



Prefeitura Municipal de Anapu
CNPJ N° 01.613.194/0001-63



LAUDO IMOBILIÁRIO ALUGUEL



Prefeitura Municipal de Anapu
CNPJ Nº 01.613.194/0001-63



1. ORDENADOR

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 – SINDUSCON/PA.

5. MEMORIAL DESCRITIVO

Trata-se de um Imóvel residencial, construção em alvenaria, localizado na Rua Uberlândia, nº 1042, bairro Jardim Uirapuru, Altamira-PA.

6. TERRENO

O terreno possui dimensões de 28,16 metros de frente por 23,05 metros de lateral, contabilizando: 653,98 m² sendo que a área construída total é de 252 m².

O lote situa-se no município de Anapu, no Estado do Pará, Rua Uberlândia, nº 1042, bairro Jardim Uirapuru.



Prefeitura Municipal de Anapu
CNPJ N° 01.613.194/0001-63



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 = 252 m²**
- **Ved= Valor da Edificação**
- **Ved= p/m²CUBx Ac**
- **Ved= R\$ 2.204,69 x 252 => Ved= R\$ 555.581,88**
- **Vt= Valor do Terreno**

O terreno com área de 653,98 m² também será utilizado. Considerando que o valor do terreno somente desta área é R\$ 556.209,99 (média de R\$ 850,50 praticada no mercado local e com alta liquidez) e sendo o valor da edificação de R\$ 555.581,88 teremos o seguinte resultado:

- **Vg = valor geral**
- **Vg = Vt + Ved**
- **Vg = R\$ 556.209,99 + R\$ 555.581,88 => VG = R\$ 1.111.791,87**

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

- **VF = valor final**
- **VF = R\$ 1.111.791,87 x 0,279 = R\$ 310.189,93**
- **VF = R\$ 1.111.791,87 – R\$ 310.189,93 = R\$ 801.601,94**

O Imóvel acima descrito está avaliado em **R\$ 801.601,94** (Oitocentos e um mil seiscentos e um reais e noventa e quatro centavos).

Tendo a 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.

- **Va= Valor do Aluguel**
- **Va= VF x 0,85%**



Prefeitura Municipal de Anapu
CNPJ Nº 01.613.194/0001-63



- $Va = R\$ 801.601,94 \times 0,85\%$
- $Va = R\$ 6.813,61$ (Seis mil oitocentos e treze reais e sessenta e um centavos).

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

Adicionalmente, em decorrência de negociações entre as partes, foi pactuado o valor mensal de R\$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais), cifra esta que se mantém abaixo do limite máximo estabelecido pelo Valor Avaliado para o aluguel do imóvel, preservando-se todas as demais condições ora estipuladas.

7. Referências:

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

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



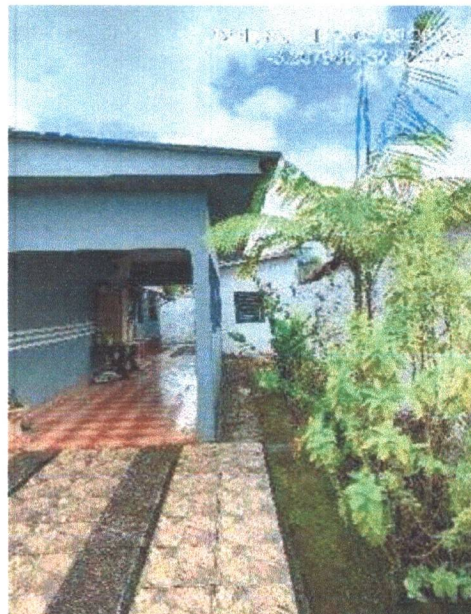
Fachada



Prefeitura Municipal de Anapu
CNPJ N° 01.613.194/0001-63



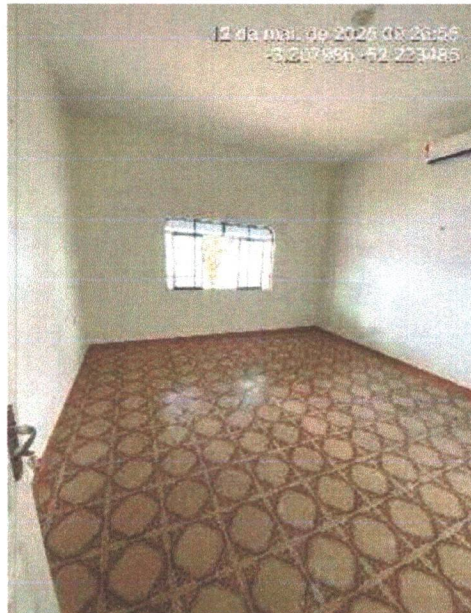
Vista externa



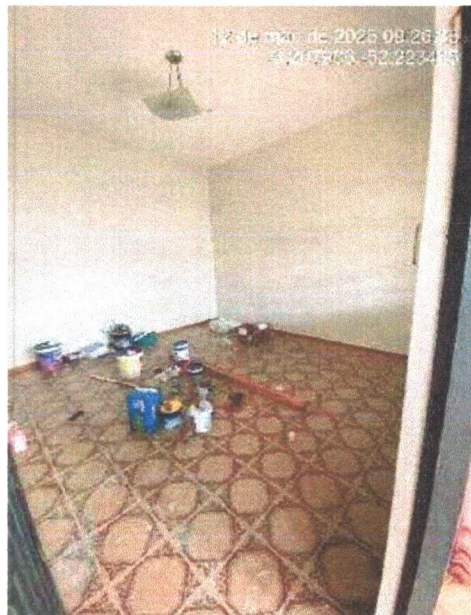
Vista externa lateral



Prefeitura Municipal de Anapu
CNPJ N° 01.613.194/0001-63



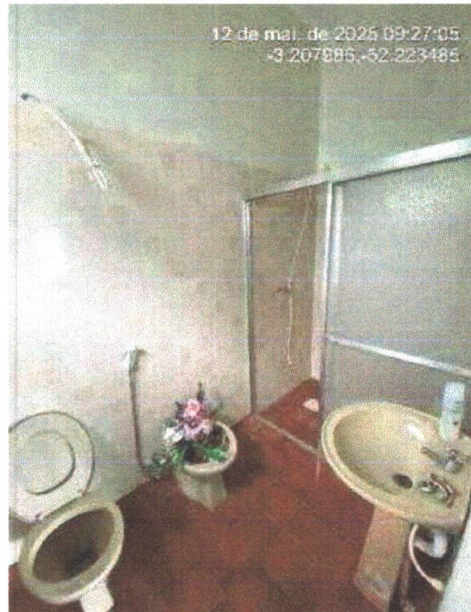
Quarto



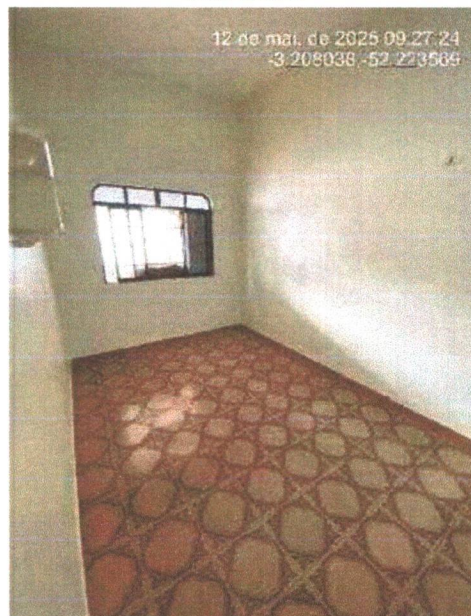
Quarto



Prefeitura Municipal de Anapu
CNPJ N° 01.613.194/0001-63



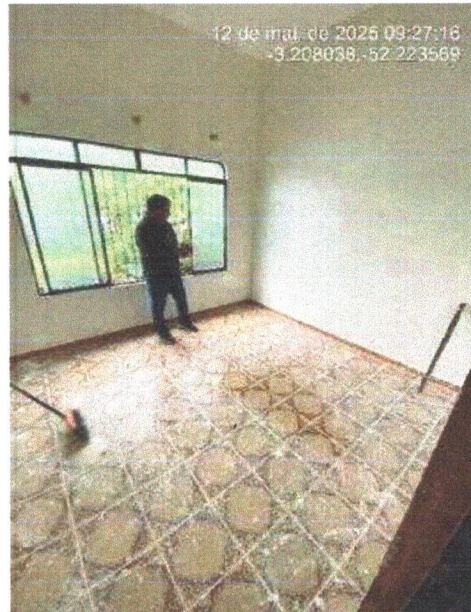
Banheiro



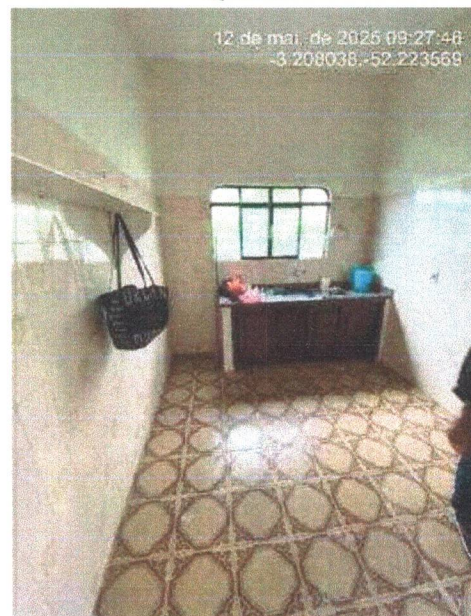
Quarto



Prefeitura Municipal de Anapu
CNPJ Nº 01.613.194/0001-63



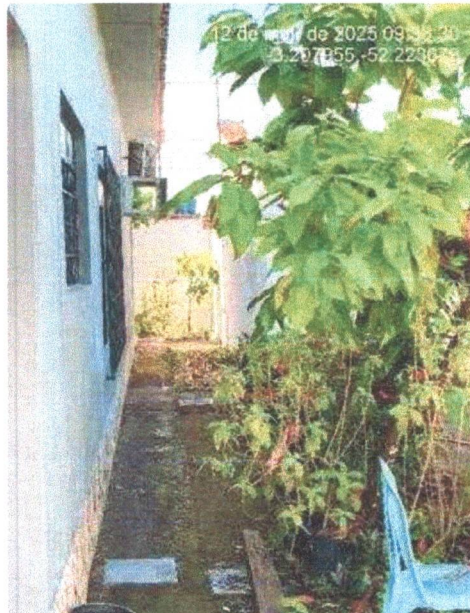
Quarto



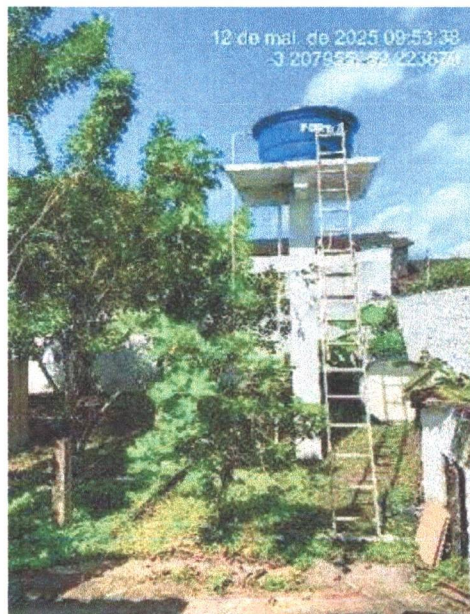
Cozinha



Prefeitura Municipal de Anapu
CNPJ Nº 01.613.194/0001-63



Área Externa



Área Externa



Prefeitura Municipal de Anapu
CNPJ N° 01.613.194/0001-63



Área Externa

Anapu/Pa, 18 de março de 2025.

PAULO HENRIQUE TELLES BARROS
Engenheiro Civil
CREA-PA: 1523014172