

LAUDO DE AVALIAÇÃO: 02/2025

SERVIDORES: arqtº. urbtª. 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 padrão médio.

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;

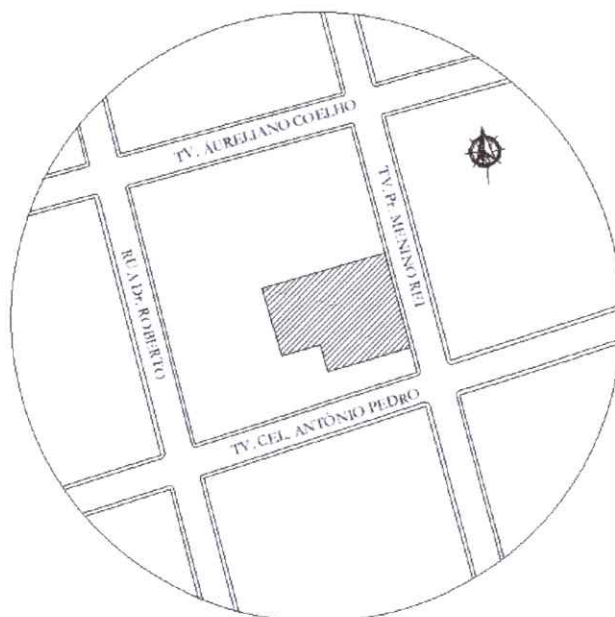
a) Normas Brasileiras ABNT NBR 14653-1 e 14653-2, alterada em 24/06/2004;

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. Menino Rei, s/n, 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 da Bandeira e Praça da catedral).



LEGENDA:



PLANTA DE SITUAÇÃO E ORIENTAÇÃO
esc: adimensional



CNPJ 04.811.02/0001-07
Passagem Nossa Sra. da Glória, 100 - Riozinho
CEP 68.600-000 - Bragança-Para

2.1 – Geometria do Lote:

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

- Frente: 30,25m;
- Lateral Esquerda: 37,63m;
- Lateral Direita: 26,38m;
- Deflexão a Esquerda: 9,35m;
- Deflexão para o fundo do lote: 11,35m;
- Fundos: 20,90m;
- Testada do Lote: 30,25m;
- Área: 1.032,18m²

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\$: 800,00/m ²
Valor Médio:	R\$: 1.000,00/m ²
Valor Máximo:	R\$: 1.200,00/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

1.032,18m² x R\$: 1.000,00 = **R\$: 1.032.180,00** (Um milhão, trinta e dois mil e cento e oitenta 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, forro em lambril de PVC e cobertura em telha 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 10%, de depreciação do valor primário. Conforme levantamento de mercado, estima-se os seguintes valores por metro quadrado (m²), da benfeitoria:

Valor Mínimo:	R\$: 1.500,00/m ²
Valor Médio:	R\$: 2.250,00/m ²
Valor Máximo:	R\$: 3.000,00/m ²



CNPJ: 04.873.392/0001-07

Endereço: Nossa Sra. da Glória, s/n - 71520-000

CEP: 68.600-000 - Bragança-Pará

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= 204,05m²

VM= R\$: 2.250,00

CD= 10%

VB= (AC x VL) - CD

VB= (204,05m² x R\$ 2.250,00) – 10/100

VB= **R\$: 413.201,25**

VB= **R\$: 413.201,25** (Quatrocentos e treze mil, duzentos e e um reais e vinte e cinco centavos).

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\$: 1.032.180,00

VB= R\$: 413.201,25

FC= 0,0%

VI= (VL + VB)

VI= (R\$: 1.032.180,00 + R\$: 413.201,25)

VI=**R\$: 1.445.381,25**

VI= **R\$: 1.445.381,25** (Um milhão, quatrocentos e quarenta e cinco mil, trezentos e oitenta e um reais e vinte e cinco centavos).

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\$: 1.445.381,25** (Um milhão, quatrocentos e quarenta e cinco mil, trezentos e oitenta e um reais e vinte e cinco centavos).

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\$: 1.445.381,25** (Um milhão, quatrocentos e quarenta e cinco mil, trezentos e oitenta e um reais e vinte e cinco centavos), estima-se em percentual como base para referência de aluguel o intervalo de 0,5% à 1,00%, o que representa **R\$: 7.226,91** (Sete mil, duzentos e vinte e seis reais e noventa e um centavos), à **R\$: 14.453,81** (Quatorze mil, quatrocentos e cinquenta e três reais e oitenta e um 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\$: 4.500,00** (Quatro mil e quinhentos reais), que corresponde à 0,31% 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

CNPJ: 04.873.592/0001-07
Passagem Nossa Sra. da Glória, s/n - Riozinho
CEP: 66.600-000 Bragança-Pará

MEMORIAL FOTOGRÁFICO



Foto 01: Fachada Frontal (Tv. Pr. Menino Rei).
Fonte: SEPLANO



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



Foto 03: Esquadria em madeira (Padrão médio).
Fonte: SEPLANO



Foto 04: Forro em lambril de PVC.
Fonte: SEPLANO





Foto 05: Dormitório feminino.
Fonte: SEPLANO



Foto 06: Dormitório masculino.
Fonte: SEPLANO



Foto 07: Revestimento cerâmico (Cozinha).
Fonte: SEPLANO



Foto 08: Área não edificada.
Fonte: SEPLANO

Arquitº. _____


GELSON MONTEIRO
CAU: A70520-9/BR

Gelson Monteiro
Arquiteto Urbanista
Cau: A70520-9

Bragança - PA, 20 de janeiro de 2025