

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 Av. Celso Malcher, nº 431 – Bairro Terra Firme – Belém/Pa.

2.0 – OBJETIVO

Avaliar o imóvel a fim de definir seu valor de mercado para utilização do imóvel para sediar a **EMEIF PARQUE AMAZONIA**.

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

2.2 - **Proprietário:** Sidiney Paviani

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 rampa metálica no interior, o imóvel já funcionava com escola, a área do total de 625,34m².



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 metálica com telha metálica e de fibrocimento, circulação estreita, hall de entrada com porta com grade e portão tubular, esquadria em alumínio com grade de ferro, portas internas em madeira e de divisória, janelas em alumínio com vidro, incluindo a quadra de esporte, existe um espaço destinado para elevador. O imóvel encontra-se em perfeito estado para funcionamento, mas esta precisando alguns reparos.

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\$ 450,00 (Valor médio por m² do terreno na área metropolitana)

AT = 625,34m² (Área do terreno).

$$VT = 450,00 \times 625,34$$

$$VT = \text{R\$ } 281.403,00$$

7.0 – VALOR DA BENFEITORIA (VB)

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

Vb = R\$ 1.994,07 (índice da construção – CUB/Fevereiro/2022)

$Ac = 752,34m^2$ (Área construída)

$d = 0,88$ (depreciação)

$fc = 0,96$ (fator de comercialização)

$VB = 1.994,07 \times 752,34 \times 0,88 \times 0,96$

$VB = R\$ 1.267.384,69$

8.0 – VANTAGEM DA COISA FEITA (Vcf)

$Vcf = 12,5\% VB$

$Vcf = 12,5\% 1.267.384,69$

$Vcf = 158.423,09$

9.0 – VALOR DO IMÓVEL (VI)

$VI = VT + VB + Vcf$

$VI = 281.403,00 + 1.267.384,69 + 158.423,09$

$VI = R\$ 1.707.210,78$

10.0 – VALOR ESTIMADO DO ALUGUEL (VE)

$VE = 1\% VI$

$VE = 1\% R\$ 1.707.210,78$

$VE = R\$ 17.072,11$

11.0 - CONCLUSÃO

Fica definido para efeito de aluguel mensal de parte do imóvel, objeto desta avaliação, o valor médio de **R\$ 17.072,11 (DEZESSETE MIL SETENTA E DOIS REAIS E ONZE 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 – Retirada do letreiro da escola Piaget (Proprietário);
- 2 – Substituições de algumas lajotas soltas em alguns ambientes (Proprietário);
- 3 – Divisória divilux para dividir das salas de aula; (Semec)
- 4 – Instalação de ventiladores e aparelho de condicionador de ar; (Semec)

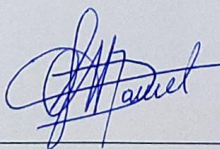


- 5 – Equipamentos escolares; (Semec)
- 6 – Instalação da placa da escola; (Semec).
- 7 – Revisão hidrossanitárias, troca de louças e metais sanitários (Proprietário)
- 8 – Revisão geral elétrica (Proprietário)
- 9 – Instalação de lavatórios nos banheiros (Proprietário)
- 10 – Abrir porta de acesso para quadra de esporte (Proprietário)
- 11 – Instalação de barra de aço inox no banheiro PCD (Proprietário)
- 12 – Revisão nas caixas de descargas nos banheiros (Proprietário)
- 13 – Instalação de bebedouros (Semec)
- 14 – Ajuste de fechadura nas portas do 2º pavimento (Proprietário)
- 15 – Ajuste de esquadria de alumínio no 2º pavimento (Proprietário)
- 16 – Instalação de portas em madeira no 2º pavimento (Proprietário)
- 17 – Retirada de infiltrações da laje e revisão geral da cobertura (Proprietário)
- 18 – construção de rampa com barra em aço inox que dar acesso a quadra (Proprietário)
- 19 – Substituição do telhado da quadra que era de madeira para estrutura metálica (Proprietário)
- 20 – Pintura geral do imóvel, incl. Esquadrias e grades (Proprietário)
- 21 – 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, 21 de março de 2022.



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