

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: Rodovia Arthur Bernardes, nº 199, em frente à Cerpasa – Pratinha.

2.0 – OBJETIVO

Renovação do contrato de locação (aluguel mensal) para utilização do prédio para sediar o Anexo **PRATINHA**.

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

2.2 – Proprietário: **Francisco Pedrosa de Carvalho**

3.0 – VISTORIA

3.1 - Logradouro e suas características

Trata-se de logradouro principal (Rodovia Municipal), asfaltada e com boa infraestrutura urbana, com intenso tráfego de carros pesados, inclusive carretas.

3.2 - Zoneamento

A característica urbanística da área é mista (residencial e comercial). Trata-se de zona de regular taxa de ocupação, obedecendo as áreas mínimas construtivas, recuos obrigatórios e coeficiente de aproveitamento dentro das normas legais.

4.0 – IMÓVEL

4.1 - Do terreno

Trata-se de um terreno que apresenta aparentemente solo com boa taxa de resistência para fundações rasas, plano com declividade natural. Possuindo formato poligonal trapezoidal, 15,00m de testado frontal para a Rodovia Arthur Bernardes, com comprimento lateral direito de 35,50m, com comprimento lateral esquerda de 34,60m e travessão de fundos medindo 14,30, perfazendo uma área de 502,00m².

4.2 - Da benfeitoria

Trata-se de um prédio de três pavimentos em alvenaria, constituindo o pavimento térreo de: um salão lajotada, uma sala de banho lajotado, um lavabo lajotado, hall de escada lajotada, uma área livre lateral e um quintal com área construída de 242,00m².

O segundo pavimento que será alugado pela SEMEC, motivo deste Laudo de Avaliação, é constituído de uma sala lajotada, uma sacada lajotada com anteparo de vidro de 12 mm com

1,00m de altura, dois dormitórios, duas suítes, uma sala de banho, copa/cozinha, lavanderia e escada lajotada, com 242,00 m².

O terceiro pavimento é constituído de: sacada com anteparo em vidro de 12mm, com 1,00m de altura, escada lajotado, duas suítes, dois dormitórios, uma sala de banho, copa/cozinha, lavanderia, toda forrada em gesso, com 242,00m² de área construída, perfazendo 726,00m² de área construída.

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. O prédio é padrão médio de construção e método comparativo de dados do mercado.

6.0 - VALOR DO TERRENO (VT)

$$VT = VO \times AT$$

$$VO = R\$ 343,20 \text{ (Valor médio por m}^2 \text{ do terreno na área metropolitana)}$$

$$AT = 502,00\text{m}^2 \text{ (Área do terreno).}$$

$$VT = 343,20 \times 502,00$$

$$VT = R\$ 172.286,40$$

7.0 – VALOR DA BENFEITORIA (VB)

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

$$Vb = R\$ 831,18 \text{ (valor básico para construção)}$$

$$Ac = 242,00\text{m}^2 \text{ (Área construída)}$$

$$d = 0,93 \text{ (depreciação)}$$

$$fc = 0,95 \text{ (fator de comercialização)}$$

$$VB = 831,18 \times 242,00 \times 0,93 \times 0,95$$

$$VB = R\$ 177.712,10$$

8.0 – VALOR DO IMÓVEL (VI)

$$VI = VT + VB$$

$$VI = 172.286,40 + 177.712,10$$



VI = R\$ 349.998,40

9.0 – VALOR ESTIMADO DO ALUGUEL (VE)

VE = 1% VI

VE = 1% R\$ 349.998,40

VE = R\$ 3.499,98

VE = R\$ 3.500,00

10.0 – CONCLUSÃO

Fica definido para efeito de aluguel mensal de parte do imóvel, objeto desta avaliação, para funcionar em 03 (três) turnos administrativos, o valor médio de **R\$ 3.500,00 (TRÊS MIL E QUINHENTOS 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, 27 de dezembro de 2021.

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