

**APE9 – PÓS-GRADUAÇÃO EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE
ENGENHARIA – INBEC**

Turma: APE9-ONLINE – 17-08-2025

GRUPO 5 - ALUNOS

Emanuelle Fernandes, Heber Silva, Luiz Toledo, Norberto Martins, Pedro Scherzovski.

AVALIAÇÃO DE ALUGUÉIS - APE010

Professor LUIZ FERNANDO PALIN DROUBI

$$CT_{un} = q_t \cdot \frac{A_{hu}}{TO \cdot p_{Térreo} + (CA_{básico} - TO) \cdot p_{Superiores}}$$

- qt: Unitário do Terreno
- TO: Taxa de Ocupação do Terreno
- CA_{básico}: Coeficiente de Aproveitamento Básico do Terreno

Ctun	=	180.000,00
------	---	------------

sendo:

qt	=	2.000,00
TO	=	0,5
Ahu	=	180
CA basico	=	1
p terreo	=	3
p superiores	=	1

Ctun	=	$\frac{2000 (60 \cdot 3)}{(05 \times 3) + (1 - 0,5) \times 1}$
------	---	----------------------------------------------------------------

• Capital Benfeitoria:

- $q_B = R\$1.200,00/m^2$
- $f_o = 0,75$
- $V_B = f_o \cdot q_B \cdot A_B = 0,75 \cdot 1.200 \cdot 450 = 405.000$

• $CA = \frac{A_{hu}}{A_{hexist}} \cdot \left(0,2 + 0,8 \frac{V-v}{V} \right)$

Cb	=	115.200,00
----	---	------------

sendo:

qb	=	2.400,00
TO	=	0,5
A	=	60
CA basico	=	1
p terreo	=	3
p superiores	=	1
Vida util	=	60
idade	=	15
Fo	=	0,8

- Uma vez obtidas as taxas de desconto para o terreno e para as benfeitorias, pode-se calcular a taxa composta:

$$i = \frac{V_T \cdot i_T + V_B \cdot i_B}{V_T + V_B}$$

- Com a taxa composta, os valores do terreno e do capital (benfeitorias), pode ser feito o cálculo do valor do aluguel.

Taxa composta

- Exemplo (adaptado de D'Amato and Alonso (2019), p. 87):

- $V_T = 250.000,00$

- $V_B = 450.000,00$

- $V_I = 795.000,00$ (Fator de Comercialização $\approx 14\%$)

- $i = \frac{250.000 \cdot 0,08 + 450.000 \cdot 0,125}{250.000 + 450.000} = \frac{20.000 + 56.250}{700.000} = 10,89$

- Taxa ao mês: $i_{mensal} = (1 + i_{anual})^{1/12} - 1 = 0,865\%$

- $Al = 795.000,00 \cdot 0,865\% = R\$6.876,75/\text{mês}$

i	=	0,0956
---	---	--------

Vt	=	180.000,00
----	---	------------

Vb	=	115.200,00
----	---	------------

it	=	0,08
----	---	------

ib	=	0,12
----	---	------

taxa anual	=	0,0080
------------	---	--------

Fc	=	1,1
----	---	-----

VALOR TOTAL	=	2.587,20
-------------	---	----------

Valor aluguel da sala.