

NÚCLEO DE ENGENHARIA E ARQUITETURA - NEA/SESMA  
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL Nº 001/16

01 - INTRODUÇÃO

PROPRIETÁRIO : RODOLFO DE OLIVEIRA PACHECO / ESF CANAL DA PIRAJÁ  
OBJETO DA AVALIAÇÃO: RUA BARÃO DO TRIUNFO Nº 1015 - 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 14/01/2016, 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  
**Benfeitoria:** Método da Quantificação do Custo, utilizando custos unitários PINI de edificações (CUPE).  
**Depreciação:** Método Ross Heideck.

04 - CÁLCULOS

04.1 - TERRENO

MEDIDAS

Frente:	11,3 m
Lateral Direita:	17,5 m
Lateral Esquerda:	17,5 m
Travessão dos Fundos:	11,3 m
Área:	197,75 m <sup>2</sup>

VALOR BÁSICO DO SETOR(Vbs)

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

Vbs= 150

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"/>	
SÔ 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=	1,02
DISTANTE ACIMA DE 1000m:	1 <input type="checkbox"/>	
DISTANTE MENOS DE 1000m:	1,02 <input checked="" type="checkbox"/>	
DIRETO À PORTA:	1,05 <input 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:

$$VOL = Vbs \times FL$$

181,20

(Duzentos e vinte e oito reais e dois centavos)

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"/>	

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)	11,3 m	
ÁREA (S)	197,75 m <sup>2</sup>	
PROFUNDIDADE EQUIVALENTE (Pe)	17,5 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=	1,1
TERRENO DE UMA TESTADA	1 <input type="checkbox"/>	
TERRENO DE DUAS TESTADAS	1,1 <input checked="" 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 1,17

VALOR BÁSICO DO TERRENO

VOT = VOL x FT 212,00

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

VT = VOT x S

VT = R\$- R\$ 41.923,79

#### 04.2 - BENFEITORIA

CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA EM RELAÇÃO A IDADE APARENTE - Ross Heidecke

AREA CONSTRUIDA	563,25
VALOR DO M² DA BENFEITORIA COMO NOVA	R\$ 1.144,05
VALOR DA BENFEITORIA COMO NOVA = VB	R\$ 644.386,16
IDADE APARENTE	20
VIDA ÚTIL	40

#### CONDIÇÕES FÍSICAS

ESTADO DE CONSERVAÇÃO	C	REGULAR
IDADE EM % DE DURAÇÃO	40%	
K = (coeficiente de Ross Heidecke) = TABELA	0,3	
COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO CD	0,7	
VALOR DA BENFEITORIA	R\$ 451.070,31	

#### 5 - VALOR DE VENDA DO IMÓVEL

- Valor do Terreno	R\$	41.923,79
- Valor da Benfeitoria	R\$	451.070,31
- Total	R\$	492.994,10
R\$ 492.994,10 (Quinhentos e vinte e sete mil, trezentos e sessenta reais e trinta e cinco 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

Aluguel =  $V_i \times i / 12$ , onde:

$V_i$  = Valor do imóvel

R\$ 492.994,10

$i$  = Taxa de juros = 10%

10%

Fonte bcb.gov

R\$ 4.108,28

(QUATRO MIL, TREZENTOS E NOVENTA E OITO REAIS E SETENTA E SETE CENTAVOS)

Belém, 04 de FEVEREIRO de 2016

**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

PREFEITURA DE  
**BELEM**

Endereço do imóvel: *Tv. Baão do Trunfo, nº 1015 (Bairro da Sacramento)*

Proprietário: *RODOLFO DE OLIVEIRA RACHELO*

Data da Vistoria: *14/01/2016*

1	FATOR COMPONENTE BÁSICO
.1	DIMENSÕES DO TERRENO <i>11,30 x 17,50 mts = 197,25 m²</i>
.2	TERRENO DE Q'TAS TESTADAS <i>02</i>
.3	TERRENO DE ESQUINA COM Q'TAS TESTADAS <i>02</i>
.4	ACESSO <i>BOM</i>
.5	TRANSPORTE PÚBLICO <i>SIH</i>
.6	ABASTECIMENTO ÁGUA <i>SIH</i>
.7	LUZ DOMICILIAR <i>SIH</i>
.8	ESGOTOS PLUVIAIS <i>SIH</i>
.9	ILUMINAÇÃO PÚBLICA <i>SIH</i>
.10	PAVIMENTAÇÃO <i>SIH (ASfalto)</i>
.11	ESGOTOS PLUVIAIS <i>SIH</i>
.12	CALÇADAS E SARJETAS <i>SIH</i>
.13	EQUIPAM. URBANOS ESSENCIAIS <i>SIH</i>
.14	TERRENO PLANO OU NÃO <i>SIH</i>
3	BENFEITORIA
.1	TIPO DE CONSTRUÇÃO <i>ESTRUTURADA ⇒ 593,25 m² - 30 m² = 563,25 m²</i>
.2	NÚMERO DE PAVIMENTOS <i>03</i>
.3	PADRÃO DE CONSTRUÇÃO <i>REGULAR</i>
.4	COMPARTIMENTOS <i>22</i>
.5	IDADE APARENTE DO IMÓVEL <i>20 ANOS</i>

ASSINATURA RESPONSÁVEL PELA VISTORIA TÉCNICA

*Eng. Roberto Rolfo*



*LSF/USF Laval da Piratã*