



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAPU
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO – SEMED
SETOR DE ENGENHARIA

LAUDO IMOBILIÁRIO ALUGUEL



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAPU
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO – SEMED
SETOR DE ENGENHARIA

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 – fevereiro de 2025.

5. MEMORIAL DESCRITIVO

Trata-se de um Imóvel Residencial, construção mista de madeira e alvenaria, e telhas de fibrocimento, localizado na Rua Presidente Moraes, 03. Vila Surubin, Anapu - PA.

6. TERRENO

O imóvel possui 300 m² (trezentos metros quadrados) sendo que a área construída total é de 120 m² (cento e vinte metros quadrados).



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAPU
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO – SEMED
SETOR DE ENGENHARIA

O lote situa-se no município de Anapu, no Estado do Pará, na Rua Presidente Moraes, 03. Vila Surubin.

Calculo geral:

De acordo com o CUB - fevereiro de 2025, padrão residencial baixo (R-1), tem-se o valor do m² da área construída de R\$ 2.204,69

- **Ac= Área construída = 120 m²**
- **Ved= Valor da Edificação**
- **Ved= p/m²CUBx Ac**
- **Ved= R\$ 2.204,69 x 120 => Ved= R\$ 264.562,80**
- **Vt= Valor do Terreno**

O terreno com área de 300 m² também será utilizado. Considerando que o valor do terreno somente desta área é R\$ 255.150,00 (média de R\$ 850,50 praticada no mercado local e com alta liquidez) e sendo o valor da edificação de R\$ 264.562,80 teremos o seguinte resultado:

- **Vg = valor geral**
- **Vg = Vt + Ved**
- **Vg = R\$ 255.150,00 + R\$ 264.562,80 => VG = R\$ 519.712,80**

Portando conforme a Tabela Completa de Ross-Heidecke para Depreciação tende-se a 27,90%.

- **VF = valor final**
- **VF = R\$ 519.712,80 x 0,279 = R\$ 144.999,87**
- **VF = R\$ 519.712,80 – R\$ 144.999,87 = R\$ 374.712,93**

O Imóvel acima descrito está avaliado em **R\$ 374.712,93** (trezentos e setenta e quatro mil setecentos e doze reais e noventa e três centavos).

Tendo como base o valor de venda do imóvel, será considerado nestes cálculos um valor médio de 0,85% do valor do imóvel, como referência base para aluguel do referido imóvel.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAPU
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO – SEMED
SETOR DE ENGENHARIA

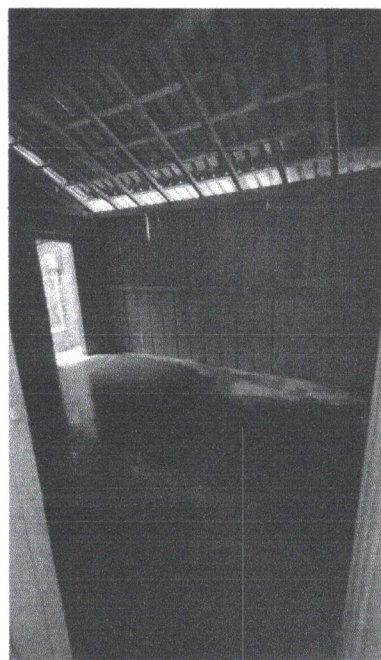
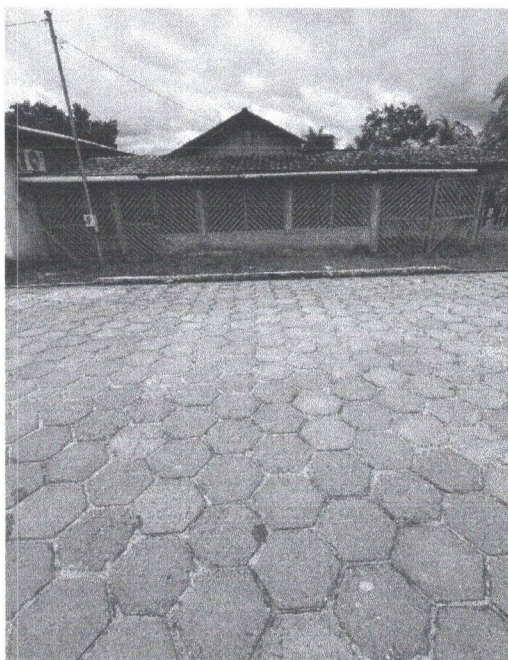
- **Va= Valor do Aluguel**
- **Va= VF x 0,85%**
- **Va= R\$ 374.712,93 x 0,85%**
- **Va= R\$ 3.185,05 (três mil cento e oitenta e cinco reais e cinco centavos).**

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

7. Referências:

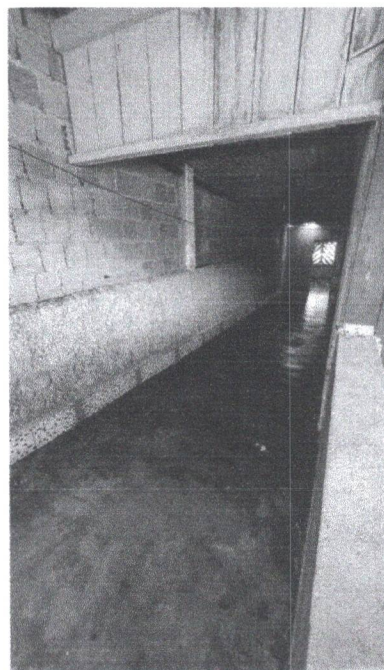
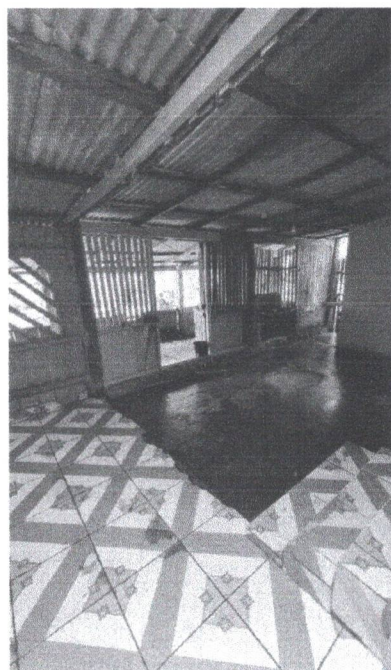
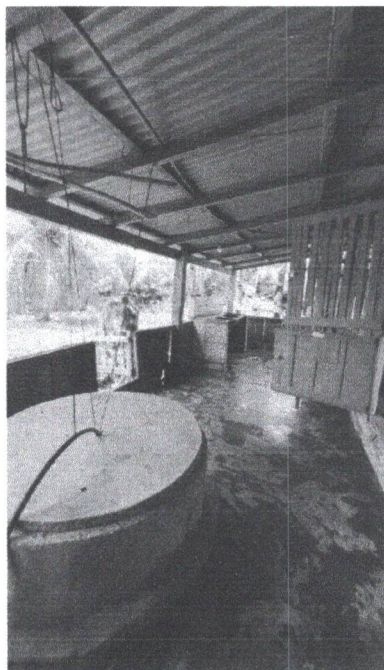
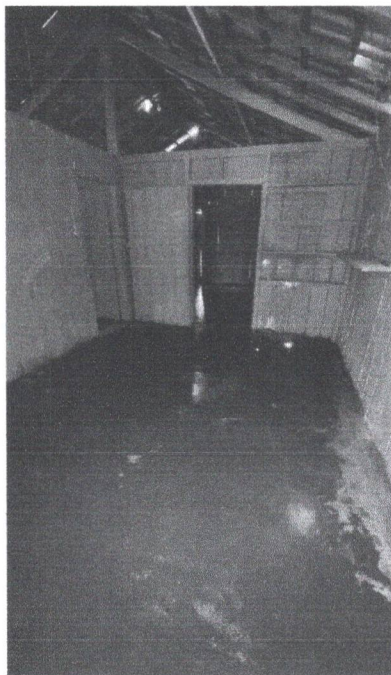
- Tabela de custos unitários básicos da construção (CUB) - estado de referência
- Tabela Completa de Ross-Heidecke para Depreciação • Fotos do imóvel.

Relatório Fotográfico



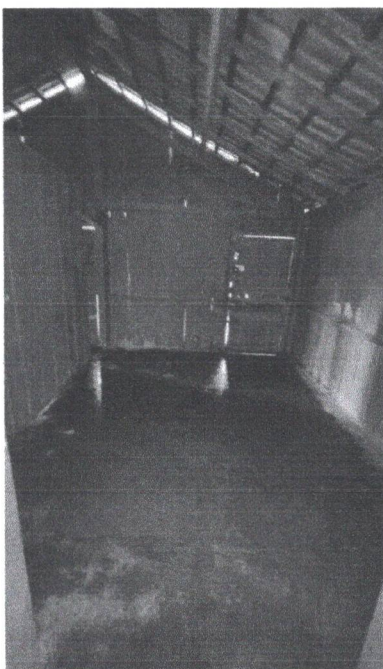
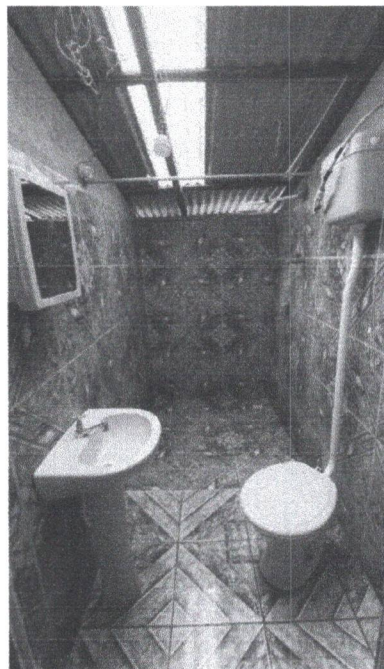
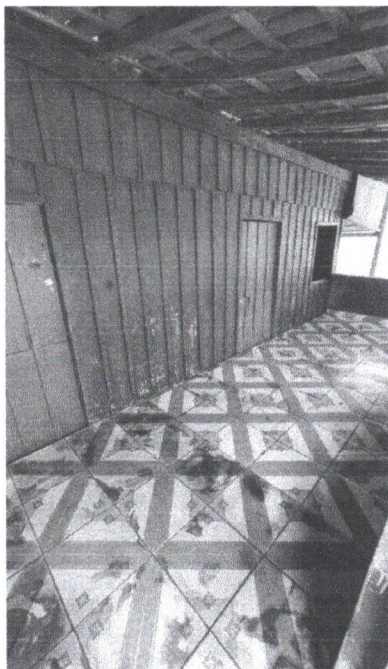


ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAPU
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO – SEMED
SETOR DE ENGENHARIA



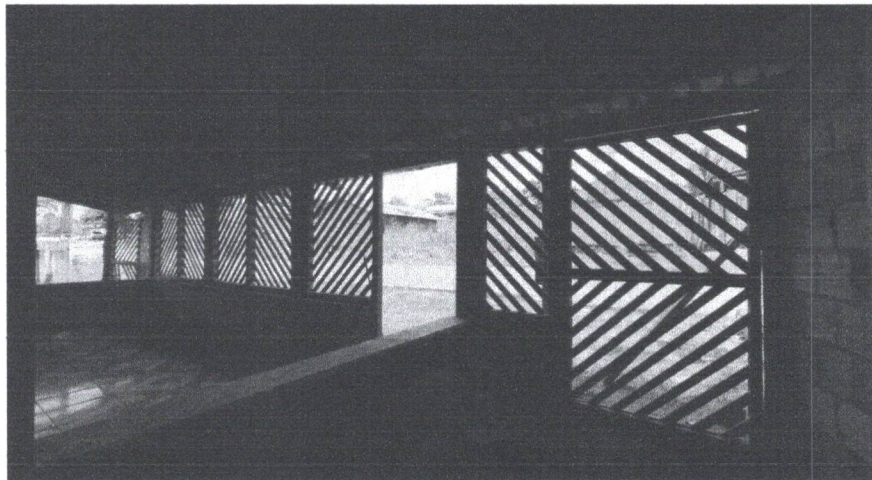


ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAPU
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO – SEMED
SETOR DE ENGENHARIA





ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANAPU
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO – SEMED
SETOR DE ENGENHARIA



ANAPU, 07 de março de 2025.

PAULO MOGNO	Assinado de forma
OLIVEIRA	digital por PAULO
MOURA	MOGNO OLIVEIRA
SILVA:8940247	MOURA
2215	SILVA:89402472215
	Dados: 2025.03.07
	16:43:10 -03'00'

PAULO MOGNO OLIVEIRA MOURA SILVA
Arquiteto e Urbanista
CAU A72399-1