

ESTIMATIVA DE VALOR DE ALUGUEL, Travessa Lomas Valentinas, nº 1015



Fonte: Google earth

1. Solicitante

GUARDA MUNICIPAL DE BELÉM/GMB – COMANDO

Documentos de referência:

- Prot. 0615/2023
- Ofício 726/2023 – CMDO /GMB

2. Interessado / Proprietário

MARIA LINDOMAR MONTEIRO DE OLIVEIRA, conforme cadastro no SAT/SEFIN (nº sequencial: 007 / 34882 / 13 / 72 / 0246 / 000 / 001 - 23).

3. Finalidade

Avaliação do valor de aluguel de imóvel para uso comercial.

4. Objetivo

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

5. Objeto da Avaliação

Tipo do bem: **Pavimento térreo** de prédio residencial de dois (2) pavimentos com adaptações para uso comercial / institucional.

Endereço:

Travessa Lomas Valentinas, nº 1015; Cidade: **Belém – Bairro Pedreira / UF: PA**

Página 1 de 5

Área do terreno objeto da avaliação: 285,36m² (com coeficiente de 64%)

Área construída: 248,15m²

Os imóveis, para uso de serviço, estão distribuídos por toda região metropolitana de Belém, sendo constituído de terreno e edificações, no nível da via pública. Este, com padrão de acabamento normal e em estado de conservação considerado com reparo simples, conforme método Ross-Heidecke.

Tipo de ocupação: Comercial, ocupado.

6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

Durante os trabalhos, não foram identificadas ressalvas ou fatores limitantes específicos, porém, não foram apresentados documentos de propriedade do imóvel.

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: 30 de agosto de 2023.

7.1) Caracterização da região

7.1.1) Caracterização Física

Trata-se de região inserida Região Metropolitana de Belém, infraestrutura, ocupação mista, apresentando facilidade de acessos, estando localizado na Travessa Lomas Valentinas, nº 1015, bairro da Pedreira, Belém/PA.

A região é formada por construções de padrão construtivo de popular a médio e possui intensidade de tráfego de veículos e pedestres. O padrão de serviço observado é normal/baixo, com tipo de comércio local e atratividade média/baixo.

7.1.2) Serviços / Infraestrutura

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

7.2) Caracterização do imóvel avaliado

Trata-se de imóvel residencial com adaptações para uso comercial/institucional, estando no nível do logradouro público, com áreas descritas no item 5 anterior, conforme levantamento e croquis realizados por esta unidade. Edificação com 2 pavimentos (sendo somente o pavimento térreo objeto da avaliação), com 285,36m² de área equivalente construída, com as características seguintes:

Térreo: parte da área externa de garagem, 2 vagas de estacionamento em "gaveta", pátio que dá acesso aos pavimentos térreo e superior da edificação (escada), 1 recepção, 1 corredor, 2 salas, 2 banheiros, 1 cozinha, área de serviço e quintal.

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

- **BENFEITORIA B1:** Tipo Residencial, com adaptações para uso comercial / institucional
- **NÚMERO DE PAVIMENTOS:** 02 pavimentos
- **FUNDAÇÕES:** Não identificadas
- **ESTRUTURA:** Em concreto armado e alvenaria
- **PAREDES EXTERNAS:** Em alvenaria de tijolo cerâmico
- **DIVISÓRIAS INTERNAS:** divisórias de madeira, com partes envidraçadas
- **REVESTIMENTOS:** Paredes rebocadas e pintadas, e em alguns ambientes revestida de cerâmica (áreas molhadas).
- **TETOS:** com forro modulado PVC
- **TELHADO:** Estrutura em madeira
- **COBERTURA:** Partes em Telhas de fibrocimento, parte em alumínio/zinco, parte em telhas de cerâmica
- **ESQUADRIAS:** alumínio e vidro temperado, parte em ferro e vidro
- **APARELHOS SANITÁRIOS:** Louças cerâmicas
- **INSTALAÇÕES:** embutidas, sem infraestrutura de rede informática
- **PISOS:** Parte em lajota cerâmica, parte em piso vinílico
- **EQUIPAMENTOS*:** ar condicionado tipo split por sala
- **PÉ DIREITO:** 3,20m

[Handwritten signature]

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 média, assim como, a absorção pelo mercado.

9. Metodologia empregada

Método empregado: **Comparativo Direto de Dados de Mercado.**

Método de quantificação de custo, utilizando-se o custo unitário básico - CUB do SINDUSCON/Pa - mês de setembro 2023 para custo de reedição; 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 a tabela do IBAPE-SP Conforme NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT.**

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. 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 II de precisão.

10. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados

Período de pesquisa: até agosto 2023.

Tratamento dos Dados:

Para se obter o valor de mercado 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 12 (doze) elementos coletados até agosto 2023, 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 0,7% ao mês.

11. Resultado da Avaliação

VT: Valor do Terreno:	R\$	275.439,51
CB: Custo de reedição das benfeitorias:	R\$	420.916,01
FC: Fator de comercialização:		1,05
Valor total da avaliação (VT+CB)*FC:	R\$	731.173,30

Valor de aluguel (mensal):

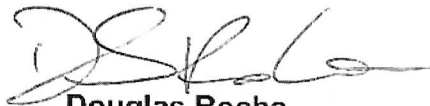
Importa a presente avaliação para cálculo de aluguel mensal, em:

Valor: R\$ 5.118,21

(Cinco mil, cento e dezoito reais e vinte e um centavos)

12. Profissionais responsáveis


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


Douglas Rocha
Coordenador de Serviços / Arquiteto
CAU: A68682/4

Belém, 17 de outubro de 2023



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: AYLTON BENTO DE OLIVEIRA, conforme cadastro SAT/SEFIN - Pedreira

RAZÃO DA AVALIAÇÃO: Cálculo do seu Valor Atual

INTERESSADO: GUARDA MUNICIPAL DE BELÉM/GMB - COMANDO

DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA: PROCESSO Nº 2023-0615

02 - HISTÓRICO

Vistoria realizada em: 30/08/2023

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 Janeiro 2021, Planilha de Custo unitário da PINI e planilha SEDOP de setembro 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 Lomas Valentinas

PERÍMETRO: Entre Av. Marquês de Herval e Av. Visconde de Inhauma

PROJ. LINHA DOS FUNDOS: Travessa Encas Pinheiro

LIMITES:

Lateral Direita: nº 1011

Lateral Esquerda: nº 1015

MEDIDAS:

Frente:	6,15	m
Lateral Direita:	46,40	m
Lateral Esquerda:	46,40	m
Travessão dos Fundos:	6,15	m
Área:	285,36	m ²

Características Intrínsecas p/ Determinação do Índice de Valorização

VALOR BÁSICO DO TRECHO DO LOGRADOURO

$VOL = Vbs \times FL$

VOL = 1.538,96

VALOR BÁSICO DO TERRENO

$VOT = VOL \times Fv$

VOT = 1.508,18

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO.

$VT = VOT \times S$

VT = R\$ 430.374,24

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 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

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

Importa a presente avaliação na quantia de

R\$ 430.374,24

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:

Descrição benfeitoria B1

- BENFEITORIA B1:
- NÚMERO DE PAVIMENTOS:
- FUNDAÇÕES:
- ESTRUTURA:
- PAREDES:
- REVESTIMENTOS:
- FORROS:
- ESTRUTURA ILHADA:
- COBERTURA:
- ESQUADRIAS:
- APARELHOS SANITÁRIOS:
- INSTALAÇÕES ELÉTRICAS:
- PISOS:

==>> Enquadramento em relação aos projetos-padrão CUB Janeiro 2021 (NBR 12.721): R1B





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



Descrição benfeitoria B2

- BENFEITORIA B2:
- NÚMERO DE PAVIMENTOS:
- FUNDAÇÕES:
- ESTRUTURA:
- PAREDES:
- REVESTIMENTOS:
- FORROS:
- ESTRUTURA TELHADO:
- COBERTURA:
- ESQUADRIAS:
- APARELHOS SANITÁRIOS:
- INSTALAÇÕES ELÉTRICAS:
- PISOS:

==>> Enquadramento em relação aos projetos-padrão CUB Janeiro 2021 (NBR 12.721): R1B

Descrição benfeitoria B3

- BENFEITORIA B3:
- PISOS:

==>> Enquadramento em relação aos projetos-padrão da SINDUSCON/Pa (NBR 12.721):

CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA EM RELAÇÃO A IDADE APARENTE- Ross Heidecke (B1)

Área equivalente Construída ==>>	248,15 m2 (Área equiv.)
Valor do m2 da Benfeitoria como Nova ==>>	R\$ 1.894,79 /m2
Valor da Benfeitoria como Nova = VB ==>>	R\$ 470.192,14
Idade da Edificação = Ie ==>>	22 anos
Vida Referencial Relativa ao Padrão dessa Construção = Ir ==>>	50 anos

Condições Físicas:

Estado ==>>	1,00	Novo
Idade em % de Duração: Ip = Ie/Ir ==>>	44,0%	
K = (Coeficiente de Ross Heidecke) = Tabela ==>>	0,6830	
R = (Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na tabela do IBAPE ==>>	20%	
Fator de Depreciação ==>> Foc = R + K(1-R) ==>>	74,6%	
Custo Depreciado (parte de alvenaria) ==>>	R\$ 350.763,34	

CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA EM RELAÇÃO A IDADE APARENTE- Ross Heidecke (B2)

Área Construída afetada ==>>	m2
Valor do m2 da Benfeitoria como Nova ==>>	R\$ - /m2
Valor da Benfeitoria como Nova = VB ==>>	R\$ -
Idade da Edificação = Ie ==>>	10 anos
Vida Referencial Relativa ao Padrão dessa Construção = Ir ==>>	50 anos

Condições Físicas:

Estado ==>>	1,00	Novo
Idade em % de Duração: Ip = Ie/Ir ==>>	20,0%	
K = (Coeficiente de Ross Heidecke) = Tabela ==>>	0,8800	
R = (Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na tabela do IBAPE ==>>	20%	
Fator de Depreciação ==>> Foc = R + K(1-R) ==>>	90%	
Custo Depreciado (parte de Madeira) ==>>	R\$ -	

CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA EM RELAÇÃO A IDADE APARENTE- Ross Heidecke (B3)

Área Construída afetada ==>>	m2
Valor do m2 da Benfeitoria como Nova ==>>	R\$ - /m2
Valor da Benfeitoria como Nova = VB ==>>	R\$ -
Idade da Edificação = Ie ==>>	10 anos
Vida Referencial Relativa ao Padrão dessa Construção = Ir ==>>	10 anos

Condições Físicas:

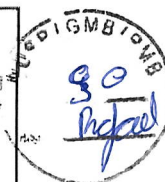
Estado ==>>	1,00	Novo
Idade em % de Duração: Ip = Ie/Ir ==>>	100,0%	
K = (Coeficiente de Ross Heidecke) = Tabela ==>>	-	
R = (Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na tabela do IBAPE ==>>	10%	
Fator de Depreciação ==>> Foc = R + K(1-R) ==>>	10%	
Custo Depreciado (parte de Madeira) ==>>	R\$ -	

Taxa BDI: 20%

Considerando a tipologia construtiva, foi considerado taxa BDI de 20%



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



Valor das Benfeitorias com BDI:

B1:	R\$	420.916,01
B2:	R\$	-
B3:	R\$	-

Valor TOTAL das benfeitorias: R\$ 420.916,01

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

Importância avaliação em:

VT: Valor do Terreno*:	R\$	275.439,51
VB: Valor das benfeitorias:	R\$	420.916,01
Fc: Fator de comercialização:		1,05

VTOT = (VB+VT)*(Fc) = Valor total: R\$ 731.173,30

Belém, 17 de outubro de 2023

*OBS 1: Valor do terreno somente para fins de avaliação, conforme ressalvas no laudo completo

OBS 2: O presente laudo foi elaborado com base em normas técnicas e utilizando-se dados pesquisados nas revistas, jornais, órgãos e mídias especializadas e tabelas de custos unitários do SINDUSCON, SINAPI, e Editora PINI. Os resultados obtidos podem servir de base para negociações imobiliárias, uma vez que refletem o mais aproximado possível os valores correntes de mercado (ver ressalvas a respeito do valor do terreno)