



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO REPARTIMENTO
CNPJ: 34.626.416/0001-31
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E PLANEJAMENTO



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO REPARTIMENTO
CNPJ: 34.626.416/0001-31
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E PLANEJAMENTO



LAUDO DE AVALIAÇÃO

FOLHA RESUMO

Bem Avaliado: Imóvel Comercial
Solicitante: SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
Proprietário(a): MARINETE DE PAULA SILVA E SILVA
Objetivo: Definição do Valor de Mercado para Aluguel do Imóvel

Endereço completo do Imóvel:

Cidade: Novo Repartimento – PA
RUA FLOR DO CAMPO, Q 14, L 02
Bairro: PARQUE MORUMBI

Área do terreno: 360,00 m²

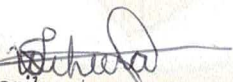
Área construída: 48,00 m²

Método Utilizado: Método Comparativo de Dados de Mercado

Resultados da Avaliação:

Valor de Mercado de Venda do Bem = R\$758.426,24
Valor de Aluguel Mensal do Bem = R\$ 1,100,00
Classificação Quanto a Liquidez: BAIXA;
Grau de Fundamentação: II
Grau de Precisão do Laudo: III

Novo Repartimento, 25 fevereiro de 2021


Werike da S. Silveira
Engenheiro Civil
CREA - PA 1518. 04254

Werike da Silva Silveira
Engenheiro Civil
CREA/PA: 1518904254



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO REPARTIMENTO
CNPJ: 34.626.416/0001-31
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E PLANEJAMENTO



SUMÁRIO

1. SOLICITANTE.....	1
2. FINALIDADE	1
3. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	1
4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO	1
4.1. Região	1
4.2. Terreno	1
4.3. Vistoria	2
4.4. Registro Fotográfico	2
5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	5
6. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS ADOTADOS	5
7. MÉTODOS E ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO – GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO	5
8. DADOS UTILIZADOS, TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS.....	6
8.1. MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR	7
8.2. INTERVALO DE CONFIANÇA EM TORNO DA ESTIMATIVA DE TENDÊNCIA CENTRAL/M²:	7
9. RESULTADO DA AVALIAÇÃO	7
9.1. Preço de Aluguel.....	8
10. ENCERRAMENTO.....	8



1. SOLICITANTE

O presente Laudo Técnico de Inspeção Predial foi solicitado pela Secretária Municipal de Administração.

2. FINALIDADE

Este laudo tem por finalidade avaliar o preço do bem avaliado e por consequência poder avaliar o valor do aluguel do mesmo.

3. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

A documentação do imóvel disponibilizada foi o Título Definitivo de Propriedade.

4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

O imóvel está na zona urbana, localizado na Rua Flor do Campo, Qd 14, L 02, na Sede do Parque Morumbi, de propriedade da Sr^a Marinete de Paula Silva e Silva, residente no Município de Novo Repartimento, Estado do Pará.

4.1. Região

- Vocação predominante: Comercial;
- Classe social predominante: média baixa;
- Relevo: Acidentado;
- Polos de atratividade da região: Comércio e Órgãos privados e público.
- Melhoramentos públicos no entorno: arborização; comércios e serviços diversos.

4.2. Terreno

- Uso: Comercial;
- Topografia: Acidentada;
- Solo: siltico-argiloso;



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO REPARTIMENTO
CNPJ: 34.626.416/0001-31
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E PLANEJAMENTO



- Formato: retangular;
- Tipologia: Entre Comércios;
- Frente: 12 m para a Rua Flor do Campo;
- Lateral: 30m;
- Área do terreno: 360,00 m²
- Ao nível do logradouro;
- Infraestrutura: coleta regular de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, águas pluviais; edificada com estrutura mista, parte em alvenaria e outra parte em madeira.
- Coeficiente de aproveitamento: as construções e benfeitorias ocupam aproximadamente 13,33% da área do terreno.

4.3. Vistoria

Trata-se de um galpão com estrutura mista de alvenaria e madeira, composto de 1 cômodo, com cobertura de telha fibrocimento, não há presença de forro no local e o piso é de concreto. A edificação é de fácil acesso, na rua que está localizada há pavimentação.

O galpão comercial é utilizado como almoxarifado pela Secretária Municipal de Administração.

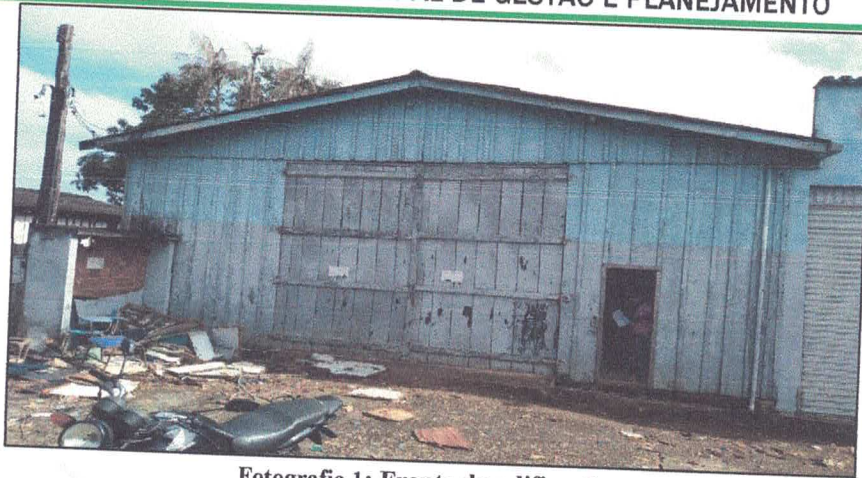
O Galpão comercial não apresenta danos estruturais. No entanto há construção é antiga com paredes e cobertura de madeira, ao qual facilita a entrada de animais/insetos ao local. Também a defeitos em algumas partes do piso e um desnível dentro do galpão. Como o local só é utilizado como depósito para guardar materiais, não há presença de banheiro.

4.4. Registro Fotográfico

Abaixo mostramos algumas fotos da edificação, para identificar algumas características da mesma. Não encontramos nada que possa comprometer o habite-se imediato.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO REPARTIMENTO
CNPJ: 34.626.416/0001-31
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E PLANEJAMENTO



Fotografia 1: Frente da edificação.



Fotografia 2: Porta de entrada.



Fotografia 3: Cobertura com estrutura de madeira.



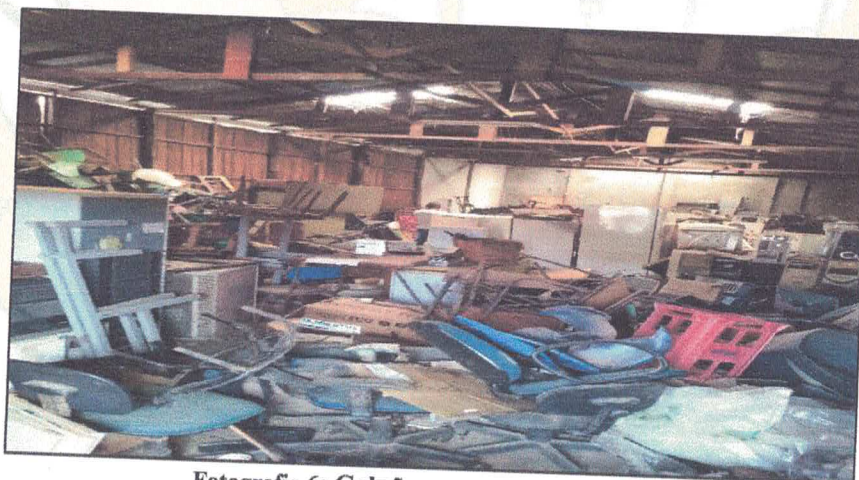
ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO REPARTIMENTO
CNPJ: 34.626.416/0001-31
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E PLANEJAMENTO



Fotografia 4: Galpão.



Fotografia 5: Alvenaria na divisória do galpão.



Fotografia 6: Galpão com estrutura mista.



5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Os imóveis semelhantes ao avaliado na região estão sendo vendidos atualmente sem maiores dificuldades e o segmento (venda de prédio comercial) apresenta, na região, certo equilíbrio entre os níveis de oferta e de demanda de imóveis semelhantes. Portanto, considera-se que o imóvel avaliado possui uma liquidez normal para venda.

A região onde se situa o imóvel apresenta densidade urbana que pode ser classificada entre média e alta e possui alto potencial de ocupação; a quantidade de ofertas de imóveis similares é baixa, devida a alta ocupação. Existem cerca de 3 empresas imobiliárias atuando na cidade.

6. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS ADOTADOS

A presente avaliação foi realizada pelo Método Comparativo Direto de Dados e Mercado, o qual identifica o valor de mercado de um bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos amostrais comparáveis, constituintes. O tratamento técnico dos atributos dos elementos amostrais comparáveis e constituintes foi realizado por meio de Regressão Linear. O cálculo do Intervalo de Confiança foi realizado com a utilização do software TS- SISREG.

7. MÉTODOS E ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO – GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

A presente avaliação possui grau II de Fundamentação e grau III de Precisão e as Tabelas 8.1 e 8.2, a seguir, demonstram detalhadamente o enquadramento deste Laudo no Grau II de Fundamentação e Grau III de Precisão, de acordo com os itens 9.2.1 e 9.2.3 da Norma Técnica NBR 14.653- 2:2011/ABNT.

Grau de Fundamentação: apesar da pontuação atingida, como não foi adotado na avaliação o valor da estimativa de tendência central, a presente avaliação fica classificada no Grau II.

Grau de Precisão: III



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO REPARTIMENTO
CNPJ: 34.626.416/0001-31
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E PLANEJAMENTO



Tabela 8.1. Grau de Fundamentação para a avaliação do imóvel

Item	Grau			Pontos obtidos
	III	II	I	
1 Caracterização do imóvel avaliando	X			3
2 Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	X			3
3 Identificação dos dados de Mercado		X		2
4 Extrapolação	X			3
5 Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	X			3
6 Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	X			3
Total – Pontuação Atingida	17			

Tabela 11.2. Grau de Precisão

Item	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	X (≤ 30 %)		

Obs.: a amplitude total do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa encontrada no modelo foi de 2,08%.

8. DADOS UTILIZADOS, TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

Foram pesquisados 17 dados amostrais na mesma região do imóvel avaliado, relacionados e descritos nos anexos deste Laudo. Depois de gerado o modelo, foram observados pontos de influência; os 17 dados foram considerados no tratamento estatístico.

Para o tratamento dos dados pesquisados fora utilizado o método por regressão linear simples, mas também foram observados as variáveis explicativas mais importantes e determinantes do valor de mercado do imóvel avaliado: Dormitórios, área total, área construída, suítes, sanitários, padrão, conservação, setor urbano e estacionamentos.

As demais variáveis apresentaram significâncias altas (acima de 30%) ou alta correlação com outra variável independente; portanto, foram descartadas do modelo.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO REPARTIMENTO
CNPJ: 34.626.416/0001-31
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E PLANEJAMENTO



8.1. MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 1701,469229 + 294,782517 * X_1^{1/2} + 0,005719 * X_2^2 + -866,530700 * \ln(X_3) + -28,794863 * X_4^2 + 399,422943 * X_5 + 807,267850 * X_6$$

Onde:

X_1 = Dormitórios/Sala

X_2 = Área total

X_3 = Área construída

X_4 = Suítes

X_5 = Padrão

X_6 = Setor Urbano

Os resultados acima demonstram o atendimento do modelo de regressão à norma técnica NBR 14.653-2/2011/ABNT e a sua consistência e adequação para a avaliação do imóvel.

8.2. INTERVALO DE CONFIANÇA EM TORNO DA ESTIMATIVA DE TENDÊNCIA CENTRAL/M²:

- Limite Superior = R\$ 679,26
- Valor de Tendência Central = R\$ 590,66
- Limite inferior = R\$ 502,06

Dessa forma, conforme os dados analisados, bem como todos os parâmetros considerados, chegou-se a um valor médio de venda para este imóvel avaliado.

Assim,

Valor unitário de venda (R\$/m²) imóvel: R\$ 212.637,60

9. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

O preço de venda do imóvel objeto deste Laudo fica avaliado em 212.637,60 (Duzentos e doze mil, seiscentos e trinta e sete reais e sessenta centavos).



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO REPARTIMENTO
CNPJ: 34.626.416/0001-31
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E PLANEJAMENTO



9.1. Preço de Aluguel

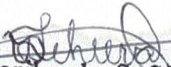
Para este imóvel, foi calculado o aluguel um valor próximo de 1% do valor do imóvel, onde temos o valor para aluguel mensal em:

R\$ 1.100,00 (Um mil e cem reais)

Observadas as características do mercado imobiliário analisado, a presente avaliação pode ser válida até no máximo cinco meses depois da data deste laudo.

10. ENCERRAMENTO

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 8 páginas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas, além de seus anexos.


Werike da S. Silveira
Engenheiro Civil
CREA - PA 1518904254

Werike da Silva Silveira
Engenheiro Civil
CREA/PA: 1518904254