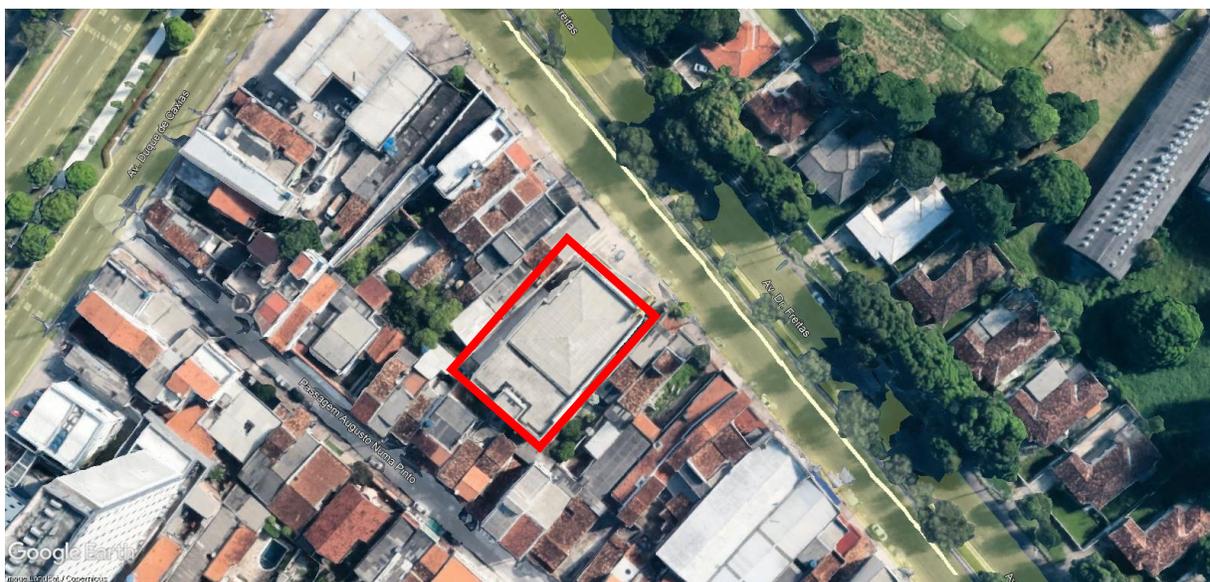


Laudo técnico

Avaliação do valor de mercado



Fonte: Google Earth : Avenida Doutor Freitas, nº 2272 – CODEM

1. Solicitante Interessado:

DGF-CODEM

Documentos de referência:

- Ofício nº 100/2023 – GABS/SECON

2. Proprietário

M F ADM. DE PATRIMONIO PROPRIO LTDA (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 Edificações de tipo comercial.

Endereço:

1. Avenida Doutor Moraes, nº 2272) ; Cidade: **Belém –
Bairro Marco / UF: PA**

Área do terreno: 1.198,46 m² (conforme SAT/SEFIN)

Área equivalente construída: 1.447,36 m².

Tipo de uso/ocupação: Atualmente desocupado.

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 008 / 34882 / 23 / 45 / 0470 / 000 / 000 – 53.

Não foram apresentados documentos de propriedade, constando no laudo o proprietário cadastrado no SAT/SEFIN – vide item 2.

6.2 Ressalvas e fatores limitantes:



O Imóvel encontra-se em reforma (principalmente pintura, e ajuste nos forros do porão), custeada pelo proprietário. O estado de conservação e acabamento leva em conta essa reforma.

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

7. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando

Data da vistoria: 03/04/2023.

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 Avenida Doutor Freitas, nº 2272, bairro de Marco, Belém/PA.

A região é formada por construções de padrão construtivo de médio a alto e possui intensidade de tráfego de veículos e pedestres, sendo a Avenida Dr. Freitas um grande corredor de circulação. 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

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



O imóvel é constituído de terreno e edificação, com diversos padrões de construção e acabamento. O estado de conservação considerado varia conforme as benfeitorias, conforme método Ross-Heidecke.

A benfeitoria é constituída de um prédio de 2 pavimentos e um muro de cerca, definidos os padrões construtivos seguintes:

Descrição benfeitoria B1

- **BENFEITORIA B1:** - PRÉDIO TIPO: COMERCIAL
- **NÚMERO DE PAVIMENTOS:** 2
- **FUNDAÇÕES:** NÃO IDENTIFICADAS
- **ESTRUTURA:** CONCRETO ARMADO
- **PAREDES:** ALVENARIA DE TIJOLOS E DIVISÓRIA TIPO DRYWALL
- **REVESTIMENTOS:** REBOCO COM PINTURAS / LAJOTAS CERÂMICA
- **TETOS:** FORRO EM GESSO ACARTONADO
- **TELHADO:** ESTRUTURA EM MADEIRA DE LEI
- **COBERTURA:** TELHA DE FIBROCIMENTO
- **ESQUADRIAS:** ALUMINIO E VIDRO
- **APARELHOS SANITÁRIOS:** LOUÇA BRANCA
- **INSTALAÇÕES:** ELÉTRICAS TUBULADAS EMBUTIDAS
- **PISOS:** LAJOTA CERÂMICA; GRANITO NAS ESCADAS, PISO CIMENTADO NA PARTE DA GARAGEM
- **EQUIPAMENTOS:** ELEVADOR E SISTEMA DE REFRIGERAÇÃO POR DUTOS

**==>> Enquadramento em relação aos projetos-padrão CUB fevereiro 2023 (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 dezembro 2022.

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 11 (onze) elementos coletados até dezembro 2022, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2: 2011.

9.3 Metodologia

9.3.1 Terreno

Para elaboração da avaliação do **terreno** 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 II de fundamentação e o Grau II de precisão.

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, sites internet.

9.3.1 Benfeitorias:

Considerando a falta de elementos de comparação no mercado para o imóvel em questão, não foi possível escolher a metodologia de comparativo direto de mercado.



Para elaboração da avaliação da benfeitoria foi utilizado o método de “Quantificação de Custo” para avaliação do custo de reedição do imóvel urbano, conforme Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653 partes 1 e 2, atingindo o Grau II de fundamentação.

Para o cálculo foi empregada planilha de cálculo utilizada nesta Companhia e utilizado as tabelas de custo unitário básico - CUB do SINDUSCON/Pa - mês de fevereiro 2023, assim como fatores de ponderação para levar em conta o tipo de materiais, os equipamentos não incluídos no CUB, tecnologia construtiva e acabamento do prédio. O cálculo da depreciação foi realizado pelo método de “Ross-Heidecke” adequado à tabela do IBAPE-SP Conforme NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT.

10. Resultado da Avaliação de valor de mercado:

BENFEITORIAS

- Valor de mercado:

B1: Edificação principal: R\$ 2.234.420,81

Valor TOTAL das benfeitorias: R\$ 2.234.420,81

TERRENO

- Valor de mercado:

R\$ 2.619.112,68

- **FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO: $F_c = 1,0$**

- **Importa a presente avaliação, em:**

- **Valor total = (Valor Benfeitorias + Valor Terreno) x F_c =**
 - **R\$ 4.853.533,50 (Centavos arredondados)**
 - **(Quatro milhões oitocentos e cinquenta e três mil quinhentos e trinta e três reais e cinquenta centavos)**



Modelo de cálculo de Valor de aluguel do imóvel:

A metodologia adotada para avaliação do valor de aluguel correspondente a estipular-se o valor mensal que remunera o valor de mercado do imóvel e a taxa de retorno a adotar. Deverá refletir a taxa de mercado, assim sendo: aproximadamente a remuneração do capital empregado. Neste caso o rendimento adotado do capital correspondente a uma porcentagem de 1% ao mês, com correção anual por índice econômico legalmente admitido.

Assim, com as devidas ressalvas, o valor de aluguel do imóvel pode ser avaliado em:

Aluguel Mensal: R\$ 48.535,00.

11. Observações Complementares Importantes

No desenvolvimento do presente trabalho não foram observadas informações importantes além das supracitadas acima.

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. Profissional responsável

Documento assinado digitalmente
gov.br MARCIO DA SILVA FREITAS
Data: 11/04/2023 17:15:33-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Márcio da Silva Freitas
Engº Civil – CREA 150451743-1
CODÉM – Mat. 0525553-010

Belém, 11 de abril de 2023