



LAUDO IMOBILIÁRIO ALUGUEL



1. CLIENTE

Secretaria Municipal de Educação - SEMED

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 dezembro 2022.

5. MEMORIAL DESCRITIVO

Trata-se de um Imóvel Residencial, construção em alvenaria, localizado na Avenida Primavera, Tozetti, Pacajá-PA. Composta por um terreno amplo e uma edificação térrea, composta 01 (uma) sala, 01 (uma) copa, 01 (uma) cozinha, 1 (uma) despensa, 02 (dois) quartos, 1 (uma) suíte, 02 (dois) banheiros, 01 (uma) varanda, 1 (uma) área de serviço.

Observação: Do lado externo se encontra dois banheiros em construção

A cobertura toda em estrutura de madeira e telha de barro tipo plan, revestimento do piso em cerâmica, esquadrias das janelas de vidro, portas de madeira e portão de acesso de ferro e forro de madeira vernizada.



6. TERRENO

Imóvel medindo 11,60 metros de frente e sua lateral é 19,0 metros, portanto, como o a área não é quadrada, perfaz um total de 220,40 m² de área construída.

O lote situa-se no município de Pacajá, no Estado do Pará, na Avenida Primavera, Tozetti.

Calculo geral:

De acordo com o CUB - dezembro de 2022, padrão residencial normal (R-1), tem-se o valor do m² da área construída de R\$ 2.264,33.

Ac= Área construída = 220,40 m²

Ved= Valor da Edificação

Ved= p/m²CUBx Ac

Ved= R\$ 2.264,33 x 220,40 => Ved= R\$ 499.058,33

Vt= Valor do Terreno

Considerando que o valor do terreno é R\$ 250.000,00 (média de R\$ 250,00 praticada no mercado local e com alta liquidez) e sendo o valor da edificação de R\$ 499.058,33 teremos o seguinte resultado:

Vg = valor geral

Vg = Vt + Ved

Vg = R\$ 250.000,00 + R\$ 499.058,33 => VG = R\$ 749.058,33 Portando conforme a Tabela Completa de Ross-Heidecke para Depreciação tende-se a 5,62%.

VF = valor final

VF = R\$ 749.058,33 x 0,0562 = R\$ 42.097,08

VF = R\$ 749.058,33 - R\$ 42.097,08 = R\$ 706.961,25

O Imóvel acima descrito está avaliado em R\$ 706.961,25 (setecentos e seis mil e novecentos e sessenta e um reais e vinte e cinco centavos).



Tendo a base o valor de venda do imóvel, será considerado nestes cálculos um valor médio de 0,80% do valor do imóvel, como referência base para aluguel do referido imóvel.

Va= Valor do Aluguel

Va= VF x 0,85%

Va= R\$ 706.961,25 x 0,85% => Va= R\$ 706.961,25 x 0,0085

Va= R\$ 6.009,17 (seis mil e nove reais e dezessete 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.

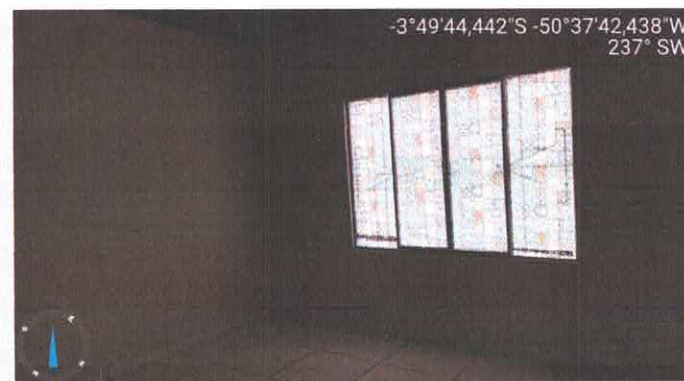
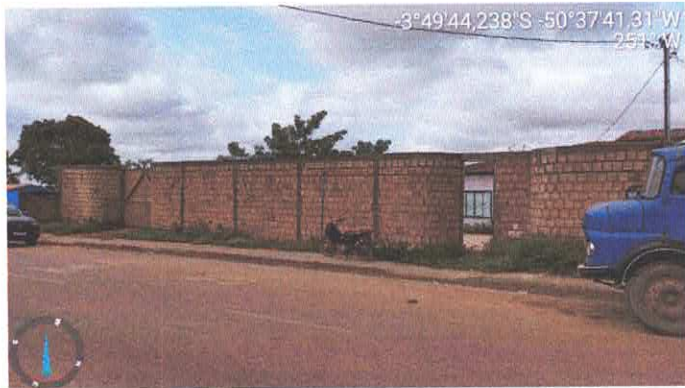
Pacajá-PA, 11 de janeiro de 2023



ENG. CIVIL JONATAS COSTA FREITAS
CREA/PA 1516305191



FOTOS DO IMÓVEL





RITA DA SILVA ARAUJO
CPF: 197.861.662-72



PROPOSTA DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

RITA DA SILVA ARAUJO
ENDEREÇO: VC DO TOZETTI 11, KM 11
BAIRRO: TOZETTI (VICINAL) PACAJA/PA CEP: 68.485-000
CPF: 197.861.662-72

Em atendimento a solicitação realizada pelo setor de compra da secretaria municipal de educação, encaminhamos a proposta de preços para apreciação.

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANT	UNIDADE	VALOR UNIT R\$:	VALOR TOTAL R\$
01	Contratação de pessoa física jurídica para locação de um imóvel não residencial para o funcionamento EMEI Pequeno Príncipe acordo com as necessidades da Diretoria de Ensino Secretaria Municipal Educação de Pacajá/PA	11	MÊS	R\$:6.009,17	R\$:66.100,87
Total: R\$: 66.100,87 (Sessenta e seis mil e cem reais e oitenta e sete centavos).					

No mais, estamos a inteira disposição para os esclarecimentos das dúvidas.

Pacajá-PA 11 de janeiro de 2023

Rita da Silva Araujo
RITA DA SILVA ARAUJO
CPF: 197.861.662-72
Representante legal