

## **LAUDO TÉCNICO DE RENOVAÇÃO DE ALUGUEL**

### **1.0 – PRELIMINARES**

1.1 - Objeto: Avaliação do imóvel para procedimento de locação pela **Secretaria Municipal de Educação**.

1.2 - Endereço do imóvel: Av. Cipriano Santos, nº 587 – Canudos.

### **2.0 – OBJETIVO**

Renovação do contrato de locação que abriga a **UNIDADE PEDAGÓGICA SANTO AGOSTINHO DA ALDEIA (PRÉDIO I)**

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

2.2 – Proprietária: **Cláudia Lúcia Rocha da Silva**

### **3.0 – VISTORIA**

#### **3.1 - Logradouro e suas características**

Trata-se de logradouro principal, em rua asfaltada, com boa infraestrutura urbana.

#### **3.2 - Zoneamento**

A característica urbanística da área é residencial, com zona de alta taxa de ocupação.

### **4.0 – IMÓVEL**

#### **4.1 - Do terreno**

Trata-se de um terreno que apresenta solo com boa taxa de resistência, é plano, seco, com declividade normal, possui formato regular medindo 4,80m de testada e 41,50m de profundidade, perfazendo uma área de 199,20m<sup>2</sup>.

#### **4.2- Da benfeitoria**

Trata-se de um imóvel de médio padrão de construção, com estrutura mista e possui 3 (três) pavimentos, assim distribuídos:

1º pavimento: Salão, sala, banheiro social, copa-cozinha, circulação, os ambientes são lajotados com cerâmicas diferenciadas; forro em laje de concreto armado, todas as paredes são emassadas e pintadas com tinta PVA. A área construída do 1º pavimento é de 129,60m<sup>2</sup>, com um quintal murado e cimentado liso medindo 4,80m de largura e 14,50m de comprimento, com uma área de 69,60m<sup>2</sup>, perfazendo uma área total de 199,20 m<sup>2</sup>.

2º pavimento: Pátio frontal, sala de jantar, sala de estar, duas suítes, banheiro social, hall da escada e copa-cozinha, todos os ambientes possuem piso com lajota cerâmica e forro em laje de concreto armado, as paredes são emassadas e pintadas com tinta PVA. Com uma área construída de 129,60 m<sup>2</sup>.

3º pavimento: um salão, duas suítes, hall de escada, sala de banho social, área de circulação, todos os ambientes são lajotados e o forro é em laje de concreto armado. A escada possui degraus em granito e não possui corrimão. Com área construída de 129,60 m<sup>2</sup>, perfazendo uma área construída de 458,40 m<sup>2</sup>.

### **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 mercado e variações imobiliárias para o logradouro em questão.

**Da benfeitoria:** Serão feitas as reproduções construtivas, levando em consideração a área construída do imóvel (1º pavimento e 2º pavimento), prédio de padrão médio e método comparativo de mercado.

## 6.0 - VALOR DO TERRENO (VT)

$$VT = VO \times AT$$

$$VO = R\$ 591,83 \text{ (Valor médio por m}^2 \text{ do terreno)}$$

$$AT = 199,20\text{m}^2 \text{ (Área do terreno)}$$

$$VT = 591,83 \times 199,20$$

$$VT = R\$ 117.892,79$$

## 7.0 – VALOR DA BENFEITORIA (VB)

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

$$Vb = R\$ 2.315,44 \text{ (valor médio para construção CUB - novembro/2023)}$$

$$Ac = 458,40 \text{ m}^2 \text{ (área construída)}$$

$$d = 0,58 \text{ (depreciação)}$$

$$Fc = 0,68 \text{ (fator de comercialização)}$$

$$VB = 2.315,44 \times 458,40 \times 0,58 \times 0,68$$

$$VB = R\$ 418.615,25$$

## **8.0 – VANTAGEM DA COISA FEITA (Vcf)**

$$\text{Vcf} = 7,5\% \text{ VB}$$

$$\text{Vcf} = 7,5\% 418.615,25$$

$$\text{Vcf} = \text{R\$ } 31.396,14$$

## **9.0 – VALOR DO IMÓVEL (VI)**

$$\text{VI} = \text{VB} + \text{VT} + \text{Vcf}$$

$$\text{VI} = 117.892,79 + 418.615,25 + 31.396,14$$

$$\text{VI} = \text{R\$ } 567.904,18$$

## **10 – VALOR ESTIMADO DO ALUGUEL (VE)**

$$\text{VE} = 1\% \text{ VI}$$

$$\text{VE} = 1\% \text{ R\$ } 567.904,18$$

$$\text{VE} = \text{R\$ } 5.679,04$$

## **10.0 – CONCLUSÃO**

Fica definido para efeito de aluguel mensal do imóvel, objeto desta avaliação, o valor médio de **R\$ 5.679,04 (CINCO MIL, SEISCENTOS E SETENTA E NOVE REAIS E QUATRO CENTAVOS)**.

## **12.0 – RECOMENDAÇÕES**

Recomendo adequações no referido imóvel para que possa atender as exigências mínimas das normas para a renovação de contrato, segue relatório fotográfico dos serviços a serem realizados pela SEMEC ou PROPRIETÁRIO, e por fim ressalto que é de fundamental importância do cumprimento das recomendações apresentadas, bem como, as apresentações de suas execuções, para que desta forma possam ser asseguradas, as condições mínimas das normas de engenharia, tendo em vista a urgência para a execução dos serviços, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar do pleno acordo entre as partes envolvidas.

## RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 01 – Fachada do imóvel

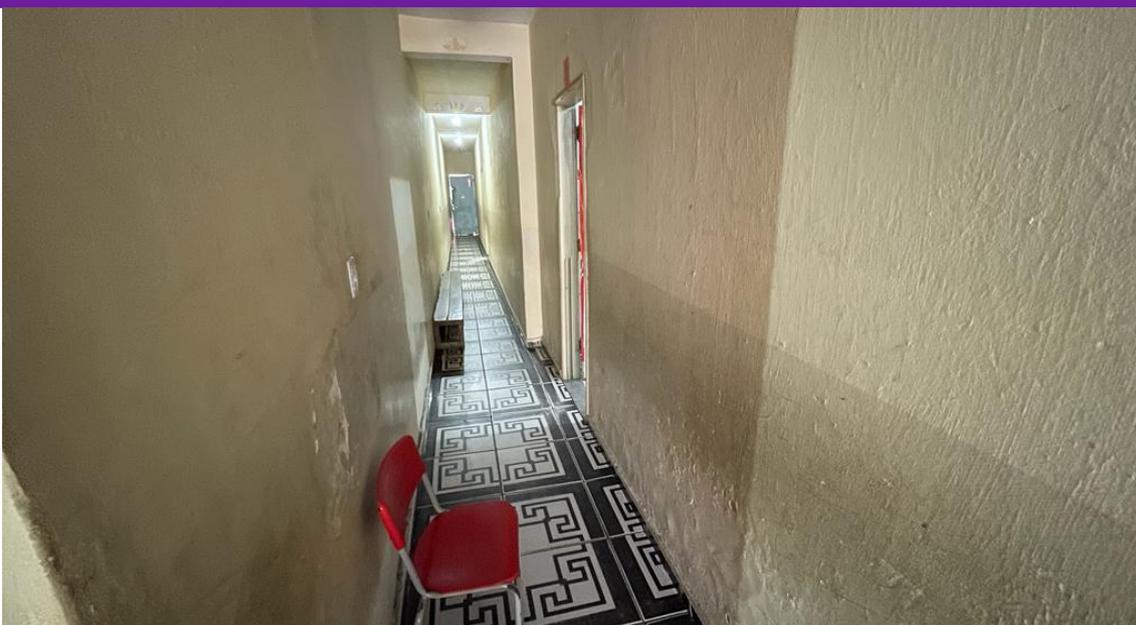


Figura 02 – Corredor de acesso pavimento térreo, revitalização de pintura (Proprietário);



Figura 03



Figura 03.1



Figura 03.2 – (03; 03.1; 03.2) Sala de aula, presença de manifestações patológicas decorrentes de infiltrações, necessidades de tratamento e reparos **(Proprietário)**;



Figura 04 – Sala de aula, piso cerâmico, paredes com pintura, forro em face inferior de laje, iluminação inadequada, esquadrias de vidro; tratamento de manifestações patológica decorrentes de infiltrações, raspagem e tratamento de umidade, revitalização de pintura, revisão elétrica. **(Proprietário);**



Figura 05 – Banheiros, revestimento cerâmico, piso em lajota cerâmica, louças sanitárias, iluminação inadequada, revisão elétrica, revisão em pontos de água e esgoto **(Proprietário).**



Figura 07 – Circuito elétrico exposto, necessidade de revisão elétrica e reparos (Proprietário);



Figura 08 – Cozinha/refeitório, face inferior de laje argamassada e com pintura, iluminação inadequado, aberturas sem fechamento adequado, sem instalação de tela para proteção contra insetos, paredes com revestimento cerâmico, piso com lajota cerâmica, bancada em concreto com tampo de mármore. (Proprietário).



Figura 09 – Corredor de acesso 1º pav, necessidade de reparos em barroteamento, bem como recolocação de forro em lambril de pvc. **(Proprietário).**

### **13.0 – ENCERRAMENTO**

Este laudo contém 10 (dez) folhas incluindo relatório fotográfico e assinatura do técnico responsável pela avaliação.

Belém, 07 de dezembro de 2023.

Patrícia Beatriz Silva Serruya

Arquiteta e Urbanista

CAU: A110295-8

Matrícula: 560693-010



SEMEC  
Secretaria de  
Educação



**Belém**  
Prefeitura da *nossa gente*