

NÚCLEO DE ENGENHARIA E ARQUITETURA - NEA/SESMA
 PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL Nº 008/2015- NEA/SESMA

01 - INTRODUÇÃO

PROPRIETÁRIO: AGAILDO MORAES MOREIRA

OBJETO DA AVALIAÇÃO: Rua Osvaldo Cruz nº 94 - bairro de Águas Lindas

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 23/02/2015, 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:	5	m
Lateral Direita:	30	m
Lateral Esquerda:	30	m
Travessão dos Fundos:	5	m
Área:	150	m ²

VALOR BÁSICO DO SETOR(Vbs)

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

Vbs= 191,77

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**



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=	0,8
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 type="checkbox"/>	

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

0,95

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

$FL = FLB \times FLC$

1,14

VALOR BÁSICO DO LOGRADOURO:

$VOL = Vbs \times FL$

218,62

SESMA



SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE **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"/>	

GEOLOGICO	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)	5 m	
ÁREA (S)	150 m ²	
PROFUNDIDADE EQUIVALENTE (Pe)	30 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 **437,24**

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

VT = VOT x S

VT = R\$- **R\$ 65.585,34**

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		190,5
VALOR DO M ² DA BENFEITORIA COMO NOVA	R\$	1.144,05
VALOR DA BENFEITORIA COMO NOVA = VB	R\$	217.941,52
IDADE APARENTE		5
VIDA ÚTIL		10

CONDIÇÕES FÍSICAS		
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	B	NOVO e REG
IDADE EM % DE DURAÇÃO	10%	
K = (coeficiente de Ross Heidecke) = TABELA	0,05	
COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO CD	0,94	
VALOR DA BENFEITORIA	R\$	

5 - VALOR DE VENDA DO IMÓVEL

- Valor do Terreno	R\$	65.585,34
- Valor da Benfeitoria	R\$	204.865,02
- Total	R\$	270.450,36
R\$		270.450,36 (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

i = Taxa de juros = 12%

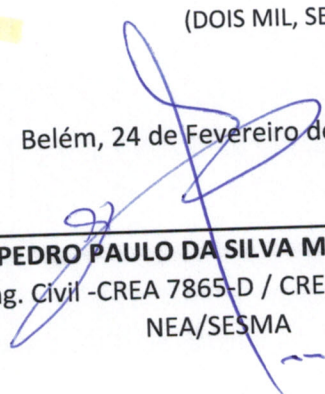
Fonte bcb.gov

R\$ 270.450,36
12%

R\$ 2.704,50

(DOIS MIL, SETECENTOS E QUATRO REAIS E CINQUENTA CENTAVOS)

Belém, 24 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

Endereço do imóvel: RUA OSVALDO LACUZ, Nº 94 (BARRIO DE ÁGUAS LINDAS)

Proprietário: Sr. AGALDO MORAES MOREIRA

Data da Vistoria: 23/02/2015

FATOR COMPONENTE BÁSICO	
1	
.1	DIMENSÕES DO TERRENO 500x30,00=150,00M ²
.2	TERRENO DE Q.TAS TESTADAS 01
.3	TERRENO DE ESQUINA COM Q.TAS TESTADAS NÃO
.4	ACESSO BOM
.5	TRANSPORTE PÚBLICO SIM
.6	ABASTECIMENTO ÁGUA SIM
.7	LUZ DOMICILIAR SIM
.8	ESGOTOS PLUVIAIS NÃO
.9	ILUMINAÇÃO PÚBLICA SIM
.10	PAVIMENTAÇÃO SIM (ASFALTO)
.11	ESGOTOS PLUVIAIS NÃO
.12	CALÇADAS E SARJETAS SIM
.13	EQUIPAM. URBANOS ESSENCIAIS SIM
.14	TERRENO PLANO OU NÃO SIM
3	BENEFITORIA
.1	TIPO DE CONSTRUÇÃO ESTRUTURADA / 130,50M ²
.2	NÚMERO DE PAVIMENTOS 02
.3	PADRÃO DE CONSTRUÇÃO REGULAR
.4	COMPARTIMENTOS 12
.5	IDADE APARENTE DO IMÓVEL 10 ANOS



Assinatura Responsável pela Vistoria Técnica
Francis Roberto Rolke

ASSINATURA RESPONSÁVEL PELA VISTORIA TÉCNICA

IMÓVEL PARA SEDE DA FUTURA ESF ÁGUAS LINDAS II



Foto 05: Banheiro. Pav.Superior

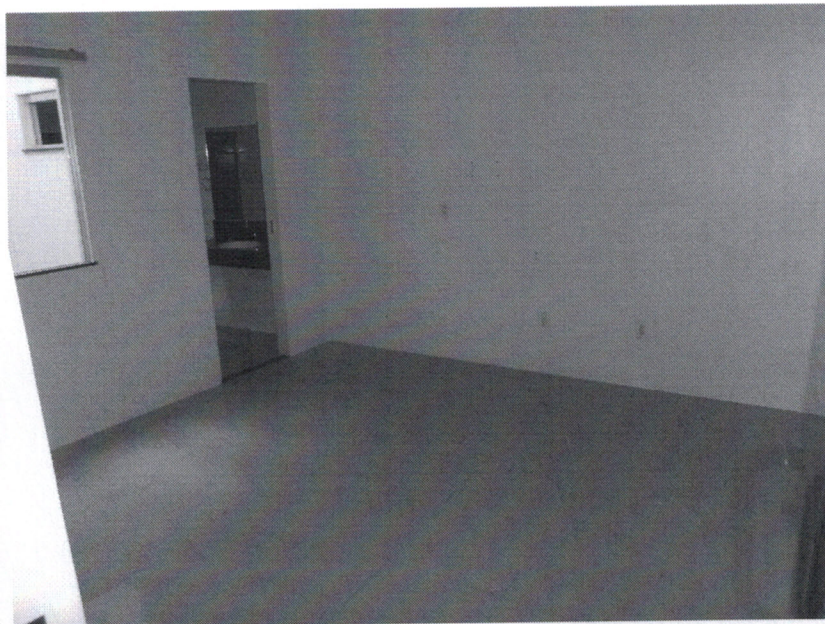


Foto 06: Sala com Banheiro. Pav. Superior.

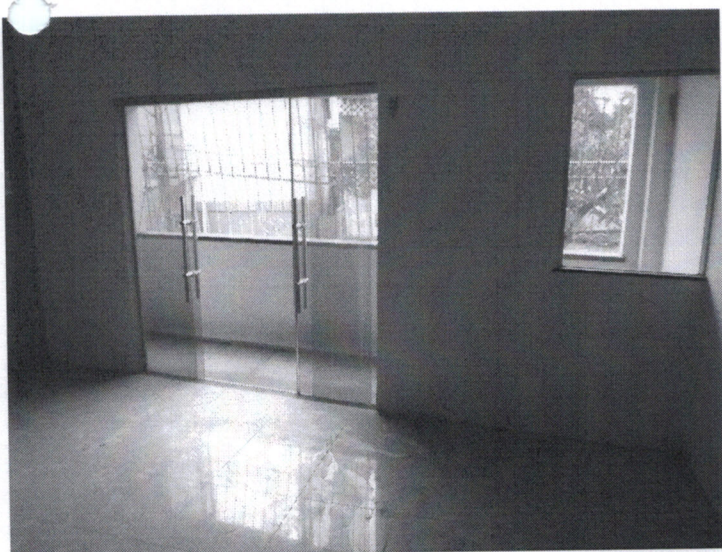


Foto 07: Sala do Pav. Superior



Foto 08: Salão do Pav. Térreo

A handwritten signature in blue ink is located in the bottom right corner of the page.