



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO Resumido - Memória de Cálculo

01 - INTRODUÇÃO

PROPRIETÁRIO: CODEM

OBJETO DE AVALIAÇÃO: Terreno sito à: Travessa 14 de Abril, nº 1635 - São Brás

RAZÃO DA AVALIAÇÃO: Cálculo do seu Valor Atual

INTERESSADO: SEURB / SEFIN

DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA: PROCESSO Nº 2020-001868700 e Ofício 522/2020-DEAD/GABS/SEFIN

02 - HISTÓRICO

Vistoria realizada em: 29/08/2019

03 - METODOLOGIA UTILIZADA

Terreno: Método comparativo direto de dados de mercado conforme NBR 14.653-2011

Benfeitoria: Método de quantificação de custo, utilizando-se o custo unitário básico - CUB do SINDUSCON/Pa - mês de Junho 2020 e orçamento analítico para equipamentos não incluídos nos projetos padrões do CUB, baseados em preços unitários de insumos/equipamentos SINAPI (réf. 06/2020).

Depreciação: Método Ross Heideck, adequado a tabela do IBAPE-SP Conforme NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT

04 - DO TERRENO:

LOCALIZAÇÃO

FRENTE: Travessa 14 de Abril

PERÍMETRO: Entre Avenida Magalhães Barata e Avenida Gentil Bittencourt

PROJ. LINHA DOS FUNDOS: Travessa 3 de Maio

LIMITES:

Lateral Direita: nº

Lateral Esquerda: nº

MEDIDAS:

Frente:	17,00	m
Lateral Direita:	24,00	m
Lateral Esquerda:	24,00	m
Travessão dos Fundos:	17,00	m
Área:	408,00	m²

Fração / Coef. proporcional (Caso Resgate Fracionário):

Características Intrínsecas p/ Determinação do Índice de Valorização

VALOR BÁSICO DO TRECHO DO LOGRADOURO

$$VOL = Vbs \times FL$$

$$VOL = 1.201,09$$

VALOR BÁSICO DO TERRENO

$$VOT = VOL \times Fv$$

$$VOT = 1.225,11$$

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO.

$$VT = VOT \times S$$

$$VT = R\$ 499.844,88$$

FATOR DE ESQUINA OU FRENTE MULTIPLAS

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

$$\text{Valor do terreno VTA} = VT \times Fesq \times Flog = R\$$$

Importa a presente avaliação na quantia de

$$R\$ 499.844,88$$

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 II

AVALIAÇÃO BENFEITORIAS:

- PRÉDIO TIPO: Uso comercial
- NÚMERO DE PAVIMENTOS: 05 pavimentos (Subsolo + Térreo + 3º andar)
- FUNDAÇÕES: Em concreto
- ESTRUTURA: Em concreto armado e alvenaria
- PAREDES: Em alvenaria de tijolo cerâmico
- REVESTIMENTOS: Paredes pintadas, rebocadas e em alguns ambientes (áreas externas e molhadas) revestidas com pastilhas cerâmicas e vidro temperado
- TETOS: Em lajes pré-moldadas com forro de gesso
- TELHADO: Estrutura em madeira
- COBERTURA: Telhas em fibrocimento



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

- ESQUADRIAS: Em madeira e vidro e corta-fogo (escadas)
- APARELHOS SANITÁRIOS: Louças cerâmicas c/ cx acopladas (outras características não avaliadas)
- INSTALAÇÕES: Embutidas (outras características não avaliadas)
- PISOS: Cerâmico porcelanato, mármore e cerâmica tipo A
- EQUIPAMENTOS: Um nicho para elevador, caixa d'água na cobertura
- PÉ DIREITO: 3,00 m aproximadamente

-DEPENDÊNCIAS: 26 Salas, Garagens (Parte do térreo), casa de máquinas, subestação, banheiros (por andar, por sala), copa

Enquadramento nos Projetos Padrões SINDUSCON/PA : CAL-8 - Alto
Equipamentos complementares - réf. SINAPI Junho 2020 e SEDOP Abril 2020

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

Área equivalente Construída :=>>	1.461,68 m2 (Área equiv.)
Valor do m2 da Benfeitoria como Nova:=>>	R\$ 1.909,39 /m2
Valor da Benfeitoria como Nova = VB:=>>	R\$ 2.790.917,18
Idade da Edificação = Ie:=>>	7 anos
Vida Referencial Relativa ao Padrão dessa Construção = Ir:=>>	50 anos

Nota:

*(1) Área equivalente calculada a partir dos projetos arquitetônicos fornecidos pela GMB

*(2) Valor unitário por m² incluindo o impacto dos equipamentos não incluídos no CUB, conforme descrição acima, item "Equipamentos complementares".

Condições Físicas:

Estado:=>>	2,50	Entre Regular e Reparos Simples
Idade em % de Duração: Ip = Ie/Ir:=>>	14,0%	
K=(Coeficiente de Ross Heidecke)=Tabela:=>>	0,8460	
R=(Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na tabela do IBAPE:=>>	20%	
Fator de Depreciação:=>> Foc=R+K(1-R):=>>	87,7%	
Custo Depreciado (parte de alvenaria) :=>>	R\$ 2.447.634,36	

Taxa BDI: 20%

Considerando a tipologia construtiva, não foi considerado taxa BDI.

Valor da benfeitoria: R\$ 2.937.161,23

Grau de fundamentação (Tabela 6 ABNT 14653-2): Grau II

Valor do Terreno (VT): R\$ 499.844,88

Valor das benfeitorias (VB): R\$ 2.937.161,23

Valor total (VT + VB): R\$ 3.437.006,11

Fator de Comercialização: Fc: R\$ 1,05

VALOR TOTAL DE MERCADO = (VB+VT)*Fc = : R\$ 3.608.856,42

Belém, 20 de agosto de 2020

Analista Fundiário - Engº Civil
Mat. 0476021-014
CREA 151302185-6

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

Valor do aluguel mensal = 1% ao mês, sobre o valor total de mercado

Valor do aluguel mensal = 1% x 3608856,42 =

R\$ 36.088,56 / mês

OBS 1: O presente laudo foi elaborado com base em normas técnicas e utilizando-se dados pesquisados nas revistas, jornais, órgãos e mídias especializadas e tabela de custos unitários do SINDUSCON, SINAPI, e Editora PINI. Os resultados obtidos podem servir de base para negociações imobiliárias dentro dos intervalos de confiança definidos em norma NBR 14.653:2011, uma vez que refletem o mais aproximado possível os valores correntes de mercado.