

NÚCLEO DE ENGENHARIA E ARQUITETURA - NEA/SESMA
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL Nº 005/2015- NEA/SESMA

01 - INTRODUÇÃO

PROPRIETÁRIO: BENEDITA ESTEVES

OBJETO DA AVALIAÇÃO: Rua Eládio Lima 56 - Entroncamento

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 07/01/2015, 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:	19,94	m
Lateral Direita:	17,7	m
Lateral Esquerda:	17,7	m
Travessão dos Fundos:	19,94	m
Área:	352,94	m²

VALOR BÁSICO DO SETOR(Vbs)

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

Vbs= 261,77

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 **BELEM**

QUANTO AO TRANSPORTE PÚBLICO	f2B=	1,05
DISTANTE ACIMA DE 1000m:	1 ☐	
DISTANTE MENOS DE 1000m:	1,02 ☐	
DIRETO À 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 RAIO DE 500M (ÍNDICES ACUMULATIVOS)	f2C=	0,1
SEM EQUIPAMENTOS	0 ☐	
LAZER	0,02 ☒	
SEGURANÇA	0,02 ☒	
EDUCAÇÃO	0,02 ☒	
ATENDIMENTO À SAÚDE	0,02 ☒	
ABASTECIMENTO ALIMENTAR	0,02 ☒	

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

1,2

$$FL = FLB \times FLC$$

1,21

VALOR BÁSICO DO LOGRADOURO:

$$VOL = Vbs \times FL$$

317,27

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 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 $Pe \leq Mi/2$ 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 634,53

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

VT = VOT x S

VT = R\$- R\$ 223.951,19

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 CONSTRUÍDA		293,73
VALOR DO M² DA BENFEITORIA COMO NOVA	R\$	1.144,05
VALOR DA BENFEITORIA COMO NOVA = VB	R\$	336.041,80
IDADE APARENTE		15
VIDA ÚTIL		30

CONDIÇÕES FÍSICAS		
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	B	NOVO E REG
IDADE EM % DE DURAÇÃO	20%	
K = (coeficiente de Ross Heidecke) = TABELA	0,21	
COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO CD	0,78	
VALOR DA BENFEITORIA	R\$	262.112,60

5 - VALOR DE VENDA DO IMÓVEL

- Valor do Terreno	R\$	223.951,19
- Valor da Benfeitoria	R\$	262.112,60
- Total	R\$	486.063,79
R\$ 486.063,79 (valor)		

SESMA



SECRETARIA MUNICIPAL
DE SAÚDE **BELEM**
PREFEITURA DE

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\$ 486.063,79

i = Taxa de juros = 12%

12%

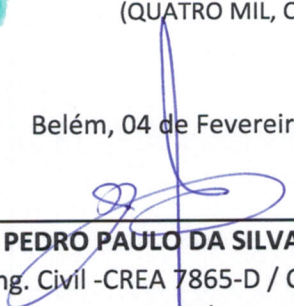
Fonte bcb.gov

R\$

4.860,64

(QUATRO MIL, OITOCENTOS E SESENTA REAIS E SESENTA E QUATRO CENTAVOS)

Belém, 04 de Fevereiro de 2015



PEDRO PAULO DA SILVA MACHADO

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

NEA/SESMA
+ u



SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SESMA

Fúlio DAEUT

PREFEITURA DE
BELEM

NEA - Núcleo de Engenharia e Arquitetura

Endereço do imóvel: PASSEIO ELÍCIO LIMA, Nº 56 (Bairro do Souza)

Proprietário: BENEICIA ESTEVES

Data da Vistoria: 07/01/2015

1	FATOR COMPONENTE BÁSICO	
.1	DIMENSÕES DO TERRENO	19,94x17,70m = 352,94 m ²
.2	TERRENO DE QÜAS TESTADAS	01
.3	TERRENO DE ESQUINA COM QÜAS TESTADAS	NÃO
.4	ACESSO	REGULAR
.5	TRANSPORTE PÚBLICO	SIM
.6	ABASTECIMENTO ÁGUA	SIM
.7	LUZ DOMICILIAR	SIM
.8	ESGOTOS PLUVIAIS	SIM
.9	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	SIM
.10	PAVIMENTAÇÃO	SIM (ASfalto)
.11	ESGOTOS PLUVIAIS	SIM
.12	CALÇADAS E SARJETAS	SIM
.13	EQUIPAM. URBANOS ESSENCIAIS	SIM
.14	TERRENO PLANO OU NÃO	SIM
3	BENEFITÓRIA	
.1	TIPO DE CONSTRUÇÃO	ESTRUTURADA / 293,73 m ²
.2	NÚMERO DE PAVIMENTOS	02
.3	PADRÃO DE CONSTRUÇÃO	REGULAR
.4	COMPARTIMENTOS	18
.5	IDADE APARENTE DO IMÓVEL	15 ANOS

ASSINATURA RESPONSÁVEL PELA VISTORIA TÉCNICA

[Assinatura]