

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



Fonte: Google earth

1. Solicitante

Corregedoria GMB / PMB

Documentos de referência:

- Memorando Codem: 6.MM.CODEM.DGF.027/2020
- Prot. 2020-001868097
- Ofício 645/2020 – CMDO /GMB

2. Interessado / Proprietário

AILTON BENTO DE OLIVEIRA, conforme cadastro no SAT/SEFIN (nº sequencial: 056.456).

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: Prédio Residencial com adaptações para uso comercial / institucional de dois (2) pavimentos. **O Objeto da avaliação é tão somente o pavimento superior do imóvel assim como metade da área de garagem.**

Endereço:

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

Área do terreno objeto da avaliação (fração do terreno cadastrado correspondente ao pavimento superior): 87,88m²

Área construída (incluída escada e garagem): 146,80m²

Área equivalente conforme metodologia CUB/SINDUSCON: 133,64m²

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, desocupado.

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: Julho 2020.

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 realizado por esta unidade.

Edificação com 2 pavimentos (sendo somente o superior objeto da avaliação), com 133,64m² de área equivalente construída, com as características seguintes:

Térreo (parte): parte da área externa de garagem, 2 vagas de estacionamento em "gaveta".

Pavimento superior:

- 1 (uma) recepção, 1 corredor, 4 salas, uma copa-cozinha, dois banheiros e uma área de serviço, uma sacada.

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 (Sendo somente o pavimento superior avaliado no presente laudo)

- **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:** 2,80 m aproximadamente

*Nota: Os equipamentos supra, por não constarem nos projetos padrões do CUN/SINDUSCON-Pa foram avaliados utilizando as tabelas oficiais do SINAPI, SEDOP de Maio 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 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 Junho 2020 para custo de reedição, assim como as tabelas SINAPI e SEDOP de Maio 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 a tabela do IBAPE-SP Conforme NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT.**

Página 4 de 6

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 Junho 2020.

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 junho 2020, 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 IGP-M.

11. Resultado da Avaliação

VT: Valor do Terreno:	R\$	110.852,71
CB: Custo de reedificação das benfeitorias:	R\$	164.015,36
FC: Fator de comercialização:		1,05
Valor total da avaliação (VT+CB)*FC:	R\$	288.611,47

Valor de aluguel (mensal):

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

Valor: 2.886,11 R\$

(dois mil oitocentos e oitenta e seis reais e onze centavos)

Obs:

Área Construída: 146,80 m².

Área equivalente: 133,64 m².

12. Observações Complementares Importantes

No desenvolvimento do presente trabalho não foram observados informações importantes.

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 06 (seis) folhas, sendo a última assinada digitalmente, além de seus anexos.

13. Profissional responsável

Simon Charles Merlin

Engº Civil – CREA 151302165-6

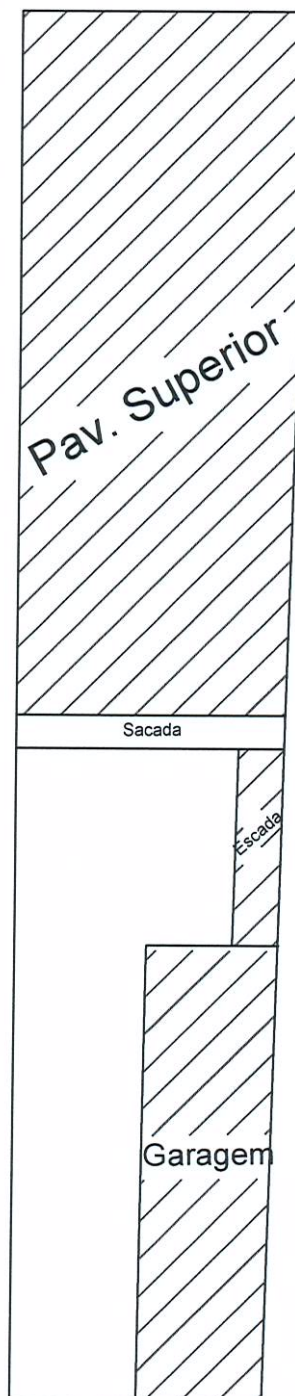
UABI/CODEM – Mat. 0476021-014


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

Belém, 20 de Julho de 2020



PROCESSO Nº



CROQUI GERAL:
ÁREA OBJETO DE LOCAÇÃO: Imóvel sito à Travessa Lomas Valentinas, 1015 - Pedreira
Térro: Garagem
Pav. Superior: 05 Salas / Circulação / Área de Serviço / 02 Banheiros / Copa

LEGENDA

ÁREA DO TERRENO: 87,88m²
FRAÇÃO IDEAL (ESTIMADA): 0,45%
ÁREA EQUIVALENTE TOTAL : 133,64m²



DATA	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	TÉCNICO RESPONSÁVEL	CADISTA	ESCALA:		
20 de Julho de 2020	-	CARLOS ANTONIO	CARLOS ANTONIO	S/ESC.		

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



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: AILTON BENTO DE OLIVEIRA, conforme cadastro SAT/SEFIN

OBJETO DE AVALIAÇÃO: Terreno sito à: Travessa Lomas Valentinas, nº115 - Pedreira

RAZÃO DA AVALIAÇÃO: Cálculo do seu Valor de aluguel

INTERESSADO: Corregedoria da Guarda Municipal de Belém (GMB/PMB)

DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA: DOCUMENTO Nº 6.MM.CODEM.DGF.Nº027/2020 / Prot. 2020-001868097

02 - HISTÓRICO

Vistoria realizada em: 01/07/2020

03 - METODOLOGIA UTILIZADA

Terreno: Método comparativo de dados de mercado conforme NBR 14653-2:2011

Benfeitoria: Método de quantificação de custo, utilizando-se o custo unitário básico - CUB do SINDUSCON/Pa - mês de Abril 2020 para custo de reedificação, tabelas SINAPI e SEDOP de Abril 2020 para composições analíticas não incluídas no CUB.

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 Êneas Pinheiro

LIMITES:

Lateral Direita: nº 1011

Lateral Esquerda: nº 1025

MEDIDAS (conforme informações SAT/SEFIN: nº sequencial: 056.456 e levantamento no local)

Frente:	18,60	m
Lateral Direita:	33,10	m
Lateral Esquerda:		m
Travessão dos Fundos:		m
Área:	87,88	m² * vide obs.1

Obs.1: Fora considerada somente 45% da área por o imóvel em questão ser somente a parte dos altos do imóvel.

Características Intrínsecas p/ Determinação do Índice de Valorização

VALOR BÁSICO DO TRECHO DO LOGRADOURO

$VOL = VOT \times FV$

VOL = 1.300,42

VALOR BÁSICO DO TERRENO

$VOT = VOL \times Fv$

VOT = 1.261,41

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO.

$VT = VOT \times S$

VT = R\$- 110.852,71

VTA = R\$- 110.852,71

FATOR DE ESQUINA OU FRENTE MULTIPLAS 1,00

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

LOGRADOUROS C/ CÓDIGO ESPECÍFICO (SAT/SEFIN) 1,00

ACESSOS SEM CÓDIGO ESPECÍFICO 0,80

TERRENO ENCRAVADO 0,60

Importa a presente avaliação na quantia de R\$ 110.852,71

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:

- **BENFEITORIA B1:** Tipo Residencial, com adaptações para uso comercial / institucional

- **NÚMERO DE PAVIMENTOS:** 02 pavimentos (Sendo somente o pavimento superior avaliado no presente laudo)

- **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



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

- **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:** 2,80 m aproximadamente

Descrição Dos equipamentos não incluídos no CUB - B2

Equipamentos, conforme descrição acima:

Ar condicionado tipo split por sala (4 salas) - Ref. SINAPI 43.190 - R\$ 1447,23

==>> Custo conforme tabelas SINAPI e SEDOP de Maio 2020

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

Área equivalente estimada :=>>>	133,64 m ² *(1)
Valor do m ² da Benfeitoria como Nova:=>>>	R\$ 1.521,94 /m ² *(2)
Valor da Benfeitoria como Nova = VB:=>>>	R\$ 203.392,06
Idade da Edificação = Ie:=>>>	20 anos
Vida Referencial Relativa ao Padrão dessa Construção = Ir:=>>>	50 anos

Nota:

*(1) Área equivalente calculada a partir dos projetos arquitetônicos e dados da imobiliária

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

Condições Físicas:

Estado:=>>>	2,50	Entre Regular e Reparos Simples
Idade em % de Duração: Ip = Ie/Ir:=>>>	40,0%	
K=(Coeficiente de Ross Heidecke)=Tabela:=>>>	0,5900	
R=(Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na tabela do IBAPE:=>>>	20%	
Fator de Depreciação:=>>>Foc=R+K(1-R)=>>>	67,2%	
Custo Depreciado (parte de alvenaria) :=>>>	R\$ 136.679,47	

Taxa BDI: 20%

Considerando a tipologia construtiva, foi considerado taxa BDI.

Valor da benfeitoria: R\$ 164.015,36

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

VT: Valor do Terreno: R\$ 110.852,71

CB: Custo de reedificação das benfeitorias: R\$ 164.015,36

FC: Fator de comercialização: 1,05

Importa a presente avaliação para aluguel na quantia mensal de (1% do valor (VT + CB)*FC): R\$ 2.886,11

CÁLCULO DO VALOR DO ALUGUEL MENSAL - 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 considerada a 1% ao mês, com correção anual pelo IGPM

OBS 1: As áreas consideradas foram indicadas pela imobiliária e analisadas nos projetos arquitetônicos transmitidos por email pela imobiliária à esta UABI/CODEN e após vistoria.

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 tabela 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)

Belém, 20 de julho de 2020

Simon Charles Merlin

Engº Civil – CREA 151302165-6

UABI/CODEN – Mat. 0476021-014

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

Imóvel Travessa Lomas Valentinas, nº 1015



Vista Principal



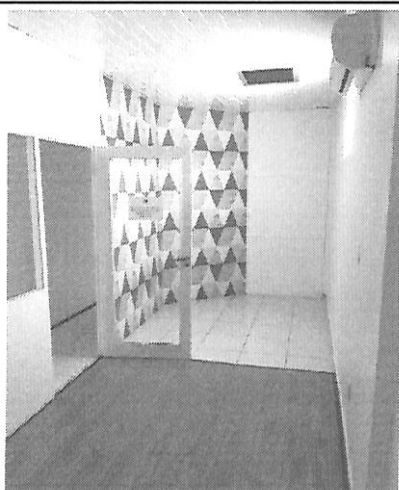
Copa / Banheiro 1



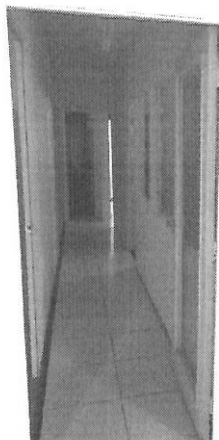
Sala Principal



Sala com divisoria parcialmente envidraçada

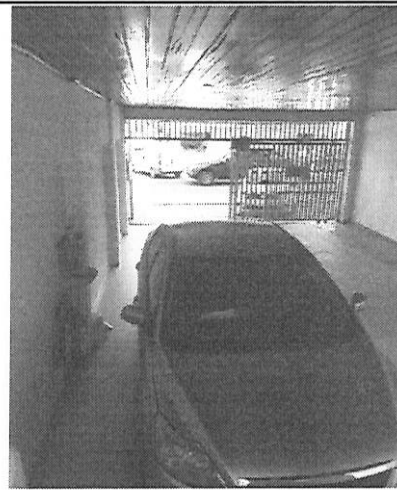


Sala com divisoria parcialmente envidraçada /



corredor

/



Garagem



RESUMO TOTAL / SERVIÇOS

INTERESSADO: Guarda Municipal de Belém (GMB) / PMB

Travessa Lomas Valentinas, nº 1015

REF PMB : Ofício nº 645/2020 - CMDO GMB

REF CODEM : Memorando Codem 6.MM.CODEM.DGF.027/2020 / Prot. 2020-001868097

Serviços Específicos	cod. Serv exec.	R\$
Total da avaliação dos imóveis realizada 20/07/2020: R\$ 288.611,47 (Valor para avaliação até R\$ 300.000,00 - conforme Tabela IBAPE)	1.1	R\$ 1.977,95
Valor Total		R\$ 1.977,95

EM 20/07/2020

Unidade de Avaliação de Bens Imóveis


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