



Da Secretaria de Planejamento e Gestão

Ao Gabinete do Prefeito

Referente ao Processo nº001/2022-CPL/SEMAS-D.

## **AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

### **1. SOLICITANTE:**

- Prefeitura Municipal de Igarapé-Miri.

### **2. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL**

- Kellen Lilian Correa Fortes - RG: 4992959.

### **3. OBJETO DA AVALIAÇÃO**

- Tipo do Bem: Unidade residencial.
- Descrição Sumária do Bem: Terreno com benfeitoria para instalação dos Conselhos Municipais CMDCA e CMASIM da Secretaria de Assistência Social da Prefeitura de Igarapé Miri.
- Área construída:  $16 \times 9,5 = 152,00 \text{ m}^2$ .

### **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 Partes 1 e 2 - Avaliação de Bens - Imóveis urbanos.
- 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: 22/01/2021.
- 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 Travessa Coronel Garcia, nº483, Centro - CEP 68.430-000, no 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.

O imóvel apresenta potencial de negociação devido a localização, área construída, padrão construtivo, 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 que atendem a expectativa do funcionamento dos conselhos. 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.



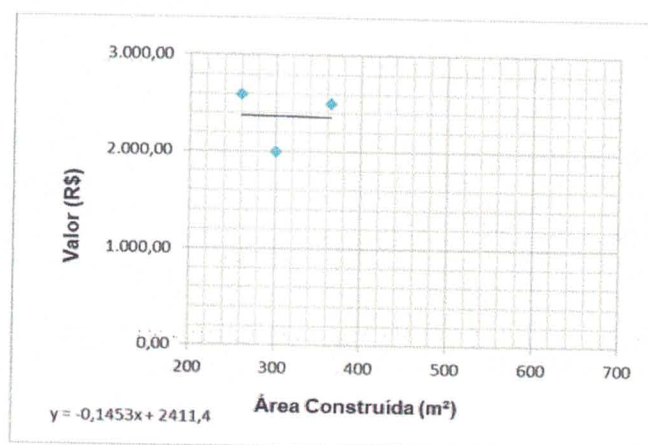
| Amostras         | Localização ** | Área construída (m²) | Condições físicas ** | Valor (R\$) |
|------------------|----------------|----------------------|----------------------|-------------|
| Casa de Passagem | 2              | 300,00               | 1                    | 2.000,00    |
| Casa do Demutran | 1              | 364,00               | 1                    | 2.500,00    |
| Arquivo Público  | 2              | 260,00               | 2                    | 2.600,00    |
| Prédio avaliado* | 1              | 152,00               | 1                    | -           |

\*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:  $y = -0,1453x + 2411,4$

$y$  = valor do imóvel (R\$).

$x$  = área construída (m²).

Portanto,

$$y = (-0,1453 \times 152,00) + 2411,4$$

$$y = 2.389,31$$



*Gláucia Melina Dias*  
GLÁUCIA MELINA CARVALHO DIAS  
ENGENHEIRA CIVIL  
CREA Nº1508812527  
Matricula PMI 7432