



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 Val-de-Cães, Passagem Azevedo, Quadra 62 nº 108 - Cabanagem.

2.0 – OBJETIVO

Renovação de contrato de locação (aluguel mensal) para utilização do prédio para sediar a **UNIDADE PEDAGÓGICA NOVA ESPERANÇA**.

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

2.2 – Proprietário: **Associação Comunitária Nova Esperança**.

3.0 – VISTORIA

3.1 - Logradouro e suas características

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

3.2 - Zoneamento

A característica urbanística da área é predominante 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 com boa taxa de resistência, plano, seco e com declividade natural. Possui formato poligonal regular, com testada frontal medindo 39,00 m e comprimento lateral medindo 24,30 m, com uma área de 947,70 m².

4.2 - Da benfeitoria

Trata-se de um imóvel em alvenaria, com pavimentação em lajota cerâmica, forro em laje de concreto, parede com tinta PVA, com seis salas de aula, uma sala da diretoria, uma sala da secretaria, copa/cozinha, uma sala que funciona despensa, uma sala que funciona como depósito, quatro salas de banho, sendo três em salas de aula, o telhado é com telha de barro, com áreas livres na parte frontal, nos fundos e na lateral direita do prédio, com área construída de 481,16 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 médio de construção e vantagem da coisa feita (Vcf), quando o imóvel já está pronto para ser usado.

6.0 - VALOR DO TERRENO (VT)

$$VT = VO \times AT$$

VO = R\$ 947,70 (Valor médio por m² do terreno na área metropolitana).

AT = 278,00 m² (Área do terreno).

$$VT = 947,70 \times 278,00$$

$$VT = \text{R\$ } 263.460,60$$

7.0 – VALOR DA BENFEITORIA (VB)

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

Vb = R\$ 678,00 (valor básico, o mesmo da construção civil, foi adotada pelo índice de construção, padrão alto).

Ac = 481,16 m² (área construída)

d = 0,90 (depreciação, sendo o imóvel em estado de conservação física novo)

Fc = 0,92 (fator de comercialização)

$$VB = 678,00 \times 481,16 \times 0,90 \times 0,92$$

$$VB = \text{R\$ } 270.115,52$$

8.0 – VANTAGEM DA COISA FEITA (Vcf)

$$Vcf = 25\% VB$$

$$Vcf = 25\% \text{ R\$ } 270.115,52$$

$$Vcf = \text{R\$ } 67.528,88$$



9.0 – VALOR DO IMÓVEL (VI)

$VI = VT + VB + V_{cf}$ (valor do terreno mais valor da benfeitoria mais valor da coisa feita)

$VI = R\$ 263.460,60 + R\$ 270.115,52 + R\$ 67.528,88$

$VI = R\$ 601.105,00$

10.0 – VALOR ESTIMADO DO ALUGUEL (VE)

$VE = 1\% VI$

$VE = 1\% R\$ 601.105,00$

$VE = R\$ 6.011,05$

10.0 - CONCLUSÃO

Fica definido para efeito de aluguel mensal, objeto desta avaliação, para funcionar em 03 (três) turnos administrativos, o valor médio de **R\$ 6.000,00 (SEIS MIL REAIS)**.

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, 09 de dezembro de 2020.

José Haroldo Ruffeil Farias Junior
Engenheiro Civil