



Laudo de Avaliação

REF.: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA LOCAÇÃO CONFORME PROCESSO Nº 050505382.000134/2025-28

ENDEREÇO: Folha 22, Quadra 06, Lotes 31 e 31 – Bairro Nova Marabá - MARABÁ/PA.

REQUERENTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO

1. INTRODUÇÃO

O presente Laudo Técnico de avaliação para fins de locação foi solicitado pela Secretaria de Educação do Município de Marabá, à Diretoria de Desenvolvimento Urbano e Habitacional, conforme Ofício nº 51/2025/SEMED-DIALOG-ALG/SEMED-PMM, para prosseguimento do processo de locação para utilização como CENTRO DE ATENDIMENTO ESPECIALIZADO NA ÁREA DA SURDEZ – CAES.

2. DESCRIÇÃO DO BEM

A área edificada é construída em alvenaria convencional com pé direito de 3m de altura em dois pavimentos, pintura sob reboco e emassamento, sua cobertura em madeira de lei, telha cerâmica, piso em porcelanato, murado, possui 05 quartos, banheiro social, 03 salas de estar, 01 lavabo, 01 cozinha e uma área externa, iluminação natural e luminária de LED 18w, apresentando de forma geral um bom estado de conservação estrutural

4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo da avaliação é alcançar o valor provável do aluguel mensal, para fins de direito.

5. PESQUISA DE VALORES

Utilizando das informações encaminhadas no processo nº 050505382.000134/2025-28 e considerando as características para localização do imóvel como também que o local está alcançando a finalidade pra pronto uso, com estruturas em boas condições para utilização, não há óbice ao preço sugerido de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) mensais.



6. CONCLUSÃO

Por fim, e também como elemento definidor do valor da locação, a estrutura encontrada no imóvel, conforme relatório fotográfico anexado ao processo supracitado demonstra que o interesse locatício é restrito a possíveis atividades a serem instaladas no imóvel, considerando que no mercado imobiliário não há oferta de locatário em suficiência e de valores equiparados aos supra solicitado que venha inflar o mercado. Dessa forma, a municipalidade encontra dificuldades em obter outro imóvel com características mínimas e iguais que atendam a demanda específica da Secretaria Municipal de Educação, fazendo com que haja um equilíbrio na formatação do aluguel.

Marabá/PA, 02 de maio de 2025.

MARINA
MOURA
MIRANDA:030
11105227

Assinado de forma
digital por MARINA
MOURA
MIRANDA:03011105227
Dados: 2025.05.05
08:33:05 -03'00'

Marina Moura Miranda
Engenheira Civil – SDU
Portaria Nº 074/2025-GB
CREA/PA – 152123243-1

CARLOS LUIZ BISPO
DOS
SANTOS:5754190654
9

Assinado de forma digital
por CARLOS LUIZ BISPO
DOS SANTOS:57541906549
Dados: 2025.05.05 09:04:36
-03'00'

Carlos Luiz Bispo dos Santos
Portaria Nº 073/2025-GB
Engenheiro CREA 14.268D/PA – IBAPE 252
Diretor de Desenvolvimento Urbano e Habitacional / SDU

Laudo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO – MARABÁ.

FINALIDADE: FINS DE LOCAÇÃO.

PROPRIEDADE: HEBERSON ALVES BATISTA – IMOBILIÁRIA ORIENTE

Endereço: FL. 22, QD. 06, LTS 31 E 32 – BAIRRO NOVA MARABÁ, marabá/PA

DATA: 28 DE MARÇO DE 2025.

CONCLUSÃO DE VALORES TIPO DE VALOR

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
Valor de Mercado para Locação	R\$15.423,12	R\$/m²/53,18

INFORMAÇÕES BÁSICAS

Tipo da propriedade: Imóvel urbano, Não Residencial.

Data da avaliação: 28 de março de 2025.

Data da inspeção: 10 de março de 2025.

Objetivo: Determinar o Valor de Mercado para Locação.

Metodologias: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

Topografia da área útil: Boa - sem declividade ou plano

Formato: regular

Área do terreno: 737,5M²

Ares construída: 290M²

Taxa de Ocupação: 0,39

Descrição: Terreno plano, regular, possui bom acesso e boa localização, fácil acesso no bairro Nova Marabá – Fl. 22.

DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO

Área edificada e construída em alvenaria convencional com pé direito 3m de altura em dois pavimentos, pintura sob reboco e emassamento, sua cobertura em madeira de lei, telha cerâmica, piso em porcelanato, murado, possui 5 quartos, banheiro Social, 03 sala de estar, 01 lavabo, 01 cozinha 01 área externa, iluminação natural e luminária tipo LED 18w, apresentando de forma geral um bom estado de conservação estrutural.

RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA ELABORAÇÃO DO PARECER

Nome: Hiane Mayla Lima de Faria

Qualificação: Engenheira Civil, Avaliador de Imóveis e Perito Judicial

CPF: 007.092.602-61

Contato: (94) 98195-1838

CREA/PA: 1518735827

Endereço: Rua Rio Branco, Quadra 38, Lote 01 – Bairro Vale do Itacaiúnas

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL POR COMPARAÇÃO DIRETA COM TRATAMENTO POR FATORES

Valor do imóvel avaliando: R\$15.423,12

Imóvel avaliando

LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO AO CENTRO DE ATENDIMENTO ESPECIALIZADO NA ÁREA DA SURDEZ - CAES.

Área: 290m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* (n<30) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: Localização

F2: Oferta

F3: Topografia

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

NEI CIDADE JARDIM

Área: 200m²

Valor: R\$10.000,00

Valor por metro quadrado: R\$50,00

Fator de homogeneização Localização: 1,50

Fator de homogeneização Oferta: 1,50

Fator de homogeneização Topografia: 1,00

Imóvel 2:

NEI IZABEL FRANCISCA

Área: 300m²

Valor: R\$3.500,00

Valor por metro quadrado: R\$11,67

Fator de homogeneização Localização: 0,50

Fator de homogeneização Oferta: 1,00

Fator de homogeneização Topografia: 1,00

Imóvel 3:

NEI CORA CORALINA

Área: 296m²

Valor: R\$12.200,00

Valor por metro quadrado: R\$41,22

Fator de homogeneização Localização: 1,00

Fator de homogeneização Oferta: 1,00

Fator de homogeneização Topografia: 1,00

Tabela de homogeneização:

Imóvel R\$/m² F1 F2 F3 R\$/m² homog.

1 50,00 1,50 1,50 1,00 112,50

2 11,67 0,50 1,00 1,00 5,83

3 41,22 1,00 1,00 1,00 41,22

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(X_i)/n$

$X = 53,18$

Desvio padrão: $S = \sqrt{\sum(X - X_i)^2 / (n-1)}$

$S = 54,33$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - X| / S < VC$

Valor crítico para 3 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,38$

Amostra 1: $d = |112,50 - 53,18| / 54,33 = 1,09 < 1,38$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |5,83 - 53,18| / 54,33 = 0,87 < 1,38$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |41,22 - 53,18| / 54,33 = 0,22 < 1,38$ (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{n-1}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{n-1}$, onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 2 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$Li = 53,18 - 1,89 * 54,33/\sqrt{3 - 1} = -19,43$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$Ls = 53,18 + 1,89 * 54,33/\sqrt{3 - 1} = 125,79$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$47,86 a R\$58,50

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como não há valores dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizar a média das amostras como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$53,18

Resultado final:

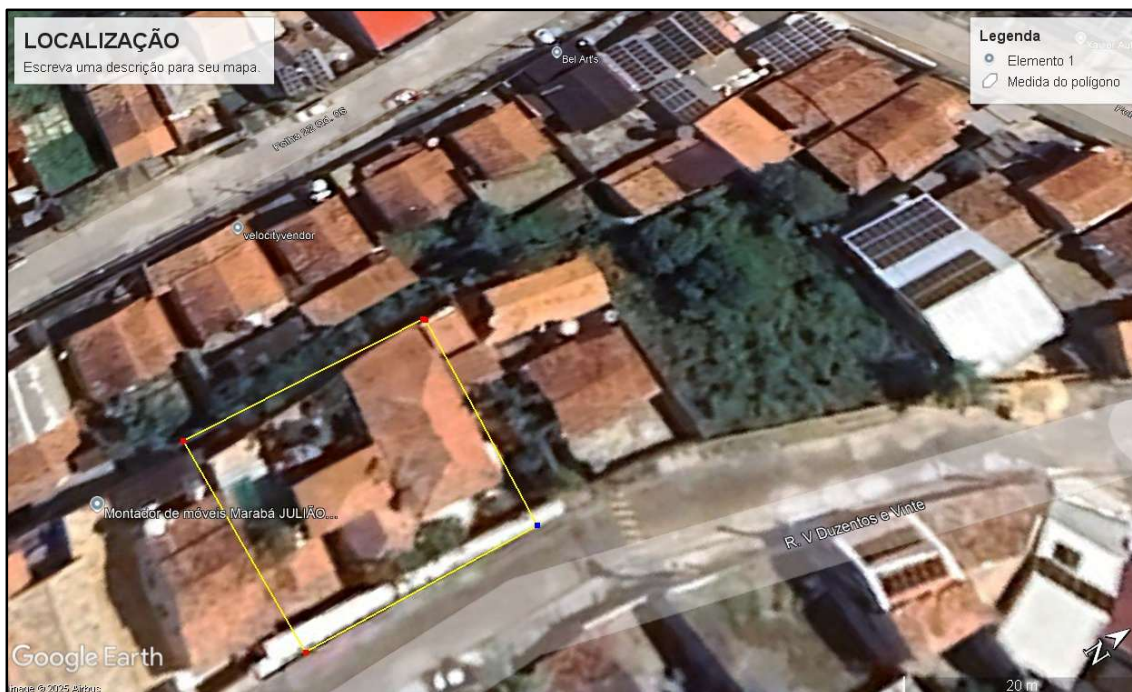
Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$53,18 * 290,00 = R\$15.423,12

Valor do imóvel avaliando: R\$15.423,12

Logo, a proposta apresentada pelo proprietário de R\$15.000,00, está dentro da média praticada.

Mapa e fotos da propriedade em estudo



VISTA DA FACHADA.





VISTA DOS QUARTOS





VISTA DAS SALAS





VISTA DA COZINHA

15



VISTA DA ÁREA EXTERNA



VISTA DOS BANHEIROS

