



Igarapé Miri, 05 de agosto de 2022.

Da Secretaria de Planejamento e Gestão – Engenheiro Rodrigo Pureza França.
Ao Gabinete do Prefeito
Referência o Processo nº 1026/2022.

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1. SOLICITANTE

- Prefeitura Municipal de Igarapé-Miri.

2. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

- Igreja Cristã Evangélica – CNPJ: 05.566.013/0001-46.
- Responsável: Pr. Davi Pereira Teixeira – CPF: 655.179.702-49.

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO

- Tipo do Bem: Unidade Escolar.
- Descrição sumária do Bem: Terreno com edificação em alvenaria para funcionamento da Escola Ebenézer, no município de Igarapé-Miri.
- Área construída: 1.147,50m².

4. FINALIDADE DO LAUDO

- Levantamento de valor de locação do imóvel.

5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

- Determinação do justo Valor de Mercado.

6. PRESSUPOSTO E FATORES LIMITANTES (NBR14653-1 ITEM 7.2)

- Não há por parte deste avaliador qualquer interesse quanto ao resultado obtido no presente trabalho.
- O presente trabalho foi elaborado obedecendo as normas brasileiras NBR 14653 Partes 1 e 2 – Avaliações 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

- A visita foi realizada no dia 03/08/2022.



- Localização: Município de Igarapé-Miri, localizado no Estado do Pará, na mesorregião no nordeste paraense na microrregião de Cametá, distante aproximadamente 78km da capital do Estado. O imóvel localiza-se na Rodovia Moura Carvalho, s/nº, Bairro Centro, CEP 48.430-000, sede do município de Igarapé-Miri.

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de Igarapé-Miri tem aproximadamente 62.000 habitantes, segundo os 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, com poucos investimentos públicos, apesar da facilidade do acesso pela PA-151 e PA-150, por onde são transportados boa parte dos insumos que a capital, Belém e os municípios da região necessitam. Por conta disso, o mercado imobiliário do município não se desenvolveu de forma satisfatória para que houvesse uma pesquisa de mercado mais expressiva.

O imóvel em questão apresenta um bom potencial de negociação devido sua localização, área construída e número de ambientes. Porém, se faz necessário um conjunto de adequações a fim de atender a finalidade de locação.

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

- Método Comparativo Direto de Dados do 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, edificações que atendem a expectativa de funcionamento da Escola. 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 do Imóvel, Valor Sugerido, Condições Físicas do Imóvel. A Tabela 1, resume tais dados.

Amostra	Área Construída	Valor Sugerido (R\$)	Valor por m ² (R\$)
Escola Maranata	1.100,00	8.500,00	7,73
Escola Instituto Santana	1.855,23	11.500,00	6,20
Valor Médio			6,96

Tabela 1 - Comparativos



12. VARIÁVEIS INDEPENDENTES (NBR 14653-2 - ITEM 8.2.1.2.2)

- Características Físicas: Serão consideradas benfeitorias empregadas na edificação, conforme relatório fotográfico em anexo, considerando o valor de R\$ 6,96/m² e a área construída das Benfeitorias apresentada na Tabela 2.

	Área (m ²)
CALÇADA	578,42
FORRO	662,11
TOTAL	1240,52

Tabela 2 - Área Construída das Benfeitorias

A tabela acima a área em m² das benfeitorias empregadas desde a última avaliação. Será considerada uma área de calçada construída de 578,42m², bem como uma área de forro em PCV estruturado em madeira de 662,11m², somando uma área de 1.240,52m². Além destes, foram instalados balancins em vidro com estrutura em alumínio com a finalidade de climatizar as salas, conforme relatório fotográfico.

13. CONCLUSÃO

- Data do Laudo: 05/08/2022.
- Através da equação da reta obtida por meio da Tabela 1, temos (R\$ 6,96/m² x 1.147,50m²) + (R\$ 6,96/m² x 1240,52m²)/12 meses de contrato, é possível considerar que o imóvel avaliado apresenta o justo valor de mercado para locação estimado de **R\$ 8.700,00 (Oito mil e setecentos reais)**.

14. CONSIDERAÇÕES FINAIS QUANTO AO VALOR DE MERCADO

O valor estimado para locação do imóvel, pelos critérios e considerações expostos é o indicado no item 13, valor este coerente com as informações colhidas no mercado local, atendendo as normas ABNT NBR 14563-1:2019 e NBR 14653-2: 2011.

RODRIGO
PUREZA
FRANCA:01
669948200

Assinado de forma
digital por
RODRIGO PUREZA
FRANCA:016699482
00
Dados: 2022.08.05
11:17:22 -03'00'

Rodrigo Pureza França
Responsável Técnico PMI
Engenheiro Civil
CREA PA nº 151875826-6



Igarapé Miri, 05 de agosto de 2022.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 1 - Fachada do Prédio



Figura 2 - Muro Frontal



Figura 3 - Blocos Internos



Figura 4 - Vista do Gramado/Muro



Figura 5 - Circulação



Figura 6 - Balancim novo



Figura 7 - Forro Novo - Sala de Aula



Figura 8 - Forro Novo - Sala de Aula



Figura 10 - Forro Novo - Sala dos Professores



Figura 9 - Sala de Aula Inacabada

RODRIGO
PUREZA
FRANCA:01
669948200

Assinado de forma
digital por
RODRIGO PUREZA
FRANCA:016699482
00
Dados: 2022.08.05
11:17:45 -03'00'

Rodrigo Pureza França
Responsável Técnico PMI
Engenheiro Civil
CREA PA nº 151875826-6