



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 SAÚDE
Proprietário(a): DANIEL BENTO VIEIRA
Objetivo: Definição do Valor de Mercado para Aluguel do Imóvel

Endereço completo do Imóvel:

Cidade: Novo Repartimento - PA
AV. Cupuaçu, Nº 198, Qd 01-A
Bairro: Parque Morumbi

Área do terreno: 406,36 m²

Área construída: 619,19 m²

Método Utilizado: Método Comparativo de Dados de Mercado

Resultados da Avaliação:

Valor de Mercado de Venda do Bem = R\$758.426,24
Valor de Aluguel Mensal do Bem = R\$ 6.000,00
Classificação Quanto a Liquidez: Alta;
Grau de Fundamentação: II
Grau de Precisão do Laudo: III

Novo Repartimento, 19 de novembro de 2021


Werike da S. Silveira
Engenheiro Civil
CREA - PA 1518904254

Werike da Silva Silveira
Engenheiro Civil
CREA/PA: 1518904254



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	2
5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	8
6. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS ADOTADOS	8
7. MÉTODOS E ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO – GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO	8
8. DADOS UTILIZADOS, TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS.....	9
8.1. MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR	10
8.2. INTERVALO DE CONFIANÇA EM TORNO DA ESTIMATIVA DE TENDÊNCIA CENTRAL/M ² :	10
9. RESULTADO DA AVALIAÇÃO	10
9.1. Preço de Aluguel.....	11
10. ENCERRAMENTO.....	11



1. SOLICITANTE

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

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 Av. Cupuaçu, Nº 198, Qd 01-A, na Sede do Parque Morumbi, de propriedade do Sr Daniel Bento Vieira, residente no Município de Novo Repartimento, Estado do Pará.

4.1. Região

- Vocação predominante: Comercial;
- Classe social predominante: média baixa;
- Relevo: Plano;
- Polos de atratividade da região: Comercio e Órgãos privados e público.
- Melhoramentos públicos no entorno: arborização; comércios e serviços diversos.

4.2. Terreno

- Uso: Comercial;
- Topografia: Plana;
- Solo: siltico-argiloso;



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



- Formato: retangular;
- Tipologia: Entre Comércios;
- Frente: 14,7m para a Avenida Cupuaçu;
- Lateral: 35,30 m;
- Área do terreno: 406,36 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 madeira.
- Coeficiente de aproveitamento: as construções e benfeitorias ocupam aproximadamente 152,37% da área do terreno.

4.3. Vistoria

Trata-se de um prédio de 2 pavimentos, composto de 28 cômodos, em alvenaria, com cobertura de telha fibrocimento, forro em placas de PVC e piso cerâmico (lajotas). Acesso com escada para o segundo pavimento, que contém uma sacada, na qual a mesma tem guarda corpo em estrutura metálica para a proteção dos usuários do local.

O prédio comercial é utilizado como sede da Secretária Municipal de Saúde de Novo Repartimento-PA.

O prédio residencial não apresenta danos estruturais. No entanto há defeitos em algumas partes do piso de algumas salas, o forro também apresenta problemas e outras salas apresentam infiltrações nas paredes. Os demais cômodos apresentam-se em condições normais para ser utilizado para os fins a que se destina.

4.4. Registro Fotográfico

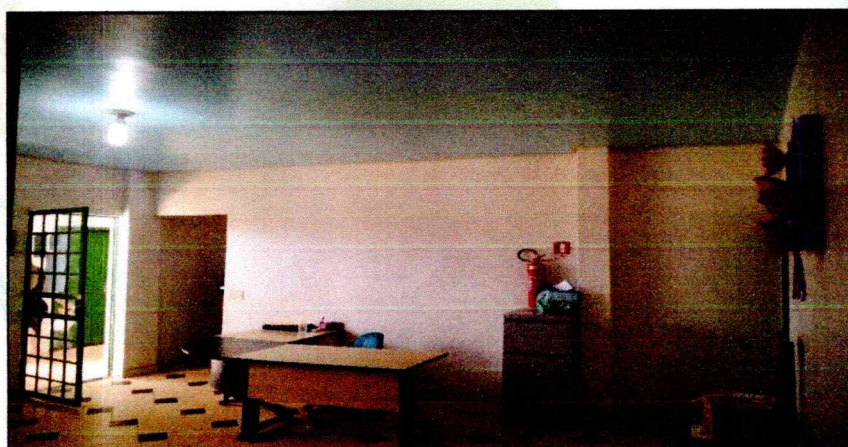
Abaixo mostramos algumas fotos da edificação, para identificar algumas características da mesma. Não encontramos nada que possa comprometer o habite-se imediato.



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



Fotografia 1: Entrada do pavimento inferior.



Fotografia 2: Recepção.



Fotografia 3: Cozinha.



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



Fotografia 4: Sala de atendimento.



Fotografia 5: Sala da Secretária de Saúde.



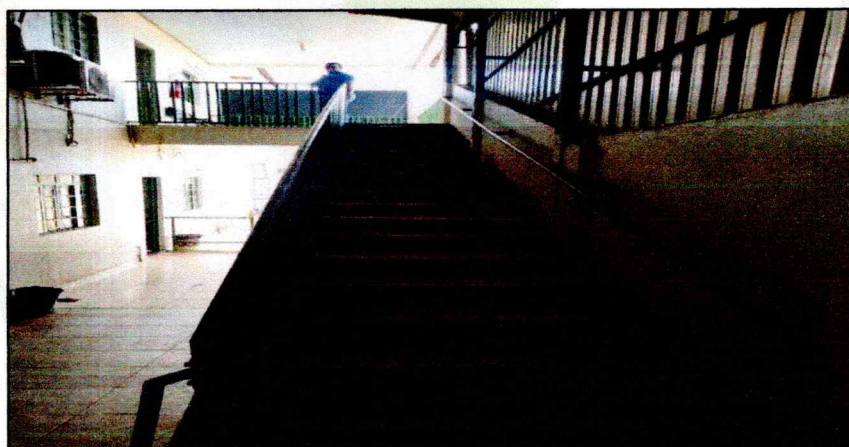
Fotografia 6: Almoxarifado.



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



Fotografia 7: Corredor de acesso para salas do Almojarifado.



Fotografia 8: Escada para acesso do pavimento superior.



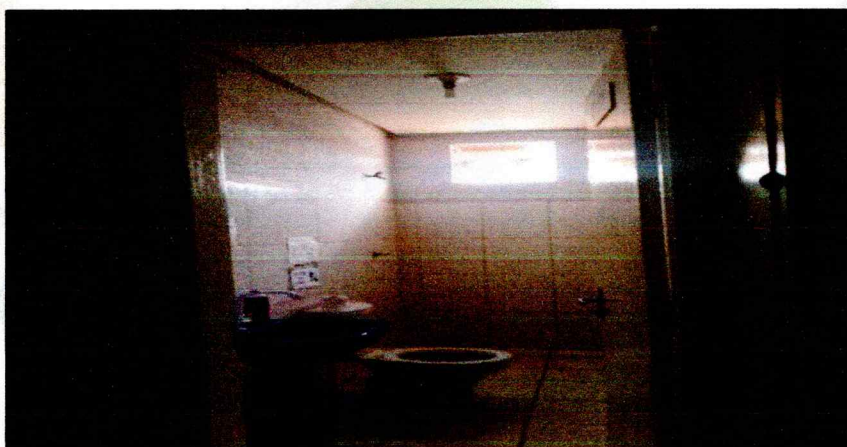
Fotografia 9: Corredor do pavimento superior.



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



Fotografia 10: Banheiro Masc. Pav. Superior.



Fotografia 11: Banheiro Fem. Pav. Superior.



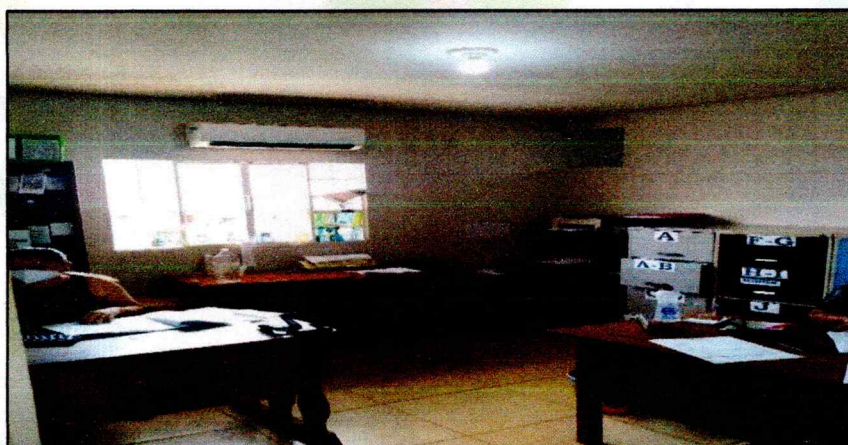
Fotografia 12: Sala de atendimento.



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



Fotografia 13: Sala de Atendimento.



Fotografia 14: Sala de Atendimento.



Fotografia 15: Sala de Atendimento.



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.

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



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



Tabela 8.1. Grau de Fundamentação para a avaliação do Imóvel

Item		Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliado	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 ($\leq 30\%$)		

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\$ 1866,39
- Valor de Tendência Central = R\$ 2146,35
- Limite inferior = R\$ 1586,43

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\$ 758.426,24

9. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

O preço de venda do imóvel objeto deste Laudo fica avaliado em 758.426,24 (Setecentos e cinquenta e oito mil, quatrocentos e vinte seis reais e vinte e quatro centavos).



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



9.1. Preço de Aluguel

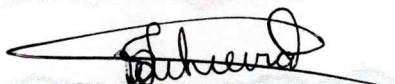
Para este imóvel, foi calculado o aluguel um valor próximo de 1% do valor do imóvel, onde temos o valor para aluguel mensal em:

R\$ 6.000,00 (Seis Mil Reais0)

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

10. ENCERRAMENTO

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 11 páginas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas, além de seus anexos.


Werike da S. Silveira
Engenheiro Civil
CREA - PA 1518904254

Werike da Silva Silveira
Engenheiro Civil
CREA/PA: 1518904254