



Laudo de Avaliação

REF.: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA LOCAÇÃO CONFORME PROCESSO Nº 050505382.000120/2025-12

ENDEREÇO: RUA B02, QD. 83, LTs 04 e 05 – BAIRRO CIDADE JARDIM – MARABÁ/PA

REQUERENTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

1. INTRODUÇÃO

O presente Laudo Técnico de avaliação para fins de locação foi solicitado pela Secretaria de Educação do Município de Marabá, à Diretoria de Desenvolvimento Urbano e Habitacional, conforme Ofício nº 48/2025/SEMED-DIALOG-ALG/SEMED-PMM, para prosseguimento do processo de locação para utilização como ANEXO DA EMEF MARIA ILAN JADÃO.

2. DESCRIÇÃO DO BEM

O imóvel localizado no bairro Cidade Jardim tem área edificada e construída em alvenaria convencional com pé direito de 3m de altura em dois pavimentos, pintura sob reboc, sua cobertura em madeira de lei, telha cerâmica, piso em porcelanato, murado, possuindo 06 quartos, 07 banheiros, 01 sala de estar, 01 cozinha e 01 área externa, iluminação natural e luminária tipo LED de 18w, apresentando bom estado de conservação estrutural.

4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo da avaliação é alcançar o valor provável do aluguel mensal, para fins de direito.

5. PESQUISA DE VALORES

Utilizando das informações encaminhadas no processo nº 050505382.000120/2025-12 e considerando as características para localização do imóvel como também que o local está alcançando a finalidade pra pronto uso, com estruturas em boas condições para utilização, não há óbice ao preço sugerido de R\$ 12.500,00 (doze mil e quinhentos reais) mensais.



6. CONCLUSÃO

Por fim, e também como elemento definidor do valor da locação, a estrutura encontrada no imóvel, conforme relatório fotográfico anexado ao processo supracitado demonstra que o interesse locatício é restrito a possíveis atividades a serem instaladas no imóvel, considerando que no mercado imobiliário não há oferta de locatário em suficiência para inflar o mercado. Dessa forma, a municipalidade encontra dificuldades em obter outro imóvel com características mínimas e iguais que atendam a demanda específica da Secretaria Municipal de Educação, fazendo com que haja um equilíbrio na formatação do aluguel.

Marabá/PA, 02 de maio de 2025.

MARINA
MOURA
MIRANDA:03
011105227

Assinado de forma
digital por MARINA
MOURA
MIRANDA:0301110522
7
Dados: 2025.05.05
08:30:34 -03'00'

Marina Moura Miranda
Engenheira Civil – SDU
Portaria Nº 074/2025-GB
CREA/PA – 152123243-1

CARLOS LUIZ BISPO
DOS
SANTOS:57541906549

Assinado de forma digital
por CARLOS LUIZ BISPO DOS
SANTOS:57541906549
Dados: 2025.05.05 09:01:18
-03'00'

Carlos Luiz Bispo dos Santos
Portaria Nº 073/2025-GB
Engenheiro CREA 14.268D/PA – IBAPE 252
Diretor de Desenvolvimento Urbano e Habitacional / SDU

Laudo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO – MARABÁ.

FINALIDADE: FINS DE LOCAÇÃO.

PROPRIEDADE: IEDEM COSTA FREITAS

Endereço: RUA B02, QD. 83, LT 04 E 05, marabá/PA

DATA: 18 DE FEVEREIRO DE 2025.

CONCLUSÃO DE VALORES TIPO DE VALOR

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
Valor de Mercado para Locação	R\$12.576,38	R\$/m²/39,05

INFORMAÇÕES BÁSICAS

Tipo da propriedade: Imóvel urbano, Não Residencial.

Data da avaliação: 21 de março de 2025.

Data da inspeção: 17 de fevereiro de 2025.

Objetivo: Determinar o Valor de Mercado para Locação.

Metodologias: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

Topografia da área útil: Boa - sem declividade ou plano

Formato: regular

Área do terreno: 750M²

Ares construída: 322 M²

Taxa de Ocupação: 0,42

Descrição: Terreno plano, regular, esquina, possui bom acesso e boa localização, fácil acesso no bairro cidade jardim.

DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO

Área edificada e construída em alvenaria convencional com pé direito 3m de altura em dois pavimentos, pintura sob reboco e emassamento, sua cobertura em madeira de lei, telha cerâmica, piso em porcelanato, murado, possui 6 quartos, 07 banheiros, 01 sala de estar, 01 cozinha 01 área externa, iluminação natural e luminária tipo LED 18w, apresentando de forma geral um bom estado de conservação estrutural.

RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA ELABORAÇÃO DO PARECER

Nome: Hiane Mayla Lima de Faria

Qualificação: Engenheira Civil, Avaliador de Imóveis e Perito Judicial

CPF: 007. -61

Contato: (94) 98195-1838

CREA/PA: 1518735827

Endereço: Rua Rio Branco, Quadra 38, Lote 01 – Bairro Vale do Itacaiúnas

Avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores

Valor do imóvel avaliando: R\$12.576,38

Imóvel avaliando

ANEXO EMEF ILAN JADÃO

Área: 322m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* (n<30) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: Localização

F2: Oferta

F3: Topografia

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

NEI CIDADE JARDIM

Área: 200m²

Valor: R\$10.000,00

Valor por metro quadrado: R\$50,00

Fator de homogeneização Localização: 1,20

Fator de homogeneização Oferta: 1,10

Fator de homogeneização Topografia: 1,00

Imóvel 2:

NEI IZABEL FRANCISCA

Área: 300m²

Valor: R\$3.500,00

Valor por metro quadrado: R\$11,67

Fator de homogeneização Localização: 1,00

Fator de homogeneização Oferta: 1,00

Fator de homogeneização Topografia: 0,50

Imóvel 3:

NEI CORA CORALINA

Área:	296m ²
Valor:	R\$12.200,00
Valor por metro quadrado:	R\$41,22
Fator de homogeneização Localização:	1,10
Fator de homogeneização Oferta:	1,00
Fator de homogeneização Topografia:	1,00

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	50,00	1,20	1,10	1,00	66,00
2	11,67	1,00	1,00	0,50	5,83
3	41,22	1,10	1,00	1,00	45,34

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(X_i)/n$

$$X = 39,06$$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$

$$S = 30,57$$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - X|/S < VC$

Valor crítico para 3 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,38

$$\text{Amostra 1: } d = |66,00 - 39,06| / 30,57 = 0,88 < 1,38 \quad (\text{amostra pertinente})$$

$$\text{Amostra 2: } d = |5,83 - 39,06| / 30,57 = 1,09 < 1,38 \quad (\text{amostra pertinente})$$

$$\text{Amostra 3: } d = |45,34 - 39,06| / 30,57 = 0,21 < 1,38 \quad (\text{amostra pertinente})$$

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - t_c * S/\sqrt{n-1}$ e $Ls = X + t_c * S/\sqrt{n-1}$,

onde t_c é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 2 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 39,06 - 1,89 * 30,57/\sqrt{3 - 1} = -1,80$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 39,06 + 1,89 * 30,57/\sqrt{3 - 1} = 79,91$$

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$35,15 a R\$42,96

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como não há valores dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizar a média das amostras como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$39,06

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$39,06 * 322,00 = R\$12.576,38

Valor do imóvel avaliando:

R\$12.576,38

Logo, o valor da proposta de locação apresentada pelo proprietário do imóvel está dentro da margem da avaliação que é R\$12.500,00.

Mapa e fotos da propriedade em estudo



VISTA DA FACHADA.



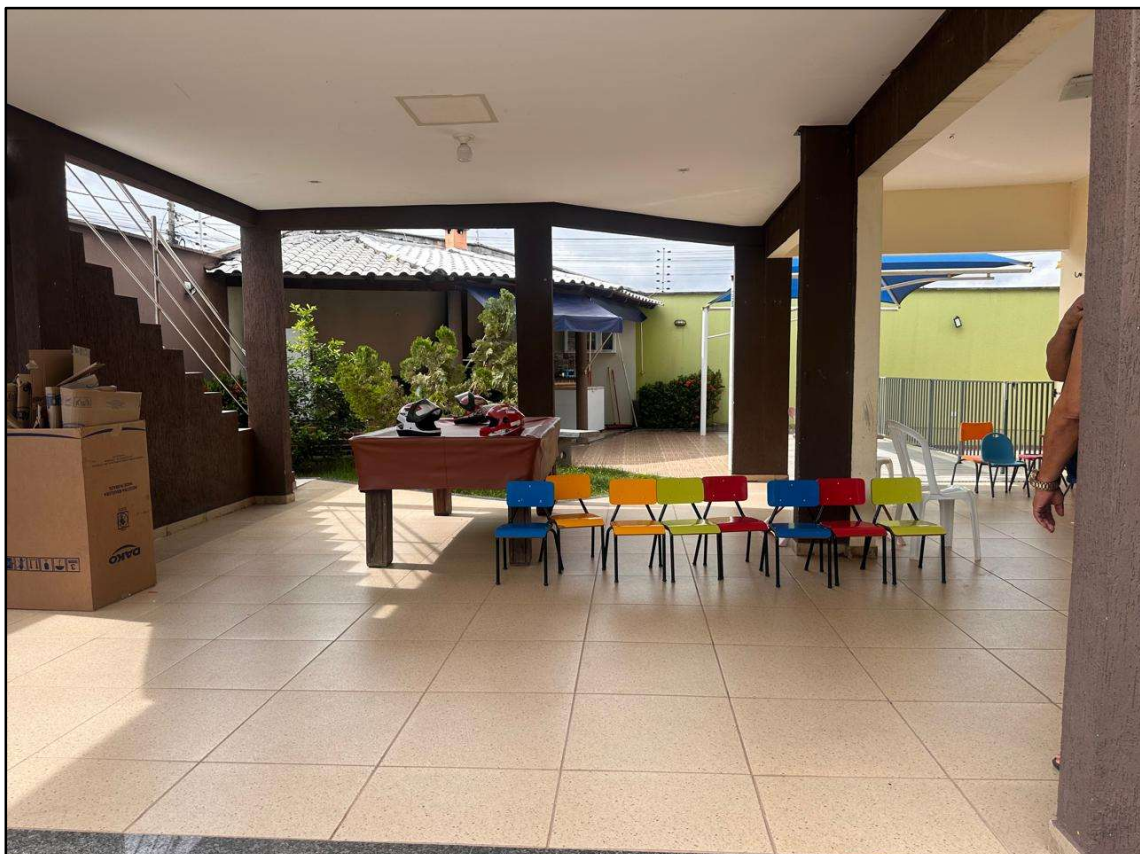


VISTA DA SALAS DE AULAS





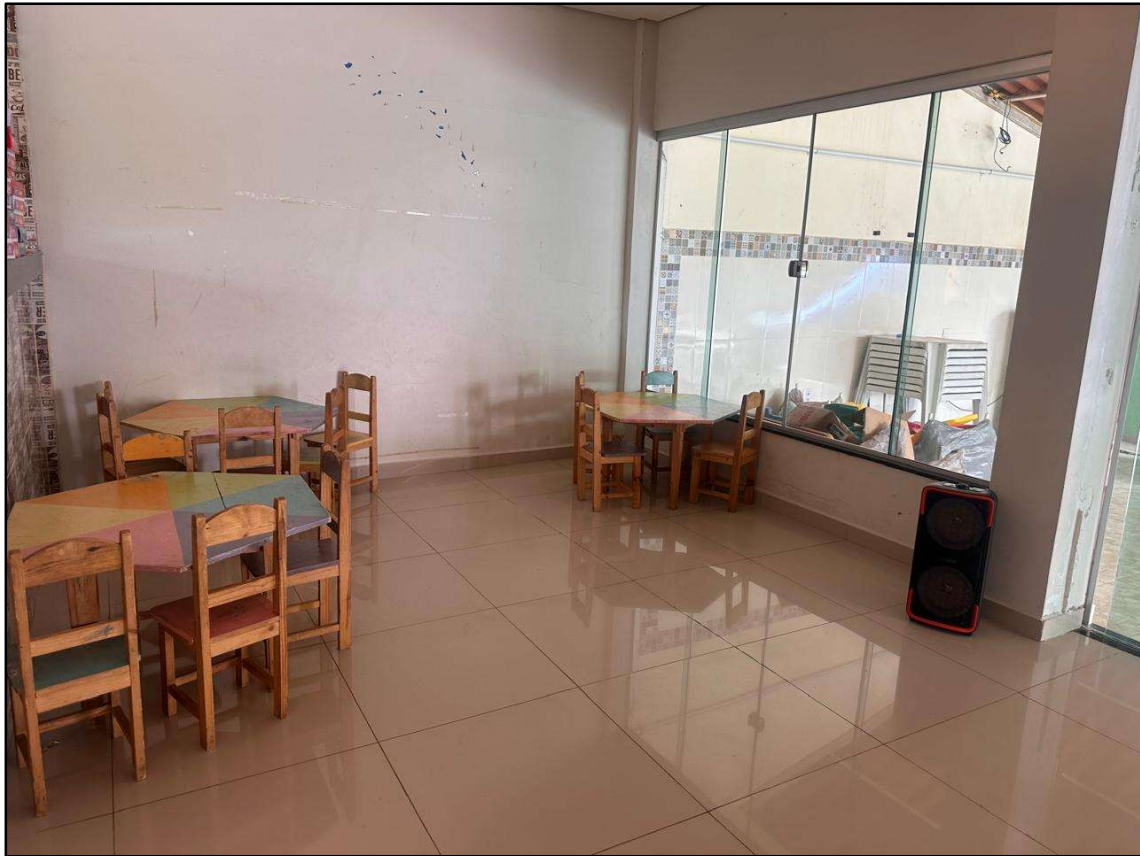
VISTA DO REFEITÓRIO





VISTA DA COZINHA





VISTA DA SECRETARIA



VISTA DOS BANHEIROS

