

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO
E ADMINISTRAÇÃO DA ÁREA
METROPOLITANA DE BELÉM



**Prefeitura
de Belém**
Governo da nossa gente

Laudo de avaliação



Fonte: Google Earth : Av. Senador Lemos, nº 791
Edifício "Síntese Plaza" – Loja nº 24

1. Solicitante Interessado:

Secretaria de Controle, Integridade e Transparência - SECONT

Documentos de referência:

- Ofício nº 180/2021-GAB/SECONT
- 6.MM.CODEN.DGF.049/2021

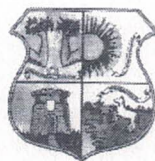
2. Proprietário

José Alcolumbre Moura e esposa (conforme Registro de imóvel - Mat. 61.043 - 1º Ofício).

Página 1 de 6

[Handwritten signature]

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO
E ADMINISTRAÇÃO DA ÁREA
METROPOLITANA DE BELÉM



**Prefeitura
de Belém**

Governo da nossa gente

3. Finalidade

Avaliação do valor de aluguel de uma sala comercial.

4. Objetivo

Análise de viabilidade de aluguel de um espaço comercial em edifício corporativo para uso institucional.

5. Objeto da Avaliação prévia

Tipo do bem:

Espaço comercial: **Loja nº 24** localizada no Térreo do prédio corporativo
Edifício "SINTESE PLAZA".

Endereço:

Avenida Senador Lemos, nº 791; Cidade: **Belém – Bairro UMARIZAL /**
UF: PA

Área da loja nº 24: 228,85 m², conforme Registro de imóvel

Tipo de uso/ocupação: atualmente desocupado, uso comercial.

6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

6.1 Pressupostos:

Sem objeto.

6.2 Ressalvas e fatores limitantes:

Não foi apresentado documentos que indicam os valores de IPTU para o imóvel em questão. Portanto, o resultado da avaliação não leva em consideração esse valor.

O valor avaliado inclui o a taxa de condomínio do dito edifício, vide item 9.

Na documentação apresentada (registro de imóvel), não consta existência de vaga(s) de garagem vinculada(s) à loja nº 24 em questão. Porém, durante os trabalhos, o representante da SECONT (Sr. Marcos José Pereira Damasceno) informou que o

Página 2 de 6

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO
E ADMINISTRAÇÃO DA ÁREA
METROPOLITANA DE BELÉM



**Prefeitura
de Belém**

Governo da nossa gente

proprietário ofertou o aluguel da sala com 2 (duas) vagas de garagem. Na ausência de documentação que comprovam a titularidade das vagas supracitadas, estas não foram incluídas nesta avaliação.

O valor encontrado poderá servir para fins de negociação, podendo variar, conforme a NBR 14.653 1 e 2.

7. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando

Data da vistoria: 15/06/2021 – Início dos trabalhos às 15h45 na presença de:

Sr. Marcos José Pereira Damasceno – Diretor da SECONT

Sra. Emyle Carriço – SECONT

Sr. Simon Charles Merlin – Engº Civil – UABI / CODEM.

7.1) Caracterização da região

7.1.1) Caracterização Física

Trata-se de região central inserida na Região Metropolitana de Belém, infraestrutura, ocupação mista, apresentando facilidade de acessos, estando localizado na Av. **Senador Lemos**, nº 791, bairro de **Umarizal**, Belém/PA.

A região é formada por construções com padrão construtivo de médio a alto e possui intensidade de tráfego de veículos e pedestres, estando localizado em frente à Praça Santos Dumont (Praça Brasil), em avenida arborizada. O padrão de serviço observado é normal/alto, com tipo de comércio local e atratividade média/alta.

7.1.2) Serviços / Infraestrutura

É dotada de infraestrutura que normalmente serve as áreas urbanas, assim como redes de água, energia elétrica, esgotos, pavimentação, transporte coletivo e rede de telefonia e fibra ótica.

7.2) Caracterização do imóvel avaliado

[Handwritten signature]

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO
E ADMINISTRAÇÃO DA ÁREA
METROPOLITANA DE BELÉM



**Prefeitura
de Belém**

Governo da nossa gente

Trata-se de imóvel de uso Comercial. O imóvel encontra-se no nível do logradouro público, com área total descritas no item 5 anterior.

O imóvel em questão (loja nº 24) está localizado no pavimento Térreo do edifício, logo na entrada do prédio após a guarita da portaria. O Edifício em questão é de construção recente (2016), com alto padrão de acabamento e serviços.

A loja nº 24 está sendo reformada / adaptada para funcionar em uso comercial com diversas salas e espaços, com **alto padrão** de acabamento e considerada em estado "novo", alugada **mobiliada**, com mobiliário novo/recém. O espaço interno da loja está assim dividido:

- 1 recepção, 1 circulação, 8 salas, 1 sala de reunião, 1 auditório, 1 depósito, 1 copa, 1 espaço de trabalho aberto, 2 banheiros (sendo 1 acessível PMR).

As características principais do imóvel em questão são as seguintes:

- **FUNDAÇÕES:** NÃO IDENTIFICADA
- **ESTRUTURA:** CONCRETO
- **PAREDES:** ALVENARIA / CONCRETO / DIVISÓRIA DE GESSO ACARTONADO E VIDRO
- **REVESTIMENTOS:** PINTURA, MDF, LAJOTA CERÂMICA NOS ESPAÇOS ÚMIDOS (BANHEIROS E COPA)
- **FORROS:** SEM
- **ESTRUTURA TELHADO:** /
- **COBERTURA:** /
- **ESQUADRIAS:** ALUMÍNIO E VIDRO
- **APARELHOS SANITÁRIOS:** LOUÇAS BRANCA / GRANITO
- **INSTALAÇÕES ELÉTRICAS:** PARTE EMBUTIDAS, PARTE APARENTE EM CANALETA
- **PISOS:** PARTE EM PISO LAMINADO, PARTE EM LAJOTA CERÂMICA
- **EQUIPAMENTOS:** 11 CENTRAIS DE AR CONDICIONADO (SPLITS), 23 CADEIRAS GIRATÓRIAS, 3 MESAS EM "L", 8 ARMÁRIOS, 21 CADEIRAS DE AUDITÓRIO.

8. Diagnóstico do Mercado

O município de Belém possui uma população de aproximadamente 1,5 milhões de habitantes. A área onde está localizado o imóvel avaliando, caracteriza - se como

[Handwritten signature]

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO
E ADMINISTRAÇÃO DA ÁREA
METROPOLITANA DE BELÉM



**Prefeitura
de Belém**

Governo da nossa gente

área central, dotada de comércio local e de uso principalmente misto residencial/comercial, com presença de serviços e lazer.

A quantidade de ofertas de bens similares (sala comercial) é considerada importante e permite o uso do método comparativo direto de dados de mercado de aluguel recomendado pela norma. A absorção pelo mercado de bens similares é considerada média/alta.

9. Pesquisa de Valores, Tratamento dos Dados e metodologia empregada

Período de pesquisa: até junho 2021.

Tratamento dos Dados:

Para se obter o valor de mercado de aluguel de salas comerciais foi utilizado o método de tratamento por fatores para homogeneização e tratamento estatístico dos dados de mercado pelo método tradicional (critério de Student e critério de Chauvenet, intervalo de confiança), contando com **10 (dez) elementos** coletados entre julho 2020 e junho de 2021, **todos situados dentro do mesmo edifício (Síntese Plaza)**, e com características similares e homogeneizadas (homogeneizadas, com taxa de condomínio e mobiliadas), atendendo os preceitos da NBR 14.653-2: 2011.

Metodologia empregada

Para elaboração da avaliação foi utilizado o método "**comparativo direto de mercado com tratamento estatístico por fatores**", conforme Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653 partes 1 e 2, atingindo o grau III de fundamentação e grau III de precisão.

Valor médio saneado (salas e espaços comerciais mobiliados no edifício "Síntese Plaza" no bairro Umarizal): **73,12 R\$/m² - aluguel mensal de sala comercial mobiliada no Edifício Síntese Plaza.**

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO
E ADMINISTRAÇÃO DA ÁREA
METROPOLITANA DE BELÉM



**Prefeitura
de Belém**

Governo da nossa gente

Para o cálculo foi empregada planilha de cálculo utilizada nesta Companhia e realiza o tratamento estatístico dos dados, levando em consideração: Dados de mercado com amostras coletados em jornais de grande circulação e revistas especializadas.

10. Resultado da Avaliação

Valor de aluguel avaliado (valor central do intervalo de confiança):

Importa a presente avaliação para aluguel na quantia mensal de:

R\$ 16.733,51 / mês *

(Dezesseis mil setecentos e trinta e três reais e cinquenta e um centavos)

***Vide item 6 e 12.**

11. Observações Complementares Importantes

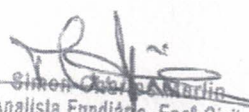
Conforme item 6, O valor acima citado não inclui o valor do IPTU nem o eventual aluguel de vagas de garagens, porém inclui a taxa de condomínio.

O valor acima citado poderá servir para fins de negociação.

12. Considerações finais

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 6 (seis) folhas, sendo a seis primeiras rubricadas e a última assinada.

13. Profissional responsável


Simon Charles Merlin
Analista Fundiário-Engº Civil
Mat. 0476021-014
CREA 151302195-7

Simon Charles Merlin

Belém, 16 de Junho de 2021

 COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO E ADMINISTRAÇÃO DA ÁREA METROPOLITANA DE BELÉM DIRETORIA DE GESTÃO FUNDIÁRIA UNIDADE DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS LAUDO DE AVALIAÇÃO Resumido - Memória de Cálculo	
01 - INTRODUÇÃO	
PROPRIETÁRIO: CODEM OBJETO DE AVALIAÇÃO: Terreno sito à: Avenida Senador Lemos, nº 791 - Edifício Síntese Plaza - Loja nº 24 - Umarizal RAZÃO DA AVALIAÇÃO: Cálculo do seu Valor Atual INTERESSADO: Secretaria Municipal de Controle, Integridade e Transparência - SECONT DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA: PROCESSO Nº Ofício nº 180-2021-GAB-SECONT	
02 - HISTÓRICO	
Vistoria realizada em: 15/06/2021	
03 - METODOLOGIA UTILIZADA	
Terreno: SEM OBJETO	
Benfeitoria: Método COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO (ALUGUEL DE SALAS E ESPAÇOS COMERCIAL NO EDIFÍCIO SÍNTESE PLAZA)	
Depreciação: Método Ross Heideck, adequado a tabela do IBAPE-SP Conforme NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT	
04 - DO TERRENO:	
LOCALIZAÇÃO	
FRENTE: Avenida Senador Lemos	
PERÍMETRO: Entre Travessas Dom Pedro I e Soares Carneiro	
PROJ. LINHA DOS FUNDOS: Av. Municipalidade	
LIMITES:	
Lateral Direita: nº	
Lateral Esquerda: nº	
MEDIDAS DO TERRENO: (SEM OBJETO)	
Frente:	- m
Lateral Direita:	- m
Lateral Esquerda:	- m
Travessão dos Fundos:	- m
Área:	- m²
Características Intrínsecas p/ Determinação do Índice de Valorização	
VALOR BÁSICO DO TRECHO DO LOGRADOURO	
VOL = Vbs X FL	
VOL = -	
VALOR BÁSICO DO TERRENO	
VOT = VOL x Fv	
VOT = -	
CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO	
VT = VOT x S	
VT = R\$ -	
FATOR DE ESQUINA OU FRENTES MÚLTIPLAS	1,00 Fesq
A) TERRENO COM UMA TESTADA OU SEM TESTADA	1,00
B) TERRENO COM DUAS TESTADAS	1,20
C) TERRENO COM MAIS DE DUAS TESTADAS	1,30
FATOR DE DEPRECIACÃO QUANTO AO LOGRADOURO	1,00 Flog
LOGRADOUROS C/ CÓDIGO ESPECÍFICO (SAT/SEFIN)	1,00
ACESSOS SEM CÓDIGO ESPECÍFICO	0,80
TERRENO ENCRAVADO	0,60
Valor do terreno VTA = VT * Fesq * Flog = R\$	
Importa a presente avaliação na quantia de -	
Grau de fundamentação conforme Tabela 3 e 4 NBR 14653-2:2011	sem objeto
Grau de Precisão conforme Tabela 5 NBR 14653-2:2011	sem objeto
AValiação BENFEITORIAS:	
Descrição benfeitoria B1	
- BENFEITORIA B1: LOJA Nº 24 DO EDIFÍCIO SÍNTESE PLAZA (TÉRREO)	
- NÚMERO DE PAVIMENTOS: 1	
- FUNDAÇÕES: NÃO IDENTIFICADA	
- ESTRUTURA: CONCRETO	
- PAREDES: ALVENARIA / CONCRETO / DIVISÓRIA DE GESSO ACARTONADO E VIDRO	
- REVESTIMENTOS: PINTURA, MDF, LAJOTA CERÂMICA NOS ESPAÇOS ÚMIDOS (BANHEIROS E COPA)	
- PORROS: SEM	
- ESTRUTURA TELHADO: /	
- COBERTURA: /	
- ESQUADRIAS: ALUMÍNIO E VIDRO	
- APARELHOS SANITÁRIOS: LOUÇAS BRANCA / GRANITO	
- INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: PARTE EMBUTIDAS, PARTE APARENTE EM CANALETA	
- PISOS: PARTE EM PISO LAMINADO, PARTE EM LAJOTA CERÂMICA	
- DEPENDÊNCIAS:	
1 RECEPÇÃO, 8 SALAS, 1 SALA DE REUNIÃO, 1 AUDITÓRIO, 1 DEPÓSITO, 1 COPA, 1 ESPAÇO DE TRABALHO ABERTO, 2 BANHEIROS (SENDO 1 ACCESSÍVEL PMR)	
- EQUIPAMENTOS: 11 CENTRAIS DE AR CONDICIONADO (SPLITS), 23 CADEIRAS GIRATÓRIAS, 3 MESAS EM "L", 8 ARMÁRIOS, 21 CADEIRAS DE AUDITÓRIO.	
==>> Enquadramento em relação aos projetos-padrão CUB (NBR 12.721): sem objeto - avaliação por método comparativo direto de dados de mercado	



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO E ADMINISTRAÇÃO DA ÁREA METROPOLITANA DE BELÉM
DIRETORIA DE GESTÃO FUNDIÁRIA
UNIDADE DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

B E N F E I T O R I A B 1	CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA EM RELAÇÃO À IDADE APARENTE- Ross Heidecke (B1)		
	Área equivalente Construída :=>>>	228,85 m2 (Área equiv.)	
	Valor de aluguel / m2 da Benfeitoria :	R\$	73,12 /m2.mês
	Valor mensal de aluguel da Benfeitoria = Val.B:=>>>	R\$	16.733,51 /mês
	Idade da Edificação = Ie:=>>>	- anos (sem objeto)	
	Vida Referencial Relativa ao Padrão dessa Construção = Ir:=>>>	anos (sem objeto)	
	Condições Físicas:		
	Estado:=>>>	1,00	Novo
	Idade em % de Duração: Ip = Ie/Ir:=>>>		
	K=(Coeficiente de Ross Heidecke)=Tabela:=>>>		
R=(Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na tabela do IBAPE:=>>>			
Fator de Depreciação:=>>>Foc=R+K(1-R)=>>>			
Custo Depreciado (parte de alvenaria) :=>>>			
Taxa BDI:			sem objeto

[Handwritten signature]



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO E ADMINISTRAÇÃO DA ÁREA METROPOLITANA DE BELÉM
DIRETORIA DE GESTÃO FUNDIÁRIA
UNIDADE DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

Valor de aluguel das Benfeitorias :

B1: R\$ 16.733,51

B2:

B3:

Valor TOTAL de aluguel mensal: R\$ 16.733,51

Grau de fundamentação (Tabela 3/4 ABNT 14653-2) grau III

Grau de Precisão (Tabela 5 ABNT 14653-2) Grau III

Importa a avaliação em:

VT: Valor do Terreno*: -

VB: Valor de aluguel das benfeitorias: R\$ 16.733,51

V.aluguel mensal: R\$ 16.733,51

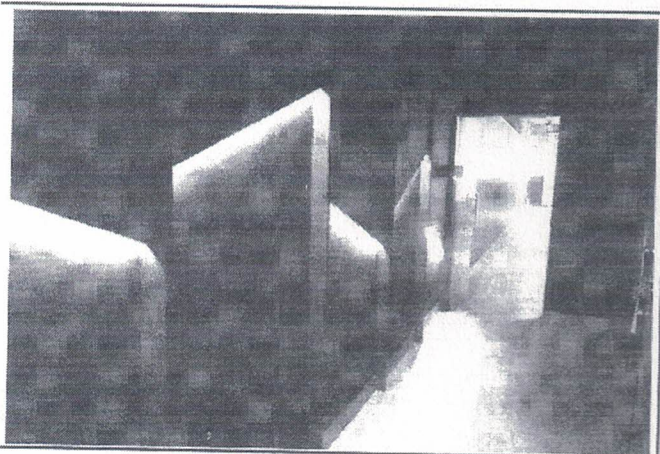
Belém, 16 de junho de 2021

*OBS 1: Valor do terreno não avaliado pois a avaliação foi realizada por comparativo direto de dados de mercado de aluguel de salas comerciais.

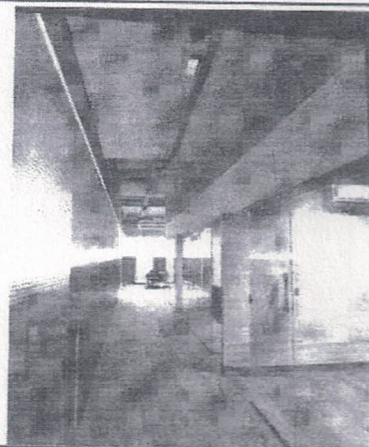
OBS 2: O presente laudo foi elaborado com base em normas técnicas e utilizando-se dados pesquisados nas revistas, jornais, órgãos e mídias especializadas e tabela de custos unitários do SINDUSCON, SINAPI, e Editora PINI. Os resultados obtidos podem servir de base para negociações imobiliárias, uma vez que refletem o mais aproximado possível os valores correntes de mercado (ver ressalvas no item 6).


Simon Charles Meriin
Analista Fundiário - Engº Civil
Mat. 0476021-014
CREA 151907165-6

Loja nº 24 - Edifício Síntese Plaza



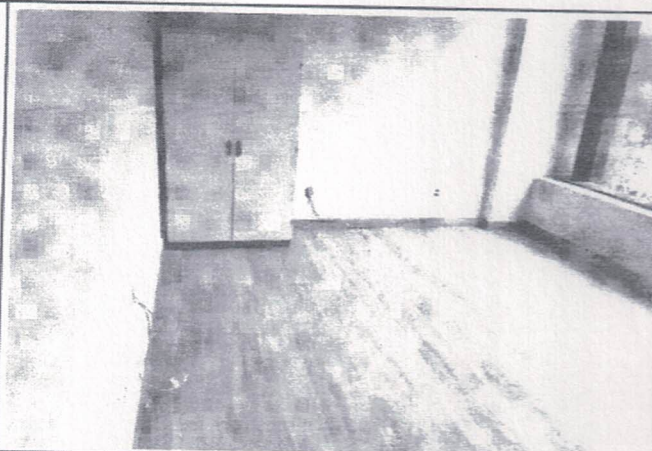
Sala de recepção



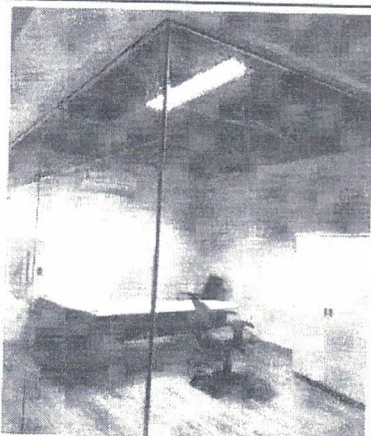
Circulação principal



Sala mobiliada



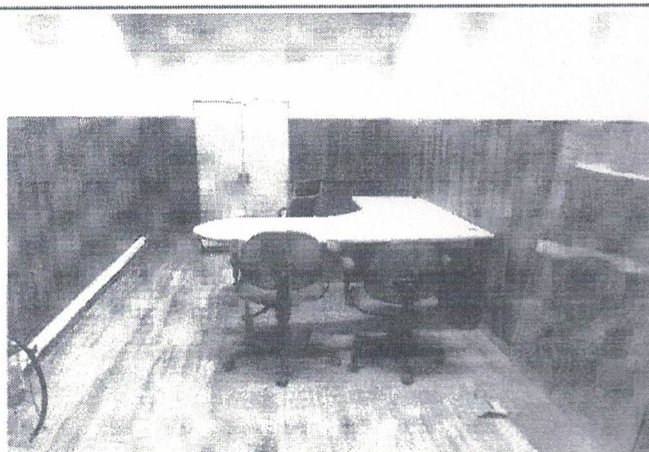
Sala de reunião



Salas



Loja nº 24 - Edifício Síntese Plaza



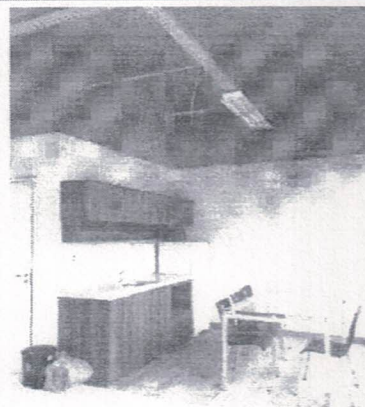
sala mobiliada



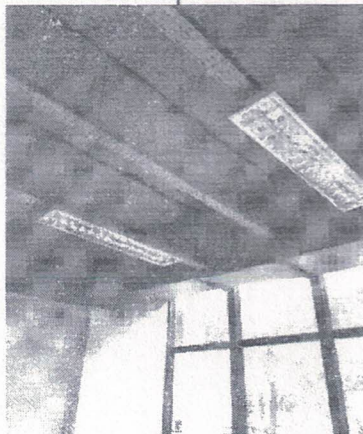
Banheiro acessível PMR



auditório



copa



Teto em laje pintada e fachada de vidro

[Handwritten signature]