela de proteção na escada e área de ventilação **(SEMEC)**;
- 6 - Instalações de louças e metais nos banheiros **(PROPRIETÁRIO)**;
- 7 - Instalações elétricas e hidro sanitárias e de ponto para Split **(PROPRIETÁRIO)**;
- 8 - Inserir rampa de acesso para o elevado do 2º piso **(PROPRIETÁRIO)**;
- 9 – Pintura do piso de entrada, muro da frente e quadra coberta **(PROPRIETÁRIO)**;
- 10 – Limpeza geral e imóvel **(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.

Belém, 29 de Setembro de 2021.

Leonardo Barbosa de Oliveira

Eng. Civil
DEMA/SEMEC
Crea nº 1518823050