



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. INTRODUÇÃO:

O imóvel OBJETO do presente laudo é um Lote com poligonal regular e benfeitoria em moderado estado de conservação.

01.1 - Avaliador: Mário José Gonçalves Messias - CREA: 1518731821;

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:

Localizado na Av. Marechal Floriano Peixoto, s/n - Bairro: Abacateiro, município de Bragança/PA. Com topografia plana e cota acima do nível da via, com 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) arestas com ângulo reto, com as respectivas dimensões conforme levantamento, croqui anexo:

- ✓ Frente: 70,0 m;
- ✓ Lateral Esquerda: 80,0 m;
- ✓ Lateral Direita: 80,0 m;
- ✓ Fundo do Lote: 70,0 m;
- ✓ Testada do Lote: 70,0 m;
- ✓ Área: 5.600 m²;

2.2 - CÁLCULO DE AVALIAÇÃO DO LOTE:

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

Limite Mínimo	R\$100,00/m ²
Limite Médio:	R\$200,00/m ²
Limite Máximo:	R\$300,00/m ²

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

2.2.2- Cálculo:

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

$$VL = 5.600 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 300,00 = \text{R\$ } 560.000,00 \text{ (Quinhentos e sessenta mil reais).}$$

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\$ 600,00/m ²
Limite Médio:	R\$ 800,00/m ²
Limite Máximo:	R\$ 1.100,00/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. Desta forma adotamos valor médio.

3.1.1- Valor da Benfeitoria:

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

$$VB = 272 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 600,00$$

$$VB = \text{R\$ } 163.200,00 \text{ (Cento e sessenta e três mil e duzentos reais).}$$



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.

FM = Fator de Mercado 20%;

VI = Valor do Imóvel;

VL= Valor do Lote;

VB= Valor da Benfeitoria

FC= Fator de Comercio

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

$VI = (560.000,00 + 163.200,00) \times 1,2$

VI = R\$ 867.840,00

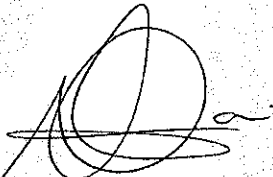
5. **VALOR VENAL:**

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\$ 867.840,00** (Oitocentos e sessenta e sete mil e oitocentos e quarenta reais).

6. VALOR DE REFERÊNCIA PARA ALUGUEL:

Tendo como base o valor venal do Imóvel e a demanda do MERCADO, recomendamos o valor de R\$ 3.730,00 (Três mil e setecentos e trinta reais), sendo como valor mínimo de R\$ 3.500,00 (Três mil e quinhentos reais) e o máximo de R\$ 4.000,00 (Quatro mil reais).

Bragança, PA, em 07 de abril de 2025.



Mario José Gonçalves Messias
Eng. Civil. CREA: 1518731821

MEMORIAL FOTOGRÁFICO

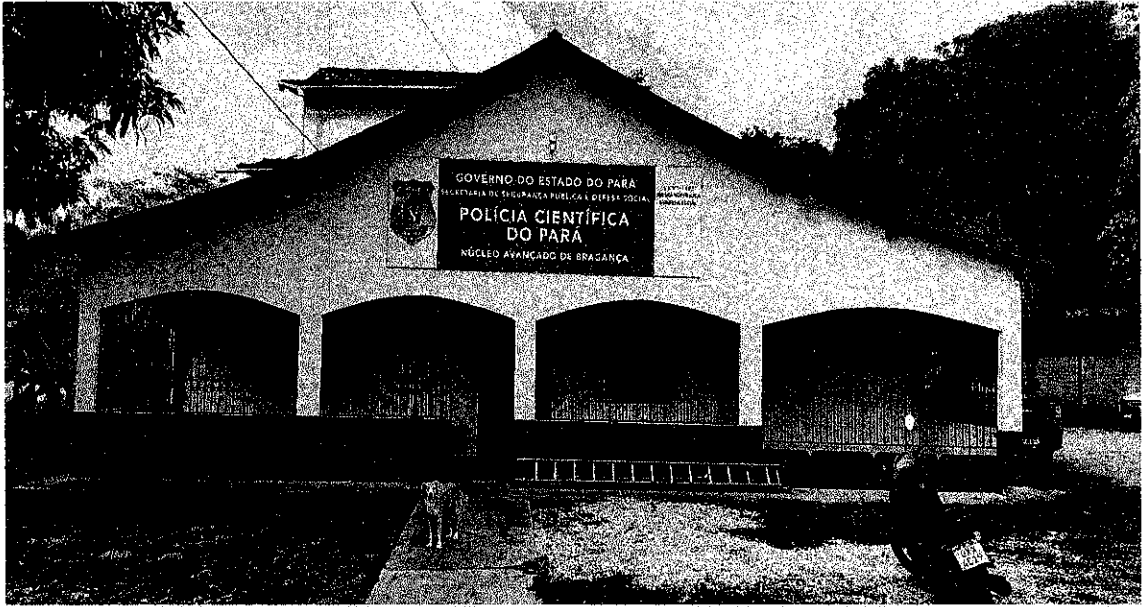


Figura 1 - Fachada Principal

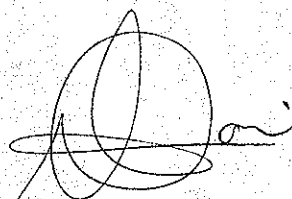


Figura 2 - Pátio



Figura 2 – Recepção

Bragança: 07/04/2025



Mario José Gonçalves Messias
Eng. Civil. CREA: 1518731821

Mário Gonçalves
Engenheiro Civil
CREA/PA 151873182-1
Prefeitura Municipal de Bragança