

## 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 Estrada do Japeté, s/n, localidade do Ferreira, município de Bragança/PA. Com topografia plana e cota acima do nível da via, com sistema viário de acesso ao lote e vias adjacentes, atendidas com serviços públicos essenciais como: rede de energia, telecomunicação, iluminação pública, coleta de lixo domiciliar, escolas e logradouro público de lazer.

#### 2.1 - Formato do Lote:

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

- ✓ Frente: 10,0 m;
- ✓ Lateral Esquerda: 27,0 m;
- ✓ Lateral Direita: 27,0 m;
- ✓ Fundo do Lote: 10,0 m;
- ✓ Testada do Lote: 10,0 m;
- ✓ Área: 270 m<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:

Limite Mínimo	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:

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

$$VL = 270 \text{ m}^2 \times \text{R\$}300,00 = \text{R\$} 81.000,00 \text{ (Oitenta e um mil reais).}$$

## 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 e vedação em alvenaria rebocada, emassada e pintada, piso cerâmico e forro em madeira, em bom estado de conservação. Desta forma adotamos valor médio.

#### 3.1.1- Valor da Benfeitoria:

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

$$VB = 270 \text{ m}^2 \times \text{R\$} 800,00$$

$$VB = \text{R\$} 216.000,00 \text{ (Duzentos e dezesseis mil reais).}$$

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). FC (pag. 1.2 da Norma)

VI= (81.000,00 + 216.000,00) x 1,2


VI= **R\$ 356.400,00**

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\$ 356.400,00** (Trezentos e cinquenta e seis mil e quatrocentos reais).


6. VALOR DE REFERÊNCIA PARA ALUGUEL:

Tendo como base o valor venal do Imóvel e a demanda do MERCADO, recomendado o valor de 5.350,00 (Cinco mil trezentos e cinquenta reais), sendo como valor mínimo de R\$ 5.000,00 (Cinco mil reais) e o máximo de R\$ 5.500,00 (Cinco mil e quinhentos reais).

  
**Mario José Gonçalves Messias**  
Fiscal De Obras

Eng. Civil. CREA: 1518731821

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

  
CNPJ: 18.017.671/0001-20  
Rua: 13 de Maio - 797 - Centro.  
CEP: 68.600-000 - Bragança-Pará

## MEMORIAL FOTOGRÁFICO

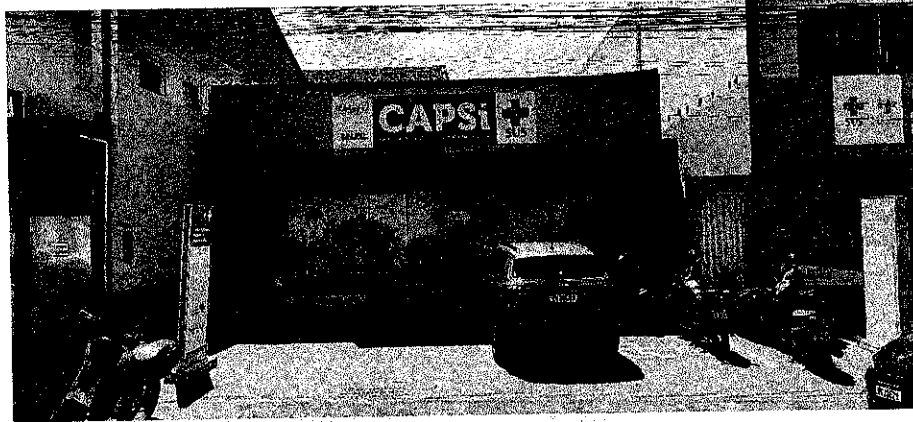


Figura 1 - Fachada Principal

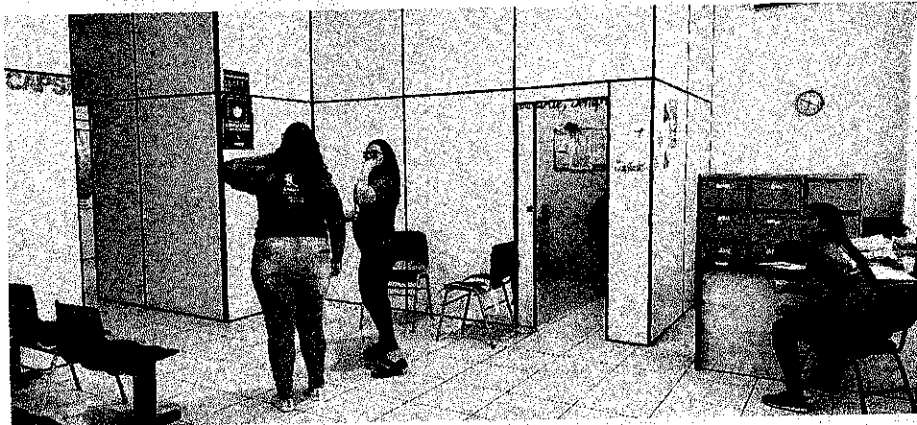


Figura 2 - Recepção

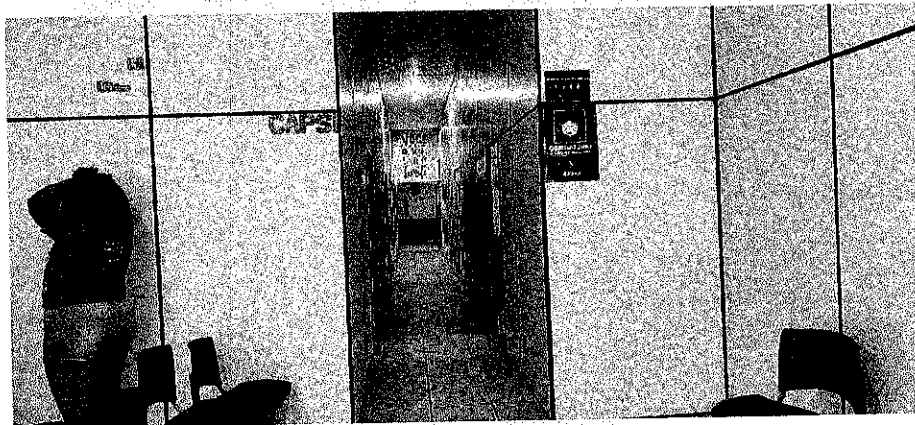


Figura 3 - Corredor

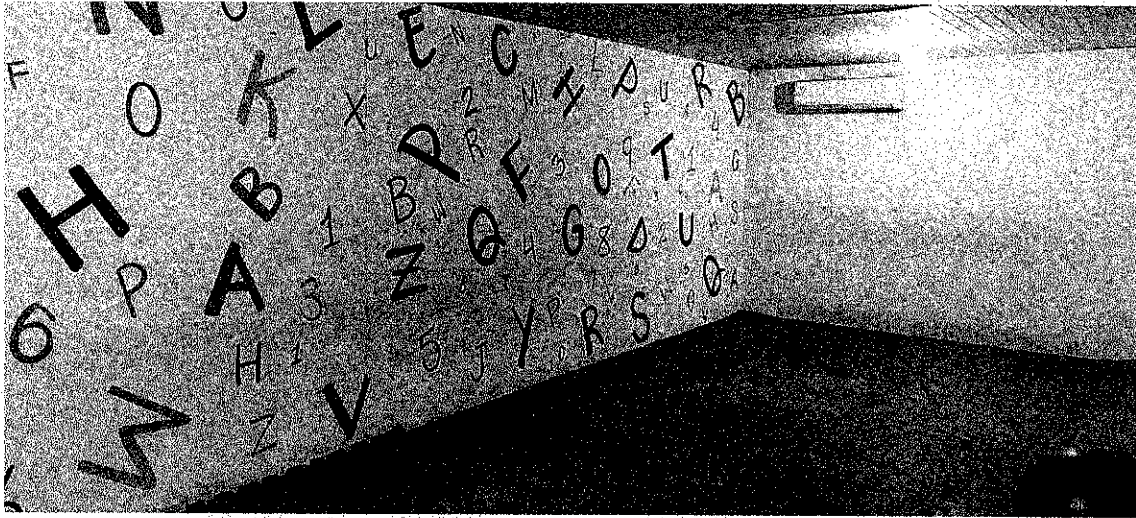


Figura 4 – Espaço de Jiu-Jitsu

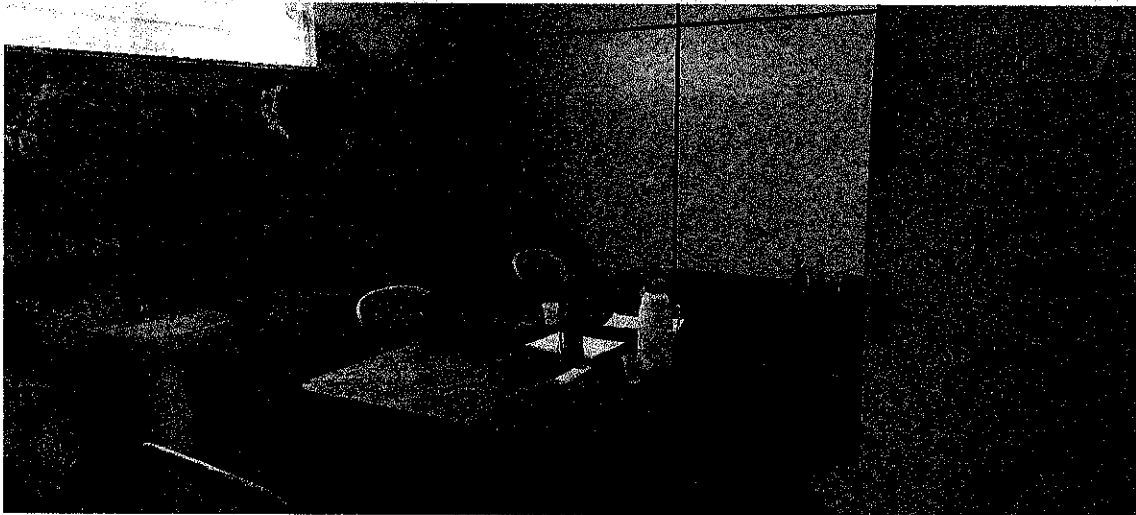
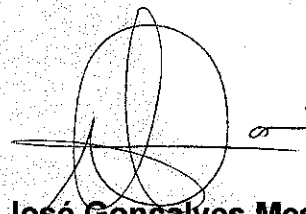


Figura 5 – Sala de Reunião

Bragança: 14/04/2025



**Mario José Gonçalves Messias**  
Fiscal De Obras  
Eng. Civil. CREA: 1518731821

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

CNPJ: 18.017.671/0001-20  
Rua: 13 de Maio - 797 - Centro,  
CEP: 68.600-000 - Bragança-Pará