



Prefeitura Municipal de Belém
Secretaria Municipal de Educação
Departamento de Manutenção

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 Yamada, Trav. Sargento Getúlio, nº 9 – Parque Verde.

2.0 – OBJETIVO

Possibilidade de locação (aluguel mensal) para utilização do prédio para sediar a **UNIDADE PEDAGÓGICA FLORESTAN FERNANDES**.

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

2.2 – Proprietário: **Francisca Célia Gonçalves de Mello**

3.0 – VISTORIA

3.1 - Logradouro e suas características

Trata-se de um logradouro secundário, rua sem asfalto, com razoável infraestrutura urbana.

3.2 - Zoneamento

A característica urbanística da área é residencial e comercial. Trata-se de zona de alta taxa de ocupação.

4.0 – IMÓVEL

4.1 - Do terreno

Trata-se de um terreno que apresenta aparentemente solo com boa taxa de resistência para fundações rasas, plano, seco e com declividade natural. Possui formato poligonal irregular, assim distribuído: testada frontal com 8,10m de largura, comprimento pela lateral esquerda medindo 29,00m, pela lateral direita tem um recuo de 10,50m, com um avanço de 4,80m na lateral direita, com um recuo de 10,40m, um avanço de 15,20m e uma profundidade de 8,10m de comprimento, perfazendo uma área de 494,32m².



Prefeitura Municipal de Belém
Secretaria Municipal de Educação
Departamento de Manutenção

4.2- Da benfeitoria

Trata-se de um imóvel em alvenaria onde funciona uma escola com três salas de aula, toda lajotada, sem forro, uma antessala com lajota e forro em PVC; um refeitório; uma copa-cozinha lajotada e forrada; três salas de banho, faltando colocar lâmpada em uma das salas de banho e consertar a porta; duas áreas livres bem espaçosas. A área total construída é de 158,24m².

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 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 usado e necessidade extrema de utilização.

6.0 - VALOR DO TERRENO (VT)

$$VT = VO \times AT$$

VO = R\$ 248,40 (Valor médio por m² do terreno).

AT = 494,32m² (Área do terreno).

$$VT = 248,40 \times 494,32$$

$$VT = \text{R\$ } 122.789,08$$

7.0 – VALOR DA BENFEITORIA (VB)

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

Vb = R\$ 689,60 (valor básico para construção)

Ac = 158,24m² (área construída)

d = 0,97 (depreciação)

Fc = 0,98 (fator de comercialização)

$$VB = 689,60 \times 158,24 \times 0,97 \times 0,98$$



Prefeitura Municipal de Belém
Secretaria Municipal de Educação
Departamento de Manutenção

$$VB = R\$ 103.731,65$$

8.0 – VANTAGEM DA COISA FEITA (Vcf)

$$Vcf = 40\% VB$$

$$Vcf = 40\% 103.731,65$$

$$Vcf = R\$ 41.492,66$$

9.0 – VALOR DO IMÓVEL (VI)

$$VI = VT + VB + Vcf \text{ (valor do terreno + valor da benfeitoria + vantagem da coisa feita)}$$

$$VI = 122.789,08 + 103.731,65 + 41.492,66$$

$$VI = R\$ 268.013,39$$

10.0 – VALOR ESTIMADO DO ALUGUEL (VE)

$$VE = 1\% VI$$

$$VE = 1\% R\$ 268.013,39$$

$$VE = R\$ 2.680,13$$

11.0 - CONCLUSÃO

Fica definido para efeito de aluguel mensal, objeto desta avaliação, o valor médio de **R\$ 2.680,00 (DOIS MIL, SEISCENTOS E OITENTA REAIS).**

12.0 – ENCERRAMENTO

Este laudo contém 04 (quatro) folhas onde todas estão rubricadas, e a última com a assinatura do técnico responsável pela avaliação.

Belém, 04 de dezembro de 2020

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