

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1.0 – PRELIMINARES

1.1 - Objeto: Imóvel urbano residencial unifamiliar; EMEI Direito de Ser Criança

1.2 - Endereço do imóvel: Travessa Téofilo Conduru, nº 900 - Bairro: Canudos - Belém-Pa.

2.0 – OBJETIVO

Avaliar o imóvel a fim de definir seu valor de mercado para locação;

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

2.2 – **Proprietário:** Carmelita Rodrigues Pinto

3.0 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

3.1 - Zoneamento

O imóvel faz parte da Zona de Ambiente Urbanos 5 – ZAU 5, caracterizada pela predominância do uso residencial, com alta densidade populacional, edificações térreas ou de dois pavimentos e comércio e serviços instalados nos principais eixos viários.

3.2 – Parâmetros urbanísticos

De acordo com o Plano Diretor da cidade, o imóvel avaliando está classificado como modelo urbanístico 1 – M1 e dessa forma atende a todos os parâmetros urbanísticos (coeficiente de aproveitamento, gabarito de altura, taxa de permeabilização, afastamentos e taxa de ocupação).

3.3 – Infraestrutura

A área de localização do imóvel apresenta abastecimento de água potável, coleta de resíduos sólidos, energia elétrica, sistema de transporte coletivo e rede de telefone e dados.

3.4 - Terreno

Trata-se de um terreno que apresenta aparentemente um solo com boa taxa de resistência, para fundações rasas, plano, seco com declividade natural. Possui formato poligonal regular, medindo 6,00m de testada frontal e 30,00 m de profundidade, perfazendo uma área de 180,00m².

3.5- Benfeitoria

A edificação com 312,00m² de área construída é composta de dois pavimentos em estrutura mista (alvenaria e concreto), revestimento de piso cerâmico, forro em laje no térreo e em lambril de madeira no superior e cobertura em telhas cerâmicas. O pavimento térreo apresenta pátio, sala de estar, sala, 02 dormitórios, banheiro social, sala de jantar, cozinha, dependência de serviço com banheiro e pequeno quintal. O pavimento superior, acessado através de escada de um lance, apresenta sala de estar com terraço, 02 dormitórios, banheiro social, 01suíte e 01 copa/cozinha. Além da escada citada, existe outra (helicoidal em ferro) localizada na cozinha que se encontra vedada.

4.0 – CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

4.1 – Legislação

ABNT NBR 14653-1 – Avaliação de bens. Parte 1: Procedimentos gerais;

ABNT NBR 14653-2 – Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis urbanos.

4.2 – Procedimentos metodológicos

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 médio.

5.0 - VALOR DO TERRENO (VT)

$$VT = VO \times AT$$

VO = R\$ 400,57 (Valor médio por m² do terreno na área de interesse).

AT = 180,00m² (Área do terreno).

$$VT = 400,57 \times 180,00$$

$$VT = R\$ 72.102,60$$

6.0 – VALOR DA BENFEITORIA (VB)

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

Vb = R\$ 1.931,82 (valor básico para construção – Dezembro/2021)

Ac = 312,00m² (área construída)

d = 0,95 (depreciação)

Fc = 0,96 (fator de comercialização)

$$VB = 1.931,82 \times 312,00 \times 0,95 \times 0,96$$

$$VB = R\$ 549.687,79$$

7.0 – VALOR DO IMÓVEL (VI)

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

$$VI = 72.102,60 + 549.687,79$$

$$VI = R\$ 621.790,39$$

8.0 – VALOR ESTIMADO DO ALUGUEL (VE)

$$VE = 1\% VI$$

$$VE = 1\% R\$ 621.790,39$$

$$VE = R\$ 6.217,90$$

9.0 - CONCLUSÃO

Fica definido, para efeito de LOCAÇÃO, o valor médio de **R\$ 6.217,90 (SEIS MIL DUZENTOS E DEZESSETE REAIS E NOVENTA CENTAVOS)**.

10.0 – ENCERRAMENTO

Este laudo contém 03 (três) folhas, todas rubricadas, e a última assinada pelo técnico responsável pela avaliação.

Belém, 27 de dezembro de 2021.



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