



Da Secretaria de Planejamento e Gestão

Ao Gabinete do Prefeito

Referente ao Processo nº431/2023.

## **AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

### **1. SOLICITANTE:**

- Prefeitura Municipal de Igarapé-Miri.

### **2. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL**

- Everaldo Santos Paraguassu.

### **3. OBJETO DA AVALIAÇÃO**

- Tipo do Bem: Unidade comercial.
- Descrição Sumária do Bem: Terreno com edificação em alvenaria, coberta com laje, piso cerâmico, para instalação de depósito para os materiais da iluminação pública.
- Área construída: 6,00x23,00m = 138,00m<sup>2</sup>.

### **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: 30/03/2023.
- 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 Avenida Eládio Lobato, em frente a Secretaria de Assistência Social, 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.

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.

O imóvel apresenta potencial de negociação devido a localização, área construída, condições de habitabilidade que atendem 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

## 11. TRATAMENTO DOS DADOS (NBR 14653-2 ITEM 8.2.1.4)

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.

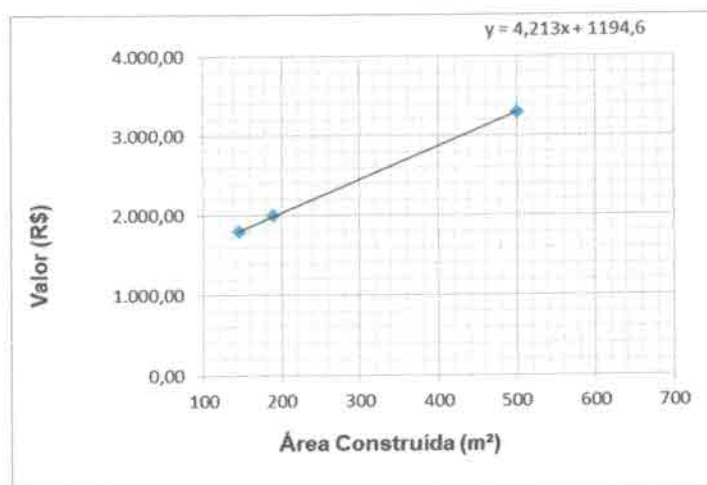
Amostras	Localização **	Área do Terreno (m <sup>2</sup> )	Área construída (m <sup>2</sup> )	Condições físicas **	Valor (R\$)
Amostra 1	1	189,00	189,00	1	2.000,00
Amostra 2	1	145,60	145,60	2	1.800,00
Amostra 3	1	500,00	500,00	1	3.300,00
Deposito *	1	138,00	138,00	1	

\*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:  $y = 4,213x + 1194,6$

$y$  = valor do imóvel (R\$).

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

Portanto,

$$y = (4,213 \times 138) + 1194,6$$

$$y = 1.775,99$$

## 12. CONCLUSÃO:

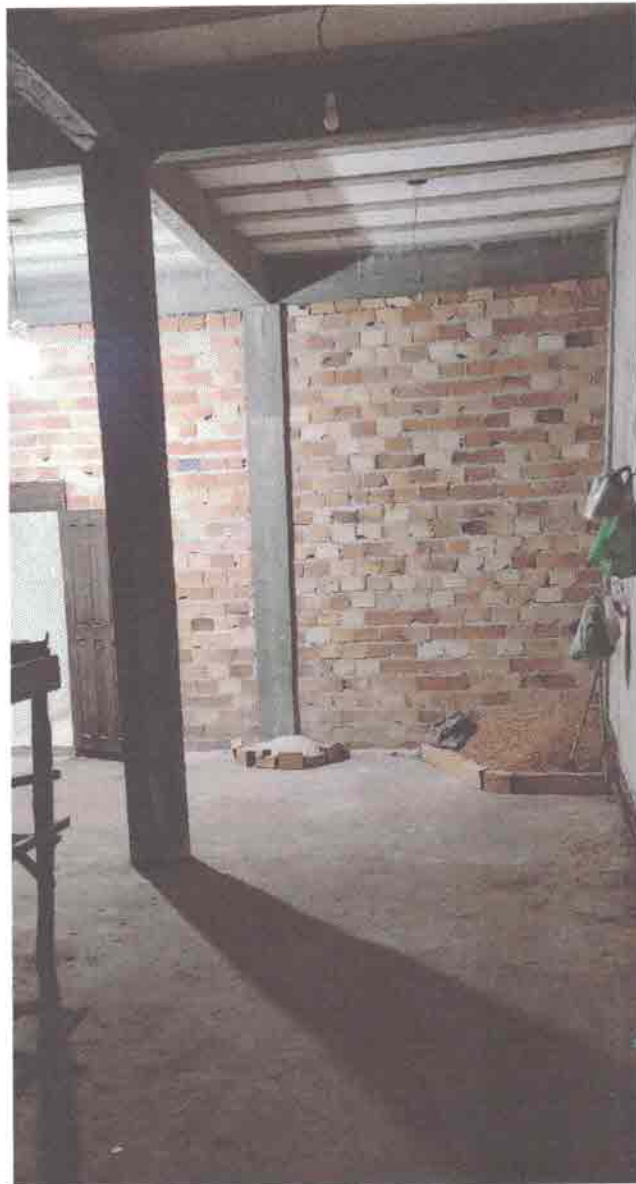
- Data do Laudo: 30/03/2023.
- Através da equação da reta obtida por meio do gráfico acima, é possível considerar que o imóvel avaliado apresenta o justo valor de mercado para locação de estimado de **R\$1.800,00 (mil e oitocentos reais)**.

## 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 Elias*

GLÁUCIA MELINA CARVALHO DIAS

ENGENHEIRA CIVIL

CREA Nº1508812527

Matricula PMI 7432