



Prefeitura Municipal de Pacajá
Setor de Engenharia

Laudo
Imobiliário
• Aluguel



Cliente

Prefeitura de Pacajá

Solicitação

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

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.

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 a partir do Departamento Municipal de Tributos através do Boletim de Cadastro Imobiliário – 843, e pelo Custos Unitários Básicos de Construção janeiro 2021.

Memorial descritivo

Trata-se de um Imóvel residencial, construído em alvenaria, localizado na R. 13 de Abril, nº 14, Bairro centro sul, Pacajá-PA.

O laudo refere-se ao térreo da edificação. Sendo todas as paredes em alvenaria, com uma porta deslizante de aço na fachada e outra de madeira almofadada, um basculante no banheiro e janelas de madeira (a ponto de troca) e de aço de correr, portas internas de madeira almofadada. Forrada em lambri de PVC. As divisórias são: três quartos-salas, um banheiro e uma cozinha.

Terreno

Imóvel medindo 12,37 metros de frente e sua maior medida em sua lateral é 11,60 metros, portanto, como o a área não é quadra, perfaz um total de 143,26 m² de área construída.

O lote situa-se na área urbana da cidade de Pacajá, no Estado do Pará, no Bairro: Centro sul, localizado na R. 13 de Abril, nº 14.

Calculo geral:

De acordo com o CUB- janeiro de 2021, padrão residencial baixo (PIS), tem-se o valor do m² da área construída de R\$/m² 1030,25.

Ac= Área construída

Ac = 143,26 m²



Ved= valor da edificação

Ved= $p/m^2CUB \times Ac$

Ved= R\$ 1030,25 x 143,26 => Ved= R\$ 147.593,62

Vt= valor do terreno

Considerando que o valor do terreno é R\$ 80.025,00 (média praticada no mercado local e com alta liquidez) e sendo o valor da edificação de

R\$ 147.593,62 teremos o seguinte resultado:

$VG = Vt + Ved$

$VG = R\$ 80.025,00 + R\$ 147.593,62 \Rightarrow VG = R\$ 227.618,62$

Portando conforme a Tabela Completa de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis tende-se a 31,50%.

Sendo assim:

$VG = R\$ 227.618,62 \times 0,3150 = R\$ 71.699,87$

$VG = R\$ 227.618,62 - R\$ 71.699,87 = R\$ 155.918,76$

O Imóvel acima descrito está avaliado em R\$ 155.918,76 (Cento e cinquenta e cinco mil e seiscentos e noventa e nove reais, setenta e seis centavos).

Tendo a base o valor de venda do imóvel, será considerado nestes cálculos um valor médio de 0,6% do valor do imóvel, como referência base para aluguel do referido imóvel.

Va= Valor do Aluguel

$Va = VG \times 0,06\%$

$Va = R\$ 155.918,76 \times 0,6\% \Rightarrow Va = R\$ 155.918,76 \times 0,006 \Rightarrow$

$Va = R\$ 935,52$ (novecentos e trinta e cinco reais, cinquenta e dois centavos).

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

Referências:

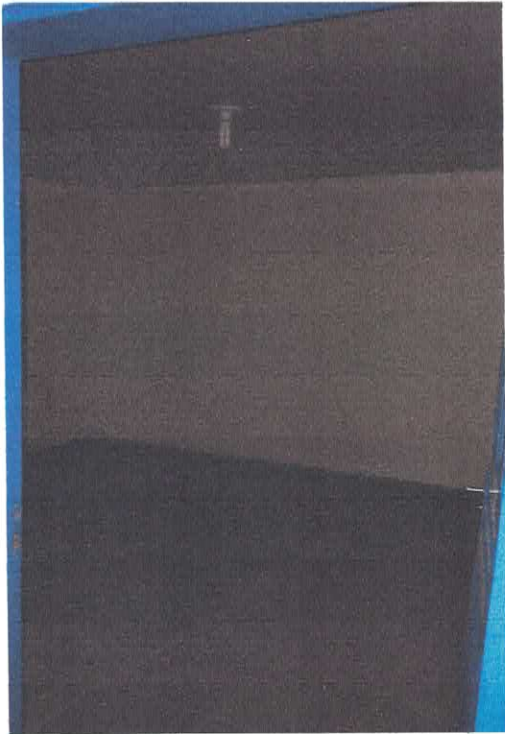
Tabela de custos unitários básicos da construção (CUB) - estado de referência

Boletim de Cadastro Imobiliário – 843

Pará; fotos do imóvel.

Pacajá, 10 de janeiro de 2021


Eng. Civil: Anderson de Souza Severino
Crea n° 151629411-4



Andreas S. Se