



LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL URBANO, LOTE Nº 2-B, QUADRA Nº 55, AVENIDA ÂNGELO DEBIASE, Nº 161, CENTRO, URUARÁ PA

CONCEDENTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE URUARÁ CNPJ: 06.201.379/0001-84

PROPONENTE: 2M ENGENHARIA

FINALIDADE: DELIBERAR O VALOR REAL E ATUAL DO IMÓVEL

URUARÁ – PARÁ, 18 JANEIRO DE 2023.

SUMÁRIO

1. DADOS PRELIMINARES DA AVALIAÇÃO.....	3
2. INFORMAÇÕES DO IMÓVEL URBANO.....	3
2.1. IMÓVEL I.....	3
3. CARACTERÍSTICAS DO EXAME.....	3
4. EQUIPAMENTOS UTILIZADOS.....	4
5. DA REALIZAÇÃO DA VISTORIA.....	4
6. ESCLARECIMENTOS.....	4
7. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIADO.....	5
7.1. IMÓVEL URBANO.....	5
8. REGISTROS FOTOGRÁFICOS COLETADOS "IN LOCO" E IMAGENS ILUSTRATIVAS.....	5
9. PESQUISA DE MERCADO.....	6
10. QUADRO RESUMO DE PESQUISA.....	6
10.1. CONSIDERAÇÕES IMPORTANTES SOBRE AS AMOSTRAS.....	6
11. EVOLUÇÃO DE CÁLCULOS.....	6
12. AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.....	7
12.1. DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO.....	7
13. CONCLUSÃO.....	7
14. ANEXOS.....	8



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**1. DADOS PRELIMINARES DA AVALIAÇÃO**

Solicitante: Prefeitura Municipal de Uruará-PA

Perito: Marcelo de Lima Portela, Registro CREA/RNP 151160784-0 e CONPEJ 01.00.1707

Tipo de Avaliação de Imóvel: Valor de Mercado

Tipo de Imóvel: Urbano

Municípios: Uruará - Pará

2. INFORMAÇÕES DO IMÓVEL URBANO**2.1. IMÓVEL I**

Proprietário: Prefeitura Municipal de Uruará-PA CNPJ: 06.201.379/0001-84

Registro de Imóvel: Título Definitivo de propriedade, folha nº 0188 do livro 2, Ano 2018

Identificação: Imóvel Urbano, Lote Nº 2-B (dois B) da Quadra Nº 55 (cinquenta e cinco)

Localização: Loteamento Agrópolis Uruará, situado na Av Ângelo Debiase, Nº 161, Bairro Centro.

Área do Lote: 899,80 m² (oitocentos e noventa e nove metros e oitenta centímetros quadrado)

Descrição da localização: Propriedade encontra-se localizada na Avenida Ângelo Debiase, Nº 161, Bairro Centro, com os seguintes limites e confrontações: com área de 899,80 M², frente para Avenida Ângelo Debiase com metragem de 19,31 m, lateral direita com a Alameda sem denominação e Funtelpa com metragem de 47,00m, com a lateral esquerda confrontando com o Lote 2A da Quadra 55 com metragem de 46,80 m, e fundos com o Lote 2C da Quadra 55 com a metragem de 16,26 m. O Lote de terreno sob Nº 2B da Quadra 55, do loteamento denominado "Agropolis Uruará", se encontra na quadra formada pelas, Avenida Perimetral Sul, Rua Bernardo Sayão, Rua Castro Alves, Avenida Ângelo Debiase, Alameda e Acesso, localizado na esquina da Av. Ângelo Debiase com Acesso, de formato irregular, abrangendo uma área de 899,80 m² e um perímetro de 132,12 m.

3. CARACTERÍSTICAS DO EXAME

A visita e laudo de avaliação tem como objetivo apurar o real valor no mercado imobiliário de Uruará do Imóvel Urbano lote número 2-B (dois B) da Quadra número 55 (cinquenta e cinco). A avaliação é referente somente ao lote urbano.



4. EQUIPAMENTOS UTILIZADOS

Foram utilizados durante os exames: Câmera digital de um aparelho celular Iphone 12 e uma trena laser.

5. DA REALIZAÇÃO DA VISTORIA

Na vistoria foram feitas as medições do lote analisando possível depreciação ou apreciação por conta da localização tanto comercial como residencial. Também foi levado em consideração o valor do m² da região, a conservação das ruas ou acessos, o comércio local, condução, localização e demais infraestrutura do bairro, os quais levaram este Perito às conclusões explicitadas nos tópicos 08 à 12 deste Parecer Técnico.

6. ESCLARECIMENTOS

O valor de curto e longo prazo de bens imóveis é influenciado por uma variedade de fatores. A análise regional identifica os fatores que afetam o valor da propriedade, e do papel que desempenham na região. As quatro forças primárias que determinam a oferta e a demanda de bens imóveis, e, conseqüentemente, afetam o valor de mercado são: características ambientais, governo, fatores sociais e tendências econômicas. Por fim, toda a infraestrutura inerente, pois são esses fatores pontos de valorização ou depreciação de um imóvel.

Neste sentido PELLI (2003) afirma que a avaliação de um bem do mercado imobiliário não é trivial e requer a aplicação de conhecimentos científicos que estudem os componentes básicos do mercado imobiliário, sendo fatores primordiais, bens levados a mercado, partes interessadas na venda e partes interessadas na compra.

O mestre Ari Travassos, em sua renomada obra "Compra e Venda de Imóveis: Dicas & Segredos, 3ª edição, Editora Cop.1991, pg. 68" ensina que:

"[...] Estou aqui apenas para vistoriar [...] Todos os elementos serão repassados [...] para uma avaliação a ponto de mercado [...] estes dados que levantei serão acrescentados a mais outros de caráter interno e que, somados, chegam perto de 180 itens que se possa avaliar com precisão. Imagine que, até a situação política e econômica do país é levada em consideração, pois aí se sabe a situação de mercado [...]"

Depreende-se então que o Valor de Mercado é resultado de um processo de modelagem de dados obtido através da coleta de informações sobre os preços pelos quais imóveis com características semelhantes estão sendo negociados.



7. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIADO

7.1. IMÓVEL URBANO

O Lote Urbano número 2-B (dois-B) Quadra 55 encontra-se no perímetro urbano do município de Uruará. É cercado por vias pavimentadas, com drenagem, no entanto, não apresentam sistema de abastecimento de água e nem de esgoto, com rede elétrica de alta e baixa tensão, serviços de telefonia e internet ao alcance. No entorno do imóvel a uma ampla variedade de comércio, bancos, escola, postos de combustíveis, restaurantes e farmácias. A topográfica dos lotes é suave, não apresentando taludes, cortes ou áreas de riscos. A localização encontra-se na figura 1.

8. REGISTROS FOTOGRÁFICOS COLETADOS "IN LOCO" E IMAGENS ILUSTRATIVAS



Figura 1 – Vista aérea do Lote

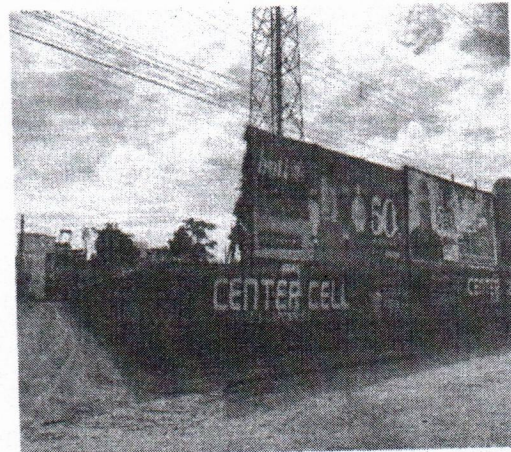


Figura 2 – Vista Frontal



Figura 3 – Acesso lateral direita

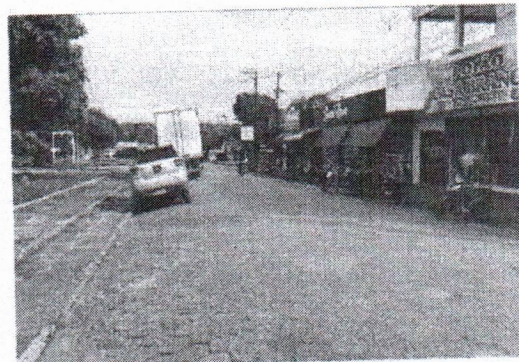
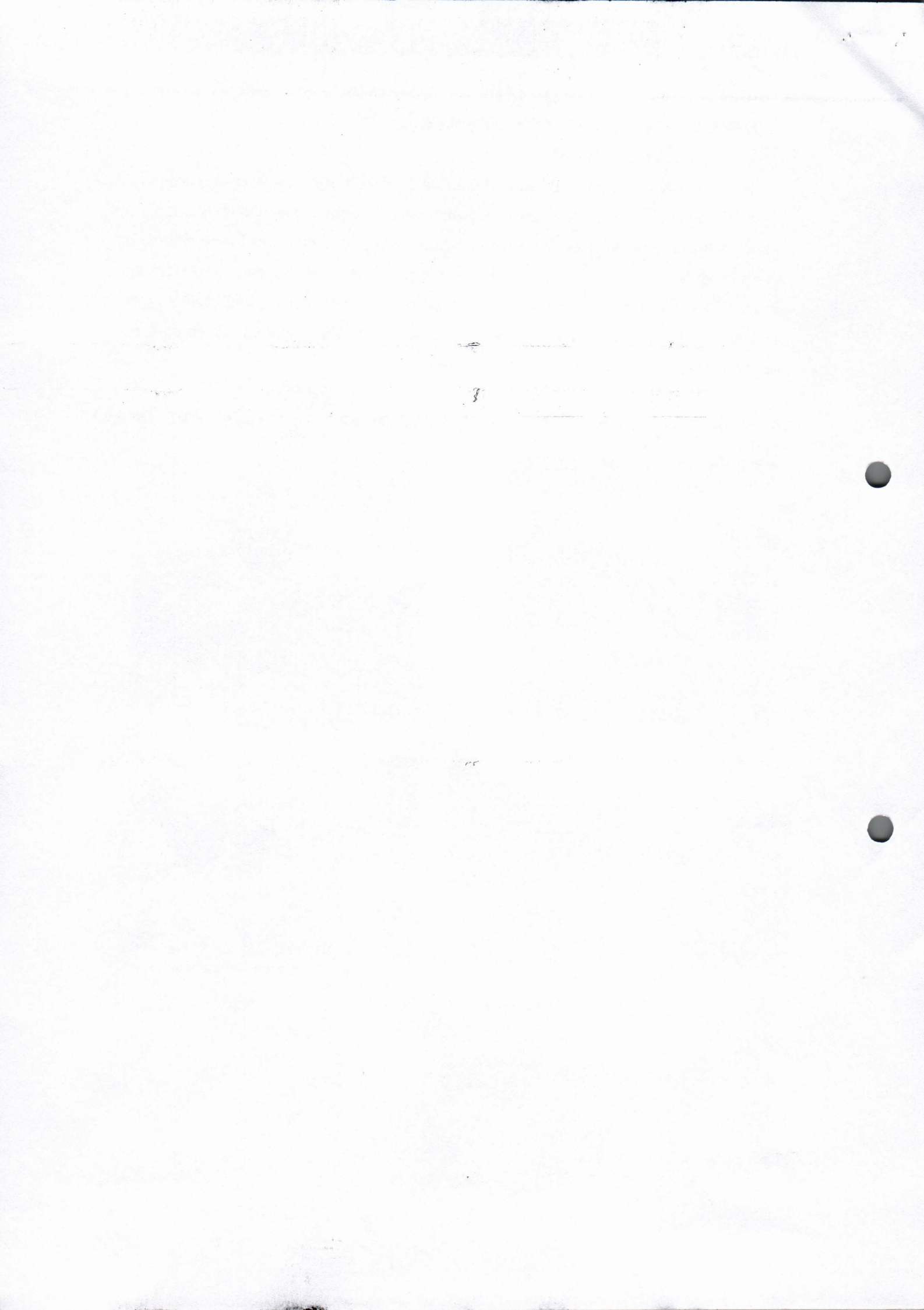


Figura 4 – Acesso lateral esquerda



Figura 5 – Alameda

[Handwritten signature]



9. PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado realizada priorizou comparativos semelhantes para melhor precisão da média, buscando-se junto ao mercado e seus profissionais as amostras mais próximas ao avaliando, tendo sido encontrados 02 (dois) bons elementos, os quais devidamente tratados e homogeneizados pelos Fatores de Valorização e Desvalorização apresentaram uma média segura. Todas as ofertas foram apuradas pelo **Valor Unitário do Metro Quadrado da Área Útil (Vu)**.

10. QUADRO RESUMO PESQUISA

Nº	AREA UTIL M²	VuH – Valor do m² Homogeneizado	Valor Total DA AREA UTIL
1	1.300,00	3.000,00	3.900.000,00
2	460,00	3.000,00	1.380.000,00

Tabela 1: *Valores por m² da área útil

10.1. CONSIDERAÇÕES IMPORTANTES SOBRE AS AMOSTRAS

Todos os lotes trazidos para comparativos foram obtidos na mesma avenida do Lote avaliando, porém em quadras diferentes. Trata-se de unidades bem semelhantes, as poucas diferenças de tamanho foram corrigidas pelo Cálculo Unitário da Área Útil, as amostras ficaram dentro do intervalo de confiança sugerido pelo "critério da média", podendo assim, todas serem aceitas como boas e confiáveis referências.

11. EVOLUÇÃO DE CÁLCULOS

Cálculo da Média Aritmética do Valor Unitário de Venda m²

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{Somatório dos Valores Unitários pesquisados}}{\text{Número de Valores Pesquisado}}$$

$$\text{Média Aritmética} = \frac{6.000,00}{2}$$

$$\text{Média Aritmética} = \text{R\$ } 3.000,00$$

Intervalo de Confiança = de R\$ 2.000,00 até 3.000,00

12. AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

12.1. DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO

Conforme informações supracitadas e com base em pesquisas realizadas, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, o lote apresenta alto valor agregado por estar inserido no centro da região residencial/comercial do município de Uruará. O lote nº 2-B da Quadra nº 55 possui 899,80 m². Avaliação de imóveis da região com localização similares apontam valor médio de R\$ 3.000,00/m² conforme mostra o quadro de pesquisa no tópico 10 deste Parecer Técnico, porém, utilizando o Intervalo de Confiança, o valor do m² deste Lote avaliado, o perito chegou a conclusão de **R\$ 2.500,00/m²**.


IMÓVEL	ÁREA ÚTIL (M ²)	VALOR/M ² (R\$/M ²)	VALOR TOTAL (R\$)
Lote nº 2-B Quadra nº 55	899,80	2.500,00	2.249.500,00
Total			

Tabela 2: Precificação do Lote Urbano.

13. CONCLUSÃO

Em virtude do exposto acima, e não havendo demais depreciações e valores agregados, cabe a este avaliador afirmar que com as amostras encontradas na pesquisa com imóveis similares e a aplicação ao método comparativo de preço por amostragem, conclui-se que o Valor de Mercado da Venda do imóvel, objeto deste Laudo de Avaliação Mercadológica é de **R\$ 2.249,500,00 (DOIS MILHÕES DUZENTOS E QUARENTA E NOVE MIL E QUINHENTOS REAIS)**.

Nada mais havendo a consignar, encerro o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e de Perícia Judicial, aos 18 de janeiro de 2023.


 Marcelo de Lima Portela
 Engenheiro Civil/ CREA/RNP
 151160784-

