

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:

Situado na Rua Alacid Nunes, s/n – Vila do Castelo, zona rural, CEP: 68.600-000, 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 e escola.

2.1 – FORMATO DO LOTE:

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

- ✓ Frente: 6,30 m;
- ✓ Lateral Esquerda: 21,35 m;
- ✓ Lateral Direita: 21,35 m;
- ✓ Fundo do Lote: 6,30 m;
- ✓ Testada do Lote: 6,30 m;
- ✓ Área: 135 m²;

CNPJ: 04.873.592/0001-07

Passagem Nossa Senhora da Glória, s/nº - Riozinho
CEP: 68.600-000 • Bragança – Pará



2.2 – CALCULO DE AVALIAÇÃO DO LOTE:

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

Limite Mínimo 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:

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

$VL = 135 \text{ m}^2 \times R\$100 = R\$ 13.500,00$ (treze mil e quinhentos 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:

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

$VB = 71 \text{ m}^2 \times R\$ 600,00$

$VB = R\$ 42.600,00$ (Quarenta e dois mil e seiscentos 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= (13.500,00 + 42.600,00) x 1,2

VI= **R\$ 67.320,00**

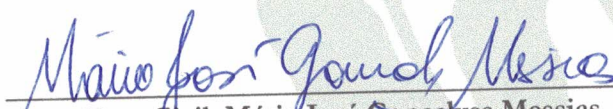
5. **VALOR VENAL:**

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\$ 67.320,00** (sessenta e sete mil, trezentos e vinte reais).

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

Tendo como base o valor venal do Imóvel e a demanda do MERCADO, recomendado o valor de 800,00 (Oitocentos reais), sendo como valor mínimo de R\$ 500,00 (Quinhentos reais) e o máximo de R\$ 1000,00 (Mil reais).

Bragança, PA, em 11 de fevereiro de 2021


Eng. Civil. Mário José Gonçalves Messias
CREA: 1518731821