

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: Rua São Domingos, 521 – Bairro Terra Firme – Belém/Pa.

2.0 – OBJETIVO

Avaliar o imóvel a fim de definir seu valor de mercado para utilização do imóvel para sediar a **SÃO FRANCISCO DE ASSIS**.

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

2.2 – **Proprietário:** Josiane de Oliveira de Menezes

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 residencial.

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

O terreno apresenta aparentemente solo com boa taxa de resistência para fundações normais, plano, seco e plano.

4.2 - Da edificação:

Trata-se de um imóvel de 02 pavimentos, onde já funcionava como unidade escolar. O imóvel encontra-se em bom estado de conservação com característica escolar, com estrutura em alvenaria com revestimento em reboco, piso misto em lajota cerâmica e cimentado, o teto em laje sem presença de acabamento em rebocado, cobertura com estrutura em madeira e telha de fibrocimento, área de circulação, porta de entrada com grade de ferro, portas internas em madeira, janelas (características de meia parede com elemento vazado), escada com proteção, sistema de combate e prevenção a incêndio em perfeita condições adequado. O imóvel encontra-se em perfeito estado para funcionamento, medindo 10 m de frente por 45 m de fundo, perfazendo uma área total de 450,00m².

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, padrão médio de construção, método comparativo de dados do mercado.

6.0 - VALOR DO TERRENO (VT)

$$VT = VO \times AT$$

VO = R\$ 467,91 (Valor médio por m² do terreno na área de interesse)

AT = 450,00 m² (Área do terreno).

$$VT = 467,91 \times 450,00$$

$$VT = \text{R\$ } 210.559,50$$

7.0 – VALOR DA BENFEITORIA (VB)

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

$$Vb = \text{R\$ } 2.408,88 \text{ (índice da construção – Novembro/2024)}$$

$$Ac = 349,02 \text{ (Área construída)}$$

$$d = 0,782 \text{ (depreciação)}$$

$$fc = 0,87 \text{ (fator de comercialização)}$$

$$VB = 2.408,88 \times 349,02 \times 0,782 \times 0,87$$

$$VB = \text{R\$ } 571.994,01$$

9.0 – VALOR DO IMÓVEL (VI)

$$VI = VT + VB$$

$$VI = \text{R\$ } 210.559,50 + \text{R\$ } 571.994,01$$

$$VI = \text{R\$ } 782.553,51$$

10.0 – VALOR ESTIMADO DO ALUGUEL (VE)

$$VE = 1\% VI$$

$$VE = 1\% \text{ R\$ } 782.553,51$$

$$VE = \text{R\$ } 7.825,53$$

11.0 – CONCLUSÃO

Fica definido para efeito de aluguel mensal de parte do imóvel, objeto desta avaliação, o valor médio de R\$ 7.825,53 (SETE MIL, OITOCENTOS E VINTE E CINCO REAIS E CINQUENTA E TRÊS CENTAVOS).

12.0 – RECOMENDAÇÕES

As recomendações a serem seguidas estão em relatório de vistoria em anexo.

Belém, 26 de Dezembro de 2024.

Mateus Dias de Carvalho
Engenheiro civil
MAT. 0611166-011
DEMA/SEMEC