



ESTADO DO PARÁ
GOVERNO MUNICIPAL
Prefeitura Municipal de Nova Ipixuna
CNPJ: 01.612.215/0001-26



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Nova Ipixuna, 03 de fevereiro de 2022, quinta-feira

Nome do solicitante

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA IPIXUNA



FOTO: FACHADA DO IMÓVEL



ESTADO DO PARÁ
GOVERNO MUNICIPAL
Prefeitura Municipal de Nova Ipixuna
CNPJ: 01.612.215/0001-26



1

SUMÁRIO

1. SOLICITANTE.....	2
2. PROPRIETÁRIO.....	2
3. FINALIDADE DO LAUDO.....	2
4. OBJETIVO/ FINALIDADE.....	2
5.OBJETIVO DA AVALIAÇÃO.....	2
6.PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	2
7.PLANTA DE SITUAÇÃO.....	4
8.DESCRICÃO DO PERÍMETRO.....	4
9.IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO....	5
9.1. Caracterização da região.....	5
9.2. Caracterização física.....	5
9.3. serviços / infraestrutura.....	5
9.4. diagnostico do mercado.....	6
CONCLUSÃO.....	7
ANEXO FOTOGRAFICO	9



ESTADO DO PARÁ
GOVERNO MUNICIPAL
Prefeitura Municipal de Nova Ipixuna
CNPJ: 01.612.215/0001-26



2

1.SOLICITANTE

Nome: Prefeitura Municipal de Nova Ipixuna
CNPJ nº: 01.612.215/0001-26
Endereço: Rua Antônio Marrocos nº01
Município/Estado: Nova Ipixuna- PA

2.PROPRIETÁRIO

Nome: Sheila Vaz Queiroz
CPF: 639.302.852-15
Endereço: Travessa Capelinha nº39, Bairro Centro, Nova Ipixuna
Município: Nova Ipixuna

3.FINALIDADE DO LAUDO

Locação de imóvel.

4.OBJETIVO / FINALIDADE

Locação de imóvel para o funcionamento do centro de abastecimento dos serviços de vigilância em saúde, rede frios e assistência farmacêutica, suprimindo as necessidades do fundo municipal de saúde de nova Ipixuna.

5.OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação de valor locativo mensal limitantes.

6.PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

O imóvel avaliado foi vistoriado no dia 02 de fevereiro de 2022. Durante a vistoria foram levantadas todas as benfeitorias existentes na propriedade.



ESTADO DO PARÁ
GOVERNO MUNICIPAL
Prefeitura Municipal de Nova Ipixuna
CNPJ: 01.612.215/0001-26



3

Entende-se por valor locativo mensal de mercado de um bem, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um valor de aluguel, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

É consignado que o Laudo se fundamenta no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653- Parte (Procedimento Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos),

Utilizou-se para os cálculos a pesquisa de valores realizada por este profissional durante a execução dos trabalhos. Os dados obtidos no mercado foram fornecidos por proprietários de prédios alugados da região da região local.

Este laudo considerou a não existência de dívidas, ônus ou agravantes sobre os títulos de propriedade apresentados. Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Estadual ou Federal, quando à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos.

Este laudo e os valores aqui identificados foram elaborados exclusivamente para o solicitante e interessado. Sua distribuição a outras partes que não o solicitante e o interessado, somente serão autorizados mediante notificações e aprovações prévia do responsável técnico.

A avaliação foi feita pelo valor bruto, ou seja, incluindo eventuais despesas de venda e impostos decorrentes para possível alienação do imóvel como um todo.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia fornecidos pelo interessado. Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.



ESTADO DO PARÁ
GOVERNO MUNICIPAL
Prefeitura Municipal de Nova IPIXUNA
CNPJ: 01.612.215/0001-26



4

7. PLANTA DE SITUAÇÃO



8. DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO





9. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

9.1 caracterização da região

Trata-se de região inserida na malha urbana do Município de Nova Ipixuna, infraestrutura completa, ocupação mista, com padrão de ocupação normal/baixo, apresentando facilidade de acessos, estando localizado no centro comercial da cidade.

O Município de Nova Ipixuna conta com uma superfície de 1.564,184 km² e uma população de 17.027 habitantes, localizada na região sudeste do estado do Pará. Fonte: IBGE 2021

Código IBGE: 1504976

Microrregião: Tucuruí

Mesorregião: Sudeste Paraense

Estado: Pará

Região: Norte

9.2 Caracterização física

A região é formada por construções de normal/baixo padrão construtivo e possui normal intensidade de tráfego de veículos e pedestres, as atividades de comércio observado ~soa fatores, com tipo de comércio local e atratividade normal, pois esta localizada no centro comercial da cidade.

9.3 Serviços / infraestrutura

O imóvel avaliado é servido por sistema viário com pavimentação asfáltica, não possui sistema de transporte coletivo; possui sistema de coleta de resíduos sólidos; possui sistema de distribuição de água potável; possui sistema de distribuição de energia elétrica; possui sistema de iluminação pública; possui sistema de redes de cabeamento para transmissão de dados; possui sistema de drenagem de águas pluviais; e é utilizado fossa e sumidouro para tratamento dos esgotos domésticos.

Tipo do imóvel: Prédio Comercial

Documento: título do lote



ESTADO DO PARÁ
GOVERNO MUNICIPAL
Prefeitura Municipal de Nova Ipixuna
CNPJ: 01.612.215/0001-26



6

Endereço: TRAVESSA VAI PARA O CÉU, Nº 24 da quadra 64, bairro Canaã
Município/Estado: Nova Ipixuna/PA
Área do terreno: 331,67m²
Perímetro: 81,92m

O imóvel avaliando é construído em estrutura convencional de concreto armado, alvenaria cerâmicas de vedação e cobertura metálica; portas de ferro; louças no banheiro; piso cerâmico; pintura acrílica externa e interna; cerâmica no banheiro. Possui padrão de construção em bom estado de conservação. Área 331,67m²

9.4 Diagnostico do mercado

Nova Ipixuna apresenta faixas de terras férteis que favorecem o cultivo de arroz, mandioca, milho, feijão, etc. Esses produtos são produzidos basicamente pela mão de obra familiar tradicional. Outra área econômica bastante desenvolvida é a criação de gado e a produção de leite, bem como a coleta de frutos nativos como cupuaçu, castanha-do-pará e açaí.

Na área urbana, Nova Ipixuna possui uma diversidade ampla de comércios de diversos gêneros como supermercados, bares, lanchonetes, açougues, laticínios, lojas de confecções, materiais de construção, eletrodomésticos, postos de gasolina, etc. Destacamos ainda as cerâmicas, as serrarias e os serviços públicos como bases da geração de emprego no município

Com fundamento nos resultados obtidos em pesquisas realizadas com proprietários de prédios da região local e visitas in loco verifica-se que existem amostras de imóveis em quantidade e oferta na referida cidade. O imóvel situa-se em bairro com utilização comercial inserido no centro comercial, porém, devido aos fatos expostos acima não apresenta valorização crescente e em alguns casos é observado até mesmo uma desvalorização nos preços.

Considerando as características do imóvel avaliado no contexto observado, o mesmo apresenta média liquidez e velocidade de negociação média.

Os métodos e procedimentos utilizados para a avaliação foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado previsto no subitem 8.2.1 da NBR 14653-2 (Tabela 001) baseado no processo de inferência estatística com adoção de modelo de regressão linear.



ESTADO DO PARÁ
GOVERNO MUNICIPAL
Prefeitura Municipal de Nova Ipixuna
CNPJ: 01.612.215/0001-26



7

CONCLUSÃO

De acordo com a legislação, foi realizado no presente Laudo de Avaliação do Imóvel uma pesquisa local para estabelecer o valor da locação, pelo Setor de Engenharia da PMNI, fixado em R\$ 2.700,00 (Dois mil e setecentos reais) mensais.

Leidiane Alves Pinheiro
Leidiane Alves Pinheiro
Eng.º Resp.
CREA: 151588826-6 D7PA

Nova Ipixuna, 03 de fevereiro de 22



ESTADO DO PARÁ
GOVERNO MUNICIPAL
Prefeitura Municipal de Nova Ipixuna
CNPJ: 01.612.215/0001-26



8

TABELA 001- DEMONSTRATIVA DA PONTUAÇÃO PARA O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
CONFORME NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	$6(k+1)$, onde k é o número de variáveis independentes	$4(k+1)$, onde k é o número de variáveis independentes	$3(k+1)$, onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior;	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior;

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
4	Extrapolação	Não admitida	b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de <i>per se</i> e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10 %	20 %	30 %
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1 %	2 %	5 %



ESTADO DO PARÁ
GOVERNO MUNICIPAL
Prefeitura Municipal de Nova Ipixuna
CNPJ: 01.612.215/0001-26



9

ANEXO I - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



Foto 01: Fachada do imóvel



Foto 02: Hall de entrada



ESTADO DO PARÁ
GOVERNO MUNICIPAL
Prefeitura Municipal de Nova IPIXUNA
CNPJ: 01.612.215/0001-26



10



Foto 03: Salão de Armazenamento principal

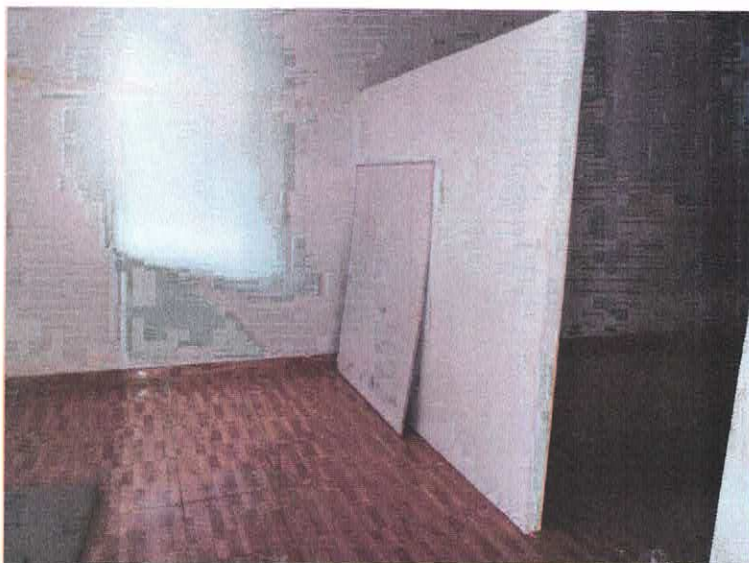


Foto 04: Sala 1 principal com sub sala 01



ESTADO DO PARÁ
GOVERNO MUNICIPAL
Prefeitura Municipal de Nova IPIXUNA
CNPJ: 01.612.215/0001-26



11



Foto 05: Sub sala 01

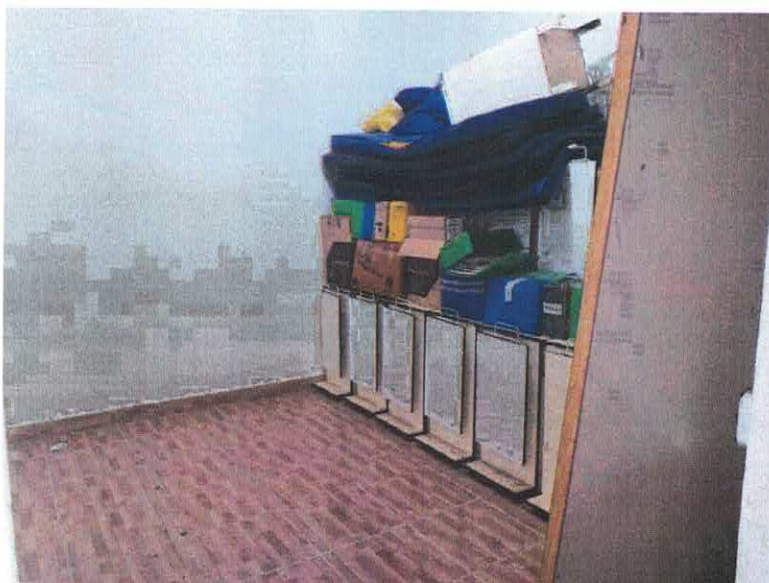


Foto 06: Sala 02



ESTADO DO PARÁ
GOVERNO MUNICIPAL
Prefeitura Municipal de Nova Ipixuna
CNPJ: 01.612.215/0001-26



12

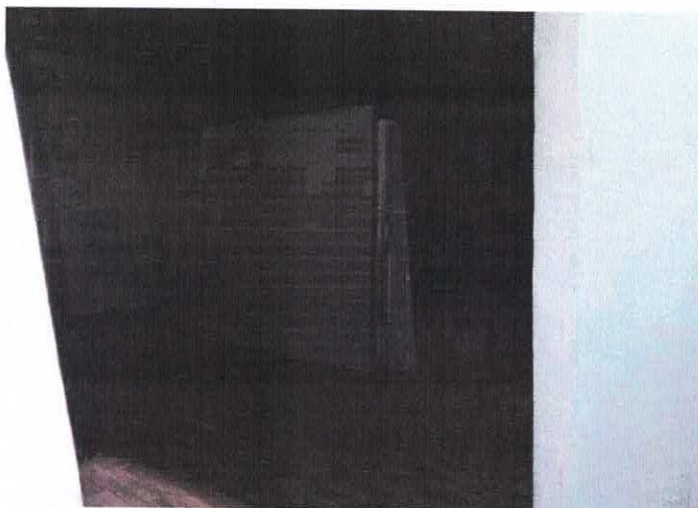


Foto 07: Sala 03 principal com sub sala 02

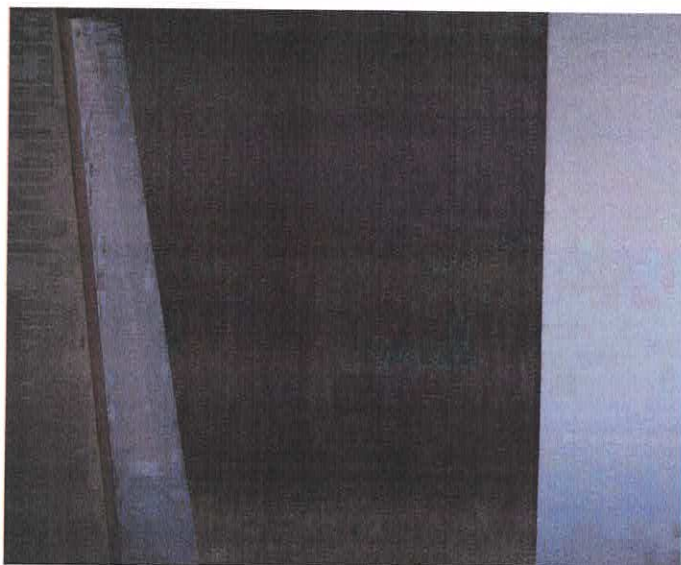


Foto 08: sub sala 02



ESTADO DO PARÁ
GOVERNO MUNICIPAL
Prefeitura Municipal de Nova IPIXUNA
CNPJ: 01.612.215/0001-26



13

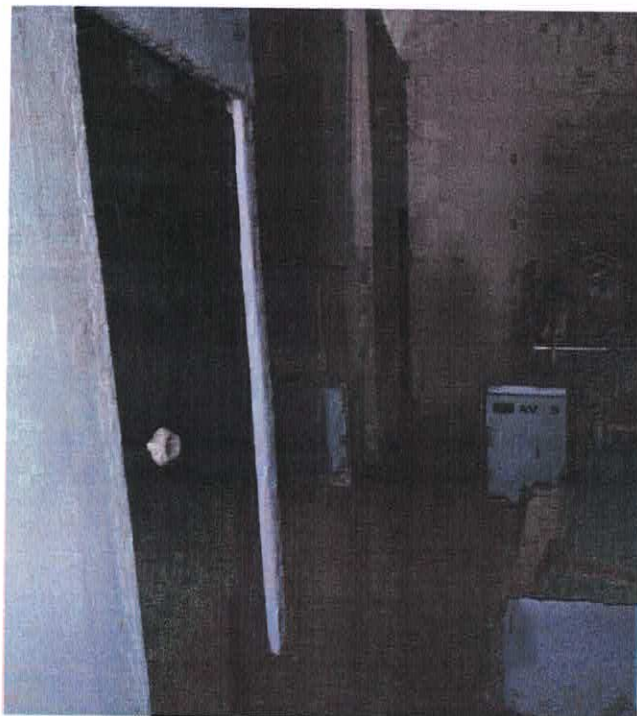


Foto 09: Sala sem acesso



Foto 10: Copa



ESTADO DO PARÁ
GOVERNO MUNICIPAL
Prefeitura Municipal de Nova IPIXUNA
CNPJ: 01.612.215/0001-26



14



Foto 11: Banheiro



Foto 12: Salão principal (vista de fundo)