

4.CT.CODEM.PR.612/2016

27 de junho de 2016.

Ao Senhor

MARIO GOMES DE FREITAS JUNIOR

Secretário Municipal de Economia – SECON

Belém/PA

Senhor Secretário,

Ao cumprimentá-lo, e em atenção ao Ofício nºs 587/2016-GAB/SECON, protocolado nesta Companhia sob o nº **2015/1610182**, referente a avaliação do imóvel situado Alameda Carolina Augusta, nº121, Prx. Eurico Romariz/Chapéu-Virado, CEP:66.920-000, Distrito de Mosqueiro, encaminhamos laudo de avaliação e levantamento fotográfico, bem como o valor correspondente aos serviços executados pela CODEM.

Na oportunidade, esclarecemos que em cumprimento ao Decreto Municipal nº 75.965 de 25/05/2013, publicado no Diário Oficial de Município nº 12.442 de 30.10.2013, que fundamenta legalmente a cobranças dos serviços prestados pela CODEM, informamos que para efeito de cálculo foi considerado a tabela de precificação de serviços desta Companhia, totalizando em **R\$-1.185.54** (Mil, cento e oitenta e cinco reais e cinquenta e quatro centavos), a ser ressarcido de acordo com o disposto no parágrafo único do artigo 3º do referido Decreto.

Na certeza de contar sempre com seu apoio, colocamo-nos a seu inteiro dispor.

Cordialmente,

ELIANA DE NAZARÉ CHAVES UCHÔA

Diretora Presidente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. Solicitante

Secretaria Municipal de Economia

2. Interessado / Proprietário

Secretaria Municipal de Economia

3. Finalidade

Avaliação de mercado do bem

4. Objetivo

Determinação do valor de mercado para aluguel

5. Objeto da Avaliação

Tipo do bem: Residencial

Endereços: Alameda Carolina Augusta, nº 121

Cidade: **Belém** UF: **PA** CEP:

Área terreno (m²): 273,62 m²

Área construída (m²): 178,70 m²

Terreno + Edificação : 273,62 + 178,70 m²

Total Geral : 452,32 m²

Os imóveis, para uso residencial, 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 bom estado de conservação.

Ocupante do imóvel: Edificações sem uso

Tipo de ocupação: Uso Residencial

Andréa Vilaça
Andréa Vilaça
Arquiteta e Urbanista
CAU A28512-9

6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

No desenvolvimento deste trabalho não foram observados ressalvas ou fatores limitantes

7. Identificação e Caracterização do Bem Avaliado

Data da vistoria: 24/06/2016

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 - comercial, com padrão de ocupação normal, apresentando facilidade de acessos, localizados na Alameda Carolina Augusta, bairro da Chapéu Virado.

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 / Infraestrutura

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

7.2) Caracterização do imóvel avaliado

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

O bem avaliando possui estrutura geral em concreto armado, fechamentos em alvenaria de tijolo, padrão de acabamento normal, idade aparente de 30 anos e encontram-se em bom estado de conservação.

Andréa Vilaça
Arquiteta e Urbanista
CAU A28512-9

Edificação existente no terreno N° 121 é composta de:

- Pavimento Térreo: área externa p/ garagem, cozinha, sala, quarto, banheiro, varanda e área para deck e piscina;
- 1º Pavimento: Varanda, quartos com banheiros

Foi observado o acabamento dos imóveis em estudo como segue:

- Fachada: em alvenaria de tijolo cerâmico, rebocadas e revestidas com pastilhas cerâmicas, esquadrias em madeira e vidro e grades de ferro.
- Piso: cerâmico.
- Paredes: revestimento em tinta sobre massa corrida e revestimento cerâmico
- Banheiros: paredes revestidas em azulejo, piso cerâmico .

8. Diagnóstico do Mercado

O município de Belém possui uma população de aproximadamente 1.393.399 habitantes. A área, onde se localiza os imóveis avaliados, se caracteriza como área de expansão, dotada de comércio e serviços.

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

O imóvel avaliando apresenta padrão construtivo semelhante ao encontrado nas amostras de mercado.

A. 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 26/11/2014 a 30/06/2015.

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 maio de 2016 ,no valor de 0,82 , sobre o valor do bem avaliado.

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

11. Resultado da Avaliação e Data de Referência

Valor de mercado :

- **Terreno + Edificação** – Al. Carolina Augusta, nº 121:

Valor : R\$ 115.703,39 (Cento e quinze mil, setecentos e três reais e trinta 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 Maio/2016 – 0,82. Segue cálculo abaixo:

$$\frac{\text{Valor de mercado} \times \text{Índice IGP-M}}{\text{nº de meses}} = \frac{115.703,39 \times 0,82}{12} = \text{R\$ 7.906,40}$$

Importa à presente avaliação para cálculo de aluguel, em Valor :R\$ 7.906,40 (Sete mil,novecentos e seis reais e quarenta centavos).

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

12. Observações Complementares Importantes

Na data do levantamento "in loco" o imóvel objeto de avaliação, encontrava-se em reforma, com seus ambientes em fase de acabamento e instalações não finalizadas.

13. 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, 24 de junho de 2016


Andréa Vilaça
Arquiteta - CAU : A 28512-9



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

Fls. 32
DEAD/SECON

LAUDO DE AVALIAÇÃO

01 - INTRODUÇÃO

PROPRIETÁRIO: CODEM

OBJETO DE AVALIAÇÃO: Terreno Edificado Sito a Alameda Carolina Augusta, nº 121

RAZÃO DA AVALIAÇÃO: Cálculo do seu Valor Atual

INTERESSADO: SECON - Secretaria Municipal de Economia

DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA: Processo 2016/001610182

02 - HISTÓRICO

Vistoria realizada em 24 de junho de 2016

03 - METODOLOGIA UTILIZADA

Benfeitoria: Método comparativo de mercado utilizando-se o preço unitário básico-SINDUSCON/PA - mês de maio de 2016 - Residencial Normal desonerado, preço para o Estado do Pará.

04 - DO TERRENO:

LOCALIZAÇÃO

Frente: Al Carolina Augusta

Perímetro: Entre Eurico Romariz e Rui Meira

Projeção da Linha dos Fundos:

LIMITES:

Lateral Direita:

Lateral Esquerda:

MEDIDAS:

Frente:	9,80	m
Lateral Direita:	27,92	m
Lateral Esquerda:	27,92	m
Travessão dos Fundos:	9,80	m
Área:	273,62	m ²

Características Intrínsecas p/ Determinação do Índice de Valorização

VALOR BÁSICO DO TRECHO DO LOGRADOURO

$$VOL = Vbs \times FL$$

$$VOL = 31,34$$

VALOR BÁSICO DO TERRENO

$$VOT = VOL \times Fv$$

$$VOT = 29,46$$

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 DEPRECIAÇÃO QUANTO AO LOGRADOURO	0,60
--	-------------

AVENIDAS, RODOVIAS, RUAS, TRAVESSAS E AFINS	1,00
---	-------------

PASSAGENS, ALAMEDAS, VILAS OU BECOS	0,60
-------------------------------------	-------------

TERRENO ENCRAVADO	0,60-0,80
-------------------	------------------

BENFEITORIAS:

- PRÉDIO TIPO: Residencial
- NÚMERO DE PAVIMENTOS: Térreo+ Pavimento Superior
- FUNDAÇÕES: Não identificado
- ESTRUTURA: Em concreto armado
- PAREDES: Em alvenaria de tijolo
- REVESTIMENTOS: Paredes rebocadas e pintadas, com revestimento cerâmico nas áreas molhadas
- FORROS: Em laje de concreto e régua de madeira (lambriel)
- ESTRUTURA TELHADO: Em madeira
- COBERTURA: Em telha cerâmica tipo "PLAN"
- ESQUADRIAS: Em madeira e vidro, ferro e grades em ferro
- APARELHOS SANITÁRIOS: Louças cerâmicas
- INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: Embutidas
- PISOS: Cerâmico
- EQUIPAMENTOS:
- PÉ DIREITO: 2,95 m aproximadamente
- DEPENDÊNCIAS: Varandas, sala, 4 quartos, cozinha, banheiros e área externa com deck e piscina

Andrea Vilça
Arquiteta e Urbanista
CAU A28512-9



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

Fls. **33**
DEAD/SECON

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

Area Construída:==>>	178,70 m2
Valor do m2 da Benfeitoria como Nova:==>>	1.245,14 /m2
Valor da Benfeitoria como Nova = VB:==>>	222.506,52
Idade da Edificação = Ie:==>>	31 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:==>>	52%	
K=(Coeficiente de Ross Heidecke)=Tabela==>>	0,404	
R=(Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na tabela do IBAPE==>>	20%	
Depreciação==>>Foc=R+K(1-R)==>>	52%	
Custo Depreciado ==>>	115.703,39	

Valor do Terreno
Valor da Benfeitoria
Importa a presente avaliação na quantia de

R\$	-
R\$	115.703,39
R\$	115.703,39

CALCULO DO VALOR DO ALUGUEL MENSAL - A metodologia adotada correspondente a estipular-se

$$115.703,39 \times \frac{0,82}{12}$$

Valor do aluguel

R\$	7.906,40
-----	-----------------

Belém, 24 de junho de 2016

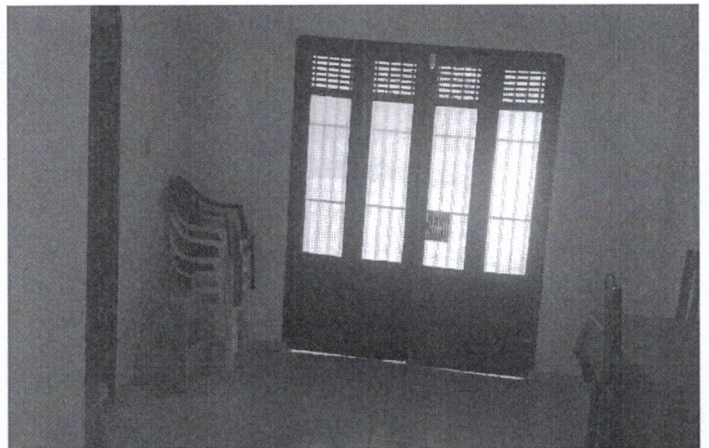
Andréa Vilça
Andréa Vilça
Arquiteta e Urbanista
CAU A28512-9

Fls 34
DEAD/SECON

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



FACHADA PRINCIPAL



SALA - PAV TÉRREO



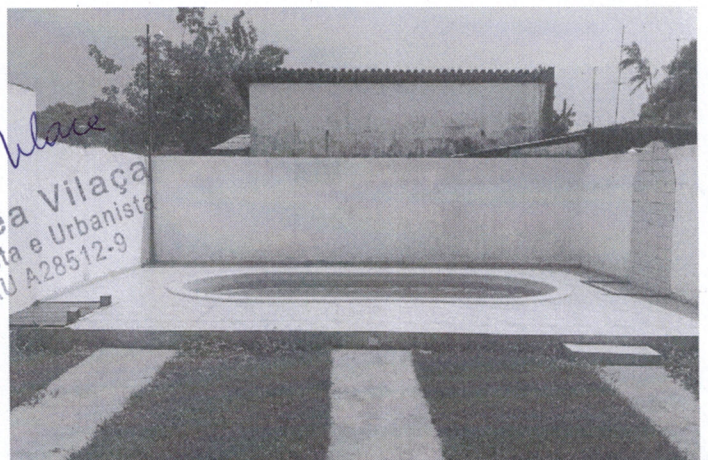
COZINHA



QUARTO/PAV SUPERIOR



BANHEIRO



ÁREA EXTERNA/PISCINA

Andréa Vilça
Andréa Vilça
Arquiteta e Urbanista
CAU A28512-9



RESUMO TOTAL / SERVIÇOS

INTERESSADO: Secretaria Municipal de Economia

PROCESSO Nº: 2016 001610182 - Alameda Carolina Augusta ,nº 121

Serviços Específicos	cod. Serv exec.	R\$
Avaliação do Imóvel R\$ 115.703,39 (Valor para avaliação até R\$ 120.000,00)	1.1	R\$ 1.185,54

Valor Total	R\$ 1.185,54
-------------	--------------

EM,24 / 06 / 2016

Unidade de Avaliação de Bens Imóveis

Andréa Vilaça
Andréa Vilaça
Arquiteta e Urbanista
CAU A28512-9

Gerente de Área

