

Laudo Técnico

Avaliação de Valor de Mercado



Fonte: Google Earth: Avenida Bernardo Sayão, N° 5232
Área do Espaço Náutico Marine Club

1. Solicitante Interessado:

SEMEC

Documentos de referência:

- PROCESSO N° 1572/2024 GDOC

2. Proprietário

Espaço Náutico Marine Club

3. Objetivo

Avaliação do valor de mercado para valor de aluguel.

4. Finalidade

Avaliação para fins de aluguel.

5. Objeto da Avaliação prévia

- Tipo do bem: Terreno e Edificação de tipo uso institucional.

- Endereço:

Avenida Bernardo Sayão, nº 5232; Cidade: **Belém – Guamá / UF: PA**

Área do terreno: 11.081,72m² (conforme vistoria SAT/SEFIN)

Tipo de uso/ocupação: Instituição Privada.

6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

6.1 Pressupostos:

Para a avaliação foram utilizados dados de metragens da área conforme cadastro SAT/SEFIN, inscrição imobiliária nº 0183588243874295000. Não foram apresentados documentos de titularidade.

6.2 Ressalvas e fatores limitantes:

Trata-se de um terreno edificado no bairro do Guamá, onde atualmente abrigam áreas de portos de embarque e desembarque, além de acomodações de barcos, lanchas e similares.

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: 02/02/2024

7.1) Caracterização da região



7.1.1) Caracterização Física

Trata-se de um bairro popular inserido na Região Metropolitana de Belém, infraestrutura média, ocupação mista, apresentando facilidade de acessos, estando localizado na Avenida Bernardo Sayão, nº 5232, Bairro do Guamá, Belém/PA. A região é formada por construções de médio padrão construtivo, e possui intensidade de tráfego de veículos, sendo a Avenida Bernardo Sayão um dos principais corredores de circulação. O padrão de serviço observado é bom, com tipo de comércio local, além do grande atrativo gerado pela Universidade Federal do Pará.

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, pavimentação, transporte coletivo e rede de telefonia e fibra ótica.

7.2) Caracterização do imóvel avaliado:

Trata-se de edificação composta por sala e espaço para acondicionamento de 4 lanchas da Secretaria Municipal de Educação - SEMEC .

As benfeitorias são constituídas de edificações, definidos os padrões construtivos seguintes:

PRÉDIO TIPO: PRIVADO

NÚMERO DE PAVIMENTOS: 1 a 2

FUNDAÇÕES: NÃO IDENTIFICADA

ESTRUTURA: METÁLICAS

PAREDES: ALVENARIA

REVESTIMENTOS: PINTURA

TELHADO: 3 ÁGUAS E 2 ÁGUAS



COBERTURA: FIBROCIMENTO E METÁLICA

ESQUADRIAS: ALUMÍNIO

APARELHOS SANITÁRIOS: PORCELANATO

INSTALAÇÕES: EMBUTIDAS

PISOS: REVESTIMENTO CERÂMICO

PÉ DIREITO: NÃO IDENTIFICADO

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 avaliado caracteriza-se como área periférica, dotada de comércio local e de uso principalmente misto residencial/comercial, portuária, com boa presença de serviços de abastecimento alimentar.

A quantidade de ofertas de bens similares é boa, facilitando o uso do método comparativo direto de dados de mercado para a avaliação do valor de aluguel. A absorção pelo mercado de bens similares é considerada alta devido a grande quantidade de portos em torno da área.

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

9.1 Período de pesquisa: de DEZEMBRO de 2023 até JANEIRO de 2024.

9.2 Tratamento dos Dados:

Para se obter o valor de mercado de venda de imóveis 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 12 (doze) elementos coletados até JANEIRO de 2024, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2: 2011.

9.3 Metodologia:

Para a avaliação foi utilizado o banco de dados da CODEM com informações de dados (de pesquisa de mercado), sendo aplicado 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 II de fundamentação e o Grau II de precisão.

10. Resultado da Avaliação

VALOR DO ALUGUEL MENSAL: R\$ 23.763,48

(Vinte e três mil, setecentos e sessenta e três reais e quarenta e oito centavos).

11.Considerações finais

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 5 (cinco) folhas, sendo as quatro primeiras rubricadas e a última assinada.



Douglas Rocha
Coordenador de Serviços/CODEM
Arquiteto CAU/PA A68682-4

Belém, 02 de Fevereiro de 2024