

PREFEITURA MUNICIPAL DE PACAJÁ  
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO  
SETOR DE ENGENHARIA

# Laudo Imobiliário

Aluguel

**PREFEITURA MUNICIPAL DE PACAJÁ**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO**  
**SETOR DE ENGENHARIA**

**Cliente**

Secretaria Municipal de Educação

**Solicitação**

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

**Metodologia**

Tomou-se como base para avaliação do imóvel o valor do CUB/PA, sendo considerado através da vistoria in loco o padrão construtivo da residência como: “R1-A - Residência unifamiliar padrão baixo”, também este laudo teve como base o Boletim de Cadastro Imobiliário – 6238 do setor de Tributos da Prefeitura Municipal de Pacajá.

**Introdução**

A avaliação do imóvel se procedeu mediante solicitação e teve como metodologia aplicada a comparação de dados do mercado, relacionando o imóvel ao padrão construtivo determinado pelo CUB/PA existente in loco no ato da vistoria. Observação as variáveis depreciativas, de qualidade de material aplicado, conservação da edificação, distribuição de cômodos, tempo de vida da edificação 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 – 6238, e pelo Custos Unitários Básicos de Construção dezembro 2021.

**Memorial descritivo**

Trata-se de um Imóvel residencial, construído em alvenaria.

Portanto todas as paredes são em alvenaria revestida com reboco e pintadas, com portão de acesso em madeira, portas em madeira tipo almofada, janelas em madeira de lei tipo almofada, piso de duas salas em cerâmica os outros compartimentos piso queimado, a edificação é composta por: hall de entrada, 6 compartimentos com diferentes dimensões, 1 banheiro interno com piso queimado e 3 banheiros externos com piso cerâmico, cobertura em telha fibrocimento, duas salas possui forro PVC.

**Terreno**

O terreno medindo 10,0 metros de frente por 40,0 metros de fundo, perfazendo 400,0 m<sup>2</sup> de área do terreno, sendo um total de 167,83 m<sup>2</sup> de área construída.

O lote situa-se na área urbana da cidade de Pacajá, no Estado do Pará, no Bairro: Tozetti, na rua 14 de Abril n°75.

Calculo geral:



PREFEITURA MUNICIPAL DE PACAJÁ  
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

SETOR DE ENGENHARIA

**R1-A - Residência unifamiliar padrão baixo:** 1 pavimento, 6 compartimentos sem definição de ambientes, 1 banheiro interno e 3 banheiros externos com revestimento cerâmico.

De acordo com o CUB - dezembro de 2021 do estado do Pará, residência unifamiliar padrão baixo (R1), tem-se o valor do m<sup>2</sup> da área construída de R\$ 1.633,67.

Ac= Área construída 167,83 m<sup>2</sup>

Ved= valor da edificação

Ved= p/m<sup>2</sup>CUBx Ac

Ved= R\$ 1.633,67 x 167,83 => Ved= R\$ 274.178,84

Vt= valor do terreno

Considerando que o valor do terreno é R\$ 35.910,00 (média praticada no mercado local e com alta liquidez) e sendo o valor da edificação de R\$ 274.178,84 teremos o seguinte resultado:

VG = Vt + Ved

VG = R\$ 35.910,00 + R\$ 274.178,84 => VG = R\$ 310.088,84

Portando conforme a Tabela Completa de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis tende-se a 6,73%.

Sendo assim:

VG = R\$ 310.088,84 x 0,0673 = R\$ 20.868,98

VG = R\$ 310.088,84 - R\$ 20.868,98 = R\$ 289.219,86

O Imóvel acima descrito está avaliado em R\$ 289.219,86 (Duzentos e oitenta e nove mil duzentos e dezenove reais e oitenta e seis centavos).

Tendo a base o valor de venda do imóvel, será considerado nestes cálculos um valor médio de 0,50% do valor do imóvel, como referência base para aluguel do referido imóvel.

Va= Valor do Aluguel

Va= VG x 0,50%

Va= R\$ 289.219,86 x 0,50% => Va= R\$ 289.219,86 x 0,005 => Va= R\$ 1.446,10 (Mil quatrocentos e quarenta e seis reais e dez 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)/PA - referência dezembro 2021

Tabela Completa de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis

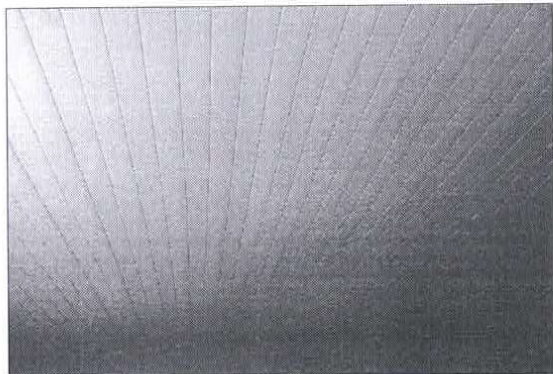
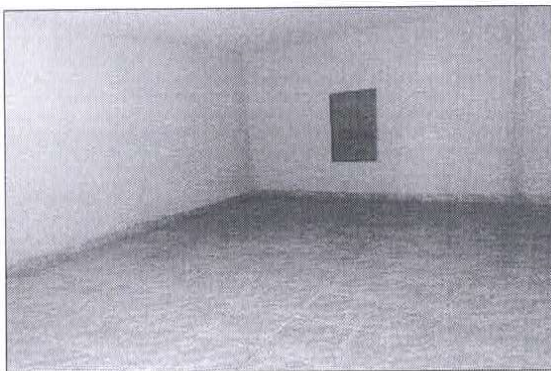
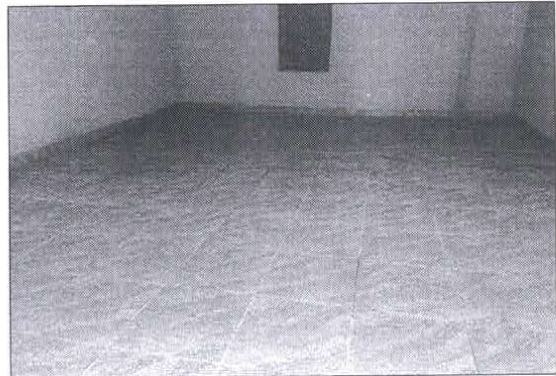
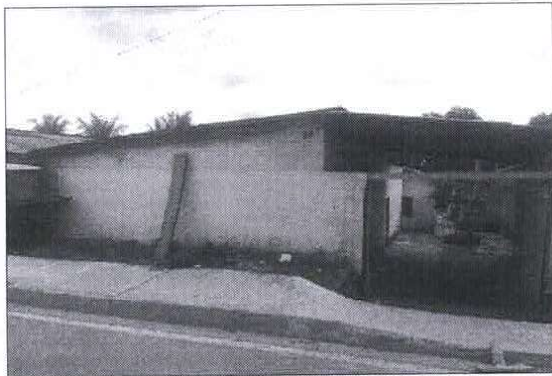
Boletim de Cadastro Imobiliário – 6238

Pacajá/Pará; fotos do imóvel.

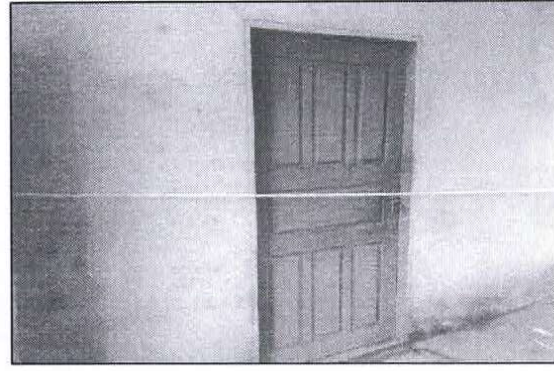
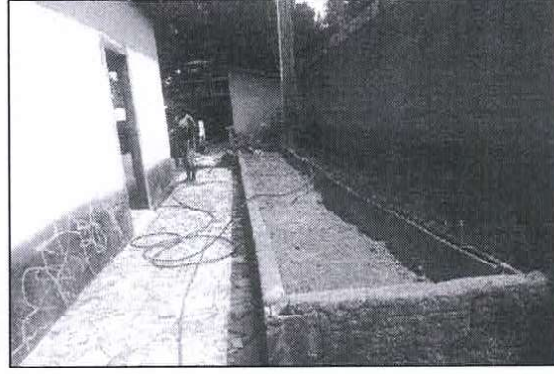
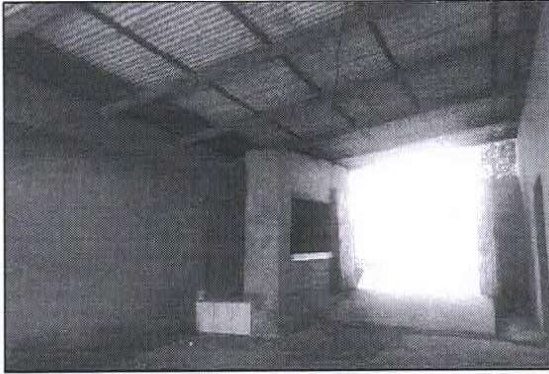


PREFEITURA MUNICIPAL DE PACAJÁ  
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO  
SETOR DE ENGENHARIA

Anexo: Fotos do imóvel



PREFEITURA MUNICIPAL DE PACAJÁ  
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO  
SETOR DE ENGENHARIA



Eng. Civil Jonatas Costa Freitas  
CREA Nº 1516305191