

NÚCLEO DE ENGENHARIA E ARQUITETURA - NEA/SESMA
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL Nº 007/2015- NEA/SESMA

01 - INTRODUÇÃO

PROPRIETÁRIO: AFONSO RAYOL NOBRE

OBJETO DA AVALIAÇÃO: Rua Um, Conjunto Ipaixuna nº 11 - CMB 215 Qd B Tenoné

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO: Justo valor locativo do imóvel

DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA: Escritura Particular, Registro de Imóveis e IPTU.

02 - VISTORIA

A vistoria foi realizada pela SESMA no dia 02/02/2015, cujos resultados subsidiaram este laudo.

03 - METODOLOGIA E NORMAS APLICADAS

Terreno: Método comparativo através da utilização da pesquisa de mercado, coletados de jornais de grande circulação na Cidade de Belém.

Benfeitoria: Método da Quantificação do Custo, utilizando custos unitários PINI de edificações (CUPE).

Depreciação: Método Ross Heideck.

04 - CÁLCULOS

04.1 - TERRENO

MEDIDAS

Frente:	10,9 m
Lateral Direita:	17,05 m
Lateral Esquerda:	17,05 m
Travessão dos Fundos:	10,9 m
Área:	185,84 m ²

VALOR BÁSICO DO SETOR(Vbs)

Valor, em m², obtido através da pesquisa de mercado:

Vbs= 151,77

DETERMINAÇÃO DO "ÍNDICE DE VALORIZAÇÃO E MELHORAMENTOS DO LOGRADOURO"(FL)

FATOR COMPONENTE BÁSICO

QUANTO AO ACESSO	f1B=	1
SEM ACESSO (MEIO DO MATO):	0,1 ☐	
SÓ PARA PEDESTRES:	0,5 ☐	
P/ VEÍCULOS COM DIFICULDADE:	0,8 ☐	
NORMAL P/ VEÍCULOS:	1 ☒	

SESMA



SECRETARIA MUNICIPAL
DE SAÚDE **BELÉM**



QUANTO AO TRANSPORTE PÚBLICO	f2B=	1,05
DISTANTE ACIMA DE 1000m:	1 ☐	
DISTANTE MENOS DE 1000m:	1,02 ☐	
DIRETO A PORTA:	1,05 ☒	

QUANTO AOS MELHORAM. PUBL. BÁSICOS (ÍNDICES ACUMULATIVOS)	f3B=	1
ABASTECIMENTO DE ÁGUA INDIRETO	0,1 ☒	
ABASTECIMENTO DE ÁGUA DIRETO	0,4 ☒	
LUZ DOMICILIAR	0,3 ☒	
ESGOTOS PLUVIAIS	0,2 ☒	

$$FLB = (f1B + f2B + f3B) / 3$$

1,01

FATOR COMPONENTE COMPLEMENTAR

QUANTO AOS MELHORAMENTOS PÚBLICOS COMPLEMENTARES	f1C=	0,1
ILUMINAÇÃO PÚBLICA	0,02 ☒	
GUIAS E SARJETAS	0,01 ☒	
PAVIMENTAÇÃO	0,02 ☒	
COLETA DE LIXO	0,01 ☒	
PASSEIOS	0,01 ☒	
TELEFONE	0,01 ☒	
ESGOTOS SANITÁRIOS	0,01 ☒	
ARBORIZAÇÃO	0,01 ☒	

QUANTO AOS EQUIPAMENTOS URBANOS ESSENCIAIS RAO DE 500M (ÍNDICES ACUMULATIVOS)	f2C=	0,1
SEM EQUIPAMENTOS	0 ☐	
LAZER	0,02 ☒	
SEGURANÇA	0,02 ☒	
EDUCAÇÃO	0,02 ☒	
ATENDIMENTO A SAÚDE	0,02 ☒	
ABASTECIMENTO ALIMENTAR	0,02 ☒	

$$FLC = 1 + (f1C + f2C)$$

1,2

$$FL = FLB \times FLC$$

1,21

VALOR BÁSICO DO LOGRADOURO:

$$VOL = Vbs \times FL$$

183,95

SESMA



SECRETARIA MUNICIPAL
DE SAÚDE **BELEM**



DETERMINAÇÃO DOS VALORES INTRINSECOS AO TERRENO (FT)

TOPOGRÁFICO	f1=	1
ACIDENTADO E BAIXO	0,5 ☐	
PLANO E BAIXO	0,6 ☐	
ACIDENTADO EM ACLIVE OU DECLIVE	0,7 ☐	
PLANO EM ACLIVE OU DECLIVE	0,8 ☐	
ACIDENTADO E ALTO	0,9 ☐	
PLANO E ALTO	1 ☒	

GEOLÓGICO	f2=	1
SOLO S/ RESISTÊNCIA (EXIGINDO ESTAQUEAMENTO)	0,6 ☐	
SOLO DE FRACA RESISTÊNCIA (EXIGINDO FUNDAÇÕES ESPECIAIS)	0,8 ☐	
SOLO DE RESISTÊNCIA FIRME (FUNDAÇÕES NORMAIS)	1 ☒	

GEOMÉTRICO - ELEMENTOS	f3=	1,04
TESTADA (T)	19,94 m	
ÁREA (S)	352,94 m ²	
PROFUNDIDADE EQUIVALENTE (Pe)	17,7 m	
PROFUNDIDADE MINIMA P/ A ZONA (Mi)	11,65 m	
PROFUNDIDADE MAXIMA P/ A ZONA (Ma)	36 m	
TESTADA DE REFERÊNCIA (Tr)	10 m	
PROFUNDIDADE PADRÃO (pp)	36 m	

INFLUÊNCIA DA PROFUNDIDADE

Se $Pe > Mi/2$; "E"; $Pe < Mi$; então $Fp = (Pe/Mi)^{0,5}$	0
Se $Pe > ou = Mi$; "E"; $Pe < ou = Ma$; então $Fp = 1$	1
Se $Pe > Ma$; "E"; $Pe < 2(Ma)$; então $Fp = (Ma/Pe)^{0,5}$	0
Se $Pe < = Mi/2$ ou $Pe > 2Ma$; então $Fp = 0,70710$	0
FP	1

INFLUÊNCIA DA TESTADA

Se $T > ou = Tr/2$; "E"; $T < ou = 2(Tr)$; então $Ft = (T/Tr)^{0,25}$	1,07
Se $T > 2Tr$; então $Ft = 1,189$	0
Se $T < Tr/2$; então $Ft = 0,84$	0
Ft	1,07

SESMA



SECRETARIA MUNICIPAL
DE SAÚDE **BELEM**



FATOR DE ESQUINA OU FRENTES MÚLTIPLAS	f4=	1
TERRENO DE UMA TESTADA	1 ☒	
TERRENO DE DUAS TESTADAS	1,1 ☐	
TERRENO DE ESQUINA COM DUAS OU MAIS TESTADAS	1,2 ☐	

FATOR DE SITUAÇÃO DO TERRENO	f4=	1
NORMAL	1 ☒	
VILA, BECO OU PASSAGEM SEM SAÍDA	0,9 ☐	
ENCRAVADO	0,6 ☐	

FT **2**

VALOR BÁSICO DO TERRENO

VOT = VOL x FT **367,89**

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

VT = VOT x S

VT = R\$- **R\$ 129.843,27**

04.2 - BENFEITORIA

Casa em alvenaria composta de 02 salas, 02 lavabos, sala de estoque, salão principal e depósito.

CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA EM RELAÇÃO A IDADE APARENTE - Ross Heidecke			
AREA CONSTRUIDA		197,72	
VALOR DO M ² DA BENFEITORIA COMO NOVA	R\$		1.144,05
VALOR DA BENFEITORIA COMO NOVA = VB	R\$		226.201,56
IDADE APARENTE		10	
VIDA ÚTIL		20	

CONDIÇÕES FÍSICAS			
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	B		NOVO e REG
IDADE EM % DE DURAÇÃO	20%		
K = (coeficiente de Ross Heidecke) = TABELA	0,12		
COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO CD	0,88		
VALOR DA BENFEITORIA	R\$	176.437,22	

5 - VALOR DE VENDA DO IMÓVEL

- Valor do Terreno	R\$	129.843,27
- Valor da Benfeitoria	R\$	176.437,22
- Total	R\$	306.280,48
R\$ 306.280,48 (valor)		

SESMA



SECRETARIA MUNICIPAL
DE SAÚDE **BELEM**



6 - VALOR DE ALUGUEL DO IMÓVEL

ALUGUEL MENSAL - A metodologia adotada corresponde a estipular-se um valor mensal de aluguel que remunera aproximadamente o capital empregado. Neste caso o capital corresponde ao valor do imóvel e taxa de juros a adotar, deverá refletir a taxa de mercado. Assim sendo temos:

Aluguel = $V_i \times i / 12$, onde:

V_i = Valor do imóvel

R\$ 306.280,48

i = Taxa de juros = 12%

12%

Fonte bcb.gov

R\$

3.062,80

(TRÊS MIL, SESSENTA E DOIS MIL E OITENTA CENTAVOS)

Belém, 23 de Fevereiro de 2015

PEDRO PAULO DA SILVA MACHADO

Eng. Civil -CREA 7865-D / CRECI Nº 3153

NEA/SESMA

13
15
PL n.º 15
RUBRICADO



SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SESMA

NEA - Núcleo de Engenharia e Arquitetura

PREFEITURA DE
BELEM

Endereço do imóvel: *Conjunto Primavera, nº 11 - CHB 215, Quadra B*

Proprietário: *Sr. Afonso de Aguiar Nobre*

Data da Vistoria: *02/02/2015*

FATOR COMPONENTE BÁSICO	
1	
.1	DIMENSÕES DO TERRENO <i>9,05 x 17,85 metros = 161,54 m²</i>
.2	TERRENO DE QÜAS TESTADAS <i>01</i>
.3	TERRENO DE ESQUINA COM QÜAS TESTADAS <i>NÃO</i>
.4	ACESSO <i>Regular</i>
.5	TRANSPORTE PÚBLICO <i>Sim (+ 200 metros)</i>
.6	ABASTECIMENTO ÁGUA <i>Sim</i>
.7	LÜZ DOMICILIAR <i>Sim</i>
.8	ESGOTOS PLUVIAIS <i>Sim</i>
.9	ILUMINAÇÃO PÚBLICA <i>Sim</i>
.10	PAVIMENTAÇÃO <i>Sim (Asfalto)</i>
.11	ESGOTOS PLUVIAIS <i>Sim</i>
.12	CALÇADAS E SARJETAS <i>Sim</i>
.13	EÜIPAM. URBANOS ESSENCIAIS <i>Sim</i>
.14	TERRENO PLANO OU NÃO <i>Sim</i>
3	BENEFITÖRIA
.1	TIPO DE CONSTRUÇÃO <i>Estrutura / 197,72 m²</i>
.2	NÜMERO DE PAVIMENTOS <i>02</i>
.3	PADRÃO DE CONSTRUÇÃO <i>Bom</i>
.4	COMPARTIMENTOS <i>10</i>
.5	IDADE APARENTE DO IMÖVEL <i>10 Anos</i>

ASSINATURA RESPONSÁVEL PELA VISTÖRIA TÉCNICA

Fernando Roberto Nóbis



14

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – ESF TENONÉ

Assunto : Aluguel de Imóvel para esf TENONÉ

Proprietário:

Local:

Data: 19/012/2015

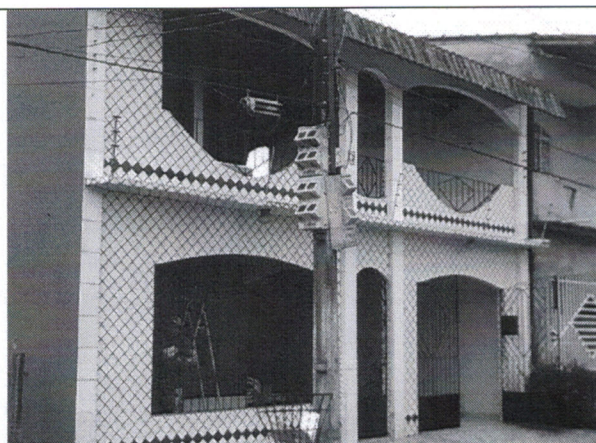


Foto 01:



Foto 02:



Foto 03:



Foto 04:

Travessa do Chaco, n 2086-Marco
Fone/Fax: (91) 3184-6144 Cep: 66.095-543
e-mail: nea.sesma@hotmail.com



Foto 05:



Foto 06:



Foto 07:



Foto 08: