



LAUDO DE AVALIAÇÃO: 10/2019

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 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 José Caetano Ribeiro; nº 1500, em meio de quadra, topografia plana e cota acima do nível da via, o 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, escolas e logradouro público de lazer. Além de serviços rede bancária em bairro adjacente.

2.1 -Formato do Lote:

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

- ✓ Frente: 12,15m;
- ✓ Lateral Esquerda: 29,54m;
- ✓ Lateral Direita: 29,55m;
- ✓ Fundo do Lote: 12,15m;
- ✓ Testada do Lote: 12,15m
- ✓ Área: 359,03m²

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\$200,00/m ²
Limite Médio:	R\$300,00/m ²
Limite Máximo:	R\$400,00/m ²



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

2.2.2- Cálculo:

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

$$VL = 359,03\text{m}^2 \times R\$300,00 = R\$ 107.709,00. \text{ (Cento e sete mil, setecentos e nove reais).}$$

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

3.1- Volume Arquitetônico:

Sistema construtivo misto com estrutura em concreto armado (Fundação, Pilares e Vigas) e vedação em alvenaria rebocada, emassada e pintada, piso cerâmico e forro em lambril de madeira de Lei, em bom estado de conservação. Desta forma adotamos valor médio.

3.1.1- Valor da Benfeitoria:

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

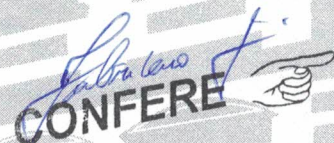
$$VB = 248,92\text{m}^2 \times R\$ 1.000,00$$

$$VB = R\$ 248.920,00 \text{ (Duzentos e quarenta e oito mil, novecentos e vinte reais).}$$

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.


CONFERE



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= (107.709,00+ 84.690,00) x 1,2

VI= **R\$ 230.880,00**

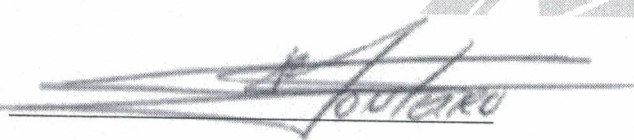
5. VALOR VENAL:

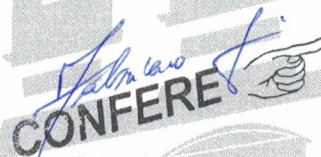
O valor de Mercado do Imóvel (Lote e Benfeitoria) foi estimado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme item 8.2.4 da NBR, considerado o custo da Benfeitoria devidamente depreciado e o fator de comercialização, obtendo-se a importância de R\$ **230.880,00** (duzentos e trinta mil, oitocentos e oitenta reais).

6. VALOR DE REFERÊNCIA PARA ALUGUEL:

Tendo como base o valor venal do Imóvel e a demanda do MERCADO, recomenda-se o Valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais), sendo o valor mínimo de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) e o máximo de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais).

Arquitº. _____




CONFERE