



Folhas nº	10
Processo nº	362
Rubrica nº	40

Laudo de Avaliação Imobiliária

1. REQUERENTE

Secretaria Municipal de Assistência Social.

2. OBJETO

Trata-se da Avaliação Mercadológica de um imóvel residencial, localizado na Rua Rio Branco, nº 121, Centro - Alto Alegre do Pindaré - MA.

3. DESCRIÇÃO DO OBJETIVO

Consiste em vistoriar e avaliar o imóvel acima, objetivando emitir parecer técnico quanto ao valor de aluguel do imóvel.

4. METODOLOGIA DO TRABALHO

Foi procedida vistoria que teve por finalidade a constatação das condições atuais do imóvel, tais como: tipo do piso; revestimentos; forro; cobertura; vícios e defeitos de construção; patologia; além de verificar se a edificação está de acordo com as normas pertinentes.

5. VISTORIA

De acordo com a vistoria realizada por esta equipe técnica no local, constatamos as seguintes características do imóvel e passaremos a descrevê-las:

5.1. DIMENSÕES LIMITES

O imóvel em questão possui uma área total construída igual a 281,00m², e o terreno em possui uma área igual a 3.524,00m².

5.2. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O referido imóvel é construído em: alvenaria de tijolos cerâmico, revestidos com reboco de cimento e areia; piso cerâmico; pintura normal; esquadrias em madeira, vidro e ferro e; cobertura de telha cerâmica apoiada em estrutura de madeira.

A edificação tem várias patologias, como: janelas de vidro quebradas; piso cerâmico está praticamente todo desgastado e com a vida útil finalizada; a pintura está totalmente desgastada; há fissuras e rachaduras em várias partes da edificação; o chão do piso de um dos banheiros apresenta deformações; há deslocamento de reboco nas paredes; a laje da fossa está



Folhas nº 11
Processo nº 362
Rubrica nº 42

completamente danificada, com fissuras e rachaduras; algumas partes da edificação o forro em PVC caiu; em algumas partes da edificação as alvenarias estão com umidade e; caixas de inspeção abertas com acúmulo de resíduos; como mostra as imagens no ANEXO II.

5.3. INFRAESTRUTURA DO LOCAL

Possui vias de acesso com pavimentação asfáltica, rede elétrica, rede de abastecimento de água e tratamento de esgoto feito através de fossa séptica e sumidouro.

6. CONCLUSÃO

De acordo com os cálculos estabelecidos no ANEXO I, em função do estado de conservação do imóvel e da realidade imobiliária de Alto Alegre do Pindaré, o valor de aluguel do referido imóvel nos calculos ser **R\$ 6.000,00** (seis mil reais).

Alto Alegre do Pindaré - MA, 27 de dezembro de 2022

Inayhara Soares Oliveira
Engenheira Civil
111744703-0

INAYHARA SOARES OLIVEIRA
ENGENHEIRA CIVIL
CREA-MA 111744703-0



Folhas nº 12
Processo nº 362
Rubrica nº 42

ANEXO I

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

DESCRIÇÃO TÉCNICA

1. Dados Técnicos

a. Área do Terreno: $A = 3.524,00\text{m}^2$

b. Área Construída: $A = 281,00\text{m}^2$

c. Valor da Tabela CUB / Sinduscon – R-1 – Acabamento Normal: **R\$ 1.833,06/m²**

d. Cálculo da porcentagem de Vida Útil do Imóvel (V_u)

$$V_u = \frac{100 \text{ Im}}{100}$$

$$V_u = \frac{100 \times \text{Im}}{60}$$

$$V_u = \frac{100 \times 50}{60}$$

$$V_u = 83,33\%$$

Im = Idade do imóvel

D = Índice da Depreciação retirado da Tabela Ross-Heideck para estado “Necessidade de Reparos Importantes” e Vida Útil de “83,33%”

D = 70,40%

e. Valor do Terreno/m², retirado do Código Tributário - Lei nº 031/2020: R\$ 145,00

Início:	Rua Nova
Rua Rio Branco	
Término:	Rua da Caixa D'água

f. Fatores de correção de Fator de Localização (Uma 1,00



Folhas nº 13
Processo nº 362
Rubrica nº 13

terreno:

Frente)

Fator de Topografia (Plano) 1,00

Fator de Pedologia (Normal) 1,00

2. Valor do Imóvel Novo (Vn):

$$Vn = Vc + Vt$$

$Vc = \text{Área total Construída} \times \text{CUB}$.

$$Vc = 281,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 1.833,06\text{m}^2 = \text{R\$ } 515.089,86$$

$Vt = \text{Área total do terreno} \times \text{fator de localização} \times \text{fator de topografia} \times \text{fator de pedologia} \times \text{valor m}^2 \text{ do terreno}$.

$$Vt = 3.524,00\text{m}^2 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 \times \text{R\$ } 145,00 = \text{R\$ } 510.980,00$$

$$\text{Valor do imóvel novo (Vn)} = \text{R\$ } 515.089,86 + \text{R\$ } 510.980,00 = \text{R\$ } 1.026.069,86$$

3. Valor do Imóvel com Vida Útil em 83,33%:

$$\text{R\$ } 515.089,86 \times 83,33\% = \text{R\$ } 429.224,38$$

Valor do imóvel usado (Vi) =

$$515.089,86 - 429.224,38 = \text{R\$ } 85.865,48$$

Valor Total do Imóvel (V) = Valor do imóvel usado (Vi) + Valor do Terreno (Vt)

$$V = 85.865,48 + 510.980,00 = \text{R\$ } 596.845,48$$



Folhas nº 14
Processo nº 362
Rubrica nº 20

4. Cálculo de Aluguel¹:

A regra base e mais utilizada para calcular o aluguel é aplicar um valor entre 0,5% e 1%, ao mês, sobre o valor de mercado do imóvel.

Cálculo de aluguel (Ca) = Valor total do imóvel (V) + 1%

$$Ca = 596.845,48 \times 1\% = \underline{\underline{5.968,45 > 6.000,00}}$$


Inayhara Soares Oliveira
Engenheira Civil
111744703-0

INAYHARA SOARES OLIVEIRA
ENGENHEIRA CIVIL
CREA-MA 111744703-0

¹MENEZES, P. Cálculo de aluguel - Aprenda definitivamente como fazer. Disponível em: <<https://www.sienge.com.br/blog/calculo-de-aluguel/#:~:text=A%20regra%20base%20e%20mais>>. Acesso em: 13 jan. 2023.