



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ**  
**SECRETARIA DE ENGENHARIA E ARQUITETURA**

**ESTIMATIVA DE VALOR DE IMÓVEL**

**INTERESSADO:** Tribunal de Justiça do Estado do Pará.

**PROPRIETÁRIO:** Sérgio Artur Paula Sampaio.

**OBJETO DA AVALIAÇÃO:** Espaço destinado a instalação de Vara do Juizado Especial Cível de Santarém.

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:** O valor do imóvel destinada à Vara do Juizado Especial de Santarém terá seu valor estimado a partir da somatória do valor do terreno com o valor das benfeitorias existentes.

**DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO:**

Descrição: Imóvel sito a sito à Travessa Silvino Pinto, nº 604, Santa Clara, Santarém - Pará.

**Fatores de homogeneização (K):**

- Fator de Esquina (1,0), terreno de esquina, duas testadas.
- Fator de Topografia (1,0) - terreno plano e seco.
- Fator de melhoramentos de serviços públicos básicos (1,0) – abastecimento de água direto, luz domiciliar.
- Fator de melhoramentos de serviços públicos complementares (1,0) - fornecimento de energia elétrica, com iluminação pública, telefone, coleta de lixo, guias e sarjetas, arborização.
- Fator de pavimentação do logradouro (0,5) – pavimentada em asfalto sobre piçarra.
- Fator de acesso (1,0) - tráfego regular de veículos com ônibus à porta
- Fator largura da rua (0,8) - entre 12,00 e 18,00 m.



PAMEM201845546



- Fator serviços urbanos essenciais no raio de 500,00m (1,0) – áreas de lazer, segurança, escolas, atendimento à saúde e abastecimento alimentar.
- Fator predominância (0,6) misto com predominância comercial.

**Terreno a considerar:** 7,00 X 50,00 = 350,00 m<sup>2</sup>

#### **Equação de valor do terreno:**

**VT = S x Vo x K.** onde:

VT = Valor econômico do capital terreno.

S = Área do terreno.

S = 350,00 m<sup>2</sup>.

Vo = Valor básico do setor pesquisado no mercado imobiliário em região equivalente.

Vo = R\$ 1.000,00 / m<sup>2</sup>.

K = Quociente da média de fatores de homogeneização.

$K = (1,2 + 1,0 + 1,0 + 1,0 + 0,5 + 1,0 + 0,8 + 1,0 + 0,6) / 9 = 0,90.$

K = 0,90

Temos então:

$VT = 350,00 \times 1.000,00 \times 0,90 = 315.000,00.$

**Valor do Terreno VT = R\$ 315.000,00 (trezentos e quinze mil reais).**

#### **VALOR DA BENFEITORIA**

No terreno do imóvel ora avaliado, encontra-se uma edificação mista (comercial e residencial) disponível à locação que atende a instalação da Vara do Juizado Especial Cível de Santarém. O espaço possui fachada em alvenaria, dispõe de estacionamento com 03 vagas de garagem, acesso laterais, projeção para instalações elétricas e hidro sanitárias, forro e cobertura com telhas de zinco e de fibrocimento. A área total construída é de aproximadamente 347,00 m<sup>2</sup> (trezentos e quarenta e sete metros quadrados), sendo aproximadamente 210,00 m<sup>2</sup> (duzentos e dez metros quadrados) de área coberta e 147,00 m<sup>2</sup> (cento e quarenta e sete metros quadrados) de área de urbanização.

Área construída coberta = 210,00 m<sup>2</sup>.



PAMEM201845546



$Vn1 = 1.519,13 / m^2$  (custo unitário básico para dezembro de 2017 - Fonte: Pini – Índices e custos para a tipologia "Prédio sem elevador médio", padrão comercial).

Conforme observado nas ressalvas da relação de valores unitários, há necessidade de correção para os seguintes itens:

- Previsão de BDI;
- Consideração do valor das fundações (3 a 7% do valor total).

Desta forma temos:

Material: R\$ 888,72.

Mão de obra: R\$ 630,41.

Valor global: R\$ 1.519,13.

BDI para o valor global: 28,89%

Valor /  $m^2$  após BDI: 1.958,00.

Fundações: 5% do valor da obra = R\$ 97,90 /  $m^2$

Valor total /  $m^2$ : 2.055,90.

Valor da área construída como nova =  $210,00 m^2 \times 2.055,90 = R\$ 431.739,00$ .

Estado de conservação: Imóvel novo.

$K = 1,00$

$Vb = Vb1 \times 1,00$ .

$Vb = R\$ 431.739,00 \times 1,00$ .

$Vb = R\$ 431.739,00$ .

**Valor da Benfeitoria  $Vb = R\$ 431.739,00$  (quatrocentos e trinta e um mil e setecentos e trinta e nove reais).**

Área de urbanização (estacionamento + acesso lateral + ventilação e iluminação =  $147,00 m^2$ ).

$Vn =$  Valor unitário do  $m^2$  de áreas de urbanização apropriadas em obras do TJPA, padrão simples ( $R\$250,00/m^2$ ) Fonte: TJPA Belém - PA, custo unitário básico para dezembro de 2017.



PAMEM201845546



Valor da área de urbanização como nova =  $147,00 \times 250,00 = 36.750,00$ .

Estado de conservação: Imóvel novo.

$K = 1,00$

$Vb2 = Vn \times 1,00$ .

$Vb2 = R\$ 36.750,00 \times 1,00$ .

$Vb2 = R\$ 36.750,00$ .

**Valor da Benfeitoria  $Vb2 = R\$ 36.750,00$  (trinta e seis mil e setecentos e cinquenta reais).**

$VB = Vb + Vb2$ .

$VB = 431.739,00 + 36.750,00$ .

$VB = 468.489,00$ .

**Valor da Benfeitoria  $VB = R\$ 468.489,00$  (quatrocentos e sessenta e oito mil e quatrocentos e oitenta e nove reais).**

$VI = VT + VB$ .

$VI =$  Valor do Imóvel.

$Vt =$  Valor do Terreno.

$VB =$  Valor da Benfeitoria.

$VI = 315.000,00 + 468.489,00 = 783.489,00$ .

**Valor do Imóvel  $VI = R\$ 783.489,00$  (setecentos e oitenta e três mil e quatrocentos e oitenta e nove reais).**

O valor acima estipulado pode ainda conter ou ocultar fatores que tornem o imóvel mais ou menos valorizado no tocante ao mercado imobiliário.

Para efeito de locação, admite-se 1,00% (um por cento) do valor da avaliação como parâmetro para fixação do valor locatício mensal de um determinado imóvel.

Belém 30 de outubro de 2018.

Márcio Augusto Losada Maia.  
Analista Judiciário-Eng. Civil-TJPA.  
CREA/PA 5.491-D



PAMEM201845546

