

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

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1.0 – PRELIMINARES

1.1 - Objeto: Imóvel urbano residencial unifamiliar;

1.2 - Endereço do imóvel: Av. Rodolfo Chermont, 657 – Marambaia - Belém-Pa.

2.0 – OBJETIVO

Renovação do contrato de locação (aluguel mensal) para utilização do prédio para sediar a **UNIDADE PEDAGÓGICA SANTA RITA DE CÁSSIA** (Anexo da Escola Municipal Palmira Lins de Carvalho).

2.1 - Interessado: Secretaria Municipal de Educação - SEMEC

2.2 – Proprietário: Célia Gomes Fontelles Costa

3.0 – VISTORIA

3.1 - Logradouro e suas características

Trata-se de logradouro primário, com asfaltamento e uma boa infraestrutura urbana.

3.2 - Zoneamento

O uso urbanístico predominante nesta área é o residencial, de padrão médio, obedecendo as áreas mínimas construtivas, recuos obrigatórios e coeficiente de aproveitamento dentro das normas legais. Trata-se de zona habitacional com 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, planos, seco e com declividade normal.

Para efeito de locação foram consideradas as áreas de projeção dos ambientes térreos e áreas livres disponíveis pelo proprietário do imóvel, perfazendo uma área total de 240,00m².

170

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

4.2- Da benfeitoria

Trata-se de prédio em padrão médio, dois pavimentos, telha de barro, piso com revestimento cerâmico. O pavimento térreo é constituído de: Hall de entrada, 01 sala de aula, secretaria, refeitório, cozinha, despensa, quintal e banheiro de funcionários, perfazendo uma área de 240 m². O pavimento superior é constituído de 03 salas de aula, 02 salas de banho e sala de leitura, perfazendo área de 96,00 m². Com uma área total construída de 336,00 m².

5.0 – CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

5.1 – Legislação

ABNT NBR 14653-1 – Avaliação de bens. Parte 1: Procedimentos gerais;

ABNT NBR 14653-2 – Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis urbanos.

5.2 – 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, padrão médio e métodos comparativos de dados do mercado.

6.0 - VALOR DO TERRENO (VT)

$$VT = VO \times AT$$

VO = R\$ 607,15 (Valor médio por m² do terreno).

AT = 240,00m² (Área do terreno).

$$VT = 607,15 \times 240,00$$

$$VT = R\$ 145.716,00$$

7.0 – VALOR DA BENFEITORIA (VB)

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

Vb = R\$ 1.759,05 (valor básico para construção)

Ac = R\$ 336,00m² (área construída)

d = 0,92 (depreciação)

Fc = 0,95 (fator de comercialização)

$$VB = 1759,05 \times 336,00 \times 0,92 \times 0,95$$

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

$$VB = R\$ 516.569,66$$

9.0 – VALOR DO IMÓVEL (VI)

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

$$VI = 145.716,00 + 516.569,66$$

$$VI = R\$ 662.285,66$$

10.0 – VALOR ESTIMADO DO ALUGUEL (VE)

$$VE = 1\% VI$$

$$VE = 1\% R\$ 662.285,66$$

$$VE = R\$ 6.622,85$$

11.0 - CONCLUSÃO

Fica definido para efeito de aluguel, objeto desta avaliação, para funcionar em 03 (três) turnos administrativos, o valor médio de **R\$ 6.220,00 (SEIS MIL DUZENTOS E VINTE REAIS)**, com as seguintes recomendações: revisão na cobertura, pintura geral e revisão elétrica.

12.0 – ENCERRAMENTO

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

Belém, 27 de Dezembro de 2021.

Leonardo Barbosa de Oliveira

Leonardo Barbosa de Oliveira

Eng. Civil

Mat. 0535435-010