



Da Secretaria de Planejamento e Gestão/Setor de Engenharia  
Ao Gabinete do Prefeito  
Referente ao Processo nº803/2021



## AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

### 1. SOLICITANTE:

- Prefeitura Municipal de Igarapé-Miri.

### 2. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

- Auricele Rodrigues Pinheiro - CPF: 006.967.962-28.

### 3. OBJETO DA AVALIAÇÃO

- Tipo do Bem: residencial.
- Descrição Sumária do Bem: Terreno com edificação em madeira com instalação para Escola Anjo da Guarda.
- Área do terreno: não fornecida, para efeito de avaliação fora considerada igual a área construída.
- Área construída:  $15 \times 12 = 180,00\text{m}^2$ .

### 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 14653-3 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 3 - Avaliação de Bens - Imóveis rurais.
- Considera-se que o imóvel encontra-se regular, já que não foi feito o exame sobre a situação do imóvel junto aos Órgãos competentes.

### 7. VISTORIA

*Gláucia Mafra Dias*  
Engenheira Civil  
CREA/PA Nº 1508812527



- Data: 01/06/2021.
- 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 no Rio Igarapé Miri, região das ilhas do 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.

Dentro deste contexto a educação constitui-se, essencialmente, no meio através do qual os indivíduos possam galgar maiores e melhores possibilidades de desenvolvimento e crescimento pessoal, portanto a garantia de condições básicas ao atendimento da população com educação de qualidade interessa a toda comunidade. Para tanto faz-se necessário garantir também condições apropriadas de acomodação aos professores que atuam no Sistema de Ensino deste município, locando um imóvel para alojamento dos mesmos.

O imóvel apresenta potencial de negociação devido a localização, área construída, nº de compartimentos, padrão construtivo que atendem a finalidade de locação.

## 9. PROCEDIMENTOS E METODOLOGIA DE PESQUISA (NBR 14653-3 ITEM 8)

- Método Comparativo Direto de Dados do Mercado

## 10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO (NBR 14653-3 ITEM 9)

- Grau de Fundamentação: I

## 11. TRATAMENTO DOS DADOS (NBR 14653-3 ITEM 8.2.1.4)

Foram utilizadas para a aplicação do método comparativo, edificações de mesmo porte e finalidade ao do objeto avaliado. A partir dos dados coletados na pesquisa de campo, tornou-se

*Gláucia Melina C. Di*  
Engenheira Civil  
CREA/PA No 1508812



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.

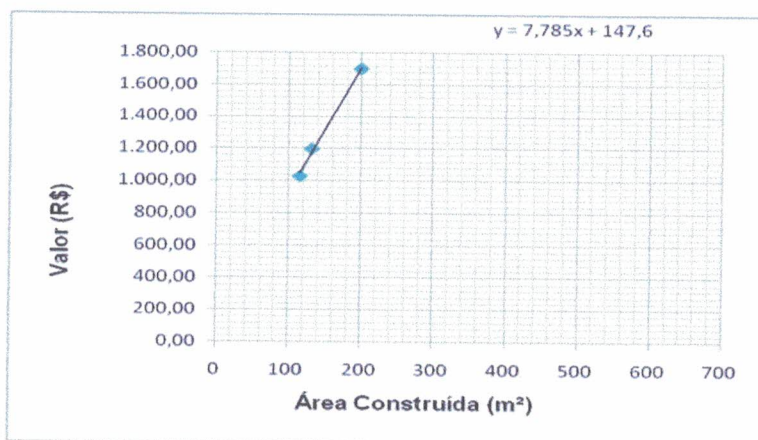
Amostras	Localização **	Área do Terreno (m <sup>2</sup> )	Área construída (m <sup>2</sup> )	Condições físicas **	Valor (R\$)
Manoel da Paixão II	2	115,90	115,90	2	1.030,00
Casa Dom Antonio M Costa	1	132,00	132,00	2	1.200,00
Casa de prof no Icatu	2	200,00	200,00	2	1.700,00
Escola Anjo da Guarda*	1	180,00	180,00	2	-

\*Imóvel a ser avaliado.

\*\* Nota atribuída conforme a localização e a fatores relevantes aos imóveis.

Através dos dados apresentados na Tabela 1 e das comparações feitas através de regressão linear (**regressão linear** é um método para se estimar a condicional (valor esperado) de uma variável  $y$ , dados os valores de algumas outras variáveis  $x$ ) é possível concluir que as variáveis localização e condições físicas não foram critérios relevantes para a avaliação, uma vez que os dados apresentaram valores homogêneos. Sendo assim, a variável determinante no valor de locação do imóvel é a área construída.

O gráfico a seguir, apresenta a regressão linear utilizada para a avaliação do imóvel em questão.



Equação da reta:  $y = 7,785 x + 147,60$

$y$  = valor do imóvel (R\$).

$x$  = área construída (m<sup>2</sup>).

Portanto,

*Gláucia Melina C. Dias*  
Engenheira Civil  
CREA/PA Nº 1508812527



$$y = (7,785 \times 180,00) + 147,60$$
$$y = 926,10$$

## 12. CONCLUSÃO:

- Data do Laudo: 16/06/2021.
- 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 **RS925,00 (Novecentos e vinte e cinco 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 14653-3:2004.

## 14. FOTOS DO IMOVÉL AVALIADO:

Em anexo.

*Gláucia Melina Dias*

GLÁUCIA MELINA CARVALHO DIAS

ENGENHEIRA CIVIL

CREA Nº1508812527

Matricula PMI 7432







