

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 dos Caripunas entre 14 de Março e Alcindo Cacela.

2.0 – OBJETIVO

Avaliar o imóvel a fim de definir seu valor de mercado para utilização do prédio para sediar a **UNIDADE DE EDUCAÇÃO INFANTIL ENCANTO DO SABER**.

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

2.2 – Proprietária: **Rosangela Socorro Calvino Silva**.

3.0 – VISTORIA

3.1 - Logradouro e suas características

Trata-se de logradouro secundário em rua asfaltada, com boa infraestrutura urbana.

3.2 - Zoneamento

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

4.0 – IMÓVEL

4.1 - Do terreno

Trata-se de um terreno que apresenta aparentemente um solo de boa taxa de resistência para fundações rasas, plano, seco e com declividade natural. Possui formato regular (retângulo), com testada frontal medindo 9,00 m fazendo frente para a Rua dos Caripunas e 43,00 m de comprimento lateral, perfazendo uma área de 387,00 m².

4.2- Da benfeitoria

Trata-se de um imóvel de dois pavimentos em estrutura mista (alvenaria e concreto armado). O pavimento térreo é constituída de um pátio lajotado, uma garagem toda lajotada com 80,00 m² aproximadamente, duas salas de banho, uma sala de estar lajotada e uma sala de jantar lajotada, uma suíte, uma copa/cozinha, uma sala de vídeo, uma área livre, um quintal com lavanderia, um canil e um dormitório com banheiro, todos os ambientes são forrados com laje de concreto armado, com uma área construída de 273,60 m². O pavimento superior é constituída de quatro suítes, uma sala de estar, um pátio, uma área

descoberta, com uma área construída de 132,40 m². O imóvel supra tem uma área construída de 409,00 m².

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 bom de construção e métodos comparativos com dados do mercado.

6.0 - VALOR DO TERRENO (VT)

$$VT = VO \times AT$$

VO = R\$ 758,00 (Valor médio por m² do terreno na área metropolitana).

AT = 387,00 m² (Área do terreno).

$$VT = 758,00 \times 387,00$$

$$VT = R\$ 293.346,00$$

7.0 – VALOR DA BENFEITORIA (VB)

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

Vb = R\$ 998,00 (valor básico, o mesmo da construção civil, foi adotada pelo índice de construção, padrão alto).

Ac = 409,00 m² (área construída)

d = 0,97 (depreciação, sendo o imóvel em estado de conservação física novo)

Fc = 0,96 (fator de comercialização)

$$VB = 998,00 \times 409,00 \times 0,97 \times 0,96$$

$$VB = R\$ 380.099,08$$

8.0 – VALOR DO IMÓVEL (VI)

$$VI = VT + VB \text{ (valor do terreno mais valor da benfeitoria)}$$

$$VI = 380.099,07 + 246.906,00$$

$$VI = \text{R\$ } 673.445,08$$

9.0 – VALOR ESTIMADO DO ALUGUEL (VE)

$$VE = 1\% VI$$

$$VE = 1\% \text{ R\$ } 673.445,08$$

$$VE = \text{R\$ } 6.734,45$$

10.0 – CONCLUSÃO

Fica definido para efeito de aluguel mensal do imóvel o valor médio de **R\$ 6.700,00 (SEIS MIL E SETECENTOS)**.

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, 26 de dezembro de 2019.

Carlos Daniel Alves de Azevedo
Arquiteto e Urbanista
CAU: A21709-3