



RESUMO TOTAL / SERVIÇOS

INTERESSADO: Guarda Municipal de Belém (GMB) / PMB

Av. Duque de Caxias, nº 394

REF PMB : Ofício 659/2020 CMDO/GMB (27/06/2020)

REF CODEM : 2020-001868311

Serviços Específicos	cod. Serv exec.	R\$
Total da avaliação dos imóveis realizada 29/07/2020: R\$ 4.944.196,71 (Valor para avaliação até R\$ 5.000.000,00 - conforme Tabela IBAPE)	1.1	R\$ 11.456,74
Valor Total		R\$ 11.456,74

EM 29/07/2020

Unidade de Avaliação de Bens Imóveis


Simon Charles Merlin
Analista Fundiário-Engº Civil
Mat. 0476021-014
CREA 151302165-6

ESTIMATIVA DE VALOR DE ALUGUEL, Avenida Duque de Caxias, nº 394



Fonte: Google earth

1. Solicitante

CMDO GMB / PMB

Documentos de referência:

- Ofício 659/2020 CMDO/GMB
- Protocolo CODEM: 2020-001868311

2. Interessado / Proprietário

“Centro Comercial Belém” conforme Informação SAT/SEFIN – Representado por Ivan Borges (fone: 91-99982-4472), conforme carta proposta de aluguel transmitido pela GMB.

3. Finalidade

Avaliação do valor de aluguel de prédio comercial.

4. Objetivo

Avaliação do valor de mercado de aluguel para análise de viabilidade de uso institucional pela Guarda Municipal de Belém.

5. Objeto da Avaliação

Tipo do bem: Prédio comercial de 5 pavimentos (Térreo + 4 pavimentos).

Endereço:

1. Avenida Duque de Caxias, nº 394 (esquina Antônio

Baena/Av. José Bonifácio) ; Cidade: Belém – Bairro Marco / UF: PA

Área do terreno: 627,57m²

Área construída: 2.577,53m²

Área equivalente conforme metodologia CUB/SINDUSCON: 2504,03m²

Tipo de uso/ocupação: Comercial, parcialmente desocupado.

6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

Durante os trabalhos, foram identificadas as seguintes ressalvas ou fatores limitantes específicos.

Alguns dos ambientes encontravam-se alugado (em final de contrato conforme informado) no momento da vistoria. O proprietário garantiu que estes estarão disponíveis se for concluído o processo de aluguel para a GMB.

Alguns dos ambientes encontravam-se em reforma (Garagem e dependências da garagem no Térreo), ou a ser reformados pelo proprietário conforme informado durante a vistoria (área externa e circulação coberta / descoberta do pavimento de cobertura) com mesmo padrão de acabamento que os outros ambientes do prédio. Portanto todos foram considerados como recém reformados para a presente avaliação.

O valor encontrado em avaliação servirá como parâmetro para possíveis negociações. Podendo variar, conforme a NBR 14.653 1 e 2.

7. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando

Data da vistoria: 28/07/2020.

7.1) Caracterização da região

7.1.1) Caracterização Física

Página 2 de 8

Térreo:

- Loja e dependência da loja (ampla loja, salas no mezanino da loja, lavabos, copa, depósito, área de ventilação), recém reformada, com alto padrão de acabamento e equipamentos (distribuição informática sistema de ventilação mecânica, tomada embutidas no piso, extintores, fachada de vidro com cortina metálica). Área da loja e dependências: 429,1m².
- Garagem para seis vagas (94,7m² conforme projeto), banheiro, subestação do prédio, e área de ventilação (áreas em reforma).

Total de área de espaço comercial do Térreo: 429,1m².

1º e 2º e 3º Pavimento: Pavimentos "tipo":

- 7 Salas totalizando 409m² de área disponível, contendo todas: lavabo masculino e feminino (com exceção das salas com final em -06 que têm somente um lavabo), assim como espaço de "copa" (com exceção das salas em final -04 que não dispõem de copa).
- Circulação e Hall contendo banheiro masculino e feminino com chuveiro.
- Soma das áreas de salas comerciais dos 3 pavimentos tipo: 1.227 m²

4º: Pavimento de cobertura:

- 2 Salas, cada uma com 2 lavabos e copa totalizando 98,2m².
- Ampla sala de 130m², com 2 banheiros e copa
- Área de circulação coberta e descoberta*
- Área externa descoberta*
- Total de área de salas comerciais: 228,2 m²

*Nota: O piso das áreas de circulação e da área descoberta do último piso apresenta desgaste avançado. O proprietário afirmou durante a vistoria que a reforma

destas áreas integra o plano de reforma em curso e que serão entregues com piso novo.

Total de área de salas/lojas nos 5 pavimentos : 1.884,3m² (conforme plantas arquitetônicas).

As características de acabamento e princípios construtivos do imóvel em objeto são as seguintes:

- **PRÉDIO TIPO:** Uso comercial / institucional
- **NÚMERO DE PAVIMENTOS:** 05 pavimentos (Térreo + 4 pavimentos)
- **FUNDAÇÕES:** Em concreto
- **ESTRUTURA:** Em concreto armado e vedação em alvenaria
- **PAREDES:** Em alvenaria de tijolo cerâmico
- **REVESTIMENTOS:** Paredes internas pintadas, rebocadas e em alguns ambientes revestidas com cerâmica e/ou pastilhas cerâmicas (lavabos, banheiros / fachada)
- **TETOS:** Em lajes pré-moldadas com forro de gesso, último pavimento com parte descoberta
- **TELHADO:** Estrutura metálica
- **COBERTURA:** Telhas em fibrocimento
- **ESQUADRIAS:** alumínio e vidro, algumas janelas com películas.
- **APARELHOS SANITÁRIOS:** Louças cerâmicas c/ cx acopladas (outras características não avaliadas)
- **INSTALAÇÕES:** Embutidas (outras características não avaliadas)
- **PISOS:** Cerâmico, porcelanato, granito.
- **EQUIPAMENTOS COMPLEMENTARES*:** elevador, esperas para Ar condicionado tipo Split por sala (suporte externo, dreno, dutos e cabeamento elétrico), ponto de comunicação por interfone por sala, extintores, equipamentos sanitários (complemento em relação ao projeto padrão do CUB), fachada 100 % revestidas em pastilhas cerâmica, monitoramento por câmera nas áreas de circulação, interfone entre a recepção e todas as salas, luminárias embutidos em parte dos ambientes, pisos em granito nos corredores e Halls de entrada, porcelanato na loja Térreo, cerâmica recém trocado em parte das salas, a ser trocado pelo proprietário na área descoberta no último pavimento, infraestrutura de rede na parte da loja do Térreo.
- **PÉ DIREITO:** 3,00 m aproximadamente
- **DEPENDÊNCIAS:** 26 Salas, Garagens (Parte do térreo), casa de máquinas, subestação, banheiros (por andar, por sala), copa, área descoberta na cobertura.

***Nota:** Com exceção do elevador, os equipamentos definidos neste item, por não constarem nos projetos padrões do CUN/SINDUSCON-Pa, foram avaliados utilizando as tabelas oficiais do SINAPI (Junho 2020 e SEDOP de abril 2020).

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 residencial, relativa de serviços e lazer.

A quantidade de ofertas de bens similares é reduzida, impedindo 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 média/alta.

9. Metodologia empregada

Método empregado para a avaliação da benfeitoria: Quantificação de custo.

Método de quantificação de custo, utilizando-se o custo unitário básico - CUB do SINDUSCON/Pa - mês de Junho 2020 para custo de reedição, assim como as tabelas SINAPI (junho 2020) e SEDOP (Abril 2020) para os equipamentos não incluídos nos projetos padrões do CUB/SINDUSCON; de acordo com o que recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653 partes 1 e 2, com aplicação do Método Ross Heideck, adequado à tabela do IBAPE-SP, com intervalo de confiança 15%.

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 III 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.

10. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados

Período de pesquisa: até julho 2020.

Tratamento dos Dados:

Para se obter o valor de mercado do terreno 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 (dez) elementos coletados entre junho e novembro de 2019, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2: 2011.

Modelo Estatístico – Aluguel:

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 correspondente a 1% ao mês, com correção anual pelo IGPM.

11. Resultado da Avaliação

VT: Valor do Terreno:	R\$ 719.699,78
CB: Custo de reedificação das benfeitorias:	R\$ 4.944.196,71
FC: Fator de comercialização:	1,10
Valor total de Mercado (VB + VT)*Fc =	R\$ <u>6.230.286,14</u>
Importa a presente avaliação para aluguel na quantia mensal de: (1% do valor (VT + CB)*FC)	R\$ 62.302,86

Valor de aluguel (mensal):

Importa a presente avaliação para cálculo de aluguel mensal, em:

Valor: 62.300 R\$ (valor arredondado)

(Sessenta e dois mil e trezentos reais)

Obs:

Área Construída: 2577,53 m²

Área equivalente: 2504,03 m²

Área de Salas e Lojas: 1.884,3m²

12. Observações Complementares Importantes

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

13. Considerações finais

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 08 (oito) folhas, sendo a última assinada digitalmente, além de seus anexos.

13. Profissional responsável

Belém, 29 de Julho de 2020


Simon Charles Merlin
Analista Fundiário - Engº Civil
Mat. 0476021-014
CREA 151302165-6
Simon Charles Merlin
Engº Civil – CREA 151302165-6
UABI/CODEM – Mat. 0476021-014



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: CODEN

OBJETO DE AVALIAÇÃO: Terreno sito à: Avenida Duque de Caxias, nº 394 - Fátima

RAZÃO DA AVALIAÇÃO: Cálculo do seu Valor Atual

INTERESSADO: CMDO/GMB

DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA: PROCESSO Nº 2020-001868311

02 - HISTÓRICO

Vistoria realizada em: 28/07/2020

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: Avenida Duque de Caxias (Av. José Bonifácio)

PERÍMETRO: Entre Rua Domingos Marreiros e Rua Antônio Barreto

PROJ. LINHA DOS FUNDOS: Travessa Antônio Baena

LIMITES:

Lateral Direita: nº esquina

Lateral Esquerda: nº 372

MEDIDAS:

Frente:	41,93	m
Lateral Direita:	19,74-1,88	m
Lateral Esquerda:	1,54-10,16	m
Travessão dos Fundos:	37,00	m
Área:	627,57	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 = 936,93

VALOR BÁSICO DO TERRENO

$VOT = VOL \times Fv$

VOT = 955,67

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO.

$VT = VOT \times S$

VT = R\$- 599.749,82

FATOR DE ESQUINA OU FRENTE MULTIPLAS 1,20 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 DEPRECIACÃO QUANTO AO LOGRADOURO 1,00 Flog

LOGRADOUROS C/ CÓDIGO ESPECÍFICO (SAT/SEFIN)	1,00
ACESSOS SEM CÓDIGO ESPECÍFICO	0,80
TERRENO ENCRAVADO	0,60

Valor do terreno VTA = VT * Fesq * Flog = R\$

Importa a presente avaliação na quantia de

R\$ 719.699,78

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

AVALIAÇÃO BENFEITORIAS:

- PRÉDIO TIPO: Uso comercial / institucional
- NÚMERO DE PAVIMENTOS: 05 pavimentos (Térreo+ 4 pavimentos)
- FUNDAÇÕES: Em concreto
- ESTRUTURA: Em concreto armado e vedação em alvenaria
- PAREDES: Em alvenaria de tijolo cerâmico
- REVESTIMENTOS: Paredes internas pintadas, rebocadas e em alguns ambientes revestidas com cerâmica e/ou pastilhas cerâmicas (lavabos, banheiros / fachada)
- TETOS: Em lajes pré-moldadas com forro de gesso, último pavimento com parte descoberta
- TELHADO: Estrutura metálica
- COBERTURA: Telhas em fibrocimento
- ESQUADRIAS: alumínio e vidro
- APARELHOS SANITÁRIOS: Louças cerâmicas c/ cx acopladas (outras características não avaliadas)
- INSTALAÇÕES: Embutidas (outras características não avaliadas)





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

- PISOS: Cerâmico, porcelanato, granito

EQUIPAMENTOS COMPLEMENTARES: elevador, esperas para Ar condicionado tipo Split por sala (suporte externo, dreno embutido, dutos e cabeamento elétrico), ponto de comunicação por interfone por sala, extintores, equipamentos sanitários (complemento em relação ao projeto padrão do CUB), fachada 100 % revestidas em pastilhas cerâmica, monitoramento por câmera, interfone entre a recepção e todas as salas, luminárias embutidas em parte dos ambientes, pisos em granito nos corredores e Halls de entrada, porcelanato na loja Térreo, cerâmica recém trocado em parte das salas e a ser trocado pelo proprietário na área descoberta no último pavimento.

- 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 :=>>>	2.504,03 m2 (Área equiv.)
Valor do m2 da Benfeitoria como Nova :=>>>	R\$ 1.871,56 /m2
Valor da Benfeitoria como Nova = VB :=>>>	R\$ 4.686.442,39
Idade da Edificação = Ie :=>>>	15 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 :=>>>	1,00	Novo
Idade em % de Duração: Ip = Ie/Ir :=>>>	30,0%	
K=(Coeficiente de Ross Heidecke)=Tabela :=>>>	0,8050	
R=(Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na tabela do IBAPE :=>>>	20%	
Fator de Depreciação :=>>> Foc=R+K(1-R) :=>>>	84,4%	
Custo Depreciado (parte de alvenaria) :=>>>	R\$ 3.955.357,37	

Taxa BDI: 25%

Considerando a tipologia construtiva, não foi considerado taxa BDI.

Valor da benfeitoria: R\$ 4.944.196,71

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

Valor do Terreno (VT): R\$ 719.699,78

Valor das benfeitorias (VB): R\$ 4.944.196,71

Valor total (VT + VB): R\$ 5.663.896,49

Fator de Comercialização: Fc: R\$ 1,10

VALOR TOTAL DE MERCADO = (VB+VT)*Fc = : R\$ 6.230.286,14

Belém, 29 de julho de 2020

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 6230286,14 =

R\$ 62.302,86 / 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.

Simon Charles Merlín
Analista Fundiário - Engº Civil
Mat. 0476021-014
CREA 151302165-6



Imóvel Avenida Duque de Caxias, nº 394 (Esquina Av. José Bonifácio /
Rua Antônio Baena)



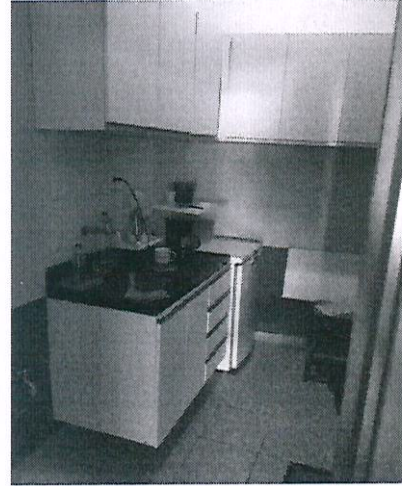
Sistema de combate ao incêndio



área de ventilação com suporte para Ar Condicionado



Área de ventilação com grades



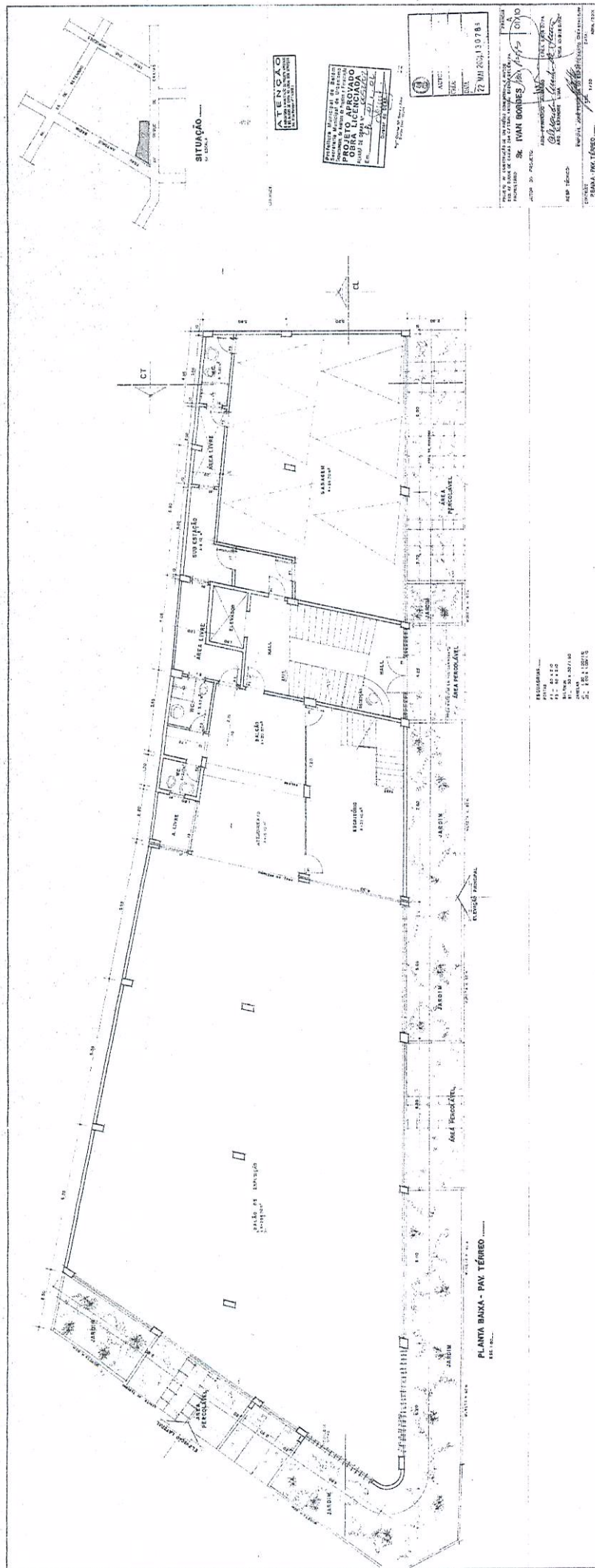
Copa do Hall de entrada



Telhado

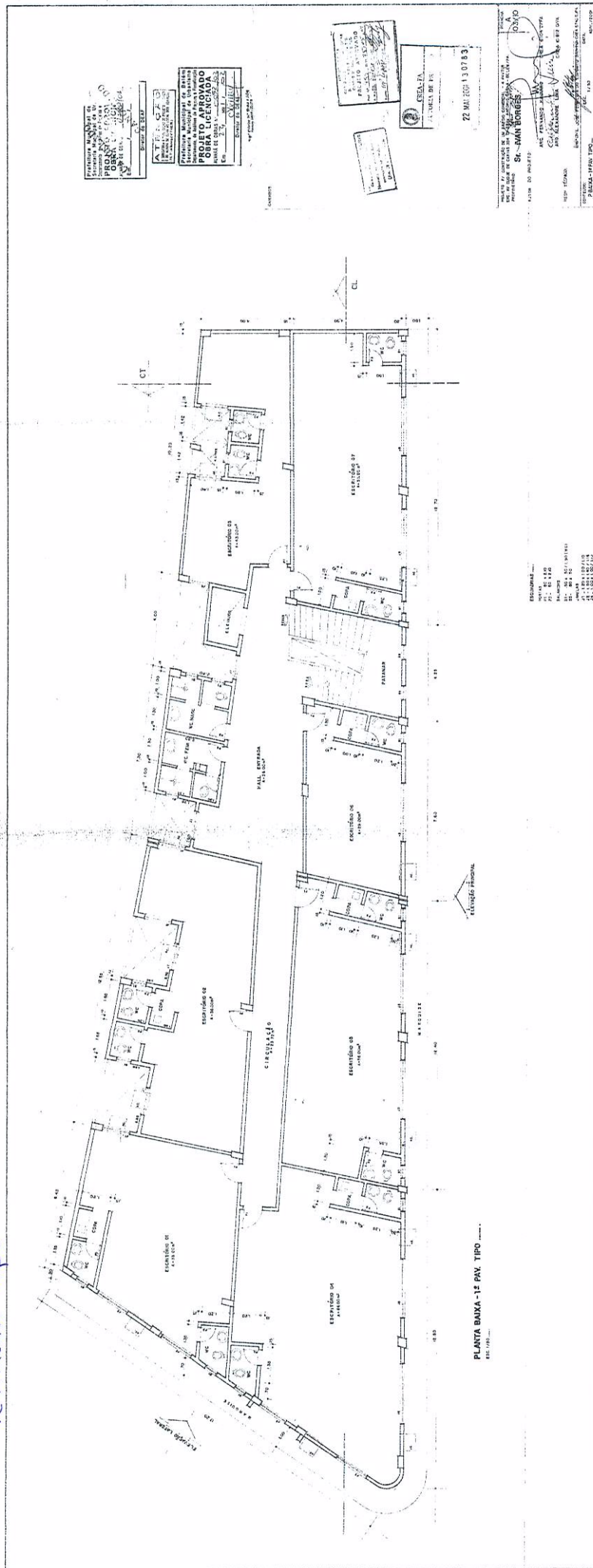


Área externa da cobertura



Simon Charles Merlin
Analista Fundiário-Engº Civil
Mat. 0476021-014
CREA 151302105-2

Perimetro tipo



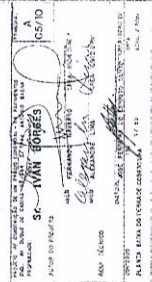
PROPOSTA DE LICITAÇÃO Nº 001/2014
OBJETO: OBRAS DE REFORMA E AMPLIAÇÃO DO PRÉDIO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DO PARANÁ, ESTADO DO PARANÁ.
EMPRESA: CREA 15

PROPOSTA DE LICITAÇÃO Nº 001/2014
OBJETO: OBRAS DE REFORMA E AMPLIAÇÃO DO PRÉDIO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DO PARANÁ, ESTADO DO PARANÁ.
EMPRESA: CREA 15

PROPOSTA DE LICITAÇÃO Nº 001/2014
OBJETO: OBRAS DE REFORMA E AMPLIAÇÃO DO PRÉDIO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DO PARANÁ, ESTADO DO PARANÁ.
EMPRESA: CREA 15



Simon Charles Merlin
Analista Fundiário Engº Civil
Mat. 0476021-014
CREA 15



PLANTA DO TERRACE - COBERTURA

Simon Charles Merlin
Analista Fundiário-Engº Civil
Mat. 0476021-014
CREA 151302165-6