



LAUDO DE AVALIAÇÃO: 07/2019

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



1. **INTRODUÇÃO:** O imóvel OBJETO do presente laudo é um Lote 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 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 de dois pavimentos 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:

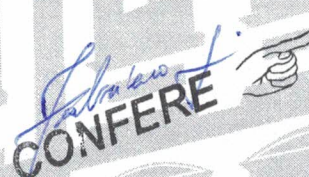
2. **LOTE:**

Localizado na Rua Justo Chermont, em meio de quadra, com topografia plana e cota acima do nível da via, possui dois pavimentos, o sistema viário de acesso ao lote e vias adjacentes pavimentadas e atendidas com serviços públicos essenciais como: rede de baixa e alta tensão, telecomunicação, iluminação pública, coleta de lixo domiciliar, escolas. Além de serviços rede bancária no mesmo bairro, serviços de correios no bairro adjacente e logradouro de lazer.

2.1 -Formato do Lote:

Polígono regular tipo retângulo, em meio de quadra, com as seguintes dimensões conforme levantamento, croqui anexo:

- Frente: 10,75m;
- Lateral Esquerda: 22,49m;
- Lateral Direita: 22,49m;
- Fundos: 10,75m;
- Testada do Lote: 10,75m
- Área: 241,78m²


CONFERE



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\$400,00/m ²
Limite Médio:	R\$500,00/m ²
Limite Máximo:	R\$600,00/m ²



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

2.2.2- Cálculo:

Área do Lote x Limite Médio

241,78m² x R\$500,00 = R\$ 120.890,00 (cento e vinte mil, oitocentos e noventa 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\$ 800,00/m ²
Limite Médio:	R\$ 1.000,00/m ²
Limite Máximo:	R\$ 1.200,00/m ²

3.1- Volume Arquitetônico:

Sistema construtivo de vedação em alvenaria rebocada, emassada e pintada, piso cerâmico e teto em PVC, em moderado estado de conservação. Desta forma adotamos valor médio.

3.2- Valor da Benfeitoria:

VI = Valor do Imóvel;

VL= Valor do Lote;

VB= Valor da Benfeitoria


CONFERE 



FC= Fator de Comercio

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

VI= (120.890,00 + 241.780,00) x 1,2

VI= **R\$ 435.200,00**



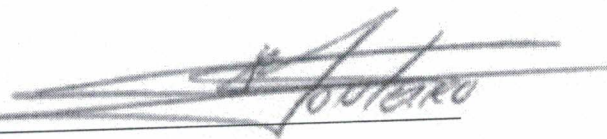
4. VALOR VENAL:

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\$ 435.200,00** (Quatrocentos e trinta e cinco mil e duzentos reais).

5. VALOR DE REFERÊNCIA PARA ALUGUEL:

Tendo como base o valor venal do Imóvel e a demanda do MERCADO, recomenda-se o Valor de R\$ 1.601,27 (um mil seiscentos e um real e vinte e sete centavos), sendo o valor mínimo de estima se como valor mínimo de R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais) e o máximo de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais).

Arquitº. _____




CONFERE