



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1.0 – PRELIMINARES

1.1 - Objeto: Imóvel residencial em área urbana

1.2 - Endereço do imóvel: Avenida Pedro Álvares Cabral, Rua Bandeirantes, nº 119, entre Passagem Gastão e Passagem Santa Maria, Bairro: Sacramento – Belém/Pa.

2.0 – OBJETIVO

Avaliar o imóvel a fim de definir seu valor de mercado, visando a possibilidade de locação do prédio para sediar a **UNIDADE DE EDUCAÇÃO INFANTIL SACRAMENTA**.

2.1 - Interessado: Secretaria Municipal de Educação - SEMEC

2.2 – Proprietário: Maria José de Souza Carvalho

3.0 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

3.1 - Logradouro e suas características

Trata-se de logradouro secundário, em via pavimentada, em bom estado de conservação, com regular infraestrutura urbana.

3.2 - Zoneamento

O uso urbanístico predominante nesta área é o residencial, de padrão popular, obedecendo às áreas mínimas construtivas, recuos obrigatórios e coeficientes de aproveitamento dentro das normas legais. Trata-se de zona habitacional e comercial com taxa de ocupação de média densidade.

4.0 – IMÓVEL

4.1 - Do terreno

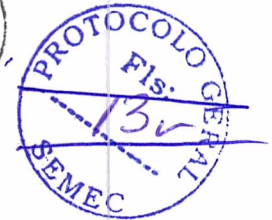
Trata-se de um terreno que apresenta aparentemente solo com boa taxa de resistência para fundações normais, plano, seco e com declividade normal.

Para efeito de locação, foram consideradas as áreas de projeção dos ambientes térreos e áreas livres disponíveis, perfazendo uma área total de 300,00m².

ref.



Prefeitura Municipal de Belém
Secretaria Municipal de Educação
Departamento de Manutenção



3025/18
2

4.2- Da benfeitoria

A edificação é composta de dois pavimentos em alvenaria, revestimento de piso cerâmico, forro em laje e lambril de madeira, cobertura em telhas cerâmicas; com área construída de 264,00m². O pavimento térreo é composto por garagem, 01 sala de estar, 01 sala de jantar, 02 suítes, banheiro social, Cozinha, área de serviço e depósito. O pavimento superior é composto por terraço, 02 suítes, 01 quarto, Sala/cozinha.

5.0 – CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

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

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

5.1 – 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, prédio sem elevador, padrão médio; método comparativo de dados do mercado e vantagem da coisa feita (vcf) – nos casos em que o imóvel está pronto para ser usado, ou há necessidade extrema de utilização, ou quando já se encontra ocupado pelo interessado.

6.0 - VALOR DO TERRENO (VT)

$$VT = VO \times AT$$

VO = R\$ 411,88 (Valor médio por m² do terreno na área de interesse)

AT = 300,00m² (Área do terreno).

$$VT = 411,88 \times 300,00$$

$$VT = R\$ 123.564,00$$

7.0 – VALOR DA BENFEITORIA (VB)

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

Vb = R\$ 946,28 (valor básico para construção)

Ac = 273,00m² (Área construída)

d = 0,92 (depreciação)

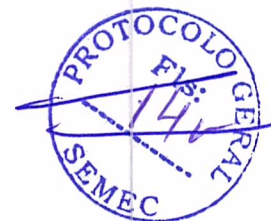
fc = 0,90 (fator de comercialização)

prof.



Prefeitura Municipal de Belém
Secretaria Municipal de Educação
Departamento de Manutenção

3025/18₃



$$VB = 946,28 \times 273,00 \times 0,92 \times 0,90$$

$$VB = R\$ 213.900,92$$

8.0 – VANTAGEM DA COISA FEITA (Vcf)

$$Vcf = 20\% VB$$

$$Vcf = 20\% 213.900,92$$

$$Vcf = 42.780,18$$



9.0 – VALOR DO IMÓVEL (VI)

$$VI = VT + VB + Vcf$$

$$VI = 123.564,00 + 213.900,92 + 42.780,18$$

$$VI = R\$ 380.245,10$$

10.0 – VALOR ESTIMADO DO ALUGUEL (VE)

$$VE = 1\% VI$$

$$VE = 1\% R\$ 380.245,10$$

$$VE = R\$ 3.802,45$$

$$VE = R\$ 3.805,00$$

11.0 - CONCLUSÃO

Fica definido para efeito de aluguel mensal do imóvel, o valor médio de **R\$ 3.805,00 (TRÊS MIL OITOCENTOS E CINCO REAIS)**.

12.0 – ENCERRAMENTO

Este laudo contém 03 (três) folhas, todas rubricadas, e a última assinada pelo técnico responsável pela avaliação.

Belém, 19 de fevereiro de 2018.

Kelly Martins.

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

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