

LAUDO DE AVALIAÇÃO



1. Solicitante
SEMOMB

2. Interessado / Proprietário

Não identificado no processo

3. Finalidade
Avaliação de mercado do bem

4. Objetivo
Determinação do justo valor de mercado para fins de aluguel

5. Objeto da Avaliação

Tipo do bem: Institucional

Endereços:

1. Av Senador Lemos, N° 3153;

Cidade: Belém, Sacramenta UF: PA

Área Terreno (m²): m²

Área construída (m²): 2.269,92 m²

Andréa Vilaça
Andréa Vilaça
Arquiteta e Urbanista
CAU A28512-9



Os imóveis, para uso de comércio e serviço, estão distribuídos por toda região metropolitana de Belém, sendo constituído de terreno e edificações, ou somente terreno, no nível da via pública, com padrão de acabamento normal e em péssimo estado de conservação.

Tipo de ocupação: Institucional (Sede SEMOB/PMB)

6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

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: 20/08/2019.

7.1) Caracterização da região

7.1.1) Caracterização Física

Trata-se de região inserida Região Metropolitana de Belém, infraestrutura, ocupação comercial, apresentando facilidade de acessos, estando localizado na Avenida Senador Lemos , perímetro compreendido entre as Passagens São José e São Benedito, no bairro Sacramenta, Belém/PA.

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 alta.

7.1.2) Serviços / Infraestrutura

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

Belas
Andréa Vilça
Arquiteta e Urbanista
CAU A28512-9



7.2) Caracterização do imóvel avaliado

Trata-se de imóvel para uso institucional, estando no nível do logradouro público, com áreas descritas no item 5 anterior, conforme levantamento “in loco”.

Compreendendo parte do setor administrativo da edificação principal, com pé direito simples, estrutura em alvenaria e concreto armado, paredes de vedação em alvenaria de tijolos e em divisórias do tipo naval, revestimento em reboco e cerâmica, tetos com forro em laje e gesso, piso em granito e porcelanato, estrutura do telhado em ferro e cobertura em telhas de alumínio, esquadrias em madeira e vidro temperado, instalações elétricas tubuladas embutidas, com um pé direito de aproximadamente 3,00 metros.

Edificações anexa com características construtivas semelhantes as do prédio principal, contudo com padrão de acabamento inferior. Seu acesso será feito pela Av. Pedro Álvares Cabral.

8. Diagnóstico do Mercado

O município de Belém possui uma população de aproximadamente 1.446.042 habitantes. A área onde está localizado o imóvel avaliando, caracteriza - se como área central , dotada de comércio, serviços e lazer.

A quantidade de ofertas de bens similares é média, assim como, a absorção pelo mercado.

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.**

Andréa Vilaça
Andréa Vilaça
Arquiteta e Urbanista
CAU A28512-9

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, dados complementares do terrenos, área, etc

10. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados

Período de pesquisa: 20/08/2019.

Tratamento dos Dados: Inferência Estatística

Modelo Estatístico:

Para se obter o valor de mercado das edificações por regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido modelo matemático / estatístico, com dados amostrais, 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

11. Resultado da Avaliação

- Valor de mercado de edificação :

Importa à presente avaliação para cálculo de aluguel, em:

Valor: R\$ 74.453,38

(Setenta e quatro mil, quatrocentos e cinquenta e três reais e trinta e oito centavos)

12. Observações Complementares Importantes

No desenvolvimento do presente trabalho não foram apresentados documentos que comprovem titularidade do bem, assim como, peça técnicas que auxiliem no processo de avaliação.

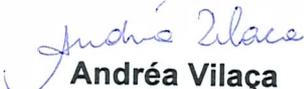
Andréa Vilaça
Andréa Vilaça
Arquiteta e Urbanista
CAU A28512-9



13. Profissional Responsável

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 04 (quatro) folhas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas, além de seus anexos.

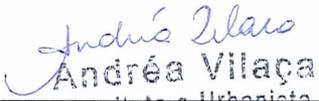
Belém, 20 de agosto de 2019


Andréa Vilaça
Arquiteta - CAU : A 28512-9

 COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO E ADMINISTRAÇÃO DA ÁREA METROPOLITANA DE B DIRETORIA DE GESTÃO FUNDIÁRIA UNIDADE DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS LAUDO DE AVALIAÇÃO							
01 - INTRODUÇÃO							
PROPRIETÁRIO: Não informado no processo OBJETO DE AVALIAÇÃO: TERRENO situado Av. Senador Lemos, nº 3153 - Sacramenta RAZÃO DA AVALIAÇÃO: Calculo do Valor do Aluguel Mensal Atual INTERESSADO: SEMOB - Sup. Executiva de Mobilidade Urbana de Belém DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA: Processo Nº 2019/001837062							
02 - HISTORICO							
Vistoria realizada em 20/08/2019							
03 - METODOLOGIA UTILIZADA							
Benfeitoria: Método comparativo de mercado							
04 - DO TERRENO: <input type="checkbox"/>							
LOCALIZAÇÃO							
Frente: Av Senador Lemos							
Perímetro: Entre as Passagens São Benedito e São José							
Projeção da Linha dos Fundos: Av Pedro Alvares Cabral							
LIMITES:							
Lateral Direita:							
Lateral Esquerda:							
MÉDIDAS:							
Frente:	0,00 m						
Lateral Direita:	0,00 m						
Lateral Esquerda:	0,00 m						
Travessão dos Fundos:	0,00 m						
Área:	0,00 m ²						
Características Intrínsecas p/ Determinação do Índice de Valorização							
VALOR BÁSICO DO TRECHO DO LOGRADOURO							
VOL = Vbs X FL							
VOL =	0,00						
VALOR BÁSICO DO TERRENO							
VOT = VOL x Fv							
VOT =	0,00						
CALCULO DO VALOR DO TERRENO.							
VT = VOT x S							
VT = R\$:	0,00						
VTA = R\$:	0,00						
FATOR DE ESQUINA OU FRENTES MULTIPLAS							
	1,20						
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>A) TERRENO COM UMA TESTADA OU SEM TESTADA</td> <td style="text-align: right;">1,00</td> </tr> <tr> <td>B) TERRENO COM DUAS TESTADAS</td> <td style="text-align: right;">1,20</td> </tr> <tr> <td>C) TERRENO COM MAIS DE DUAS TESTADAS</td> <td style="text-align: right;">1,30</td> </tr> </table>		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
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							
	1,00						
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>LOGRADOUROS C/ CÓDIGO ESPECÍFICO (SAT/SEFIN)</td> <td style="text-align: right;">1,00</td> </tr> <tr> <td>ACESSOS SEM CÓDIGO ESPECÍFICO</td> <td style="text-align: right;">0,60</td> </tr> <tr> <td>TERRENO ENCRAVADO</td> <td style="text-align: right;">0,60</td> </tr> </table>		LOGRADOUROS C/ CÓDIGO ESPECÍFICO (SAT/SEFIN)	1,00	ACESSOS SEM CÓDIGO ESPECÍFICO	0,60	TERRENO ENCRAVADO	0,60
LOGRADOUROS C/ CÓDIGO ESPECÍFICO (SAT/SEFIN)	1,00						
ACESSOS SEM CÓDIGO ESPECÍFICO	0,60						
TERRENO ENCRAVADO	0,60						
BENFEITORIAS:							
<ul style="list-style-type: none"> - PRÉDIO TIPO: Comércio e Serviços - NÚMERO DE PAVIMENTOS: Prédio com subsolo, pavimento térreo e 1º pavimento - FUNDAÇÕES: Não identificada - ESTRUTURA: Em concreto armado - PAREDES: Em alvenaria de tijolo cerâmico e divisórias tipo naval - REVESTIMENTOS: Cerâmico (áreas molhadas),paredes chapiscadas, rebocadas e pintadas - FORROS: Laje de concreto , gesso acartonado,... - ESTRUTURA TELHADO: Estrutura metálica - COBERTURA: Em telha alumínio - ESQUADRIAS: Em madeira e vidro temperado e alumínio - APARELHOS SANITÁRIOS: Em louça cerâmica - INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: Embutidas, instalações de lógica, ar condicionado, reservatório e casa de bombas - PISOS: porcelanato e granito - EQUIPAMENTOS: - PÉ DIREITO: 3,0 aproximadamente -DEPENDÊNCIAS: Prédio principal e anexos 							



Andréa Vilça
 Arquiteta e Urbanista
 CAU A28512-0

 COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO E ADMINISTRAÇÃO DA ÁREA METROPOLITANA DE BELÉM DIRETORIA DE GESTÃO FUNDIÁRIA UNIDADE DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS		
CALCULO DO VALOR DA BENFEITORIA EM RELAÇÃO A IDADE APARENTE - Ross Heidecke		
Area Construída:==>>	2.309,19 m ²	
Valor do m ² da Benfeitoria como Nova:==>>	40,00 /m ²	
Valor da Benfeitoria como Nova = VB:==>>	90.796,80	
Idade da Edificação = Ie:==>>	25 anos	
Vida Referencial Relativa ao Padrão dessa Construção = Ir:==>>	100 anos	
Condições Físicas:		
Estado:==>>	2,50	Entre Regular e Reparos Simples
Idade em % de Duração: Ip = Ie/Ir:==>>	25%	
K=(Coeficiente de Ross Heidecke)=Tabela:==>>	0,776	
R=(Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na tabela do IBAPE:==>>	20%	
Depreciação:==>> Foc=R+K(1-R):==>>	82%	
Custo Depreciado :==>>	74453,38	
Importa a presente avaliação na quantia de	R\$ 74.453,38	
Valor para aluguel	R\$ 74.453,38	
 Andréa Vilaça Arquiteta e Urbanista CAU A28512-0		Belém, 20 de agosto de 2019
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		

