



Da Secretaria de Planejamento e Gestão/Setor de Engenharia
Ao Gabinete do Prefeito
Referente ao Processo nº

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. SOLICITANTE:

- Prefeitura Municipal de Igarapé-Miri.
- Secretaria Municipal de Educação.

2. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - CPF: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO

- Tipo do Bem: Terreno edificado para funcionamento do depósito para secretaria de educação de Igarapé Miri.
- Descrição Sumária do Bem: Terreno com benfeitoria em alvenaria, um pavimento, estrutura para mais um pavimento, vigas e pilares em concreto armado, piso interno cerâmico, laje, telhado com estrutura em madeira e telhas de fibrocimento, pintura mista, portão elétrico, monitoramento por vídeo, rua de acesso pavimentada, bem localizada.
- Observação: o estado de conservação do imóvel é considerado satisfatório.
- Área Total do Terreno e construída: 344,60 m² (conforme medidas aferidas pelo avaliador in locu).

4. FINALIDADE DO LAUDO

- Levantamento patrimonial para compra/venda do imóvel.

5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

- Determinação do Justo Valor de Mercado.

6. PRESSUPOSTOS E FATORES LIMITANTES (NBR 14653-1 ITEM 7.2):

- Os dados relativos à Área Total do Terreno deverão ser confirmados na Certidão da



Matrícula do imóvel no cartório de registro de imóveis.

- Não há por parte desta Avaliadora qualquer interesse quanto ao resultado obtido no presente trabalho.
- O presente trabalho foi elaborado obedecendo as normas brasileiras NBR 14.653 Partes 1 e 2 - Avaliação de Bens - Imóveis urbanos.
- Considera-se que o imóvel se encontra regular, já que não foi feito o exame sobre a situação do imóvel junto aos Órgãos competentes.

7. VISTORIA

- Data: 06 de março de 2023.
- Região: O município de Igarapé-Miri dista aproximadamente 78 km da capital do Estado. E localizada na mesorregião do nordeste paraense e na microrregião de Cametá, especificamente no Km 01 da rodovia PA 151. O imóvel se localiza na avenida Sesquicentenário, s/n, bairro Cidade Nova.
- Terreno: O terreno tem formato regular, seguindo a forma de um retângulo.
- O Imóvel possui as seguintes dimensões: 5,20 (cinco metros e vinte centímetros) de frente por 23 (vinte e três metros) ditos de fundo e mais 15 (quinze metros) de largura por 15 (quinze metros) de comprimento, totalizando uma área construída de 344,60m² (trezentos e quarenta e quatro e sessenta metros quadrados).

8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O município de Igarapé-Miri tem aproximadamente 63.000 habitantes, segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Sua economia é baseada em agricultura, pecuária e nos próprios servidores públicos que vivem e/ou trabalham no município, são poucos os investimentos públicos no município, apesar de sua facilidade de acesso pela PA-151 e pela PA-150, por onde são transportados boa parte dos insumos que a capital, Belém, e os municípios da região metropolitana necessitam consumir. Por conta disso, o mercado imobiliário do município não se desenvolveu de forma satisfatória para que se desenvolvesse uma pesquisa de mercado mais expressiva.

O imóvel apresenta potencial de negociação devido a localização, área construída, número de ambientes, padrão de acabamento que atendem a finalidade de compra.



Pode-se considerar desta forma, que o prazo para absorção do imóvel pelo mercado, em torno de 01 (um) ano, e a liquidez de baixa à média, em função do alto valor de mercado e do direcionamento do público-alvo.

9. PROCEDIMENTOS E METODOLOGIA DE PESQUISA (NBR 14653-1 ITEM 8)

- Método Comparativo Direto de Dados.

O método comparativo é o método mais utilizado para esse tipo de avaliação e, através dele, o valor de mercado de um imóvel é calculado por meio do tratamento dos dados de uma amostra aleatória coletada no mercado.

10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO (NBR 14653-2 ITEM 9)

- Grau de Fundamentação: I Grau de Precisão: I.

11. TRATAMENTO DOS DADOS (NBR 14653-2 ITEM 8.2.1.4)

Foram utilizadas para a aplicação do método comparativo, imóveis de porte e características os mais próximos ao do objeto avaliado. A partir dos dados coletados na pesquisa de campo, tornou-se possível fazer uma análise das variáveis em questão, a saber: área do terreno, localização, tipo de solo, infraestrutura. A tabela abaixo resume tais dados.

Amostras	Área construída(m ²)	Localização	Tipo de solo	Infraestrutura	Padrão construtivo	Valor (R\$)
A	500,00	2	2	1	2	600.000,00
B	600,00	2	1	1	2	630.000,00
C	472,50	1	2	2	1	720.000,00
D*	344,60	1	1	1	1	-

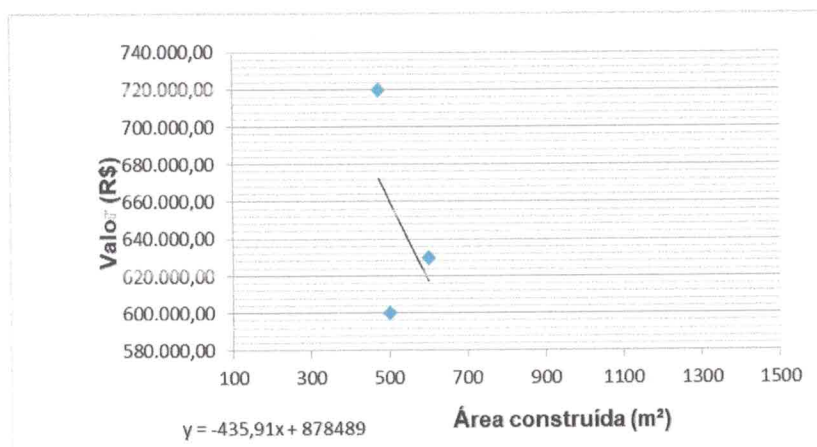
*Imóvel a ser avaliado.

** Nota atribuída conforme a localização e a fatores relevantes aos imóveis.

Através dos dados apresentados na Tabela 1 e das comparações feitas através de regressão linear (**regressão linear** é um método para se estimar a condicional (valor esperado) de uma variável y, dados os valores de algumas outras variáveis x) é possível concluir que a variável mais influente para a determinação do justo valor de mercado fora a área total construída, uma vez



que os dados apresentaram valores homogêneos. O gráfico a seguir, apresenta a regressão linear utilizada para a avaliação do imóvel em questão.



Equação da reta: $y = -435,91x + 878489$

y = valor do imóvel (R\$).

x = área construída (m²).

Portanto,

$y = (-435,91 \times 344,6) + 878489$

$y = 728.274,41$

12. CONCLUSÃO:

- Data do Laudo: 13/03/2023.
- Atraves da equação da reta obtida por meio do gráfico acima, é possível considerar que o imóvel avaliado apresenta o justo valor de mercado para venda do bem estimado de **R\$728.000,00 (setecentos e vinte e oito mil reais)**.

13. CONSIDERAÇÕES FINAIS QUANTO AO VALOR DE VENDA DO BEM:

O valor estimado para venda do imóvel, referente ao março de 2023, pelos critérios e considerações expostos é o indicado no item 12, valor este coerente com as informações colhidas no mercado local, atendendo as normas ABNT NBR 14653-1:2001 e 14653-2:2004.

14. ANEXOS

- Fotos do imóvel avaliado.



Foto 1: Fachada do imóvel



Foto 2: Visão interna

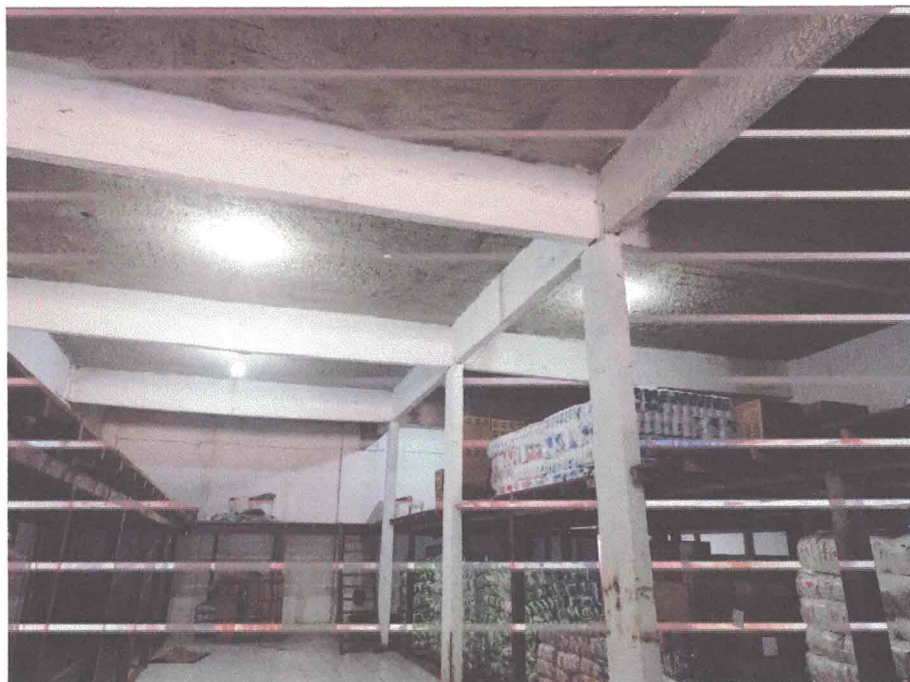


Foto 3: Visão interna



Foto 4: Acesso ao imóvel

Gláucia Melina Dias
GLÁUCIA MELINA CARVALHO DIAS
ENGENHEIRA CIVIL
CREA Nº1508812527-Matricula PMI 7432