



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: Localizado na Rua Osvaldo de Caldas Brito nº 163 – Entre Bernardo Sayão e Beira Mar - Bairro do Jurunas – Belém-PA.

2.0 – OBJETIVO

Avaliar o imóvel a fim de definir seu valor de mercado para utilização do imóvel para sediar a **U.P OSVALDO DE CALDAS BRITO**.

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 – Flash Recepções,

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 irregular com 7,22m de testada frontal, 27,40m de comprimento lateral direta, perfazendo uma área total de 197,94 m².



Trata-se de um imóvel de 02 pavimentos. O térreo é constituído de salão, cozinha, banheiro masculino e feminino, depósito de baixo da escada. 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 do salão em forro de PVC, frente com detalhe em tijolo de vidro e porta com vidro temperado 8mm, no pavimento superior e constituído de kit net, o imóvel era destinado para eventos e neste espaço e que a secretaria esta em negociação para funcionamento de uma unidade escolar. Perfazendo uma área construída de 174,19m²

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 e vantagem da coisa feita (Vcf), quando o imóvel está pronto para ser ocupado e necessidade extrema de utilização.

6.0 - VALOR DO TERRENO (VT)

$$VT = VO \times AT$$

VO = R\$ 370,00 (Valor médio por m² do terreno na área metropolitana)

AT = 197,94m² (Área do terreno).

$$VT = 370,00 \times 197,94$$

$$VT = \text{R\$ } 73.237,80$$

7.0 – VALOR DA BENFEITORIA (VB)

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

Vb = R\$ 2.149,28 (índice da construção – Setembro/2021)



Belém
Prefeitura da nossa gente

Ac = 174,19m² (Área construída)

d = 0,86 (depreciação)

fc = 1,24 (fator de comercialização)

VB = 2.149,28 x 174,19 x 0,86 x 1,24

VB = R\$ 419.937,22

8.0 – VANTAGEM DA COISA FEITA (Vcf)

Vcf = 12,5% VB

Vcf = 12,5% 33.161,30

Vcf = 52.492,15

9.0 – VALOR DO IMÓVEL (VI)

VI = VT + VB + Vcf

VI = 73.237,80 + 419.937,22 + 52.492,15

VI = R\$ 545.667,17

10.0 – VALOR ESTIMADO DO ALUGUEL (VE)

VE = 1% VI

VE = 1% R\$ 545.667,17

VE = R\$ 5.456,67

11.0 - CONCLUSÃO

Fica definido para efeito de aluguel mensal de parte do imóvel, objeto desta avaliação, o valor médio de **R\$ 5.456,67 (CINCO MIL QUATROCENTOS E CINQUENTA E SEIS REAIS E SESENTA E SETE 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:

1 – Revisão dos banheiros infantis masculino e feminino; (Proprietário)

2 – Retirada da bomba d'água que fica debaixo da escada para a transformar em depósito; (Proprietário)



- 4 – Conclusão das divisórias divislux para dividir os ambientes, hall de entrada, coordenação, sala dos professores, sala de aula, refeitório e despensa; (Semec)
- 5 – Inserir guarda corpo na rampa de acessibilidade; (Proprietário)
- 6 - Revisão geral dos aparelhos de ar condicionado - Split; (Proprietário)
- 7 – Retirada de fissuras na cozinha e no hall de entrada da escola; (Proprietário)
- 8 – Construir uma despensa próximo da cozinha, foi apresentada uma proposta pelo proprietário anexada nos autos do processo de renovação, justificando o aumento do valor do imóvel (Proprietário)

NOTA:

Os serviços recomendados terão prazo de execução 60 (sessenta) após assinatura do contrato.

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, 07 de dezembro de 2022

Carlos Daniel Alves de Azevedo
Arquiteto e Urbanista
Mat.: 0473693-020
DEMA/SEMEC



SEMEC
Secretaria de
Educação



Belém
Prefeitura da nossa gente

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FOTO 01 – FRENTE DA ESCOLA



FOTO 02 – LAVATÓRIO E TUBULAÇÃO EXPOSTA BANHEIRO MASCULINO



FOTO 03 – TUBULAÇÃO DE ÁGUA FRIA DO BANHEIRO DOS ALUNOS



SEMEC
Secretaria de
Educação



Belém
Prefeitura da *noSSa gente*



FOTO 04 – CAIXA DE DESCARGA COMPROMETIDO DO BANHEIRO DOS ALUNOS



FOTO 05 - REVISÃO NOS APARELHOS DE AR CONDICIONADO – SPLIT



FOTO 06 – FALTA CONCLUIR AS DIVISÓRIA DAS SALAS – SEMEC



BELÉM
ALFABETIZADA
E EDUCADORA

SEMEC
Secretaria de
Educação



Belém
Prefeitura da *MOSSA gentu*



FOTO 07 - CONSTRUÇÃO DE UMA DESPENSÁ – PROPOSTA

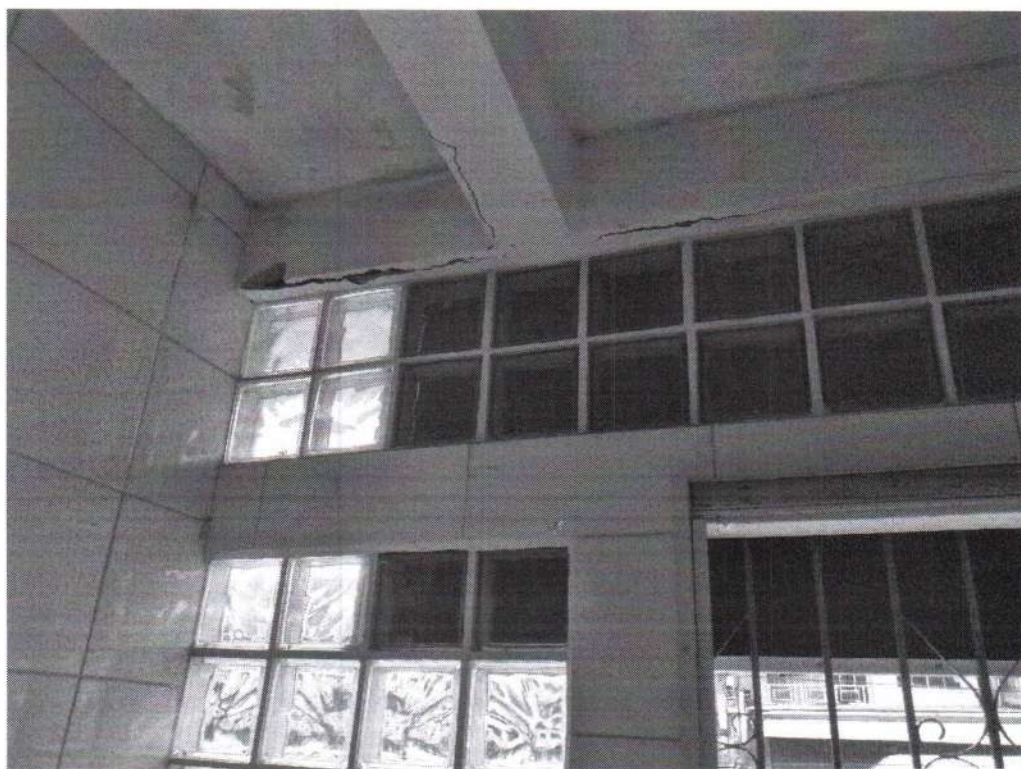


FOTO 08 – VIGA COMPROMETIDA COM FISSURAS NO HALL DE ENTRADA