

NÚCLEO DE ENGENHARIA E ARQUITETURA - NEA/SESMA
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL Nº 003/2015- NEA/SESMA

01 - INTRODUÇÃO

PROPRIETÁRIO: ARMANDO YOSO SASAKI

OBJETO DA AVALIAÇÃO: AV. BEIRA MAR S/N

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 20/01/2015, 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:	45,7	m
Lateral Direita:	68	m
Lateral Esquerda:	68	m
Travessão dos Fundos:	45,7	m
Área:	3107,6	m²

VALOR BÁSICO DO SETOR(Vbs)

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

Vbs= 16,98

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 ☒	

[Assinatura]

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=	0,7
ABASTECIMENTO DE ÁGUA INDIRETO	0,1 ☐	
ABASTECIMENTO DE ÁGUA DIRETO	0,4 ☐	
LUZ DOMICILIAR	0,3 ☒	
ESGOTOS PLUVIAIS	0,2 ☐	

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

0,67

FATOR COMPONENTE COMPLEMENTAR

QUANTO AOS MELHORAMENTOS PÚBLICOS COMPLEMENTARES	f1C=	0,04
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 ☒	

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

1,14

$$FL = FLB \times FLC$$

0,76

VALOR BÁSICO DO LOGRADOURO:

$$VOL = Vbs \times FL$$

12,97

SESMA



SECRETARIA MUNICIPAL
DE SAÚDE **BELÉM**



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)	45,7 m	
ÁREA (S)	3107,6 m ²	
PROFUNDIDADE EQUIVALENTE (Pe)	68 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 ☒	
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 **25,94**

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

VT = VOT x S

VT = R\$- **R\$ 80.606,94**

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		399,84
VALOR DO M ² DA BENFEITORIA COMO NOVA	R\$	926,05
VALOR DA BENFEITORIA COMO NOVA = VB	R\$	370.271,83
IDADE APARENTE		15
VIDA ÚTIL		30

CONDIÇÕES FÍSICAS		
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	D	REG. E REP.
IDADE EM % DE DURAÇÃO	30%	
K = (coeficiente de Ross Heidecke) = TABELA	0,26	
COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO CD	0,74	
VALOR DA BENFEITORIA	R\$	274.001,15

5 - VALOR DE VENDA DO IMÓVEL

- Valor do Terreno	R\$	80.606,94
- Valor da Benfeitoria	R\$	274.001,15
- Total	R\$	354.608,10
R\$ 354.608,10 (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\$ 354.608,10

i = Taxa de juros = 11%

11%

Fonte bcb.gov

R\$ 3.250,57

(TRÊS MIL, DUZENTOS E CINQUENTA REAIS E CINQUENTA E SETE CENTAVOS)

Belém, 26 de Janeiro de 2015

PEDRO PAULO DA SILVA MACHADO

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

NEA/SESMA