



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 São Miguel, nº 557 – Jurunas – Belém/Pa.

2.0 – OBJETIVO

Avaliar o imóvel afim de definir seu valor de mercado para utilização do imóvel para sediar a **EMEI MARIA AUXILIADORA MARTINS GONÇALVES**.

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

2.2 – **Proprietário:** Arthur Pinheiro Corrêa

3.0 – VISTORIA

3.1 - Logradouro e suas características

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

3.2 - Zoneamento

O uso urbanístico predominante nesta área é o residencial, 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 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. Possui formato irregular com 14,70 m de testada frontal, 47 m de comprimento lateral, perfazendo uma área total de 624,75 m².

4.2- Da benfeitoria

Trata-se do imóvel de três pavimentos com subsolo em excelente estado de conservação, estrutura em alvenaria revestida com pintura PVA e revestimentos de cerâmica, mármore e granito em áreas molhadas, piso revestido com cerâmica, granito



e marmore, forro em gesso, cobertura em laje sob telhado, contendo no subsolo (area de deposito) no térreo (area externa com garagem e churrasqueira, 01 area de serviço, 01 suite, 01 lavanderia, 01 lavabo) primeiro pavimento (01 cozinha, 01 sala de estar/ jantar, 01 lavabo) segundo pavimento (01 sala de estar e 03 suites), perfazendo uma área construída de 600,00 m².

5.0 – CRITÉRIO 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.

6.0 - VALOR DO TERRENO (VT)

$$VT = VO \times AT$$

VO = R\$ 400,00 (Valor médio por m² do terreno na área metropolitana)

AT = 624,75m² (Área do terreno).

$$VT = 400,00 \times 624,75$$

$$VT = \text{R\$ } 249.900,00$$

7.0 – VALOR DA BENFEITORIA (VB)

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

Vb = R\$ 1474,96 (índice da construção)

Ac = 600,00m² (Área construída)

d = 0,90 (depreciação)

fc = 0,90 (fator de comercialização)

$$VB = 1474,96 \times 600,00 \times 0,90 \times 0,90$$



Prefeitura Municipal de Belém
Secretaria Municipal de Educação
Departamento de Manutenção



VB = R\$ 716.830,56

8.0 – VANTAGEM DA COISA FEITA (Vcf)

Vcf = 20% VB

Vcf = 20% 716.830,56

Vcf = 143.366,11

9.0 – VALOR DO IMÓVEL (VI)

VI = VT + VB + Vcf

VI = 249.900,00 + 716.830,56 + 143.366,11

VI = R\$ 1.110.096,67

10.0 – VALOR ESTIMADO DO ALUGUEL (VE)

VE = 1% VI

VE = 1% R\$ 1.110.096,67

VE = R\$ 11.100,97

11.0 - CONCLUSÃO

Fica definido para efeito de aluguel mensal de parte do imóvel, objeto desta avaliação, o valor médio de **R\$ 11.100,97 (ONZE MIL CEM REAIS E NOVENTA E SETE CENTAVOS)**, sendo que os serviços de reparos e adequações de infraestrutura serão realizados pelo proprietário do imóvel.

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, 09 de dezembro de 2020.



José Haroldo Ruffeil Farias Junior
Engenheiro Civil