

NÚCLEO DE ENGENHARIA E ARQUITETURA - NEA/SESMA
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL Nº 012/14

01 - INTRODUÇÃO

PROPRIETÁRIO: TOSAHIKO SAKAI

OBJETO DA AVALIAÇÃO: Av. José Bonifácio nº 985, bairro de São Brás, Belém/Pa.

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 15/05/2014, 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 PINI de edificações (CUPE).

Depreciação: Método Ross Heideck.

04 - CÁLCULOS

04.1 - TERRENO

MEDIDAS

Frente:	12,25	m
Lateral Direita:	44,37	m
Lateral Esquerda:	44,37	m
Travessão dos Fundos:	12,25	m
Área:	543,53	m²

VALOR BÁSICO DO SETOR(Vbs)

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

Vbs= 356,7

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

PREFEITURA DE
BELEM



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 AGUA INDIRETO	0,1 ☒	
ABASTECIMENTO DE AGUA DIRETO	0,4 ☒	
LUZ DOMICILIAR	0,3 ☒	
ESGOTOS PLUVIAIS	0,2 ☒	

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

1,02

FATOR COMPONENTE COMPLEMENTAR

QUANTO AOS MELHORAMENTOS PÚBLICOS COMPLEMENTARES	f1C=	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=	1
SEM EQUIPAMENTOS	0 ☐	
LAZER	0,02 ☒	
SEGURANÇA	0,02 ☒	
EDUCAÇÃO	0,02 ☒	
ATENDIMENTO A SAÚDE	0,02 ☒	
ABASTECIMENTO ALIMENTAR	0,02 ☒	

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

3

$$FL = FLB \times FLC$$

3,05

VALOR BÁSICO DO LOGRADOURO:

$$VOL = Vbs \times FL$$

1087,94

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)	12,25 m	
ÁREA (S)	543,53 m ²	
PROFUNDIDADE EQUIVALENTE (Pe)	44,37 m	
PROFUNDIDADE MÍNIMA P/ A ZONA (Mi)	18 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 ☒	
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 1,07

VALOR BÁSICO DO TERRENO

VOT = VOL x FT 1164,09

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

VT = VOT x S

VT = R\$- R\$ 632.718,08

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		770,28
VALOR DO M² DA BENFEITORIA COMO NOVA	R\$	1.144,05
VALOR DA BENFEITORIA COMO NOVA = VB	R\$	881.238,83
IDADE APARENTE		20
VIDA ÚTIL		40

CONDIÇÕES FÍSICAS

ESTADO DE CONSERVAÇÃO	B	Reg. E Rep. Simp.
IDADE EM % DE DURAÇÃO	40%	
K = (coeficiente de Ross Heidecke) = TABELA	0,4	
COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO CD	0,662	
VALOR DA BENFEITORIA	R\$	583.380,11

5 - VALOR DE VENDA DO IMÓVEL

- Valor do Terreno	R\$	632.718,08
- Valor da Benfeitoria	R\$	583.380,11
- Total	R\$	1.216.098,19
R\$ 1.216.098,19 (valor)		

SESMA



SECRETARIA MUNICIPAL
DE SAÚDE

PREFEITURA DE
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

i = Taxa de juros = 12%

R\$ 1.216.098,19
12%

R\$ 12.160,98

(Doze mil, cento e sessenta reais e noventa e oito centavos)

Belém, 22 de maio de 2014


PEDRO PAULO DA SILVA MACHADO

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

NBA/SESMA

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – CAPS III

Locação de Imóvel da sede do CAPS III
Proprietária: Tosahiko Sakai

Local: Av. José Bonifácio, nº 985

Data: 15/05/2014



Foto 01:



Foto 02:



Foto 03:



Foto 04:



Foto 05:



Foto 06:



Foto 07:



Foto 08:



Foto 09



Foto 10



Foto 11



Foto 12



SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SESMA

P/Alameda Clotário CAPS III

NEA - Núcleo de Engenharia e Arquitetura

Endereço do imóvel: Av. José Bonifácio, nº 985 (Bairro de São Brás)

Proprietário: TOSHIKO SAKAI

Data da Vistoria: 15/05/2014

1	FATOR COMPONENTE BÁSICO
.1	DIMENSÕES DO TERRENO
.2	TERRENO DE QTA TESTADAS
.3	TERRENO DE ESQUINA COM QTA TESTADAS
.4	ACESSO
.5	TRANSPORTE PÚBLICO
.6	ABASTECIMENTO ÁGUA
.7	LUZ DOMICILIAR
.8	ESGOTOS PLUVIAIS
.9	ILUMINAÇÃO PÚBLICA
.10	PAVIMENTAÇÃO
.11	ESGOTOS PLUVIAIS
.12	CALÇADAS E SARJETAS
.13	EQUIPAM. URBANOS ESSENCIAIS
.14	TERRENO PLANO OU NÃO
3	BENFEITORIA
.1	TIPO DE CONSTRUÇÃO / m ²
.2	NÚMERO DE PAVIMENTOS
.3	PADRÃO DE CONSTRUÇÃO
.4	COMPARTIMENTOS
.5	IDADE APARENTE DO IMÓVEL

ASSINATURA RESPONSÁVEL PELA VISTORIA TÉCNICA Robertinho

