

LAUDO DE AVALIAÇÃO (ALUGUEL)



Rua dos Tamoios, nº 373 - Jurunas (Fonte: Google Earth 2024)

1. Solicitante Interessado

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO - SEMEC
OF.0662/2024 GABS / SEMEC - GDOC 11864-2024

2. Documentação de Propriedade

Não apresentada.

3. Finalidade

Aquisição do bem para sediar a UNIDADE PEDAGÓGICA
OSVALDO DE CALDAS BRITO.

4. Objetivo

Determinação Técnica do valor de mercado (aluguel) do imóvel



5. Objeto da Avaliação:

- Tipo do bem: Imóvel comercial (3 pavimentos).
- Endereço do imóvel: Rua dos Tamoios, nº 373
- Perímetro: Entre Bernardo Sayão e Tv. Breves.
- Cidade: Belém, bairro: Jurunas, UF: PA.
- Inscrição imobiliária nº 016 / 35881 / 41 / 29 / 0820 / 000 / 000 - 55
- Metragens do terreno: Fr.: 7,10m; Lat. D.: 51,50m; Lat. E.: 51,50m; Tr.: 6,35m / Área: 201,33m² (disponível)

Nota: Metragens conforme documentação SEMEC.

6. Identificação e Caracterização

1) Caracterização Física

Trata-se de um bairro de classe média/baixa, ocupação mista, com facilidades de acessos por vias de tráfego moderado de veículos, sendo os logradouros constituídos por construções de padrão construtivo baixo. O padrão de serviço observado é moderado, com tipo de comércio local e atratividade média.

2) Serviços / Infraestrutura

Possui infraestrutura moderada (elétrica, sistema viário e telefonia/dados – vide anexo) e no que se refere ao saneamento básico, há deficiência no sistema de abastecimento de água, esgoto e resíduos sólidos, sendo a drenagem realizada em valas a céu aberto.

3) Caracterização do imóvel avaliando

Trata-se de imóvel de uso comercial de três (3) pavimentos, atualmente ocupado. Os imóveis encontram-se 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\$ 203.017,15**

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

- **Valores unitários:**

Utilizado: Padrão Comercial Normal (CSL-8): **1.903,27 (R\$/m²)**

Área construída: **160,00 m²**

VB = Custo Unitário x Área construída

VB = 1.903,27 x 160,00 = **R\$ 304.523,20**

Valor da Benfeitoria (nova): **R\$ 304.523,20**

- **Depreciação (Critério Heidacke)**
- Conservação: Estado 2,5 – Entre regular e reparos simples
- Tempo da benfeitoria: 24 anos / Vida útil: 67 anos
- Idade em Percentual de duração: $24 / 67 = 0,36$ (36%)
- Índice de Tabela (Idade em % de duração): 30,6



- Fator de depreciação: $(1 - 0,306) = 0,694$

Valor da benfeitoria depreciada (Vbd):

- $Vbd = \text{Valor da benfeitoria nova} \times \text{fator de depreciação}$
- $Vbd = R\$ 304.523,20 \times 0,694 = \mathbf{R\$ 211.339,10}$

- Cálculo do Valor Final do Imóvel (VBI):

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

$VBI = (203.017,15 + 211.339,10) \times 1,15$

$VBI = R\$ 476.509,69$

- Valor de Aluguel (1%): $R\$ 4.765,10$

- Valor de aluguel do imóvel: $R\$ 4.765,10$

- (Quatro mil, setecentos e sessenta e cinco reais e dez 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, 12 de julho de 2024

 COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO E ADMINISTRAÇÃO DA ÁREA METROPOLITANA DE BELÉM DIRETORIA DE GESTÃO FUNDIÁRIA UNIDADE DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS	
LAUDO DE AVALIAÇÃO	
01 - INTRODUÇÃO	
PROPRIETÁRIO: CODEN OBJETO DE AVALIAÇÃO: Terreno sito à: Rua dos Tamoios, nº 373 - Jurunas	
RAZÃO DA AVALIAÇÃO: Cálculo do seu Valor Atual INTERESSADO: SEMEC DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA: 2024-11864	
02 - HISTÓRICO	
Vistoria realizada em:	
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: Rua dos Tamoios PERÍMETRO: Entre Bernardo Sayão e Tv. Breves PROJ. LINHA DOS FUNDOS: Rua Osvaldo de Caldas Brito	
LIMITES:	
Lateral Direita: nº 365 Lateral Esquerda: nº 377	
MEDIDAS:	
Frente: 7,10 m Lateral Direita: m Lateral Esquerda: m Travessão dos Fundos: 6,35 m Área: 201,33 m ²	
Características Intrínsecas p/ Determinação do Índice de Valorização	
VALOR BÁSICO DO TRECHO DO LOGRADOURO	
$VOL = Vbs \times FL$ VOL = 1.018,57	
VALOR BÁSICO DO TERRENO	
$VOT = VOL \times Fv$ VOT = 1.008,38	
CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO.	
$VT = VOT \times S$ $VT = R\$$ 203.017,15	
FATOR DE ESQUINA OU FRENTES MÚLTIPLAS	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 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
CÁLCULO DO VALOR FINAL DO TERRENO	
$VTA = VT \times Fesq \times Flog = R\$$ 203.017,15	
Importa a presente avaliação na quantia de	R\$ 203.017,15
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
Belém, 12 de agosto 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.

Carlos Antônio de Farias
 Tt. Engenheiro CREA-16930-PA
 CPF 427.015.972-15
 Matrícula nº 5.514/11

[Assinatura]

 BOLETIM DE INFORMAÇÕES DO LOGRADOURO (Mod. Set/2019)			
GÊNERO: COMERCIAL		EDIFÍCIO:	
Nº PROCESSO: 11864/2024		ENDEREÇO: RUA DOS TAMOIOS	
BAIRRO: JURUNAS		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	
SÓ PARA PEDESTRES		GUIAS E SARJETAS	
P/ VEÍCULOS COM DIFICULDADE		PAVIMENTAÇÃO	
NORMAL P/ VEÍCULOS		COLETA DE LIXO	
		PASSEIOS	
		REDE DE TELEFONIA	
		ESGOTOS SANITÁRIOS	
		ARBORIZAÇÃO	
QUANTO AO TRANSPORTE PÚBLICO		TOPOGRÁFICO DO LOGRADOURO EM RELAÇÃO AO ENTORNO	
DISTANTE ACIMA DE 1.000 m		ACIDENTADO E BAIXO	
DISTANTE ENTRE 1.000 E 600 m		PLANO E BAIXO	
DISTANTE ENTRE 600 E 300 m		ACIDENTADO E EM ACLIVE OU DECLIVE	
DISTANTE ENTRE 200 E 300 m		PLANO EM ACLIVE OU DECLIVE	
DISTANTE ENTRE 100 E 200 m		ACIDENTADO E ALTO	
DISTANTE ENTRE 100m E DIRETO A PORTA		PLANO E ALTO	
DIRETO A PORTA			
QUANTO AOS MELHORAM. PUBL. BÁSICOS ÍNDICES ACUMULATIVOS		QTO. A LARGURA DA RUA	
ABASTECIMENTO D'ÁGUA INDIRETO		ATE 6,00 m	
ABASTECIMENTO D'ÁGUA DIRETO		ENTRE 6,00 e 9,00 m	
LUZ DOMICILIAR		ENTRE 9,00 e 12,00 m	
DRENAGEM PLUVIAL		ENTRE 12,00 e 18,00 m	
		ENTRE 18,00 e 22,00 m	
		ACIMA DE 22,00 m	
FOTO DO LOGRADOURO		QTO. A PAVIMENTAÇÃO	
		SEM PAVIMENTAÇÃO	
		PIÇARRA	
		ASFALTO SOBRE PIÇARRA	
		POLIEDROS ARTICULADOS	
		PARALELEPÍPEDOS	
		ASFALTO/PARALELEPÍPEDOS	
		CONCRETO	
		ASFALTO S/ CONCRETO	
		QTO. AOS EQUIP. URBANOS ESSENCIAIS RAO DE 500,00 m (ÍNDICES ACUMULATIVOS)	
		SEM EQUIPAMENTOS	
		LAZER:	
		SEGURANÇA	
		EDUCAÇÃO	
		ATENDIMENTO A SAÚDE	
		ABASTECIMENTO ALIMENTAR	
MEDIDAS:		QTO. A PREDOMINÂNCIA DE IMÓVEIS NO ENTORNO	
Frente: 7,10m		SEM CLASSIFICAÇÃO ESPECIAL	
Lateral Direita:		MISTO C/ PREDOMINÂNCIA RESIDENCIAL	
Lateral Esquerda:		MISTO C/ PREDOMINÂNCIA COMERCIAL	
Travessão dos Fundos: 6,35m		EXCLUSIVIDADE COMERCIAL	
Área: 201,33		EXCLUSIVIDADE RESIDENCIAL	
TÉCNICO:		QTO. AO PADRÃO	
AUXILIAR:		POPULAR	
DATA: 12/08/2024		MÉDIO	
		ALTO	


 Carlos Antônio C. de Farias
 770.681.684-0001-10 0340291
 Técnico de Engenharia