



## **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: Conjunto Verdejante III, Rua da Mata, nº 41 – Águas Lindas.

### **2.0 – OBJETIVO**

Possibilidade de locação (aluguel mensal) para utilização do prédio para sediar a **UP VERDEJANTE IV**.

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

2.2 – Proprietário: **Maria Ziranilde Rodrigues de Almeida**

### **3.0 – VISTORIA**

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

Trata-se de logradouro secundário, em rua asfaltada, com regular infraestrutura urbana.

#### **3.2 - Zoneamento**

A característica urbanística da área é residencial. 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 natural. Possui formato poligonal regular, com 31,50m de testada frontal e 8,20m de comprimento, com uma área de 258,30m<sup>2</sup>.

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

Trata-se de dois imóveis térreos, geminados, sendo um tipo kitnet com cinco salas e cinco salas de banho e um quintal, todos lajotados e com telhado de barro. O outro possui um pátio, uma sala e uma sala de banho. Todos em alvenaria rebocada e pintada com tinta PVA, com uma área construída de 162,14m<sup>2</sup>.

prof:



## 5.0 – CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

### 4.1 – Legislação

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

ABNT NBR 14653-2 – Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis urbanos.



### 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, padrão regular de construção, vantagem de coisa feita (quando o imóvel está pronto para ser utilizado) e métodos comparativos com os dados do mercado.

## 6.0 - VALOR DO TERRENO (VT)

$$VT = VO \times AT$$

VO = R\$ 216,48 (valor médio por m<sup>2</sup> do terreno na área metropolitana).

AT = 258,30m<sup>2</sup> (área do terreno).

$$VT = 216,48 \times 258,30$$

$$VT = \mathbf{R\$ 55.917,73}$$

## 7.0 – VALOR DA BENFEITORIA (VB)

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

Vb = R\$ 717,81 (valor básico).

Ac = 162,14m<sup>2</sup> (área construída)

d = 0,98 (depreciação)

fc = 0,98 (fator de comercialização)

$$VB = 717,81 \times 162,14 \times 0,98 \times 0,98$$

$$VB = \mathbf{R\$ 111.776,83}$$

## 8.0 – VANTAGEM DA COISA FEITA (Vcf)

$$Vcf = 38\% \text{ VB}$$

$$Vcf = 38\% \text{ R\$ } 111.776,83$$

$$Vcf = \mathbf{R\$ 42.475,19}$$

Prof.



Prefeitura Municipal de Belém  
Secretaria Municipal de Educação  
Departamento de Manutenção



### 9.0 – VALOR DO IMÓVEL (VI)

$$VI = VT + VB + Vcf$$

$$VI = R\$ 55.917,73 + R\$ 111.776,83 + R\$ 42.475,19$$

$$VI = R\$ 210.169,75$$

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

$$VE = 1\% VI$$

$$VE = 1\% R\$ 210.169,75$$

$$VE = R\$ 2.101,69$$

### 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\$ 2.100,00 (DOIS MIL E SEM REAIS)**.

### 12.0 – ENCERRAMENTO

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

Belém, 28 de dezembro de 2018.

*Kelly Iolanda M. Martins Paz*

Kelly Iolanda Melo Martins Paz  
Arquiteta e Urbanista  
CAU: A47802-4

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