



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

- Pertencente a: Igreja Cristã Evangélica – CNPJ: 05.566.013/0001-46.
- Responsável: Orlando Correa Lopes Junior - CPF: 639.991.882-00.

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO

- Prefeitura Municipal de Igarapé-Miri
- Tipo do Bem: Unidade Escolar.
- Descrição Sumária do Bem: Terreno com edificação em alvenaria para funcionamento da Escola Ebenezer, no município de Igarapé Miri.
- Área construída: 750,55m².

1. SOLICITANTE:

4. FINALIDADE DO LAUDO

- Prefeitura Municipal de Igarapé-Miri.
- Levantamento de valor de locação do imóvel.

2. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

- Pertencente a: Igreja Cristã Evangélica – CNPJ: 05.566.013/0001-46.
- Determinação do Justo Valor de Mercado.
- Responsável: Orlando Correa Lopes Junior - CPF: 639.991.882-00.

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.
- Descrição Sumária do Bem: Terreno com edificação em alvenaria para funcionamento da Escola Ebenezer, no município de Igarapé Miri.
- O presente trabalho foi elaborado obedecendo as normas brasileiras NBR 14.653 Partes 1 e 2 - Avaliação de Bens - Imóveis urbanos.
- Área Construída: 750,55 m².
- Considera-se que o imóvel encontra-se regular, já que não foi feito o exame sobre a situação do imóvel junto aos Órgãos competentes.

4. FINALIDADE DO LAUDO

- Levantamento de valor de locação do imóvel.

5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

- Determinação do Justo Valor de Mercado.



7. VISTORIA

- Data: 15/06/2015.

• 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 na Rodovia Moura Carvalho, s/nº, CEP 68.430-000, no 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.

O imóvel apresenta potencial de negociação devido a localização, área construída, número de ambientes, condições físicas que atendem a finalidade de locação.

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

- Método Comparativo Direto de Dados do Mercado

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.

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)

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, condições físicas que atendem a finalidade de locação.

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



Foram utilizadas para a aplicação do método comparativo, edificações que atendem a expectativa de funcionamento da Vigilância Sanitária. 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 construída (m ²)	Condições físicas **	Valor (R\$)
Crefim	2	718,00	1	3.000,00
Semad	1	439,82	2	3.000,00
Escola Maranata	1	810,00	1	5.000,00
Escola Ebenezer*	1	750,55	1	-

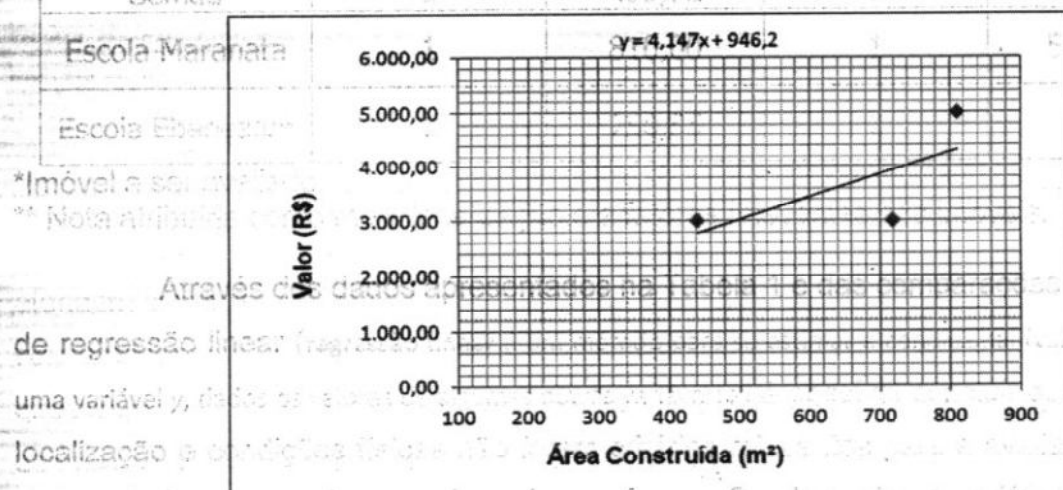
*Imóvel a ser avaliado.

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

Foram utilizadas para a aplicação do método comparativo, edificações que atendem a expectativa de funcionamento da Vigilância Sanitária. 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.

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: $y = 4,147x + 946,20$

y = valor do imóvel (R\$).

x = área construída (m^2).

Portanto,

$y = (4,147 \times 750,55) + 946,2$

$y = 4.058,73$

12. CONCLUSÃO:

- Data do Laudo: 15/06/2015.

- 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\$4.000,00 (quatro mil reais).

Equação da reta: $y = 4,147x + 946,20$

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.

$y = (4,147 \times 750,55) + 946,2$

$y = 4.058,73$

14. FOTOS DO IMÓVEL AVALIADO

12. CONCLUSÃO:

- Data do Laudo: 15/06/2015.

- 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\$4.000,00 (quatro mil 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 AVALIADO



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

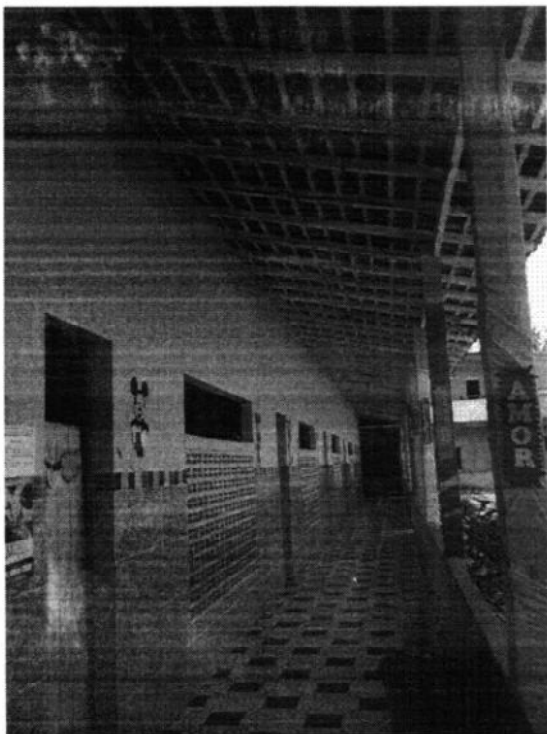


Poder Executivo
Prefeitura Municipal de Igarapé-Miri
Secretaria de Planejamento e Gestão





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



Igarapé-Miri/Pa, 15 de junho de 2015.

Gláucia Melina Dias

Gláucia Melina Carvalho Dias
Eng^a. Civil - CREA/PA 18.427 D