



**NÚCLEO DE ENGENHARIA E ARQUITETURA - NEA/SESMA**  
**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL Nº 023/2017- NEA/SESMA**

**01 - INTRODUÇÃO**

**PROPRIETÁRIO:** Senhor Raimundo

**OBJETO DA AVALIAÇÃO:** Rua 27 de Setembro 27, Terra Firme, Belém Pará

**OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:** Justo valor locativo do imóvel

**02 - VISTORIA**

A vistoria foi realizada pela SESMA no dia 26/05/2017, 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:	4,85	m
Lateral Direita:	22,45	m
Lateral Esquerda:	22,45	m
Travessão dos Fundos:	4,85	m
Área:	108,88	m <sup>2</sup>

**VALOR BÁSICO DO SETOR(Vbs)**

Valor, em m<sup>2</sup>, obtido através da pesquisa de mercado:

Vbs= 320

**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  
PREFEITURA DE BELEM

08/11/14

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=	1
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 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 SANITÁRIOS	0,01 <input checked="" type="checkbox"/>	
ARBORIZAÇÃO	0,01 <input checked="" type="checkbox"/>	

QUANTO AOS EQUIPAMENTOS URBANOS ESSENCIAIS RAIO 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:**

$VOL = Vbs \times FL$

387,84

SESMA



SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE  
PREFEITURA DE BELEM

*Handwritten initials in blue ink.*

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)	4,85 m	
ÁREA (S)	108,88 m <sup>2</sup>	
PROFUNDIDADE EQUIVALENTE (Pe)	22,45 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
<b>FP</b>	<b>1</b>

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
<b>Ft</b>	<b>1,07</b>

*Handwritten signature in blue ink.*

SESMA



SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE  
PREFEITURA DE 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 **775,68**

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

VT = VOT x S

VT = R\$- **R\$ 84.456,04**

**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		173,19
VALOR DO M <sup>2</sup> DA BENFEITORIA COMO NOVA	R\$	1.416,19
VALOR DA BENFEITORIA COMO NOVA = VB	R\$	245.269,94
IDADE APARENTE		5
VIDA ÚTIL		<b>10</b>

CONDIÇÕES FÍSICAS		
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	<b>B</b>	Bom
IDADE EM % DE DURAÇÃO	10%	
K = (coeficiente de Ross Heidecke) = TABELA	0,05	
COEFICIENTE DE DEPRECIACÃO CD	0,95	
VALOR DA BENFEITORIA	R\$	233.006,44

**5 - VALOR DE VENDA DO IMÓVEL**

- Valor do Terreno	R\$	84.456,04
- Valor da Benfeitoria	R\$	233.006,44
- Total	R\$	317.462,48
R\$	<b>317.462,48</b>	(trezentos e dezessete mil, quatrocentos e sessenta e dois reais e quarenta e oito centavos)

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:

Vi = Valor do imóvel

R\$ 317.462,48

i = Taxa = 0,08%

Fonte bcb.gov

R\$

2.539,70

(dois mil, quinhentos e trinta e nove reais e setenta centavos)

Belém, 29 de maio de 2017

**PEDRO PAULO DA SILVA MACHADO**

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

NEA/SESMA