

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

01 - INTRODUÇÃO

INTERESSADO: Secretaria Municipal de Saúde - SESMA

PROPRIETÁRIO:

OBJETO DA AVALIAÇÃO: Terreno urbano edificado localizado no Conj. Verdejante II, QD-9, casa 52

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO: Justo valor locativo do imóvel

DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA: -

02 - VISTORIA

A vistoria foi realizada pela SEURB no dia 15/01/2014, cujos resultados subsidiaram este laudo.

03 - METODOLOGIA E NORMAS APLICADAS

Terreno: Método comparativo através da utilização da Tabela de Valores Básicos de Terreno, em m2, fornecida pela CODEM, conforme legislação vigente do município de Belém.

Benfeitoria: Método da Quantificação do Custo utilizando custos unitários básicos(CUB), levantados por instituições consagradas e publicados em revistas especializadas.

Depreciação: Método Ross Heideck.

04 - CÁLCULOS

04.1 - TERRENO

MEDIDAS:

Frente:	6,00	m
Lateral Direita:	23,00	m
Lateral Esquerda:	23,00	m
Travessão dos Fundos:	6,00	m
Área:	138,00	m2

VALOR BÁSICO DO SETOR(Vbs):

Valor, em m2, obtido através da Tabela de Valores Básicos fornecida pela CODEM.

Vbs = 146,81

DETERMINAÇÃO DO "ÍNDICE DE VALORIZAÇÃO E MELHORAMENTOS DO LOGRADOURO"(FL):

FATOR COMPONENTE BÁSICO

QUANTO AO ACESSO	f1B=	1,00
SEM ACESSO (MEIO DO MATO):	0,10 ☐	
SÓ PARA PEDESTRES:	0,50 ☐	
P/ VEÍCULOS COM DIFICULDADE:	0,80 ☐	
NORMAL P/ VEÍCULOS:	1,00 ☒	
QUANTO AO TRANSPORTE PÚBLICO	f2B=	1,02
DISTANTE ACIMA DE 1.000 m	1,00 ☐	
DISTANTE MENOS DE 1.000 m	1,02 ☒	
DIRETO A PORTA	1,05 ☐	



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

QUANTO AOS MELHORAMENTOS PÚBLICOS BÁSICOS ÍNDICES ACUMULATIVOS	f3B=	1,00
ABASTECIMENTO D'ÁGUA INDIRETO	0,10 ☒	
ABASTECIMENTO D'ÁGUA DIRETO	0,40 ☒	
LUZ DOMICILIAR	0,30 ☒	
ESGOTOS PLUVIAIS	0,20 ☒	
FLB = (f1B + f2B + f3B) / 3		1,01

QUANTO AOS MELHORAMENTOS PÚBLICOS COMPLEMENTARES	f1C=	0,09
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 500,00 m (ÍNDICES ACUMULATIVOS)	f2C=	0,10
SEM EQUIPAMENTOS	0,00 ☐	
LAZER:	0,02 ☒	
SEGURANÇA	0,02 ☒	
EDUCAÇÃO	0,02 ☒	
ATENDIMENTO A SAÚDE	0,02 ☒	
ABASTECIMENTO ALIMENTAR	0,02 ☒	

FLC = 1 + (f1C + f2C) → 1,19

FL = FLB X FLC → 1,20

VALOR BÁSICO DO LOGRADOURO:

VOL = Vbs X FL → 176,17

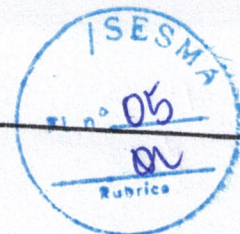
DETERMINAÇÃO DOS FATORES INTRINSECOS AO TERRENO (FT):

TOPOGRÁFICO	f1=	1,00
ACIDENTADO E BAIXO	0,50 ☐	
PLANO E BAIXO	0,60 ☐	
ACIDENTADO E EM ACLIVE OU DECLIVE	0,70 ☐	
PLANO EM ACLIVE OU DECLIVE	0,80 ☐	
ACIDENTADO E ALTO	0,90 ☐	
PLANO E ALTO	1,00 ☒	



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE ☒ BVEL

GEOLOGICO		$f_2 =$	1,00
SOLO S/ RESISTÊNCIA (EXIGINDO ESTAKEAMENTO)		0,60 ☐	
SOLO DE FRACA RESISTÊNCIA (EXIGINDO FUNDAÇÕES ESPECIAIS)		0,80 ☐	
SOLO DE RESISTÊNCIA FIRME (FUNDAÇÕES NORMAIS)		1,00 ☒	
GEOMETRICO ELEMENTOS		$f_3 =$	0,94
TESTADA (T)		6,00	m
ÁREA (S)		138,00	m ²
PROFUNDIDADE EQUIVALENTE (Pe)		23,00	m
PROFUNDIDADE MÍNIMA P/ A ZONA (Mi)		18,00	m
PROFUNDIDADE MÁXIMA P/ A ZONA (Ma)		36,00	m
TESTADA DE REFERÊNCIA (Tr)		10,00	m
PROFUNDIDADE PADRÃO (pp)		36,00	m
INFLUENCIA DE PROFUNDIDADE			
Se $Pe > Mi/2$; "E"; $Pe < Mi$; então $F_p = (Pe/Mi)^{0,5}$		0,0000	
Se $Pe > ou = Mi$; "E"; $Pe < ou = Ma$; então $F_p = 1$		1,0000	
Se $Pe > Ma$; "E"; $Pe < 2(Ma)$; então $F_p = (Ma/Pe)^{0,5}$		0,0000	
Se $Pe \leq Mi/2$ ou $Pe \geq 2Ma$; então $F_p = 0,70710$		0,0000	
FP =		1,0000	
INFLUENCIA DE TESTADA			
Se $T > ou = Tr/2$; "E"; $T < ou = 2(Tr)$; então $F_t = (T/Tr)^{0,25}$		0,88	
Se $T > 2Tr$; então $F_t = 1,189$		0,000	
Se $T < Tr/2$; então $F_t = 0,84$		0,00	
Ft		0,88	
FATOR DE ESQUINA OU FRENTES MÚLTIPLAS		$f_4 =$	1,00
TERRENO DE UMA TESTADA		1,00	
TERRENO DE DUAS TESTADAS		1,10	
TERRENO DE ESQUINA COM DUAS OU MAIS TESTADAS		1,20	
FATOR DE SITUAÇÃO DO TERRENO		$f_4 =$	0,90
NORMAL		1,00	
VILA, BECO OU PASSAGEM SEM SAÍDA		0,90	
ENCRAVADO		0,60	
FT =		0,84	



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

VALOR BÁSICO DO TERRENO:

VOT = VOL x FT 147,98

CALCULO DO VALOR DO TERRENO.

VT = VOT x S

VT = RS- 20.421,24

Casa de dois pavimentos contendo os seguintes ambientes:
1º Piso: Garagem, sala de estar, hall da escada, depósito, copa/cozinha, banheiro, área de serviço e área coberta
2º Piso: Sacada, sala e duas suítes

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

Area Construída==>>	205,20 m2
Valor do m2 da Benfeitoria como Nova==>>	RS 1.304,08 /m2
Valor da Benfeitoria como Nova = VB==>>	RS 267.597,22
Idade Aparente==>>	8 anos
Vida Útil ==>>	67 anos

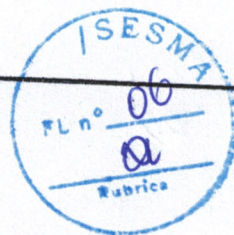
Condições físicas:

Estado de Conservação==>>	2,00	Regular
Idade em % de Duração: ==>>	12%	
K=(Coeficiente de Ross Heidecke)=Tabela==>>	0,1095	
Coeficiente de Depreciação==>>Cd==>>	0,9090	
Valor da Benfeitoria ==>>	RS 243.245,87	

5 - VALOR DE VENDA DO IMÓVEL:

- Valor do Terreno	RS\$20.421,24
- Valor da Benfeitoria	RS\$243.245,87
- Total	RS\$263.667,11

RS 263.245,87 (Duzentos e sessenta e três mil, duzentos e quarenta e cinco reais e oitenta e sete centavos).



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

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

i = Taxa de juros = 12%

RS2.636,67

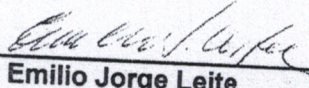
RS263.667,11

12%

Aluguel = $\frac{2.189.269,20 \times 12\%}{12}$

RS 2.636,67 (dois mil, seiscentos e trinta e seis reais e sessenta e sete centavos), que é o valor do aluguel atual.

Belem, 15 de janeiro de 2014


Emilio Jorge Leite
Engº Civil - DEOC/SEURB