

NÚCLEO DE ENGENHARIA E ARQUITETURA - NEA/SESMA
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL - 2019 - NEA/SESMA

01 - INTRODUÇÃO

PROPRIETÁRIO: EDILÉIA DA CONCEIÇÃO FERREIRA

OBJETO DA AVALIAÇÃO: Conj. Orlando Lobato, Rua Saturno, Quadra A, nº 115 - Parque Verde

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 24/05/2019, 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:	10	m
Lateral Direita	20	m
Lateral Esquerda:	20	m
Travessão dos Fundos:	10	m
Área:	200	m ²

VALOR BÁSICO DO SETOR(Vbs)

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

Vbs= 300

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

FATOR COMPONENTE BÁSICO

QUANTO AO ACESSO	f1B=	0,1
SEM ACESSO (MEIO DO MATO):	0 <input type="checkbox"/>	
SÓ PARA PEDESTRES:	0 <input type="checkbox"/>	
P/ VEÍCULOS COM DIFICULDADE:	0 <input type="checkbox"/>	
NORMAL P/ VEÍCULOS:	<input checked="" type="checkbox"/>	

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

SESMA



SECRETARIA MUNICIPAL
DE SAÚDE **BELEM**

QUANTO AO TRANSPORTE PÚBLICO	f2B=	1
DISTANTE ACIMA DE 1000m:	<input type="checkbox"/>	
DISTANTE MENOS DE 1000m:	1, <input checked="" type="checkbox"/>	
DIRETO À PORTA:	1, <input type="checkbox"/>	

QUANTO AOS MELHORAM. PUBL. BÁSICOS (ÍNDICES ACUMULATIVOS)	f3B=	0,4
ABASTECIMENTO DE ÁGUA INDIRETO	0, <input checked="" type="checkbox"/>	
ABASTECIMENTO DE ÁGUA DIRETO	0, <input checked="" type="checkbox"/>	
LUZ DOMICILIAR	0, <input checked="" type="checkbox"/>	
ESGOTOS PLUVIAIS	0, <input checked="" type="checkbox"/>	

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

0,50

FATOR COMPONENTE COMPLEMENTAR

QUANTO AOS MELHORAMENTOS PÚBLICOS COMPLEMENTARES	f1C=	1
ILUMINAÇÃO PÚBLICA	0, <input checked="" type="checkbox"/>	
GUIAS E SARJETAS	0, <input checked="" type="checkbox"/>	
PAVIMENTAÇÃO	0, <input checked="" type="checkbox"/>	
COLETA DE LIXO	0, <input checked="" type="checkbox"/>	
PASSEIOS	0, <input checked="" type="checkbox"/>	
TELEFONE	0, <input checked="" type="checkbox"/>	
ESGOTOS SANITÁRIOS	0, <input checked="" type="checkbox"/>	
ARBORIZAÇÃO	0, <input checked="" type="checkbox"/>	

QUANTO AOS EQUIPAMENTOS URBANOS ESSENCIAIS RAO DE 500M (ÍNDICES ACUMULATIVOS)	f2C=	0,5
SEM EQUIPAMENTOS	<input type="checkbox"/>	
LAZER	0, <input checked="" type="checkbox"/>	
SEGURANÇA	0, <input checked="" type="checkbox"/>	
EDUCAÇÃO	0, <input checked="" type="checkbox"/>	
ATENDIMENTO A SAÚDE	0, <input checked="" type="checkbox"/>	
ABASTECIMENTO ALIMENTAR	0, <input checked="" type="checkbox"/>	

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

2,5

$$FL = FLB \times FLC$$

1,25

VALOR BÁSICO DO LOGRADOURO:

$$VOL = Vbs \times FL$$

375,00

Pedro Paulo S. Machado
Eng. Civil CREA 7855-D/Reci 3153
Coordenador do NEA/SESMA

SESMA



SECRETARIA MUNICIPAL
DE SAÚDE **BELEM**

DETERMINAÇÃO DOS VALORES INTRINSECOS AO TERRENO (FT)

TOPOGRÁFICO	f1=	1
ACIDENTADO E BAIXO	0 <input type="checkbox"/>	
PLANO E BAIXO	0 <input type="checkbox"/>	
ACIDENTADO EM ACLIVE OU DECLIVE	0 <input type="checkbox"/>	
PLANO EM ACLIVE OU DECLIVE	0 <input type="checkbox"/>	
ACIDENTADO E ALTO	0 <input type="checkbox"/>	
PLANO E ALTO	<input checked="" type="checkbox"/>	

GEOLOGICO	f2=	1
SOLO S/ RESISTÊNCIA (EXIGINDO ESTAQUEAMENTO)	0 <input type="checkbox"/>	
SOLO DE FRACA RESISTÊNCIA (EXIGINDO FUNDAÇÕES ESPECIAIS)	0 <input type="checkbox"/>	
SOLO DE RESISTÊNCIA FIRME (FUNDAÇÕES NORMAIS)	<input checked="" type="checkbox"/>	

GEOMÉTRICO - ELEMENTOS	f3=	1,04
TESTADA (T)	10 m	
ÁREA (S)	200 m ²	
PROFUNDIDADE EQUIVALENTE (Pe)	20 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



Pedro Paulo S. Machado
Eng. Civil SREA 7365-Préci 3153
Coordenador do NEA/SESMA

SECRETARIA MUNICIPAL
DE SAÚDE



FATOR DE ESQUINA OU FRENTES MÚLTIPLAS	f4=	1
TERRENO DE UMA TESTADA	<input checked="" type="checkbox"/>	
TERRENO DE DUAS TESTADAS	1 <input type="checkbox"/>	
TERRENO DE ESQUINA COM DUAS OU MAIS TESTADAS	1 <input type="checkbox"/>	

FATOR DE SITUAÇÃO DO TERRENO	f4=	1
NORMAL	<input checked="" type="checkbox"/>	
VILA, BECO OU PASSAGEM SEM SAÍDA	0 <input type="checkbox"/>	
ENCRAVADO	0 <input type="checkbox"/>	

FT 1,5

VALOR BÁSICO DO TERRENO

VOT = VOL x FT 562,50

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

VT = VOT x S

VT = R\$ 112.500,00

04.2 - BENFEITORIA

Galpão com escritório....

CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA EM RELAÇÃO A IDADE APARENTE - Ross Heidecke		
ÁREA CONSTRUIDA		387
VALOR DO M² DA BENFEITORIA COMO NOVA	R\$	1.150,00
VALOR DA BENFEITORIA COMO NOVA = VB	R\$	445.050,00
IDADE APARENTE	Reparos Simples e importantes	
VIDA ÚTIL		10

CONDIÇÕES FÍSICAS		
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	C	Regular
IDADE EM % DE DURAÇÃO	-	
K = (coeficiente de Ross Heidecke) = TABELA	-	
COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO CD	0,92	
VALOR DA BENFEITORIA	R\$	409.446,00

5 - VALOR DE VENDA DO IMÓVEL		
- Valor do Terreno		R\$ 112.500,00
- Valor da Benfeitoria		R\$ 409.446,00
- Total		R\$ 521.946,00

SECRETARIA MUNICIPAL
DE SAÚDE



Pedro Paulo S. Machado
Eng. Civil CREA 7865-Direta 3153
Coordenador de NEA/SE-SMA

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

i = Taxa = 0,90 %

Fonte bcb.gov

R\$

521.946,00

R\$ 4.697,51

(quatrto mil, seiscentos e noventa e sete reais e cinquenta e um centavos)

Belém, 19 de junho de 2019

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

PEDRO PAULO DA SILVA MACHADO

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

NEA/SESMA

Obs. O imóvel em tela não apresenta condições mínimas para ser locado para SESMA, levando-se em consideração o alto custo de sua reforma.