



Prefeitura Municipal de Anapu
CNPJ Nº 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 comercial, construção em alvenaria, localizado na Av. Sandro Scarparo nº 65 - novo panorama, Anapu – PA.

6. TERRENO

O terreno possui dimensões de 9,62 metros de frente por 29,08 metros de profundidade, totalizando uma área de 279,74 m², a qual corresponde integralmente à área construída.



Prefeitura Municipal de Anapu
CNPJ Nº 01.613.194/0001-63



O lote situa-se no município de Anapu, no Estado do Pará, Av. Sandro Scarpaco, nº 65, bairro Novo Panorama.

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 = m²**
- **Ved= Valor da Edificação**
- **Ved= p/m²CUBx Ac**
- **Ved= R\$ 2.204,69 x 279,74 => Ved= R\$ 616.739,98**
- **Vt= Valor do Terreno**

O terreno com área de 279,74 m² também será utilizado. Considerando que o valor do terreno somente desta área é R\$ 237.918,87 (média de R\$ 850,50 praticada no mercado local e com alta liquidez) e sendo o valor da edificação de R\$ 616.739,89 teremos o seguinte resultado:

- **Vg = valor geral**
- **Vg = Vt + Ved**
- **Vg = R\$ 237.918,87 + R\$ 616.739,98 => VG = R\$ 854.658,85**

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

- **VF = valor final**
- **VF = R\$ 854.658,85 x 0,279 = R\$ 238.449,81**
- **VF = R\$ 854.658,85 – R\$ 238.449,81 = R\$ 616.209,04**

O Imóvel acima descrito está avaliado em **R\$ 616.209,04 (Seiscentos e dezesseis mil duzentos e nove reais 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.



Prefeitura Municipal de Anapu
CNPJ Nº 01.613.194/0001-63



- **Va= Valor do Aluguel**
- **Va= VF x 0,85%**
- **Va= R\$ 616.209,04 x 0,85%**
- **Va= R\$ 5.237,77 (Cinco mil duzentos e trinta e sete reais e setenta e sete 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\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos 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 Nº 01.613.194/0001-63



Avenida Getúlio Vargas, nº 98, Bairro Centro, Cep 68.365-000, Anapu/PA,
anapu.pa.gov.br/prefeitura.municipal.anapu@gmail.com

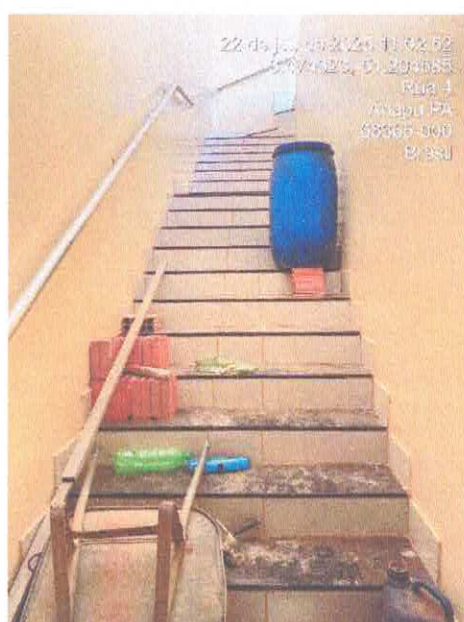
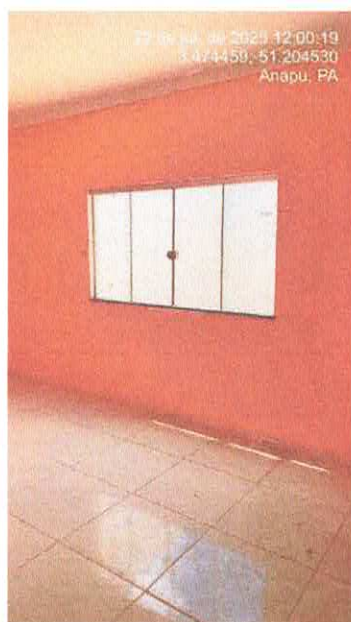
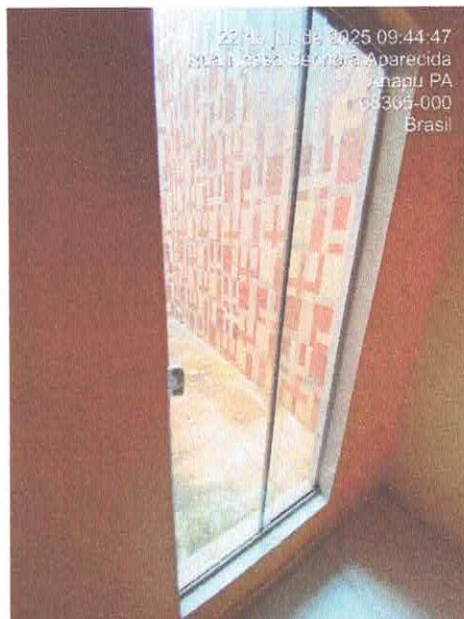


Prefeitura Municipal de Anapu
CNPJ N° 01.613.194/0001-63



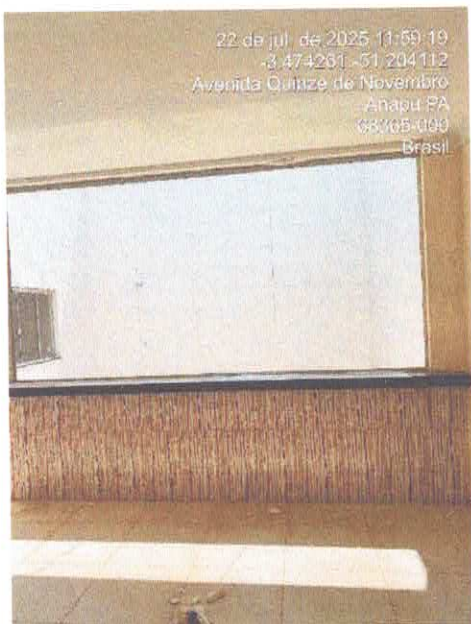


Prefeitura Municipal de Anapu
CNPJ Nº 01.613.194/0001-63





Prefeitura Municipal de Anapu
CNPJ Nº 01.613.194/0001-63





Prefeitura Municipal de Anapu
CNPJ Nº 01.613.194/0001-63



Anapu/Pa, 30 de julho de 2025.

Prefeitura Mun. de Anapu

Paulo Henrique Telles Barros

Engenheiro Civil

Crea-PA: 1523014172

PAULO HENRIQUE TELLES BARROS

Engenheiro Civil

CREA-PA: 1523014172