

## 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: Conj. Verdejante 4, Rua Oswaldo Cruz, casa 45.

### **2.0 – OBJETIVO**

Avaliar o imóvel a fim de definir seu valor de mercado para utilização do imóvel para sediar a **UEI VERDEJANTES**

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

2.2 – **Proprietária:** Alessandro Furtado.

### **3.0 – VISTORIA**

#### **3.1 - Logradouro e suas características**

Trata-se de logradouro secundário, em avenida pavimentada, em estado regular de conservação, com regular infraestrutura urbana, imóvel funcionava uma escola.

#### **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 alta 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 imóvel está constituído de térreo, 1 sala de estar com cozinha, 2 suítes, varanda e quintal, com as seguintes dimensões de terreno: 6,50 m x 19 m.

A handwritten signature in blue ink is located in the bottom right corner of the page.



O imóvel encontra-se em estado regular de conservação com característica residencial, com estrutura em alvenaria com revestimento cerâmico, piso em lajota cerâmica, o teto em forro, cobertura com estrutura em madeira e telha de fibrocimento, porta de entrada e da garagem em metalon, esquadria de madeira e vidro, portas internas de madeira. O imóvel encontra-se em estado regular, necessitando realizar alguns reparos e adaptações para pleno funcionamento da unidade.

## 5.0 – CRITÉRIOS 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 ( $V_{cf}$ ), quando o imóvel está pronto para ser ocupado e necessidade extrema de utilização.

#### 1.0 VALOR DO TERRENO (VT)

$$VT = VO \times AT$$

$VO = R\$ 100,00$  (Valor médio por  $m^2$  do terreno na área de interesse)

$AT = 123,5m^2$  (Área do terreno)

$$VT = 100 \times 123,5$$

$$VT = R\$ 12.350,00$$

#### 2.0 VALOR DA BENFEITORIA (VB)

$$VB = V_b \times A_c \times d \times F_c$$

$V_b = R\$ 2.129,69$  (Custos Unitários Básicos de Construção - CUB OUT/2022)

$A_c = 115 m^2$  (Área construída)

$d = 0,98$  (depreciação)

$F_c = 1,20$  (fator de comercialização)

$$VB = 2.129,69 \times 115 \times 0,98 \times 1,20$$

$$VB = R\$ 288.019,28$$



**BELEM  
ALFABETIZADA  
E EDUCADORA**

SEMEC  
Secretaria de  
Educação



**Belém**  
Prefeitura da *noSSA gente*

### **3.0 VANTAGEM DA COISA FEITA (Vcf)**

$$V_{cf} = 14,5\% VB$$

$$V_{cf} = 14,5\% \text{ R\$ } 288.019,28$$

$$V_{cf} = \text{R\$ } 41.762,79$$

### **4.0 VALOR DO IMÓVEL (VI)**

$$VI = VT + VB + V_{cf}$$

$$VI = 12.350,00 + 288.019,28 + 41.762,79$$

$$VI = \text{R\$ } 342.132,07$$

### **5.0 VALOR ESTIMADO DO ALUGUEL (VE)**

$$VE = 1\% VI$$

$$VE = 1\% \text{ R\$ } 342.132,07$$

$$VE = \text{R\$ } 3.421,32$$

## **11.0 - CONCLUSÃO**

Fica definido para efeito de aluguel mensal de parte do imóvel, objeto desta avaliação, o valor médio de **R\$ 3.421,32 (TRÊS MIL QUATROCENTOS E VINTE E UM REAIS E TRINTA E DOIS 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 – Fazer uma cobertura na entrada da escola para servir acolhimento (Proprietário);
- 2 – Retirada de um balcão para ampliar a sala de recreação (Proprietário);
- 3 – Retirada de uma parede para ampliação da sala de aula (Proprietário);
- 4 – Pintura Geral (Proprietário);
- 5 - Retirada de uma fissura em ambiente (Proprietário);
- 6 – Instalação da placa da escola (Semec);



### 13.0 – ENCERRAMENTO

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

Belém, 12 de dezembro de 2022.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'CD Azevedo', is written over a horizontal line.

CARLOS DANIEL ALVES DE AZEVEDO  
Arquiteto e Urbanista  
Mat. 0473693-020  
DEMA/SEMEC



SEMEC  
Secretaria de  
Educação



## RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FOTO 01 - FRENTE DA ESCOLA



FOTO 02 – COBERTURA NA FRENTE PARA ACOLHIMENTO



FOTO 03 – RETIRADA DE BALCÃO PARA AMPLIAÇÃO DA SALA

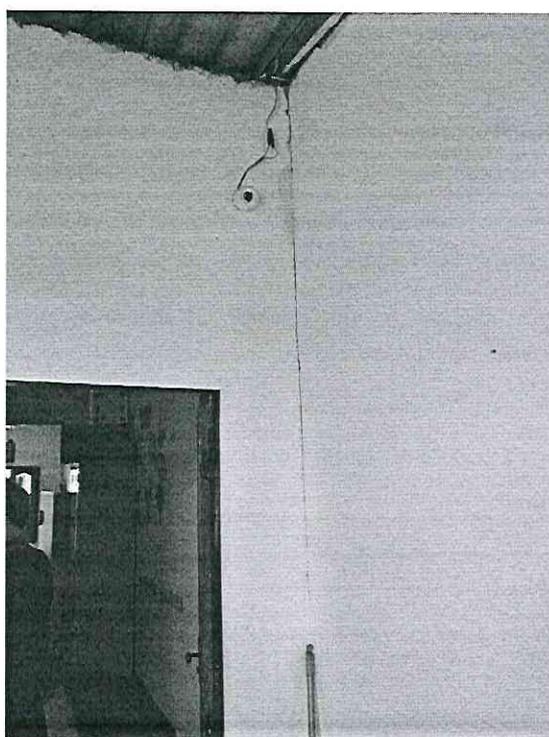


FOTO 04 – REPARO DE FISSURA NA PAREDE

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.