



Prefeitura Municipal de Belém
Secretaria Municipal de Educação
Departamento de Manutenção

DEMA
Fls. 24

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1.0 – PRELIMINARES

1.1 - Objeto: Imóvel urbano residencial unifamiliar;

1.2 - Endereço do imóvel: Conjunto Roraima, nº 178, Alameda Ernesto Correa, próximo a Passagem Belém - Bairro: Canudos - Belém-Pa.

2.0 – OBJETIVO

Avaliar o imóvel a fim de definir seu valor de mercado para locação, com o propósito de sediar a UP SOLAR DO ACALANTO.

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

2.2 – **Proprietário:** Francisco Altamir das Chagas Moreira de Freitas

3.0 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

3.1 - Zoneamento

O imóvel faz parte da Zona de Ambiente Urbanos 5 – ZAU 5, caracterizada pela predominância do uso residencial, com alta densidade populacional, edificações térreas ou de dois pavimentos e comércio e serviços instalados nos principais eixos viários.

3.2 – Parâmetros urbanísticos

De acordo com o Plano Diretor da cidade, o imóvel avaliando está classificado como modelo urbanístico 1 – M1 e dessa forma atende a todos os parâmetros urbanísticos (coeficiente de aproveitamento, gabarito de altura, taxa de permeabilização, afastamentos e taxa de ocupação).

3.3 – Infraestrutura

A área de localização do imóvel apresenta abastecimento de água potável, coleta de resíduos sólidos, energia elétrica, sistema de transporte coletivo e rede de telefone e dados.

3.4 - Terreno

O terreno apresenta formato regular, de 10,08 x 12,00m, perfazendo uma área de 121,00m²; confrontando-se pelas laterais e fundos com quem de direito. Apresenta topografia plana e acesso por via não asfaltada



3.5 - Benfeitoria

A edificação com 197,80m² de área construída é composta de dois pavimentos em estrutura mista (alvenaria e concreto), revestimento de piso cerâmico, forro em laje e cobertura em telhas cerâmicas. O pavimento térreo apresenta pátio, varanda, sala de estar, 01 dormitório, banheiro social, cozinha e área de serviço e o pavimento superior apresenta 01 suíte, 02 dormitórios, banheiro social e hall da escada.

4.0 – CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

4.1 – Legislação

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

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

4.2 – 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, prédio sem elevador, padrão médio.

5.0 - VALOR DO TERRENO (VT)

$$VT = VO \times AT$$

VO = R\$ 505,13 (Valor médio por m² do terreno na área de interesse).

AT = 121,00m² (Área do terreno).

$$VT = 505,13 \times 121,00$$

$$VT = R\$ 61.120,73$$

6.0 – VALOR DA BENFEITORIA (VB)

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

Vb = R\$ 1.190,38 (valor básico para construção padrão médio)

Ac = 197,80m² (área construída)

d = 0,95 (depreciação)

Fc = 0,75 (fator de comercialização)

$$VB = 1.190,38 \times 197,80 \times 0,95 \times 0,75$$

$$VB = R\$ 167.763,23$$



7.0 – VALOR DO IMÓVEL (VI)

$VI = VT + VB$ (valor do terreno + valor da benfeitoria)

$VI = 61.120,73 + 167.763,23$

$VI = R\$ 228.883,96$

8.0 – VALOR ESTIMADO DO ALUGUEL (VE)

$VE = 0,90\% VI$

$VE = 0,90\% R\$ 228.883,96$

$VE = R\$ 2.059,95$

$VE = R\$ 2.060,00$

10.0 - CONCLUSÃO

Fica definido, para efeito de LOCAÇÃO, o valor médio de **R\$ 2.060,00 (DOIS MIL E SESSENTA REAIS)**.

11.0 – ENCERRAMENTO

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

Belém, 03 de dezembro de 2020.

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