



36 37
EB

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: Condomínio Park Amazônia, Rua Vitória Régia, nº 90 – Tapanã I.

2.0 – OBJETIVO

Renovação do contrato de locação (aluguel mensal) para utilização do prédio para sediar a **UNIDADE PEDAGÓGICA PASSO A PASSO** (Anexo da Escola Municipal Maria Heloisa de Castro).

2.1 - Interessado: Secretaria Municipal de Educação - SEMEC

2.2 – Proprietário: Raimunda Cristina Evangelista Silva

3.0 – VISTORIA

3.1 – Logradouro e suas características

Trata-se de logradouro principal em avenida pavimentada, em bom estado de conservação, com uma excelente infraestrutura urbana.

3.2 - Zoneamento

A característica urbanística da área é residencial e comercial, trata-se de zona de alta taxa de ocupação.

4.0 – IMÓVEL

4.1 - Do terreno

Trata-se de um terreno que apresenta um solo com boa taxa de resistência, plano, seco e de declividade normal. Possui formato poligonal irregular. Para efeito de locação foram consideradas as áreas de projeção dos ambientes do 1º pavimento e áreas livres disponíveis, perfazendo uma área total de 440,00 m².

4.2 – Da benfeitoria

Trata-se de uma residência em padrão popular, com dois pavimentos para ser adaptada em 09 (nove) salas de aula, sala da coordenação, cozinha, depósito,



refeitório e salas de banho para adulto e infantil. Foi anexada ao imóvel uma residência com 64,00 m² de área construída, para ser adaptada em 05 (cinco) novas salas, assim distribuídas; sala dos professores, sala de informática, sala de leitura, sala de banho dos professores e cozinha auxiliar. Estando em estado regular de conservação, conforto e habitabilidade, totalizando uma área construída de 486,00m².

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: 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, prédio sem elevador, padrão médio e métodos comparativos do mercado.

6.0 – VALOR DO TERRENO (VT)

$$VT = VO \times AT$$

VO = R\$ 142,02 (Valor médio por m² do terreno).

AT = 440,00m² (Área do terreno).

$$VT = 142,02 \times 440,00$$

$$VT = \text{R\$ } 62.492,27$$

7.0 – VALOR DA BENFEITORIA (VB)

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

VB = R\$ 600,04 (Valor básico)

Ac = 486,00 m² (Área construída)

d = 0,98 (depreciação)

fc = 0,97 (fator de comercialização)

$$VB = 600,04 \times 486,00 \times 0,98 \times 0,97$$

$$VB = \text{R\$ } 277.214,34$$



8.0 – VALOR DO IMÓVEL (VI)

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

$VI = 62.492,27 + 277.214,34$

$VI = R\$ 339.706,61$

9.0 – VALOR ESTIMADO DO ALUGUEL (VE)

$VE = 1\%$

$VE = 1\% R\$ 339.706,61$

$VE = R\$ 3.397,06$

10.0 – CONCLUSÃO

Fica definido para efeito de aluguel mensal do imóvel, objeto desta avaliação, o valor médio de **R\$ 3.397,00 (TRÊS MIL TREZENTOS E NOVENTA E SETE REAIS)**.

11.0 – ENCERRAMENTO

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

Belém, 18 de dezembro de 2020.

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