



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



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

**MEMORIAL DESCRITIVO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**

**1.0 - OBJETO**

Memorial de avaliação de imóvel na zona rural, localizado na Av. Castanheira, s/n Vila Pista da Ciex, Tuerê II de propriedade do Sr. Joaquim Felipe Souza Costa, portador do C.P.F. 006.062.462/07, residente e domiciliado na Pista da Ciex, neste município de Novo Repartimento, para proceder à avaliação do referido imóvel para funcionamento da Casa de Apoio Mais Médico.

**2.0 - IMÓVEL - DESCRIÇÃO**

Imóvel localizado na zona rural, todo edificado em alvenaria, com acabamento interno, tendo acesso a energia elétrica e coleta de lixo. A área construída do imóvel é de 60,00m<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 influência direta 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 no município de Novo Repartimento, temos:

#### 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:

$$VVI = VVT + VVE$$

$$VVI = 6.502,50 + 29.640,00$$

$$VVI = R\$ 36.142,50$$

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:

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

$$VVT = 250,00m^2 \times 8,67 \times 3,00$$

$$VVT = R\$ 6.502,50$$



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



Onde:

$Vm^2T$  = Valor do  $m^2$  do terreno

AT = Área do terreno

FCT = Fator de correção do terreno.

#### 4.2 - Valor Venal da Edificação

Dado pela fórmula:

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

$VVE = 60,00 \times 400,00 \times 65/100 \times 3,8 \times 50/100$

$VVE = R\$ 29.640,00$

Onde:

AE = Área da edificação

$Vm^2E$  = Valor do  $m^2$  da edificação

CAT = Categoria da edificação

FCE = Fator de correção da edificação.

FCVE = Fator de correção do valor da edificação.

#### 4.3 - Valor da locação

- $VVI \times$  Percentual para locação entre 1% e 5% do VVI
- $R\$ 36.142,50 \times 4\% = R\$ 1.445,70$
- Fez-se o arredondamento ficando o valor total estipulado em R\$ 1.500,00 (Hum mil e quinhentos reais)

Novo Repartimento, 30 de junho de 2017.

Hélvio Seabra de Vilhena

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





COMISSÃO DE LICITAÇÃO  
Fls. 19  
*[Signature]*







