

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1.0 – PRELIMINARES

1.1 - Objeto: Imóvel rural;

1.2 - Endereço do imóvel: Rua Avelino Monteiro, 150, Distrito DAOUT — Belém-Pa.

2.0 – OBJETIVO

Avaliar o imóvel a fim de definir seu valor de mercado para processo de locação.

2.1 - Interessado: Secretaria Municipal de Educação – SEMEC;

2.2 – Proprietário: Liete de Oliveira Corrêa

3.0 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

3.1 - Zoneamento

O imóvel faz parte da ZAN 2 – Setor V situa-se ao norte e a leste da ilha de Cotejuba, caracteriza-se por apresentar ecossistemas de várzea com vegetação conservada, lagos naturais e elementos do patrimônio histórico, cultural e arqueológico.

3.2 – Infraestrutura

Logradouro secundário com de estrada em piçarra e sem drenagem. O imóvel é abastecido por energia elétrica e água potável (poço artesiano). Na ilha não há sistema de transporte público.

3.3 - Terreno

O terreno apresenta, aparentemente, solo com boa taxa de resistência, plano, arborizado, com declividade natural e com formato irregular considerando lateral direita medindo 35,00 m por 30,00 de fundos.

3.4 - Benfeitoria

O imóvel encontra-se em bom estado de conservação com estrutura em alvenaria, com revestimento em reboco, com cerâmica e pintura, piso em lajota cerâmica, o teto em forro de PVC, cobertura com estrutura em madeira e telha em fibrocimento, esquadria em madeira de lei (portas e janelas) toda gradeada, murada nas laterais e na frente com mourões e tela metálica, possui recuo frontal e lateral, sendo constituída de varanda na frente e lateral, possui 06 (seis) suítes, 05 (cinco) quartos, 03 (três) banheiro social, 04 (quatro) salas, 02 (duas) cozinhas, 02 (dois) salões, área

gourmet o imóvel tem um formato retangular, medindo 18,00m largura por 28,00m de comprimento, perfazendo uma área total de 583,22 m², o abastecimento de água e feito por um poço artesiano com caixa d'água de fibra. O imóvel apresenta necessidades de reparos e manutenções para que fique em perfeito estado para funcionamento.

4.0 – CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

4.1 – Legislação

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

ABNT NBR 14653-3 – Avaliação de bens. Parte 3: Imóveis rurais.

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 normal e vantagens da coisa feita (vcf) – nos casos em que o imóvel está pronto para ser usado, ou há necessidade extrema de utilização, ou quando já se encontra ocupado pelo interessado.

5.0 - VALOR DO TERRENO (VT)

$$VT = VO \times AT$$

VO = R\$ 215,00 (Valor médio por m² do terreno na área de interesse).

AT = 792,27m² (Área do terreno utilizado).

$$VT = 215 \times 792,27$$

$$VT = \text{R\$ } 170.338,05$$

6.0 – VALOR DA BENFEITORIA (VB)

Vb = R\$ 1.641,58 (valor básico para construção – CUB – JUNHO/2023)

Ac = 575,22 m² (área construída)

d = 0,68 (depreciação)

Fc = 0,76 (fator de comercialização)

$$VB = 1.641,58 \times 575,22 \times 0,68 \times 0,76$$

$$VB = \text{R\$ } 487.998,55$$

7.0 – VANTAGEM DA COISA FEITA (vcf)

$$V_{cf} = 10\% VB$$

$$V_{cf} = 10\% 487.998,55$$

$$V_{cf} = \text{R\$ } 48.799,85$$

8.0 – VALOR DO IMÓVEL (VI)

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

$$VI = 170.338,05 + 487.998,55 + 48.799,85$$

$$VI = \text{R\$ } 707.136,45$$

9.0 – VALOR ESTIMADO DO ALUGUEL (VE)

$$VE = 1\% VI$$

$$VE = 1\% \text{ R\$ } 707.136,45$$

$$VE = \text{R\$ } 7.071,36$$

$$VE = \text{R\$ } 7.071,36$$

10.0 - CONCLUSÃO

Fica definido para efeito de locação do imóvel, objeto desta avaliação, o valor médio de **R\$ 7.071,36 (SETE MIL SETENTA E UM REAIS E TRINTA E SEIS CENTAVOS)**.

11.0 – ENCERRAMENTO

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

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:

01 – Revisão de cobertura (estrutura de madeira, telhas, com substituição de peças avariadas e ou danificadas. **(PROPRIETÁRIO)**;

- 01 – Revisão de cobertura (estrutura de madeira, telhas, com substituição de peças avariadas e ou danificadas) **(PROPRIETÁRIO)**;
- 02 – Revisão elétrica (adequações as normas técnicas para instalações elétricas residenciais, eletrodutos, luminárias, tomadas e interruptores) **(PROPRIETÁRIO)**;
- 03 – Revisão de forro em lambril de PVC (recolocação de lambril de PVC, reforço em estrutura de barroteamento) **(PROPRIETÁRIO)**;
- 04 – Revisão hidrossanitário, conexões hidráulicas, engaste, duchas e torneiras, vasos sanitários e lavatórios **(PROPRIETÁRIO)**;
- 05 – Tratamento de patologias (infiltrações/morfo) Fig. 04 **(PROPRIETÁRIO)**;
- 06 – Pintura geral do imóvel. **(PROPRIETÁRIO)**;
- 07 – Tratamento e correção de fissuras encontrada na em paredes. **(PROPRIETÁRIO)**;
- 08 – Revisão de esquadrias, portas e janelas. **(PROPRIETÁRIO)**;
- 09 – Demolição de alvenaria **(PROPRIETÁRIO)**;
- 10 – Limpeza área externa **(PROPRIETÁRIO)**;
- 11 – Rampa pequena nos ambientes com desnível **(PROPRIETÁRIO)**;
- 12 – Demolição de viga para entrada e guarda do ônibus da escola **(PROPRIETÁRIO)**;
- 13 – Instalação de ventiladores **(SEMEC)**;
- 14 – Instalação de placa de identificação da escola **(SEMEC)**;

13 – ENCERRAMENTO

Ressalto que é de fundamental importância do cumprimento das recomendações apresentadas bem como a apresentações de suas execuções, para que desta forma possa ser asseguradas condições mínimas das normas de engenharia, tendo em vista a urgência para cumprimento dos serviços a serem executados no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar do pleno acordo entre as partes envolvidas.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 1 – Fachada do imóvel



Figura 2 – Entrada do imóvel: grama e piso cimentado.



Figura 3 – Hall de entrada: forro em lambril de pvc, paredes argamassadas e com pintura, piso em lajota cerâmica, grades em trama metálica, portão de ferro.



Figura 4 – Corredor de circulação: forro em lambril de pvc, paredes argamassadas e com pintura, piso em lajota cerâmica, grades em trama metálica, portão de ferro.



Figura 5 – Quarto: com forro em lambril de pvc, paredes argamassadas e com pintura, piso em lajota cerâmica, portas de 02 (duas) folhas de madeira.



Figura 6 – Suítes: com forro em lambril de pvc, paredes argamassadas e com pintura, piso em lajota cerâmica, banheiro com forro em lambril de pvc, paredes com revestimento cerâmico, portas em madeira, louças sanitárias adequadas para uso adulto, possui climatização.

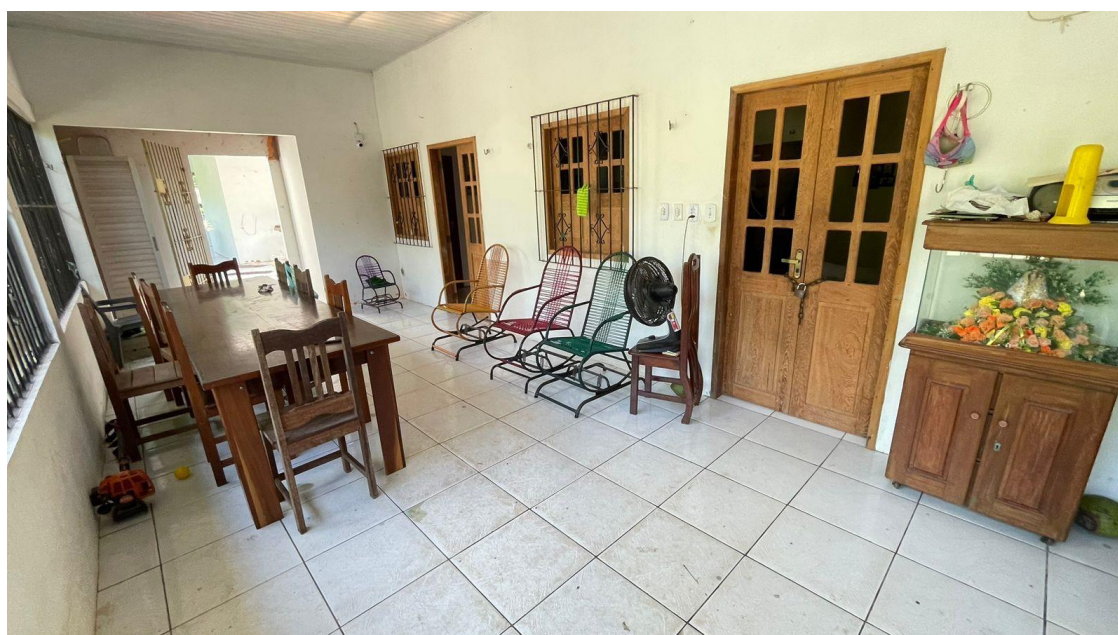


Figura 7 – Salão: forro em lambril de pvc, paredes argamassadas e com pintura, piso em lajota cerâmica, grades de ferro, portão de ferro.



Figura 8 – Sala: com forro em lambril de pvc, paredes com pintura, piso em lajota cerâmica, portas de 02 (duas) folhas de madeira, janela em madeira, cabeamento elétrico irregular.



Figura 9 – Quarto: com forro em lambril de pvc, paredes revestidas com reboco, piso em lajota cerâmica, portas de 02 (duas) folhas de madeira, janela em madeira, cabeamento elétrico irregular.



Figura 10 – banheiro com forro em lambril de pvc, paredes com revestimento cerâmico, louças sanitárias adequadas para uso adulto, possui climatização, cabeamento elétrico irregular.



Figura 11 – Cozinha: forro em lambril de pvc, paredes com revestimento cerâmico e pintura, piso com lajota cerâmica, pia em inox de duas cubas, cabeamento elétrico irregular.



Figura 12 – Quarto: com forro em lambril de pvc, paredes revestidas com reboco, piso em lajota cerâmica, portas em madeira, cabeamento elétrico irregular, presença de cupim.



Figura 13 – Cozinha: forro em lambril de pvc, paredes com revestimento cerâmico e pintura, piso com lajota cerâmica, pia em inox de duas cubas, cabeamento elétrico irregular.



Figura 14



Figura 14 – Suítes: com forro em lambril de pvc, paredes argamassadas e com pintura, piso em lajota cerâmica, banheiro com forro em lambril de pvc, paredes com revestimento cerâmico, portas em madeira, louças sanitárias adequadas para uso adulto, instalações elétricas irregulares.



Figura 15 – Salão: paredes argamassadas e com pintura, piso em lajota cerâmica, grades de ferro, portão de ferro, ausência de forro.



Figura 16 – Sala: com forro em lambril de pvc, paredes com pintura, piso em lajota cerâmica, portas de madeira, janela em madeira, cabeamento elétrico irregular.



Figura 17



Figura 17 – Suítes: com forro em lambril de pvc, paredes com pintura, piso em lajota cerâmica, banheiro com forro em lambril de pvc, paredes

com revestimento cerâmico, portas em madeira, louças sanitárias adequadas para uso adulto, instalações elétricas irregulares.



Figura 18



Figura 18



Figura 18 – Suítes: com forro em lambril de pvc, paredes argamassadas e com pintura, piso em lajota cerâmica, banheiro com forro em lambril de pvc, paredes com revestimento cerâmico, portas em madeira, louças sanitárias adequadas para uso adulto, instalações elétricas irregulares.



Figura 19



Figura 19 – Suítes: com forro em lambril de pvc, paredes argamassadas e com pintura, presença de morfo, piso em lajota cerâmica, banheiro com forro em lambril de pvc, paredes com revestimento cerâmico, portas em madeira, louças sanitárias adequadas para uso adulto, instalações elétricas irregulares.



Figura 20 – Quarto: com forro em lambril de pvc, paredes com revestimento cerâmico, piso em lajota cerâmica, portas de 02 (duas)

folhas de madeira, porão de ferro e grade de ferro, cabeamento elétrico irregular.



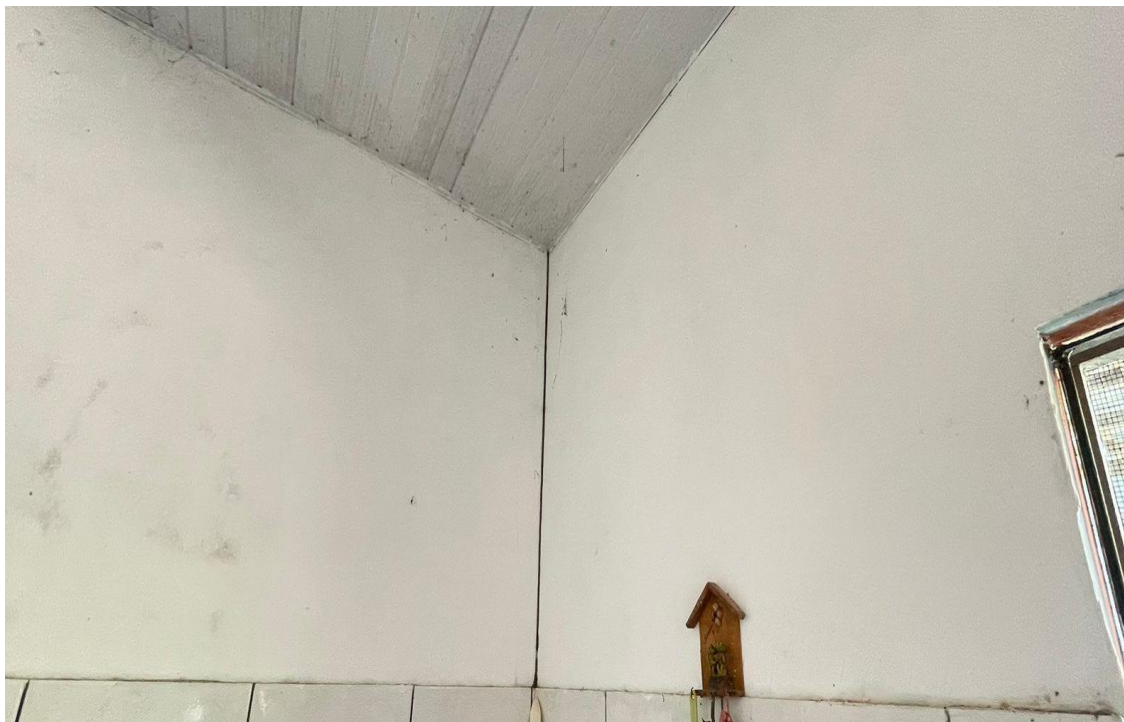
Figura 21 – Sala: paredes com pintura, piso cimentado, portas de madeira, janela com gradil, cabeamento elétrico irregular.



Figura 22 – Torre para caixa d'água em concreto, reservatório de água em fibra.



Figura 23 – Área gourmet, cobertura com telhas de fibrocimento, forro em lambril de pvc, paredes com revestimento cerâmico, piso lajota cerâmica.



Indícios de cupim (suíte)



Indícios de cupim (suíte)



Presença de umidade (suíte)



Gotejamento de mangotes



Demolição de estrutura de concreto



Revestimento de reboco, estourando (suíte)



Presença de morfo em parede (suíte)



Demolição de membro em alvenaria com revestimento cerâmico.

Belém, 13 de julho de 2023.

Luiz Risuenho
Engenheiro Civil
Mat.: 0570893-011
CREA/PA 15208330