



Handwritten initials or mark in the top right corner.

NÚCLEO DE ENGENHARIA E ARQUITETURA - NEA

RELATÓRIO DE VISITA TÉCNICA

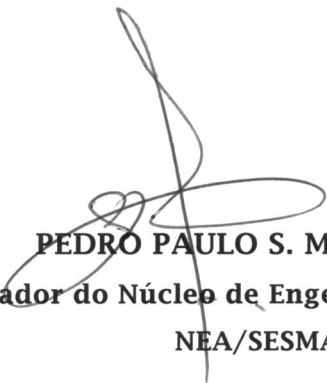
Belém, 25 de novembro de 2014.

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Rua Gama Abreu, nº 88 – Batista Campos – CEP 66.015-130

DESTINAÇÃO: Sede do Departamento de Regulação - DERE / SESMA

Após vistoria técnica realizada no imóvel situado na Rua Gama Abreu nº 88, Batista Campos, próximo a Igreja da Trindade, constatou-se que o prédio encontra-se em boas condições de habitabilidade e atende as necessidades desta Secretaria, quanto a sua localização e disponibilidade de espaços físicos adequados para receber a nova sede do Departamento de Regulação – DERE, porém, sugerimos que sejam executados alguns serviços, visando a perfeita funcionalidade das atividades desenvolvidas por aquela Unidade, tais como: Revisão geral nas instalações elétricas, inclusive com a mudança trifásica 3Ø200A/127V/220V para as unidades consumidoras UC 422258 (térreo), UC 19954215 (2º andar) e UC 19951910 (3º andar), a fim de suportar a carga elétrica total prevista atualmente, além de reparos no telhado, revisão de esquadrias e das instalações hidrossanitárias.

Atenciosamente,



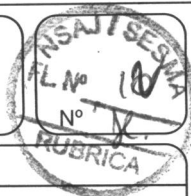
PEDRO PAULO S. MACHADO

**Coordenador do Núcleo de Engenharia e Arquitetura
NEA/SESMA**



FOLHA DE INSTRUÇÃO - FIN

Nº



AO GABINETE,

Encominho os presentes autos, para as devidas providências junto a CODEM, quanto a avaliação do imóvel, nos termos do Cert. 24, X de lei 8.666/93.

Belém, 26/11/14

Izabela Belém
Assessora Jurid. NSAJ

Andréa Tapajós Simioni
Diretora NSAJ/SESMA
OAB/PA 8926

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
GABINETE DO SECRETÁRIO

EM 27/11/14 às : horas

Marcos
funcionário

A Secretário

Providenciar ofício de avaliação de imóvel a CODEM.

com, 01/12/2014.

Alessandra da Cunha Silva
Chefe de Gabinete
Secretaria Municipal de Saúde

AO NSAJ/SESMA

Att. Dra. Andréa Simioni

Carborum solicitado segue parecer técnico de avaliação do imóvel em tela.

05/12/14

Boa tarde,

Considerando que o Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária, relativo ao imóvel da no Va Sede do DERE foi R\$ 19.395,64 e que o proprietário propõe R\$ 20.000,00. Somos favoráveis ao aumento, tendo em vista que está dentro do intervalo aceitável de 10% de avaliação.

Pedro Paulo S. Machado
Eng. Civil CREA 1865-Diretor 3153
Coordenador do NSAJ/SESMA

05/12/14

NÚCLEO DE ENGENHARIA E ARQUITETURA - NEA/SESMA
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL Nº 043/2014- NEA/SESMA

01 - INTRODUÇÃO

PROPRIETÁRIO: GERVÁSIO DA CUNHA MORGADO

OBJETO DA AVALIAÇÃO: IMÓVEL SITO NA RUA GAMA ABREU Nº 88

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 12/08/2014, 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:	14,23	m
Lateral Direita:	16,33	m
Lateral Esquerda:	23,16	m
Travessão dos Fundos:	7,77	m
Área:	278,05	m ²

VALOR BÁSICO DO SETOR(Vbs)

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

Vbs= 697,8

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 **BELEM**



QUANTO AO TRANSPORTE PÚBLICO	f2B=	1,05
DISTANTE ACIMA DE 1000m:	1 ☐	
DISTANTE MENOS DE 1000m:	1,02 ☐	
DIRETO A 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 ☒	

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

1,00

FATOR COMPONENTE COMPLEMENTAR

QUANTO AOS MELHORAMENTOS PÚBLICOS COMPLEMENTARES	f1C=	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 RAO DE 500M (ÍNDICES ACUMULATIVOS)	f2C=	1
SEM EQUIPAMENTOS	0 ☐	
LAZER	0,02 ☒	
SEGURANÇA	0,02 ☒	
EDUCAÇÃO	0,02 ☒	
ATENDIMENTO A SAÚDE	0,02 ☒	
ABASTECIMENTO ALIMENTAR	0,02 ☒	

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

3

$$FL = FLB \times FLC$$

3,00

VALOR BÁSICO DO LOGRADOURO:

$$VOL = Vbs \times FL$$

2093,40

SESMA



SECRETARIA MUNICIPAL
DE SAÚDE **BELEM**



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)	14,23 m	
ÁREA (S)	278,05 m ²	
PROFUNDIDADE EQUIVALENTE (Pe)	21,3 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 $Pe \leq Mi/2$ 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



SECRETARIA MUNICIPAL
DE SAÚDE **BELEM**



FATOR DE ESQUINA OU FRENTES MÚLTIPLAS	f4=	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 2

VALOR BÁSICO DO TERRENO

VOT = VOL x FT 4186,80

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

VT = VOT x S

VT = R\$- R\$ 1.164.139,74

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		750,73	
VALOR DO M ² DA BENFEITORIA COMO NOVA	R\$	1.440,64	
VALOR DA BENFEITORIA COMO NOVA = VB	R\$	1.081.531,66	
IDADE APARENTE		10	
VIDA ÚTIL		20	

CONDIÇÕES FÍSICAS			
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	F		NOVO E REG
IDADE EM % DE DURAÇÃO	20%		
K = (coeficiente de Ross Heidecke) = TABELA	0,12		
COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO CD	0,88		
VALOR DA BENFEITORIA	R\$	951.747,86	

5 - VALOR DE VENDA DO IMÓVEL

- Valor do Terreno	R\$	1.164.139,74
- Valor da Benfeitoria	R\$	951.747,86
- Total	R\$	2.115.887,60
R\$ 2.115.887,60 (valor)		

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 = $V_i \times i / 12$, onde:

V_i = Valor do imóvel

R\$ 2.115.887,60

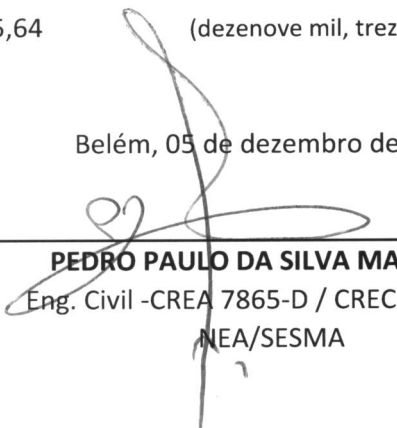
i = Taxa de juros = 11%

11%

R\$ 19.395,64

(dezenove mil, trezentos e noventa e cinco reais e sessenta e quatro centavos)

Belém, 05 de dezembro de 2014



PEDRO PAULO DA SILVA MACHADO

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

NEA/SESMA