

NÚCLEO DE ENGENHARIA E ARQUITETURA - NEA/SESMA
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL Nº 010/2015- NEA/SESMA

01 - INTRODUÇÃO

PROPRIETÁRIO/CORRETORA: RAIMUNDA SOARES MOURA
OBJETO DA AVALIAÇÃO: Rua Angustura entre Pedro Miranda e Antonio Everdosa.
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 05/01/2015, 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:	7,35	m
Lateral Direita:	52,3	m
Lateral Esquerda:	52,3	m
Travessão dos Fundos:	7,35	m
Área:	384,4	m ²

VALOR BÁSICO DO SETOR(Vbs)

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

Vbs= 157,65

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 <input type="checkbox"/>	
SÓ PARA PEDESTRES:	0,5 <input type="checkbox"/>	
P/ VEÍCULOS COM DIFICULDADE:	0,8 <input type="checkbox"/>	
NORMAL P/ VEÍCULOS:	1 <input checked="" type="checkbox"/>	



SESMA



SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE **BELEM**
PREFEITURA DE

QUANTO AO TRANSPORTE PÚBLICO	f2B=	1,05
DISTANTE ACIMA DE 1000m:	1 <input type="checkbox"/>	
DISTANTE MENOS DE 1000m:	1,02 <input type="checkbox"/>	
DIRETO A PORTA:	1,05 <input checked="" type="checkbox"/>	

QUANTO AOS MELHORAM. PUBL. BÁSICOS (ÍNDICES ACUMULATIVOS)	f3B=	1
ABASTECIMENTO DE ÁGUA INDIRETO	0,1 <input checked="" type="checkbox"/>	
ABASTECIMENTO DE ÁGUA DIRETO	0,4 <input checked="" type="checkbox"/>	
LUZ DOMICILIAR	0,3 <input checked="" type="checkbox"/>	
ESGOTOS PLUVIAIS	0,2 <input checked="" type="checkbox"/>	

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

1,01

FATOR COMPONENTE COMPLEMENTAR

QUANTO AOS MELHORAMENTOS PÚBLICOS COMPLEMENTARES	f1C=	0,1
ILUMINAÇÃO PÚBLICA	0,02 <input checked="" type="checkbox"/>	
GUIAS E SARJETAS	0,01 <input checked="" type="checkbox"/>	
PAVIMENTAÇÃO	0,02 <input checked="" type="checkbox"/>	
COLETA DE LIXO	0,01 <input checked="" type="checkbox"/>	
PASSEIOS	0,01 <input checked="" type="checkbox"/>	
TELEFONE	0,01 <input checked="" type="checkbox"/>	
ESGOTOS SANITÁRIOS	0,01 <input checked="" type="checkbox"/>	
ARBORIZAÇÃO	0,01 <input checked="" type="checkbox"/>	

QUANTO AOS EQUIPAMENTOS URBANOS ESSENCIAIS RAIOS DE 500M (ÍNDICES ACUMULATIVOS)	f2C=	0,1
SEM EQUIPAMENTOS	0 <input type="checkbox"/>	
LAZER	0,02 <input checked="" type="checkbox"/>	
SEGURANÇA	0,02 <input checked="" type="checkbox"/>	
EDUCAÇÃO	0,02 <input checked="" type="checkbox"/>	
ATENDIMENTO A SAÚDE	0,02 <input checked="" type="checkbox"/>	
ABASTECIMENTO ALIMENTAR	0,02 <input checked="" type="checkbox"/>	

$FLC = 1 + (f1C + f2C)$

1,2

$FL = FLB \times FLC$

1,21

VALOR BÁSICO DO LOGRADOURO:

$VOL = Vbs \times FL$

191,07



20
g

DETERMINAÇÃO DOS VALORES INTRINSECOS AO TERRENO (FT)

TOPOGRÁFICO	f1=	1
ACIDENTADO E BAIXO	0,5 <input type="checkbox"/>	
PLANO E BAIXO	0,6 <input type="checkbox"/>	
ACIDENTADO EM ACLIVE OU DECLIVE	0,7 <input type="checkbox"/>	
PLANO EM ACLIVE OU DECLIVE	0,8 <input type="checkbox"/>	
ACIDENTADO E ALTO	0,9 <input type="checkbox"/>	
PLANO E ALTO	1 <input checked="" type="checkbox"/>	

GEOLÓGICO	f2=	1
SOLO S/ RESISTÊNCIA (EXIGINDO ESTAQUEAMENTO)	0,6 <input type="checkbox"/>	
SOLO DE FRACA RESISTÊNCIA (EXIGINDO FUNDAÇÕES ESPECIAIS)	0,8 <input type="checkbox"/>	
SOLO DE RESISTÊNCIA FIRME (FUNDAÇÕES NORMAIS)	1 <input checked="" type="checkbox"/>	

GEOMÉTRICO - ELEMENTOS	f3=	1,04
TESTADA (T)	7,35 m	
AREA (S)	384,4 m ²	
PROFUNDIDADE EQUIVALENTE (Pe)	52,3 m	
PROFUNDIDADE MÍNIMA P/ A ZONA (Mi)	11,65 m	
PROFUNDIDADE MÁXIMA 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

[Handwritten signature]

SESMA



SECRETARIA MUNICIPAL
DE SAÚDE **BELEM**

24
J

FATOR DE ESQUINA OU FRENTES MÚLTIPLAS	f4=	1
TERRENO DE UMA TESTADA	1	<input checked="" type="checkbox"/>
TERRENO DE DUAS TESTADAS	1,1	<input type="checkbox"/>
TERRENO DE ESQUINA COM DUAS OU MAIS TESTADAS	1,2	<input type="checkbox"/>

FATOR DE SITUAÇÃO DO TERRENO	f4=	1
NORMAL	1	<input checked="" type="checkbox"/>
VILA, BECO OU PASSAGEM SEM SAÍDA	0,9	<input type="checkbox"/>
ENCRAVADO	0,6	<input type="checkbox"/>

FT **2**

VALOR BÁSICO DO TERRENO

VOT = VOL x FT **382,14**

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

VT = VOT x S

VT = R\$- **R\$ 146.896,00**

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		
ÁREA CONSTRUIDA		336,64
VALOR DO M ² DA BENFEITORIA COMO NOVA	R\$	1.144,05
VALOR DA BENFEITORIA COMO NOVA = VB	R\$	385.132,99
IDADE APARENTE		20
VIDA ÚTIL		40

CONDIÇÕES FÍSICAS

ESTADO DE CONSERVAÇÃO	C	REGULAR
IDADE EM % DE DURAÇÃO	40%	
K = (coeficiente de Ross Heidecke) = TABELA	0,29	
COEFICIENTE DE DEPRECIÇÃO CD	0,7	
VALOR DA BENFEITORIA	R\$	269.593,09

5 - VALOR DE VENDA DO IMÓVEL

- Valor do Terreno	R\$	146.896,00
- Valor da Benfeitoria	R\$	269.593,09
- Total	R\$	416.489,09
R\$ 416.489,09 (valor)		

SESMA



SECRETARIA MUNICIPAL
DE SAÚDE **BELÉM**

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\$ 416.489,09

i = Taxa de juros = 11%

11%

Fonte bcb.gov

R\$ **3.817,82**

(TRÊS MIL, OITOCENTOS E DEZESSETE REAIS E OITENTA E DOIS CENTAVOS)

Belém, 26 de Fevereiro de 2015

PEDRO PAULO DA SILVA MACHADO

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

NEA/SESMA



SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SESMA

NEA - Núcleo de Engenharia e Arquitetura

USF SACRAMENTA (USF)

Endereço do imóvel: PASSAGEM HUCASÁ, Nº 271, ESTRE AV. SENADOR LEHOS, E AV. PEDRO ALVARES CABRAL (BAIRRO
PROPRIETÁRIO: MARIA RAÍSSA SOARES MOURA. DA SACRAMENTA)
Data da Vistoria: 05/01/2015

FATOR COMPONENTE BÁSICO	
1	
.1	DIMENSÕES DO TERRENO <u>7,35x52,30 MTS = 384,40M²</u>
.2	TERRENO DE Q'TAS TESTADAS <u>01</u>
.3	TERRENO DE ESQUINA COM Q'TAS TESTADAS <u>NÃO</u>
.4	ACESSO <u>REGULAR</u>
.5	TRANSPORTE PÚBLICO <u>SIM</u>
.6	ABASTECIMENTO ÁGUA <u>SIM</u>
.7	LUZ DOMICILIAR <u>SIM</u>
.8	ESGOTOS PLUVIAIS <u>SIM</u>
.9	ILUMINAÇÃO PÚBLICA <u>SIM</u>
.10	PAVIMENTAÇÃO <u>SIM (ASFALTO)</u>
.11	ESGOTOS PLUVIAIS <u>SIM</u>
.12	CALÇADAS E SARJETAS <u>SIM</u>
.13	EQUIPAM. URBANOS ESSENCIAIS <u>SIM</u>
.14	TERRENO PLANO OU NÃO <u>SIM</u>
3	BENFEITORIA
.1	TIPO DE CONSTRUÇÃO <u>ESTRUTURADA / 336,64M²</u>
.2	NÚMERO DE PAVIMENTOS <u>02</u>
.3	PADRÃO DE CONSTRUÇÃO <u>REGULAR</u>
.4	COMPARTIMENTOS <u>15</u>
.5	IDADE APARENTE DO IMÓVEL <u>20 ANOS</u>

ASSINATURA RESPONSÁVEL PELA VISTORIA TÉCNICA Roberto R. R.

23

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – ESF SACRAMENTA

Proprietário: Maria Raimunda Soares Moura
Local: Passagem Mucajá nº271
Bairro: Sacramento.

Data: 26/02/2015



Foto 01:

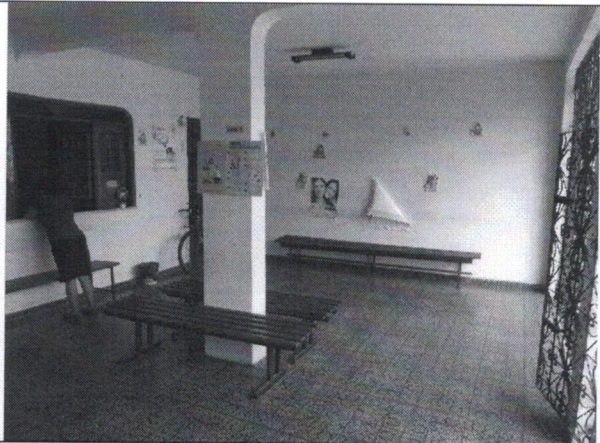


Foto 02:



Foto 03:



Foto 04:

25
9



Foto 05:



Foto 06:



Foto 07:



Foto 08:

26
9



Foto 09:



Foto 10:



Foto 11:



Foto 12: