

LAUDO DE AVALIAÇÃO (ALUGUEL)



Travessa Nina Ribeiro, nº 70 – São Brás (Fonte: Google Earth 2024)

1. Solicitante Interessado

OUVIDORIA GERAL DO MUNICÍPIO

OF. N° 091/2024-GAB/OGM - GDOC 3465-2024

2. Documentação apresentada

Escritura Pública de Venda e Compra e cadastro imobiliário (IPTU).

3. Finalidade

Aquisição do bem para continuidade dos trabalhos e, atender as necessidades institucionais da população.

4. Objetivo

Determinação Técnica do valor de mercado (aluguel) do imóvel



5. Objeto da Avaliação:

- Tipo do bem: Imóvel residencial unifamiliar (1 pavimentos).
- Endereço do imóvel: Travessa Nina Ribeiro, nº 70
- Perímetro: Entre as Avenidas Ceará e Cipriano Santos.
- Cidade: **Belém**, bairro: São Brás, UF: **PA**.
- Inscrição imobiliária nº **013 / 34884 / 41 / 88 / 0344 / 000 / 000 - 82**
- Metragens do terreno:

Frente: 5,30m

Lat. Direita: 2,50-3,50-4,50-17,85-5,10-1,90m

Lat. Esquerda: 2,65-3,50-4,50-18,00-5,10-2,75m

Travessão: 6,70m

Área total: 214,49m² Área construída equivalente: 202,47m²

Nota: Metragens conforme vistoria in loco (em 01/10/2024).

6. Identificação e Caracterização

1) Caracterização Física

Trata-se de imóvel localizado à Travessa Nina Ribeiro, entre as Avenidas Ceará e Cipriano Santos, bairro de São Brás, Belém/PA. A região é formada por construções de padrão construtivo considerado médio e alto, e possui intensidade alta de tráfego de veículos e pedestres. O padrão de serviço observado é regular, com tipo de comércio local e atratividade média/alta.

2) Serviços / Infraestrutura

A região é dotada de infraestrutura que normalmente serve as áreas urbanas, com redes de água, energia elétrica, pavimentação, transporte coletivo, telefonia e fibra ótica, contudo, sem rede de esgoto.

3) Caracterização do imóvel avaliado



Trata-se de imóvel de uso residencial de dois (2) pavimentos, atualmente ocupado. O imóvel se encontra no nível do logradouro público, com área total descritas no item V anterior.

7. Metodologias Empregadas na Avaliação

Terreno: Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, com tratamento por Fatores - conforme Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653 partes 1 e 2, atingindo o grau II de fundamentação e grau II de precisão. Segue abaixo resumo da planilha de cálculo.

Valor do Terreno: **R\$ 480.802,93**

- **Benfeitorias:** Para a edificação foi utilizado o Método da Quantificação do Custo, com base no Custo Unitário Básico - CUB (do Sinduscon/PA, planilha de agosto 2024), sendo alcançado o Grau II de Fundamentação (NBR 14.653-2).

- **Valores unitários:**

Utilizado: Padrão Residencial Normal (R – 1 N): **2.367,84 (R\$/m²)**

Área construída: **202,47 m²**

VB = Custo Unitário x Área construída

VB = 2.367,84 x 202,47 = **R\$ 479.416,56**

Valor da Benfeitoria (nova): **R\$ 479.416,56**





- **Depreciação (Critério Heidacke)**
- Conservação: Estado 2 - Regular
- Depreciação: 8,09%
- Fator de depreciação: $(1 - 0,0809) = 0,9191$
- Valor da benfeitoria depreciada (Vbd):
- $Vbd = \text{Valor da benfeitoria nova} \times \text{fator de depreciação}$
 - $Vbd = \text{R\$ } 479.416,56 \times 0,9191 = \text{R\$ } 440.631,76$
- **Cálculo do Valor Final do Imóvel (VBI):**

$VBI = (\text{Valor do Terreno} + \text{Valor da Benfeitoria}) \times \text{Fator de Comercialização}$

$VBI = (480.802,93 + 440.631,76) \times 1,0$

$VBI = \text{R\$ } 921.434,69$

- Valor de Aluguel (0,7%): **R\$ 6.450,04**

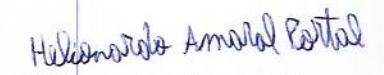
- Valor de aluguel do imóvel: **R\$ 6.450,04**

- (Seis mil, quatrocentos e cinquenta reais e quatro centavos)

8. Considerações finais

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 4 (quatro) folhas e 2 (dois) anexos.


Carlos Antônio C. Farias
Gestor UABI
CREA: 10.934D - PA


Helionardo Amaral Portal
Eng. Civil
CREA: 1518904408

Belém, 03 de outubro de 2024



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO E ADMINISTRAÇÃO DA ÁREA METROPOLITANA DE BELÉM
DIRETORIA DE GESTÃO FUNDIÁRIA
UNIDADE DE AVALIAÇÃO DE BENS IMOVEIS

LAUDO DE AVALIAÇÃO

01 - INTRODUÇÃO

PROPRIETÁRIO: CODEM

OBJETO DE AVALIAÇÃO: Terreno sito à: Travessa Nina Ribeiro, nº 70 - São Brás

RAZÃO DA AVALIAÇÃO: Cálculo do seu Valor Atual

INTERESSADO: SEMEC

DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA: 2024-3465

02 - HISTÓRICO

Vistoria realizada em: 01/10/2024

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: Travessa Nina Ribeiro

PERÍMETRO: Entre as Avenidas Ceará e Cipriano Santos

PROJ. LINHA DOS FUNDOS: Travessa Primeira de Querluz

LIMITES:

Lateral Direita: nº 74

Lateral Esquerda: nº 64

MEDIDAS:

Frente:	5,30	m
	2,50-3,50-4,50-17,85	
Lateral Direita:	5,10-1,90	m
	2,65-3,50-4,50-18,00	
Lateral Esquerda:	5,10-2,75	m
Travessão dos Fundos:	6,70	m
Área:	214,49	m²

Características Intrínsecas p/ Determinação do Índice de Valorização

VALOR BÁSICO DO TRECHO DO LOGRADOURO

$$VOL = Vbs \times FL$$

$$VOL = 2.287,36$$

VALOR BÁSICO DO TERRENO

$$VOT = VOL \times Fv$$

$$VOT = 2.241,61$$

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO.

$$VT = VOT \times S$$

$$VT = R\$ 480.802,93$$

FATOR DE ESQUINA OU FRENTES MÚLTIPAS

1,00

Fesq

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 DEPRECIÇÃO QUANTO AO LOGRADOURO

1,00

Flog

LOGRADOUROS C/ CÓDIGO ESPECÍFICO (SAT/SEFIN)

1,00

ACESSOS SEM CÓDIGO ESPECÍFICO

0,80

TERRENO ENCRAVADO

0,60

CÁLCULO DO VALOR FINAL DO TERRENO

$$VTA = VT \times Fesq \times Flog = R\$ 480.802,93$$

Importa a presente avaliação na quantia de

R\$ 480.802,93

Grau de fundamentação conforme Tabela 3 e 4 NBR 14653-2:2011

Grau II

Grau de Precisão conforme Tabela 5 NBR 14653-2:2011

Grau III

Belém, 3 de outubro de 2024

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.

**BOLETIM DE INFORMAÇÕES DO LOGRADOURO (Mod. Set/2019)**

GÊNERO: RESIDENCIAL	EDIFÍCIO:	
Nº PROCESSO: 3465/2024	ENDEREÇO: TRAVESSA NINA RIBEIRO	Nº 70
BAIRRO: SÃO BRAS	COD. LOG.:	COD. QUADRA:

FATOR COMPONENTE BÁSICO		FATOR COMPONENTE COMPLEMENTAR	
QUANTO AO ACESSO		QTO. AOS MELHORAM. PUB. COMPLEM.	
SEM ACESSO (MEIO DO MATO)		ILUMINAÇÃO PÚBLICA	X
SÓ PARA PEDESTRES		GUIAS E SARJETAS	X
P/ VEÍCULOS COM DIFICULDADE		PAVIMENTAÇÃO	X
NORMAL P/ VEÍCULOS	X	COLETA DE LIXO	X
QUANTO AO TRANSPORTE PÚBLICO		PASSEIOS	X
DISTANTE ACIMA DE 1.000 m		REDE DE TELEFONIA	X
DISTANTE ENTRE 1.000 E 600 m		ESGOTOS SANITÁRIOS	
DISTANTE ENTRE 600 E 300 m		ARBORIZAÇÃO	
DISTANTE ENTRE 200 E 300 m		TOPOGRÁFICO DO LOGRADOURO EM RELAÇÃO AO ENTORNO	
DISTANTE ENTRE 100 E 200 m		ACIDENTADO E BAIXO	
DISTANTE ENTRE 100m e DIRETO A PORTA	X	PLANO E BAIXO	
DIRETO A PORTA		ACIDENTADO E EM ACLIVE OU DECLIVE	
QUANTO AOS MELHORAM. PUBL. BÁSICOS ÍNDICES ACUMULATIVOS		PLANO EM ACLIVE OU DECLIVE	X
ABASTECIMENTO D'ÁGUA INDIRETO		ACIDENTADO E ALTO	
ABASTECIMENTO D'ÁGUA DIRETO	X	PLANO E ALTO	
LUZ DOMICILIAR	X	QTO. A LARGURA DA RUA	
DRENAGEM PLUVIAL	X	ATE 6,00 m	
FOTO DO LOGRADOURO		ENTRE 6,00 e 9,00 m	
		ENTRE 9,00 e 12,00 m	
		ENTRE 12,00 e 18,00 m	X
		ENTRE 18,00 e 22,00 m	
		ACIMA DE 22,00 m	
		QTO. A PAVIMENTAÇÃO	
MEDIDAS:		SEM PAVIMENTAÇÃO	
Frente: 5,30m		PIÇARRA	
Lateral Direita: 2,50-3,50-4,50-17,85-5,10-1,90		ASFALTO SOBRE PIÇARRA	X
Lateral Esquerda: 2,65-3,50-4,50-18,00-5,10-2,75		POLIEDROS ARTICULADOS	
Travessão dos Fundos: 6,70m		PARALELEPÍPEDOS	
Área: 214,49		ASFALTO/PARALELEPÍPEDOS	
		CONCRETO	
		ASFALTO S/ CONCRETO	
		QTO. AOS EQUIP. URBANOS ESSENCIAIS RAIOS DE 500,00 m (ÍNDICES ACUMULATIVOS)	
		SEM EQUIPAMENTOS	
		LAZER:	X
		SEGURANÇA	
		EDUCAÇÃO	X
		ATENDIMENTO A SAÚDE	
		ABASTECIMENTO ALIMENTAR	X
		QTO. A PREDOMINÂNCIA DE IMÓVEIS NO ENTORNO	
		SEM CLASSIFICAÇÃO ESPECIAL	
		MISTO C/ PREDOMINÂNCIA RESIDENCIAL	X
		MISTO C/ PREDOMINÂNCIA COMERCIAL	
		EXCLUSIVIDADE COMERCIAL	
		EXCLUSIVIDADE RESIDENCIAL	
		QTO. AO PADRÃO	
		POPULAR	
		MÉDIO	X
		ALTO	
TÉCNICO:			
AUXILIAR:			
DATA: 03/10/2024			

[Assinatura]