



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO REPARTIMENTO
CNPJ: 34.626.416/0001-31
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E PLANEJAMENTO



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO REPARTIMENTO
CNPJ: 34.626.416/0001-31
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E PLANEJAMENTO



LAUDO DE AVALIAÇÃO

FOLHA RESUMO

Bem Avaliado: Imóvel Comercial
Solicitante: SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL
Proprietário(a): JOÃO JESUS DOS SANTOS
Objetivo: Definição do Valor de Mercado para Aluguel do Imóvel

Endereço completo do Imóvel:

Cidade: Novo Repartimento - PA
Rua Belém, Q 06, lote 01
Bairro: Vila Tucuruí

Área do terreno: 203,70 m²

Área construída: 203,70 m²

Método Utilizado: Método Comparativo de Dados de Mercado

Resultados da Avaliação:

Valor de Mercado de Venda do Bem = R\$338.402,74
Valor de Aluguel Mensal do Bem = R\$ 3.384,03
Classificação Quanto a Liquidez: Alta;
Grau de Fundamentação: II
Grau de Precisão do Laudo: III

Novo Repartimento, 31 de julho de 2024

Geisilane dos Santos Evangelista Lira

Geisilane dos Santos Evangelista Lira
Engenheira Civil
CREA/PA: 1518438962



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO REPARTIMENTO
CNPJ: 34.626.416/0001-31
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E PLANEJAMENTO



SUMÁRIO

1. SOLICITANTE	1
2. FINALIDADE	1
3. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	1
4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO	1
4.1. Região	1
4.2. Terreno	1
4.3. Vistoria	2
4.4. Registro Fotográfico	3
5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	6
6. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS ADOTADOS	6
7. MÉTODOS E ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO – GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO	6
8. DADOS UTILIZADOS, TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS	8
8.1. MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR	8
8.2. INTERVALO DE CONFIANÇA EM TORNO DA ESTIMATIVA DE TENDÊNCIA CENTRAL/M ²	9
9. RESULTADO DA AVALIAÇÃO	9
9.1. Preço de Aluguel	9
10. ENCERRAMENTO	10



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO REPARTIMENTO
CNPJ: 34.626.416/0001-31
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E PLANEJAMENTO



1. SOLICITANTE

O presente Laudo Técnico de Inspeção Predial foi solicitado pela Secretária Municipal de Assistência Social.

2. FINALIDADE

Este laudo tem por finalidade avaliar o preço do bem avaliado e por consequência poder avaliar o valor do aluguel do mesmo.

3. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

A documentação do imóvel disponibilizada foi o Título Definitivo de Propriedade.

4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

O imóvel está na zona urbana, localizado na Rua Belém, Q 06, Lote 01, no bairro Vila Tucuruí de propriedade do Sr. João Jesus dos Santos, residente no Município de Novo Repartimento, Estado do Pará.

4.1. Região

- Vocação predominante: Comercial/Residência;
- Classe social predominante: média alta;
- Relevo: Plano;
- Polos de atratividade da região: Comercio e Residências.
- Melhoramentos públicos no entorno: arborização; comércios e serviços diversos.

4.2. Terreno

- Uso: Comercial/Residencial;
- Topografia: Plana;
- Solo: siltico-argiloso;
- Formato: retangular;



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO REPARTIMENTO
CNPJ: 34.626.416/0001-31
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E PLANEJAMENTO



- Tipologia: Esquina;
- Frente: 10,25m;
- Lateral: 20,26m;
- Área do terreno: 203,70 m²
- Ao nível do logradouro;
- Infraestrutura: coleta regular de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, águas pluviais; edificada com estrutura mista, parte em alvenaria e outra parte em vidro.
- Coeficiente de aproveitamento: as construções e benfeitorias ocupam aproximadamente 100% da área do terreno.

4.3. Vistoria

Trata-se de um imóvel comercial com 3 cômodos (2 WC's e 1 Salão sem divisórias), a estrutura do local será preparada para atender as necessidades das futuras instalações. Adequações, modificações e ajustes serão feitos por todos os ambientes. No relatório fotográfico será possível observar a situação do imóvel atualmente, e no Projeto Arquitetônico, disponível nos anexos, será possível verificar as mudanças propostas. O acesso será pela frente do terreno.

O prédio comercial será utilizado para a futura instalação do Centro de Capacitação da Secretaria Municipal de Assistência Social - SMAS.

A edificação apresenta-se em boas condições para o uso, sem defeitos e danos aparentes.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO REPARTIMENTO
CNPJ: 34.626.416/0001-31
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E PLANEJAMENTO

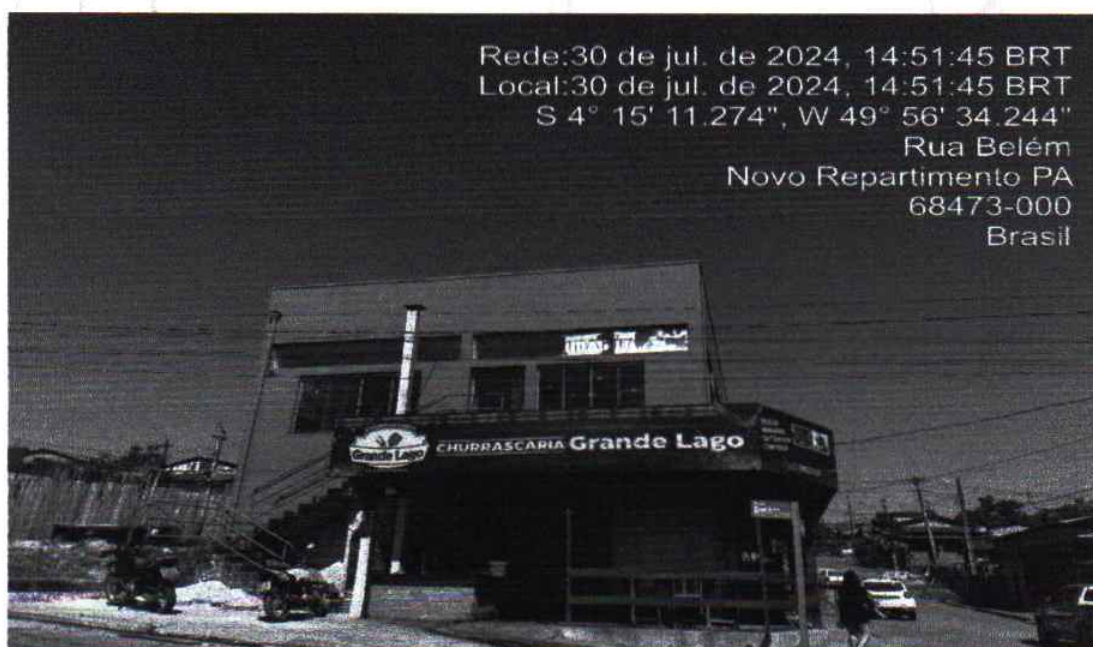


4.4. Registro Fotográfico

Abaixo mostramos algumas fotos da edificação, para identificar algumas características da mesma. Não encontramos nada que possa comprometer o habite-se imediato.



Fotografia 1: Frente



Fotografia 2: Frente



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO REPARTIMENTO
CNPJ: 34.626.416/0001-31
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E PLANEJAMENTO



Fotografia 3: Salão Livre.



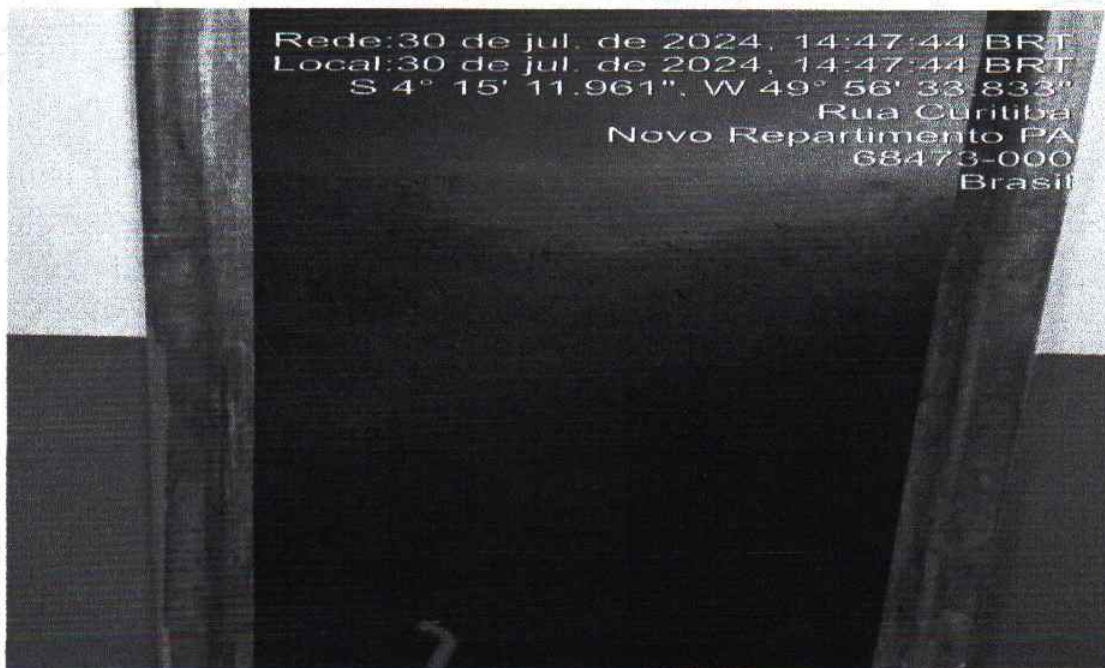
Fotografia 4: Salão Livre.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO REPARTIMENTO
CNPJ: 34.626.416/0001-31
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E PLANEJAMENTO



Fotografia 5: Wc Inacabado.



Fotografia 6: Wc Inacabado.



5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Os imóveis semelhantes ao avaliado na região estão sendo vendidos atualmente sem maiores dificuldades e o segmento (venda de prédio comercial) apresenta, na região, certo equilíbrio entre os níveis de oferta e de demanda de imóveis semelhantes. Portanto, considera-se que o imóvel avaliado possui uma liquidez normal para venda.

A região onde se situa o imóvel apresenta densidade urbana que pode ser classificada entre média e alta e possui alto potencial de ocupação; a quantidade de ofertas de imóveis similares é baixa, devida a alta ocupação. Existem cerca de 3 empresas imobiliárias atuando na cidade.

6. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS ADOTADOS

A presente avaliação foi realizada pelo Método Comparativo Direto de Dados e Mercado, o qual identifica o valor de mercado de um bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos amostrais comparáveis, constituintes. O tratamento técnico dos atributos dos elementos amostrais comparáveis e constituintes foi realizado por meio de Regressão Linear. O cálculo do Intervalo de Confiança foi realizado com a utilização do software TS- SISREG.

7. MÉTODOS E ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO – GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

A presente avaliação possui grau II de Fundamentação e grau III de Precisão e as Tabelas 8.1 e 8.2, a seguir, demonstram detalhadamente o enquadramento deste Laudo no Grau II de Fundamentação e Grau III de Precisão, de acordo com os itens 9.2.1 e 9.2.3 da Norma Técnica NBR 14.653- 2:2011/ABNT.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO REPARTIMENTO
CNPJ: 34.626.416/0001-31
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E PLANEJAMENTO



Grau de Fundamentação: apesar da pontuação atingida, como não foi adotado na avaliação o valor da estimativa de tendência central, a presente avaliação fica classificada no Grau II.

Grau de Precisão: III

Tabela 8.1. Grau de Fundamentação para a avaliação do imóvel

Item		Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	X			3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	X			3
3	Identificação dos dados de Mercado		X		2
4	Extrapolação	X			3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	X			3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	X			3
Total – Pontuação Atingida		17			

Tabela 11.2. Grau de Precisão

Item	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	X (≤ 30 %)		

Obs.: a amplitude total do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa encontrada no modelo foi de 2,08%.



8. DADOS UTILIZADOS, TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

Foram pesquisados 17 dados amostrais na mesma região do imóvel avaliado, relacionados e descritos nos anexos deste Laudo. Depois de gerado o modelo, foram observados pontos de influência; os 17 dados foram considerados no tratamento estatístico.

Para o tratamento dos dados pesquisados fora utilizado o método por regressão linear simples, mas também foram observados as variáveis explicativas mais importantes e determinantes do valor de mercado do imóvel avaliado: Dormitórios, área total, área construída, suítes, sanitários, padrão, conservação, setor urbano e estacionamentos.

As demais variáveis apresentaram significâncias altas (acima de 30%) ou alta correlação com outra variável independente; portanto, foram descartadas do modelo.

8.1. MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 1701,469229 + 294,782517 * X_1^{1/2} + 0,005719 * X_2^2 + -866,530700 * \ln(X_3) + -28,794863 * X_4^2 + 399,422943 * X_5 + 807,267850 * X_6$$

Onde:

X_1 = Dormitórios/Sala

X_2 = Área total

X_3 = Área construída

X_4 = Suítes

X_5 = Padrão

X_6 = Setor Urbano

Os resultados acima demonstram o atendimento do modelo de regressão à norma técnica NBR 14.653-2/2011/ABNT e a sua consistência e adequação para a avaliação do imóvel.



8.2. INTERVALO DE CONFIANÇA EM TORNO DA ESTIMATIVA DE TENDÊNCIA CENTRAL/M²:

- Limite Superior = R\$ 1910,47
- Valor de Tendência Central = R\$ 1661,28
- Limite inferior = R\$ 1412,09

Dessa forma, conforme os dados analisados, bem como todos os parâmetros considerados, chegou-se a um valor médio de venda para este imóvel avaliado.

Assim,

Valor unitário de venda (R\$/m²) imóvel: R\$ 338.402,74

9. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

O preço de venda do imóvel objeto deste Laudo fica avaliado em 338.402,74 (Trezentos e trinta e oito mil e quatrocentos e dois reais e setenta e quatro centavos).

9.1. Preço de Aluguel

Para este imóvel, foi calculado o aluguel um valor aproximado de 1% do valor do imóvel, onde temos o valor para aluguel mensal em:

R\$ 3.384,03 (Três Mil, Trezentos e Oitenta e Quatro Reais e Três Centavos)

Observadas as características do mercado imobiliário analisado, a presente avaliação pode ser válida até no máximo cinco meses depois da data deste laudo.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO REPARTIMENTO
CNPJ: 34.626.416/0001-31
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO E PLANEJAMENTO



10. ENCERRAMENTO

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 13 páginas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas, além de seus anexos.

Geisilane dos Santos Evangelista Lira

Geisilane dos Santos Evangelista Lira
Engenheira Civil
CREA/PA: 1518438962