

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

01 - INTRODUÇÃO

PROPRIETÁRIO: VICENTE PACHECO CARDOSO

OBJETO DA AVALIAÇÃO: IMÓVEL SITUADO NA AV. RÔMULO MAIORANA 552 - MARCO - Belém Pará

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 18/10/2018, 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:	8,1	m
Lateral Direita:	14	m
Lateral Esquerda:	14	m
Travessão dos Fundos:	8,1	m
Área:	113,4	m ²

VALOR BÁSICO DO SETOR(Vbs)

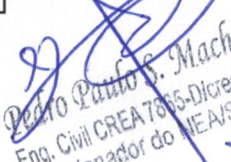
Valor, em m², obtido através da pesquisa de mercado:

Vbs= 500

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 <input type="checkbox"/>	
SÓ PARA PEDESTRES:	0,5 <input type="checkbox"/>	
P/ VEICULOS COM DIFICULDADE:	0,8 <input type="checkbox"/>	
NORMAL P/ VEICULOS:	1 <input checked="" type="checkbox"/>	


 Eng. Civil CREA 7895-D/creci 3153
 Coordenador do NEA/SESMA

SESMA



SECRETARIA MUNICIPAL
DE SAÚDE **BELEM**

QUANTO AO TRANSPORTE PÚBLICO	f2B=	1,05
DISTANTE ACIMA DE 1000m:	1 <input type="checkbox"/>	
DISTANTE MENOS DE 1000m:	1,02 <input type="checkbox"/>	
DIRETO À PORTA:	1,05 <input checked="" type="checkbox"/>	

QUANTO AOS MELHORAM. PUBL. BÁSICOS (ÍNDICES ACUMULATIVOS)	f3B=	1
ABASTECIMENTO DE ÁGUA INDIRETO	0,1 <input checked="" type="checkbox"/>	
ABASTECIMENTO DE ÁGUA DIRETO	0,4 <input checked="" type="checkbox"/>	
LUZ DOMICILIAR	0,3 <input checked="" type="checkbox"/>	
ESGOTOS PLUVIAIS	0,2 <input checked="" type="checkbox"/>	

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

1,01

FATOR COMPONENTE COMPLEMENTAR

QUANTO AOS MELHORAMENTOS PÚBLICOS COMPLEMENTARES	f1C=	0,1
ILUMINAÇÃO PÚBLICA	0,02 <input checked="" type="checkbox"/>	
GUIAS E SARJETAS	0,01 <input checked="" type="checkbox"/>	
PAVIMENTAÇÃO	0,02 <input checked="" type="checkbox"/>	
COLETA DE LIXO	0,01 <input checked="" type="checkbox"/>	
PASSEIOS	0,01 <input checked="" type="checkbox"/>	
TELEFONE	0,01 <input checked="" type="checkbox"/>	
ESGOTOS SANITÁRIOS	0,01 <input checked="" type="checkbox"/>	
ARBORIZAÇÃO	0,01 <input checked="" type="checkbox"/>	

QUANTO AOS EQUIPAMENTOS URBANOS ESSENCIAIS RAIO DE 500M (ÍNDICES ACUMULATIVOS)	f2C=	0,1
SEM EQUIPAMENTOS	0 <input type="checkbox"/>	
LAZER	0,02 <input checked="" type="checkbox"/>	
SEGURANÇA	0,02 <input checked="" type="checkbox"/>	
EDUCAÇÃO	0,02 <input checked="" type="checkbox"/>	
ATENDIMENTO A SAÚDE	0,02 <input checked="" type="checkbox"/>	
ABASTECIMENTO ALIMENTAR	0,02 <input checked="" type="checkbox"/>	

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

1,2

$$FL = FLB \times FLC$$

1,21

VALOR BÁSICO DO LOGRADOURO:

$$VOL = Vbs \times FL$$

606,00

Pedro Paulo S. Machado
Eng. Civil CREA 78653/O-03
Coordenador do NEM/SESMA



DETERMINAÇÃO DOS VALORES INTRINSECOS AO TERRENO (FT)

TOPOGRÁFICO	f1=	1
ACIDENTADO E BAIXO	0,5 <input type="checkbox"/>	
PLANO E BAIXO	0,6 <input type="checkbox"/>	
ACIDENTADO EM ACLIVE OU DECLIVE	0,7 <input type="checkbox"/>	
PLANO EM ACLIVE OU DECLIVE	0,8 <input type="checkbox"/>	
ACIDENTADO E ALTO	0,9 <input type="checkbox"/>	
PLANO E ALTO	1 <input checked="" type="checkbox"/>	

GEOLOGICO	f2=	1
SOLO S/ RESISTÊNCIA (EXIGINDO ESTAQUEAMENTO)	0,6 <input type="checkbox"/>	
SOLO DE FRACA RESISTÊNCIA (EXIGINDO FUNDAÇÕES ESPECIAIS)	0,8 <input type="checkbox"/>	
SOLO DE RESISTÊNCIA FIRME (FUNDAÇÕES NORMAIS)	1 <input checked="" type="checkbox"/>	

GEOMÉTRICO - ELEMENTOS	f3=	1,04
TESTADA (T)	8,1 m	
ÁREA (S)	113,4 m ²	
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

Pedro Paulo S. Machado
Eng. Civil CREA 785-D/Reci 3153
Coordenador do NEA/SESMA

SESMA



SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
PREFEITURA DE BELÉM

FATOR DE ESQUINA OU FRENTE MÚLTIPLAS	f4=	1
TERRENO DE UMA TESTADA	1 <input checked="" type="checkbox"/>	
TERRENO DE DUAS TESTADAS	1,1 <input type="checkbox"/>	
TERRENO DE ESQUINA COM DUAS OU MAIS TESTADAS	1,2 <input type="checkbox"/>	

FATOR DE SITUAÇÃO DO TERRENO	f4=	1
NORMAL	1 <input checked="" type="checkbox"/>	
VILA, BECO OU PASSAGEM SEM SAÍDA	0,9 <input type="checkbox"/>	
ENCRAVADO	0,6 <input type="checkbox"/>	

FT **2**

VALOR BÁSICO DO TERRENO

VOT = VOL x FT **1212,00**

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

VT = VOT x S

VT = R\$- **R\$ 137.440,80**

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		
ÁREA CONSTRUIDA		226,8
VALOR DO M ² DA BENFEITORIA COMO NOVA	R\$	1.416,19
VALOR DA BENFEITORIA COMO NOVA = VB	R\$	321.191,90
IDADE APARENTE		10
VIDA ÚTIL		20

CONDIÇÕES FÍSICAS		
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	REGULAR	REGULAR
IDADE EM % DE DURAÇÃO	14%	
K = (coeficiente de Ross Heidecke) = TABELA	0,14	
COEFICIENTE DE DEPRECIÇÃO CD	0,86	
VALOR DA BENFEITORIA	R\$	276.225,03

5 - VALOR DE VENDA DO IMÓVEL		
- Valor do Terreno	R\$	137.440,80
- Valor da Benfeitoria	R\$	276.225,03
- Total	R\$	413.665,83
R\$	413.665,83	(Quatrocentos e treze mil, seiscentos e sessenta e cinco reais e oitenta e três centavos)

Eng. Carlos Roberto Machado
Eng. CARLOS ROBERTO MACHADO - Direção 3153
Coordenador do NEA/SESMA

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:

Vi = Valor do imóvel

i = Taxa = 0,85%

Fonte bcb.gov

R\$ 413.665,83

R\$ 3.516,16

(três mil, quinhentos e dezesseis reais e dezesseis centavos)

Belém, 19 de outubro de 2018

PEDRO PAULO DA SILVA MACHADO

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

NEA/SESMA

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



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Finalidade: Imóvel pretendido pelo DEVS

Endereço: Av. Rômulo Maiorana, nº 552 (Bairro do Marco)



Foto 01: Fachada Frontal

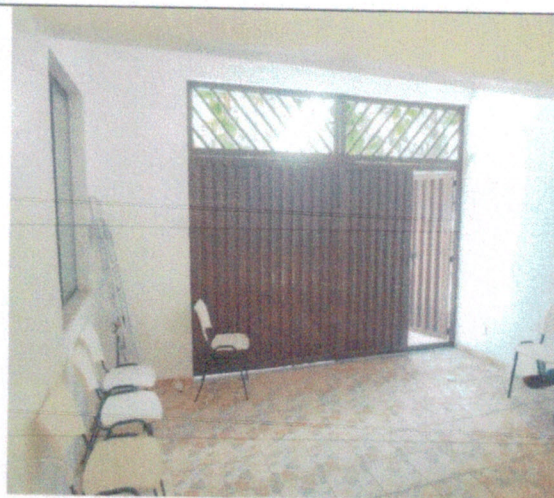


Foto 02: Garagem



Foto 03: Sala



Foto 04: Cozinha



PREFEITURA MUNICIPAL DE BELÉM
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
NÚCLEO DE ENGENHARIA E ARQUITETURA



Foto 05: Banheiro



Foto 06: Sala



Foto 07: Varanda (Pavimento Superior)



Foto 08: Sala

Belém, 18 de outubro de 2018

Pedro Paulo S. Machado
Eng. Civil CREA 7805-D/Reg. 3153
Coordenador do NEA/SESMA

Endereço do imóvel: Av. Nêhulo Maiorana, nº 552 (Bairro do Hanco)
 Proprietário: Sr. VICENTE PACHECO CARDOZO
 Data da Vistoria: 18/10/2018

FATOR COMPONENTE BÁSICO	
1	
.1	DIMENSÕES DO TERRENO 810 x 14,00 Mts = 113,40 M ²
.2	TERRENO DE QTAS TESTADAS 01
.3	TERRENO DE ESQUINA COM QTAS TESTADAS NÃO
.4	ACESSO BOM
.5	TRANSPORTE PÚBLICO SIM
.6	ABASTECIMENTO ÁGUA SIM
.7	LUZ DOMICILIAR SIM
.8	ESGOTOS PLUVIAIS SIM
.9	ILUMINAÇÃO PÚBLICA SIM
.10	PAVIMENTAÇÃO SIM (ASfalto)
.11	ESGOTOS PLUVIAIS SIM
.12	CALÇADAS E SARJETAS SIM
.13	EQUIPAM. URBANOS ESSENCIAIS SIM
.14	TERRENO PLANO OU NÃO SIM
3	BENFEITORIA
.1	TIPO DE CONSTRUÇÃO ESTRUTURADA / 226,80 M ²
.2	NÚMERO DE PAVIMENTOS 02
.3	PADRÃO DE CONSTRUÇÃO BOM
.4	COMPARTIMENTOS 13 COMPARTIMENTOS
.5	IDADE APARENTE DO IMÓVEL 10 ANOS

Pedro Paulo S. Machado
 Eng. Civil CREA 1485-Direção 3153
 Coordenador do NEA/SESMA

ASSINATURA RESPONSÁVEL PELA VISTORIA TÉCNICA Eng. Roberto Rollo