



Da Secretaria de Planejamento e Gestão
Ao Gabinete do Prefeito
Referente ao Processo nº241/2024

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1. SOLICITANTE:

- Prefeitura Municipal de Igarapé-Miri.

2. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

- Paulo Ronaldo da Silva Lobato - CPF: 793.848.202-10.

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO

- Tipo do Bem: residencial.
- Descrição Sumária do Bem: Terreno com edificação em madeira com instalação para funcionamento da Escola Nossa Senhora da Conceição.
- Área do terreno: não fornecida, para efeito de avaliação fora considerada igual a área construída.
- Área construída: 600,00m².

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 14653-3 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 Partes 3 - Avaliação de Bens - Imóveis rurais.
- 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: 21/02/2024.
- 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 Rio Pindobalzinho, zona rural do município de Igarapé-Miri, Estado do Pará.

8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O município de Igarapé-Miri tem aproximadamente 62.000 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, porém não apresenta condições ideais para funcionamento, necessitando de reparos e adequações para atender a finalidade de locação.

9. PROCEDIMENTOS E METODOLOGIA DE PESQUISA (NBR 14653-3 ITEM 8)

- Método Comparativo Direto de Dados do Mercado

10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO (NBR 14653-3 ITEM 9)

- Grau de Fundamentação: I

11. TRATAMENTO DOS DADOS (NBR 14653-3 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.

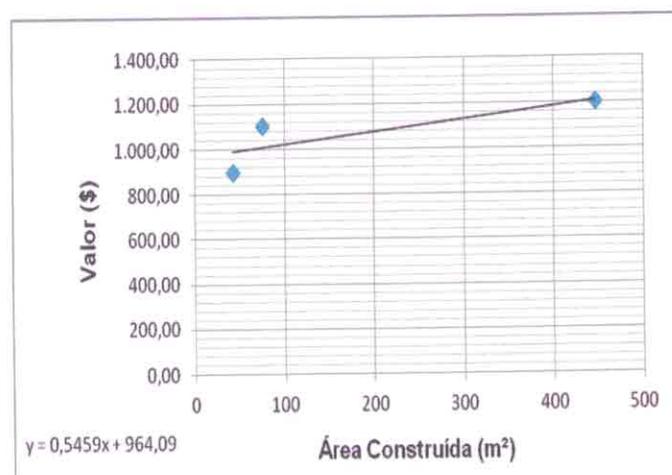
Amostras	Localização **	Área do Terreno (m ²)	Área construída (m ²)	Condições físicas **	Valor (R\$)
Escola Santa Maria	2	446,09	446,09	2	1.200,00
Escola Deus Proverá	2	42,55	42,55	1	900,00
Escola São Miguel	2	75,00	75,00	1	1.100,00
Escola N. Sra. da Conceição*	2	-	600,00	2	-

*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: $y = 0,5459 x + 964,09$

y = valor do imóvel (R\$).





$x = \text{área construída (m}^2\text{)}$.

Portanto,

$$y = (0,5459 \times 155) + 964,09$$
$$y = 1.291,63$$

12. CONCLUSÃO:

- Data do Laudo: 21/02/2024.
- 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\$1.300,00 (Mil e trezentos 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 14653-3:2004.

14. FOTOS:

Em anexo.

Gláucia Melina C. Dias
Gláucia Melina C. Dias
Engenheira Civil
CREA/PA Nº 1508R12527