

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: Av. Cipriano Santos, nº 587 – Canudos.

2.0 – OBJETIVO

Renovação do contrato de locação (aluguel mensal) para utilização do prédio para sediar a **UNIDADE PEDAGÓGICA SANTO AGOSTINHO DA ALDEIA (PRÉDIO I)**

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

2.2 – Proprietário: **Ana Maria Rocha da Silva**

3.0 – VISTORIA

3.1 - Logradouro e suas características

Trata-se de logradouro principal, em rua asfaltada, com boa infraestrutura urbana.

3.2 - Zoneamento

A característica urbanística da área é residencial. Trata-se de zona de alta taxa de ocupação.

4.0 – IMÓVEL

4.1 - Do terreno

Trata-se de um terreno que apresenta um solo com boa taxa de resistência, plano, seco, com declividade normal. Possui formato regular medindo 4,80m de testada e 4,50m de profundidade, perfazendo uma área de 199,20m².

4.2- Da benfeitoria

Trata-se de um imóvel de padrão de construção bom, com estrutura mista, com 3 (três) pavimentos, assim distribuídos:

1º pavimento: um salão, uma sala, um banheiro social, copa-cozinha, área de circulação, sendo todos os ambientes lajetados e forro em laje de concreto armado, todas as paredes são emassadas e pintadas com tinta PVA. A área construída do 1º pavimento é de 129,60m², com um quintal murado e cimentado liso medindo 4,80m de largura e

14,50m de comprimento, com uma área de 69,60m², perfazendo uma área total de 199,20 m².

2º pavimento: pátio frontal, sala de jantar, sala de estar, duas suítes, sala de banho social, hall da escada e copa-cozinha, todos os ambientes possuem piso com lajota cerâmica e forro em laje de concreto armado, as paredes são emassadas e pintadas com tinta PVA. Com uma área construída de 129,60 m².

3º pavimento: um salão, duas suítes, hall de escada, sala de banho social, área de circulação, todos os ambientes são lajetados e o forro é em laje de concreto armado. A escada possui degraus em granito e não possui corrimão. Com área construída de 129,60 m², perfazendo uma área de 388,80 m².

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 mercado e variações imobiliárias para o logradouro em questão.

Da benfeitoria: Serão feitas as reproduções construtivas, levando em consideração a área construída do imóvel (1º pavimento e 2º pavimento), prédio de padrão médio e método comparativo de mercado.

6.0 - VALOR DO TERRENO (VT)

$$VT = VO \times AT$$

VO = R\$ 591,83 (Valor médio por m² do terreno)

AT = 199,20m² (Área do terreno)

$$VT = 591,83 \times 199,20$$

$$VT = R\$ 117.892,79$$

7.0 – VALOR DA BENFEITORIA (VB)

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

Vb = R\$ 736,26 (valor básico)

Ac = 388,00m² (área construída)



$$d = 0,94 \text{ (depreciação)}$$

$$Fc = 0,90 \text{ (fator de comercialização)}$$

$$VB = 736,26 \times 388,00 \times 0,94 \times 0,90$$

$$VB = R\$ 241.675,86$$

8.0 – VALOR DO IMÓVEL (VI)

$$VI = VB + VT$$

$$VI = 241.675,86 + 117.892,79$$

$$VI = R\$ 359.568,65$$

9.0 – VALOR ESTIMADO DO ALUGUEL (VE)

$$VE = 1\% VI$$

$$VE = 1\% R\$ 359.568,65$$

$$VE = R\$ 3.595,68$$

10.0 – 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\$ 3.595,00 (TRÊS MIL QUINHENTOS E NOVENTA E CINCO REAIS)**.

11.0 – ENCERRAMENTO

Este laudo contém 03 (três) folhas onde todas estão rubricadas, e a última com a assinatura do técnico responsável pela avaliação.

Belém, 28 de dezembro de 2019.

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