



Da Secretaria de Planejamento e Gestão

Ao Gabinete do Prefeito

Referente ao Processo nº756/2023



AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1. SOLICITANTE:

- Prefeitura Municipal de Igarapé-Miri.

2. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

- Reinaldo Junior Sacramento Bastos – CPF: 632.821.942-34.

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO

- Tipo do Bem: Unidade Escolar.
- Descrição Sumária do Bem: Terreno com edificação em alvenaria para funcionamento da Secretaria Municipal de Educação -SEMED.
- Área construída: 2.519,89 m².

4. FINALIDADE DO LAUDO

- Levantamento de valor de locação do imóvel.

5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

- Determinação do Justo Valor de Mercado.

6. PRESSUPOSTOS E FATORES LIMITANTES (NBR 14653-1 ITEM 7.2):

- Não há por parte desta Avaliadora qualquer interesse quanto ao resultado obtido no presente trabalho.
- O presente trabalho foi elaborado obedecendo as normas brasileiras NBR 14.653 Partes 1 e 2 - Avaliação de Bens - Imóveis urbanos.
- Considera-se que o imóvel se encontra regular, já que não foi feito o exame sobre a situação do imóvel junto aos Órgãos competentes.



7. VISTORIA

- Data: 05/06/2023.
- Região: O município de Igarapé-Miri dista aproximadamente 78 km da capital do Estado. E localizada na mesorregião do nordeste paraense e na microrregião de Cametá, especificamente no Km 01 da rodovia PA-151. O imóvel se localiza na Rodovia Moura Carvalho, s/nº, CEP 68.430-000, no município de Igarapé-Miri, Estado do Pará.

8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O município de Igarapé-Miri tem aproximadamente 62.000 habitantes, segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Sua economia é baseada em agricultura, pecuária e nos próprios servidores públicos que vivem e/ou trabalham no município, são poucos os investimentos públicos no município, apesar de sua facilidade de acesso pela PA-151 e pela PA-150, por onde são transportados boa parte dos insumos que a capital, Belém, e os municípios da região metropolitana necessitam consumir. Por conta disso, o mercado imobiliário do município não se desenvolveu de forma satisfatória para que se desenvolvesse uma pesquisa de mercado mais expressiva.

O imóvel apresenta potencial de negociação devido a localização, área construída, número de ambientes, padrão de acabamento.

9. PROCEDIMENTOS E METODOLOGIA DE PESQUISA (NBR 14653-1 ITEM 8)

- Método Comparativo Direto de Dados do Mercado

10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO (NBR 14653-2 ITEM 9)

- Grau de Fundamentação: I Grau de Precisão: I.

11. TRATAMENTO DOS DADOS (NBR 14653-2 ITEM 8.2.1.4)

Foram utilizadas para a aplicação do método comparativo, edificações que atendem a expectativa de funcionamento da SEMED. A partir dos dados coletados na pesquisa de campo, tornou-se possível fazer uma análise das variáveis em questão, a saber: área do terreno, localização do imóvel, valor sugerido, condições físicas do imóvel. A Tabela 1, abaixo, resume tais dados.



Amostra	Área Construída	Valor (R\$)	Valor do m ² (R\$)
Escola Altair Lemos	1.147,50	7.000,00	6,10
Escola Maranata	1.100,00	7.000,00	6,36
Escola Instituto Santana	1.855,23	11.000,00	5,93
Valor Médio			6,13

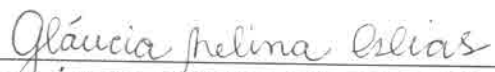
Para a área construída de 2.519,89m² multiplicando pelo valor médio encontrado (6,13/m²), é possível estimar o valor de locação em R\$15.446,93.

12. CONCLUSÃO:

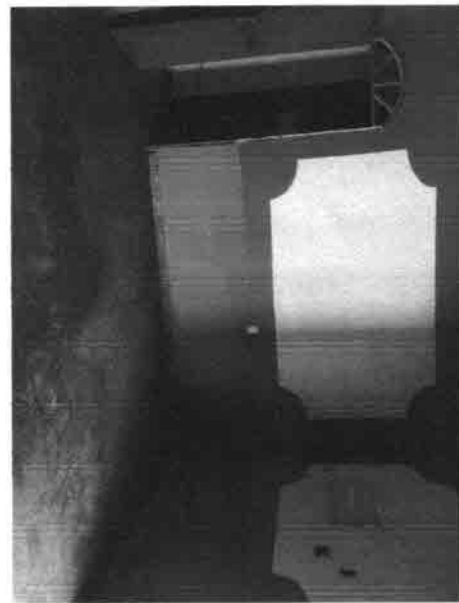
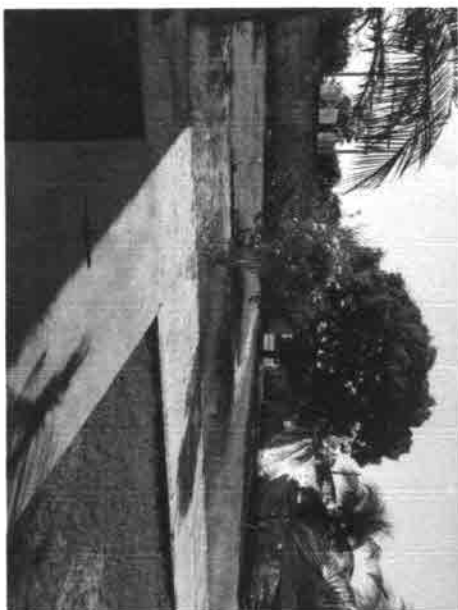
- Data do Laudo: 05/06/2023.
- O imóvel avaliado apresenta o justo valor de mercado para locação de estimado de R\$15.000,00 (quinze mil reais).

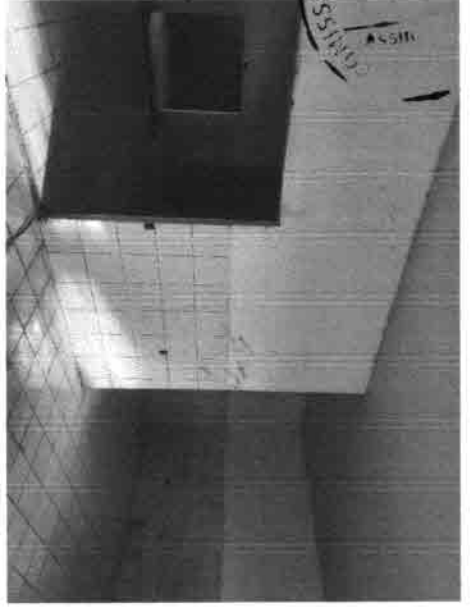
13. CONSIDERAÇÕES FINAIS QUANTO AO VALOR DE LOCAÇÃO DO BEM:

O valor estimado para locação do imóvel, pelos critérios e considerações expostos é o indicado no item 12, valor este coerente com as informações colhidas no mercado local, atendendo as normas ABNT NBR 14653-1:2001 e 14653-2:2004.


GLÁUCIA MELINA CARVALHO DIAS
ENGENHEIRA CIVIL
CREA Nº1508812527

COMISSÃO PERMANENTE
Fis. _____
Assin. _____





MISSAO PERM... VTE...
Fls. ...
A 5511

MISSÃO PERM...
Fls. ...
Assin...

