



Igarapé Miri, 12 de dezembro de 2022.

Da Secretaria de Planejamento e Gestão – Engenheiro Rodrigo Pureza França.
Ao Gabinete do Prefeito
Referência o Processo nº 1416/2022.

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1. SOLICITANTE

- Secretaria Municipal de Educação da Prefeitura Municipal de Igarapé-Miri.

2. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

- Sr. Rodoval de Moraes Sacramento – RG: 2886758 SSP/PA e CPF: 575.217.002-87.

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO

- Tipo do Bem: Residência Unifamiliar de dois pavimentos;
- Descrição sumária do Bem: Terreno com edificação em alvenaria para funcionamento da Casa dos Conselhos, no município de Igarapé-Miri;
- Endereço: Av. Sesquecentenário, 1283, Bairro Cidade Nova, Igarapé-Miri/PA, CEP: 68430-000;
- Área construída: 234,33m².

4. FINALIDADE DO LAUDO

- Levantamento de valor de locação do imóvel.

5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

- Determinação do justo Valor de Mercado para Aluguel.

6. PRESSUPOSTO E FATORES LIMITANTES (NBR14653-1 ITEM 7.2)

- Não há por parte deste avaliador qualquer interesse quanto ao resultado obtido no presente trabalho.
- O presente trabalho foi elaborado obedecendo as normas brasileiras NBR 14653 Partes 1 e 2 – Avaliações 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

- A visita foi realizada no dia 29/08/2022.
- Localização: Município de Igarapé-Miri, localizado no Estado do Pará, na mesorregião no nordeste paraense na microrregião de Cametá, distante aproximadamente 78km da capital do Estado. O imóvel localiza-se na Av. Sesquecentenário, 1283, Bairro Cidade Nova, CEP: 68430-000, sede do município de Igarapé-Miri.

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de Igarapé-Miri tem aproximadamente 62.000 habitantes, segundo os 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, com poucos investimentos públicos, apesar da facilidade do acesso pela PA-151 e PA-150, por onde são transportados boa parte dos insumos que a capital, Belém e os municípios da região necessitam. Por conta disso, o mercado imobiliário do município não se desenvolveu de forma satisfatória para que houvesse uma pesquisa de mercado mais expressiva.

O imóvel em questão apresenta um bom potencial de negociação devido sua localização, área construída e número de ambientes. Porém, se faz necessário um conjunto de adequações a fim de 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)

Amostra	Área Construída	Valor (R\$)	Valor por m ² (R\$)
Casa dos Conselhos Antiga	189,00	2.300,00	12,17
Conselho da Saúde	230,00	3.000,00	13,04
Valor Médio			12,61

Tabela 1 – Comparação de Valores



Foram utilizadas para a aplicação do método comparativo, outros contratos de aluguel com o mesmo objeto. 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.

12. VARIÁVEIS INDEPENDENTES (NBR 14653-2 - ITEM 8.2.1.2.2)

- Características Físicas: Serão consideradas benfeitorias empregadas na edificação, conforme relatório fotográfico em anexo, considerando o valor de R\$ 6,96/m² e a área construída das Benfeitorias apresentada na Tabela 2.

13. CONCLUSÃO

- Data do Laudo: 22/09/2022.
- Através da equação da média obtida por meio da Tabela 1, temos (R\$ 12,61/m² x 234,33m²)=R\$ 2.954,06, bem como um é possível considerar que o imóvel avaliado apresenta o justo valor de mercado para locação estimado de **R\$ 3.000,00 (Três mil reais)**.

14. CONSIDERAÇÕES FINAIS QUANTO AO VALOR DE MERCADO

O valor estimado para locação do imóvel, pelos critérios e considerações expostos é o indicado no item 13, valor este coerente com as informações colhidas no mercado local, atendendo as normas ABNT NBR 14563-1:2019 e NBR 14653-2: 2011.

Igarapé Miri, 12 de dezembro de 2022.

**RODRIGO
PUREZA
FRANCA:016
69948200**

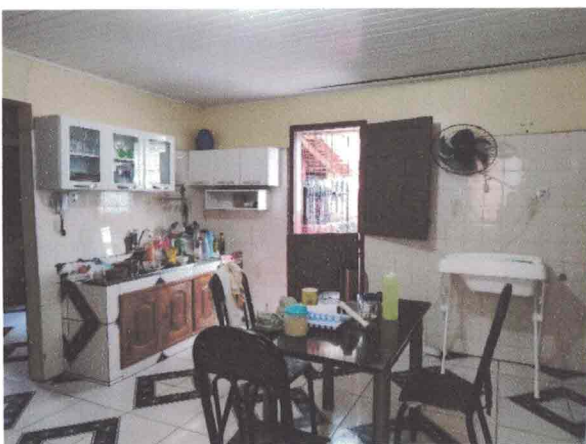
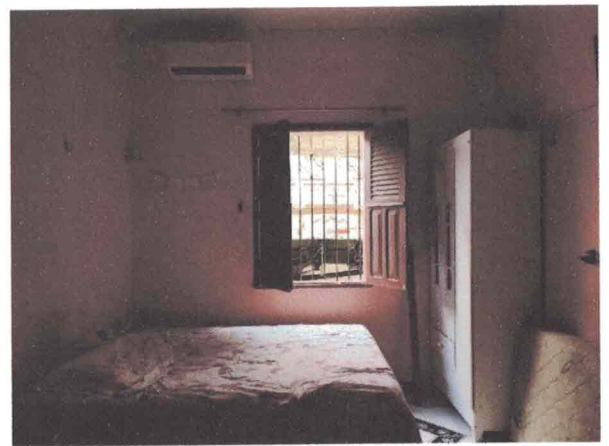
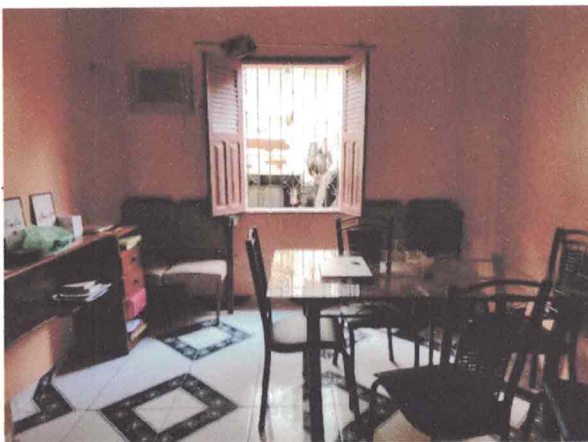
Assinado de forma
digital por RODRIGO
PUREZA
FRANCA:0166994820
Dados: 2022.12.12
09:25:14 -03'00'

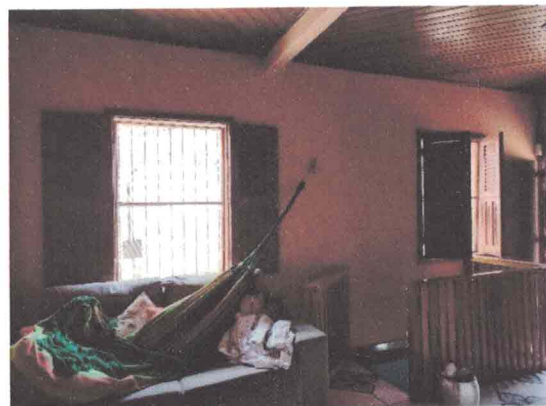
Rodrigo Pureza França
Responsável Técnico PMI
Engenheiro Civil
CREA PA nº 151875826-6



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO







RODRIGO
PUREZA
FRANCA:016699
48200

Assinado de forma digital
por RODRIGO PUREZA
FRANCA:01669948200
Dados: 2022.12.12
09:26:01 -03'00'

Rodrigo Pureza França
Responsável Técnico PMI
Engenheiro Civil
CREA PA nº 151875826-6