



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 Tv. D, 1386 - Padre Luiz, Bragança - PA, 68600-000, Bragança/PA. Com topografia plana e cota acima do nível da via, com sistema viário de acesso ao lote e vias adjacentes pavimentadas, atendidas com serviços públicos essenciais como: rede de energia, telecomunicação, iluminação pública, coleta de lixo domiciliar, escolas e logradouro público de lazer. Além de serviços rede bancária em bairro adjacente.

2.1 - FORMATO DO LOTE:

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

- ✓ Frente: 8,40 m;
- ✓ Lateral Esquerda: 54,0 m;
- ✓ Lateral Direita: 54,0 m;
- ✓ Fundo do Lote: 8,40m;
- ✓ Testada do Lote: 8,40 m;
- ✓ Área: 453 m²;



2.2 - CALCULO DE AVALIAÇÃO DO LOTE:

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

Limite Mínimo:	R\$1.100,00/m ²
Limite Médio:	R\$1.500,00/m ²
Limite Máximo:	R\$1.900,00/m ²

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

2.2.2- Cálculo:

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

$$VL = 453 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.100,00 = \text{R\$ } 498.300,00 \text{ (Quatrocentos e noventa e oito mil e trezentos reais).}$$

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\$ 800,00/m ²
Limite Médio:	R\$ 1.200,00/m ²
Limite Máximo:	R\$ 1.600,00/m ²

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:

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

$$VB = 269 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 800,00$$

$$VB = \text{R\$ } 215.200,00 \text{ (Duzentos e quinze mil e duzentos reais).}$$



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= (498.300,00 + 215.200,00) x 1,2

VI= R\$ 856.200,00

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\$ 856.200,00 (Oitocentos e cinquenta e seis 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 3.000,00 (Três mil reais), sendo como valor mínimo de R\$ 2.600,00 (Dois mil e seiscentos reais) e o máximo de R\$ 3.400,00 (Três mil e quatrocentos reais).

Bragança, PA, em 08 de janeiro de 2024.


Mario José Gonçalves Messias
Eng. Civil. CREA: 1518731821

Mário Gonçalves

Engenheiro Civil,
CREA/PA 151873182-1
Prefeitura Municipal de Bragança

CNPJ: 04.873.592/0001-07
Assagem Nossa Senhora da Glória, s/nº - Riozinho
CEP: 68.600-000 • Bragança - Pará

3/10