SESMA

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

PREFEITURA DE BELÉM

SESMA FL. Nº 33 Rubrica

NÚCLEO DE ENGENHARIA E ARQUITETURA - NEA/SESMA

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL Nº 026/2017- NEA/SESMA

01 - INTRODUÇÃO

PROPRIETÁRIO: Renato Fernandes Cavalcante Neto

OBJETO DA AVALIAÇÃO: Rua Tenente Coronel José do Ó, Nº 40, Mosqueiro, 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 13/12/2018, cujos resultados subsidiraram 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:	**16,1**	**m**
Lateral Direita	**14**	**m**
Lateral Esquerda:	**14**	**m**
Travessão dos Fundos:	**16,1**	**m**
Área:	**230,63**	**m²**

VALOR BÁSICO DO SETOR(Vbs)

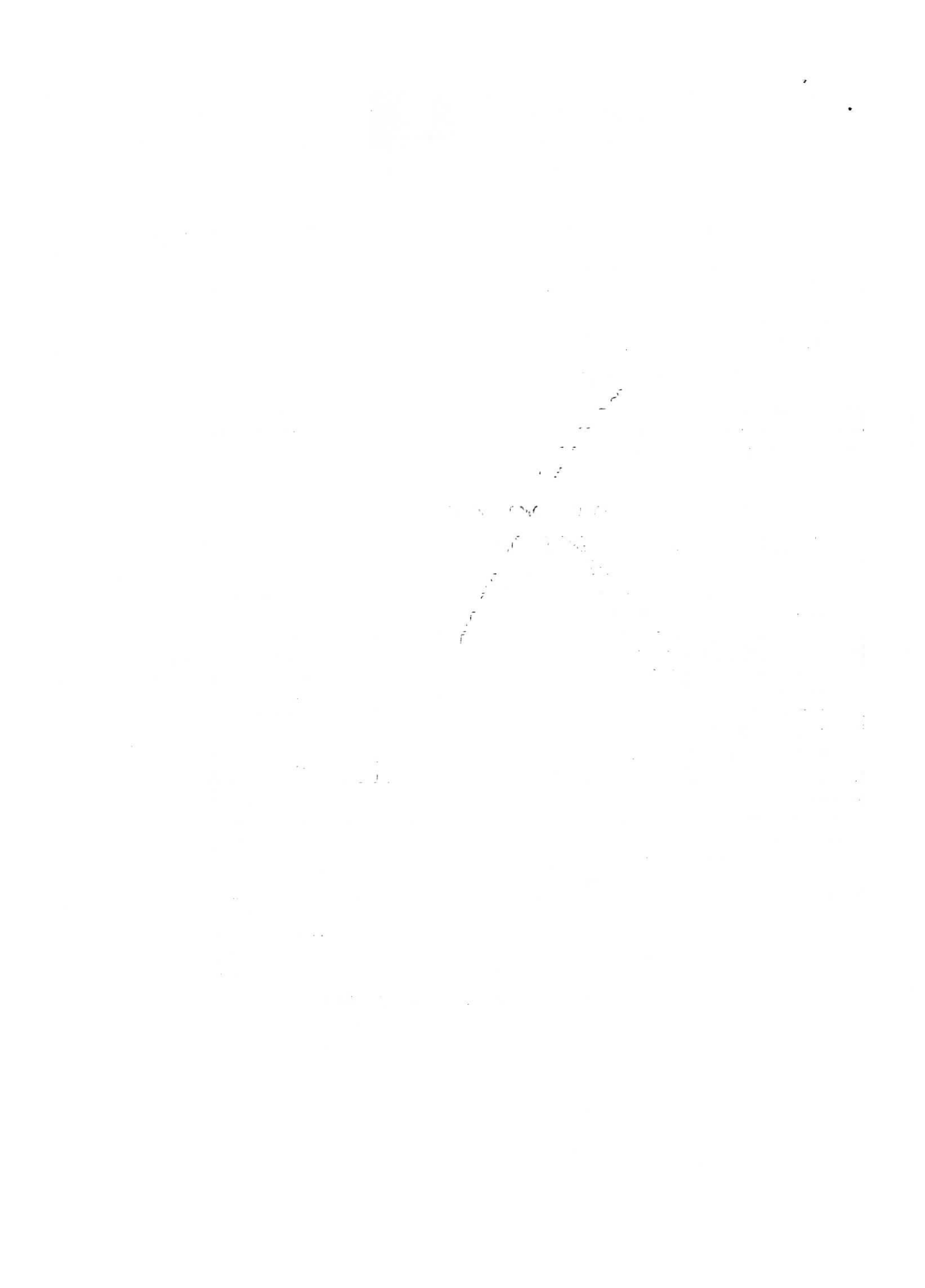
Valor, em m², obtido através da pesquisa de mercado:

Vbs= **350**

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

PREFEITURA DE BELÉM

SESMA FL nº 34

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=	1
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 1,01

FATOR COMPONENTE COMPLEMENTAR

QUANTO AOS MELHORAMENTOS PÚBLICOS COMPLEMENTARES	f1C=	0,1
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 RAIO 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) 1,2

FL = FLB X FLC 1,21

VALOR BÁSICO DO LOGRADOURO:

VOL = Vbs X FL 424,20

SESMA

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

PREFEITURA DE BELÉM

SESMA FL nº 35 Rubrica

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)	16,1	m
ÁREA (S)	230,63	m²
PROFUNDIDADE EQUIVALENTE (Pe)	14	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
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 FL nº 36 Rubrica

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	1,5

VALOR BÁSICO DO TERRENO

VOT = VOL x FT	636,30

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

VT = VOT x S

VT = R$-	R$	146.749,87

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		200,04
VALOR DO M² DA BENFEITORIA COMO NOVA	R$	212.488,00
VIDA ÚTIL	40 anos	

CONDIÇÕES FÍSICAS		
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	C	Regular
IDADE EM % DE DURAÇÃO	20%	
K = (coeficiente de Ross Heidecke) = TABELA	0,299	
COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO CD	0,7	
VALOR DAS BENFEITORIAS	R$ 169.990,40	

5 - VALOR DE VENDA DO IMÓVEL		
- Valor do Terreno	R$	146.749,87
- Valor das Benfeitorias	R$	169.990,40
- Total	R$	316.740,27

R$ 316.740,27 (Trezentos e dezesseis mil, setecentos e quarenta r5eais e vinte e sete centavos)

37

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$ 316.740,27
i = Taxa = (1%
Fonte bcb.gov

R$ 3.167,40 (Três mil, cento e sessenta e sete reais e quarenta centavos)

Belém, 23 de janeiro de 2019

Pedro Paulo S. Machado
Eng. Civil CREA 7865-D/crem 3153
Coordenador do NEA/SESMA

PEDRO PAULO DA SILVA MACHADO
Eng. Civil -CREA 7865-D / CRECI Nº 3153
NEA/SESMA