



BELEM
ALFABETIZADA
E EDUCADORA

SEMEC
Secretaria de
Educação



Belém
Prefeitura da nossa gente

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: Rodovia Arthur Bernardes, nº 199, em frente à Cerpasa – Pratinha.

2.0 – OBJETIVO

Renovação do contrato de locação (aluguel mensal) para utilização do prédio para sediar a **UEI PRATINHA**.

2.1 - Interessado: Secretaria Municipal de Educação - SEMEC

2.2 – Proprietário: Francisco Pedrosa de Carvalho

3.0 – VISTORIA

3.1 - Logradouro e suas características

Trata-se de logradouro principal (Rodovia Municipal), asfaltada e com boa infraestrutura urbana, com intenso tráfego de carros pesados, inclusive carretas.

4.0 – IMÓVEL

4.1 - Do terreno

Trata-se de um terreno que apresenta aparentemente solo com boa taxa de resistência para fundações rasas, plano com declividade natural. Possuindo formato poligonal trapezoidal, 15,00 m de testado frontal para a Rodovia Arthur Bernardes, com comprimento lateral direito de 35,50 m, com comprimento lateral esquerda de 34,60m e travessão de fundos medindo 14,30 m perfazendo uma área de 502,00m².

4.2 - Da benfeitoria

Trata-se de um prédio de três pavimentos em alvenaria, constituindo o pavimento térreo de: um salão lajotada, uma sala de banho lajotado, um lavabo lajotado, hall de escada lajotada, uma área livre lateral e um quintal com área construída de 242,00m².

O segundo pavimento é alugado pela SEMEC, motivo deste Laudo de Avaliação para renovação de aluguel, é constituído de uma sala lajotada, uma sacada lajotada com anteparo



BELEM
ALFABETIZADA
E EDUCADORA

SEMEC
Secretaria de
Educação



Belém
Prefeitura da nossa gente

de vidro de 12 mm com 1,00m de altura, dois dormitórios, duas suítes, uma sala de banho, copa/cozinha, lavanderia e escada lajotada, com 242,00 m².

O terceiro pavimento é constituído de: sacada com anteparo em vidro de 12 mm, com 1,00m de altura, escada lajotado, duas suítes, dois dormitórios, uma sala de banho, copa/cozinha, lavanderia, toda forrada em gesso, com 242,00m² de área construída, perfazendo 726,00m² de área construída.

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. O prédio é padrão médio de construção e método comparativo de dados do mercado.

5.0 VALOR DO TERRENO (VT)

$$VT = VO \times AT$$

VO = R\$ 210,00 (Valor médio por m² do terreno na área de interesse)

AT = 502,00m² (Área do terreno)

$$VT = 210,00 \times 502,00$$

$$VT = R\$ 105.420,00$$

6.0 VALOR DA BENFEITORIA (VB)

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

Vb = R\$ 2.035,42 (CUB OUT/2022)

Ac = 242,00 m² (Área construída)

d = 0,81 (depreciação)

Fc = 0,90 (fator de comercialização)

$$VB = 2.035,42 \times 242 \times 0,81 \times 0,90$$

$$VB = R\$ 359.084,73$$

7.0 VANTAGEM DA COISA FEITA (Vcf)

$$Vcf = 12,5\% VB$$

$$Vcf = 12,5\% R\$ 359.084,73$$

$$Vcf = R\$ 44.885,59$$

SEMEC
Secretaria de
Educação**Belém**
Prefeitura da *NOSSA gente***8.0 VALOR DO IMÓVEL (VI)**

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

$$VI = 105.420,00 + 359.084,73 + 44.885,59$$

$$VI = R\$ 509.309,32$$

9.0 – VALOR ESTIMADO DO ALUGUEL (VE)

$$VE = 1\% VI$$

$$VE = 1\% R\$ 509.309,32$$

$$VE = R\$ 5.093,90$$

10.0 – CONCLUSÃO

Para efeito de aluguel mensal de parte do imóvel, objeto desta avaliação, para fins de contratação de aluguel, fica avaliado o valor médio de **R\$ 5.093,00 (CINCO MIL NOVENTA E TRÊS REAIS)**.

RECOMENDAÇÕES:

- Trocar vidro do refeitório.
- Trocar o forro de gesso inteiro que está com rachaduras com riscos de deslocamento;
- Resolver as infiltrações no banheiro principal que está afetando o andar de baixo.
- Trocar revestimentos soltos no banheiro
- Realizar a troca das divisórias por divisória naval.

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, 08 de dezembro de 2022

CARLOS DANIEL ALVES DE AZEVEDO
Arquiteto e Urbanista
CAU: A21709-3/PA
DEMA/SEMEC