

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 Jarbas Passarinho, nº 199 – Bairro Marambaia – Belém/Pa.

2.0 – OBJETIVO

Avaliar o imóvel a fim de definir seu valor de mercado para utilização do imóvel para sediar a **ESCOLA ANEXA SANTA RITA DE CÁSSIA**.

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

2.2 – **Proprietário:** Maria Nazaré de Oliveira

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. O prédio está constituído de térreo sendo cozinha, refeitório, secretaria, diretoria, coordenação e banheiro, no primeiro piso possui salas de aula, circulação contornando as salas, banheiro, no segundo piso e a mesma constituição do primeiro, mas acesso com escada e também uma área de claraboia, o imóvel já funcionava com escola, medindo 19,00m de frente por 25,00m de fundo, perfazendo uma área total de 475,00m².

Trata-se de um imóvel de 03 pavimentos, onde já funcionava como unidade escola. O imóvel encontra-se em bom estado de conservação com característica escolar, com estrutura em alvenaria com revestimento em reboco, piso em lajota cerâmica, o teto em laje rebocada, cobertura com estrutura em madeira e telha de fibrocimento, claraboia na área de circulação, porta de entrada com grade em metalon, esquadria em alumínio com grade de ferro, portas internas em madeira, janelas estilo veneziana em alumínio com vidro, com circulação com grade de ferro, escada com proteção, sistema de combate e prevenção a incêndio em perfeita condições adequado. O imóvel encontra-se em perfeito estado para funcionamento.

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 = 475,00m² (Área do terreno).

$$VT = 200,00 \times 475,00$$

$$VT = \mathbf{R\$ 95.000,00}$$

7.0 – VALOR DA BENFEITORIA (VB)

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

Vb = R\$ 2.152,92 (índice da construção – CUB Dezembro/2023)

Ac = 1.425,00m² (Área construída)

d = 0,78 (depreciação)

fc = 0,86 (fator de comercialização)

$$VB = 2.152,92 \times 1.425,00 \times 0,78 \times 0,86$$

$$VB = \mathbf{R\$ 2.057.954,70}$$



**BELEM
ALFABETIZADA
E EDUCADORA**

SEMEC
Secretaria de
Educação



Belém
Prefeitura da *noSSa gente*

8.0 – VANTAGEM DA COISA FEITA (Vcf)

$$\text{Vcf} = 7,5\% \text{ VB}$$

$$\text{Vcf} = 7,5\% \text{ 2.057.954,70}$$

$$\text{Vcf} = 154.346,60$$

9.0 – VALOR DO IMÓVEL (VI)

$$\text{VI} = \text{VT} + \text{VB} + \text{Vcf}$$

$$\text{VI} = 95.000,00 + 2.057.954,70 + 154.346,60$$

$$\text{VI} = \text{R\$ } 2.307.301,30$$

10.0 – VALOR ESTIMADO DO ALUGUEL (VE)

$$\text{VE} = 1\% \text{ VI}$$

$$\text{VE} = 1\% \text{ R\$ } 2.307.301,30$$

$$\text{VE} = \text{R\$ } 23.073,01$$

11.0 - CONCLUSÃO

Fica definido para efeito de aluguel mensal de parte do imóvel, objeto desta avaliação, o valor médio de **R\$ 23.073,01 (VINTE E TRES MIL SETENTA E TRES REAIS E UM CENTAVO)**.

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, 12 de dezembro de 2022



Carlos Daniel Alves de Azevedo

Arquiteto e Urbanista

CAU: A21709-3

SEMEC/DEMA