

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 no Conj. Maguari, nº 30 – Bairro do Coqueiro ao lado da igreja Presbiteriana.

2.0 – OBJETIVO

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

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

2.2 – **Proprietário:** Paulo Miguel de Pinho Braga

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 bloco de sala de aula medindo 10,00m de frente por 25,00m de fundo e refeitório mede 13,30m por 8,00m e quadra medindo 9,53 por 10,15m, perfazendo uma área total de 453,12m².

Trata-se de um imóvel de 01 pavimento, constituído de salas de aula, administrativo. Coordenação, banheiro masculino e feminino e área de lazer e refeitório. 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 forro de PVC, cobertura com estrutura em madeira e telha de barro, porta de entrada em vidro temperado, portas internas em madeira, janelas estilo veneziana em alumínio com vidro, possui ventiladores em algumas salas e ar condicionado, muro frontal, o referido imóvel e anexo da igreja presbiteriana. Já funciona com escola. O imóvel tem área construída de 356,40m².

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 = 453,12m² (Área do terreno).

$$VT = 400,00 \times 453,12$$

$$VT = \text{R\$ } 181.248,00$$

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 = 356,40m² (Área construída)

d = 0,86 (depreciação)

fc = 0,95 (fator de comercialização)

$$VB = 1.914,25 \times 356,40 \times 0,86 \times 0,95$$



VB = R\$ 557.389,02

8.0 – VANTAGEM DA COISA FEITA (Vcf)

Vcf = 12,5% VB

Vcf = 12,5% 69.673,63

Vcf = 69.673,63

9.0 – VALOR DO IMÓVEL (VI)

VI = VT + VB + Vcf

VI = 181.248,00 + 557.389,02 + 69.673,63

VI = R\$ 808.310,65

10.0 – VALOR ESTIMADO DO ALUGUEL (VE)

VE = 1% VI

VE = 1% R\$ 808.310,65

VE = R\$ 8.083,11

11.0 - CONCLUSÃO

Fica definido para efeito de aluguel mensal de parte do imóvel, objeto desta avaliação, o valor médio de **R\$ 8.083,11 (OITO MIL OITENTA E TRES 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 – Revisão geral da cobertura e do forro de PVC.
- 2 - Retirada de infiltrações e reparos de reboco;
- 3 – Revisão geral das instalações elétricas e hidráulicas
- 4 – Trocas de portas danificadas;
- 5 – Construção de uma passarela cobertura para interligar o bloco de salas de aula ao refeitório e banheiros;
- 6 – Recomposição da pintura da área de lazer;
- 7 – Pintura geral do espaço;



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, 23 de junho de 2021.

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