

LAUDO DE AVALIAÇÃO: 07/2026

SERVIDORES: arqtº. urbª. 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;

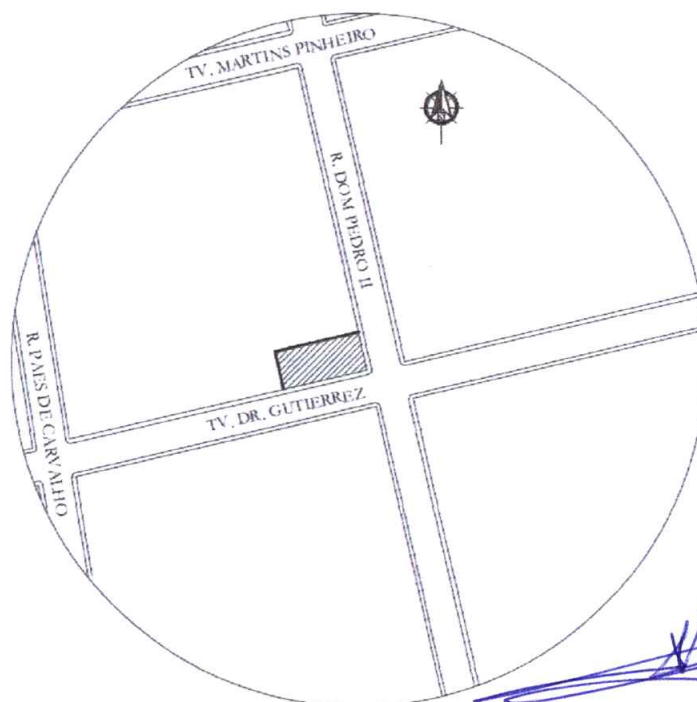
a) Normas Brasileiras ABNT NBR 14653-1 e 14653-2, alterada em 24/06/2004;

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 Rua Dom Pedro II, s/n, Bairro: Alegre, (em esquina 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. (Escola municipal Maria José dos Santos Martins e Praça Daniel Berg).



LEGENDA:



PLANTA DE SITUAÇÃO E ORIENTAÇÃO

esc: adimensional

2.1 – Geometria do Lote:

Polígono regular de 4 (quatro) arestas, com as seguintes dimensões conforme levantamento “*in loco*”:

- ✓ Frente: 13,90m;
- ✓ Lateral Esquerda: 27,75m
- ✓ Lateral Direita: 27,75m;
- ✓ Fundo do Lote: 13,90
- ✓ Testada do lote: 41,65m;
- ✓ Área: 385,70m²

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\$: 300,00/m ²
Valor Médio:	R\$: 500,00/m ²
Valor Máximo:	R\$: 700,00/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

385,70 m² x R\$: 500,00 = **R\$: 192.850,00** (Cento e noventa e dois mil, oitocentos e cinquenta e 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 madeira, cobertura em telha cerâmica (tipo plan). 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 5%, 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= 167,20 m²


VM= R\$: 2.500,00

CD= 5%

VB= (AC x VL) - CD

VB= (167,20 m² x R\$ 2.500,00) – 5/100

VB= **R\$: 397.100,00**



VB= **R\$: 397.100,00** (Trezentos e noventa e sete mil e cem 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\$: 192.850,00

VI= (VL + VB)

VB= R\$: 397.100,00

VI= (192.850,00 + 397.100,00)

FC= 0,0%

VI=**R\$: 589.950,00**

VI= **R\$: 589.950,00** (Quinhentos e oitenta e nove mil, novecentos e cinquenta 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\$: 589.950,00** (Quinhentos e oitenta e nove mil, novecentos e cinquenta 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 **R\$: 589.950,00** (Quinhentos e oitenta e nove mil, novecentos e cinquenta reais, estima-se em percentual como base para referência de aluguel o intervalo de 0,5% à 1,00%, o que representa **R\$: 2.949,75** (Dois mil, novecentos e quarenta e nove reais e setenta e cinco centavos), à **R\$: 5.899,50** (Cinco mil, oitocentos e noventa e nove reais e cinquenta 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\$: 3.000,00** (Três 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 **fevereiro de 2026** registrou queda de **0,73%**, revertendo a alta registrada em janeiro, quando subiu **0,41%**. Com este resultado, o índice passa a acumular queda de 0,32% neste ano e de 2,67% em 12 meses.

Arquitº. _____


GELSON MONTEIRO
CAU: A70520-9/BR