



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO De Prédio para Anexo da EMEI Algodoal

OBJETO: Imóvel de um pavimento situado na Rua Jairlândia Nº 751, bairro Algodoal, Município de Abaetetuba – PA.

OBJETIVO: Determinação do valor de locação do referido imóvel no atual período.

DATA DA VISTORIA: fevereiro de 2022

INTERESSADO: Secretaria Municipal de Educação, Cultura e Desporto (SEMEC).

1. OBJETIVO

O presente trabalho tem por objetivo determinar o valor de locação do referido imóvel, sito Rua Jairlândia Nº 751, bairro Algodoal, Município de Abaetetuba – PA.

2. METODOLOGIA

Na obtenção do valor de mercado, foi utilizado o Método Evolutivo, item 8.2.4 da Norma Brasileira NBR-14.653-2, norma da ABNT Associação Brasileira de Normas Técnicas:

2.1 A edificação foi avaliada através do Método da Quantificação do Custo, onde é apurado o valor da edificação da forma como se encontra, a partir de orçamento discriminado, custos unitários básicos praticados na região norte e fornecidos pelo Sinduscon/PA (referência: mês de fevereiro de 2022), para o tipo de padrão construtivo, daí parte-se para o cálculo o valor da locação.

3. CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL

O referido imóvel possui um pavimento (térreo), composto de (09) cômodos, sendo um (01) pátio/garagem (fechado), um (01) banheiro social, uma (01) sala de estar, um (01) quarto, duas (02) suítes, um (01) jardim de inverno, uma (01) cozinha, além de uma (01) área ampla nos fundos coberta. Possuindo também área da churrasqueira e piscina, e com isso o mesmo possui uma área total construída de aproximadamente 252,00 m², em um terreno de área de mesma área já que foi construída em toda a extensão. E podendo-se converter perfeitamente em um prédio institucional (exemplo quarto em salas de aula) e nos fundos podem-se fazer salas com paredes móveis.

Desta forma segue abaixo as características construtivas do imóvel:

- Vedações internas e externas em alvenaria – com acabamento final em pintura;
- Sistema de esgotamento sanitário individual – fossa;
- Possui instalação hidráulica;
- Instalações elétricas se encontram em funcionamento;
- Cobertura em telhas cerâmicas em boa parte, sobre estrutura de madeira;
- Piso de cerâmico toda a edificação, mas na área dos fundos que é cimento pintado).
- Banheiros bem conservados);
- Área com churrasqueira e possíveis eventos,

Obs.: Para maiores compreensão do real estado da edificação, segue ao final desta avaliação, anexo do registro fotográfico da referida edificação.

4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel está situado na área central da cidade de Abaetetuba, próximo a Prefeitura e da escola de ensino fundamental do Algodal. Tal localidade não possui rede de tratamento de esgoto apenas individual, arruamento possui pavimentação, possui rede elétrica de energia e sistema de abastecimento público, rede drenagem superficial e fica próximo a uma praça e escola e ao centro comercial da cidade.





Imagem 1-Mapa de localização

5. MEMORIAL DE CÁLCULO

Para a definição do valor da edificação foram realizados os cálculos de depreciação das edificações e benfeitorias existentes, obtendo-se a idade aparente do imóvel, levou-se em conta a idade e as condições atuais da edificação, onde resumiu-se os resultados depreciados na tabela abaixo:

5.1 Determinação do valor de venal da edificação pelo Sinduscon/PA

Face ao método de cálculo das construções através do Custo Unitário Básico para edificações – Sinduscon/PA – referência fevereiro/2022, que nos fornece o valor da obra como se fosse nova, resultando-se no valor de venda a seguir:

EDIFICAÇÃO	Padrão normal: R-8	Sinduscon/PA
Edificação Comercial	R\$ 2.179,95/m ²	R\$ 549.347,40

5.2 Determinação do valor do terreno

Para a realização do levantamento do valor do m² de terrenos na região foram levantadas informações in loco para que se obtivesse dados reais sobre a especulação imobiliária daquela

Milena

localidade. Assim foi verificado que o valor do m² (metro quadrado) de terreno na área onde se encontra o referido imóvel está em torno de R\$ 684,22.

Portanto o valor adotado (arredondando-se) para o terreno é de R\$ 172.423,44 (Cento e setenta e dos mil, quatrocentos e vinte e três reais e quarenta e quatro centavos).

5.3 Determinação do valor final do imóvel

A composição do valor total do imóvel avaliado foi obtida através da conjugação de métodos, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + VB).FC$$

Onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

VB é o valor da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

Logo:

$$VI = (172.423,44 + 549.347,40) \times 0,97 = R\$ 700.117,71$$

Com o valor do preço de venda calculado, incide-se 1% no valor para se encontrar o valor do aluguel do imóvel.

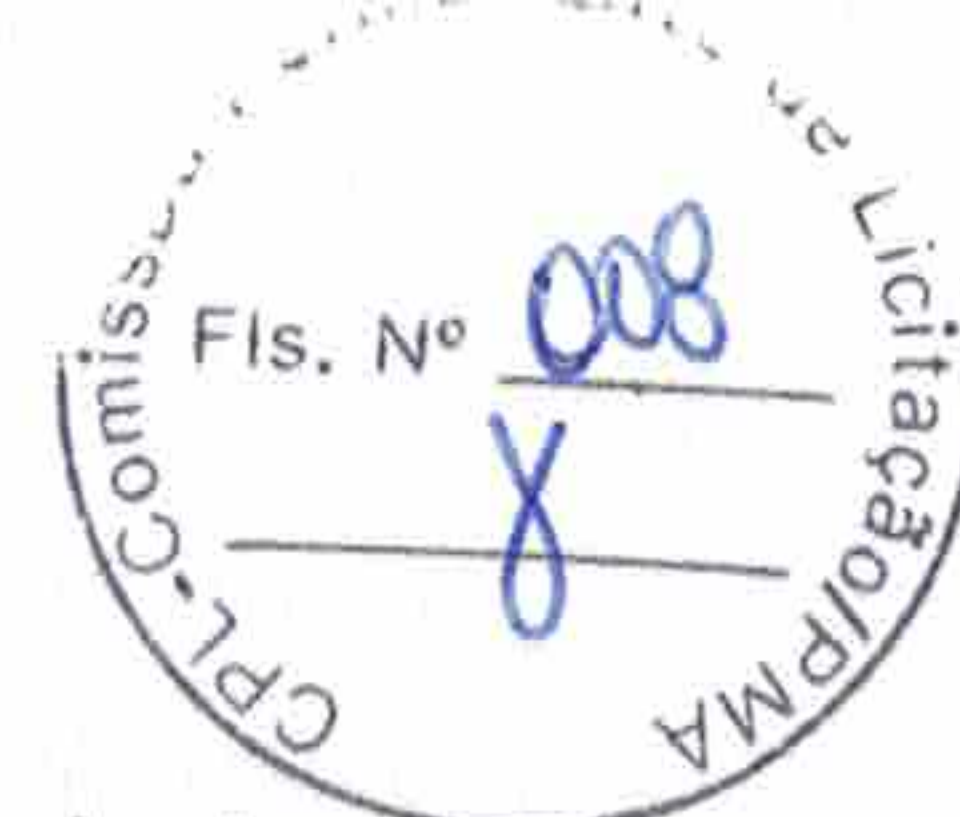
Resultado do valor do aluguel

EDIFICAÇÃO	Valor de venda	Valor percentual	Valor do aluguel
Edificação Residencial	R\$ 700.117,71	1%	R\$ 7.001,17

6. AVALIAÇÃO FINAL

Em imóveis residenciais e comerciais, a idade, o sistema construtivo e o estado de conservação é fator relevante para o cálculo do valor locativo da edificação e este é localizado





na zona urbana. Levando em consideração para determinação ao valor de locação do imóvel e ampla pesquisa no mercado imobiliário. Considerando o imóvel livre e desimpedido de quaisquer ônus, no estado em que se encontra e em condições que se encontra o mercado imobiliário para quaisquer futuras negociações, sugiro pela adoção ao seguinte valor como teto de valor de locação e para os devidos fins considerando toda a área equipamentos disponíveis na edificação, sendo o valor final arredondado de:

R\$ 7.001,17 (Sete mil e um reais e dezessete centavos)

Obs.: Vale ressaltar que o valor fixados na presente avaliação de imóvel está sujeito a alteração futura, conseqüentemente, os preços tendem a sofrer oscilações para mais ou para menos.

REGISTRO FOTOGRÁFICO



Imagem 2 - Vista Frontal



Imagem 3 - Rua de Acesso

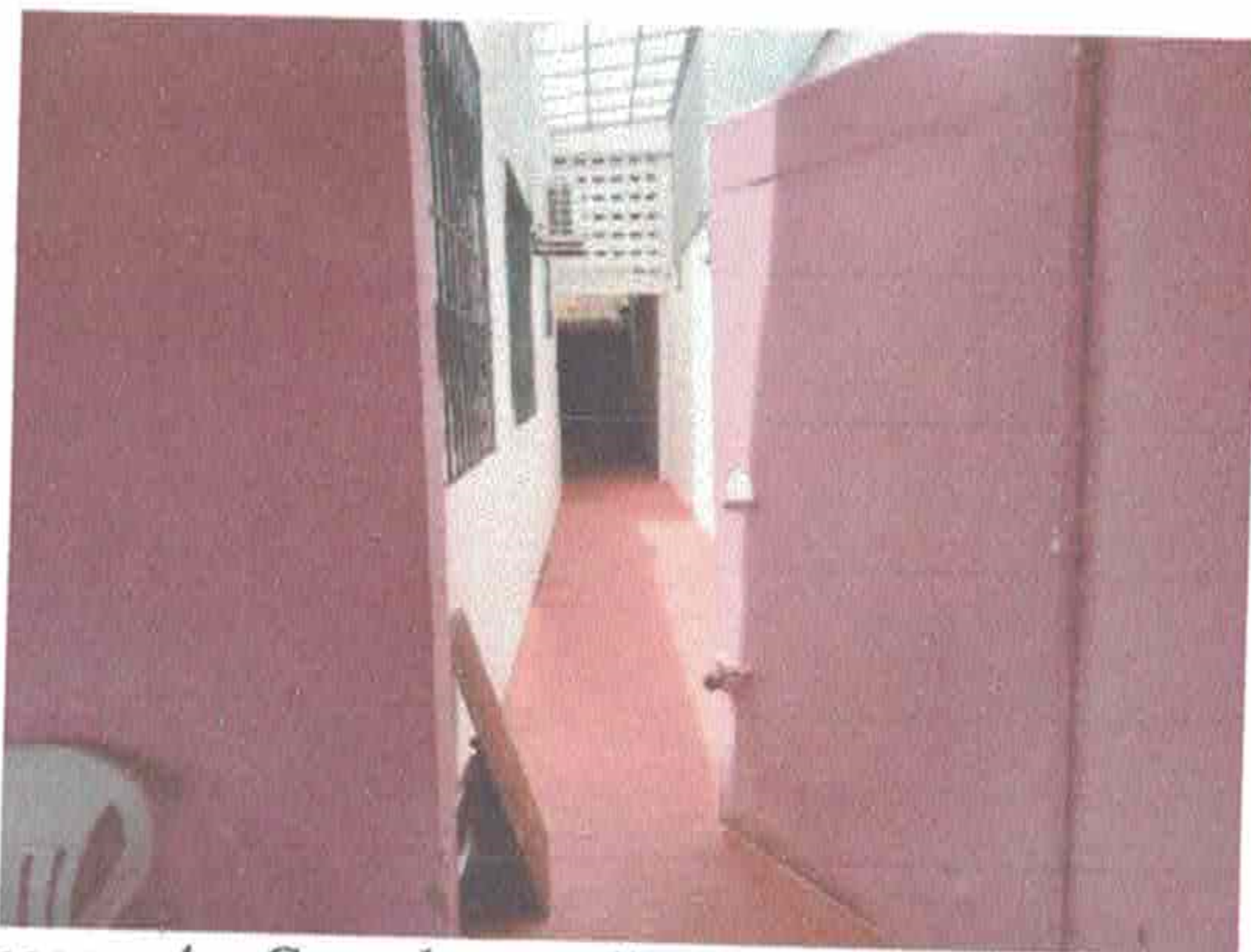


Imagem 4 - Corredor que liga direto a frene ao fundo



Imagem 5 - Pátio/Garagem



Imagem 6-Sala de estar



Imagem 7-Jardim de inverno



Imagem 8-Quarto 1



Imagem 9-Cozinha





Imagem 10-Banheiro social

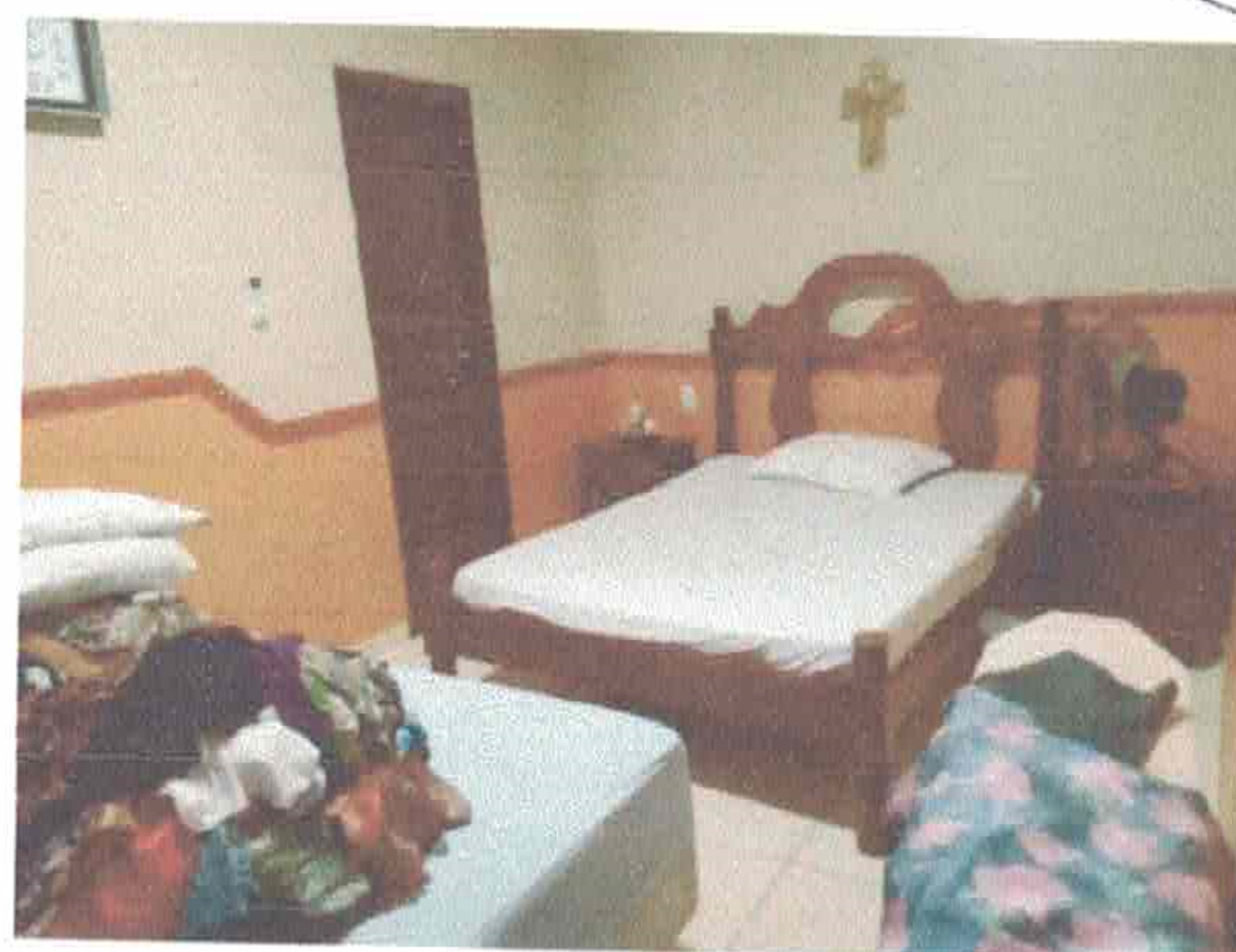


Imagem 11-Suíte 01



Imagem 12-Suíte 02

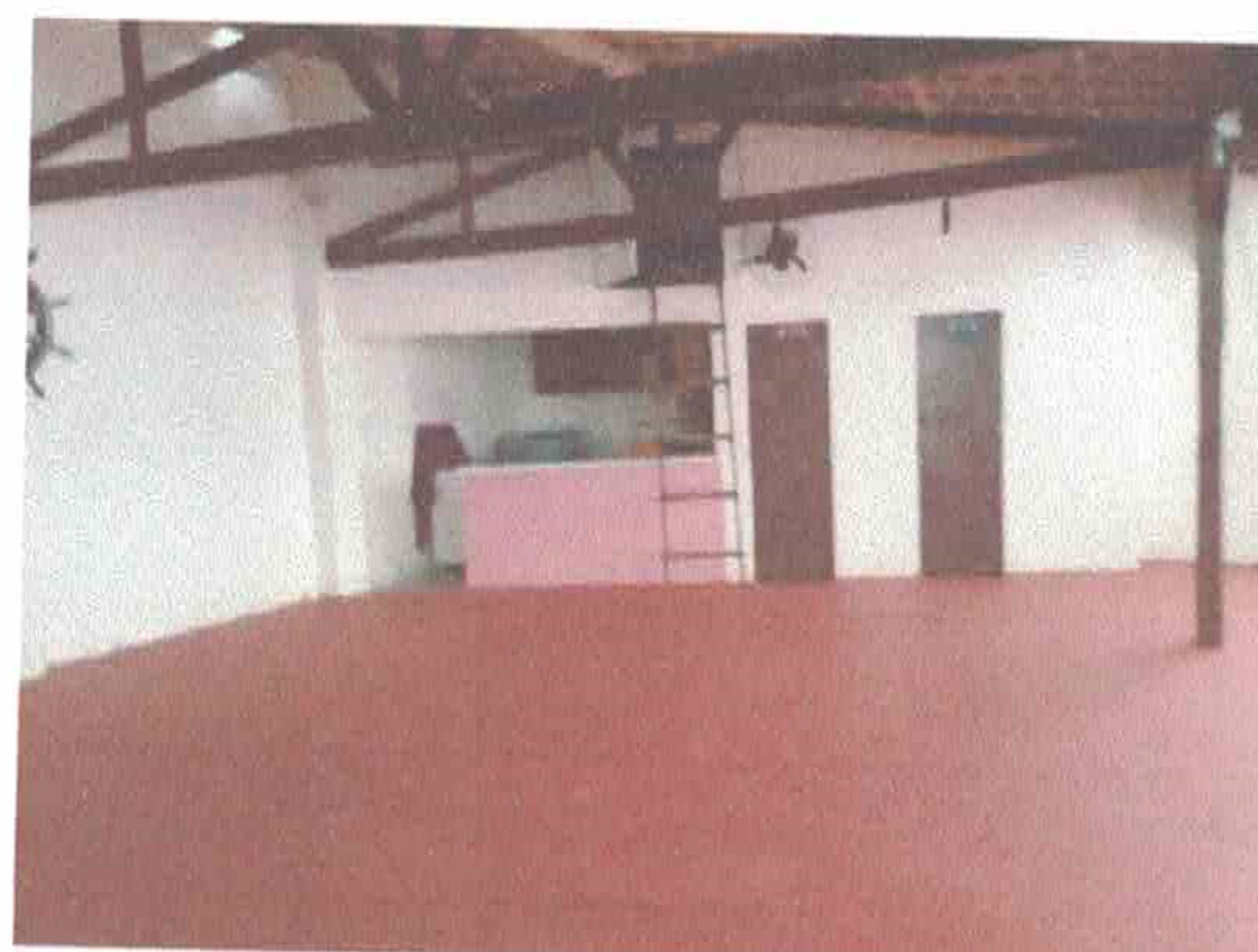


Imagem 13-Área dos fundos coberta



Imagem 14-Banheiro da área dos fundos



Imagem 15- Ampla área dos fundos

Milleno Ramos de Souza
Engenheiro Civil
CREA-PA 1514093596

Abaetetuba – PA, 24 de fevereiro de 2022

Milleno Ramos de Souza

MILLENO RAMOS DE SOUZA
CREA/PA: 1514093596