



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO REPARTIMENTO
CNPJ: 34.626.416/0001-31
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E PLANEJAMENTO



MEMORIAL DESCRITIVO DE AVALIAÇÃO VENAL DE IMÓVEL

1.0 - OBJETO

Memorial de avaliação de imóvel na zona urbana, localizado na Av. Girassóis, 16 Quadra 20, bairro Parque Morumbi de propriedade da Sra. Marlete Pires de Oliveira, portador do C.P.F. 259.069762-72, residente e domiciliada neste município de Novo Repartimento, para proceder à avaliação do referido imóvel a pedido da Secretaria Municipal de Administração para funcionamento da Escola de Música de Novo Repartimento.

2.0 - IMÓVEL - DESCRIÇÃO

Imóvel localizado na zona urbana, todo edificado em alvenaria, com acabamento interno, tendo acesso a energia elétrica rua asfaltada, iluminação pública e coleta de lixo. A área construída do imóvel é de 75,00 m².

3.0 METODOLOGIA

Objetivamente, o valor de venda de um imóvel e, por consequência, o valor do aluguel que pode ser a ele atribuído, sofre influência direta das dimensões, do padrão construtivo, da localização e do tempo de uso que ele tem.

Tecnicamente, as questões associadas ao tamanho e ao padrão de acabamento são facilmente referenciadas pelo Custo Unitário Básico de Construção (CUBC), que é calculado periodicamente pelo Sindicato da Construção Civil do estado onde o imóvel se encontra no caso Sinduscon/PA.

Quanto ao percentual utilizado sobre o valor venal do imóvel, este não tem uma regulamentação no país. Entretanto



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO REPARTIMENTO
CNPJ: 34.626.416/0001-31
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E PLANEJAMENTO



para fins de cálculo, este percentual sofre variação entre 1% e 2% dependendo do aquecimento imobiliário local.

Os valores abaixo se referem aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Federal. n° 4.591 de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de NOV/2017.

A localização é referenciada pelo mercado, enquanto o tempo de uso atribuirá uma taxa de depreciação sobre o imóvel. Praticando-se os valores estabelecidos na Lei Complementar N° 001/2003 de 22 de dezembro de 2003, que dispõe sobre a apuração do valor de edificações e terrenos no município de Novo Repartimento, temos:

4.0 VALOR DO IMÓVEL

Valor da locação: O valor da locação está diretamente ligado ao valor do imóvel. O valor venal do imóvel será apurado através da aplicação da seguinte fórmula:

$$VVI = VVT + VVE$$

$$VVI = 2.891,70 + 74.643,66$$

$$VVI = R\$ 77.535,36$$

Onde:

VVI = Valor venal do imóvel

VVT = Valor venal do terreno

VVE = Valor venal da Edificação

4.1 - Valor Venal do Terreno

Dado pela fórmula:

$$VVT = AT \times Vm^2T \times FCT$$

$$VVT = 594,00 \text{ m}^2 \times 43,58 \times 2,90$$

$$VVT = R\$ 75.070,90$$



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO REPARTIMENTO
CNPJ: 34.626.416/0001-31
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E PLANEJAMENTO

Onde:

Vm^2T = Valor do m^2 do terreno

AT = Área do terreno

FCT = Fator de correção do terreno.

4.2 - Valor Venal da Edificação

Dado pela fórmula:

$$VVE = AE \times Vm^2E \times CAT/100 \times FCE \times FCVE/100$$

$$VVE = 100,74 \times 849,33 \times 67/100 \times 3,0 \times 100/100$$

$$VVE = R\$ 171.978,62 \quad \text{Onde:}$$

AE = Área da edificação

Vm^2E = Valor do m^2 da edificação

CAT = Categoria da edificação

FCE = Fator de correção da edificação.

FCVE = Fator de correção do valor da edificação.

4.3 - Valor sugerido para locação

- $VVI \times$ Percentual sugerido para locação entre 1% e 2% do VVI
- $R\$ 171.978,62 \times 1,3\% = R\$ 2.235,72$
- Fez-se o arredondamento ficando o valor total estipulado em R\$ 2.235,00 (Dois mil duzentos e trinta e cinco reais)

Novo Repartimento, 05 de março de 2018.

Hêlvio S. Vilhena

Téc. Edificações-PMNR/SEMPLAN

CREA-PA nº 6469-TD/PA

Hêlvio Seabra de Vilhena

Técnico em Edificações - CREA N°. 6469 TD/PA





