

LAUDO DE AVALIAÇÃO

RESUMO

Por necessidade do **SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE NOVO PROGRESSO - PA**, é feito laudo de avaliação do imóvel, Quadra 495, lote 24, na Rua Maria Tenório, s/nº, Jardim Europa, Novo Progresso - PA, sendo uma construção comercial com área aproximada de 582,80 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 de Fevereiro de 2023, o valor de mercado do imóvel.

A infraestrutura urbana

A Rua dos Maria Tenório possui os melhoramentos públicos comuns: rede de água potável, rede de energia elétrica e iluminação pública.

As principais características

Imóvel está disposto com frente para a Rua Maria Tenorio; com base no registro, seu terreno tem uma **área de 1.708,00 m²**, e uma **edificação comercial com área aproximada de 466,00 m²**, e está cadastrado na Prefeitura Municipal de Novo Progresso.

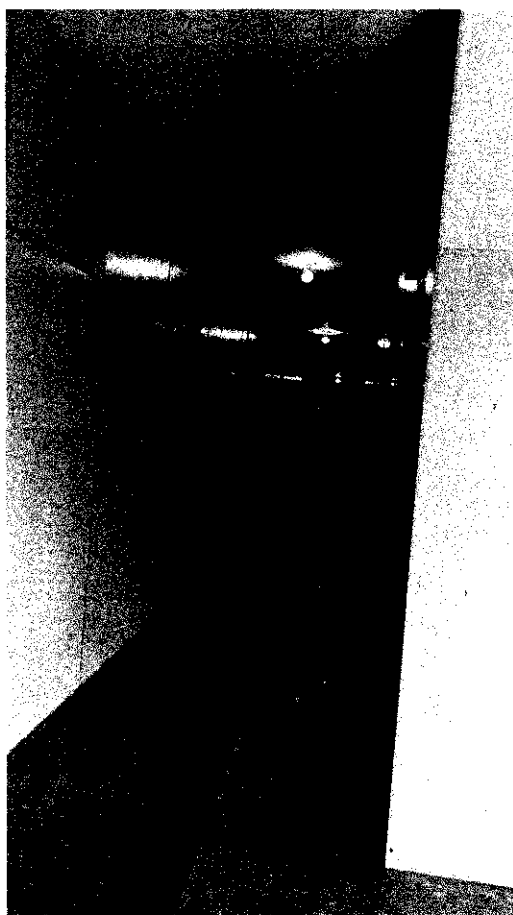


Figura 1 – Imóvel Avaliado

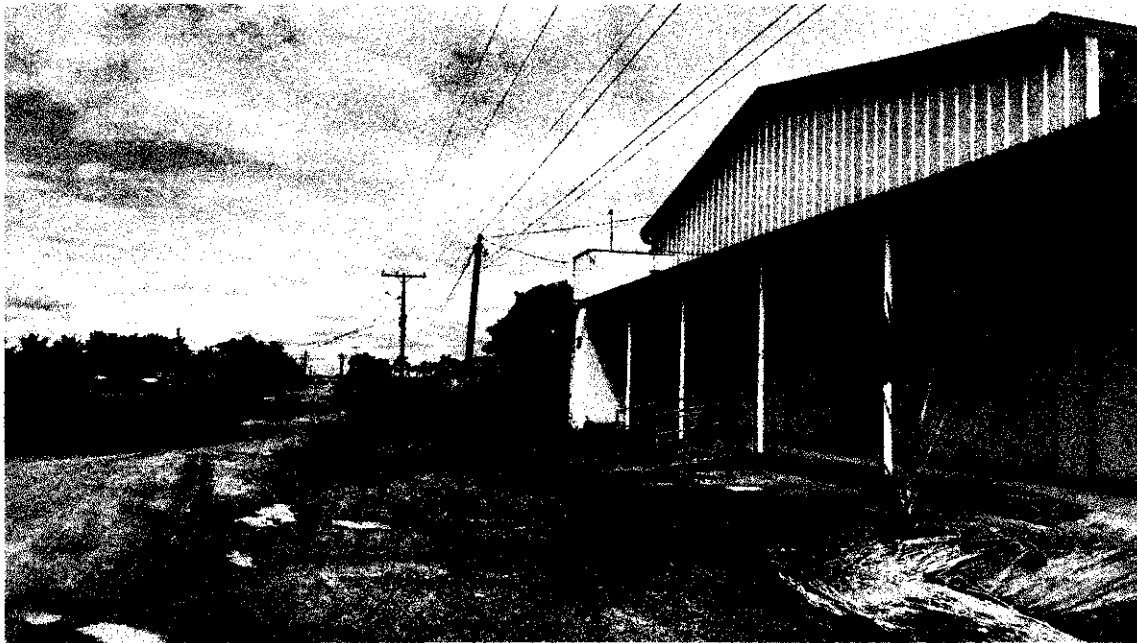


Figura 2 – Vista do Logradouro

AVALIAÇÃO

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

Breve diagnóstico do mercado imobiliário

Após pesquisas efetuadas nos últimos meses no mercado imobiliário de Novo Progresso, não foram encontrados imóveis de porte e características similares ao imóvel em avaliação, isto é, um imóvel na Rua Maria Tenorio, no bairro Jardim Europa, com estrutura e condições similares.

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, bem como possui estrutura diferenciada em relação a outros imóveis semelhantes. 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 ser 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.

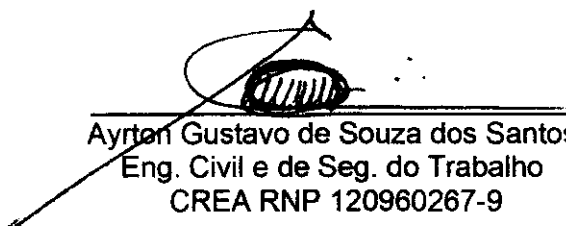
Assim, o valor obtido para aluguel do imóvel, levando-se em conta outros imóveis semelhantes é de R\$ 9.000,00 (**NOVE MIL REAIS**).

CONCLUSÃO TÉCNICA

A perícia atribui valor ao imóvel.

O valor do aluguel de mercado para o imóvel é de **R\$ 9.000,00.**

Novo Progresso – PA, 03 de Fevereiro de 2023


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