



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1.0 – PRELIMINARES

1.1 - Objeto: Imóvel urbano;

1.2 - Endereço do imóvel: Rodovia Mario Covas, Rua Esperantista, nº 04-A - Bairro: Coqueiro - Belém-Pa.

2.0 – OBJETIVO

Avaliar o imóvel a fim de definir seu valor de mercado para locação;

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

2.2 – **Proprietário:** Franciangelo de Sousa Braga

3.0 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

3.1 - Zoneamento

O imóvel faz parte da Zona de Ambiente Urbanos 4 – ZAU 4, caracterizada 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 – Parâmetros urbanísticos

De acordo com o Plano Diretor da cidade, o imóvel avaliando enquadra-se nos seguintes modelos urbanísticos – M7, M10 e M12. Dessa forma atende aos parâmetros urbanísticos (coeficiente de aproveitamento, gabarito de altura, taxa de permeabilização, afastamentos e taxa de ocupação) definidos.

3.3 – Infraestrutura

A área de localização do imóvel apresenta abastecimento de água potável, coleta de resíduos sólidos, energia elétrica, sistema de transporte coletivo, rede de telefone e dados e drenagem de águas pluviais. A via de acesso principal é asfaltada.

3.4 - Terreno

O terreno possui formato de polígono irregular, com área de 352,00m²; confrontando-se pelas laterais e fundos com quem de direito. Apresenta topografia plana e acesso por via asfaltada.



3.5- Benfeitoria

O imóvel apresenta área construída de 352,00m²; sendo três pavimentos (térreo mais dois), construídos em estrutura mista de alvenaria e concreto, cobertura em fibrocimento, piso cerâmico e paredes em pintura acrílica.

O térreo será composto pelos seguintes ambientes: salão livre (recreação/ refeitório), cozinha, despensa, coordenação, depósito e banheiros.

O primeiro pavimento apresentará 03 salas de aula, biblioteca, banheiro masculino e feminino para alunos e salão para recreação.

O segundo pavimento apresentará 02 salas de aula e 01 sala para os professores.

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-se em consideração a área construída do imóvel, prédio sem elevador, padrão médio.

Vantagens 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.

5.0 - VALOR DO TERRENO (VT)

$$VT = VO \times AT$$

VO = R\$ 542,82 (Valor médio por m² do terreno na área de interesse)

AT = 352,00m² (Área do terreno)

$$VT = 265,26 \times 524,55$$

$$VT = R\$ 191.074,40$$

6.0 – VALOR DA BENFEITORIA (VB)

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

Vb = R\$ 1.284,73 (CUB-Outubro/2019)

Ac = 352,00m² (Área construída)



$d = 0,98$ (depreciação)

$F_c = 0,95$ (fator de comercialização)

$VB = 1.284,73 \times 352,00 \times 0,98 \times 0,95$

$VB = R\$ 421.021,44$

7.0 – VANTAGEM DA COISA FEITA (Vcf)

$V_{cf} = 30\% VB$

$V_{cf} = 30\% 421.021,44$

$V_{cf} = R\$ 126.306,43$

8.0 – VALOR DO IMÓVEL (VI)

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

$VI = 191.074,40 + 421.021,44$

$VI = R\$ 612.095,84$

9.0 – VALOR ESTIMADO DO ALUGUEL (VE)

$VE = 1\% (VI + V_{cf})$

$VE = 1\% (R\$ 612.095,84 + R\$ 126.306,43)$

$VE = 1\% R\$ 738.402,27$

$VE = R\$ 7.384,40$

$VE = R\$ 7.390,00$

10.0 - CONCLUSÃO

Fica definido, para efeito de LOCAÇÃO do imóvel, o valor de **R\$ 7.390,00 (SETE MIL TREZENTOS E NOVENTA REAIS)**.

11.0 – ENCERRAMENTO

Este laudo contém 03 folhas, rubricadas e assinadas pelo técnico responsável pela avaliação.

Belém, 11 de dezembro de 2020.

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