



## 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. Ariri, Conjunto Ariri Bolonha, Alameda Campos, nº 42 - Coqueiro.

### **2.0 – OBJETIVO**

Renovação de contrato de locação (aluguel mensal) para utilização do prédio para sediar a **UNIDADE PEDAGÓGICA ALANA BARBOSA**.

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

2.2 – **Proprietário: Maria das Graças Rodrigues Pauxis**

### **3.0 – VISTORIA**

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

Trata-se de logradouro principal, rua asfaltada com bom estado de conservação, com boa infraestrutura urbana.

#### **3.2 - Zoneamento**

A característica urbanística predominante nesta área é residencial e comercial. Trata-se de zona de regular taxa de ocupação.

### **4.0 – IMÓVEL**

#### **4.1 - Do terreno**

Trata-se de um terreno que apresenta um solo aparentemente com boa taxa de resistência, plano, seco e com declividade normal. Possui formato poligonal regular com testada frontal medindo 40,00 m, comprimento lateral direito medindo 30,00m, comprimento lateral esquerdo medindo 30,00 e travessão dos fundos com 40,00m, perfazendo uma área de 1.200m<sup>2</sup>.

#### **4.2 - Da benfeitoria**

Trata-se de um imóvel em alvenaria, com telhas de barro, lajotado e todo murado, com três blocos distintos: sendo o primeiro bloco constituído de uma sala, uma copa e um refeitório, com 51,48m<sup>2</sup> de área construída.

*pf*



O segundo bloco é constituído de quatro salas de aula, sem forro, duas salas de banho, uma sala como diretoria, uma sala como secretaria, todas com forro em PVC com 258,40m<sup>2</sup> de área construída. O terceiro bloco em formato de malocas (hexagonais), todo lajotado, com duas salas de banho, telhado de barro, com paredes de 1,20m de altura, com 112,50m<sup>2</sup> de área construída. Existe uma área livre com piscina (sem uso e com trincas), playground com brinquedos danificados. Com uma área total construída de 422,38m<sup>2</sup>.

## **5.0 – CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO**

**5.1 - Do terreno:** Conforme é previsto em 6.2.1 da NB – 502/01

**5.2 - Da benfeitoria:** conforme é previsto em 6.2.2 da NB – 502/01

### **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 alto de construção e métodos comparativos de dados do mercado e vantagem da coisa feita (Vcf), quando o imóvel já está pronto para ser ocupado e necessidade extrema de utilização.

## **6.0 - VALOR DO TERRENO (VT)**

$$VT = VO \times AT$$

**VO** = R\$ 140,24 (Valor médio por m<sup>2</sup> do terreno na área metropolitana).

**AT** = 1.200,00 m<sup>2</sup> (Área do terreno).

$$VT = 140,24 \times 1.200,00$$

$$VT = \text{R\$ } 168.288,00$$

## **7.0 – VALOR DA BENFEITORIA (VB)**

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

**Vb** = R\$ 710,00 (valor básico, o mesmo da construção civil).

**Ac** = 422,38 m<sup>2</sup> (área construída)

**d** = 0,94 (depreciação, sendo o imóvel em estado de conservação física novo)

**Fc** = 0,92 (fator de comercialização)

$$VB = 710,00 \times 422,38 \times 0,94 \times 0,92$$

$$VB = \text{R\$ } 259.344,69$$

*Prof.*





23491/17



#### 8.0 – VANTAGEM DA COISA FEITA (Vcf)

$$Vcf = 35\% VB$$

$$Vcf = 35\% 259.344,69$$

$$Vcf = R\$ 90.770,64$$

#### 9.0 – VALOR DO IMÓVEL (VI)

$$VI = VT + VB + Vcf \text{ (valor do terreno mais valor da benfeitoria mais valor da coisa feita)}$$

$$VI = R\$ 168.288,00 + R\$ 259.344,69 + R\$ 90.770,64$$

$$VI = R\$ 518.403,33$$

#### 10.0 – VALOR ESTIMADO DO ALUGUEL (VE)

$$VE = 1\% VI$$

$$VE = 1\% R\$ 518.403,33$$

$$VE = R\$ 5.184,03$$

#### 11.0 – 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\$ 5.184,00 (CINCO MIL, CENTO E OITENTA E QUATRO REAIS)**.

#### 12.0 – ENCERRAMENTO

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

Belém, 02 de janeiro de 2018.

*Kelly Martins*

Arq. Kelly Iolanda Melo Martins Paz

CAU: A47802-4

SEMEC

Arq. Kelly Iolanda Melo Martins Paz  
CAU: A47802-4  
DEMA/SEMEC