



LAUDO DE AVALIAÇÃO: 01/2021

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:

Localizado na Trav. Sem. José Pinheiro, s/nº, centro, com topografia plana com 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 com 4 (quatro) aristas, em meio de quadra, com as respectivas dimensões conforme levantamento (*in loco*):

- ✓ Frente: 5,70m;
- ✓ Lateral Esquerda: 17,00m;
- ✓ Fundo do Lote: 5,70m;
- ✓ Lateral Direita: 17,00m;
- ✓ Testada do Lote: 5,70m;
- ✓ Área: 96,90m²



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\$250,00/m²

Limite Médio: R\$450,00/m²

Limite Máximo: R\$650,00/m²

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

96,90m² x R\$450,00 = R\$ 43.605,00 (Quarenta e três mil, seiscentos e cinco 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/m²

Limite Médio: R\$ 1.000,00/m²

Limite Máximo: R\$ 1.400,00/m²

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 teto misto em gesso e madeira, em baixo estado de conservação. Desta forma adotamos valor médio.

3.2- Valor da Benfeitoria:

Área do imóvel x Limite Médio

91,65 m² x R\$1.000,00 = R\$ 91.650,00 (Noventa e um mil, seiscentos e cinquenta 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

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

VI= (43.605,00 + 91.650,00) x 1,2

VI= **R\$ 162.306,00**

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\$ 162.306,00** (Cento e sessenta e dois mil, trezentos e seis reais).

6. VALOR DE REFERÊNCIA PARA ALUGUEL:

De acordo com divulgação feita pela Fundação Getúlio Vargas, o IGP-M de **dezembro de 2020** registrou alta de **0,96%**. Com esse resultado, o acumulado dos últimos 12 meses fica em **23,14%**. Valor do aluguel de imóvel que estava em vigor no último contrato **R\$: 2.500,00** (Dois mil e quinhentos reais), desta forma com o novo percentual de reajuste que é de **20,00%**, totalizando o valor de reajuste em reais de **R\$: 500,00** (Quinhentos reais), valor sugerido para o novo contrato **R\$: 3.000,00** (Três mil reais). Portanto é favorável ao erário público o novo reajuste para pagamento do aluguel, haja vista que, o referente percentual de majoração de valor do referido objeto é menor que o acumulado do IGP-M.

Arquitº. _____

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