



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA DE PONTA DE PEDRAS
SETOR DE PROJETOS

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Terreno Rural, com 6.400 m² localizado no Rio Urinduba em Ponta de Pedras- PA.

JANEIRO/2022



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA DE PONTA DE PEDRAS
SETOR DE PROJETOS

INDÍCES

1. INFORMAÇÕES GERAIS	01
2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....	02
2.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS	00
3. OBJETO	03
4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	03
5. OBJETIVO	03
6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	04
6.1 CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO.....	00
7. DIAGNÓSTICO DO MERCADO	04
8. INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS.....	05
8.1 ESPECIFICAÇÕES DAS AVALIAÇÕES	00
9. PESQUISA E VALORES	07
9.1 RELAÇÃO DAS AMOSTRAS	00
10. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA.....	08
11. ENCERRAMENTO.....	08

ANEXOS

- I. PLANTA DE SITUAÇÃO DO IMÓVEL
- II. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO BEM AVALIADO
- III. PLANILHA COM PESQUISA DE MERCADO
- IV. TRATAMENTO DOS DADOS E MEMORIAL DE CÁLCULO



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA DE PONTA DE PEDRAS
SETOR DE PROJETOS

1. INFORMAÇÕES GERAIS

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação

UNIDADE REQUISITANTE: Prefeitura Municipal de Ponta de Pedras.

FINALIDADE: Avaliação do Valor de Compra do Imóvel.

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Rio Urinduba, Ponta de Pedras

PROPRIETÁRIO(A): ADELIA NONATA FERREIRA DE SOUZA - CPF: 183.919.622-91.

METODOLOGIA: Método Comparativo Direto

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

R\$ 50.000,00

(CINQUENTA MIL REAIS)



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA DE PONTA DE PEDRAS
SETOR DE PROJETOS

2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O trabalho técnico tem por objetivo a determinação do valor de mercado, para o mês de janeiro de 2022. O valor de mercado a ser determinado de acordo com a NBR 14653-1 (Avaliação de Bens – parte 1: Procedimentos Gerais) é definido: “O valor de Mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.

Esse laudo poderá instruir eventual transação de venda e compra do imóvel em questão, seu resultado deverá expressar seu real valor de mercado.

De acordo com a NBR 14653-1, a avaliação de bens tem a seguinte definição: “Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data”.

A vistoria ao imóvel foi realizada no dia 26 de janeiro de 2022 e compreendeu os seguintes procedimentos:

- Localização e identificação do imóvel;
- Levantamento de suas características;
- Análise do seu potencial;
- Registro fotográfico da situação encontrada.

Conforme recomenda a NBR 14653-1 para este trabalho foram empregados o Método Comparativo direto de dados de mercado e o método da quantificação do custo. Após a vistoria do imóvel sob avaliação, foram efetuadas pesquisas com o objetivo de coletar amostras com características semelhantes ao imóvel sob avaliação. Tais amostras foram submetidas a um tratamento estatístico aprovado pelas normas de avaliação da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

2.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Para a elaboração desse trabalho foram consideradas as prescrições:

- NBR 14653 – Normas para Avaliação de Bens da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) Partes 1 - Procedimentos Gerais e 3 – Imóveis Rurais.
- As recomendações do IBAPE-Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

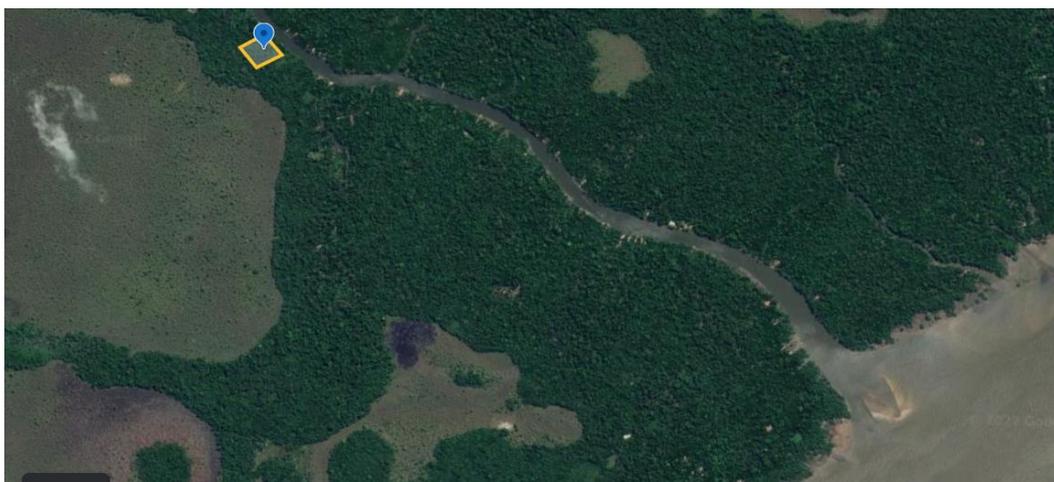


ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA DE PONTA DE PEDRAS
SETOR DE PROJETOS

3. OBJETO

O Imóvel Rural fica localizado no Rio Urinduba, pertencente ao Município de Ponta de Pedras, no Arquipélago do Marajó, no Estado do Pará.

Coordenadas: 01°27'14"S, 48°01'54"O



Fonte: Google Earth, 2022.

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Ponta de Pedras é um município brasileiro no nordeste do estado do Pará. Pertence à região oriental do Arquipélago do Marajó e localiza-se a oeste da capital do estado, distando desta cerca de 44 km. Ocupa uma área de 3.365,71 km², e sua população foi estimada em 31.082 habitantes conforme dados do último censo. A sede tem uma temperatura média anual de 33°C e na vegetação do município predomina a mata atlântica, com trechos de restinga ao longo de sua faixa litorânea. O seu Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) é de 0,562 (IBGE, 2010), considerando como baixo em relação ao estado.

5. OBJETIVO

Avaliação do valor de mercado para compra/venda do imóvel.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA DE PONTA DE PEDRAS
SETOR DE PROJETOS

6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

Imóvel Rural, localizado no território do Município de Ponta de Pedras, Ilha do Marajó, Estado do Pará, situado as margens do Rio Urinduba, próximo a baía do Marajó, medindo (80m x 80m) oitenta metros de frente por oitenta metros de fundo, totalizando (6.400m²) seis mil e quatrocentos metros quadrados. (Anexo I).

6.1 CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

O imóvel é de configuração geometricamente regular, totalizando uma área de **6.400m²**. O terreno referente ao imóvel avaliando apresenta-se solo do tipo argiloso e encontra-se ao nível dos terrenos para os quais entesta, exibindo uma topografia plana ao longo de toda a sua área.

7. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O mercado imobiliário mostra um padrão cíclico que compreende com um crescimento acentuado da demanda acima da oferta, fazendo com que os preços dos imóveis subam até atingir um nível que provoca uma redução da demanda. Neste ponto começa a fase de desaceleração, na qual a oferta atrasada de imóveis para atender a forte demanda da fase anterior começa a ter efeito fazendo os preços caírem. A fase de recessão se inicia quando a oferta excede a demanda, inundando o mercado com imóveis sem que haja demanda para absorvê-los, fazendo os preços caírem ainda mais. Quando os preços chegam a patamares baixos, a demanda volta a crescer e dá início a fase de recuperação, com os preços voltando a subir, dando início a um novo ciclo.

8. INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

De acordo com o subitem 7.5 da NBR 14653-1, “A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.2.1”. Na avaliação do imóvel em estudo foi adotado justamente o método comparativo direto de dados de mercado. Este método, conforme determina o subitem 8.2.1 da NBR 14653-1, “Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA DE PONTA DE PEDRAS
SETOR DE PROJETOS

8.1 ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES

O item 9 da NBR 14653-3 determina as diretrizes para a especificação das avaliações em relação aos graus de fundamentação e precisão. O grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de regressão linear deve ser determinado conforme as Tabelas 2 e 3, observando-se o descrito nos itens 9.3 desta norma.

Tabela 2 – Grau de fundamentação no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado com modelos de regressão linear
(para a identificação do valor do imóvel ou do valor da terra nua) (continua)

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto às variáveis consideradas influenciadoras <i>a priori</i>	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação-paradigma
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	$4(k+1)$, onde k é o número de variáveis independentes	$3(k+1)$, onde k é o número de variáveis independentes	$2(k+1)$, onde k é o número de variáveis independentes
3	Apresentação dos dados	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA DE PONTA DE PEDRAS
SETOR DE PROJETOS

Tabela 2 (conclusão)

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 30 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de <i>per si</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 ensaio F de Snedecor.	1 %	2 %	5 %

Tabela 3 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios	2, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA DE PONTA DE PEDRAS
SETOR DE PROJETOS

Tabela 6 – Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno do valor central da estimativa	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %
NOTA 1 Observar o descrito em 9.1. NOTA 2 Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50 %, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.			

- Para este trabalho o grau de fundamentação alcançado foi: Grau I.
- O grau de precisão atingido neste trabalho foi: Grau I.

O método aqui utilizado para descrever este mercado é o denominado “TRATAMENTO POR FATORES” onde são comparados utilizados dados de mercado com atributos semelhantes ao do avaliando. Estas técnicas nada mais são que modelos explicativos e simplificados do mercado já que consideram apenas as características semelhantes e não todas as características pesquisadas.

9. PESQUISAS E VALORES

A pesquisa de mercado seguiu as determinações da NBR 14653-1: 2001 (Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais) e da NBR 14653-3: 2019 (Avaliação de Bens - Parte 3: Imóveis rurais e seus componentes), Normas Técnicas para Engenharia de Avaliações de Bens, publicadas pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

9.1 RELAÇÃO DAS AMOSTRAS

AMOSTRA	VALOR	M ²	R\$ / M ²	VENDA	CONTATO
Amostra 1	R\$ 65.000,00	7.200	R\$ 9,03	Proprietário	(91) 984222272
Amostra 2	R\$ 60.000,00	7.000	R\$ 8,57	Proprietário	(91) 988889363
Amostra 3	R\$ 55.000,00	6.600	R\$ 8,33	Proprietário	(91) 984403920



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA DE PONTA DE PEDRAS
SETOR DE PROJETOS

10. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

Conforme pesquisa de mercado realizada na região, análise dos valores devidamente homogeneizados e eliminando as fontes discrepantes, o valor do metro quadrado encontrado foi de: R\$ 7,95 / m²

Dentro do campo de arbítrio que tem o avaliador para decidir, conforme preceitua a norma NBR 14653 – Parte 3 (Avaliação de Imóveis Rurais) da ABNT, considerando a conjuntura atual do mercado imobiliário, e as características particulares e especiais do imóvel ora avaliado, chegou ao seguinte valor de avaliação em números redondos: R\$50.000,00 (cinquenta mil reais).

11. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi regido e impresso este laudo que se compõe (não inclusos os anexos I, II e III abaixo relacionados) de 10 folhas escritas de um só lado, que vai datada e assinada.

Acompanham 4 (quatro anexos):

1. Planta de Situação do Imóvel
2. Registro Fotográfico do bem avaliado
3. Planilha com Pesquisa do Mercado
4. Tratamento dos Dados e Memorial de Cálculo

Ponta de Pedras, 26 de janeiro de 2022.

Solange Pereira da Silva Mendonça
Engenheira Civil
CREA/PA 151946383-9



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA DE PONTA DE PEDRAS
SETOR DE PROJETOS

ANEXO I – PLANTA DE SITUAÇÃO DO IMÓVEL



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA DE PONTA DE PEDRAS
SETOR DE PROJETOS



ANEXO II – REGISTRO FOTOGRÁFICO DO BEM AVALIADO



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA DE PONTA DE PEDRAS
SETOR DE PROJETOS



Foto 01: Frente do Imóvel.



Foto 02: Fundo do Imóvel.

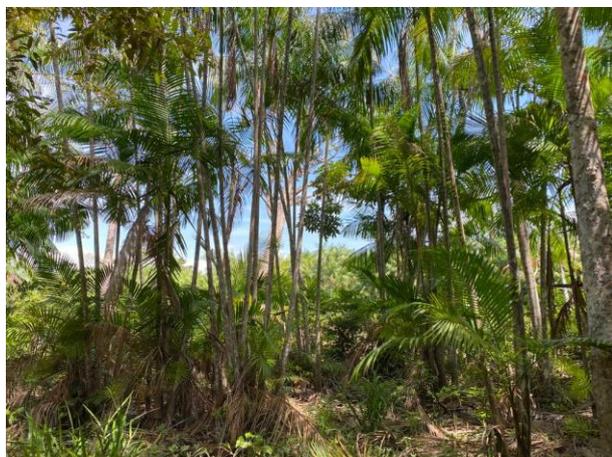


Foto 03: Lateral Esquerda do Imóvel.



Foto 04: Lateral Direita do Imóvel.

ANEXO III - PLANILHA COM PESQUISA DO MERCADO



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA DE PONTA DE PEDRAS
SETOR DE PROJETOS

AMOSTRAS						
Amostra nº 1					26/01/2022	
Endereço:	Rio Urinduba, Ponta de Pedras					
Bairro:	Área Rural	Cidade:	Ponta de Pedras	UF:	PA	
Telefone / Fone:	(91) 984222272					
Tipo:	Terreno					
Área do Terreno (m²):	7.200	STATUS	Venda			
Preço de Venda:	R\$65.000,00	R\$ / m²	R\$	9,03		
OBS:						
Amostra nº 2					26/01/2022	
Endereço:	Rio Urinduba, Ponta de Pedras					
Bairro:	Área Rural	Cidade:	Ponta de Pedras	UF:	PA	
Telefone / Fone:	(91) 988889363					
Tipo:	Terreno					
Área do Terreno (m²):	7.000	STATUS	Venda			
Preço de Venda:	R\$60.000,00	R\$ / m²	R\$	8,57		
OBS:						
Amostra nº 3					26/01/2022	
Endereço:	Rio Urinduba, Ponta de Pedras					
Bairro:	Área Rural	Cidade:	Ponta de Pedras	UF:	PA	
Telefone / Fone:	(91) 984403920					
Tipo:	Terreno					
Área do Terreno (m²):	6.600	STATUS	Venda			
Preço de Venda:	R\$55.000,00	R\$ / m²	R\$	8,33		
OBS:						

ANEXO IV - TRATAMENTO DOS DADOS E MEMORIAL DE CÁLCULO

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - HOMOGENIZAÇÃO							
AMOSTRA	ÁREA DO TERRENO	VALOR UNITÁRIO	FATOR OFERTA	FATOR TOPOGRAFIA	FATOR ÁREA DO TERRENO	FATOR ACESSO	VALOR UNITÁRIO FINAL
1	7.200	R\$ 9,03	0,90	1	1,03	1	R\$ 8,40
2	7.000	R\$ 8,57	0,90	1	1,02	1	R\$ 7,88
3	6.600	R\$ 8,33	0,90	1	1,01	1	R\$ 7,58
MÉDIA (R\$ / m²)							R\$ 7,95