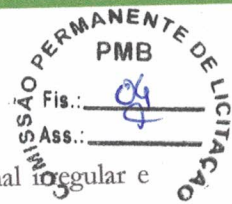


LAUDO DE AVALIAÇÃO: 18/2021

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

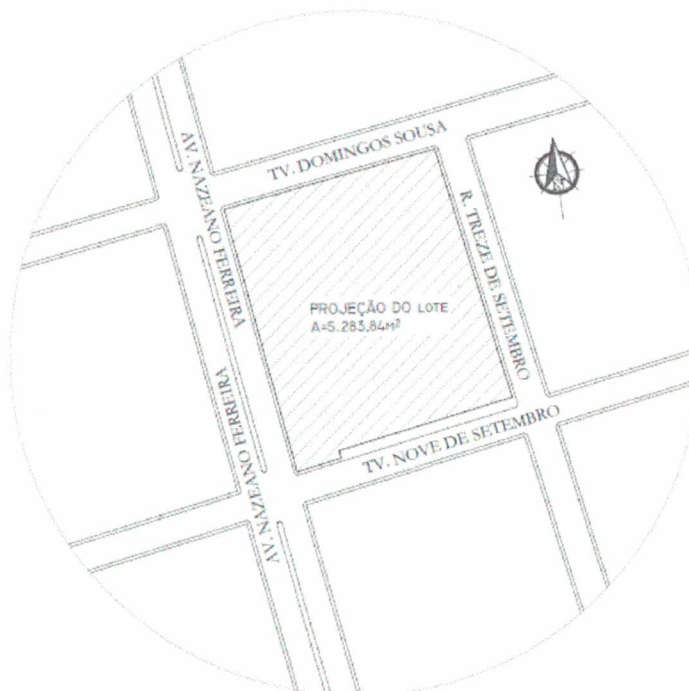


1. INTRODUÇÃO: O imóvel OBJETO do presente laudo, apresenta lote com poligonal irregular e benfeitoria em bom estado de conservação;

- 01.1 - Método Utilizado: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado;
- 01.2 - Objetivo da Avaliação: conhecimento do seu valor de mercado do imóvel;
- 01.3 - Benfeitoria: Volume arquitetônico com característica poliesportiva;
- 01.4 - No presente trabalho, foram atingidos os Graus I de Fundamentação e I de Precisão;
- 01.5 - 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 técnica do imóvel: O Imóvel avaliado é constituído de Lote e benfeitoria, descritos a seguir:

2. LOTE:

Situado na Av. Nazeazeno Ferreira, Centro, s/n, com topografia em moderada inclinação em aclive (benfeitoria planejada) e cota acima do sistema viário, de acesso ao lote e vias adjacentes pavimentadas com revestimento asfáltico e atendidas com serviços públicos essenciais como: iluminação pública, telecomunicação, coleta de lixo domiciliar, logradouros de lazer e equipamentos públicos.



PLANTA DE SITUAÇÃO
esc: adimensional

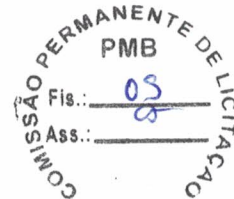
CNPJ: 04.873.592/0001-07

Passagem Nossa Senhora da Glória, s/nº - Riozinho
CEP: 68.600-000 • Bragança – Pará

2.1 -Formato do Lote:

Polígono irregular tipo quadrilátero com 6 (arestas) arestas, de ocupação total de uma quadra com as seguintes dimensões conforme levantamento “*in loco*”:

- ✓ Frente: 82,04m;
- ✓ Lateral direita: 66,20m;
- ✓ Lateral esquerda: 16,30m;
- ✓ Deflexão a direita: 2,95m;
- ✓ Deflexão para o fundo do lote: 49,90m;
- ✓ Fundo do lote: 79,09m;
- ✓ Testada do lote: 296,48m;
- ✓ Área: 5.283,84m²



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\$350,00/m ²
Limite Médio:	R\$400,00/m ²
Limite Máximo:	R\$450,00/m ²

2.2.1- Em função das características próprias do Lote e do mercado imobiliário, adotando para efeito de cálculo valor médio.

2.2.2- Cálculo (valor de mercado):

AL= Área total do lote;

LM= Limite médio;

VL= Valor de mercado;

VL= AL x LM

VL= 5.283,84 x 400,00

VL= **R\$ 2.113.536,00** (Dois milhões, cento e treze mil e quinhentos e trinta e seis reais).

3 - BENFEITORIA:

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

Limite Mínimo:	R\$ 900,00/m ²
Limite Médio:	R\$ 1.200,00/m ²
Limite Máximo:	R\$ 1.500,00/m ²

3.1- Volume Arquitetônico:

Sistema construtivo misto com estrutura em concreto armado (Fundação, Pilares e vigas) e vedação em alvenaria de bloco cerâmico rebocada, emassada e pintada, piso cerâmico e corundum revestido com tinta epóxi, forro em PVC, arquibancada em concreto armado, cobertura composta por estrutura metálica e telha metálica em moderado estado de conservação. Desta forma adotamos valor médio.

3.2- Valor da Benfeitoria:

Área do imóvel x Limite Médio

AI= Área do imóvel

LM= Limite médio

VB= Valor da benfeitoria

VB= AI x LM

VB= 2.233,86 x 1.200,00

VB= **R\$ 2.680.632,00** (Dois milhões, seiscentos e oitenta mil e seiscentos e trinta e dois

reais).

4. VALOR DO IMÓVEL.

4.1- Equação:

O Valor desta avaliação representativo de mercado, considera o Fator de comercialização (FC), conforme mercado imobiliário que varia de 0,00% a 20% de valorização do valor primário.

VI = Valor do Imóvel;

VL= Valor do Lote;

VB= Valor da Benfeitoria

FC= Fator de Comercio

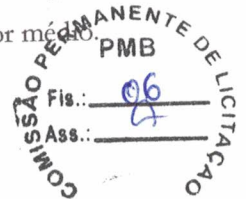
VI= (VL + VB). FC (pag. 1.2 da Norma)

VI= (2.113.536,00+2.680.632,00) x 1,2

VI= **R\$: 5.753.001,60**

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\$: 5.753.001,60** (Cinco milhões, setecentos e cinquenta e três mil, um real e sessenta centavos).





6. VALOR DE REFERÊNCIA PARA ALUGUEL:

Portanto, tendo como base o valor venal do Imóvel de **R\$: 5.753.001,60** (Cinco milhões, setecentos e cinquenta e três mil, um real e sessenta centavos) mais a demanda de MERCADO, estima-se como valor base para referência de aluguel **R\$: 57.530,01** (Cinquenta e sete mil, quinhentos e trinta reais e um centavo), que corresponde à 1% do valor venal do imóvel, referente ao aluguel de 30 (trinta) dias. Adota-se o valor proporcional para os 6 (seis) dias que equivale à **R\$: 11.506,00** (Onze mil, quinhentos e seis reais), o valor da proposta contratada do aluguel é de **R\$: 11.100,00** (Onze mil e cem reais), logo como o valor contratado estar abaixo do valor proporcional para 6 dias é favorável ao erário público a locação do referido ginásio poliesportivo para realização dos jogos esportivos em comemoração à semana da pátria.

Arquitº. _____

GELSON MONTEIRO
CAU: A70520-9/BR

Gelson Monteiro
Arquiteto Urbanista
Cau: A70520-9