

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: Localizado na Av. Perimetral, 3575.

2.0 – OBJETIVO

Avaliar o imóvel a fim de definir seu valor de mercado para utilização do imóvel para sediar a **UEI TERRA FIRME**.

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

2.2 – **Proprietário:** João Carlos

3.0 – VISTORIA

3.1 - Logradouro e suas características

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

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 terreno que apresenta aparentemente solo com boa taxa de resistência para fundações normais, plano, seco e com declividade normal. O imóvel está constituído de térreo sendo 4 dormitórios (sendo 2 suítes), refeitório, cozinha, sala de estar (Que será transformado em 2 salas com divisórias), banheiro, também há uma área aos fundos que servirá como depósito, o imóvel já funcionava com escola, medindo 19,00m de frente por 25,00m de fundo, perfazendo uma área total de 475,00m².

O imóvel encontra-se em bom estado de conservação com característica escolar, com estrutura em alvenaria com revestimento cerâmico, piso em lajota cerâmica, o teto em forro de madeira, cobertura com estrutura em madeira e telha de fibrocimento e cerâmica, porta de entrada com grade, esquadria em alumínio com grade de ferro, portas internas em madeira, janelas estilo veneziana em alumínio com vidro, com circulação com grade de ferro, pátio que servirá o atendimento aos pais. O imóvel encontra-se em regular estado para funcionamento, necessitando realizar alguns reparos.

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 (V_{cf}), quando o imóvel está pronto para ser ocupado e necessidade extrema de utilização.

1.0 VALOR DO TERRENO (VT)

$$VT = VO \times AT$$

$VO = R\$ 360,00$ (Valor médio por m^2 do terreno na área de interesse)

$AT = 230,00m^2$ (Área do terreno)

$$VT = 360,00 \times 230,00$$

$$VT = R\$ 82.800,00$$

2.0 VALOR DA BENFEITORIA (VB)

$$VB = V_b \times A_c \times d \times F_c$$

$V_b = R\$ 2.281,87$ (CUB JUL/2021)

$A_c = 220,00m^2$ (Área construída)

$d = 0,86$ (depreciação)

$F_c = 1,18$ (fator de comercialização)

$$VB = 2.281,87 \times 220,00 \times 0,86 \times 1,18$$

$$VB = R\$ 509.441,17$$

3.0 VANTAGEM DA COISA FEITA (Vcf)

$$Vcf = 13,5\% VB$$

$$Vcf = 13,5\% R\$ 509.441,17$$

$$Vcf = R\$ 68.774,56$$

4.0 VALOR DO IMÓVEL (VI)

$$VI = VT + VB + Vcf$$

$$VI = 82.800,00 + 509.441,17 + 68.774,56$$

$$VI = R\$ 661.015,73$$

5.0 VALOR ESTIMADO DO ALUGUEL (VE)

$$VE = 1\% VI$$

$$VE = 1\% R\$ 661.015,73$$

$$VE = R\$ 6.610,16$$

11.0 - CONCLUSÃO

Fica definido para efeito de aluguel mensal de parte do imóvel, objeto desta avaliação, o valor médio de **R\$ 6.610,16 (SEIS MIL E SEISCENTOS DEZ REAIS E DEZESSEIS 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 – Limpeza Geral (Proprietário);
- 2 – Substituições de algumas luminárias que estão queimadas;
- 3 – Revisão do telhado (Proprietário);
- 3 – Grade de proteção aos fundos onde se encontra o depósito;
- 4 – Divisória DIVILUX para dividir as salas de aula na Sala de estar; (Semec)
- 5 – Instalação de ventiladores;
- 6 – Equipamentos escolares;
- 7 – Instalação da placa da escola.

**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, 23 de agosto de 2021.

Leonardo Barbosa de Oliveira

Leonardo Barbosa de Oliveira

Eng. Civil

CREA-PA Nº 1518823050

DEMA/SEMEC