

LAUDO DE AVALIAÇÃO: 05/2025

SERVIDORES: arqtº. urbtª. GELSON MONTEIRO - CAU: A70520-9;

: tecº. edif. NAELISON SOUSA - CFT: 01609962281;

1. INTRODUÇÃO:

O imóvel OBJETO do presente laudo, apresenta lote de poligonal irregular e benfeitoria médio padrão.

01.1 - Objeto da Avaliação: Lote e Benfeitoria;

01.2 - Avaliadores: Arquiteto e urbanista: GELSON MONTEIRO - CAU: A70520-9;

: Técnico em edificações: NAELISON SOUSA - CFT: 01609962281;

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

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

01.5 - Benfeitoria: Volume arquitetônico de pavimento térreo e superior, de característica residencial e uso institucional;

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

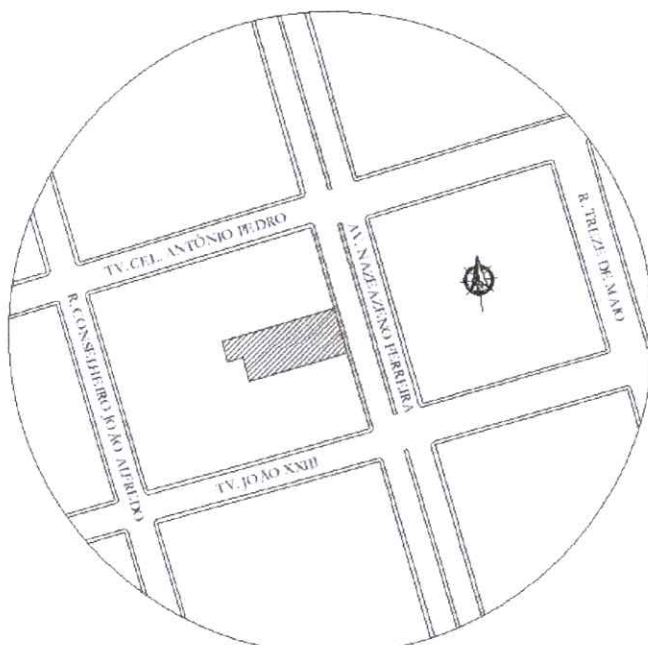
a) Normas Brasileiras ABNT NBR 14653-1 e 14653-2, alterada em 24/06/2004;

b) Fontes: Marketplace, Redes sociais, Publicações técnicas;

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

2. LOTE:

Situado na Av. Nazeazeno Ferreira, s/n, Bairro: Centro, (em meio de quadra), com topografia plana e cota acima do sistema viário e vias adjacentes ao lote pavimentadas com revestimento asfáltico, com infraestrutura urbana de serviços e equipamentos públicos como: iluminação pública, rede de telecomunicação, coleta de lixo domiciliar, logradouros de lazer e equipamentos públicos. (Praça das Bandeiras e UEPA – Campus Bragança).



LEGENDA:



PLANTA DE SITUAÇÃO E ORIENTAÇÃO

esc: adimeu@br

CNPJ: 04.573.592/0001-07

Par. Org. e Man. do S. de G. e O. - Bragança

CEP: 68.600-000 - Bragança-Para

2.1 – Geometria do Lote:

Polígono irregular de 6 (seis) arestas, com as seguintes dimensões conforme levantamento “*in loco*”:

- Frente: 17,10m;
- Lateral direita: 45,00m;
- Deflexão a esquerda: 9,90m;
- Deflexão para o fundo do lote: 4,20m;
- Lateral esquerda: 49,20m;
- Fundo do lote: 7,20m;
- Testada do Lote: 17,10m;
- Área: 833,00

2.2 Cálculos Avaliação do Lote:

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

Valor Mínimo:	R\$: 700,00/m ²
Valor Médio:	R\$: 1.000,00/m ²
Valor Máximo:	R\$: 1.300,00/m ²

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

2.2.2- Cálculo:

Área do Lote x Valor Médio = Valor do Lote

833,00m² x R\$: 1.000,00 = **R\$: 833.000,00** (Oitocentos e trinta e três mil reais).

3.- **BENFEITORIA:**

3.1- Volume Arquitetônico:

Sistema construtivo misto com superestrutura em concreto armado, vedação em alvenaria de bloco cerâmico revestida com chapisco e reboco em massa única, emassada e pintada, piso cerâmico e forro em lambril de PVC, cobertura em telha cerâmica (tipo plan). Benfeitoria padrão popular, desta forma adota-se valor médio.

Segundo os dados pesquisados, considerando a depreciação da benfeitoria, haja vista, o moderado estado de conservação desta, conforme mercado imobiliário estima-se a percentagem de 15%, de depreciação do valor primário. Conforme levantamento de mercado, estima-se os seguintes valores por metro quadrado (m²), da benfeitoria:

Valor Mínimo:	R\$: 1.700,00/m ²
Valor Médio:	R\$: 2.500,00/m ²
Valor Máximo:	R\$: 3.300,00/m ²

3.2- Em virtude do moderado estado de conservação da benfeitoria, adota-se o valor médio de mercado:

Valor da Benfeitoria = (Área Const. x Valor Médio) – Coef. de Depreciação

VB=?

AC= 498,00m²

VM= R\$: 2.500,00

CD= 15%

VB= (AC x VL) - CD

VB= (498,00m² x R\$ 2.500,00) – 15/100

VB= **R\$: 1.058.250,00**



VB= R\$: 1.058.250,00 (Um milhão, cinquenta e oito mil e duzentos e cinquenta reais).

4. **VALOR DO IMÓVEL:**

4.1- Equação:

O Valor desta avaliação representativo de mercado, considera o Fator de comércio (FC), conforme mercado imobiliário, este leva em consideração o viés de baixa, confirme IGPM dos últimos 12 meses. Desta forma adotamos o Fator de Comércio (FC)=0,0%.

Valor do imóvel= (Valor do Lote + Valor da Benfeitoria)

VI=?

VL= R\$: 833.00,00

VI= (VL + VB)

VB= R\$: 1.058.250,00

VI= (R\$: 833.000,00 + R\$: 1.058.250,00)

FC= 0,0%

VI= **R\$: 1.891.250,00**

VI= **R\$: 1.891.250,00** (Um milhão, oitocentos e noventa e um mil, duzentos e cinquenta reais).

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 depreciada e o fator de comercialização, obtendo-se a importância de **R\$: 1.891.250,00** (Um milhão, oitocentos e noventa e um mil e duzentos, cinquenta reais).

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

Portanto, utilizamos como base o valor venal do Imóvel, considerando a demanda atual de MERCADO, obtém-se o valor de **R\$: 1.891.250,00** (Um milhão, oitocentos e noventa e um mil, duzentos cinquenta reais), estima-se em percentual como base para referência de aluguel o intervalo de 0,5% à 1,00%, o que representa **R\$: 9.456,25** (Nove mil, quatrocentos e cinquenta e seis reais e vinte e cinco centavos), à **R\$: 18.912,50** (Dezoito mil, novecentos e doze reais e cinquenta centavos), esses valores podem variar dependendo do mercado imobiliário e das condições específicas de conservação do imóvel. Logo, o valor proposto para aluguel de **R\$: 7.884,00** (Sete mil, oitocentos e oitenta e oito reais), que corresponde à 0,41% do valor venal. Sendo este favorável ao erário público para vigência do contrato vindouro de aluguel, haja vista, que segundo a divulgação feita pela fundação Getúlio Vargas, o IGP-M de **janeiro de 2025** registrou uma alta de **0,27%**, demonstrando uma desaceleração em relação ao mês anterior, dezembro de 2024, quando havia registrado alta de **0,94%**. Entretanto, com esse resultado, o índice acumula alta de **6,75%** nos últimos doze meses.

Arquitº.


GELSON MONTEIRO
CAU: A70520-9/BR

Gelson Monteiro
Arquiteto Urbanista
Cau: A70520-9

* LEIA-SE "COM"

MEMORIAL FOTOGRÁFICO



Foto 01: Fachada (Av. Nazeazeno Ferreira).
Fonte: SEPLANO



Foto 02: Piso cerâmico (Padrão médio).
Fonte: SEPLANO

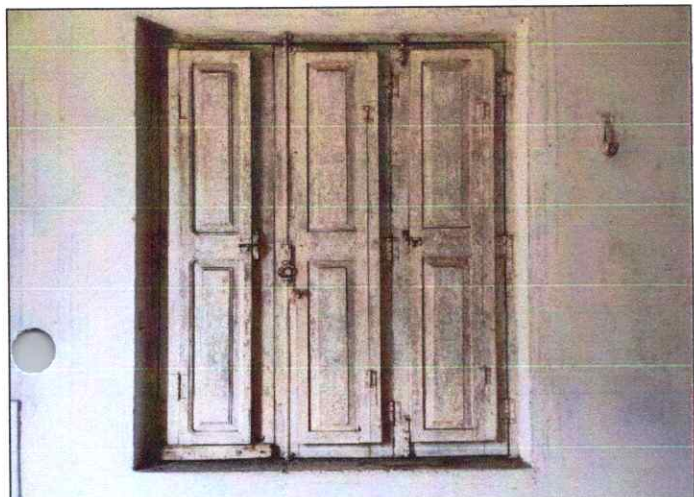


Foto 03: Esquadria em madeira (Padrão médio).
Fonte: SEPLANO



Foto 04: Forro em régua de PVC (Padrão médio).
Fonte: SEPLANO



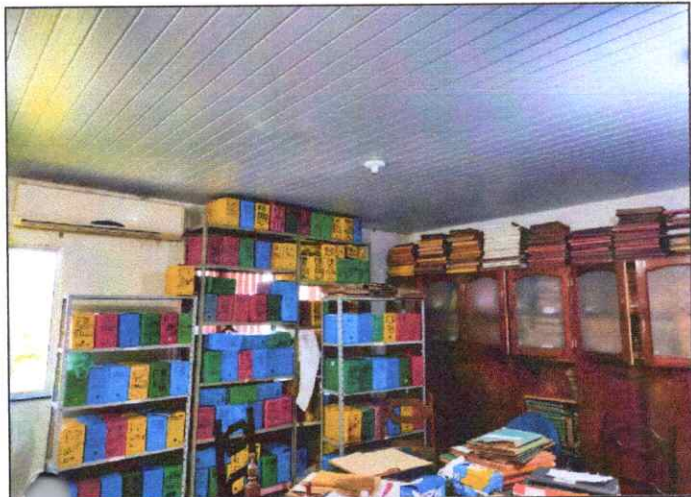


Foto 05: Arquivo público.
Fonte: SEPLANO



Foto 06: Cozinha.
Fonte: SEPLANO



Foto 07: Área não edificada.
Fonte: SEPLANO

Arquitº. _____


GELSON MONTEIRO
CAU: A70520-9/BR

Gelson Monteiro
Arquiteto Urbanista
Cau: A70520-9

Bragança - PA, 11 de fevereiro de 2025