



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. INTRODUÇÃO:

O imóvel OBJETO do presente laudo é um Lote com poligonal regular e benfeitoria em moderado estado de conservação.

01.1 - Avaliador: Mário José Gonçalves Messias - CREA: 1518731821;

01.2 - Objeto da Avaliação: Lote e Benfeitoria;

01.3 - Método Utilizado: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado;

01.4 - Objetivo da Avaliação: conhecimento do seu valor de mercado do imóvel;

01.5 - Benfeitoria: Volume Arquitetônico térreo com características residenciais;

01.6 - No presente Laudo, foram atingidos os Graus I de Fundamentação e I de Precisão;

01.6.1 - Elementos e apoio

a) Normas Brasileiras ABNT NBR 14653-1 e 14653-2, alterada em 24/06/2004;

b) Fontes: Anúncios classificados de Jornais, Publicações técnicas;

c) Vistoria do imóvel: O Imóvel avaliado é constituído de Lote e benfeitoria, descritos a seguir:

2. LOTE:

localizado na Rua General Gurjão, nº 180, bairro do riozinho, Bragança/PA. Com topografia plana e cota acima do nível da via, com sistema viário de acesso ao lote e vias adjacentes pavimentadas e atendidas com serviços públicos essenciais como: rede de energia, telecomunicação, iluminação pública, coleta de lixo domiciliar, escolas e logradouro público de lazer. Além de serviços rede bancária em bairro adjacente.

2.1 - FORMATO DO LOTE:

Polígono regular com 4 (quatro) arestas com ângulo reto, com as respectivas dimensões conforme levantamento:

- ✓ Frente: 11 m;
- ✓ Lateral Esquerda: 30 m;
- ✓ Lateral Direita: 30 m;
- ✓ Fundo do Lote: 11 m;
- ✓ Testada do Lote: 11 m;
- ✓ Área: 330 m²;



2.2 - CÁLCULO DE AVALIAÇÃO DO LOTE:

Conforme os dados levantados e a manipulação destes através de inferências estatísticas. Obtivemos os seguintes valores unitários:

Limite Médio: R\$ 100,00/m²

Limite Médio: R\$ 200,00/m²

Limite Máximo: R\$ 300,00/m²

2.2.1- Em função das características próprias do Lote e do mercado imobiliário, adotando o limite médio.

2.2.2- Cálculo:

$VL = \text{Área do Lote} \times \text{Limite Médio}$

$VL = 330 \text{ m}^2 \times R\$ 200 = R\$ 66.000,00$ (Sessenta e seis mil reais).

3. - BENFEITORIA:

Segundo os dados levantados e a manipulação destes através de inferências estatísticas utilizando-se software - SISREG "Sistema de Regressão". Obtivemos os seguintes valores unitários:

Limite Mínimo: R\$ 600,00/m²

Limite Médio: R\$ 800,00/m²

Limite Máximo: R\$ 1.100,00/m²

3.1- Volume Arquitetônico:

Sistema construtivo misto com estrutura em concreto armado (Fundação, Pilares e Vigas) e vedação em alvenaria rebocada, emassada e pintada. Desta forma adotamos valor médio.

3.1.1- Valor da Benfeitoria:

$VB = \text{Área do imóvel} \times \text{Limite Médio}$

$VB = 142 \text{ m}^2 \times R\$ 600,00$

$VB = R\$ 85.200,00$ (Oitenta e cinco mil e duzentos reais).



4. **VALOR DO IMÓVEL.**

4.1- Equação:

O Valor desta avaliação representativo de mercado, considera o Fator de comercialização (FC), conforme mercado imobiliário com 20% de valorização do valor primário.

FM = Fator de Mercado 20%;

VI = Valor do Imóvel;

VL= Valor do Lote;

VB= Valor da Benfeitoria

FC= Fator de Comercio

VI= (VL + VB). FC (pag. 1.2 da Norma)

VI= (66.000,00 + 85.200,00) x 1,2

VI= **R\$ 181.444,00**

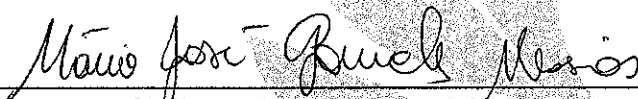
5. **VALOR VENAL:**

O valor de Mercado do Imóvel (Lote e Benfeitoria) foi estimado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme item 8.2.4 da NBR, considerado o custo da Benfeitoria devidamente depreciado e o fator de comercialização, obtendo-se a importância de **R\$ 181.444,00** (Cento e oitenta e um mil quatrocentos e quarenta e quatro reais).

6. **VALOR DE REFERÊNCIA PARA ALUGUEL:**

Tendo como base o valor venal do Imóvel e a demanda do MERCADO, recomendado o valor de 1.500,00 (Mil e quinhentos reais), sendo como valor mínimo de R\$ 1.200,00 (Mil e duzentos reais) e o máximo de R\$ 1.700,00 (Mil e setecentos reais).

Bragança, PA, em 31 de agosto de 2021



Eng. Civil. Mário José Gonçalves Messias

CREA: 1518731821

Mário Gonçalves

Engenheiro Civil

CREA: 1518731821

Prefeitura Municipal de Bragança

CEP: 68.600-000 • Bragança – Pará – Site: www.braganca.pa.gov.br

CNPJ: 04.873.592/0004-50

Rua 13 de Maio, s/n- Bairro: Centro