



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1.0 – PRELIMINARES

1.1 - Objeto: Imóvel rural;

1.2 - Endereço do imóvel: Alameda Tom Jobim, nº 40, Bairro: Faveira – Distrito de Cotijuba - Belém-Pa.

2.0 – OBJETIVO

Avaliar o imóvel a fim de definir seu valor de mercado para processo de locação.

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

2.2 – **Proprietário:** Lucilene da Silva Cardoso

3.0 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

3.1 - Zoneamento

O imóvel faz parte da ZAN 2 – Setor V situa-se ao norte e a leste da ilha de Cotijuba, caracteriza-se por apresentar ecossistemas de várzea com vegetação conservada, lagos naturais e elementos do patrimônio histórico, cultural e arqueológico.

3.2 – Infraestrutura

Logradouro secundário de estrada vicinal com ausência de asfalto e sem drenagem. O imóvel é abastecido por energia elétrica e água potável (poço artesiano). Na ilha não há sistema de transporte público.

3.3 - Terreno

O terreno apresenta, aparentemente, solo com boa taxa de resistência, plano, arborizado, com declividade natural e com formato de polígono irregular.

3.4 - Benfeitoria

O imóvel é composto por duas edificações (Bloco 1 e Bloco 2) e duas piscinas:

- **Bloco 1** (A=313,55m²): Berçário com banheiro; Brinquedoteca, Sala da direção; Cozinha; Despensa; Depósito; Banheiro de funcionários e Área de recreação/Refeitório;
- **Bloco 2** (A=165,85m²): 8 salas de aula com banheiro;
- **Piscinas:** Em concreto armado, do tipo enterrada. Piscina 1 com 63,25m² de área e Piscina 2 com 178,25m². Atualmente as piscinas encontram-se desativadas.



4.0 – CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

4.1 – Legislação

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

ABNT NBR 14653-3 – Avaliação de bens. Parte 3: Imóveis rurais.

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 normal e vantagens da coisa feita (vcf) – nos casos em que o imóvel está pronto para ser usado, ou há necessidade extrema de utilização, **ou quando já se encontra ocupado pelo interessado.**

5.0 - VALOR DO TERRENO (VT)

$$VT = VO \times AT$$

VO = R\$ 7,75 (Valor médio por m² do terreno na área de interesse).

AT = 10.800,00m² (Área do terreno utilizado).

$$VT = 10.800,00 \times 7,75$$

$$VT = \text{R\$ } 83.700,00$$

OBS: para efeitos de cálculo não foi computada a área total do terreno. Em anexo segue o croqui.

6.0 – VALOR DA BENFEITORIA 1 (VB1) – Bloco 1 e Bloco 2

$$VB1 = Vb1 \times Ac1 \times d1 \times Fc1$$

Vb1 = R\$ 565,61 (valor básico para construção)

Ac1 = 479,40m² (área construída)

d1 = 0,90 (depreciação)

Fc1 = 0,75 (fator de comercialização)

$$VB1 = 565,61 \times 479,40 \times 0,90 \times 0,75$$

$$VB1 = \text{R\$ } 183.028,57$$

7.0 – VALOR DA BENFEITORIA 2 (VB2) – Piscinas

$$VB2 = Vb2 \times Ac2 \times d2$$

Vb2 = R\$ 1.350,00 (valor básico para construção)

Ac2 = 241,50m² (área construída)

d2 = 0,30 (depreciação)

$$VB2 = 1.350,00 \times 241,50 \times 0,30$$

$$VB2 = \text{R\$ } 97.807,50$$



8.0 – VANTAGEM DA COISA FEITA (vcf)

$$Vcf = 30\% VB1$$

$$Vcf = 30\% 183.028,57$$

$$Vcf = R\$ 54.908,65$$

9.0 – VALOR DO IMÓVEL (VI)

$$VI = VT + VB1 + VB2 + Vcf$$

$$VI = 83.700,00 + 183.028,57 + 97.807,50 + 54.908,57$$

$$VI = R\$ 419.444,64$$

10.0 – VALOR ESTIMADO DO ALUGUEL (VE)

$$VE = 1\% VI$$

$$VE = 1\% R\$ 419.444,64$$

$$VE = R\$ 4.194,44$$

$$VE = R\$ 4.195,00$$

11.0 - CONCLUSÃO

Fica definido para efeito de locação do imóvel, objeto desta avaliação, o valor médio de **R\$ 4.195,00 (QUATRO MIL CENTO E NOVENTA E CINCO REAIS)**.

12.0 – ENCERRAMENTO

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

Belém, 30 de maio de 2019.

Kelly Iolanda Melo Martins Paz
Arquiteta e Urbanista
CAU: A47802-4