

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: Pass. Bandeirante, nº 199 – bairro Sacramenta – Belém-Pa.

2.0 – OBJETIVO

Possibilidade de locação (aluguel mensal) para a utilização do prédio para sediar a **UEI SACRAMENTA**.

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

2.2 – Proprietária: **Maria José de Souza**.

3.0 – VISTORIA

3.1 - Logradouro e suas características

Trata-se de logradouro secundário em avenida pavimentada, em bom estado de conservação, com boa infra-estrutura 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 um solo com boa taxa de resistência, plano, seco. Possui formato poligonal irregular. Para efeito de locação foi considerada a área de projeção horizontal do 1º e 2º pavimento de 107,87 m², perfazendo uma área total de 216,74 m².

4.2- Da benfeitoria

Trata-se de um imóvel em padrão bom em alvenaria, em bom estado de conservação, com dois pavimentos sendo o pavimento térreo constituído de garagem piso em lajota cerâmica e cobertura de telhas de barro, sala de estar lajetada e forro de laje, área de serviço, copa/cozinha lajetada e forro em laje, dois dormitórios (suítes) lajetados, com



107,87m² de área. O pavimento superior é constituído de um dormitório 01, 02 e 03, forro em gesso e piso lajetado, um banheiro, uma área livre com piso em laje de concreto armado descoberta, com área de 107,87m² perfazendo uma área construída de 215,74m².

5.0 – CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

5.1 - Do terreno: Conforme é previsto em 6.2.1 da NB – 502/01

5.2 - Da benfeitoria: conforme é previsto em 6.2.2 da NB – 502/01

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, prédio sem elevador, padrão bom e método comparativo do mercado e vantagem da coisa feita (VCF), quando o imóvel já está sendo utilizado e necessidade extrema de ocupação.

6.0 - VALOR DO TERRENO (VT)

$$VT = VO \times AT$$

VO = R\$ 397,69 (Valor médio por m² do terreno na área metropolitana).

AT = 181,22m² (Área do terreno).

$$VT = 397,69 \times 181,22$$

$$VT = R\$ 72.069,38$$

7.0 – VALOR DA BENFEITORIA (VB)

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

Vb = 1.931,82 (valor básico)

Ac = 216,74 m² (área construída)

d = 0,86 (depreciação)

Fc = 0,84 (fator de comercialização)

$$VB = 1.931,82 \times 216,74 \times 0,86 \times 0,84$$

$$VB = R\$ 302.470,81$$



8.0 – VANTAGEM DA COISA FEITA

$$VE = 30\% VB$$

$$VE = 30\% R\$ 302.470,81$$

$$VE = R\$ 37.808,85$$

9.0 – VALOR DO IMÓVEL (VI)

$$VI = VT + VB + VCF$$

$$VI = 72.069,38 + 302.470,81 + 37.808,85$$

$$VI = R\$ 412.349,04$$

10.0 – VALOR DO ALUGUEL PARA FUNCIONAR EM 03 (TRÊS) TURNOS (VE)

$$VE = 1\% VI$$

$$VE = 1\% R\$ 412.349,04$$

$$VE = R\$ 4.123,49$$

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\$ 4.123,49 (QUATRO MIL CENTO E VINTE E TRÊS REAIS E QUARENTA E NOVE CENTAVOS)**.

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, 29 de dezembro de 2021.



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