

MEMORIAL DE CÁLCULO – AVALIAÇÃO DO VALOR MERCADOLÓGICO

1) Dados técnicos

- a) Área total construída = 300 m²
- b) Área do imóvel = 300 m²
- c) R\$/m² (CUB pesquisado na região)..... = R\$ 1800,00/m²
- d) Valor unitário médio do terreno (pesquisado na região) = = R\$ 1050,00/m²
- e) Fatores de correção de terreno:

- Fator de localização (uma frente) - 1,0

- Fator de topografia (plana) - 0,9

- Fator de pedologia (normal) - 0,8

- f) Depreciação das Benfeitorias:

Método de Heidecke (considerando o estado de conservação ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES):

Requer reparações simples. Requer intervenções em pontos localizados ou em partes/componentes definidos para restauração de aspectos e/ou funcionalidades originais. Necessitam de serviços generalizados de manutenção e limpeza. Implicam a realização de serviços superficiais ou reparos de partes ou componentes definidos/localizados com mão de obra especializada. Não comprometem a operação e a funcionalidade.

Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

$$\text{➤ } Kd = 1 - 0,181 = \mathbf{0,82 \text{ (aproximado)}}$$

2) Valor do Terreno: (Área total x Valor Unit. x Ft. Loc. x Ft. Top. x Ft. Ped.)

$$\text{➤ } VT = 300 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1050,00/\text{m}^2 \times 1,0 \times 0,9 \times 0,8 = \mathbf{\text{R\$ } 226.800,00}$$

3) Valor da Edificação (Benfeitoria): (Área Construída x CUB pesquisado na região)

➤ $VB = 300 \text{ m}^2 \times R\$ 1800,00/\text{m}^2 = \mathbf{R\$ 540.000,00}$

4) **Valor Total do Imóvel Novo:** (Valor do Terreno VT + Valor Benfeitoria VB)

➤ $VI = \mathbf{R\$ 226.800,00} + \mathbf{R\$ 540.000,00} = \mathbf{R\$ 766.800,00}$

5) **Valor Total do Imóvel Usado:** (VB x Taxa de Depreciação) + VT

➤ $V_u = R\$ (540.000,00 \times 0,82) + R\$ 226.800,00 = \mathbf{R\$ 669.600,00}$

6) **Valor Locativo Mensal:**

Para determinação do valor de aluguel, utilizaremos o parâmetro mais utilizado na grande maioria dos laudos de avaliação realizados pelos órgãos públicos do Estado do Maranhão, que é considerar o valor do aluguel em até 1% do valor Total do Imóvel Usado.

➤ $VL = R\$ 669.600,00 \times 0,38829\% = \mathbf{R\$ 2.600,00}$

OBS: Este laudo não anula a livre negociação entre as partes envolvidas, admitindo que Intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central.

ANEXO – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO











