

LAUDO DE AVALIAÇÃO

RESUMO

Por necessidade do **SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE NOVO PROGRESSO - PA**, é feito laudo de avaliação do imóvel, Quadra 11, lote 10, na Rua Presidente Vargas, s/nº, Santa Luzia, Novo Progresso - PA, sendo um terreno com área de 600,00 m², e uma construção comercial com área aproximada de 80,00 m², para se apurar o valor de locação do referido imóvel.

Os valores são aferidos adotando-se procedimentos e metodologia preconizados pelas normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e do IBAPE Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias Técnicas).

Tendo como referência o mês Setembro de 2022, o valor de mercado do imóvel.

A infraestrutura urbana

A Rua Presidente Vargas possui os melhoramentos públicos comuns: asfalto, rede de água potável, rede de energia elétrica, rede de esgoto e iluminação pública.

As principais características

Imóvel está disposto com frente para a Rua Presidente Vargas; com base no registro, seu terreno tem uma **área de 600,00 m²**, e uma **edificação comercial com área aproximada de 80,00 m²**, e está cadastrado na Prefeitura Municipal de Novo Progresso.



Figura 1 – Imóvel Avaliado



Figura 2 – Vista do Logradouro

AVALIAÇÃO

Os meios de avaliação e a atribuição do valor do imóvel.

Breve diagnóstico do mercado imobiliário

Pesquisas efetuadas nos últimos meses no mercado imobiliário de Novo Progresso revelam existir um número baixo de ofertas de imóveis de porte e características similares ao imóvel em avaliação, isto é, um imóvel na Rua Presidente Vargas, no bairro Santa Luzia.

Por sua vez, o imóvel em análise tem um aspecto relevante para sua formação de valor: está localizado em uma rua de importante circulação na cidade e proximidade de importante polo comercial. Nada obstante, está situado em local que possui infraestrutura compatível ao padrão da região.

A metodologia utilizada

Utiliza-se o método comparativo direto de dados de mercado (imóveis assemelhados àquele em avaliação, que estão alugados ou estavam alugados recentemente), isto é, o valor do aluguel é alcançado por intermédio da comparação com dados de mercado, devidamente homogeneizados na forma usual e de acordo com as instruções normativas.

No caso em pauta, é feito o tratamento científico dos dados obtidos, pela inferência estatística.

O imóvel em tela está inserido em região homogênea quanto a área, usos e localizações; além disso, os imóveis de um modo geral diferem entre si quanto a áreas e benfeitorias.

Assim, a inferência estatística é o tratamento adequado para averiguar essas dissonâncias, normais em mercados, e, a partir delas, obter as principais tendências e desenvolver um modelo matemático que permita observar as características específicas de cada um dos imóveis.

Valor do imóvel

Para o caso em exame, foram encontrados **três dados** de mercado na região circunvizinha, contemporâneos, cujas principais características estão relacionadas ao caso em tela.

Em posse desses dados, estuda-se as variáveis que, em princípio, são relevantes para retratar o comportamento do mercado e encontrar a tendência de formação de preços para explicar o valor total do imóvel.

Inicialmente, admite-se que tenham influência nos preços de imóveis em geral (valor total, variável dependente, em R\$) as seguintes características (ou variáveis independentes):

- **Área do terreno:** variável quantitativa, expressa em m², destinada a investigar, dentro da amplitude de áreas existentes no mercado, sua relação com a variação dos preços;
- **Polo de interesse:** variável qualitativa, atribuída em nº [de 1 até 5], que visa qualificar maior valor do imóvel pela sua proximidade e/ou facilidade de acesso ao polo comercial.

A partir das características dos dados de mercado, é estudada uma equação de regressão, ou modelo matemático, que represente os valores de aluguel de imóveis de condições similares ao imóvel em avaliação na região onde está situado.

O encontro desse modelo pressupõe a representação simplificada das propriedades e do comportamento do mercado pela possibilidade de se explicar fenômenos complexos utilizando-se somente as variáveis mais significativas, que, via de regra, englobam as influências das demais.

Os estudos permitiram um modelo no qual se verifica que as variáveis principais para o caso em tela estão relacionadas com a área do terreno e da construção e o polo de interesse.

Assim, o valor obtido para aluguel do imóvel, levando-se em conta outros imóveis semelhantes é de R\$ 2.000,00.

(DOIS MIL REAIS).

CONCLUSÃO TÉCNICA

A perícia atribui valor ao imóvel.

O valor do aluguel de mercado para o imóvel é de **R\$ 2.000,00.**

Novo Progresso – PA, 19 de Setembro de 2022



Ayrton Gustavo de Souza dos Santos
Eng. Civil e de Seg. do Trabalho
CREA 120960267-9