

NÚCLEO DE ENGENHARIA E ARQUITETURA - NEA/SESMA
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL Nº 004/2015- NEA/SESMA

01 - INTRODUÇÃO

PROPRIETÁRIO: DANIEL AMORAS DE MIRANDA MARREIROS
OBJETO DA AVALIAÇÃO: AV.DOMINGOS MARREIROS
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 26/01/2015, 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:	8 m
Lateral Direita:	55 m
Lateral Esquerda:	55 m
Travessão dos Fundos:	8 m
Área:	440 m ²

VALOR BÁSICO DO SETOR(Vbs)

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

Vbs= 848,77

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 <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**

FL n° 22
w
Rubrica

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 À PORTA:	1,05 <input checked="" type="checkbox"/>	

QUANTO AOS MELHORAM. PUBL. BÁSICOS (ÍNDICES ACUMULATIVOS)	f3B=	1
ABASTECIMENTO DE AGUA INDIRETO	0,1 <input checked="" type="checkbox"/>	
ABASTECIMENTO DE AGUA 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 SANITARIOS	0,01 <input checked="" type="checkbox"/>	
ARBORIZAÇÃO	0,01 <input checked="" type="checkbox"/>	

QUANTO AOS EQUIPAMENTOS URBANOS ESSENCIAIS RAO 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:

$VOL = Vbs \times FL$

1028,71

SESMA



SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
PREFEITURA DE BELEM



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)	8	m
AREA (S)	440	m ²
PROFUNDIDADE EQUIVALENTE (Pe)	55	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

SESMA



SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE **BELEM**



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 **2057,42**

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

VT = VOT x S

VT = R\$- **R\$ 905.264,13**

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		880
VALOR DO M ² DA BENFEITORIA COMO NOVA	R\$	1.479,60
VALOR DA BENFEITORIA COMO NOVA = VB	R\$	1.302.048,00
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\$	1.145.802,24

5 - VALOR DE VENDA DO IMÓVEL

- Valor do Terreno	R\$	905.264,13
- Valor da Benfeitoria	R\$	1.145.802,24
- Total	R\$	2.051.066,37
R\$ 2.051.066,37 (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\$ 2.051.066,37

i = Taxa de juros = 12%

12%

Fonte bcb.gov

R\$

20.510,66

(VINTE MIL, QUINHENTOS E DEZ REAIS E SESENTA E SEIS CENTAVOS)

Belém, 29 de Janeiro de 2015

PEDRO PAULO DA SILVA MACHADO

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

NEA/SESMA

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – NOVA ESF SEDE FÁTIMA

Assunto : Aluguel de Imóvel para A NOVA SEDE DA ESF FÁTIMA.

Proprietário:

Local:

Data: 29/01/2015



Foto 01:



Foto 02:



Foto 03:



Foto 04:

	
<p>Foto 05:</p>	<p>Foto 06:</p>

	
<p>Foto 07:</p>	<p>Foto 08:</p>



Foto 05:



Foto 06:



Foto 05:



Foto 06:



SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SESMA

NEA - Núcleo de Engenharia e Arquitetura



PREFEITURA DE
BELÉM

Endereço do imóvel: *Rua Domésticos Haareiros*

Proprietário: *Jaqueli Azeiteiros de Miranda Triston*

Data da Vistoria: *26/01/2015*

TORUOA ESF FÁTIMA

1	FATOR COMPONENTE BÁSICO	
.1	DIMENSÕES DO TERRENO	<i>8,00 x 55,00 = 440,00 m²</i>
.2	TERRENO DE QÜAS TESTADAS	<i>01</i>
.3	TERRENO DE ESQUINA COM QÜAS TESTADAS	<i>QUADRO NÃO</i>
.4	ACESSO	<i>BOM</i>
.5	TRANSPORTE PÚBLICO	<i>SIH</i>
.6	ABASTECIMENTO ÁGUA	<i>SIH</i>
.7	LUZ DOMICILIAR	<i>SIH</i>
.8	ESGOTOS PLUVIAIS	<i>SIH</i>
.9	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	<i>SIH</i>
.10	PAVIMENTAÇÃO	<i>SIH (ASfalto)</i>
.11	ESGOTOS PLUVIAIS	<i>SIH</i>
.12	CALÇADAS E SARJETAS	<i>SIH</i>
.13	EQUIPAM. URBANOS ESSENCIAIS	<i>SIH</i>
.14	TERRENO PLANO OU NÃO	<i>SIH</i>
3	BENEFETORIA	
.1	TIPO DE CONSTRUÇÃO	<i>ESTRUCURADA / 880,00 m²</i>
.2	NÚMERO DE PAVIMENTOS	<i>02</i>
.3	PADRÃO DE CONSTRUÇÃO	<i>BOM</i>
.4	COMPARTIMENTOS	<i>32</i>
.5	IDADE APARENTE DO IMÓVEL	<i>10 ANOS</i>

ASSINATURA RESPONSÁVEL PELA VISTORIA TÉCNICA

Fábio Roberto APP.