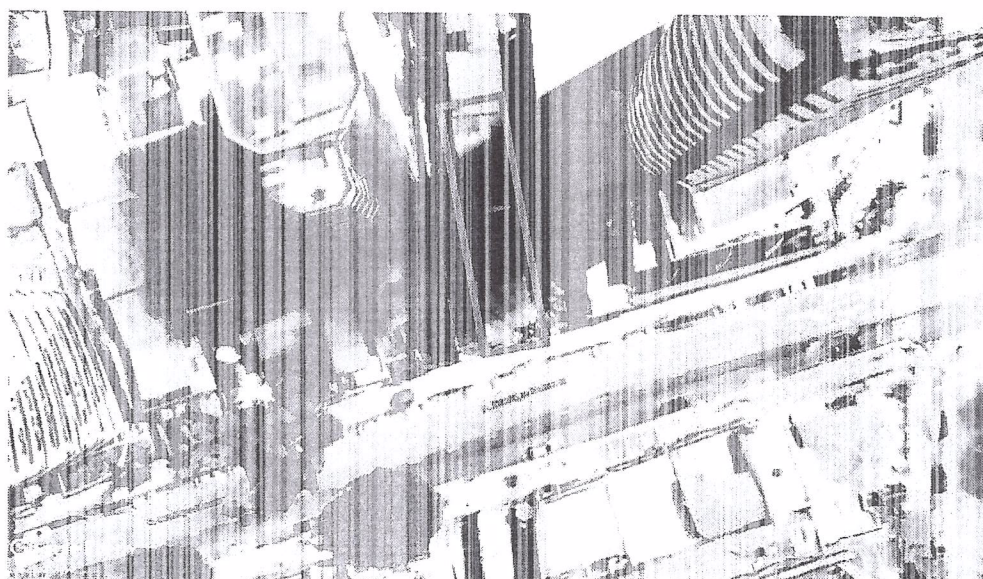


Laudo técnico

Avaliação do valor de mercado



Fonte: Google Earth : Rua Domingos Marreiros, nº 363 – CODEN

1. Solicitante Interessado:

OUVIDORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE BELÉM

Documentos de referência:

- PROCESSO Nº 1643/2023
- Ofício nº 066/2023 – GABS. OGM/PMB

2. Proprietário

MARIZE PIMENTEL FERREIRA (Conforme informação SAT/SEFIN)

3. Finalidade

Avaliação para fins de aluguel

4. Objetivo

Avaliação do valor de mercado para aluguel de prédio comercial.

5. Objeto da Avaliação prévia

Tipo do bem: Terreno e Edificação de tipo comercial.

Endereço:

Rua Domingos Marreiros, nº 363; Cidade: Belém – Bairro Umarizal / UF:
PA

Área do terreno: 133,00m² (conforme vistoria IN LOCO)

Área equivalente construída: 202,82m².

Tipo de uso/ocupação: Administração municipal.

6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

6.1 Pressupostos:

Para a avaliação foram utilizados os dados de metragens da área conforme cadastro SAT/SEFIN, inscrição imobiliária nº 004 / 34883 / 24 / 04 / 0065 / 000 / 000 – 32.

Não foram apresentados documentos de titularidade.

6.2 Ressalvas e fatores limitantes:

Trata-se de um terreno edificado no bairro do Umarizal, onde atualmente funciona a Ouvidoria Geral do Município de Belém.

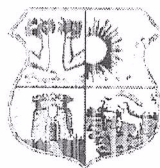
O valor encontrado poderá servir para negociações podendo variar, conforme a NBR 14.653 1 e 2.

7. Identificação e Caracterização do Bem Avaliado

Data da vistoria: 22/05/2023.

7.1) Caracterização da região

Página 2 de 6



7.1.1) Caracterização Física

Trata-se de um bairro de classe alta inserido na Região Metropolitana de Belém, infraestrutura boa, ocupação mista, apresentando facilidade de acessos, estando localizado na Rua Domingos Marreiros, nº 363, bairro do Umarizal, Belém/PA.

A região é formada por construções de padrão construtivo alto, e possui intensidade de tráfego de veículos, sendo a Rua Domingos Marreiros um corredor de circulação moderado para o imóvel avaliando. O padrão de serviço observado é bom, com tipo de comércio local e atratividade alta.

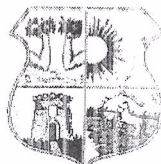
7.1.2) Serviços / Infraestrutura

Possui infraestrutura boa principalmente com relação a saneamento básico que normalmente serve as áreas urbanas, assim como redes de água, energia elétrica, esgotos, pavimentação, transporte coletivo e rede de telefonia e fibra ótica e esgoto sanitário.

7.2) Caracterização do imóvel avaliado

Trata-se de uma edificação de dois pavimentos. O imóvel encontra-se no nível do logradouro público, com área total descritas no item 5 anterior.

A benfeitoria é constituída de uma edificação inicialmente residencial, que foi adaptada para fins comerciais, definidos os padrões construtivos seguintes:



Descrição benfeitoria B1

- **BENFEITORIA B1:** - PRÉDIO TIPO: SERVIÇO
- **NÚMERO DE PAVIMENTOS:** 2
- **FUNDAÇÕES:** NÃO IDENTIFICADAS
- **ESTRUTURA:** CONCRETO ARMADO
- **PAREDES:** ALVENARIA
- **REVESTIMENTOS:** PINTURA
- **TETOS:** GESSO
- **TELHADO:** 6 ÁGUAS
- **COBERTURA:** CERÂMICA
- **ESQUADRIAS:** PORTAS DE MADEIRA, ALUMÍNIO E EUCATEX
- **APARELHOS SANITÁRIOS:** PORCELANATO
- **INSTALAÇÕES:** NÃO IDENTIFICADOS
- **PISOS:** REVESTIMENTO CERÂMICO (TERRÇO) E MADEIRA DE ACAPU E PAU AMARELO
- **EQUIPAMENTOS:**
- **PÉ DIREITO:** NÃO IDENTIFICADO
- **DEPENDÊNCIAS:**
- Portão:** NÃO POSSUI
- 1º Pavimento:** NÃO POSSUI

==>> Enquadramento em relação aos projetos-padrão CUB novembro de 2022 (NBR 12.721):
CSL-8 com coeficiente e composições para equipamento e acabamento específico

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

A quantidade de ofertas de bens similares é reduzida, dificultando o uso do método comparativo direto de dados de mercado para a avaliação do valor da benfeitoria. A absorção pelo mercado de bens similares é considerada baixa devido ao porte dos prédios.

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

9.1 Período de pesquisa: até maio de 2023.

9.2 Tratamento dos Dados:

Para se obter o valor de mercado 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 8 (oito) elementos coletados até maio 2023, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2: 2011.

9.3 Metodologia

Para elaboração da estimativa prévia da avaliação foi utilizado o método "comparativo direto de dados 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 o Grau III de precisão.

Valor médio saneado (aluguel de espaço comercial de pequeno porte nos bairros de Umarizal, Batista Campos, Reduto Campina e Nazaré):

36,42 R\$/m² construído.

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 sites de imobiliárias que atuam no mercado da cidade.

10. Resultado da Avaliação de valor de mercado:

Área construída (identificada): 202,82 m²

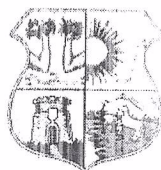
Valor unitário de mercado (aluguel): R\$ 36,42/m²

Valor do Aluguel: R\$ 7.386,70

• Resultado final da avaliação:

• **Valor de Aluguel: R\$ 7.386,70**

• **(Sete mil, trezentos e oitenta e seis reais e setenta centavos)**



11. Observações Complementares Importantes

1) A título de informação, considerando o Intervalo de Confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central, a Avaliação Intervalar apresenta os seguintes limites (valores admissíveis) para o imóvel avaliando:

-Valor mínimo: R\$ 6.599,76

-Valor máximo: R\$ 8.133,08

2) Recomenda-se análise dos índices oficiais de aluguel.

12. Considerações finais

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 7 (sete) folhas, sendo a última assinada e as primeiras rubricadas.

13. Profissionais responsáveis

Douglas Rocha

Coordenador de Serviços / Arquiteto

CAU: A68682/4 Douglas dos Santos Rocha

CAUPA: A68682-4

Carlos Antônio C. de Farias

Gestor UABI

CREA: 10.934D - PA