



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

01 - INTRODUÇÃO

PROPRIETÁRIO:

OBJETO DA AVALIAÇÃO: Terreno urbano edificado localizado na Av. José Bonifácio nº 2539

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO: Justo valor locativo do imóvel

DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA:

02 - VISTORIA

A vistoria foi realizada pela SEURB no dia 13/03/2014, 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 básicos(CUB), levantados por instituições consagradas e publicados em revistas especializadas.

Depreciação: Método Ross Heideck.

04 - CÁLCULOS

04.1 - TERRENO

MEDIDAS:

Frente:	13,25	m
Lateral Direita:	31,80	m
Lateral Esquerda:	31,80	m
Travessão dos Fundos:	13,25	m
Área:	421,35	m ²

VALOR BÁSICO DO SETOR(Vbs):

Valor, em m², obtido através da pesquisa de mercado

Vbs =



615,65

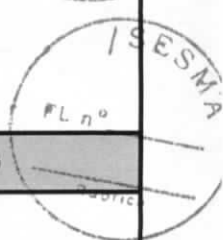
DETERMINAÇÃO DO "ÍNDICE DE VALORIZAÇÃO E MELHORAMENTOS DO LOGRADOURO"(FL):

FATOR COMPONENTE BÁSICO

QUANTO AO ACESSO	f1B=	1,00
SEM ACESSO (MEIO DO MATO):	0,10 ☐	
SÓ PARA PEDESTRES:	0,50 ☐	
P/ VEÍCULOS COM DIFICULDADE:	0,80 ☐	
NORMAL P/ VEÍCULOS:	1,00 ☒	
QUANTO AO TRANSPORTE PÚBLICO	f2B=	1,05
DISTANTE ACIMA DE 1.000 m	1,00 ☐	
DISTANTE MENOS DE 1.000 m	1,02 ☐	
DIRETO A PORTA	1,05 ☒	



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE ☒ DVEL



QUANTO AOS MELHORAM. PUBL. BÁSICOS ÍNDICES ACUMULATIVOS	f3B=	1,00
ABASTECIMENTO D'ÁGUA INDIRETO	0,10 ☒	
ABASTECIMENTO D'ÁGUA DIRETO	0,40 ☒	
LUZ DOMICILIAR	0,30 ☒	
ESGOTOS PLUVIAIS	0,20 ☒	
FLB = (f1B + f2B + f3B) / 3		1,02
FATOR COMPONENTE COMPLEMENTAR		
QTO. AOS MELHORAM. PUB. COMPLEM.	f1C=	0,09
ILUMINAÇÃO PUBLICA	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 ☒	
QTO. AOS EQUIP. URBANOS ESSENCIAIS RAIO DE 500,00 m (ÍNDICES ACUMULATIVOS)	f2C=	0,10
SEM EQUIPAMENTOS	0,00 ☐	
LAZER:	0,02 ☒	
SEGURANÇA	0,02 ☒	
EDUCAÇÃO	0,02 ☒	
ATENDIMENTO A SAÚDE	0,02 ☒	
ABASTECIMENTO ALIMENTAR	0,02 ☒	
FLC = 1 + (f1C + f2C)		1,19
FL = FLB X FLC		1,21
VALOR BÁSICO DO LOGRADOURO:		
VOL = Vbs X FL		744,94
DETERMINAÇÃO DOS FATORES INTRINSECOS AO TERRENO (FT):		
TOPOGRÁFICO	f1=	1,00
ACIDENTADO E BAIXO	0,50 ☐	
PLANO E BAIXO	0,60 ☐	
ACIDENTADO E EM ACLIVE OU DECLIVE	0,70 ☐	
PLANO EM ACLIVE OU DECLIVE	0,80 ☐	
ACIDENTADO E ALTO	0,90 ☐	
PLANO E ALTO	1,00 ☒	



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE ☒ **IVEL**

GEOLOGICO	f2=	1,00
SOLO S/ RESISTÊNCIA (EXIGINDO ESTAQUEAMENTO)	0,60 ☐	
SOLO DE FRACA RESISTÊNCIA (EXIGINDO FUNDAÇÕES ESPECIAIS)	0,80 ☐	
SOLO DE RESISTÊNCIA FIRME (FUNDAÇÕES NORMAIS)	1,00 ☒	
- GEOMÉTRICO ELEMENTOS	f3=	1,04
TESTADA (T)	13,25 m	
ÁREA (S)	421,35 m ²	
PROFUNDIDADE EQUIVALENTE (Pe)	31,80 m	
PROFUNDIDADE MÍNIMA P/ A ZONA (Mi)	18,00 m	
PROFUNDIDADE MÁXIMA P/ A ZONA (Ma)	36,00 m	
TESTADA DE REFERÊNCIA (Tr)	10,00 m	
PROFUNDIDADE PADRÃO (pp)	36,00 m	
INFLUÊNCIA DE PROFUNDIDADE		
Se $Pe > Mi/2$; "E"; $Pe < Mi$; então $Fp = (Pe/Mi)^{0,5}$	0,0000	
Se $Pe > ou = Mi$; "E"; $Pe < ou = Ma$; então $Fp = 1$	1,0000	
Se $Pe > Ma$; "E"; $Pe < 2(Ma)$; então $Fp = (Ma/Pe)^{0,5}$	0,0000	
Se $Pe \leq Mi/2$ ou $Pe \geq 2Ma$; então $FP = 0,70710$	0,0000	
FP =		1,0000
INFLUÊNCIA DE TESTADA		
Se $T > ou = Tr/2$; "E"; $T < ou = 2(Tr)$; então $Ft = (T/Tr)^{0,25}$	1,07	
Se $T > 2Tr$; então $Ft = 1,189$	0,000	
Se $T < Tr/2$; então $Ft = 0,84$	0,00	
Ft		1,07
FATOR DE ESQUINA OU FRENTES MÚLTIPLAS	f4=	1,20
TERRENO DE UMA TESTADA	1,00	
TERRENO DE DUAS TESTADAS	1,10	
TERRENO DE ESQUINA COM DUAS OU MAIS TESTADAS	1,20	
FATOR DE SITUAÇÃO DO TERRENO	f4=	1,00
NORMAL	1,00	
VILA, BECO OU PASSAGEM SEM SAÍDA	0,90	
ENCRAVADO	0,60	
FT =		1,24



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

VALOR BÁSICO DO TERRENO:

$VOT = VOL \times FT$ 923,73

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO.

$VT = VOT \times S$

$VT = R\$$ 389.213,64

04.2 - BENFEITORIA:

Galpão de alvenaria, com cobertura de telhas de fibrocimento assentadas em treliças metálicas

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

Área Construída:==>>	421,35 m2
Valor do m2 da Benfeitoria como Nova:==>>	R\$ 1.407,42 /m2
Valor da Benfeitoria como Nova = VB:==>>	R\$ 593.016,42
Idade Aparente:==>>	12 anos
Vida Útil ==>>	67 anos

Condições Físicas:

Estado de Conservação==>>	2,00	Regular
Idade em % de Duração: ==>>	18%	
$K=(\text{Coeficiente de Ross Heidecke})=\text{Tabela}==>>$	0,2680	
Coeficiente de Depreciação==>>Cd==>>	0,7320	
Valor da Benfeitoria ==>>	R\$ 434.088,02	

5 - VALOR DE VENDA DO IMÓVEL:

- Valor do Terreno	R\$389.213,64
- Valor da Benfeitoria	R\$434.088,02
- Total	R\$823.301,66

R\$ 823.301,66 (oitocentos e vinte e três mil, trezentos e um reais e sessenta e seis centavos).



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

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

i = Taxa de juros = 12%

R\$8.233,02

R\$823.301,66

12%

Aluguel= $\frac{823.301,66 \times 12\%}{12}$

R\$ 8.233,02 (oito mil, duzentos e trinta e três reais e dois centavos) que é o valor do aluguel atual.

Belem, 17 de março de 2014

Emilio Jorge Leite
Engº Civil - DEOC/SEURB

Engº Eduardo Augusto P. de Mello
Diretor do DEOC / SEURB

Tabela de Ross-Heideck
Depreciação Física Fator "k"



Idade em % de Vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	33,90	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,73	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	42,20	58,30	78,20
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,50	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	61,30	77,40	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,90
72	62,20	61,90	62,90	85,00	68,80	74,60	81,90	90,60
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,80	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	83,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

- a) Novo
b) Entre novo e regular
c) Regular
d) Entre regular e reparos simples

- e) Reparos simples
f) Entre reparos simples e importantes
g) Reparos importantes
h) Entre reparos importantes e s/ valor