



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 procedimento de locação pela **Secretaria Municipal de Educação**.

1.2 - Endereço do imóvel: Av. Perimetral, nº 1938 – Terra Firme – Belém/Pa.

2.0 – OBJETIVO

Avaliar o imóvel a fim de definir seu valor de mercado para utilização do imóvel para sediar o **ANEXO SÃO FRANCISCO**.

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

2.2 – **Proprietário:** Sandra Helena Abreu Batista Milanski

3.0 – VISTORIA

3.1 - Logradouros e suas características

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

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. Possui formato irregular com 11,15 m de testada frontal e 20,38 m de comprimento lateral direita, 19,86 m de comprimento lateral esquerda, 13,84 m de fundos, perfazendo uma área total de 246,16 m².



4.2- Da benfeitoria

Trata-se do imóvel de dois pavimentos, em regular estado de conservação, estrutura em alvenaria revestida com pintura e cerâmica na fachada, piso lajotado e cimentado, forro de laje aparente e pvc, cobertura em telha de fibrocimento, contendo no térreo: 01 hall de entrada, 02 garagens (adaptadas para 02 salas), 01 escada externa, no primeiro pavimento: 01 salão, 01 sala, 01 copa e 01 banheiro, esquadrias em blindex, janela com grade na fachada e portão, possui área externa com lavanderia e cobertura de telha de fibrocimento, área de banho, 01 lavabo e 01 pia em baixo da escada, perfazendo uma área construída de 138,14 m².

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, padrão médio de construção, método comparativo de dados do mercado e vantagem da coisa feita (Vcf), quando o imóvel está pronto para ser ocupado e necessidade extrema de utilização.

6.0 - VALOR DO TERRENO (VT)

$$VT = VO \times AT$$

VO = R\$ 200,00 (Valor médio por m² do terreno na área metropolitana)

AT = 246,16m² (Área do terreno).

$$VT = 200,00 \times 246,16$$

$$VT = R\$ 49.232,00$$

7.0 – VALOR DA BENFEITORIA (VB)

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

Vb = R\$ 1604,23 (índice da construção civil - outubro 2020 SINDUSCON)

Ac = 138,14m² (Área construída)

d = 0,85 (depreciação)

fc = 0,85 (fator de comercialização)

VB = 1604,23 x 138,14 x 0,85 x 0,85

VB = R\$ 160.112,02

8.0 – VANTAGEM DA COISA FEITA (Vcf)

Vcf = 7,5% VB

Vcf = 7,5% 160.112,02

Vcf = 12.008,40

9.0 – VALOR DO IMÓVEL (VI)

VI = VT + VB + Vcf

VI = 49.232,00 + 160.112,02 + 12.008,40

VI = R\$ 221.352,42

10.0 – VALOR ESTIMADO DO ALUGUEL (VE)

VE = 1% VI

VE = 1% R\$ 221.352,42

VE = R\$ 2.213,52

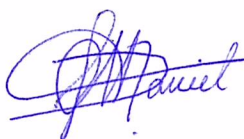
11.0 - CONCLUSÃO

Fica definido para efeito de aluguel mensal de parte do imóvel, objeto desta avaliação, o valor médio de **R\$ 2.213,52 (DOIS MIL DUZENTOS E TREZE REAIS E CINQUENTA E DOIS CENTAVOS).**

12.0 – ENCERRAMENTO

Este laudo contém 03 (três) folhas onde todas estão rubricadas e a última com a assinatura do técnico responsável pela avaliação.

Belém, 03 de dezembro de 2020.



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