



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: Rua Rio Branco nº 3 e 4 - Residencial Jardim Nova Vida, Águas Lindas.

2.0 – OBJETIVO

Renovação de contrato de locação (aluguel mensal) para utilização do prédio por esta Secretaria para sediar a **UNIDADE PEDAGÓGICA BOLONHA**.

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

2.2 – Proprietário: **Sídia dos Santos Reis**.

3.0 – VISTORIA

3.1 - Logradouro e suas características

Trata-se de logradouro secundário, em rua asfaltada, com regular infraestrutura urbana.

3.2 - Zoneamento

A característica urbanística da área é residencial. Trata-se de zona de regular 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 natural.

Possui formato poligonal regular (retangular), medindo 14,50 m de testada frontal e 40,00 m de comprimento, com uma área de 580,00 m².

4.2 - Da benfeitoria

Trata-se de um imóvel térreo, em alvenaria, dividida em três blocos, assim mencionados:

- 1 - Bloco de kitnet: Constituído de nove kitnets em alvenaria, com lajotas no piso, sem forro, possuindo uma sala que funciona como copa/cozinha, com pia em aço inox, uma sala de banho e um quarto, com 280,00 m² de área construída.



Prefeitura Municipal de Belém
Secretaria Municipal de Educação
Departamento de Manutenção



- 2 - Casa frontal: Constituída de pátio, uma sala, um quarto, copa/cozinha, circulação interna, área livre e sala de banho, todas as salas são lajotadas, sem forro, com 90,90 m² de área construída.
- 3 - Casa dos fundos: Constituída de uma sala, um quarto, um quarto, copa/cozinha, e sala de banho, todas as salas são lajotadas e sem forro, com 41,20 m² de área construída, perfazendo um total de 412,10 m² 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, prédio de padrão regular de construção, métodos comparativos com os 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\$ 220,00 (Valor médio por m² do terreno na área metropolitana).

AT = 580,00 m² (Área do terreno).

$$VT = 220,00 \times 580,00$$

$$VT = R\$ 127.600,00$$

7.0 – VALOR DA BENFEITORIA (VB)

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

Vb = R\$ 798,80 (valor básico, o mesmo da construção civil).

Ac = 412,10 m² (área construída)

d = 0,97 (depreciação, sendo o imóvel em estado de conservação física novo)

Fc = 0,95 (fator de comercialização)

$$VB = 798,80 \times 412,10 \times 0,97 \times 0,95$$

$$VB = R\$ 303.344,41$$



Prefeitura Municipal de Belém
Secretaria Municipal de Educação
Departamento de Manutenção



8.0 – VANTAGEM DA COISA FEITA (Vcf)

$$Vcf = 15\% VB$$

$$Vcf = 15\% R\$ 303.344,41$$

$$Vcf = R\$ 45.501,66$$

9.0 – VALOR DO IMÓVEL (VI)

$$VI = VT + VB + Vcf$$

$$VI = 127.600,00 + 303.344,41 + 45.501,66$$

$$VI = R\$ 474.846,07$$

10.0 – VALOR ESTIMADO DO ALUGUEL (VE)

$$VE = 1\% VI$$

$$VE = 1\% R\$ 474.746,07$$

$$VE = R\$ 4.748,46$$

11.0 – CONCLUSÃO

Fica definido para efeito de aluguel mensal do imóvel, objeto desta avaliação, para funcionar em 03 (três) turnos administrativos, o valor médio de **R\$ 5.000,00 (CINCO MILREAIS)**.

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, 09 de dezembro de 2020.

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