



Da Secretaria de Planejamento e Gestão.  
Ao Gabinete da Secretaria de Saúde.  
Referente ao Processo nº2023.001-D.

## **AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

### **1. SOLICITANTE:**

- Secretaria Municipal de Saúde de Igarapé-Miri.

### **2. PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL**

- Sebastião de Miranda Sacramento - CPF: 354.042.642-68.

### **3. OBJETO DA AVALIAÇÃO**

- Tipo do Bem: residencial.
- Descrição Sumária do Bem: Terreno com edificação em alvenaria com instalação para funcionamento da casa dos médicos do rio Anapú.
- Área do terreno: não fornecida, para efeito de avaliação fora considerada igual a área construída.
- Área construída: 170,00m<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 14653-3 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.

19



## 7. VISTORIA

- Data: 09/01/2023.
- 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 Vila Menino Deus, Rio Anapú zona rural 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.

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 <sup>2</sup> )	Área construída (m <sup>2</sup> )	Condições físicas **	Valor (R\$)
----------	-------------------	---	---	-------------------------	----------------



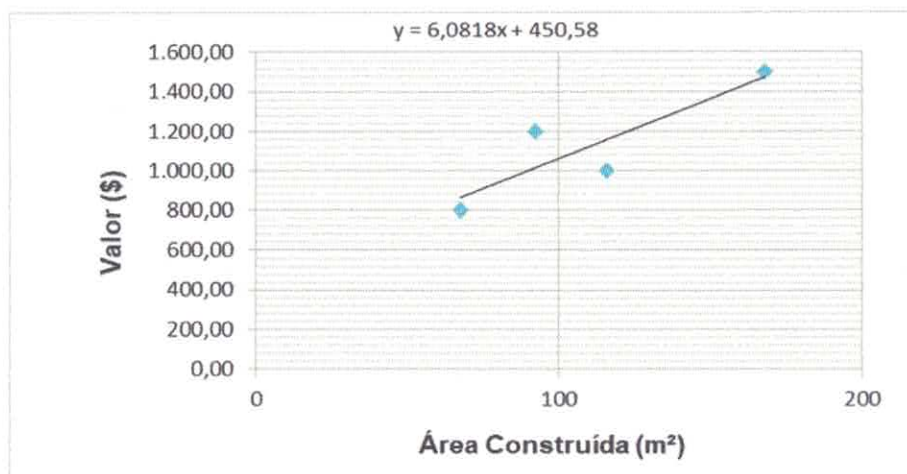
PSF Panacauera	1	168,00	168,00	1	1.500,00
Casa Sebastiana Pena	2	67,65	67,65	2	640,00
Casa São Roque	1	115,70	115,70	1	1.000,00
Casa Caetano Leão	2	92,22	92,22	2	1.200,00
Casa Anapu*	1	430,00	170,00	1	-

\*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:  $y = 6,0818 x + 450,58$

$y$  = valor do imóvel (R\$).

$x$  = área construída (m²).

Portanto,

$$y = (6,0818 \times 170) + 450,58$$



$y = 1.484,49$

## 12. CONCLUSÃO:

- Data do Laudo: 09/01/2023.
- 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\$1.500,00 (Mil e cem 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:





Estado do Pará  
Poder Executivo  
Prefeitura Municipal de Igarapé-Miri  
Secretaria de Planejamento e Gestão



*Gláucia Melina e Dias*  
GLÁUCIA MELINA CARVALHO DIAS  
ENGENHEIRA CIVIL  
CREA Nº1508812527  
Matricula PMI 7432