



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: Conj. Resid. Providência, Av. Sul, s/n – Val de Cans.

2.0 – OBJETIVO

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

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

2.2 – Proprietário: **Casa da Amizade de Belém (Rotary Clube de Belém)**

3.0 – VISTORIA

3.1 - Logradouro e suas características

Trata-se de logradouro secundário, em rua pavimentada, com boa infraestrutura urbana e com bom estado de conservação.

3.2 - Zoneamento

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

4.0 – IMÓVEL

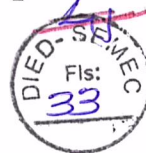
4.1 - Do terreno

Trata-se de um terreno que apresenta aparentemente um solo com boa taxa de resistência, plano, seco e com declividade normal. Possui formato retangular medindo 49,65m de testada frontal e 112,60m de profundidade, perfazendo uma área de 5.590,60m².

4.2 – Da Benfeitoria

Trata-se de um imóvel constituído de cinco blocos distintos, a seguir:

1. Bloco principal: em alvenaria rebocada, pintada e com azulejo até a altura de meia parede, forro em lambril de madeira, seis salas de aula, sala de coordenação, sala de almoxarifado, sala de depósito, sala de despensa, sala de consultório médico, copa/cozinha; sala de banho de funcionários e sala de banho para alunos.



2. Bloco de salas de aula "A": com duas salas de aula, piso lajetado, forro em PVC e telhado de barro.
 3. Bloco de salas de aula "B": com quatro salas de aula, forro em PVC, telhado de barro e piso lajetado.
 4. Recreio coberto: com piso lajetado, telhado de barro, formato pentagonal.
 5. Garagem: com piso cimentado e telhado de fibrocimento.
- Possui uma área construída de 1.214,40m².

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 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, prédio de padrão médio e métodos comparativos com os dados do mercado.

6.0 - VALOR DO TERRENO (VT)

$$VT = VO \times AT$$

VO = R\$ 433,85 (Valor médio por m² do terreno).

AT = 5.590,60m² (Área do terreno).

$$VT = 433,85 \times 5.590,60$$

$$VT = \text{R\$ } 2.425.531,80$$

7.0 – VALOR DA BENFEITORIA (VB)

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

Vb = R\$ 672,56 (valor básico)

Ac = 1.214,40m² (área construída)

d = 0,92 (depreciação)

fc = 0,90 (fator de comercialização)

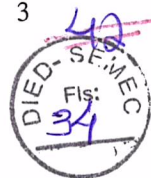
$$VB = 672,56 \times 1.214,40 \times 0,92 \times 0,90$$

$$VB = \text{R\$ } 676.273,78$$



Prefeitura Municipal de Belém
Secretaria Municipal de Educação
Departamento de Manutenção

3



8.0 – VALOR DO IMÓVEL (VI)

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 2.425.531,80 + R\$ 676.273,78$$

$$VI = R\$ 3.101.805,50$$

9.0 – VALOR ESTIMADO DO ALUGUEL (VE)

$$VE = 0,4\% VI$$

$$VE = 0,4\% R\$ 3.101.805,50$$

$$VE = R\$ 12.407,22$$

10.0 - CONCLUSÃO

Fica definido para efeito de aluguel mensal, objeto desta avaliação, o valor médio de **R\$ 12.407,00 (DOZE MIL QUATROCENTOS E SETE REAIS).**

11.0 – 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