



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1.0 – PRELIMINARES

1.1 - Objeto: Avaliação do imóvel para efeito de locação pela **Secretaria Municipal de Educação**.

1.2 - Endereço do imóvel: Ilha Grande, Rio Guajará Miri - Guarapiranga.

2.0 – OBJETIVO

Avaliar o imóvel a fim de definir seu valor de mercado para locação, com o propósito de sediar a **UNIDADE PEDAGÓGICA NAZARÉ**.

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

2.2 – Proprietário: **Leno Magno Carvalho**.

3.0 – VISTORIA

3.1 - Logradouro e suas características

Trata-se de logradouro situado às margens do rio Guajará-Miri, em solo natural, com baixa infraestrutura urbana.

3.2 - Zoneamento

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

4.0 – IMÓVEL

4.1 - Do terreno

Trata-se de um terreno que apresenta aparentemente um solo de baixa taxa de resistência para fundações normais, plano, alagado no inverno e com declividade natural. Possui formato regular, com testada frontal medindo 55,00m, fazendo frente para o rio, com 30,00m de comprimento, com uma área de 1.650,00m².

4.2- Da benfeitoria

Trata-se de um imóvel em madeira, com piso em madeira de lei, telhado de barro e fibrocimento; constituído de um pátio, área de recreação, 04 salas de aula, uma cozinha, um refeitório, conjunto de sanitários (masculino e feminino), biblioteca, sala da coordenação, depósito de material de limpeza e área para horta, perfazendo uma área construída de **449,50m²**.



5.0 – CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

5.1 – Legislação

Do terreno: Conforme é previsto em 14653-1 da NBR.

Da benfeitoria: conforme é previsto em 14653-2 da NBR.

5.2 – Procedimentos metodológicos

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, tipo do material e método comparativo do mercado e vantagem da coisa feita (vcf), quando o imóvel está pronto para ser ocupado e há necessidade extrema de utilização.

6.0 - VALOR DO TERRENO (VT)

$$VT = VO \times AT$$

VO = R\$ 52,36 (Valor médio por m² do terreno).

AT = 1.650,00m² (Área do terreno).

$$VT = 52,36 \times 1.650,00$$

$$VT = \text{R\$ } 86.394,00$$

7.0 – VALOR DA BENFEITORIA (VB)

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

Vb = R\$ 565,61 (valor básico)

Ac = 449,50m² (área construída)

d = 0,90 (depreciação)

fc = 0,88 (fator de comercialização)

$$VB = 565,61 \times 449,50 \times 0,90 \times 0,88$$

$$VB = \text{R\$ } 201.359,42$$

8.0 – VANTAGEM DA COISA FEITA (vcf)

$$Vcf = 30\% VB$$

$$Vcf = 30\% 201.359,42$$

$$Vcf = \text{R\$ } 60.407,83$$



9.0 – VALOR DO IMÓVEL (VI)

$VI = VT + VB + V_{cf}$ (valor do terreno + valor da benfeitoria + valor da coisa feita)

$$VI = R\$ 86.394,00 + 201.359,42 + 60.407,83$$

$$VI = R\$ 348.161,25$$

10.0 – VALOR ESTIMADO DO ALUGUEL (VE)

$$VE = 1\% VI$$

$$VE = 1\% R\$ 348.161,25$$

$$VE = R\$ 3.481,61$$

$$VE = R\$ 3.490,00$$

11.0 – CONCLUSÃO

Fica definido para efeito de aluguel, objeto desta avaliação, o valor médio de **R\$ 3.490,00 (três mil quatrocentos e noventa 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, 28 de dezembro de 2019.

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