

LAUDO DE AVALIAÇÃO: 13/2021

SERVIDOR: Arqtº. GELSON MONTEIRO; CAU: A70520-9

1. **INTRODUÇÃO:** O imóvel OBJETO do presente laudo, com poligonal regular e benfeitoria em moderado estado de conservação.

01.1 - Avaliador: Arquiteto Gelson Monteiro- CAU A70520-9;

01.2 - Objeto da Avaliação: Lote com Benfeitoria;

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 térreo, multifamiliar de característica residencial;

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 Sinhazinha Ferreira, s/n, bairro: Vila sinhá, com topografia plana com cota acima do nível viário, o sistema viário de acesso ao lote e vias adjacentes pavimentadas com “revestimento asfáltico” e atendidas com serviços públicos essenciais como: rede de baixa e alta tensão, telecomunicação, iluminação pública, coleta de lixo domiciliar E escolas.

2.1 – Geometria do Lote:

Polígono retangular de 4 (quatro) faces com poligonal irregular, em meio de quadra, com as seguintes dimensões conforme levantamento “*in loco*”:

- Frente: 9,75m;
- Lateral Esquerda: 35,47m;
- Lateral Direita: 35,40m;
- Fundos: 12,00m;
- Testada do Lote: 9,75m;
- Área: 384,98m²

2.2 Cálculos Avaliação do Lote:

2.2 Cálculos Avaliação do Lote:

Conforme 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\$: 240,00/m²

Limite Médio: R\$: 260,00/m²

Limite Máximo: R\$: 280,00/m²

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

2.2.2- Cálculo:

Área do Lote x Limite Médio

384,98m² x R\$:240,00 = **R\$ 100.094,80** (Cem mil, noventa e quatro reais e oitenta centavos).

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\$: 450,00/m²

Limite Médio: R\$: 600,00/m²

Limite Máximo: R\$: 750,00/m²

3.1- Volume Arquitetônico:

Sistema construtivo de vedação em alvenaria rebocada, emassada e pintada, piso cerâmico e teto em laje de concreto armado, ambos moderados estados de conservação. Desta forma adotamos valor médio.

3.2- Valor da Benfeitoria:

Área do imóvel x Limite Médio

141,52m² x R\$600,00 = **R\$ 84.912,00** (Oitenta e quatro mil, novecentos e doze 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.

VI = Valor do Imóvel;

VL= Valor do Lote;

VB= Valor da Benfeitoria

FC= Fator de Comercio

NK= N° kitnets

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

VI= ((100.094,80+84.912,00) x 1,2)/5

VI= **R\$ 44.401,63**

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\$: 44.401,63** (Quarenta e quatro mil, quatrocentos e um reais e sessenta e três centavos).

6. VALOR DE REFERÊNCIA PARA ALUGUEL:

Tendo como base o valor de venal do kitnet e a demanda do MERCADO, estima se como percentual de locação, 1% em relação ao valor total do kitnet que corresponde à **R\$: 444,00** (Quatrocentos e quarenta e quatro reais). Valor proposto para contrato de aluguel **R\$: 400,00** (Quatrocentos reais), desta forma com o valor proposto corresponde à 0,9% do valor venal, portanto é abaixo do percentual indicado. Portanto é favorável ao erário público a assinatura do referido contrato.

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