



ARQUITETURA E ENGENHARIA

FONES: (93) 98120-3225

(93) 98406-1394



LAUDO DE AVALIAÇÃO

RESUMO

Por necessidade do **SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE** CNPJ: 06.071.413/0001-43 é feito laudo de avaliação do imóvel, Quadra 104, lote nº 10, na Rua Aymoré bairro Jardim Planalto sendo um terreno, e uma construção comercial com área aproximada de 270,52 m², para se apurar o valor de locação do referido imóvel.

Os valores são aferidos adotando-se procedimentos e metodologia preconizados pelas normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e do IBAPE Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias Técnicas).

Tendo como referência o mês de dezembro de 2020, o valor de mercado do imóvel.



A infraestrutura urbana

A Rua Aymoré possui os melhoramentos públicos comuns: rede de água potável, rede de energia elétrica e iluminação pública.

As principais características

Imóvel está disposto com frente para a Rua Aymoré; com base no registro, seu terreno tem uma **área de 330,00 m²**, e uma **edificação comercial em alvenaria com área de 270,52 m²**, e está cadastrado na Prefeitura Municipal de Novo Progresso.



Figura 1 – Imóvel Avaliado



Figura 2 – Vista do Logradouro

AVALIAÇÃO

Os meios de avaliação e a atribuição do valor do imóvel.

Breve diagnóstico do mercado imobiliário

Pesquisas efetuadas nos últimos meses no mercado imobiliário de Novo Progresso revelam existir um número baixo de ofertas de imóveis de porte e características similares ao imóvel em avaliação, isto é, um imóvel na Rua Aymoré no bairro jardim Planalto.

Por sua vez, o imóvel em análise tem um aspecto relevante para sua formação de valor: está localizado próximo uma Avenida de importante circulação, e proximidade de importante polo comercial. Nada obstante, está situado em local que possui infraestrutura compatível ao padrão da região.

A metodologia utilizada

Utiliza-se o método comparativo direto de dados de mercado (imóveis assemelhados àquele em avaliação, que estão alugados ou estavam alugados recentemente), isto é, o valor do aluguel é alcançado por intermédio da comparação com dados de mercado, devidamente homogeneizados na forma usual e de acordo com as instruções normativas.

No caso em pauta, é feito o tratamento científico dos dados obtidos, pela inferência estatística.

O imóvel em tela está inserido em região homogênea quanto a área, usos e localizações; além disso, os imóveis de um modo geral diferem entre si quanto a áreas e benfeitorias.

Assim, a inferência estatística é o tratamento adequado para averiguar essas dissonâncias, normais em mercados, e, a partir delas, obter as principais tendências e desenvolver um modelo matemático que permita observar as

características específicas de cada um dos imóveis.

Valor do imóvel

Para o caso em exame, foram encontrados **três dados** de mercado na região circunvizinha, contemporâneos, cujas principais características estão relacionadas ao caso em tela.

Em posse desses dados, estuda-se as variáveis que, em princípio, são relevantes para retratar o comportamento do mercado e encontrar a tendência de formação de preços para explicar o valor total do imóvel.

Inicialmente, admite-se que tenham influência nos preços de imóveis em geral (valor total, variável dependente, em R\$) as seguintes características (ou variáveis independentes):

- **Área do terreno:** variável quantitativa, expressa em m², destinada a investigar, dentro da amplitude de áreas existentes no mercado, sua relação com a variação dos preços;
- **Polo de interesse:** variável qualitativa, atribuída em nº [de 1 até 5], que visa qualificar maior valor do imóvel pela sua proximidade e/ou facilidade de acesso ao polo comercial.

A partir das características dos dados de mercado, é estudada uma equação de regressão, ou modelo matemático, que represente os valores de aluguel de imóveis de condições similares ao imóvel em avaliação na região onde está situado.

O encontro desse modelo pressupõe a representação simplificada das propriedades e do comportamento do mercado pela possibilidade de ser explicar



fenômenos complexos utilizando-se somente as variáveis mais significativas, que, via de regra, englobam as influências das demais.

Os estudos permitiram um modelo no qual se verifica que as variáveis principais para o caso em tela estão relacionadas com a área do terreno e da construção e o polo de interesse.

Assim, o valor obtido para aluguel do imóvel, levando-se em conta outros imóveis semelhantes é de **R\$ 3.635,19** (Três mil Seiscentos e trinta e Cinco reais e Dezenove centavos).

CONCLUSÃO TÉCNICA

A perícia atribui valor ao imóvel.

O valor do aluguel de mercado para o imóvel é de **R\$ 3.635,19** (Três mil Seiscentos e trinta e Cinco reais e Dezenove centavos).

Novo Progresso – PA, 08 de Dezembro de 2020



Rosemaria Ferreira do Nascimento
Arquiteto e Urbanista
CAU A114949-0