



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO REPARTIMENTO  
CNPJ: 34.626.416/0001-31  
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E PLANEJAMENTO

Técnico em Edificações - CREA Nº. 6469TD/PA



## MEMORIAL DESCRITIVO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

### 1.0 - OBJETO

Memorial de avaliação de imóvel na zona rural, localizado na Vila Novo Planalto de propriedade do Sr. Renato Marques Ribeiro, portador do C.P.F. 249.326.552-15, residente e domiciliado na Vila Novo Planalto no município de Novo Repartimento, para proceder a avaliação do referido imóvel para atender a Secretaria de Educação para ser utilizado como Casa de Apoio ao Professor do SOME (Sistema de Organização Modular de Ensino).

### 2.0 - IMÓVEL - DESCRIÇÃO

Imóvel localizado na zona rural, edificado em madeira, pintada, sem forro tendo acesso a energia elétrica.

A área construída do imóvel 8,00 x 12,00 é de 96,00m<sup>2</sup>.

### 3.0 METODOLOGIA

Objetivamente, o valor de venda de um imóvel e, por consequência, o valor do aluguel que pode ser a ele atribuído, sofre influências diretas das dimensões, do padrão construtivo, da localização e do tempo de uso que ele tem.

Tecnicamente, as questões associadas ao tamanho e ao padrão de acabamento são facilmente referenciadas pelo Custo Unitário Básico de Construção (CUBC), que é calculado periodicamente pelo Sindicato da Construção Civil do estado onde o imóvel se encontra no caso Sinduscon/PA.



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO REPARTIMENTO  
CNPJ: 34.626.416/0001-31  
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E PLANEJAMENTO



Os valores abaixo se referem aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>), calculados de acordo com a Lei Federal. n°. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de MAIO/2017.

A localização é referenciada pelo mercado, enquanto o tempo de uso atribuirá uma taxa de depreciação sobre o imóvel. Praticando-se os valores estabelecidos na Lei Complementar N° 001/2003 de 22 de dezembro de 2003, que dispõe sobre a apuração do valor de edificações e terrenos.

#### 4.0 VALOR DO IMÓVEL

Valor da locação: O valor da locação está diretamente ligado ao valor do imóvel. O valor venal do imóvel será apurado através da aplicação da seguinte fórmula:

$$VVI = VVT + VVE$$

$$VVI = 16.131,25 + 17.122,56$$

$$VVI = R\$ 33.253,81$$

Onde:

VVI = Valor venal do imóvel

VVT = Valor venal do terreno

VVE = Valor venal da Edificação

#### 4.1 - Valor Venal do Terreno

Dado pela fórmula:

$$VVT = AT \times Vm^2T \times FCT$$

$$VVT = 250 \text{ m}^2 \times 25,81 \times 2,50$$

$$VVT = R\$ 16.131,25$$



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO REPARTIMENTO  
CNPJ: 34.626.416/0001-31  
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E PLANEJAMENTO



Onde:

VVT = Valor venal do terreno

AT = Área do terreno

FCT = Fator de correção do terreno.

#### 4.2 - Valor Venal da Edificação

Dado pela fórmula:

$$VVE = AE \times Vm^2E \times CAT/100 \times FCT \times FCVE/100$$

$$VVE = 96,00 \times 910,00 \times 49/100 \times 1,0 \times 40/100$$

$$VVE = R\$ 17.122,56$$

#### 4.3 - Valor sugerido para locação

- VVI x Percentual sugerido para locação entre 1% e 2% do VVI. A variação deste percentual depende da relação entre a oferta/procura, podendo inclusive aumentar até o máximo de 3%.
- $R\$ 33.253,81 \times 2,1\% = R\$ 698,33$
- Fez-se o arredondamento ficando a sugestão para o valor do aluguel em R\$ 700,00 (Setecentos reais)

Novo Repartimento, 01 de março de 2018.

  
Hêlvio S. Vilhena  
Edificações-PMNR/SEMPLAN

Hêlvio Seabra de Vilhena  
CREA-PA nº 6469-TD/PA

Técnico em Edificações - CREA N°. 6469 TD/PA

- CASA PARA O ALUGUEL DOS PROFESSORES DO ENSINO MEDIO -
- VILA NOVO PLANALTO – TUERE I ( Proprietário Renato Marques Ribeiro ) 2017.



