



## 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 Rua Sinhá Ferreira, nº 1199, Quadra 169, Lote 1538, Perpetuo Socorro, CEP: 68.600-000, 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 e escola.

#### 2.1 – FORMATO DO LOTE:

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

- ✓ Frente: 20,20 m;
- ✓ Lateral Esquerda: 35,65 m;
- ✓ Lateral Direita: 35,65 m;
- ✓ Fundo do Lote: 20,20 m;
- ✓ Testada do Lote: 20,20 m;
- ✓ Área: 720 m<sup>2</sup>;



## 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 Médio: R\$ 100,00/m<sup>2</sup>

Limite Médio: R\$ 200,00/m<sup>2</sup>

Limite Máximo: R\$ 300,00/m<sup>2</sup>

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

2.2.2- Cálculo:

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

$VL = 720 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 200 = \text{R\$ } 144.000,00$  (Cento e quarenta e quatro 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<sup>2</sup>

Limite Médio: R\$ 800,00/m<sup>2</sup>

Limite Máximo: R\$ 1.100,00/m<sup>2</sup>

### 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:

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

$VB = 195 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 600,00$

$VB = \text{R\$ } 117.000,00$  (Cento e dezessete mil 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)

$VI = (144.000,00 + 117.000,00) \times 1,2$

**VI= R\$ 313.200,00**

#### 5. VALOR VENAL:

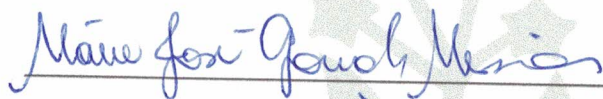
O valor de Mercado do Imóvel (Lote e Benfeitoria) foi estimado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme item 8.2.4 da NBR, considerado o custo da Benfeitoria devidamente depreciado e o fator de comercialização, obtendo-se a importância de **R\$ 313.200,00** (Trezentos e treze mil e duzentos reais).



**6. VALOR DE REFERÊNCIA PARA ALUGUEL:**

Tendo como base o valor venal do Imóvel e a demanda do MERCADO, recomendado o valor de 2.000,00 (Dois mil reais), sendo como valor mínimo de R\$ 1.600,00 (Mil e seiscentos reais) e o máximo de R\$ 2.400,00 (Dois mil e quatrocentos reais).

Bragança, PA, em 04 de fevereiro de 2021



Eng. Civil. Mário José Gonçalves Messias  
CREA: 1518731821

**Mário Gonçalves**  
Engenheiro Civil  
CREA: 1518731821  
Prefeitura Municipal de Bragança