

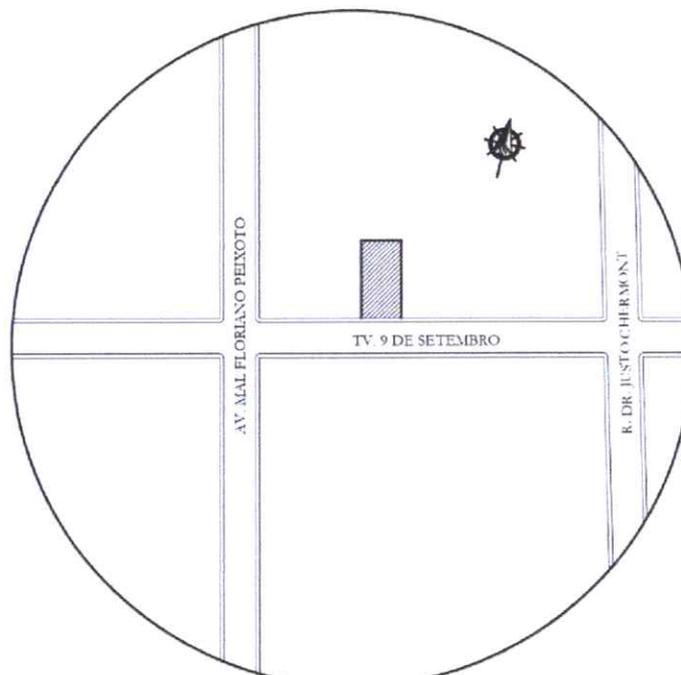
LAUDO DE AVALIAÇÃO: 03/2025

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 regular e benfeitoria padrão popular.
 - 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 residencial 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 Tv. 9 de Setembro, nº 106, Bairro: Centro, (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. (Praça das Bandeiras e Escola Estadual Bolivar Bordallo da Silva).



LEGENDA:
 LOTE

PLANTA DE SITUAÇÃO E ORIENTAÇÃO
esc. adimensional



2.1 – Geometria do Lote:

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

- ✓ Frente: 8,40m;
- ✓ Lateral Esquerda: 19,00m
- ✓ Lateral Direita: 19,00m;
- ✓ Fundo do Lote: 8,40m;
- ✓ Testada do lote 8,40m;
- ✓ Área: 152,00m²

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\$: 700,00/m ²
Valor Médio:	R\$: 1.000,00/m ²
Valor Máximo:	R\$: 1.300,00/m ²

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

152,00m² x R\$: 1.000,00 = **R\$: 152.000,00** (Cento e cinquenta e dois mil reais).

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 e forro em lambril de PVC, cobertura em telha brasilite. Benfeitoria padrão popular, 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 10%, de depreciação do valor primário. Conforme levantamento de mercado, estima-se os seguintes valores por metro quadrado (m²), da benfeitoria:

Valor Mínimo:	R\$: 1.700,00/m ²
Valor Médio:	R\$: 2.500,00/m ²
Valor Máximo:	R\$: 3.300,00/m ²

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= 106,00m²

VM= R\$: 2.500,00

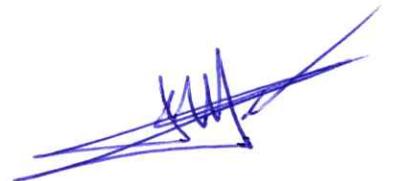
CD= 10%

VB= (AC x VL) - CD

VB= (106,00m² x R\$ 2.500,00) – 10/100

VB= **R\$: 238.500,00**

VB= **R\$: 238.500,00** (Duzentos e trinta e oito mil e quinhentos 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\$: 152.000,00

VI= (VL + VB)

VB= R\$: 238.500,00

VI= (R\$: 152.000,00 + R\$: 238.500,00)

FC= 0,0%

VI= **R\$: 390.500,00**

VI= **R\$: 390.500,00** (Trezentos e noventa mil e quinhentos 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\$: 390.500,00** (Trezentos e noventa mil e quinhentos 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 **390.500,00** (Trezentos e noventa mil e quinhentos reais), estima-se em percentual como base para referência de aluguel o intervalo de 0,5% à 1,00%, o que representa **R\$: 1.952,50** (Um mil, novecentos e cinquenta e dois reais e cinquenta centavos), à **R\$: 3.905,00** (Três mil, novecentos e cinco reais), esses valores podem variar dependendo do mercado imobiliário e das condições específicas de conservação do imóvel. Logo, o valor proposto para aluguel de **R\$: 2.000,00** (Dois mil reais), que corresponde à 0,51% 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 **dezembro de 2024** registrou uma alta de **0,91%**, demonstrando uma aceleração em relação ao mês anterior, com esse resultado, o índice encerra o ano de 2024 com alta acumulada de **6,54%**.

Arquitº.


GELSON MONTEIRO

CAU: A70520-9/BR

Gelson Monteiro
Arquiteto Urbanista
CAU: A70520-9

MEMORIAL FOTOGRÁFICO



Foto 01: Fachada frontal do imóvel (Tv. 9 de Setembro - Centro).
Fonte: SEPLANO



Foto 02: Gradil metálico.
Fonte: SEPLANO



Foto 03: Piso cerâmico.
Fonte: SEPLANO



Foto 04: Esquadria em vidro temperado 10 mm.
Fonte: SEPLANO





Foto 05: Forro em lambril de PVC.
Fonte: SEPLANO



Foto 06: Revestimento cerâmico.
Fonte: SEPLANO



Foto 07: Área não edificada.
Fonte: SEPLANO

Arquitº. _____


GELSON MONTEIRO
CAU: A70520-9/BR

Gelson Monteiro
Arquiteto Urbanista
Cau: A70520-9

Bragança - PA, 21 de janeiro de 2024