



Prefeitura Municipal de Belém
Secretaria Municipal de Educação
Departamento de Manutenção

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1.0 – PRELIMINARES

1.1 - Objeto: Imóvel urbano residencial unifamiliar;

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.



Prefeitura Municipal de Belém
Secretaria Municipal de Educação
Departamento de Manutenção

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, 01 suíte 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\$ 1.053,74 (valor básico para construção)

Ac = 312,00m² (área construída)

d = 0,95 (depreciação)



Prefeitura Municipal de Belém
Secretaria Municipal de Educação
Departamento de Manutenção

Fc = 0,96 (fator de comercialização)

VB = 1.053,74 x 312,00 x 0,95 x 0,96

VB = R\$ 299.835,39

7.0 – VALOR DO IMÓVEL (VI)

VI = **VT** + **VB** (valor do terreno + valor da benfeitoria)

VI = 72.102,60 + 299.835,39

VI = R\$ 371.937,99

8.0 – VALOR ESTIMADO DO ALUGUEL (VE)

VE = 1% **VI**

VE = 1% R\$ 371.937,99

VE = R\$ 3.719,38

VE = R\$ 3.719,38

9.0 - CONCLUSÃO

Fica definido, para efeito de LOCAÇÃO, o valor médio de **R\$ 3.719,38 (TRÊS MIL SETECENTOS E DEZENOVE REAIS E TRINTA E OITO CENTAVOS)**.

10.0 – ENCERRAMENTO

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

Belém, 04 de dezembro de 2020.

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