

SESMA

SECRETARIA MUNICIPAL
DE SAÚDE **BELEM**NÚCLEO DE ENGENHARIA E ARQUITETURA - NEA/SESMA
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL Nº 034/2014- NEA/SESMA

01 - INTRODUÇÃO

PROPRIETÁRIO: MASSUD ELIAS RUFFEUIL

OBJETO DA AVALIAÇÃO: IMÓVEL SITO À AV. TAMANDARÉ Nº 909, ESQUINA COM SÃO PEDRO

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 07/07/2014, 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:	11,65	m
Lateral Direita:	19,75	m
Lateral Esquerda:	19,75	m
Travessão dos Fundos:	11,65	m
Área:	230,08	m ²

VALOR BÁSICO DO SETOR(Vbs)

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

Vbs= 374,45

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 ☒	

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=	0,9
ABASTECIMENTO DE ÁGUA INDIRETO	0,1 ☐	
ABASTECIMENTO DE ÁGUA DIRETO	0,4 ☒	
LUZ DOMICILIAR	0,3 ☒	
ESGOTOS PLUVIAIS	0,2 ☒	

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

0,98

FATOR COMPONENTE COMPLEMENTAR

QUANTO AOS MELHORAMENTOS PÚBLICOS COMPLEMENTARES	f1C=	1
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 RAO DE 500M (ÍNDICES ACUMULATIVOS)	f2C=	0,1
SEM EQUIPAMENTOS	0 ☐	
LAZER	0,02 ☒	
SEGURANÇA	0,02 ☒	
EDUCAÇÃO	0,02 ☒	
ATENDIMENTO A SAÚDE	0,02 ☒	
ABASTECIMENTO ALIMENTAR	0,02 ☒	

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

2,1

$$FL = FLB \times FLC$$

2,07

VALOR BÁSICO DO LOGRADOURO:

$$VOL = Vbs \times FL$$

773,24

SESMA



SECRETARIA MUNICIPAL
DE SAÚDE **BELEM**

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)	12,25	m
ÁREA (S)	452,02	m ²
PROFUNDIDADE EQUIVALENTE (Pe)	19,75	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 $Pe \leq Mi/2$ 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 ☐	
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 **1,07**

VALOR BÁSICO DO TERRENO

VOT = VOL x FT **827,37**

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

VT = VOT x S

VT = R\$- **R\$ 373.985,98**

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		240
VALOR DO M ² DA BENFEITORIA COMO NOVA	R\$	1.144,05
VALOR DA BENFEITORIA COMO NOVA = VB	R\$	633.128,71
IDADE APARENTE		40
VIDA ÚTIL		80

CONDIÇÕES FÍSICAS

ESTADO DE CONSERVAÇÃO	D	Regular E Rep. Simp.
IDADE EM % DE DURAÇÃO	80%	
K = (coeficiente de Ross Heidecke) = TABELA	0,4	
COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO CD	0,257	
VALOR DA BENFEITORIA	R\$	
		162.714,08

5 - VALOR DE VENDA DO IMÓVEL

- Valor do Terreno	R\$	373.985,98
- Valor da Benfeitoria	R\$	162.714,08
- Total	R\$	536.700,06
R\$ 536.700,06 (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\$ 536.700,06

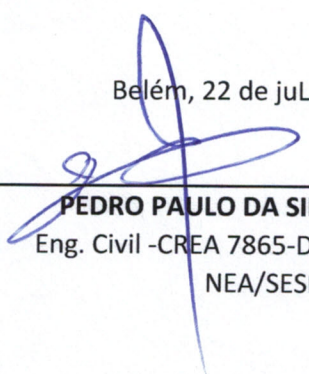
i = Taxa de juros = 12%

12%

R\$ 5.367,00

(Cinco mil, trezentos e sessenta e sete reais)

Belém, 22 de julho de 2014



PEDRO PAULO DA SILVA MACHADO

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

NEA/SESMA

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – CTA

Proprietário: Marcelo

Local: Av. Tamandaré nº 909 esquina com a Tv. São Pedro

Data: 04/08/2014



Foto 01:



Foto 02:



Foto 03:



Foto 04:

Endereço do imóvel: Av. Tamarandaré Calhazete, nº 909

Proprietário:

Data da Vistoria: 31/07/2014

FATOR COMPONENTE BÁSICO	
1	
.1	DIMENSÕES DO TERRENO <u>4,00x11,20=44,80m²</u> <u>11,20x19,50m²=218,40m²</u> <u>TOTAL: 263,20m²</u>
.2	TERRENO DE Q.TAS TESTADAS <u>02</u>
.3	TERRENO DE ESQUINA COM Q.TAS TESTADAS <u>02</u>
.4	ACESSO <u>BOM</u>
.5	TRANSPORTE PÚBLICO <u>SIM</u>
.6	ABASTECIMENTO ÁGUA <u>SIM</u>
.7	LUZ DOMICILIAR <u>SIM</u>
.8	ESGOTOS PLUVIAIS <u>SIM</u>
.9	ILUMINAÇÃO PÚBLICA <u>SIM</u>
.10	PAVIMENTAÇÃO <u>SIM (ASfalto)</u>
.11	ESGOTOS PLUVIAIS <u>SIM</u>
.12	CALÇADAS E SARJETAS <u>SIM</u>
.13	EQUIPAM. URBANOS ESSENCIAIS <u>SIM</u>
.14	TERRENO PLANO OU NÃO <u>SIM</u>
3	BENEFETORIA
.1	TIPO DE CONSTRUÇÃO <u>142</u> <u>ESTRUTURADA/306,52m²</u>
.2	NÚMERO DE PAVIMENTOS <u>02</u>
.3	PADRÃO DE CONSTRUÇÃO <u>BOM</u>
.4	COMPARTIMENTOS <u>16</u>
.5	IDADE APARENTE DO IMÓVEL <u>25 ANOS</u>

ASSINATURA RESPONSÁVEL PELA VISTORIA TÉCNICA

[Assinatura]