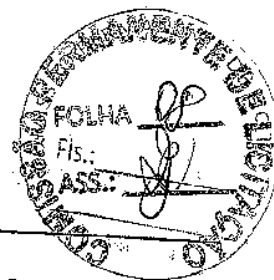




Estado do Pará  
Poder Executivo  
Prefeitura Municipal de Igarapé-Miri  
Secretaria de Planejamento e Gestão



## **LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

### **1. SOLICITANTE:**

- Prefeitura Municipal de Igarapé-Miri.

### **2. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL**

- Maria Pena de Moraes Souza - CPF: 905.935.962-34.

### **3. OBJETO DA AVALIAÇÃO**

- Tipo do Bem: Unidade Escolar.
- Descrição Sumária do Bem: Terreno com edificação em madeira com instalação para funcionamento da Escola São Miguel.
- Área do terreno: não fornecida, para efeito de avaliação fora considerada igual a área construída.
- Área construída: 75,00m<sup>2</sup>.

### **4. FINALIDADE DO LAUDO**

- Levantamento de valor de locação do imóvel.

### **5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**

- Determinação do Justo Valor de Mercado.

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

- 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 Parte 3 - Avaliação de Bens - Imóveis rurais.
- Considera-se que o imóvel encontra-se regular, já que não foi feito o exame sobre a situação do imóvel junto aos Órgãos competentes.



## 7. VISTORIA

- Data: 02/03/2015.
- 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 no Ramal Traquateua, zona rural do município de Igarapé-Miri, Estado do Pará.

## 8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O município de Igarapé-Miri tem aproximadamente 57.000 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.

Dentro deste contexto a educação constitui-se, essencialmente, no meio através do qual os indivíduos possam galgar maiores e melhores possibilidades de desenvolvimento e crescimento pessoal, portanto a garantia de condições básicas ao atendimento da população com educação de qualidade interessa a toda comunidade.

O imóvel apresenta potencial de negociação devido a localização, área construída, nº de salas de aula, etc que atendem 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 de mesmo porte e finalidade 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 do imóvel, valor sugerido, condições físicas do imóvel. A Tabela 1 abaixo resume tais dados.

| Amostras                | Localização ** | Área do Terreno (m <sup>2</sup> ) | Área construída (m <sup>2</sup> ) | Condições físicas ** | Valor (R\$) |
|-------------------------|----------------|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------|-------------|
| Escola Deus Proverá     | 2              | 42,55                             | 42,55                             | 1                    | 660,00      |
| Escola Manoel da Paixão | 2              | 120,00                            | 120,00                            | 2                    | 1.000,00    |
| Escola Saberes da Terra | 2              | 300,00                            | 300,00                            | 2                    | 3.000,00    |
| Escola São Miguel*      | 1              | 75,00                             | 75,00                             | 2                    | -           |

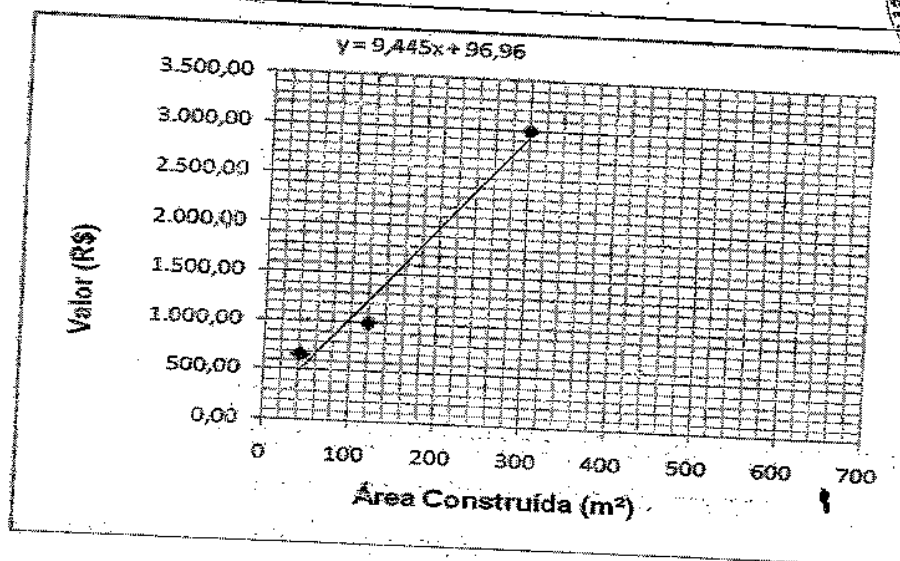
\* Imóvel a ser avaliado.

\*\* 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 as variáveis localização e condições físicas não foram critérios relevantes para a avaliação, uma vez que os dados apresentaram valores homogêneos. Sendo assim, a variável determinante no valor de locação do imóvel é a área construída.

O gráfico a seguir, apresenta a regressão linear utilizada para a avaliação do imóvel em questão.





Equação da reta:  $y = 9,445 x + 96,96$

y = valor do imóvel (R\$).

x = área construída (m²).

Portanto,

$$y = (9,0445 * 75,00) + 96,96$$

$$y = 805,33$$

## 12. CONCLUSÃO:

- Data do Laudo: 02/03/2015.
- Através da equação da reta obtida por meio do gráfico acima, é possível considerar que o imóvel avaliado apresenta o justo valor de mercado para locação de estimado de R\$800,00 (oitocentos reais).

## 13. CONSIDERAÇÕES FINAIS QUANTO AO VALOR DE LOCAÇÃO DO BEM:

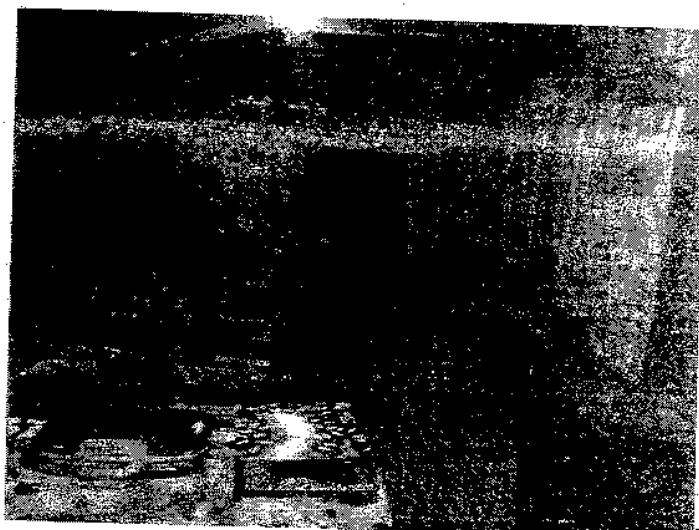
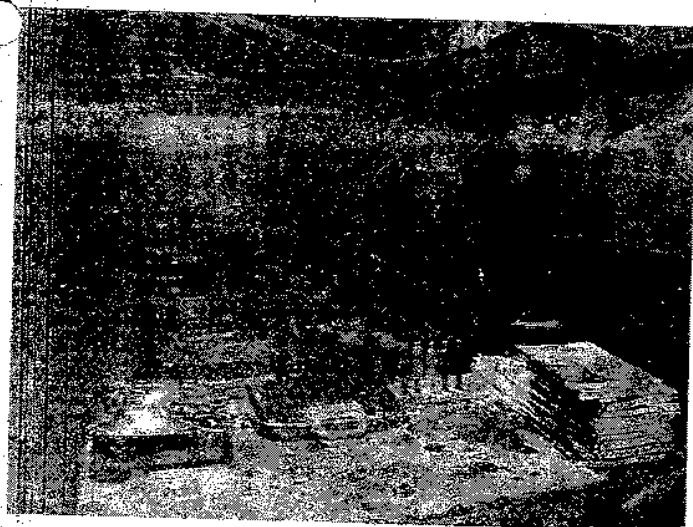
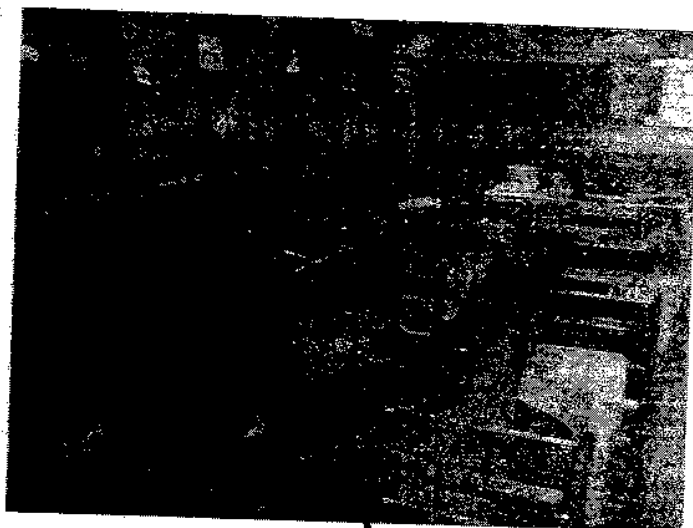
O valor estimado para locação do imóvel, pelos critérios e considerações expostos é o indicado no item 12, valor este coerente com as informações colhidas no mercado local, atendendo as normas ABNT NBR 14653-1:2001 e 14653-2:2004.

## 14. FOTOS DO IMÓVEL:



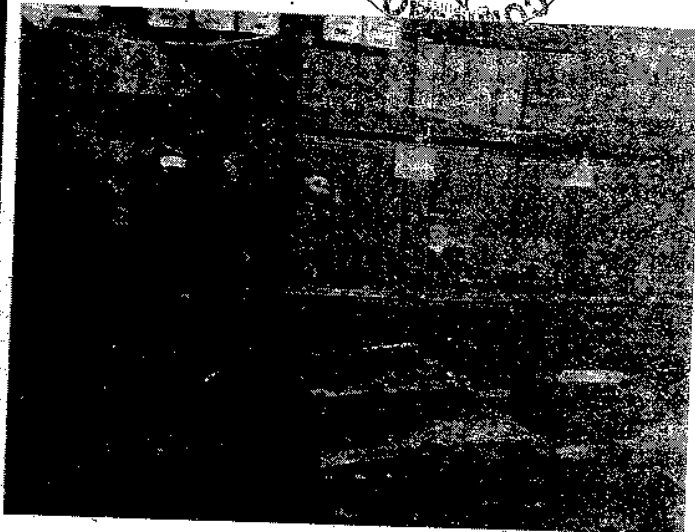
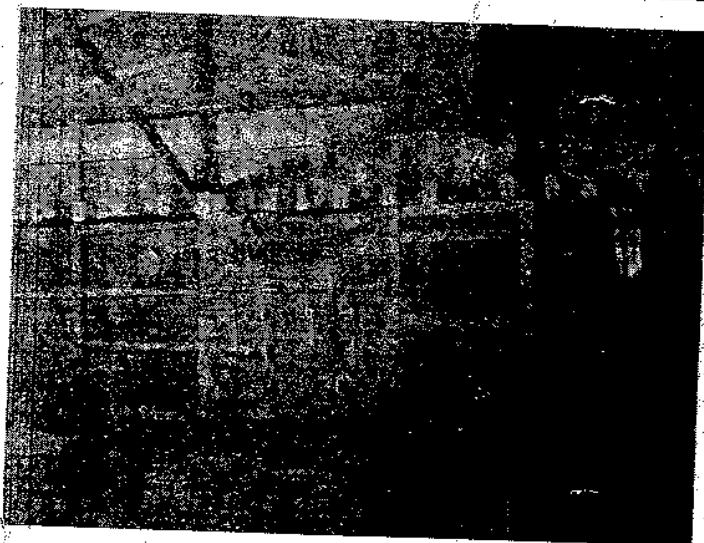


Estado do Pará  
Poder Executivo  
Prefeitura Municipal de Igarapé-Miri  
Secretaria de Planejamento e Gestão





Estado do Pará  
Poder Executivo  
Prefeitura Municipal de Igarapé-Miri  
Secretaria de Planejamento e Gestão



Igarapé-Miri/Pa, 02 de março de 2015.

*Gláucia Melina CDias*

Gláucia Melina Carvalho Dias  
Eng<sup>a</sup>. Civil - CREA/PA 18.427 D