



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 Residencial
Solicitante: SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTENCIA SOCIAL
Proprietário(a): MARIRLAN PEREIRA DE SOUZA
Objetivo: Definição do Valor de Mercado para Garantia do Bem

Endereço completo do Imóvel:

Cidade: Novo Repartimento - PA
Rua Recife Qd. 09 lote 01
Bairro: Nossa Senhora Aparecida

Área do terreno: 250,00m²

Área construída: 177,50m²

Método Utilizado: Método Comparativo de Dados de Mercado

Resultados da Avaliação:

Valor de Mercado de Venda do Bem = R\$ 202.490,00
Valor de Aluguel Mensal do Bem = R\$ 1.500,00
Classificação Quanto a Liquidez: Normal
Grau de Fundamentação: II
Grau de Precisão do Laudo: III

Novo Repartimento, 26 de fevereiro de 2021

Romerson Serejo Silva

Sec. Mun. de Gestão e Planejamento
Port. nº 008/2021

CREA/PA: 1516209966

Romerson Serejo Silva

Engenheiro Civil
CREA/PA: 1516209966



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 AVALIANDO.....	1
4.1.	Região.....	2
4.2.	Terreno.....	2
4.3.	Vistoria	2
4.4.	Registro Fotográfico	3
5.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	5
6.	MÉTODOS E PROCEDIMENTOS ADOTADOS	6
7.	MÉTODOS E ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO – GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO	6
8.	DADOS UTILIZADOS, TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS.....	7
8.1.	MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR	7
8.2.	INTERVALO DE CONFIANÇA EM TORNO DA ESTIMATIVA DE TENDÊNCIA CENTRAL/M²:.....	8
9.	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	8
10.	ENCERRAMENTO.....	8



1. SOLICITANTE

O presente Laudo Técnico de Inspeção Predial foi solicitado pela Secretaria Municipal de Assistência Social.

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 Recife, Qd.09, Lote 01 no bairro Nossa Senhora Aparecida, de propriedade da Srª. Marirlan Pereira de Souza, residente no Município de Novo Repartimento, Estado do Pará.



Figura 1: Imagem de satélite do imóvel.



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



4.1. Região

- Vocação predominante: residencial;
- Classe social predominante: média baixa;
- Relevo: acidentado;
- Polos de atratividade da região: Comercio e Igrejas.
- Melhoramentos públicos no entorno: pavimentação; rede energia; ligação domiciliar de energia; rede de água tratada; internet; arborização; comércios e serviços diversos.

4.2. Terreno

- Uso: residencial;
- Topografia: acidentada;
- Solo: siltico-argiloso;
- Formato: retangular;
- Tipologia: esquina;
- Frente: 25 m para a Rua Araguaina;
- Lateral: 10,00 m para a Rua Recife;
- Área do terreno: 250,00 m
- 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;
- Coeficiente de aproveitamento: as construções e benfeitorias ocupam aproximadamente 71,0% da área do terreno.

4.3. Vistoria

Trata-se de um prédio de esquina, composto de 11 cômodos, em alvenaria, com cobertura de telha cerâmica, forro em placas de PVC e piso cerâmico (lajotas). Avarandada em “L” e gradeada para proteção das entradas principal e secundária do prédio, sendo a entrada secundária pela Rua Recife e a entrada principal pela rua Araguaina.



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



O prédio residencial funciona como o CRAS - Centro de Referência de Assistência Social Dionísio Francisco de Melo.

O prédio residencial não apresenta danos estruturais. Porém, na sala destinada aos materiais, existe uma falha no recobrimento de parte do telhado, pois no momento que chove há infiltração no local. Os demais cômodos apresentam-se em condições normais para ser utilizado para os fins a que se destina.

4.4. Registro Fotográfico

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



Figura 2: Elevação frontal da residência

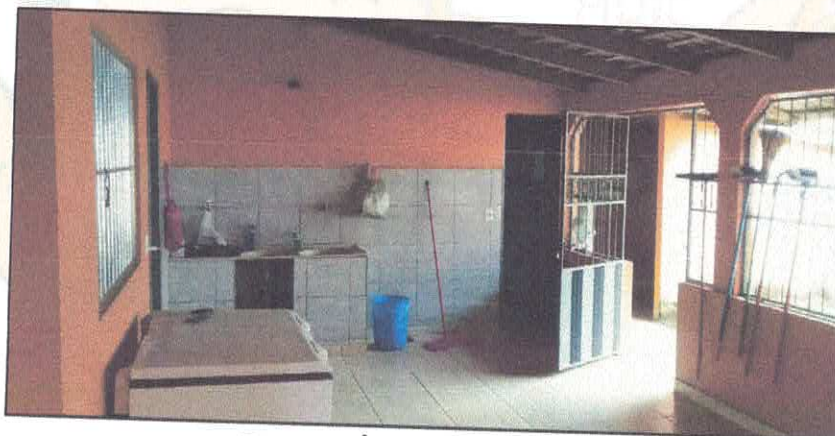


Figura 3: Área coberta externa.



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



Figura 4: Sala de material.



Figura 5: Vista da recepção do CRAS.



Figura 6: Varanda da entrada pela Rua Araguaína.



Figura 7: Espaço físico da cozinha.



Figura 8: Varanda da entrada pela Rua Recife.

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Os imóveis semelhantes ao avaliado na região estão sendo vendidos atualmente sem maiores dificuldades e o segmento (venda de casa térrea residencial) 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

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.

8.1. MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

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

Onde:

X_1 = Dormitórios

X_2 = Área total

X_3 = Área construída

X_4 = Suítes

X_5 = Padrão

X_6 = Setor Urbano



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



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\$ 931,45
- Valor de Tendência Central = R\$ 809,96
- Limite inferior = R\$ 688,47

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\$ 202.490,00

9. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

O preço de venda do imóvel objeto deste Laudo fica avaliado em R\$202.490,00 (Duzentos e dois mil, quatrocentos e noventa reais).

Sendo que, recomenda-se o valor para aluguel de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais)

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

10. ENCERRAMENTO

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 11 páginas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas, além de seus anexos.

Romerson Serejo Silva
Sec. Mun. de Gestão e Planejamento
Port. nº 008/2021
CREA/PA. 1516209966

Romerson Serejo Silva
Engenheiro Civil
CREA/PA: 1516209966