



Da Secretaria de Planejamento e Gestão
Ao Gabinete do Prefeito
Referente ao Processo nº805/2021



AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1. SOLICITANTE:

- Prefeitura Municipal de Igarapé-Miri.

2. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

- Wenzo Ramon Silva de Lima - CPF: 041.203.842-09

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO

- Tipo do Bem: Unidade residencial.
- Descrição Sumária do Bem: Terreno com edificação em madeira com instalação para funcionamento da Escola Manoel Patrício.
- Área do terreno: não fornecida, para efeito de avaliação fora considerada igual a área construída.
- Área construída: 240m²

4. FINALIDADE DO LAUDO

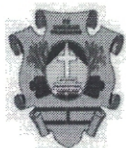
- Levantamento de valor de locação do imóvel.

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 encontra-se regular, já que não foi feito o exame sobre a situação do imóvel junto aos Órgãos competentes.



7. VISTORIA

- Data: 01/06/2021.
- 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 no Rio São Lourenço, zona ribeirinha 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. Para tanto faz-se necessário garantir também condições apropriadas de acomodação aos professores que atuam no Sistema de Ensino deste município, locando um imóvel para alojamento dos mesmos.

O imóvel apresenta potencial de negociação devido a localização, área construída, nº de compartimentos que atendem 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.

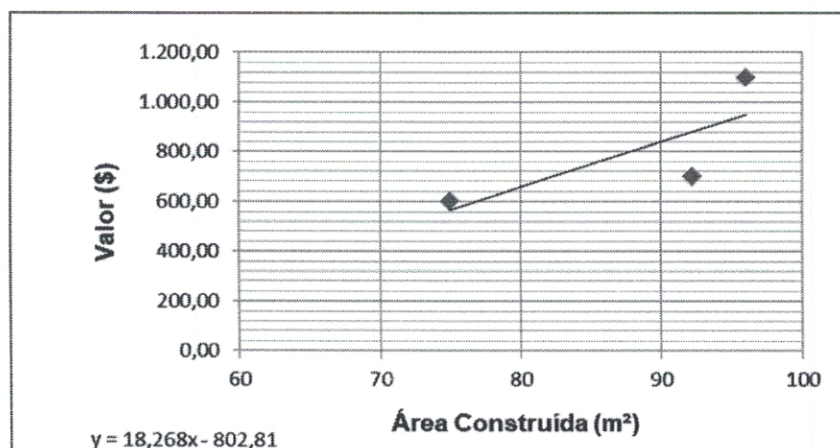
Amostras	Localização **	Área do Terreno (m ²)	Área construída (m ²)	Condições físicas **	Valor (R\$)
Escola Emaus	2	96,00	96,00	2	1.100,00
Escola São Miguel	1	75,00	75,00	1	600,00
Casa Caetano Leão	2	92,22	92,22	2	700,00
Escola Manoel Patricio*	1	372,00	240,00	1	-

*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.

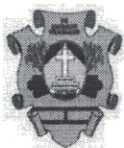
O gráfico a seguir, apresenta a regressão linear utilizada para a avaliação do imóvel em questão.



Equação da reta: $y = 18,26 x - 802,81$

y = valor do imóvel (R\$).

x = área construída (m²).



Portanto,

$$y = (18,26 \times 240) - 802,81$$

$$y = 3.581,51$$



12. CONCLUSÃO:

- Data do Laudo: 16/06/2021.
- 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 **RS3.600,00 (Três mil e seiscentos reais)**.


GLÁUCIA MELINA CARVALHO DIAS
ENGENHEIRA CIVIL
CREA Nº1508812527
Matricula PMI 7432

OPERAÇÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO
Fis. 1010
Assinatura

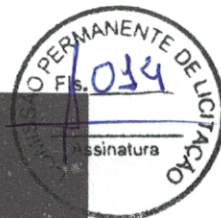


COMANDO PERMANENTE DE LUCHA
Fis. 1044
Firma











PROCESSO DE LICITAÇÃO
Fls. 106
Assinatura















