



Da Secretaria de Planejamento e Gestão

Ao Gabinete do Prefeito

Referente ao Processo nº165/2023

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1. SOLICITANTE:

- Prefeitura Municipal de Igarapé-Miri.

2. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

- Luciene Moraes Machado - CPF: 713.971.322-72.

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO

- Tipo do Bem: escolar.
- Descrição Sumária do Bem: Terreno com edificação em madeira com instalação para funcionamento da Escola Monte das Oliveiras.
- Área do terreno: não fornecida, para efeito de avaliação fora considerada igual a área construída.
- Área construída: 263,20m².

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 se encontra regular, já que não foi feito o exame sobre a situação do imóvel junto aos Órgãos competentes.



7. VISTORIA

- Data: 12/04/2023.
- 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 PA 151, ramal Estradinha, 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 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 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.

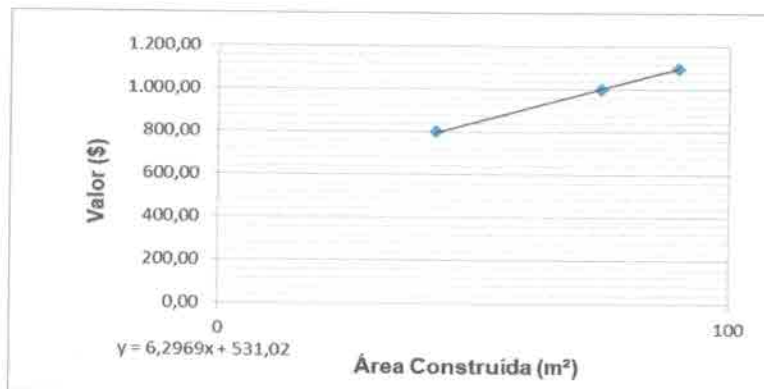
| Amostras | Localização ** | Área do Terreno (m ²) | Área construída (m ²) | Condições físicas ** | Valor (R\$) |
|-----------------------------|----------------|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------|-------------|
| Escola Porto Seguro | 2 | 90,00 | 90,00 | 2 | 1.100,00 |
| Escola Deus Proverá | 2 | 42,55 | 42,55 | 1 | 800,00 |
| Escola São Miguel | 2 | 75,00 | 75,00 | 1 | 1.000,00 |
| Escola Monte das Oliveiras* | 2 | 131,6 | 131,6 | 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: $y = 6,2969 x + 531,02$

y = valor do imóvel (R\$).



$x = \text{área construída (m}^2\text{)}$.

Portanto,

$$y = (6,2969 \times 131,6) + 531,02$$

$$y = 1.355,74.$$

12. CONCLUSÃO:

- Data do Laudo: 12/04/2023.
- 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 **RS1.350,00 (Mil, trezentos e cinquenta 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.

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



Sala em cima





Quarto



Cozinha



Sala

