



LAUDO DE AVALIAÇÃO CONSOLIDADO

1. Solicitante

FUNPAPA

2. Interessado / Proprietário

ADRIANA MONTEIRO AZEVEDO

3. Finalidade

Avaliação de mercado do bem

4. Objetivo

Determinação do justo valor de mercado para fins de aluguel

5. Objeto da Avaliação

Tipo do bem: Institucional

Endereços:

1. Av. Perimetral, nº 1642 ;

Cidade: **Belém, Terra Firme** UF: **PA**

Área Terreno (m²): 884,67 m²

Área construída (m²): 323,85 m²

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

Tipo de ocupação: Institucional

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

6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

No desenvolvimento deste trabalho foram observados ressalvas ou fatores limitantes.

7. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando

Data da vistoria: 16/06/2016.

7.1) Caracterização da região

7.1.1) Caracterização Física

Trata-se de região inserida Região Metropolitana de Belém, infraestrutura, ocupação mista - comercial / residencial multifamiliar, com padrão de ocupação normal, apresentando facilidade de acessos, estando localizado na Av Perimetral, no bairro da Terra Firme, Belém/PA.

A região é formada por benfeitorias de padrão construtivo 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 / Infraestrutura

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

7.2) Caracterização do imóvel avaliado

Trata-se de imóvel residencial desocupado, estando no nível do logradouro público, com áreas descritas no item 5 anterior, conforme levantamento "in loco".

Andréa Vilaga
Arquiteta e Urbanista
CAU A28512-9

Edificação com bloco térreo e pavimento superior ,em alvenaria de tijolo, cobertura em estrutura de madeira, paredes pintadas e rebocadas, revestimentos de piso e paredes em cerâmica (áreas molhadas), forro em madeira e laje em concreto. Esquadrias em madeira, ferro, ferro e vidro,etc

A edificação apresenta padrão médio de acabamento e encontra-se em regular estado de conservação.

8. Diagnóstico do Mercado

O município de Belém possui uma população de aproximadamente 1.393.399 habitantes. A área onde está localizado o imóvel avaliando, caracteriza - se como área periférica de Belém, dotada de comércio e serviços.

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

J. Zilaya
Andréa Vilça
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 realiza o tratamento estatísticos dos dados, levando em consideração: Dados de mercado com amostras coletados em jornais de grande circulação e revistas especializadas, dados complementares do terrenos, área, etc

10. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados

Período de pesquisa: de **06/01/2015** a **16/06/2016**.

Tratamento dos Dados: Inferência Estatística

Modelo Estatístico:

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 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 maio de 2016 ,no valor de (0,82), sobre o valor do bem avaliando

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

11. Resultado da Avaliação

Valor de mercado :

Edificação:

- R\$ 266.498,56 (Duzentos e sessenta e seis mil, quatrocentos e noventa e oito reais e cinquenta e seis centavos);

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 Maio/2016 – 0,82. Segue cálculo abaixo:

$$\frac{\text{Valor de mercado}}{\text{nº de meses}} \times \text{índice IGP-M} = \frac{266.498,56}{12} \times 0,82 = \text{R\$ } 18.210,73$$

Importa à presente avaliação para cálculo de aluguel, em Valor :R\$ 18.210,73 (Dezoito mil,duzentos e dez reais e setenta e três centavos).

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

13. Observações Complementares Importantes

No desenvolvimento do presente trabalho não foram observadas informações complementares importantes.

14. Profissional Responsável

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 06 (seis) folhas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas, além de seus anexos.

Belém, 15 de junho de 2016

Andréa Vilaça
Andréa Vilaça
Arquiteta - CAU : A 28512-9



**COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO E ADMINISTRAÇÃO
DA ÁREA METROPOLITANA DE BELÉM**

LAUDO DE AVALIAÇÃO

CRAS - TERRA FIRME

01 - INTRODUÇÃO

PROPRIETÁRIO: NÃO IDENTIFICADO NO PROCESSO

OBJETO DE AVALIAÇÃO: Terreno Edificado Sito a Av Perimetral, nº 1642

RAZÃO DA AVALIAÇÃO: Cálculo do seu Valor Atual

INTERESSADO: Adriana Monteiro Azevedo

DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA: Processo 2016/001605101

02 - HISTÓRICO

Vistoria realizada em 16 de janeiro de 2016

03 - METODOLOGIA UTILIZADA

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

04 - DO TERRENO: ☐

LOCALIZAÇÃO

Frente: Av Perimetral

Perímetro: entre as Passagens Marquês e Lauro Martins

Projeção da Linha dos Fundos: Passagem Simeão

LIMITES:

Lateral Direita:

Lateral Esquerda:

MEDIDAS:

Frente:	18,70	m
Lateral Direita:	44,00-5,20	m
Lateral Esquerda:	47,67	m
Travessão dos Fundos:	15,02	m
Área:	884,67	m²

Características Intrínsecas p/ Determinação do Índice de Valorização

VALOR BÁSICO DO TRECHO DO LOGRADOURO

$$VOL = Vbs \times FL$$

$$VOL = 0,00$$

VALOR BÁSICO DO TERRENO

$$VOT = VOL \times Fv$$

$$VOT = 0,00$$

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO.

$$VT = VOT \times S$$

$$VT = R\$- 0,00$$

$$VTA = R\$- 0,00$$

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

BENFEITORIAS:

- PRÉDIO TIPO: INSTITUCIONAL - CONSELHO TUTELAR
- NÚMERO DE PAVIMENTOS: Térrea + Pav. Superior
- FUNDAÇÕES: Não identificado
- ESTRUTURA: Em alvenaria de tijolo e concreto
- PAREDES: Em alvenaria de tijolo
- REVESTIMENTOS: Paredes pintadas e rebocadas
- FORROS: Em PVC e laje em concreto
- ESTRUTURA TELHADO: em madeira
- COBERTURA: Em telha de barro
- ESQUADRIAS: Em ferro e vidro, madeira e grade de ferro
- APARELHOS SANITÁRIOS: Louças cerâmicas
- INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: Embutidas
- PISOS: Cerâmico e cimentado
- EQUIPAMENTOS:
- PÉ DIREITO: 3,00 m aproximadamente
- DEPENDÊNCIAS:

Andréa Vilaca
Arquiteta e Urbanista
CAU A28512-9



**COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO E ADMINISTRAÇÃO
DA ÁREA METROPOLITANA DE BELÉM**

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

Area Construída:==>>	323,85 m2
Valor do m2 da Benfeitoria como Nova:==>>	1.327,27 /m2
Valor da Benfeitoria como Nova = VB:==>>	429.836,39
Idade da Edificação = Ie:==>>	20 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:==>>	33%	
K=(Coeficiente de Ross Heidecke)=Tabela==>>	0,522	
R=(Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na tabela do IBAPE==>>	20%	
Depreciação==>>Foc=R+K(1-R)==>>	62%	
Custo Depreciado ==>>	266498,56	

Importa a presente avaliação na quantia de

R\$ 266.498,56

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 MAIO/2016

266.498,56

x
12

0,82

Valor do aluguel

R\$ 18.210,73

Andréa Vilaga
Andréa Vilaga
Arquiteta e Urbanista
CAU A28512-9

Belém, 15 de junho de 2016

OBS: O presente laudo foi elaborado com base em normas técnicas e utilizando-se dados pesquisados nas revistas, jornais, órgãos e mídias especializadas. Os resultados obtidos podem servir de base para negociações imobiliárias, uma vez que refletem o mais aproximado possível os valores correntes de mercado.

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



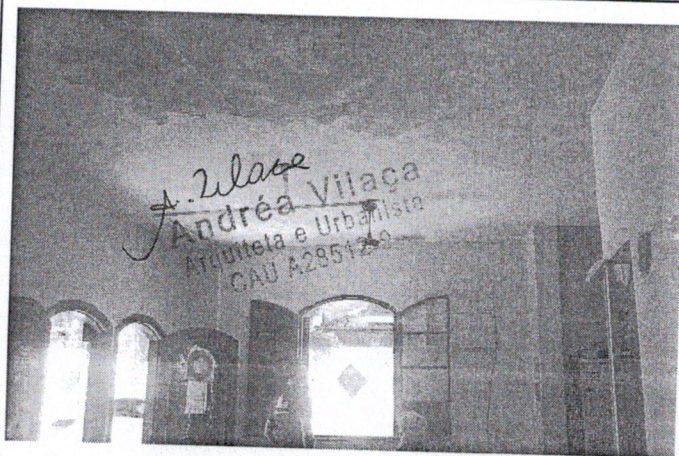
FACHADA



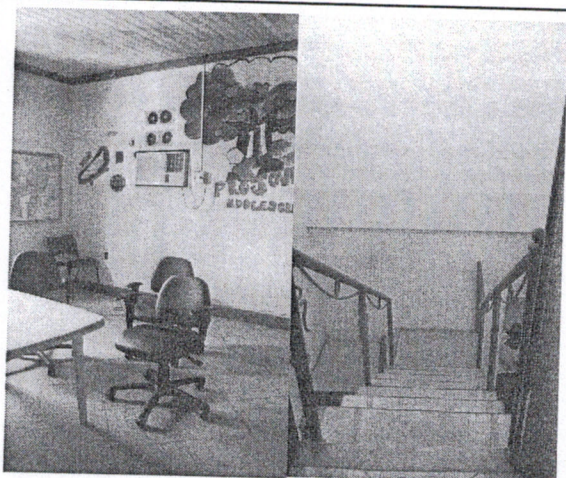
ESPAÇO INTERNO - ACESSO PRINCIPAL



HALL ENTRADA TÉRREO



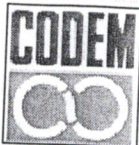
QUARTO-PAV SUPERIOR



ACESSO PAV SUPERIOR



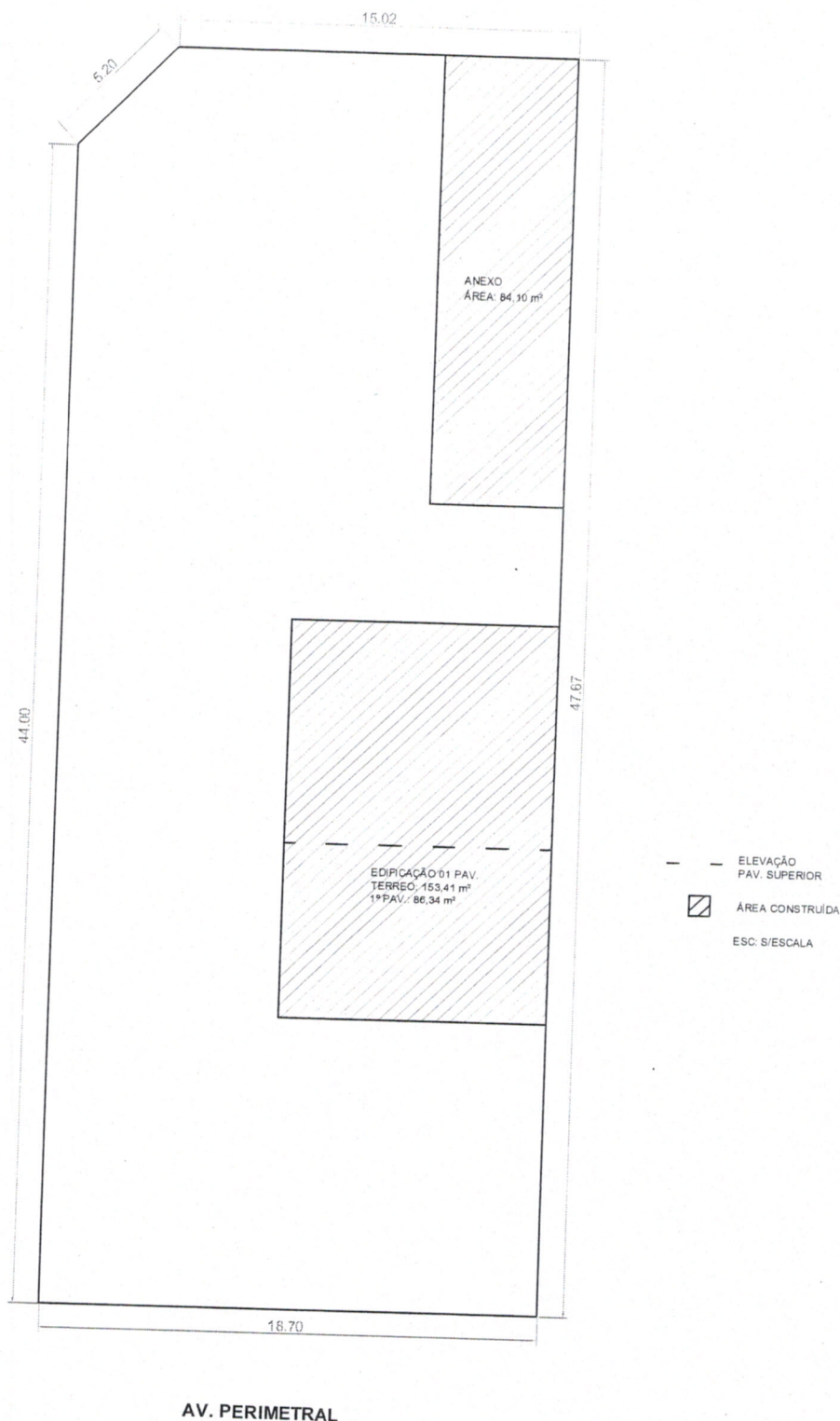
ÁREA PAV TÉRREO FUNDOS



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO E ADMINISTRAÇÃO DA ÁREA
METROPOLITANA DE BELÉM



Fls. 42
DOM/FUNPAPA/PMB
Fls. 12
PROTÓCOLO/FUNPAPA



DADOS DA VERIFICAÇÃO 'IN LOCO'

DATA: 16/06/2016
LOGRADOURO: AV. PERIMETRAL Nº 1642
IDADE DA EDIFICAÇÃO: --
PERÍMETRO: ENTRE PAS. MARQUÊS E PAS. LAURO MARTINS
FUNDOS: PAS. SIMEÃO

FRENTE: 18,70 m
LATERAL DIREITA: 44,00- 5,20 m
LATERAL ESQUERDA: 47,67 m
TRAVESSÃO: 15,02 m
ÁREA TERRENO: 884,67m²
ÁREA CONSTRUÍDA: 323,85m²

Fls. 48

Fls. 13 Daniel
PROTOCOLO/FUNPAPA

Custos Unitários Básicos de Construção

Custos Unitários Básicos de Construção
(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - MAIO/2016

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Federal. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de MAIO/2016. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador.

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAL

Projetos - Padrão Comercial	Maio/2016 (R\$/m ²)	No mês (%)	No ano (%)	Em 12 meses (%)
Padrão Baixo				
R - 1	1.117,74	0,06%	0,62%	5,86%
PP - 4	1.056,50	0,05%	0,67%	5,36%
R - 8	1.008,08	0,05%	0,66%	5,25%
PIS	748,93	0,05%	0,53%	5,63%
Padrão Normal				
R-1	1.327,27	0,08%	0,58%	6,56%
PP-4	1.249,91	0,08%	0,59%	6,20%
R-8	1.112,47	0,08%	0,61%	6,27%
R-16	1.078,44	0,08%	0,60%	6,19%
Padrão Alto				
R-1	1.642,28	0,10%	0,58%	6,03%
R-8	1.342,22	0,09%	0,60%	5,72%
R-16	1.418,53	0,07%	0,61%	5,90%

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAL CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

Projetos - Padrão Comercial	Maio/2016 (R\$/m ²)	No mês (%)	No ano (%)	Em 12 meses (%)
-----------------------------	---------------------------------	------------	------------	-----------------

Fls. 14 Daniel
PROTOCOLO/FUNPAPA

Projetos - Padrão Comercial

Maio/2016 (R\$/m2)	No mês (%)	No ano (%)	Em 12 meses (%)
--------------------	------------	------------	-----------------

Padrão Normal

CAL-8	1.283,85	0,08%	0,60%	
CSL-8	1.114,39	0,08%	0,60%	6,20%
CSL-16	1.490,36	0,07%	0,60%	6,17%

Fls. 14
DOM/FL. 6,03%
PA/PME

Padrão Alto

CAL-8	1.367,76	0,08%	0,61%	5,84%
CSL-8	1.206,17	0,07%	0,61%	6,02%
CSL-16	1.611,21	0,07%	0,61%	5,99%

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

Projetos - Padrão Residência Popular

Maio/2016 (R\$/m2)	No mês (%)	No ano (%)	Em 12 meses (%)
--------------------	------------	------------	-----------------

RP1Q	1.136,17	0,07%	0,57%	7,00%
------	----------	-------	-------	-------

Projetos - Padrão Galpão Industrial

Maio/2016 (R\$/m2)	No mês (%)	No ano (%)	Em 12 meses (%)
--------------------	------------	------------	-----------------

GI	641,76	0,09%	0,47%	5,74%
----	--------	-------	-------	-------

CUB - Padrão do mês de Maio/2016 (R\$/m2)

No mês (R\$)	No ano (%)	Em 12 meses (%)
--------------	------------	-----------------

R-8	1.112,47	0,61%	6,27%
-----	----------	-------	-------

A. Zilau
Andréa Vilça
Arquiteta e Urbanista
CAU A28512-9Custos Unitários Básicos de Construção DESONERADO
(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Maio/2016

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de MAIO/2016. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

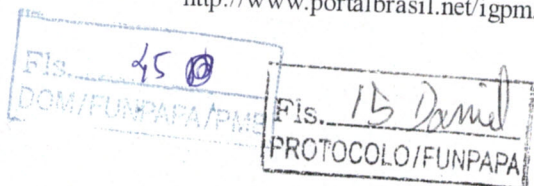
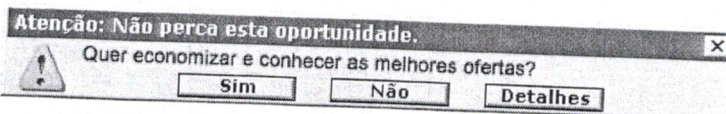
"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAL

Projetos - Padrão Residencial

Maio/2016 (R\$/m2)	No mês (%)	No ano (%)	Em 12 meses (%)
--------------------	------------	------------	-----------------

Padrão Baixo



Ciência e Tecnologia - Colunistas - Cultura e Lazer
Educação - Esportes - Geografia - Serviços ao Usuário

Aviação Comercial - Chat - Downloads - Economia
Medicina e Saúde - Mulher - Política - Reportagens

ÍNDICE GERAL DE PREÇOS DO MERCADO - IGP-M (Fundação Getúlio Vargas - FGV)

O que compõe o IGP-M:

O IGP-M/FGV é calculado mensalmente pela FGV e é divulgado no final de cada mês de referência.

O IGP-M quando foi concebido teve como princípio ser um indicador para balizar as correções de alguns títulos emitidos pelo Tesouro Nacional e Depósitos Bancários com renda pós fixadas acima de um ano. Posteriormente passou a ser o índice utilizado para a correção de contratos de aluguel e como indexador de algumas tarifas como energia elétrica.

Planilhas Excel Prontas

Planilhas feitas por Consultores Teste Gratuitamente. Cadastre-se

O IGP-M/FGV analisa as mesmas variações de preços consideradas no IGP-DI/FGV, ou seja, o Índice de Preços por Atacado (IPA), que tem peso de 60% do índice, o Índice de Preços ao Consumidor (IPC), que tem peso de 30% e o Índice Nacional de Custo de Construção (INCC), representando 10% do IGP-M.

O que difere o IGP-M/FGV e o IGP-DI/FGV é que as variações de preços consideradas pelo IGP-M/FGV referem ao período do dia vinte e um do mês anterior ao dia vinte do mês de referência e o IGP-DI/FGV refere-se a período do dia um ao dia trinta do mês em referência. A cada dez dias a FGV divulga as variações prévias que comporão o índice referente ao período completo analisado.

Atualmente o IGP-M é o índice utilizado para balizar os aumentos da energia elétrica e dos contratos de aluguéis.

Mês/ano	Índice do mês (em %)	Índice acumulado no ano (em %)	Índice acumulado nos últimos 12 meses (em %)	Número índice acumulado a partir de Jan/93
Mai/2016	0,82	4,1541	11,0937	1.546,6162
Abr/2016	0,33	3,3070	10,6419	1.534,0371
Mar/2016	0,51	2,9672	11,5682	1.528,9914
Fev/2016	1,29	2,4447	12,0900	1.521,2331
Jan/2016	1,14	1,1400	10,9612	1.501,8591
Dez/2015	0,49	10,5443	10,5443	1.484,9309
Nov/2015	1,52	10,0053	10,6873	1.477,6902
Out/2015	1,89	8,3582	10,0985	1.455,5657
Set/2015	0,95	6,3482	8,3588	1.428,5658
Ago/2015	0,28	5,3474	7,5538	1.415,1222
Jul/2015	0,69	5,0533	6,9639	1.411,1709
Jun/2015	0,67	4,3334	5,5829	1.401,5005