



LAUDO DE AVALIAÇÃO: 08/2019

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 de característica residencial;

01.6 - 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 geral do imóvel: O Imóvel avaliado é constituído de Lote e benfeitoria, descritos a seguir:

2. LOTE:

Situado na Rua Sinhá Ferreira nº2161, em meio de quadra, com topografia plana e cota acima do nível viário, 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, correios e logradouro de lazer.

2.1 - Formato do Lote:

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

- ✓ Frente: 11,41m;
- ✓ Lateral Esquerda: 43,53m;
- ✓ Lateral Direita: 43,53m;
- ✓ Fundos: 11,41m;
- ✓ Testada do Lote: 11,41m
- ✓ Área: 496,68m²

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:



Gelson Monteiro
CONFERE



Limite Mínimo	R\$400,00/m ²
Limite Médio:	R\$650,00/m ²
Limite Máximo:	R\$900,00/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

496,68m² x R\$650,00 = R\$ 322.842,00 (trezentos e vinte e dois mil, oitocentos e quarenta e dois 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\$ 950,00/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:

Área do imóvel x Limite Médio

255,46 m² x R\$950,00 = R\$ 242.687,00 (duzentos e quarenta e dois mil, seiscentos e oitenta e sete 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.

Albino
CONFERE



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= (322.842,00 + 242.687,00) x 1,2

VI= **R\$ 678.634,80**

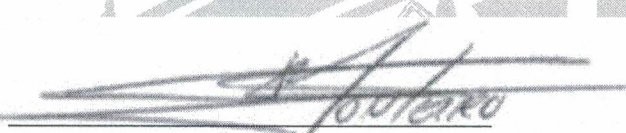
5. VALOR VENAL:

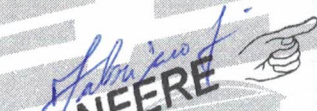
O valor de Mercado do Imóvel (Lote e Benfeitoria) foi estimado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme item 8.2.4 da NBR, considerado o custo da Benfeitoria devidamente depreciado e o fator de comercialização, obtendo-se a importância de R\$ **678.634,80** (Seiscentos e setenta e oito mil, seiscentos e trinta e quatro reais e oitenta centavos).

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\$ 3.350,00 (três mil trezentos e cinquenta reais), sendo o valor mínimo de estima se como valor mínimo de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) e o máximo de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais).

Arquitº. _____




CONFERE 