

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1.0 – PRELIMINARES

1.1 - Objeto: Avaliação do imóvel para procedimento de locação pela **Secretaria Municipal de Educação e Cultura – (SEMEC)**.

1.2 - Endereço do imóvel: Rua Amazônia, Quadra E, nº 14, Final da Rua do Ranário, Bairro do Tapanã - Belém/PA.

2.0 – OBJETIVO

Avaliar o imóvel a fim de definir seu valor de mercado para utilização do imóvel para sediar EMEIF PROF^a. ALDAIR NERY LOPES

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

2.2 – **Proprietário:** Aurelina Costa da Trindade.

3.0 – VISTORIA

3.1 - Logradouros e suas características

Trata-se de logradouro secundário, em avenida pavimentada, em ótimo estado de conservação, com regular infraestrutura urbana, imóvel comercial.

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 um pavimento térreo, sendo salas de aulas, secretaria, banheiros, cozinha, refeitório, despensa, área externa, sala de leitura e corredor de ventilação. O imóvel funciona como prédio residencial e comercial, perfazendo uma área construída total de 48,00 m².

O imóvel encontra-se em estado regular de conservação com característica comercial, com estrutura em alvenaria com pintura acrílica, piso em lajota cerâmica, o teto em laje, porta de entrada de aço em gradil, portas internas em madeira, janelas em alumínio com vidro sem rede de proteção. O imóvel encontra-se em ótimo estado para funcionamento, necessitando realizar algumas adaptações para atender a comunidade escolar.

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 (Vcf), quando o imóvel está pronto para ser ocupado e necessidade extrema de utilização.

CÁLCULOS:

$$VT = VO \times AT$$

$$VO = R\$ 548,08 \text{ (Valor médio por m}^2 \text{ do terreno na área de interesse)}$$

$$AT = 355,65 \text{ m}^2 \text{ (Área do terreno)}$$

$$VT = 548,08 \times 355,65$$

VT = R\$ 194.924,65

VALOR DA BENFEITORIA (VB)

VB = Vb x Ac x d x Fc

Vb = R\$ 2.179,85 (CUB MAIO/2023)

Ac = 259,15m² (Área construída)

d = 0,90 (depreciação)

Fc = 0,95 (fator de comercialização)

VB = 2.179,85 x 259,15 x 0,90 x 0,95

VB = R\$ 482.996,45

Vcf = 12,5% VB

Vcf = 12,5% R\$ 60.374,56

Vcf = R\$ \$ 60.374,56

VALOR DO IMÓVEL (VI)

VI = VT + VB + Vcf

VI = 194.924,65 + 482.996,45 + 60.374,56

VI = R\$ 738.295,66

VALOR ESTIMADO DO ALUGUEL (VE)

VE = 1% VI

VE = 1% R\$ 738.295,66

VE = R\$ 7.382,96

11.0 - CONCLUSÃO

Fica definido para efeito de aluguel mensal de parte do imóvel, objeto desta avaliação, o valor médio de **R\$ 7.382,96 (SETE MIL TREZENTOS E OITENTA E DOIS REAIS E NOVENTA E SEIS 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. Forro do banheiro das crianças e recolocação de uma sala de aula (Proprietário);
2. Piso cimentado da área de areia (Proprietário);
3. Pintura geral da escola (Proprietário);

NOTA: Prazo previsto para execução dos serviços é de 30 (trinta) dias

13.0 – ENCERRAMENTO

Este laudo contém 04 (quatro) folhas onde todas estão rubricadas e a última com a assinatura do técnico responsável pela avaliação.

Belém, 15 de junho de 2023.

Carlos Daniel Alves de Azevedo

Arquiteto e Urbanista

CAU: A21709-3

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FOTO 01 – PINTURA DA FACHADA DA ESCOLA



FOTO 02 – FORRO DE PVC NO BANHEIRO DAS CRIANÇAS



FOTO 03 – CORRIGIR FORRO DE PVC QUE ESTÁ SOLTANDO



FOTO 04 – PINTURA DE SALA DE AULA