

LAUDO DE AVALIAÇÃO: 16/2021

SERVIDOR: arqtº. GELSON MONTEIRO; CAU: A70520-9/BR

1. INTRODUÇÃO: O imóvel OBJETO do presente laudo, apresenta lote com poligonal regular e benfeitoria em bom estado de conservação;

- 01.1 - Método Utilizado: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado;
- 01.2 - Objetivo da Avaliação: conhecimento do seu valor de mercado do imóvel;
- 01.3 - Benfeitoria: Volume arquitetônico de pavimento térreo de característica residencial;
- 01.4 - No presente trabalho, 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 técnica do imóvel: O Imóvel avaliado é constituído de Lote e benfeitoria, descritos a seguir:

2. LOTE:

Situado na Rua Projetada II, Vila Sinhá, nº 1114, com topografia plana e cota acima do sistema viário, com vias de acesso ao lote pavimentadas com revestimento asfáltico e atendidas com serviços públicos essenciais como: iluminação pública, telecomunicação, coleta de lixo domiciliar, logradouros de lazer e equipamentos públicos.

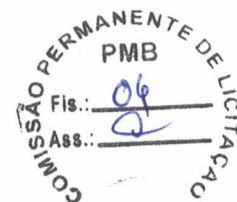
2.1 -Formato do Lote:

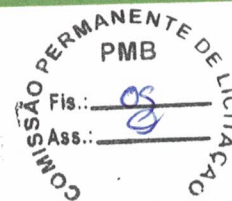
Polígono regular tipo retângulo com 4 (quatro) arestas, em esquina de quadra com as seguintes dimensões conforme levantamento "in loco":

- ✓ Frente: 49,30m;
- ✓ Lateral Esquerda: 27,50m;
- ✓ Lateral Direita: 27,50m;
- ✓ Fundo do Lote: 49,30m;
- ✓ Testada do lote 76,80m;
- ✓ Área: 1.355,75m²

2.2- Cálculos Avaliação do Lote:

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





Limite Mínimo	R\$150,00/m ²
Limite Médio:	R\$200,00/m ²
Limite Máximo:	R\$250,00/m ²

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

2.2.2- Cálculo (valor de mercado):

AL= Área total do lote;

LM= Limite médio;

VL= Valor de mercado;

VL= AL x LM

VL= 1.335,75 x 200,00

VL= **R\$ 267.150,00** (Duzentos e sessenta e sete mil, cento e cinquenta reais).

3 - BENFEITORIA:

Segundo os dados levantados e a manipulação destes, através de inferências estatísticas.

Obtivemos os seguintes valores unitários:

Limite Mínimo:	R\$ 550,00/m ²
Limite Médio:	R\$ 650,00/m ²
Limite Máximo:	R\$ 750,00/m ²

3.1- Volume Arquitetônico:

Sistema construtivo misto com estrutura em concreto armado (Fundação, Pilares e vigas) e vedação em alvenaria de bloco cerâmico rebocada, emassada e pintada, piso cerâmico, forro em PVC, cobertura em telha cerâmica tipo colonial em bom estado de conservação. Desta forma adotamos valor médio.

3.2- Valor da Benfeitoria:

Área do imóvel x Limite Médio

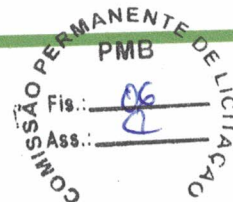
AI= Área do imóvel

LM= Limite médio

VB= Valor da benfeitoria

VB= AI x LM

VB= 149,29 x 650,00



VB= **R\$ 97.038,50** (Cento e quatro mil, quinhentos e três 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 0,2% de valorização do valor primário.

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= (267.150,00+97.038,50) x 1,2

VI= **R\$ 437.026,20**

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\$ 437.026,20** (Quatrocentos e trinta e sete mil, vinte e seis reais e vinte centavos).

6. VALOR DE REFERÊNCIA PARA ALUGUEL:

Portanto, tendo como base o valor venal do Imóvel, mais a demanda de MERCADO, estima-se como valor base para referência de aluguel **R\$: 4.370,26** (Quatro mil, trezentos e setenta reais e vinte e seis centavos), que corresponde à 1% do valor venal do imóvel, logo o valor proposto de aluguel **R\$: 2.500,00** (Dois mil e quinhentos reais), que é correspondente à 0,57% do valor venal do imóvel. Desta forma o valor proposto é favorável ao erário público para vigência do contrato de aluguel do referido imóvel.

Arquitº. _____


GELSON MONTEIRO
CAU: A70520-9/BR

Gelson Monteiro
Arquiteto Urbanista
Cau: A70520-9

CNPJ: 04.873.592/0001-07
Passagem Nossa Senhora da Glória, s/nº - Riozinho
CEP: 68.600-000 • Bragança - Pará