

LAUDO IMOBILIÁRIO ALUGUEL



1. CLIENTE

Prefeitura Municipal de Anapu

2. SOLICITAÇÃO

Parecer técnico de valor de mercado que ofereça um balizador para locação.

3. METODOLOGIA

Os valores dos imóveis serão determinados pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Foi, para tanto, efetuada pesquisa de imóveis em situação equivalentes e com as mesmas características do imóvel avaliado, de tal modo que a comparação seja possibilitada ponderada os atributos por homogeneização na formação de preços.

4. INTRODUÇÃO

A avaliação do imóvel se procedeu mediante solicitação e teve como metodologia aplicada a comparação de dados do mercado, relacionando o imóvel a outros de características semelhantes, observação as variáveis depreciativas, de qualidade de material aplicado, localização, distribuição de cômodos e outros; e adicionado ao valor presumido para aluguel do imóvel.

A avaliação foi constituída em pesquisa de preço local e pelo Custos Unitários Básicos de Construção – MAIO de 2025 – SINDUSCON/PA.

5. MEMORIAL DESCRITIVO

Trata-se de um Imóvel Comercial, construção em alvenaria, localizado na Rua Primeira de Maio esquina com Rua Santa Luzia, bairro Centro - Anapu - PA. O Imóvel comercial composta 08 salas, 01 cozinha, 03 banheiros.

6. TERRENO

A área do terreno tem o formato irregular contabilizando uma área de 740 m², o imóvel comercial que ocupa uma parte do terreno, sendo que a área construída total é de 540 m².

O lote situa-se no município de Anapu, no Estado do Pará, Rua Primeira de Maio esquina com Rua Santa Luzia, bairro Centro.

Calculo geral:

De acordo com o CUB - MAIO de 2025, padrão residencial baixo (R-1), tem-se o valor do m² da área construída de R\$ 2.204,07.

- **Ac= Área construída = 540,00m²**
- **Ved= Valor da Edificação**
- **Ved= p/m²CUBx Ac**
- **Ved= R\$ 2.204,07 x 540,00=> Ved= R\$ 1.190.197,80**
- **Vt= Valor do Terreno**

O terreno com área de 740 m² também será utilizado. Considerando que o valor do terreno somente desta área é R\$ 629.370,00 (média de R\$ 850,50 praticada no mercado local e com alta liquidez) e sendo o valor da edificação de R\$ 1.190.197,80 teremos o seguinte resultado:

- **Vg = valor geral**
- **Vg = Vt + Ved**
- **Vg = R\$ 629.370,00 + R\$ 1.190.197,80=> VG = R\$ 1.819.567,80**

Segundo a expectativa de Vida Útil dos Imóveis, estabelecida pelo **Bureau of Internal Revenue** para casa de alvenaria é de 65 anos. A idade do imóvel estimada é de 20 anos, descobriremos a IDADE EM % DE VIDA do imóvel avaliando que é de 30% Portando conforme a **Tabela Completa de Ross-Heidecke** para Depreciação tende-se a 34,10%.

- **VF = valor final**
- **VF = R\$ 1.819.567,80 x 0,341 = R\$ 620.472,62**
- **VF = R\$ 1.819.567,80 – R\$ 620.472,62 = R\$ 1.199.095,18**

O Imóvel acima descrito está avaliado em R\$ 1.199.095,18 (Duzentos e vinte e sete mil, duzentos e sessenta e oito reais e oitenta centavos).

A regra base e mais utilizada para calcular o aluguel é aplicar um valor entre 0,5% e 1%, ao mês, sobre o valor de mercado do imóvel. Para este caso usaremos o percentual de 0,65%, onde o valor de aluguel do imóvel é dado por.

- **Va= Valor do Aluguel**
- **Va= VF x 0,0065**
- **Va= R\$ 1.199.095,18 x 0,0065**
- **Va= R\$ 7.794,12 (Sete mil, setecentos e noventa e quatro reais e doze centavos).**

Portanto o imóvel descrito poderá ser alugado até o limite máximo do Valor avaliado para o aluguel.

7. Referências:

- Tabela de custos unitários básicos da construção (CUB) – SINDUSCON/PA
- Tabela Completa de Ross-Heidecke para Depreciação • Fotos do imóvel.

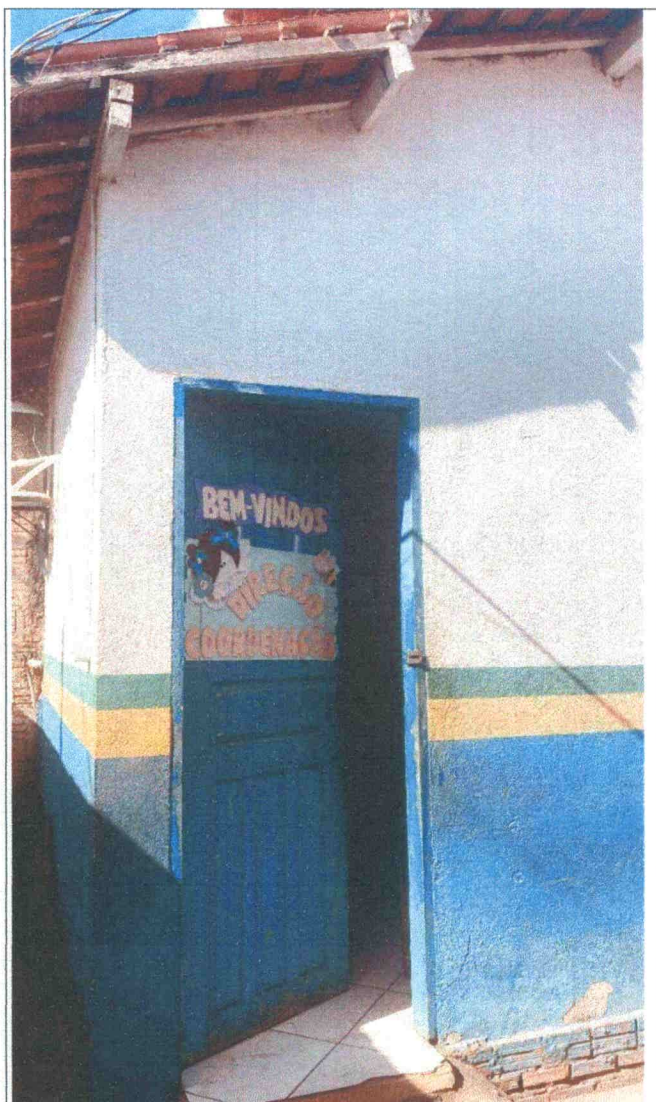
Relatório Fotográfico

Foto 01



Item 01 – Fachada principal.

Foto 02



Item 02 – Sala da direção

Foto 03



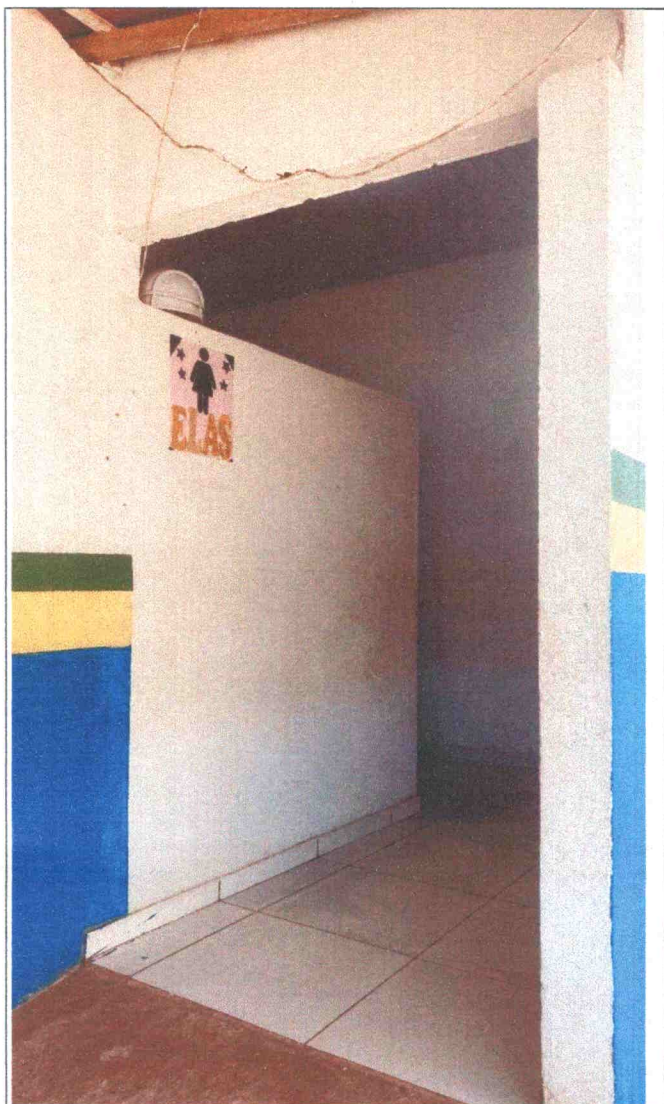
Item 03 – Sala de Aula

Foto 04



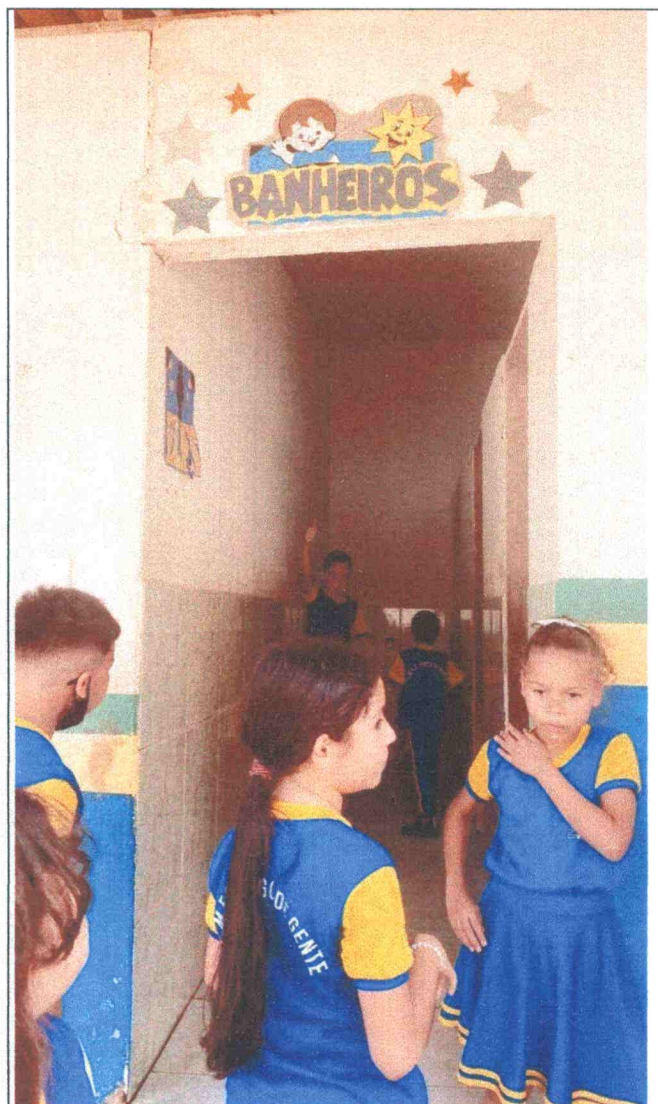
Item 04 – Secretária.

Foto 05



Item 05 – Banheiro Feminino

Foto 06



Item 06 – Banheiro Masculino

Foto 07



Item 07 – Sala de aula

Foto 08



Item 08 – Sala de aula.

Foto 009



Item 09 – Depósito

Foto 010



Item 10 – Sala de aula.

Foto 11



Item 11 – Sala de aula/Pátio coberto

Foto 12



Item 12 – Cozinha.

Anapu/Pa, 15 de janeiro de 2025

**PAULO MOGNO
OLIVEIRA
MOURA**

**SILVA:89402472
215**

Assinado de forma
digital por PAULO
MOGNO OLIVEIRA
MOURA

SILVA:89402472215
Dados: 2025.01.15
14:13:18 -03'00'

Paulo Mogno Oliveira Moura Silva
Arquiteto e Urbanista
CAU A72399-1