

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: Localizado na Passagem São José, nº 165 – Bairro do Sacramento – Belém-PA.

2.0 – OBJETIVO

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

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

2.2 – **Proprietário:**

3.0 – VISTORIA

3.1 - Logradouro e suas características

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

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 média 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 regular com 35,70m de testada frontal, 4,80m de comprimento lateral direta, perfazendo uma área total de 171,36m².

Trata-se de um imóvel de 02 pavimentos. O térreo é constituído de duas kitnet, sendo circulação, dormitório, cozinha, banheiro. No pavimento superior e a mesma

disposição do pavimento anterior. O estado do imóvel encontra-se em bom estado de conservação, com estrutura em alvenaria com revestimento em reboco, piso em lajota cerâmica, o teto do térreo em laje rebocada e no pavimento superior em forro de PVC, na frente tem muro e uma área livre que fica entre a entrada e o imóvel, o imóvel era destinado aluguel para kitnet, neste espaço terá que ter adaptações para funcionar uma escola, o imóvel tem área construída de 126,00m².

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\$ 400,00 (Valor médio por m² do terreno na área metropolitana)

AT = 171,36m² (Área do terreno).

$$VT = 400,00 \times 171,36$$

$$VT = \text{R\$ } 68.544,00$$

7.0 – VALOR DA BENFEITORIA (VB)

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

Vb = R\$ 1.914,25 (índice da construção – Maio/2021)

Ac = 126,00m² (Área construída)

d = 0,86 (depreciação)

fc = 0,95 (fator de comercialização)

$$VB = 1.914,25 \times 126,00 \times 0,86 \times 0,95$$

$$VB = \text{R\$ } 250.230,76$$

8.0 – VANTAGEM DA COISA FEITA (Vcf)

$$Vcf = 12,5\% VB$$

$$Vcf = 12,5\% 31.278,85$$

$$Vcf = 31.278,85$$

9.0 – VALOR DO IMÓVEL (VI)

$$VI = VT + VB + Vcf$$

$$VI = 68.544,00 + 250.230,76 + 31.278,85$$

$$VI = R\$ 350.053,61$$

10.0 – VALOR ESTIMADO DO ALUGUEL (VE)

$$VE = 1\% VI$$

$$VE = 1\% R\$ 350.053,61$$

$$VE = R\$ 3.500,54$$

11.0 - CONCLUSÃO

Fica definido para efeito de aluguel mensal de parte do imóvel, objeto desta avaliação, o valor médio de **R\$ 3.500,54 (TRÊS MIL QUINHENTOS REAIS E CINQUENTA E QUATRO CENTAVOS)**.

12.0 – RECOMENDAÇÕES

Recomendo adequações no referido imóvel para que possa atender as exigências mínimas das normas para implantação de uma escola, segue lista de serviços a serem realizados:

- 1 – Revisão geral da cobertura e do forro de PVC; (Proprietário)
- 2 - Retirada de parede para transforma em sala de aula; (Proprietário)
- 3 – Emborrachar escada de acesso; (Proprietário)
- 4 – Grade na circulação do térreo e no pavimento superior; (Proprietário)
- 5 – Toldo na lateral para acesso até o imóvel; (Proprietário)
- 6 – Pintura geral do imóvel; (Proprietário)
- 7 – Tela de proteção na escada; (Semec)
- 8 – Recuperação da área livre do muro até o imóvel; (Proprietário)
- 9 – Limpeza geral do imóvel. (Proprietário)

**13.0 – ENCERRAMENTO**

Este laudo contém 04 (quatro) folhas onde todas estão rubricadas e a última com a assinatura do técnico responsável pela avaliação.

Belém, 22 de junho de 2021.

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