



48
AB

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: Rua dos Comerciantes, nº 108 – Cabanagem – Belém/PA.

2.0 – OBJETIVO

Avaliar o imóvel a fim de definir seu valor de mercado para locação, com o propósito de sediar a UP CRISTO REDENTOR.

2.1 - Interessado: Secretaria Municipal de Educação – SEMEC;

2.2 – Proprietário: Sociedade Beneficente e Cooperativista Cristo Redentor

3.0 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

3.1 – Zoneamento

O imóvel faz parte da Zona de Ambiente Urbano 4 – ZAU 4, caracteriza-se por ter uso predominantemente residencial, atividades econômicas dispersas, presença de núcleos industriais, carência de equipamentos públicos, infra-estrutura não consolidada, terrenos subutilizados ou não utilizados, com ociosidade de grandes áreas, incidência de loteamentos destinados à classe média alta e ocupações precárias.

3.2 – Infraestrutura

A área de localização do imóvel apresenta abastecimento de água potável, energia elétrica, sistema de transporte coletivo e rede de telefone e dados.

3.3 - Terreno

O terreno avaliando apresenta formato de polígono irregular, com os seguintes travessões: 22.00m de testada frontal; 67.75m de lateral direita; 17.72m de fundos; e a lateral esquerda dividida em três porções, 43.75m,



49
NB

9.80m e 14.20m; totalizando 1.326,96m². Apresenta topografia plana e acesso por via não asfaltada.

3.4- Benfeitoria

Trata-se de quatro edificações: Bloco 01 – prédio de um pavimento, em alvenaria, cobertura em fibrocimento e piso cerâmico, constituído de 6 salas de aula e um conjunto de banheiros; Bloco 02 – prédio de um pavimento em alvenaria, telha de fibrocimento e piso cerâmico, constituído de Refeitório e depósito; Bloco 03 – prédio de dois pavimentos, em estrutura mista (alvenaria e concreto), cobertura em telha cerâmica e piso cerâmico, formado por 04 salas de aula e um conjunto de banheiros; Bloco 04 - prédio de um pavimento em alvenaria, telha de fibrocimento e piso cerâmico, formado apenas pela cozinha; totalizando uma área construída de 753,17m². O imóvel apresenta também área livre 573,79m² destinada a recreação.

4.0 – 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, prédio sem elevador, padrão médio.

6.0 - VALOR DO TERRENO (VT)

$$VT = VO \times AT$$

VO = 182,50 (Valor médio por m² do terreno)

AT = 1.326,96m² (Área do terreno)

$$VT = 182,50 \times 1.326,96$$

$$VT = R\$ 242.170,20$$

7.0 – VALOR DA BENFEITORIA (VB)



50
03

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

$Vb = R\$ 514,80$ (Valor básico para construção)

$Ac = 479,93 \text{ m}^2$ (área construída)

$d = 0,80$ (depreciação)

$fc = 0,60$ (fator de comercialização)

$$VB = 514,80 \times 479,93 \times 0,80 \times 0,60$$

$$VB = R\$ 118.592,62$$

8.0 – VALOR DO IMÓVEL (VI)

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

$$VI = R\$ 242.170,20 + R\$ 248.148,43$$

$$VI = R\$ 360.762,82$$

9.0- VALOR ESTIMADO DE ALUGUEL (VE)

$$VE = 0,90\% VI$$

$$VE = 0,90\% 360.762,82$$

$$VE = R\$ 3.246,87$$

$$VE = R\$ 3.246,87$$

10.0 - CONCLUSÃO

Fica definido para efeito de aluguel mensal do imóvel, objeto desta avaliação, o valor médio de **R\$ 3.246,87 (TRÊS MIL DUZENTOS E QUARENTA E SEIS REAIS E OITENTA E SETE CENTAVOS).**

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, 11 de fevereiro de 2021.

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