

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 Rua 7 de setembro, s/n, Centro, Bragança-PA, CEP.: 68600-000. Com topografia plana e cota acima do nível da via, com sistema viário de acesso ao lote e vias adjacentes pavimentadas e 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: 9,0 m;
- ✓ Lateral Esquerda: 35,0 m;
- ✓ Lateral Direita: 35,0 m;
- ✓ Fundo do Lote: 9,0 m;
- ✓ Testada do Lote: 9,0 m;
- ✓ Área: 315 m²;

2.2 – CÁLCULO DE 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/m²

Limite Médio: R\$200,00/m²

Limite Máximo: R\$300,00/m²

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

2.2.2- Cálculo:

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

$VL = 315 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 200,00 = \text{R\$ } 63.000,00$ (Sessenta e três 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/m²

Limite Médio: R\$ 800,00/m²

Limite Máximo: R\$ 1.100,00/m²

3.1- Volume Arquitetônico:

Sistema construtivo misto com estrutura em concreto armado e dois pavimentos (Fundação, Pilares e Vigas) e vedação em alvenaria rebocada, emassada e pintada. Desta forma adotamos valor médio.

3.1.1- Valor da Benfeitoria:

VB= Área do imóvel x Limite Médio

VB= 180 m² x R\$ 1.100,00

VB= R\$ 198.000,00 (Cento e noventa e oito 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= (63.000,00 + 198.000,00) x 1,2

VI= **R\$ 313.200,00**



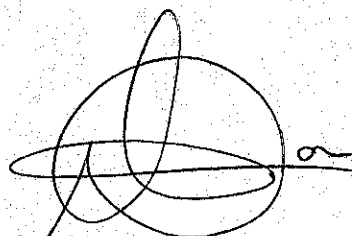
5. VALOR VENAL:

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\$ 313.200,00 (Trezentos e treze 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\$ 2.800,00 (Dois mil e oitocentos reais) e o máximo de R\$ 3.200,00 (Três mil e duzentos reais).

Bragança, PA, em 10 de janeiro de 2024.



Mario José Gonçalves Messias
Coordenador de manutenção e obras
Eng. Civil. CREA: 1518731821

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

MEMORIAL FOTOGRÁFICO

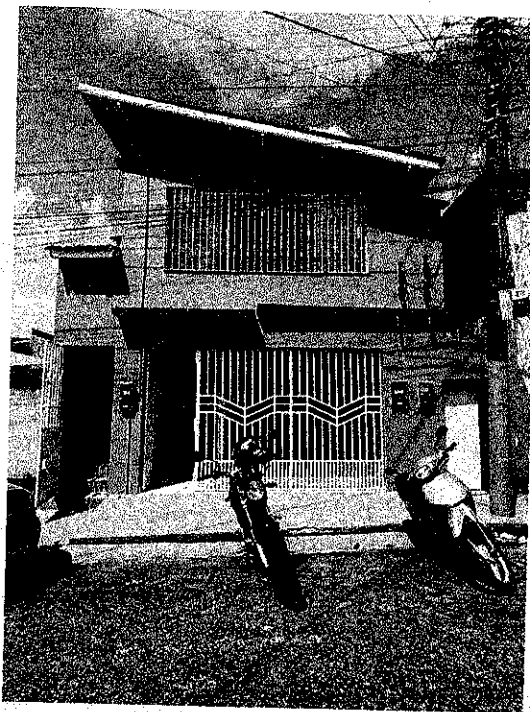


Figura 1 - Fachada Principal

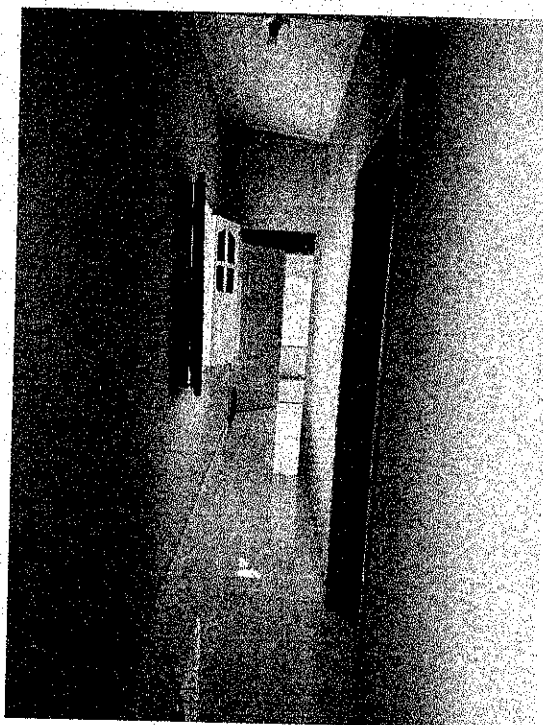


Figura 2 – Corredor

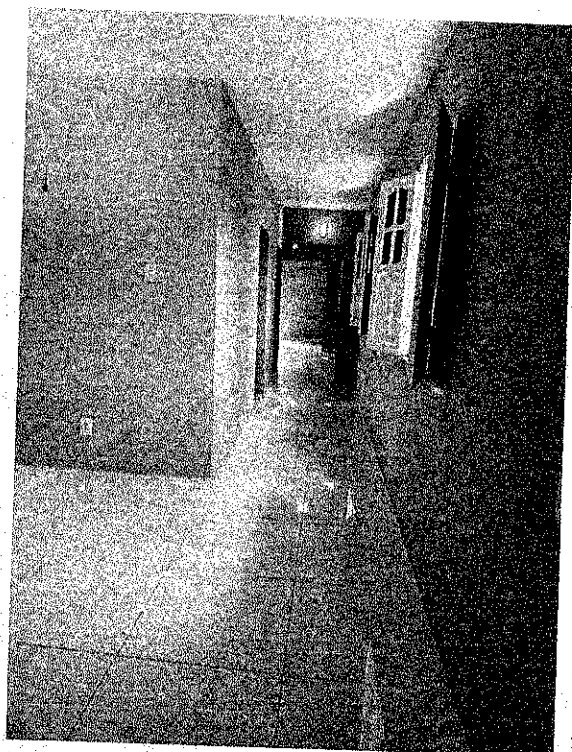


Figura 3 – Hall de entrada



Figura 4 – Fundos



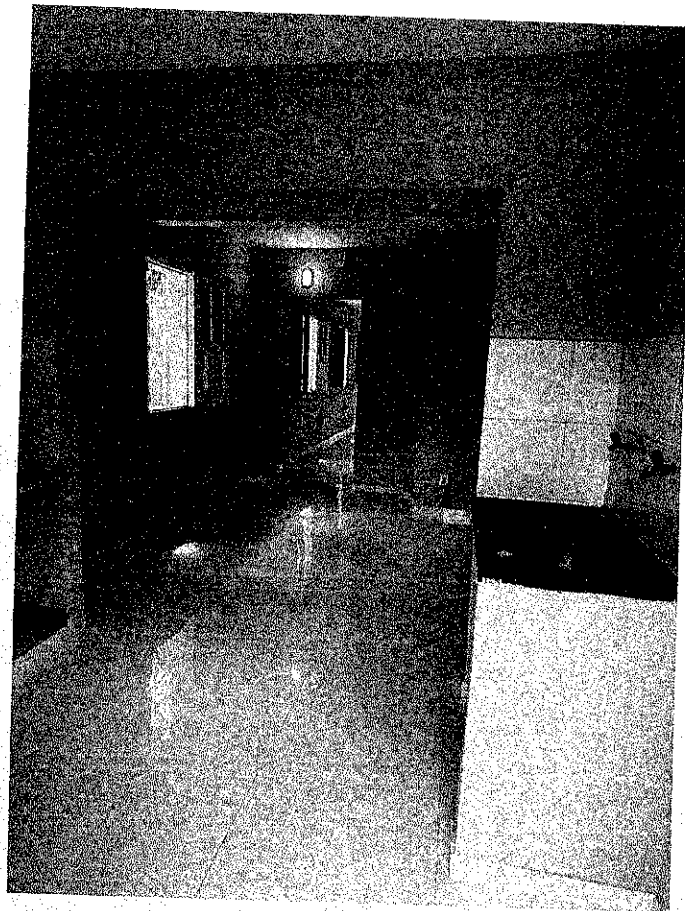
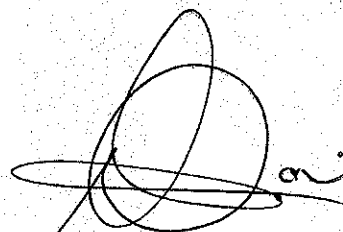


Figura 5 – Cozinha

Bragança: 10/01/2025



Mario José Gonçalves Messias
Coordenador de manutenção e obras
Eng. Civil. CREA: 1518731821

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