



Da Secretaria de Planejamento e Gestão

Ao Gabinete do Prefeito

Referente ao Processo nº027/2021

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1. SOLICITANTE:

- Prefeitura Municipal de Igarapé-Miri.

2. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

- Pertencente a: Igreja Cristã Evangélica – CNPJ: 05.566.013/0001-46.
- Responsável: Ailton Barreto Santos - CPF: 767.452.602-04.

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO

- Tipo do Bem: Unidade Escolar.
- Descrição Sumária do Bem: Terreno com edificação em alvenaria para funcionamento da Escola Ebenezer, no município de Igarapé Miri.
- Área construída: 1.147,50m².

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: 25/02/2021.
- Região: O município de Igarapé-Miri dista aproximadamente 78 km da capital do Estado. É 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 e número de ambientes. Porém conforme o parecer emitido em fevereiro de 2021 é necessário fazer adequações no imóvel para atender a finalidade de locação.

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 Escola. 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 Pedido (R\$)	Valor do m ² (R\$)
Escola Altair Lemos	1.121,80	6.900,00	6,15
Escola Maranata	1.100,00	7.000,00	6,36
Escola Instituto Santana	1.855,23	11.000,00	5,93
Valor Médio			6,14

Para a área construída de 1.147,50m² multiplicando pelo valor médio encontrado (6,14/m²), é possível estimar o valor de locação em R\$7.045,65.

12. CONCLUSÃO:

- Data do Laudo: 04/05/2021.
- Através da equação da reta obtida por meio do gráfico acima, é possível considerar que o imóvel avaliado apresenta o justo valor de mercado para locação de estimado de **R\$7.000,00** (sete 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.

14. FOTOS DO IMÓVEL AVALIADO





Gláucia Melina Celas
GLÁUCIA MELINA CARVALHO DIAS
ENGENHEIRA CIVIL
CREA Nº1508812527
Matricula PMI 7432