

LAUDO DE AVALIAÇÃO: 07/2025

SERVIDORES: arqtº. urbtº. GELSON MONTEIRO - CAU: A70520-9;

: tecº. edif. NAELISON SOUSA - CFT: 01609962281;

## 1. INTRODUÇÃO:

O imóvel OBJETO do presente laudo, apresenta lote de poligonal irregular e benfeitoria médio padrão.

01.1 - Objeto da Avaliação: Lote e Benfeitoria;

01.2 - Avaliadores: Arquiteto e urbanista: GELSON MONTEIRO - CAU: A70520-9;

: Técnico em edificações: NAELISON SOUSA - CFT: 01609962281;

01.3 - Método Utilizado: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado;

01.4 - Objetivo da Avaliação: conhecimento do valor de mercado do imóvel;

01.5 - Benfeitoria: Volume arquitetônico de pavimento térreo, de característica e uso institucional;

01.6 - No presente laudo, foram atingidos os Graus I de Fundamentação e I de Precisão;

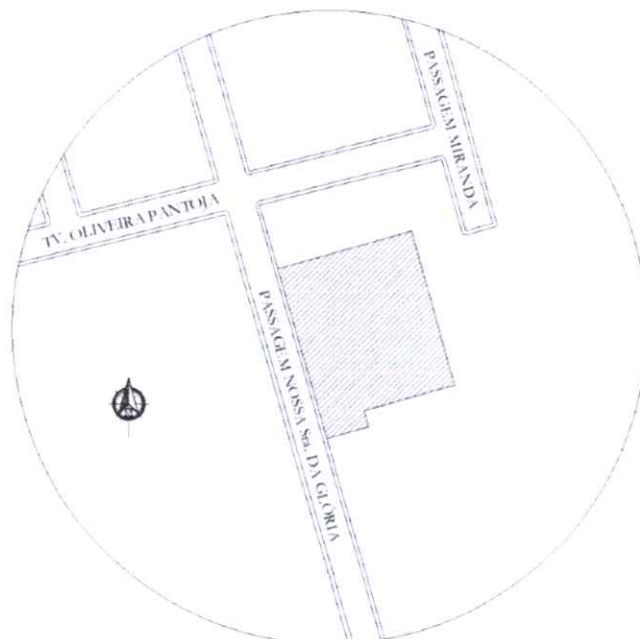
a) Normas Brasileiras ABNT NBR 14653-1 e 14653-2, alterada em 24/06/2004;

b) Fontes: Marketplace, Redes sociais, Publicações técnicas;

c) Vistoria do imóvel: O Imóvel avaliado é constituído de Lote e benfeitoria, descritos a seguir:

## 2. LOTE:

Situado na Psg. Nossa Sra. da Glória, s/n, Bairro: Riozinho, (em meio de quadra), com topografia plana e cota acima do sistema viário e vias adjacentes ao lote pavimentadas com revestimento asfáltico, com infraestrutura urbana de serviços e equipamentos públicos como: iluminação pública, rede de telecomunicação, coleta de lixo domiciliar, logradouros de lazer e equipamentos públicos. (e UAB – Polo Bragança).



LEGENDA:



PLANTA DE SITUAÇÃO E ORIENTAÇÃO  
esc: adimensional

2.1 – Geometria do Lote:

Polígono irregular de 6 (seis) arestas, com as seguintes dimensões conforme levantamento “*in loco*”:

- Frente: 69,65m;
- Lateral Esquerda: 25,90m;
- Deflexão a Direita: 4,60m;
- Deflexão para o Fundo: 34,20m;
- Lateral Direita: 65,80m;
- Fundo do Lote: 65,10m;
- Testada do lote 69,65m;
- Área: 4229,10m<sup>2</sup>

2.2 Cálculos Avaliação do Lote:

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

|               |                            |
|---------------|----------------------------|
| Valor Mínimo: | R\$: 230,00/m <sup>2</sup> |
| Valor Médio:  | R\$: 320,00/m <sup>2</sup> |
| Valor Máximo: | R\$: 410,00/m <sup>2</sup> |

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

2.2.2- Cálculo:

Área do Lote x Valor Médio = Valor do Lote

4229,10m<sup>2</sup> x R\$: 320,00 = **R\$: 1.353.312,00** (Um milhão, trezentos e cinquenta e três mil, trezentos e doze reais setecentos).

3. **BENFEITORIA:**

3.1- Volume Arquitetônico:

Sistema construtivo misto com superestrutura em concreto armado, vedação em alvenaria de bloco cerâmico revestida com chapisco e reboco em massa única, emassada e pintada, piso cerâmico, forro em lambril de PVC e cobertura em telha de cerâmica (tipo plan). Benfeitoria padrão médio, desta forma adota-se valor médio.

Segundo os dados pesquisados, considerando a depreciação da benfeitoria, haja vista, o moderado estado de conservação desta, conforme mercado imobiliário estima-se a percentagem de 15%, de depreciação do valor primário. Conforme levantamento de mercado, estima-se os seguintes valores por metro quadrado (m<sup>2</sup>), da benfeitoria:

|               |                              |
|---------------|------------------------------|
| Valor Mínimo: | R\$: 1.700,00/m <sup>2</sup> |
| Valor Médio:  | R\$: 2.500,00/m <sup>2</sup> |
| Valor Máximo: | R\$: 3.300,00/m <sup>2</sup> |

3.2- Em virtude do moderado estado de conservação da benfeitoria, adota-se o valor médio de mercado:

Valor da Benfeitoria= (Área Const. x Valor Médio) – Coef. de Depreciação

VB=?

AC= 1642,00m<sup>2</sup>

VM= R\$: 2.500,00

CD= 15%

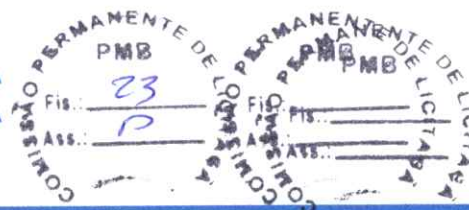
VB= (AC x VL) - CD

VB= (1642,00m<sup>2</sup> x R\$ 2.500,00) – 15/100

VB= **R\$: 4.105.000,00**

VB= **R\$: 4.105.000,00** (Quatro milhões, cento e cinco mil reais).





**4. VALOR DO IMÓVEL:**

**4.1- Equação:**

O Valor desta avaliação representativo de mercado, considera o Fator de comércio (FC), conforme mercado imobiliário, este leva em consideração o viés de baixa, confirme IGPM dos últimos 12 meses. Desta forma adotamos o Fator de Comércio (FC)=0,0%.

Valor do imóvel= (Valor do Lote + Valor da Benfeitoria)

VI=?

VL= R\$: 1.353.312,00

VI= (VL + VB)

VB= R\$: 4.105.000,00

VI= (R\$: 1.353.312,00 + R\$: 4.105.000,00)

FC= 0,0%

VI= **R\$: 5.458.312,00**

VI= **R\$: 5.458.312,00** (Cinco milhões, quatrocentos e cinquenta e oito mil, trezentos e doze reais).

**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 depreciada e o fator de comercialização, obtendo-se a importância de **R\$: 5.458.312,00** (Cinco milhões, quatrocentos e cinquenta e oito mil, trezentos e doze reais).

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

Portanto, utilizamos como base o valor venal do Imóvel, considerando a demanda atual de MERCADO, obtém-se o valor de **R\$: 5.458.312,00** (Cinco milhões, quatrocentos e cinquenta e oito mil, trezentos e doze reais), estima-se em percentual como base para referência de aluguel o intervalo de 0,5% à 1,00%, o que representa **R\$: 27.291,56** (Vinte e sete mil, duzentos e noventa e um reais e cinquenta e seis centavos), à **R\$: 54.583,12** (Cinquenta e quatro mil, quinhentos e oitenta e três reais e doze centavos), esses valores podem variar dependendo do mercado imobiliário e das condições específicas de conservação do imóvel. Logo, o valor proposto para aluguel de **R\$: 7.600,00** (Sete mil e seiscentos reais), que corresponde à **0,14%** do valor venal. Sendo este favorável ao erário público para vigência do contrato vindouro de aluguel, haja vista, que segundo a divulgação feita pela fundação Getúlio Vargas, o IGP-M de **janeiro de 2025** registrou uma alta de **0,27%**, demonstrando uma desaceleração em relação ao mês anterior, dezembro de 2024, quando havia registrado alta de **0,94%**. Com esse resultado, o índice acumula alta de **6,75%** nos últimos doze meses.

Arquitº. \_\_\_\_\_

GELSON MONTEIRO

CAU: A70520-9/BR

Gelson Monteiro  
Arquiteto Urbanista  
Cau: A70520-9



## MEMORIAL FOTOGRÁFICO



Foto 01: Fachada (Psg. Nossa Sra. da Glória).  
Fonte: SEPLANO

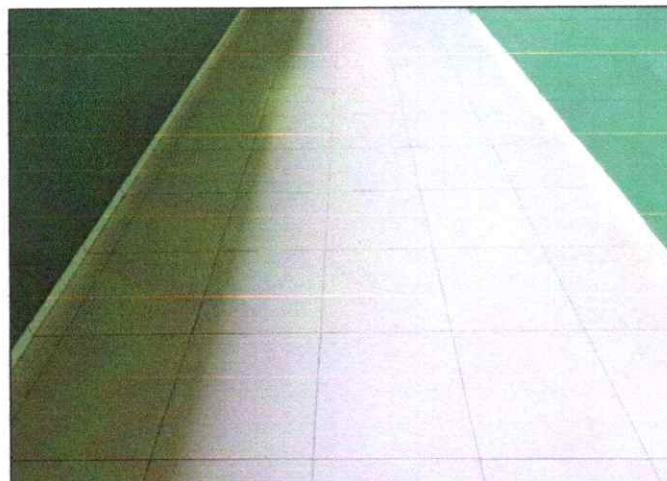


Foto 02: Piso cerâmico (Padrão médio).  
Fonte: SEPLANO

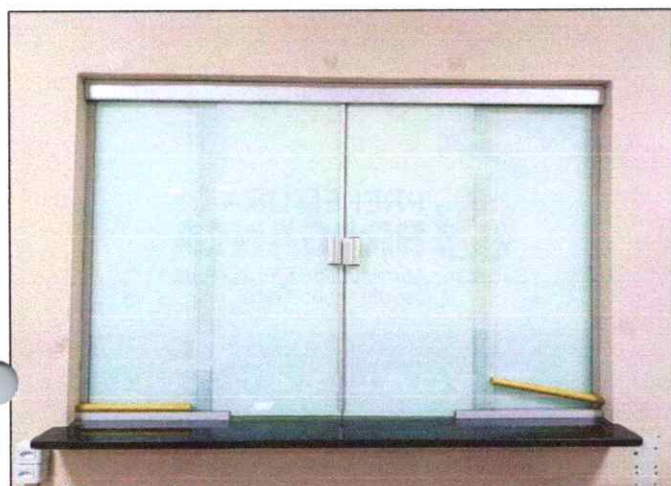


Foto 03: Esquadria em vidro temperado 8mm (Padrão médio).  
Fonte: SEPLANO



Foto 04: Esquadria em madeira de lei (Padrão médio).  
Fonte: SEPLANO

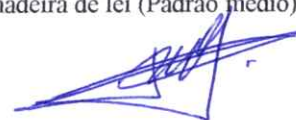






Foto 05: Forro em réguas de PVC (Padrão médio).  
Fonte: SEPLANO



Foto 06: Telhado aparente.  
Fonte: SEPLANO

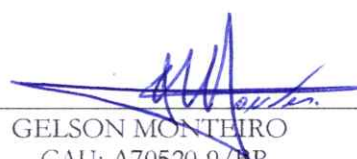


Foto 07: Circulação.  
Fonte: SEPLANO



Foto 08: Área não edificada.  
Fonte: SEPLANO

Arquitº. \_\_\_\_\_

  
GELSON MONTEIRO  
CAU: A70520-9/BR

Bragança - PA, 28 de fevereiro de 2025