



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1.0 – PRELIMINARES

1.1 - Objeto: Imóvel urbano residencial unifamiliar;

1.2 - Endereço do imóvel: Rua Silva Rosado, nº 344, Bairro: Canudos - Belém-Pa.

2.0 – OBJETIVO

Avaliar o imóvel a fim de definir seu valor de mercado para locação com o propósito de sediar a UEI SANTO AGOSTINHO.

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

2.2 – **Proprietário:** Lucidalva Chagas de Andrade

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

O terreno é formado por dois retângulos, o maior de 6,30x75,00m e o menor de 4,90x14,95m, perfazendo uma área de 545,75m²; confrontando-se pelas laterais e fundos com quem de direito. Apresenta topografia plana e acesso por vias asfaltadas.



3.5- Benfeitoria

A edificação de 288,90m² é composta de dois pavimentos em alvenaria, revestimento de piso cerâmico, forro em laje e cobertura em telhas cerâmicas. O pavimento térreo apresenta garagem, hall de entrada, sala de estar, lavabo, sala de jantar, copa/cozinha, gabinete, 02 suítes, 02 dormitórios, banheiro social, área de serviço e varanda e o pavimento superior apresenta 01suíte, sala de estar, cozinha e área de serviço.

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\$ 542,70 (Valor médio por m² do terreno na área metropolitana).

AT = 545,75m² (Área do terreno).

$$VT = 542,70 \times 545,75$$

$$VT = R\$ 296.178,52$$

6.0 – VALOR DA BENFEITORIA (VB)

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

Vb = R\$ 1.510,67 (valor básico para construção residencial padrão médio)

Ac = 288,90m² (área construída)

d = 0,99 (depreciação)

Fc = 0,99 (fator de comercialização)



$$VB = 1.510,67 \times 288,90 \times 0,99 \times 0,99$$

$$VB = R\$ 427.747,55$$

7.0 – VALOR DO IMÓVEL (VI)

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

$$VI = 296.178,52 + 427.747,55$$

$$VI = R\$ 723.926,07$$

8.0 – VALOR ESTIMADO DO ALUGUEL (VE)

$$VE = 1\% VI$$

$$VE = 1\% R\$ 723.926,07$$

$$VE = R\$ 7.239,26$$

$$VE = R\$ 7.300,00$$

10.0 - CONCLUSÃO

Fica definido, para efeito de LOCAÇÃO, o valor médio de **R\$ 7.300,00 (SETE MIL TREZENTOS REAIS)**.

11.0 – ENCERRAMENTO

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

Belém, 27 de dezembro de 2019.

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