

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. Solicitante

FUNPAPA – Fundação João Paulo XXIII

2. Interessado / Proprietário

FUNPAPA – Fundação João Paulo XXIII

3. Finalidade

Avaliação de mercado do bem

4. Objetivo

Determinação do valor de mercado para aluguel

5. Objeto da Avaliação

Tipo do bem: Prestação de Serviço – CRAS (Barreiro)

Endereços: Av. Pedro Alvares Cabral, nº 3456

Cidade: Belém UF: PA CEP:

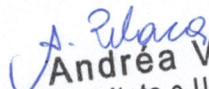
Área construída (m²):

Edificação : 369,60 m²

Os imóveis, para uso de serviço, estão distribuídos por toda região metropolitana da cidade de Belém, sendo constituído de terreno e edificações, no nível da via pública, com padrão de acabamentos normal e em Regular estado de conservação.

Ocupante do imóvel: Edificação utilizada para funcionamento do CRAS - Barreiro

Tipo de ocupação: Uso Serviço


Andréa Vilça
Arquiteta e Urbanista
CAU A28512-9

6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

Não houve envio de material para consulta por parte da solicitante FUNPAPA, tais como: projetos, levantamento fotográfico e topográfico, documentação referente ao imóvel, etc.

O levantamento "in loco" foi realizado apenas com trena (terreno e benfeitoria).

7. Identificação e Caracterização do Bem Avaliado

Data da vistoria: 18/11/2014

7.1) Caracterização da região

7.1.1) Caracterização Física

Trata-se de região inserida na malha urbana do Município de Belém, infraestrutura completa, ocupação mista – serviço/comércio/ residencial multifamiliar, com padrão de ocupação normal, apresentando facilidade de acessos, localizados na Av. Pedro Alvares Cabral, bairro da Sacramenta.

A região é formada por construções de padrão regular e possui intensidade de tráfego de veículos e pedestres. O padrão de serviço observado é normal, com tipo de comércio local e atratividade média.

7.1.2) Serviços / Infra-estrutura

É dotada, principalmente nos grandes corredores de acesso como Av. Pedro Alvares Cabral e Av. Senador Lemos, de toda infraestrutura que normalmente serve as áreas urbanas, assim como redes de água, energia elétrica, esgotos, pavimentação, transporte coletivo e telefone.

A. Vilaça
Andréa Vilaça
Arquiteta e Urbanista
CAU A28512-9

7.2) Caracterização do imóvel avaliado

Trata-se de imóveis para uso de serviço, com edificação em terreno no nível do logradouro público com área descrita no item 5 anterior, conforme levantamento "in loco"

O bem avaliado apresenta estrutura geral em concreto armado, alvenaria de tijolo, padrão de acabamento normal, idade aparente de 30 anos e encontra-se em regular estado de conservação.

Edificação existente no terreno é composta de:

1. Pavimento térreo: com grande salão para atendimento ao público, 02 (dois) banheiros, acesso ao 1º pavimento com escada em concreto com largura de 0,98 cm.
2. 1º Pavimento: Salão para palestras, 02 (duas) salas reservadas para atendimento, 02 (dois) banheiros e espaço (nicho) para utilização de pia em inox;
3. 2º Pavimento: Salão dividido por estantes que isolam parte do espaço para copa/cozinha e 02 (dois) banheiros.

Foi observado o acabamento dos imóveis em estudo como segue:

- Fachadas: em alvenaria de tijolo cerâmico, rebocada e pintada, com esquadrias em alumínio e vidro. Presença de pequenas sacadas com guarda-corpos em tubos de metalon;
- Piso: cerâmico nas áreas molhadas, nos demais ambientes e escadas
- Paredes: revestimento em tinta sobre massa corrida e revestimento cerâmico (áreas molhadas);
- Banheiros: paredes revestidas em lajota e piso cerâmico .

8. Diagnóstico do Mercado

O município de Belém possui uma população de aproximadamente 1.393.399 habitantes. A área, onde se localiza o imóvel avaliado, se caracteriza como área periférica da cidade, dotada de comércio e serviços.

A quantidade de ofertas de bens similares é baixa e a absorção pelo mercado pode ser considerada normal.

O imóvel avaliado encontra-se dentro do padrão construtivo encontrado no bairro.

J. Vilaça
Andréa Vilaça
Arquiteta e Urbanista
CAU A28512-9

9. Metodologia empregada

Método empregado: **Comparativo Direto de Dados de Mercado.**

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

Para o cálculo foi empregada planilha de cálculo utilizada nesta Companhia e que realiza o tratamento estatísticos dos dados, levando em consideração: Dados de mercado com 06(seis) amostras, dados complementares do terrenos, área, etc

10. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados

Período de pesquisa: de 18/11/2014 a 18/11/2014.

Tratamento dos Dados:

Modelo Estatístico – Aluguel:

Para se obter o valor de mercado das edificações por regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido modelo matemático / estatístico, contando com 6 (seis) elementos coletados, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2, sendo considerada uma variável dependente, valor unitário (R\$) e as dependentes : área total e valor por m². O índice adotado para aluguel, foi o IGP-M do mês de outubro de 2014 ,no valor de (0,28), sobre o valor do bem avaliado.


Andréa Vilaça
Arquiteta e Urbanista
CAU A28512-9

11. Resultado da Avaliação e Data de Referência

Valor de mercado :

1. Terreno: Valor: R\$ 120.132,32 (cento e vinte mil, cento e trinta e dois reais e trinta e dois centavos)
2. Edificação: Valor: R\$ 181.488,27 (cento e oitenta e um mil, quatrocentos e oitenta e oito reais e vinte e sete centavos)
3. Terreno + Edificação: Valor :R\$ 301.620,59 (Trezentos e um mil, seiscentos e vinte mil e cinquenta e nove centavos)

Importa à presente avaliação em Valor :R\$ 301.620,59 (Trezentos e um mil, seiscentos e vinte mil e cinquenta e nove centavos).

Os valores expressos acima foram obtidos em concordância com o mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

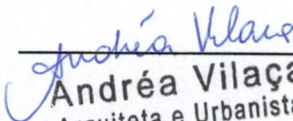
Valor de aluguel :

Estipula-se um valor mensal de aluguel que remunera ao valor de imóvel e a taxa de juros a adotar, deverá refletir a taxa de mercado, assim sendo, aproximadamente o capital empregado, neste caso o capital correspondente. Índice IGP-M Out/2014 – 0,28. Segue cálculo abaixo:

$$\frac{\text{Valor de mercado} \times \text{Índice IGP-M}}{\text{nº de meses}} = \frac{301.620,59 \times 0,28}{12} = \text{R\$ } 7.037,81$$

Importa à presente avaliação para cálculo de aluguel, em Valor :R\$ 7.037,81 (Sete mil, trinta e sete reais e oitenta e um centavos).

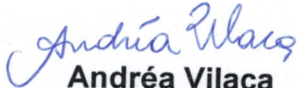
Belém – OUT. /2014


Andréa Vilaça
Arquiteta e Urbanista
CAU A28512-9

13. Profissional Responsável

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 07 (sete) folhas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas, além de seus anexos.

Belém, 18 de novembro de 2014


Andréa Vilça
Arquiteta - CAU : A28512-9



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO E ADMINISTRAÇÃO
DA ÁREA METROPOLITANA DE BELÉM

LAUDO DE AVALIAÇÃO

01 - INTRODUÇÃO

INTERESSADO: FUNPAPA - Fundação Papa João XXIII

OBJETO DA AVALIAÇÃO: Terreno Edificado Sito à Av Pedro Alvares Cabral, nº 3456

RAZÃO DA AVALIAÇÃO: Cálculo do Valor do Aluguel Mensal Atual

PROPRIETÁRIO: Não identificado no processo

DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA: Processo Nº 2014/001446166

02 - HISTÓRICO

Vistoria realizada em 17 de novembro de 2014

03 - METODOLOGIA UTILIZADA

MÉTODO COMPARATIVO

Terreno: Método comparativo obtido através de pesquisa de mercado imobiliário com a devida homogeneização dos valores e tratamento estatístico pela metodologia tradicional.

Benfeitoria: Método comparativo de mercado utilizando-se o preço unitário básico-PINI - mês de agosto de 2014 - uso da edificação prédio sobrado padrão popular, preço para o Estado do Pará.

Depreciação: Método Ross Heideck, adequado a tabela do IBAPE-SP Conforme NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT

LOCALIZAÇÃO:

FRENTE: Av Pedro Alvares Cabral

BAIRRO: Barreiro

QUADRA: Av Pedro Alvares Cabral - Trav Barão do Triunfo - Av Senador Lemos - Trav Angustura - Av Pedro Alvares Cabral

Frente:	6,86	m
Lateral Direita:	17,96	m
Lateral Esquerda:	17,96	m
Travessão dos Fundos:	6,00	m
Área:	123,20	m ²

Características Intrínsecas p/ Determinação do Índice de Valorização

VALOR BÁSICO DO TRECHO DO LOGRADOURO

$$VOL = Vbs \times FL$$

$$VOL = 1.108,07$$

VALOR BÁSICO DO TERRENO

$$VOT = VOL \times Fv$$

$$VOT = 975,10$$

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO.

$$VT = VOT \times S$$

$$VT = R\$- 120.132,32$$

$$VTA = R\$- 120.132,32$$

FATOR DE ESQUINA OU FRENTES MÚLTIPLAS

1,00

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

AVENIDAS, RODOVIAS, RUAS, TRAVESSAS E AFINS

1,00

PASSAGENS, ALAMEDAS, VILAS OU BECOS

0,60

TERRENO ENCRAVADO

0,60-0,80

Andréa Vilas
Andréa Vilas
Arquiteta e Urbanista
CAU A28512-9

BENFEITORIAS:

- **PRÉDIO TIPO:** Uso serviço - CRAS/PMB
- **NÚMERO DE PAVIMENTOS:** 03 pavimentos (Térreo+ 2º andar)
- **FUNDAÇÕES:** Em concreto
- **ESTRUTURA:** Em concreto armado e alvenaria
- **PAREDES:** Em alvenaria de tijolo cerâmico
- **REVESTIMENTOS:** Paredes pintadas , rebocadas e em alguns ambientes (áreas externas e molhadas) revestidas com cerâmica
- **TETOS:** Em lajes pré-moldadas e forro em pvc
- **TELHADO:** Estrutura em madeira
- **COBERTURA:** Telhas em fibrocimento
- **ESQUADRIAS:** Em madeira, alumínio c/ vidro
- **APARELHOS SANITÁRIOS:** Louças cerâmicas c/ cx acopladas
- **INSTALAÇÕES:** Embutidas e aparente
- **PISOS:** Cerâmico
- **EQUIPAMENTOS:**
- **PÉ DIREITO:** De 2,98 a 3,87 m aproximadamente
- **DEPENDÊNCIAS:**

CALCULO DO VALOR DA BENFEITORIA EM RELAÇÃO A IDADE APARENTE- Ross Heidecke

Area Construída:==>>	369,60 m2
Valor do m2 da Benfeitoria como Nova:==>>	R\$ 926,49 /m2
Valor da Benfeitoria como Nova = VB:==>>	R\$ 342.430,70
Idade da Edificação = Ie:==>>	30 anos
Vida Referencial Relativa ao Padrão dessa Construção = Ir:==>>	60 anos

Condições Físicas:

Estado==>>	3,50	Entre Reparos Simples e Importantes
Idade em % de Duração: Ip = Ie/Ir:==>>	50%	
K=(Coeficiente de Ross Heidecke)=Tabela==>>	0,418	
R=(Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na tabela do IBAPE==>>	20%	
Depreciação==>>Foc=R+K(1-R)==>>	53%	
Custo Depreciado ==>>	R\$ 181.488,27	

Valor do Terreno

R\$ 120.132,32

Valor da Benfeitoria

R\$ 181.488,27

Importa a presente avaliação na quantia de

R\$ 301.620,59

CALCULO DO VALOR DO ALUGUEL MENSAL - A metodologia adotada correspondente a estipular-se em valor mensal de aluguel que remunera ao valor do imóvel e a taxa de juros a adotar, deverá refletir a taxa de mercado Assim sendo : aproximadamente o capital empregado. Neste caso o capital corresponde. Índice IGP-M Out/2014 - 0,28

$$301.620,59 \times \frac{0,28}{12}$$

Valor do aluguel

R\$ 7.037,81

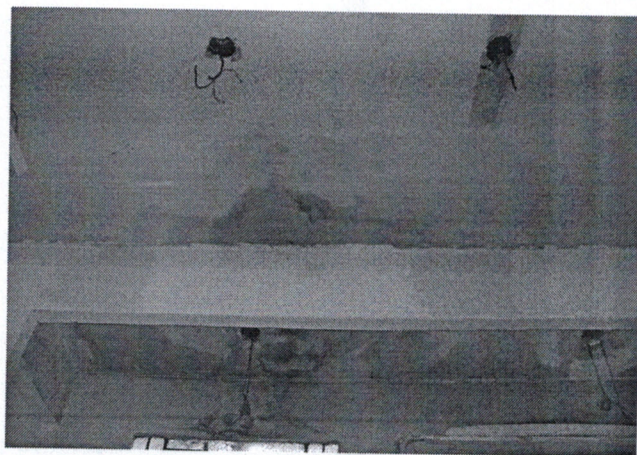
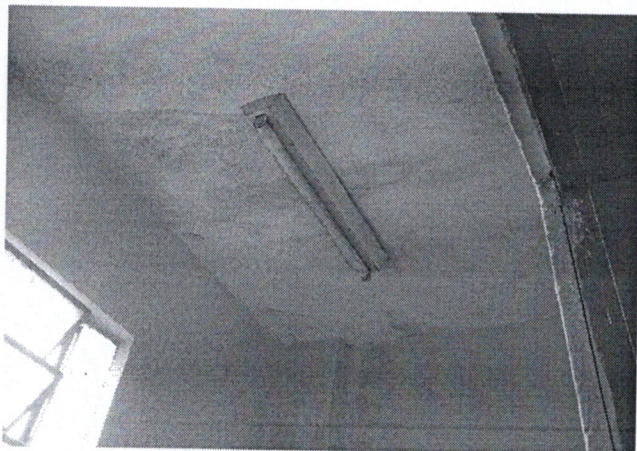
Belém, 17 de novembro de 2014

Andréa Vilaça
Andréa Vilaça
Arquiteta e Urbanista
OAB A28512-9

OBS: O presente laudo foi elaborado com informações coletadas no levantamento "in loco". Não existia documentação como: projetos, levantamento topográfico, documentação do bem avaliando, etc



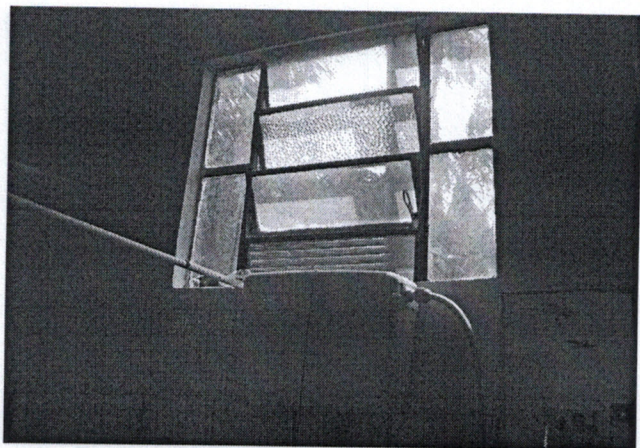
COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO E ADMINISTRAÇÃO
DA ÁREA METROPOLITANA DE BELÉM



FORRO EM PVC/ COM PRESENÇA DE UMIDADE



PISO CERÂMICO DETERIORADO

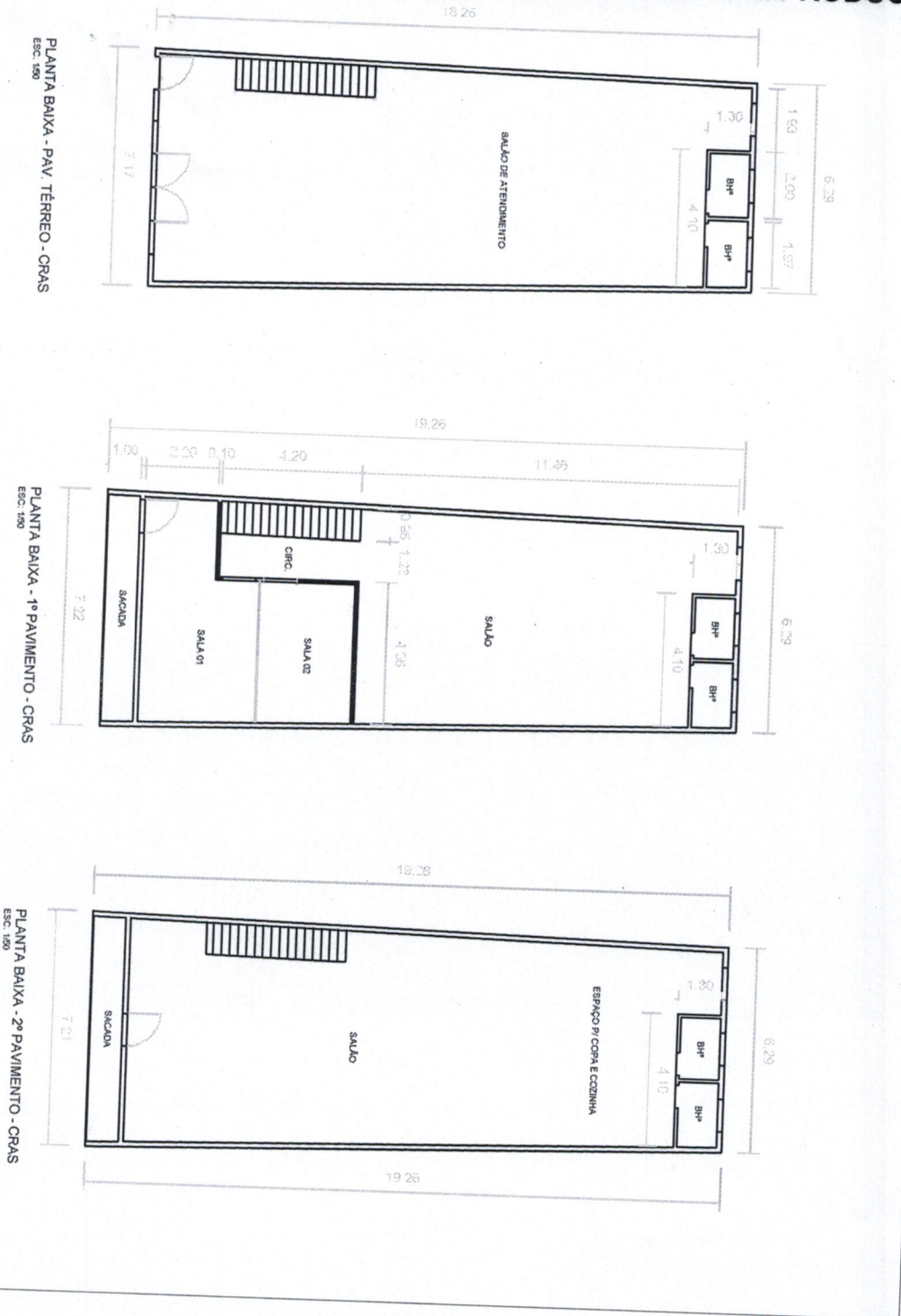


BALANCIM APRESENTANDO DANOS

Andréa Vilaça
Andréa Vilaça
Arquiteta e Urbanista
CAU A28512-9

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO E ADMINISTRAÇÃO DA ÁREA METROPOLITANA DE BELÉM

OFÍCIO n°2745/2014-FUNPAPA



S/Escala:

BASE VIÁRIA: BAIRRO SACRAMENTA/BELÉM, (Este documento não dá direito de posse e nem titularidade).

PROCESSO N°:
1446166/2014-FUNPAPA

DATA:
18/11/2014

ESCALA:

BAIRRO/DISTRITO:

/PESQUISA: