

## **LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

### **1.0 – PRELIMINARES**

1.1 - **Objeto:** Avaliação do imóvel pela **Secretaria Municipal de Educação** para procedimento de análise de reajuste de locação, da **EMEI PROF<sup>a</sup> MARIA AUXILIADORA MARTINS GONÇALVES**.

1.2 - Atendimento à solicitação de visita técnica no prédio que abriga a EMEI Prof<sup>a</sup> Maria Auxiliadora Martins Gonçalves.

Endereço: Rua São Miguel n° 557, Bairro Jurunas, Belém- PA

Direção Administrativa (DIAD): Diretor Laurimar de Matos Farias.

### **2.0 – OBJETIVO**

Avaliar o imóvel a fim de definir seu valor de mercado diante de reajuste de aluguel pelo proprietário do imóvel; o qual sedia a **EMEI PROF<sup>a</sup> MARIA AUXILIADORA MARTINS GONÇALVES**.

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

2.2 - **Proprietário:** Arthur Pinheiro Corrêa

### **3.0 – VISTORIA**

#### **3.1 - Logradouro e suas características**

Trata-se de logradouro secundário, em rua pavimentada, em bom estado de conservação, com regular infraestrutura urbana, prédio pav. térreo (comercial).

#### **3.2 - Zoneamento**

O uso urbanístico predominante nesta área é o residencial médio popular, obedecendo às áreas mínimas construtivas, recuos obrigatórios e coeficientes de

*Handwritten signature*

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.

##### **4.2 - Da edificação:**

O imóvel encontra-se em bom estado de conservação, faltando adaptar alguns espaços para complementar os requisitos para uma característica escolar de creche. O prédio possui 02 (dois) pavimentos, é de alvenaria, teto em laje, as esquadrias são em estrutura de vidro, as portas são em madeira de mogno e piso em granito e mármore. A cozinha possui móveis em excelente estado de conservação, banheiros com revestimento e louças sanitárias de boa qualidade, muito embora, sejam antigos; escada em granito e corrimão em madeira, piso da área livre é em placas pré-moldadas e a fachada é composta por muro em alvenaria e portão de ferro.

##### **4.3 - Da disposição:**

O imóvel é constituído no seu pavimento térreo por: Escada na entrada frontal, sala em L, cozinha, escada interna, cozinha, área coberta, banheiros, área livre e churrasqueira.

O pavimento superior, possui 04(quatro) salas, banheiro, circulação.

##### **4.4 Recomendações:**

Tendo em vista as necessidades de adequação de 03(três) salas de aula, 03 chuveiros infantis com marquise sobreposta, rampa para suavizar diferença de nível e instalação de estrutura de vidro temperado para impedir o acesso da água à área de recreação atual da escola; foi executado um projeto Arquitetônico, o qual foi disposto





ao proprietário do imóvel locado, para que o mesmo, de posse do referido projeto, possa orçar as adequações necessárias no prédio e analisar a possibilidade de viabilizá-las à suas expensas, de maneira à atender as demandas da creche **MARIA AUXILIADORA MARTINS GONÇALVES**; para tanto; segue em anexo, planta baixa com todas as alterações a serem executadas no mencionado imóvel, quais sejam;

1. Execução de 03(três) salas de aula, em divisórias DRYWALL, nas cores : Verde, azul e amarela.( Dimensões especificadas na planta baixa em anexo)
2. Execução de rampa de estrutura de madeira recoberta por placas de piso emborrachado na cor azul. ( Dimensões especificadas na planta em anexo)
3. Instalar esquadria de vidro temperado de 10mm, com porta de correr de 0,80cm cada. (Dimensões especificadas na planta em anexo)
4. Instalar painel de estrutura de madeira com tela, para proteção das crianças, sobre o painel de vidro. (Dimensões à especificar posteriormente)
5. Instalar toldo retrátil na cor azul, na área livre do imóvel( Localização e dimensões na planta baixa em anexo)
6. Instalar 03(três) chuveiros infantis na área livre ao lado da churrasqueira, bem como, executar marquise sobre os mesmos.( localização e dimensões na planta baixa em anexo)
7. Plantar árvore de Jaboticabeira na área livre do imóvel. ( Localização na planta baixa em anexo)
  
8. Instalar corrimão de aço inox, nos degraus da entrada do imóvel, em 0,70cm de altura.

#### 4.5- Áreas do imóvel:

Área construída do imóvel: 547m<sup>2</sup>

Área total do imóvel: 648m<sup>2</sup>

FRS

## 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\$ 1.200,00, (Valor padrão alto por m<sup>2</sup> do terreno na área metropolitana)

**AT** = 648m<sup>2</sup> (Área do terreno).

$$VT = 1.200,00 \times 648$$

$$VT = \mathbf{R\$ 777.600,00}$$

## 7.0 – VALOR DA BENFEITORIA (VB)

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

**Vb** = R\$ 1.533,96 (índice da construção – Fevereiro/2022)

**Ac** = 547m<sup>2</sup> (Área construída)

**d** = 0,90 (depreciação)

**fc** = 1,04 (fator de comercialização)

$$VB = 1.533,96 \times 547 \times 0,90 \times 1,04$$

$$VB = \mathbf{R\$ 785.375,25}$$

## 8.0 – VANTAGEM DA COISA FEITA (Vcf)

$$Vcf = 7,5\% \times VB$$

$$Vcf = 7,5\% \times \mathbf{R\$ 785.375,25}$$





$$Vcf = R\$ 58.903,15$$

**9.0 – VALOR DO IMÓVEL (VI)**

$$VI = VT + VB + Vcf$$

$$VI = R\$ 777.600,00 + R\$ 785.375,25 + R\$ 58.903,15$$

$$VI = R\$ 1.621.878,40$$

**10.0 – VALOR ESTIMADO DO ALUGUEL (VE)**

$$VE = 1\% VI$$

$$VE = 1\% R\$ 1.621.878,40$$

$$VE = R\$ 16.218,78$$

**11.0 – CONCLUSÃO**

Fica definido para efeito de aluguel mensal de parte do imóvel, objeto desta avaliação, o valor médio de **R\$ 16.218,78 ( DEZESSEIS MIL, DUZENTOS E DEZOITO REAIS E SETENTA E OITO CENTAVOS).**

**12.0 – ENCERRAMENTO**

Este laudo contém 05 (cinco) folhas onde todas estão rubricadas e a última com a assinatura do técnico responsável pela avaliação.

Belém, 09 de maio de 2022

Patrícia Beatriz Silva Serruya

Arquiteta e Urbanista

CAU: A110295-8

Matrícula: 560693-010