

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1.0 – PRELIMINARES

1.1 - Objeto: Avaliação de Imóvel urbano para procedimentos de locação, pela Secretaria Municipal de Educação – SEMEC.

1.2 -Endereço do imóvel: Av. João Paulo II, nº 1725, Bairro do Marco, CEP: 66095-495 – Belém-Pa.

2.0 – OBJETIVO

Avaliar o imóvel a fim de definir seu valor de mercado para locação e condições técnicas do prédio para sediar a **Escola Anexo Casa da Criança Santa Inês**.

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

2.2 - **Proprietário:** Adriane Amanajas de Figueiredo Carneiro

3.0 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

3.1 - Zoneamento

O imóvel faz parte da Zona de Uso Misto – ZUM 5, caracterizada pela predominância do uso residencial, atividades econômicas instaladas nos principais eixos viários e infraestrutura consolidada.

3.2 – Parâmetros urbanísticos

De acordo com o Plano Diretor da cidade, o imóvel avaliando está classificado como modelo urbanístico 01 – M01 e dessa forma atende a todos os parâmetros urbanísticos (coeficiente de aproveitamento, gabarito de altura, taxa de permeabilização, afastamentos e taxa de ocupação).

3.3 – Infraestrutura

A área de localização do imóvel apresenta abastecimento de água potável, coleta de resíduos sólidos, energia elétrica, drenagem de águas pluviais, sistema de transporte coletivo e rede de telefone e dados.

3.4 - Terreno

O terreno possui formato retangular, com 8,00m de testada e 40,00m de profundidade, perfazendo uma área de 320,00m²; confrontando-se pelas laterais e fundos com quem de direito. Apresenta topografia plana e acesso por via pavimentada.

3.5- Benfeitoria

Imóvel com área construída de 560,00m², em excelente estado de conservação com característica residencial, em estrutura de alvenaria, constituído de térreo e mais um pavimentos conforme abaixo:

Pavimento térreo: garagem, sala, sala de estar, área livre, holl de circulação, 01 (um) banheiro, 01 (um) lavado, cozinha, depósito, lavadeira, jardim, 01 (um) quarto no fundo, com pintura em tinta acrílica, banheiro e lavado com revestimento cerâmico (piso e paredes), box em vidro, esquadrias todas em madeira, dispensa com armários modulados em MDF, cozinha com bancada em granito, fogão cooktop de 4 bocas, forno e armários modulados e um ar condicionado na sala de estar.

1º pavimento: Hall de circulação, 02 (duas) suítes e 01 (um) quarto, todos com piso em lajota cerâmica, pintura em tinta acrílica, banheiros com revestimento cerâmico (pisos e paredes), esquadrias em madeira, forro em gesso, ar condicionado em 01 (um) suíte e 01 (um) quarto e armários em madeira nas suítes e no quarto.

O imóvel encontra-se em estado excelente, necessitando realizar algumas adaptações para pleno funcionamento da unidade.

– Aspectos legais

O imóvel avaliando encontra-se documentalmente legalizado, apresentando o registro de imóvel e a escritura pública.

4.0 – CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

4.1 – Legislação

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

ABNT NBR 14653-2 – Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis urbanos.

4.2 – Procedimentos metodológicos

Do terreno: Utilização do método comparativo direto 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 médio.

5.0 - VALOR DO TERRENO (VT)

$$VT = VO \times AT$$

VO = R\$ 1.000,00 (Valor médio por m² do terreno na área de interesse)

AT = 320,00m² (Área do terreno)

$$VT = 1.000,00 \times 320,00$$

$$VT = \text{R\$ } 320.000,00$$

6.0 – VALOR DA BENFEITORIA (VB)

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

Vb1 = 2.445,71 (valor básico para construção – (R1-N) - CUB FEV/2025)

Ac1 = 560,00m² (Área construída)

d1 = 0,92 (depreciação)

Fc1 = 1,03 (fator de comercialização)

$$VB1 = 2.445,71 \times 560 \times 0,92 \times 1,03$$

$$VB1 = \text{R\$ } 1.296.561,07$$

7.0 – VANTAGEM DA COISA FEITA (Vfc)

$$Vcf = 5\% \text{ de } VB1$$

$$Vcf = 5,00\% \text{ de } \text{R\$ } 1.296.561,07$$

$$Vcf = \text{R\$ } 64.828,05$$

8.0 – VALOR DO IMÓVEL (VI)

$$VI = VT + VB1 + Vcf$$

$$VI = 320.000,00 + 1.296.561,07 + 64.828,05$$

$$VI = \text{R\$ } 1.681.389,12$$

9.0 – VALOR ESTIMADO DO ALUGUEL (VE)

$$VE = 1\% \text{ do } VI$$

$$VE = 1\% \text{ de } 1.681.389,12$$

$$VE = \text{R\$ } 16.813,89$$

10.0 - CONCLUSÃO

Fica definido, para efeito de aluguel mensal do imóvel, objeto desta avaliação para funcionar em 02 (dois) turnos administrativos, contendo 04 (quatro) salas de aula, o valor de **R\$ 16.813,89 (Dezesseis mil, oitocentos e treze mil, oitenta e oito centavos).**

11.0 – RECOMENDAÇÕES

Recomendo adequações no referido imóvel com imediato reparos e modificações na edificação para serem executados de acordo necessidades da escola dos serviços correspondentes aos ambientes:

1. Instalação de forro em PVC na área onde será o refeitório, após a cozinha; (proprietário)
2. Instalação da porta sanfonada tipo PVC, no banheiro do térreo;(proprietário)
3. Tratamento das infiltrações; (proprietário)
4. Revisão das instalações elétricas, troca de tomadas para novo padrão e colocação de tampa cega onde necessário; (proprietário)
5. Instalação de divisória, para criação da sala de coordenação e diretoria;(semec)
6. Instalação de divisória para isolamento da copa; (semec)
7. Instalação de porta e fechamento e fechamento das janelas da sala para criação de uma sala de aula no primeiro andar; (semec)
8. Instalação de tela de proteção na varanda do 1º pavimento e na área da escada; (semec)
9. Instalação de 06 (seis) ventiladores; (semec) e
10. Placa de identificação da escola (Semec);

NOTA: Prazo de execução dos serviços recomendados é de 60 (sessenta) dias

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 01 – Fachada de imóvel



Figura 02 – Instalação de forro em PVC (proprietária)



Figura 03 – Instalação de porta sifonada em PVC (proprietária)



Figura 04 – Tratamento das infiltrações (proprietária)

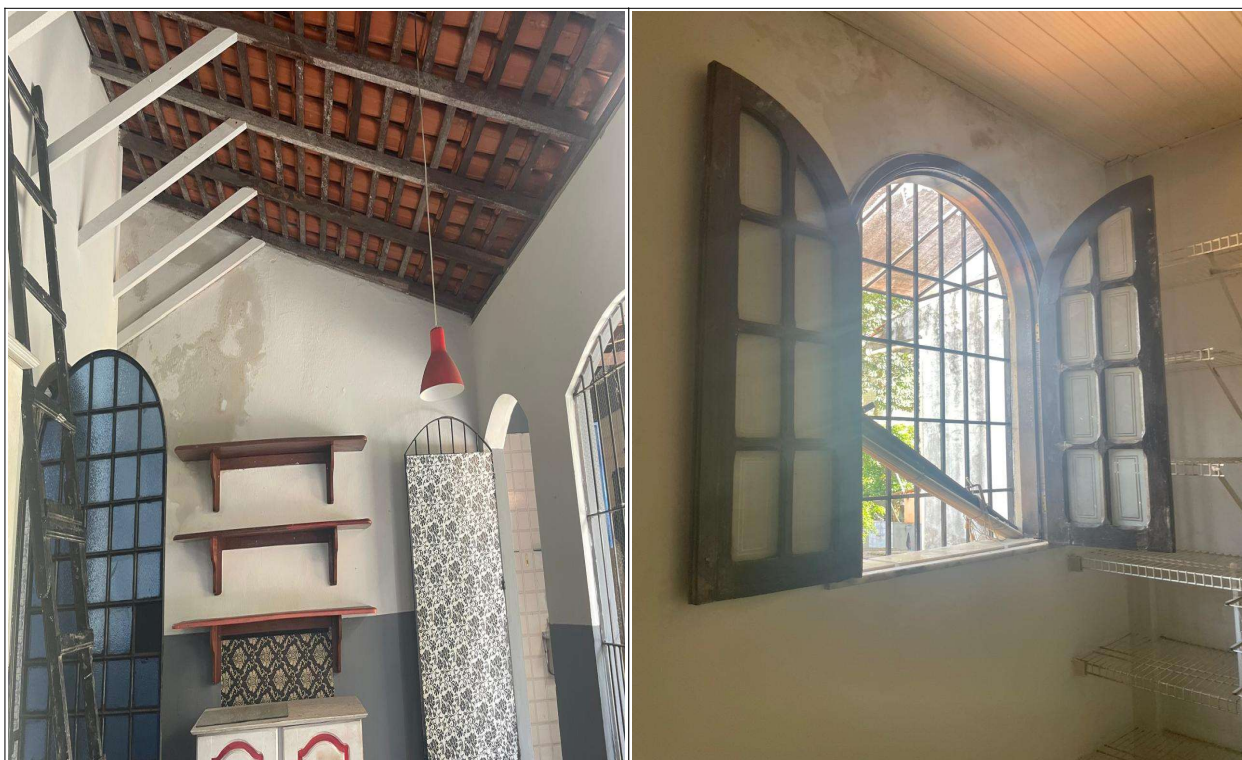


Figura 05 – Tratamento das infiltrações (proprietária)



Figura 06 – Instalação de porta e fechamento das janelas para criação de uma sala de aula (semec)



Figura 07 – Instalação de divisórias para criação da secretária e sala da diretoria (semec)

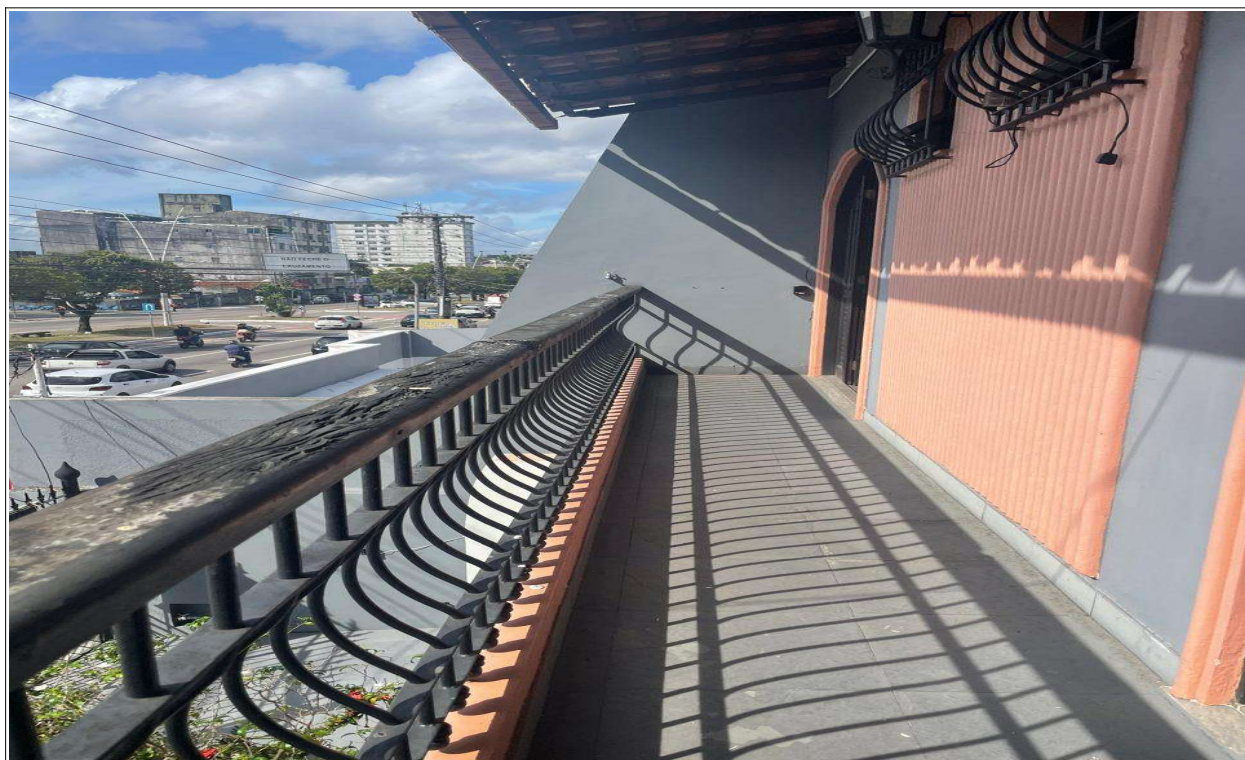


Figura 08 – Instalação de tela de proteção na varanda (semec)



Figura 09 – Instalação de divisória para isolamento da cozinha (semec)

12.0 – ENCERRAMENTO

Este laudo contém 10 (dez) folhas, todas rubricadas, e a última assinada pelo técnico responsável pela avaliação.

Belém, 24 de março de 2025.

Thaiany Amanda C da Silva
Engenheira Civil
MAT: 0282829-020
SEMEC/DEMA