



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE MÓVEL

1.0 – PRELIMINARES

1.1 - Objeto: Avaliação de um Galpão para procedimento de locação pela **Secretaria Municipal de Educação e Cultura – (SEMEC)**.

1.2 - Endereço do imóvel: Rua da Marinha, nº 15 – Bairro- Marambaia - Belém Pará.

2.0 – OBJETIVO

Avaliar o imóvel a fim de definir seu valor de mercado para utilização do imóvel para sediar o Depósito de Materiais da Secretaria Municipal de Educação do Município de Belém.

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

2.2 – **Proprietário:** **ALINEANE MODESTO FREIRE.**

3.0 – VISTORIA

3.1 - Logradouro e suas características

Trata-se de logradouro secundário, em avenida pavimentada, em ótimo estado de conservação, com regular infraestrutura urbana, imóvel comercial.

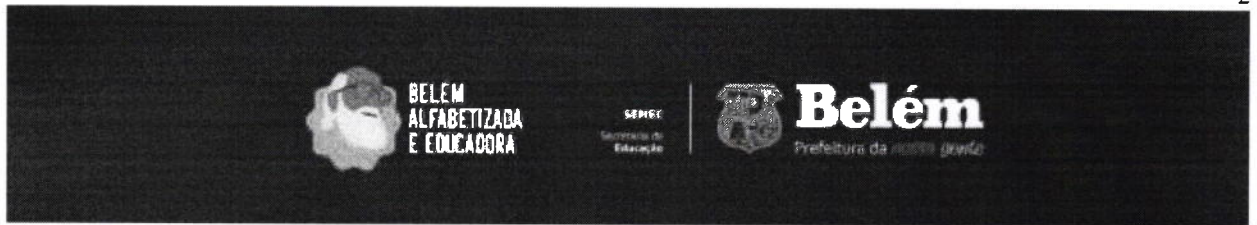
3.2 - Zoneamento

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 alta densidade.

4.0 – IMÓVEL

4.1 - Do terreno

Trata-se de um Galpão todo em Alvenaria, em estrutura metálica, cobertura em telha de alumínio, piso industrial cimentado e demarcado, contendo: escritório, quatro salas, banheiro social, vestiário e banheiro de serviço, porta e portão de ferro. O terreno apresenta aparentemente solo com boa taxa de resistência para fundações normais,



plano, seco e com declividade normal. O imóvel está constituído de térreo e mezanino, sendo 08 compartimentos, ambientes com banheiros e acessibilidade. O imóvel funciona como prédio comercial, perfazendo uma área construída total de 1.404,65 m².

5.0 – CRITÉRIOS 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.

CÁLCULOS:

$$VT = VO \times AT$$

$$VO = R\$ 573,29 \text{ (Valor médio por m}^2 \text{ do terreno na área de interesse)}$$

$$AT = 1.404,65 \text{ m}^2 \text{ (Área do terreno)}$$

$$VT = 573,29 \times 1.404,65$$

$$VT = R\$ 805.267,80$$

VALOR DA BENFEITORIA (VB)

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

$$Vb = R\$ 1.024,90 \text{ (Padrão Galpão - CUB NOVEMBRO/2022)}$$

$$Ac = 1.404,65 \text{ m}^2 \text{ (Área construída)}$$

$$d = 0,90 \text{ (depreciação)}$$

$$Fc = 1,10 \text{ (fator de comercialização)}$$

$$VB = 1.024,90 \times 1.404,65 \times 0,90 \times 1,10$$

$$VB = R\$ 1.425.229,53$$

$$Vcf = 12,5\% \text{ VB}$$

$$Vcf = 12,5\% \text{ R\$ } 1.425.229,53$$

SEMEC
Secretaria de
Educação

Vcf = R\$ 178.153,69

VALOR DO IMÓVEL (VI)

VI = VT + VB + Vcf

VI = 805.267,80 + 1.425.229,53 + 178.153,69

VI = R\$ 2.408.651,02

VALOR ESTIMADO DO ALUGUEL (VE)

VE = 1% VI

VE = 1% R\$ 2.408.651,02

VE = R\$ 24.086,51

11.0 - CONCLUSÃO

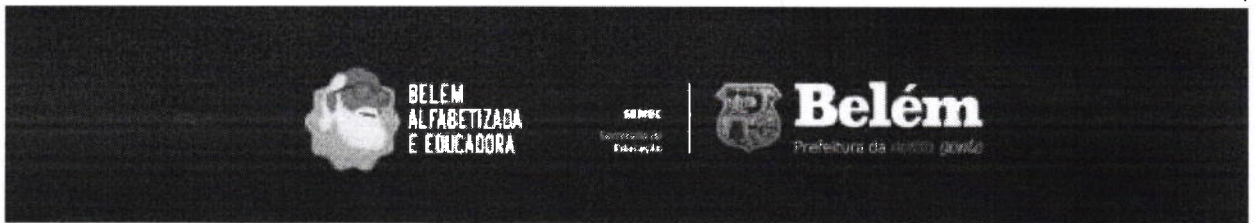
Fica definido para efeito de aluguel mensal de parte do imóvel, objeto desta avaliação, o valor médio de **R\$ 24.086,51 (VINTE QUATRO MIL OITENTA E SEIS REAIS E CINQUENTA E UM CENTAVOS)**.

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 geral das instalações elétricas (**Proprietário**);
- 2 - Instalações de ventiladores ou ar condicionado (SEMEC);
- 3 - Mobiliários (SEMEC);
- 4 - Instalações da placa de identificação (SEMEC);
- 5 - Locações de extintores no imóvel, (SEMEC);
- 6 - Reparos nas instalações Hidrossanitárias, (SEMEC);

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, 20 de dezembro de 2022.

CARLOS DANIEL ALVES DE AZEVEDO
Arquiteto e Urbanista
CAU: A21709-3/PA



SEMPRE
Comunidade em
Educação



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO PRÉDIO

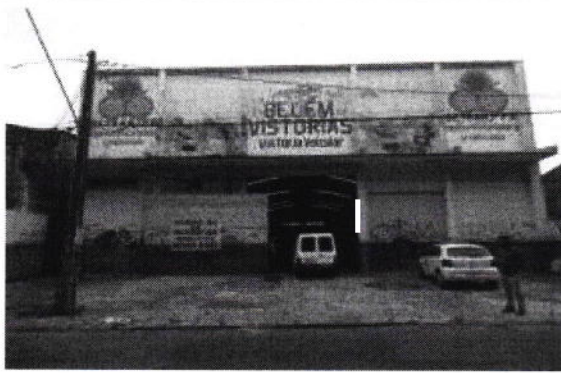


Foto 01 Fachada principal do imóvel vistoriado.

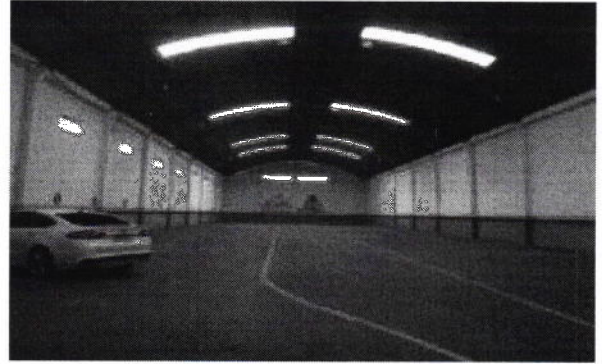


Foto 02 Área interna do galpão.



Foto 03 Cobertura metálica.



Foto 04 Presença de telhas transparente para clarear o ambiente.

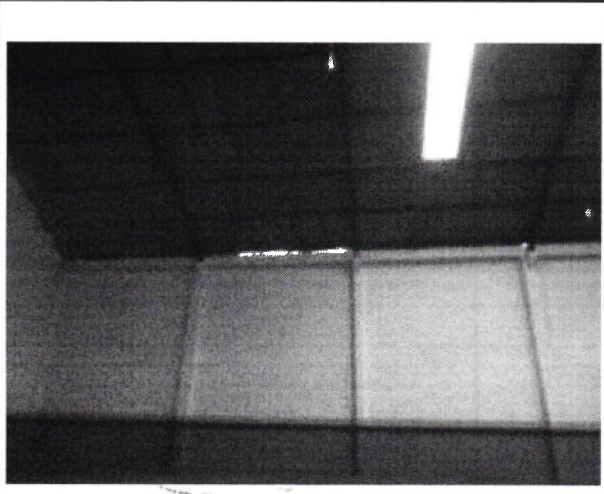


Foto 05 Paredes rebocadas e pintadas.

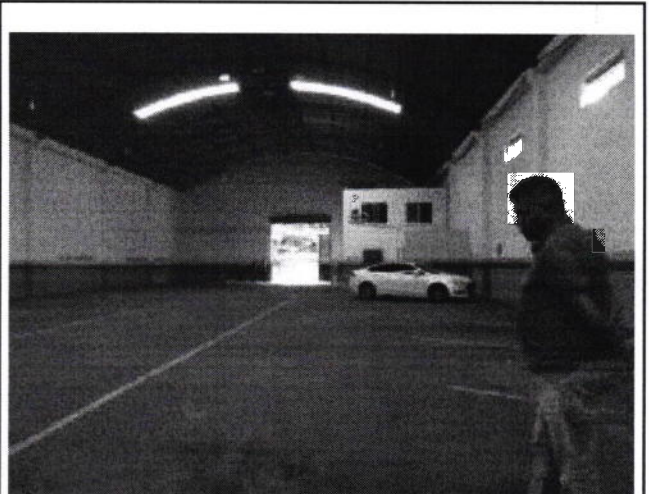


Foto 06 Espaço interno do galpão.

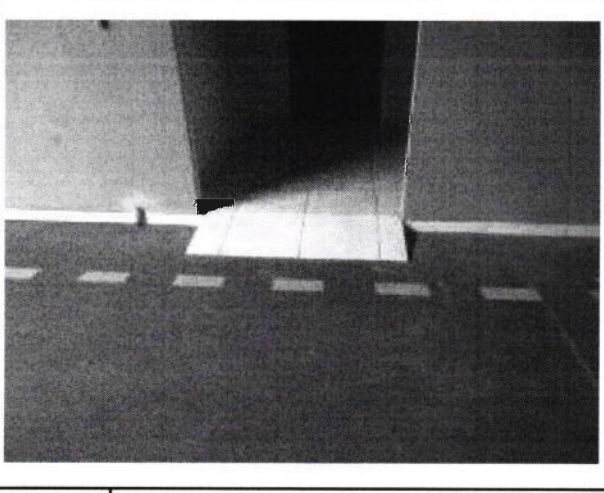


Foto 07 Acesso ao pavimento administrativo.



Foto 08 Banheiro revestido.



Foto 09 Banheiro revestido.



Foto 10 Vestiário.



Foto 11 Espaço para adaptar a Copa.



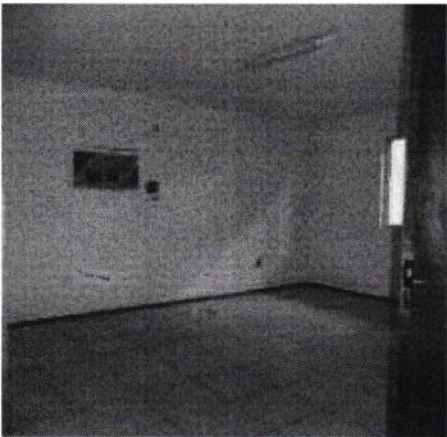

Foto 12 Escada de acesso ao segundo pavimento.





MEMPE
Município de Belém



Foto 13	Banheiro revestido.	Foto 14	Armários de madeira instalado para atender o administrativo.
			
Foto 15	Sala com piso cerâmico.	Foto 16	Veneziana com vidro com vista para o galpão.