

**Prefeitura Municipal de Belém
Secretaria Municipal de Educação
Departamento de Manutenção**

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1.0 – PRELIMINARES

1.1 - Objeto: Avaliação do imóvel para efeito de locação pela **Secretaria Municipal de Educação**.

1.2 - Endereço do imóvel: Conj. Resid. Providência, Av. Sul, s/n – Val de Cans.

2.0 – OBJETIVO

Renovação do contrato de locação (aluguel mensal) para utilização do prédio para sediar a **UNIDADE DE EDUCAÇÃO INFANTIL PROVIDÊNCIA**

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

2.2 – Proprietário: **Casa da Amizade de Belém (Rotary Clube de Belém)**

3.0 – VISTORIA

3.1 - Logradouro e suas características

Trata-se de logradouro secundário, em rua pavimentada, com boa infraestrutura urbana e com bom estado de conservação.

3.2 - Zoneamento

A característica urbanística da área é residencial. Trata-se de zona de alta taxa de ocupação.

4.0 – IMÓVEL

4.1 - Do terreno

Trata-se de um terreno que apresenta aparentemente um solo com boa taxa de resistência, plano, seco e com declividade normal. Possui formato retangular medindo 49,65m de testada frontal e 112,60m de profundidade, perfazendo uma área de 5.590,60m².

4.2 – Da Benfeitoria

Trata-se de um imóvel constituído de cinco blocos distintos, a seguir:

1. Bloco principal: em alvenaria rebocada, pintada e com azulejo até a altura de meia parede, forro em lambril de madeira, seis salas de aula, sala de coordenação, sala

Prefeitura Municipal de Belém
Secretaria Municipal de Educação
Departamento de Manutenção

de almoxarifado, sala de depósito, sala de despensa, sala de consultório médico, copa/cozinha, sala de banho de funcionários e sala de banho para alunos.

2. Bloco de salas de aula "A": com duas salas de aula, piso lajotado, forro em PVC e telhado de barro.

3. Bloco de salas de aula "B": com quatro salas de aula, forro em PVC, telhado de barro e piso lajotado.

4. Recreio coberto: com piso lajotado, telhado de barro, formato pentagonal.

5. Garagem: com piso cimentado e telhado de fibrocimento.

Possui uma área construída de 1.214,40m².

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, prédio de padrão médio e métodos comparativos com os dados do mercado.

6.0 - VALOR DO TERRENO (VT)

$$VT = VO \times AT$$

VO = R\$ 433,85 (Valor médio por m² do terreno).

AT = 5.590,60m² (Área do terreno).

$$VT = 433,85 \times 5.590,60$$

$$VT = R\$ 2.425.531,80$$

7.0 – VALOR DA BENFEITORIA (VB)

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

Vb = R\$ 672,56 (valor básico)

Ac = 1.214,40m² (área construída)

d = 0,92 (depreciação)

fc = 0,90 (fator de comercialização)

**Prefeitura Municipal de Belém
Secretaria Municipal de Educação
Departamento de Manutenção**

$$VB = 672,56 \times 1.214,40 \times 0,92 \times 0,90$$

$$VB = R\$ 676.273,78$$

8.0 – VALOR DO IMÓVEL (VI)

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 2.425.531,80 + R\$ 676.273,78$$

$$VI = R\$ 3.101.805,50$$

9.0 – VALOR ESTIMADO DO ALUGUEL (VE)

$$VE = 0,4\% VI$$

$$VE = 0,4\% R\$ 3.101.805,50$$

$$VE = R\$ 12.407,22$$

10.0 - CONCLUSÃO

Fica definido para efeito de aluguel mensal, objeto desta avaliação, o valor médio de **R\$ 12.407,00 (DOZE MIL QUATROCENTOS E SETE REAIS)**.

11.0 – RECOMENDAÇÕES:

É necessário realizar revisão no telhado pois a mesma apresenta infiltrações que impossibilita o andamento das aulas.

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.

Leonardo Barbosa de Oliveira

Leonardo Barbosa de Oliveira

Eng. Civil

Mat. 0535435-010