

GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E OBRAS PÚBLICAS - SEDOP
COORDENADORIA DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA - COAP

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

INTERESSADO: **EMATER**
Nº PROCESSO: **2020/428137**

Secretaria de
**Desenvolvimento Urbano
e Obras Públicas**



OBJETO: **Imóvel situado na rua 27 de Março nº 520, bairro Pioneira, Marabá / PA.**
DATA: **11 de Novembro de 2020.**

GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E OBRAS PÚBLICAS - SEDOP
COORDENADORIA DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA - COAP

01 - INTRODUÇÃO

INTERESSADO: **EMATER.**

OBJETO DE AVALIAÇÃO: **Imóvel situado na rua 27 de Março nº 520, bairro Pioneira, Marabá / PA.**

FINALIDADE: **Venda do imóvel.**

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO: **Cálculo do valor atual do Imóvel.**

PROPRIETÁRIO: **EMATER.**

DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA: **Registro de Imóveis constando no PAE.**

02 - HISTÓRICO

Vistoria realizada pelos técnicos da EMATER em em 10/07/2020.

03 - METODOLOGIA UTILIZADA

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Método comparativo obtido através de pesquisa de mercado imobiliário. Os dados coletados foram objeto de tratamento de inferência estatística, que consiste na busca de um modelo matemático (equação), que explique dentro de determinados limites estabelecidos na Norma Técnica específica, a flutuabilidade ou variação do valor de venda do bem, valor denominado variável dependente, em função de outras variáveis chamadas independentes.

Utilizou-se o software "**SISREN - Sistema de Regressão Linear e Redes Neurais Artificiais**" (em anexo).

Fator de Comercialização (FC): o valor adotado é 1,00.

Conforme NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT.

04 - DO RIGOR:

Grau de Fundamentação do Laudo: II (Grau determinado conforme a norma NBR 14.653-2 / 2011).

Grau de Precisão do Laudo: III (Grau determinado conforme a norma NBR 14.653-2 / 2011).

GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E OBRAS PÚBLICAS - SEDOP
COORDENADORIA DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA - COAP

05 - DO DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Não obstante a existência de razoável número de ofertas de imóveis assemelhados ao avaliando, a localidade onde o mesmo se encontra – região de grande potencial econômico em todos os segmentos imobiliários (residencial, comercial, industrial e serviços) – sinaliza uma situação regular de valorização imobiliária. Estimamos a sua velocidade de venda (liquidez) em média.

06 - DO TERRENO:

LOCALIZAÇÃO:

FRENTE: Rua 27 de Março.

BAIRRO: Pioneira.

PERÍMETRO:

LIMITES:

Lateral Direita:

Lateral Esquerda:

MEDIDAS:

Frente:	14,30	m
Lateral direita:	23,80	m
Lateral esquerda:	23,80	m
Travessão dos fundos:	14,80	m
Área:	340,34	m²

CARACTERÍSTICAS:

Situa-se em área urbana , com transporte publico próximo, logradouro pavimentado com sarjetas e passeios com acesso normal p/ veículos, situado em zona de uso misto com predominância comercial.

GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E OBRAS PÚBLICAS - SEDOP
COORDENADORIA DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA - COAP

07 - CÁLCULO DO VALOR TOTAL DO TERRENO (Vt):

$$Vt = At * Y$$

VARIÁVEIS DO TERRENO:

ÁREA DO TERRENO (At):	340,34	m²
VALOR UNITÁRIO DO TERRENO (Y):	R\$ 242,40	/m²
SETOR URBANO:	6	
VALOR TOTAL DO TERRENO (Vt):	82.498,42	m²

RESULTADOS DO MODELO DE REGRESSÃO(SISDEA):

Valor Mínimo:	R\$ 226,02	/m²
Valor Médio:	R\$ 242,40	/m²
Valor Máximo:	R\$ 259,98	/m²

Obs: O Valor Unitário do Imóvel (Y), conforme já relatado, foi calculado por "Inferência Estatística", cujo Modelo de Regressão, Amostras, parâmetros e resultados, obtidos pela utilização do Software *Sisren*, encontram-se em anexo, a saber:

$$\text{Função de Regressão } Y = f(X_1, X_2, \dots, X_n)$$

Variável Dependente:

Y Valor Unitário do Terreno (em R\$/m²)

Variáveis Independentes :

X₁ At - Área do Total (em m²);

X₂ Setor Urbano - variável qualitativa (Local). Indica a pontuação relativa do local para cada amostra e para o imóvel avaliando, no modelo estudado.

GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E OBRAS PÚBLICAS - SEDOP
COORDENADORIA DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA - COAP

RESUMO

Calculo do valor total do imóvel (VI) :

$$VI = (VT + CB) \cdot FC$$

VALOR DO TERRENO- (VT) : R\$ **82.498,42**

VALOR(ES) DA(S) BENFEITORIA(S) - (CB) : R\$ **-**

FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO - (FC) : **1,00**

TOTAL - (VI) : R\$ **82.498,42**

**IMPORTA A PRESENTE AVALIAÇÃO EM VALORES
REDONDOS NA QUANTIA DE :** R\$ **82.500,00**

OITENTA E DOIS MIL E QUINHENTOS REAIS.

Valor referente ao imóvel situado na rua 27 de Março nº 520, bairro Pioneira, Marabá / PA.

Foi avaliado somente o terreno, devido as benfeitorias estarem em ruínas.

Sendo assim, servirá de **PARÂMETRO** para as negociações entre o Estado e o proprietário.

Belém, 11 de Novembro de 2020.



Engº Guilherme Cabral
Coordenador de Avaliação e Perícia-Sedop
CREA 5755 D/PA



Luiz Alberto Carvalho da Silva
CREA / PA: 9773-D

GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E OBRAS PÚBLICAS - SEDOP
COORDENADORIA DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA - COAP

ANEXOS

- I - LAUDO FOTOGRÁFICO;**
- II - ROL DE AMOSTRAGEM;**
- III - RESULTADOS ESTATÍSTICOS SISREN.**

GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E OBRAS PÚBLICAS - SEDOP
DIRETORIA TÉCNICA - DITEC



VISTA DO TERRENO



VISTA DO TERRENO



VISTA DO TERRENO



VISTA DO TERRENO



VISTA DO TERRENO



VISTA DO TERRENO

GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E OBRAS PÚBLICAS - SEDOP
DIRETORIA TÉCNICA - DITEC



VISTA DO TERRENO



VISTA DO TERRENO



VISTA DO TERRENO



VISTA DO TERRENO



VISTA DO TERRENO



VISTA DO TERRENO

Da...	Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone	Área To...	Setor Urb...	Valor Uni...
1	Av. VE 8	Ao lado do banco		Fábio-31/0...	991613529	360,0	6	236,11
2	Rua 5 de Abril	Pioneira	Velha Mar...	Invest Imob	62-99870-3940	665,0	5	180,00
3	Folha 18	Px. a unifespa campus...	Nova Mara...	Tercasa-30...	991817187	2.344,0	8	450,07
4	Rd. br 230 transamazônica	frente ao hotel amaz...		Tercasa12/...	991817187	3.240,0	9	617,28
5	Av Transamazônica	lado do Banco do Bra...	Amapá	M2 imoveis...	983642771	3.461,0	10	722,33
6	Transamazonica	Px. a rodoviária		Felipe-13/0...	993565716	1.200,0	8	500,00
7	Folha 33, prox Rede Celpa	Folha 33	Nucleo No...	Joao	(94) 9133-5660	3.984,0	9	500,00
8	Folha 17, Quadra 14, Lt 14	Folha 17	Nucleo No...	Sandoval	(94) 9934-1765	3.900,0	4	82,05
9	Avenida das Mangueiras, 700	Pioneira	Velha Mar...	Nilson	(94) 3321-9752	3.300,0	4	75,75
10	Avenida das Mangueiras, S/N	Pioneira	Velha Mar...	Fabricio	(94) 8112-6234	2.400,0	8	333,33
11	Rua Barão do Rio Branco	Prox a delegacia de P...		Invest Imob	62-99870-3940	300,0	7	340,00
12	Av M Deodoro da Fonseca	Prox rest Domani		Invest Imob	62-99870-3940	340,0	7	353,00

Resultados Estatísticos

Modelo

COAP

Dados e Variáveis

Total Dados / Considerados = 12 / 12

Total Variáveis / Consideradas = 3 / 3

Coefficientes da Regressão / Estimativa

Correlação = 1 - 0,9914484 / 0,9812933

Determinação = 1 - 0,9829699 / 0,9629366

R2 Ajustado = 1 - 0,9791855 / 0,9547003

Testes de Hipóteses

F Calculado = 259,7

Significância do Modelo = 0,01

Durbin Watson =

Normalidade dos Resíduos

-1 e +1 desvios padrões = 83%

-1,64 e +1,64 desvios padrões = 91%

-1,96 e +1,96 desvios padrões = 100%

Diversos

Desvio Padrão = 0,10589

Outliers do Modelo = 0 (0,00%)

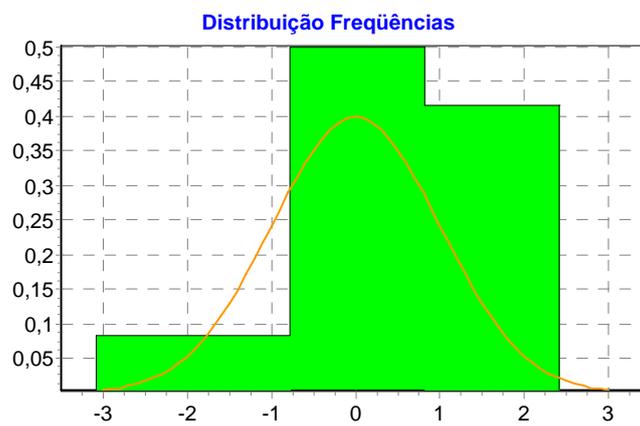
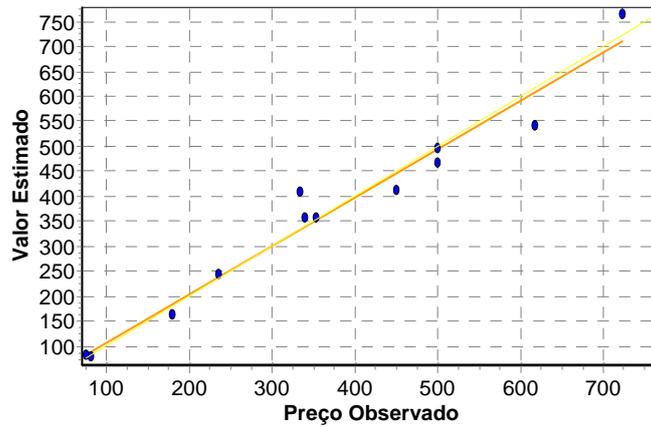
Opções de Cálculo = Geral

Significância dos Regressores

Variáveis	Equação	t Calculado	Significância
Área Total	x	-5,15	0,06
Setor Urbano	x	22,75	0,01
Valor Unitário	ln(x)		

Testes de Aderência

Modelo : COAP



Estimativas

Modelo

COAP

Endereço

Endereço: Rua 27 de Março 520

Complemento: Pioneira

Bairro: Velha Marabá

Município: Marabá

UF: PA

Variáveis

Área Total = 340,3

Setor Urbano = 6

Valor Unitário

Máximo IC (7,25%): 259,98

Médio: 242,40

Mínimo IC (6,76%): 226,02

Valor Total

Máximo IC: 88.472,36

Médio: 82.491,53

Mínimo IC: 76.915,01

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda

Dac	Preço Observado	Valor Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo	Resíduo/DP Estimativa	Resíduo/DP Regressão	Varição Inicial	Varição Residual	Varição Explicada
1	5,46	5,49	-0,03	-0,64%	-0,19	-0,33	0,96%	1,23%	0,96%
2	5,19	5,09	0,10	1,94%	0,40	0,95	4,40%	10,11%	4,30%
3	6,10	6,02	0,08	1,45%	0,88	0,83	2,77%	7,80%	2,69%
4	6,42	6,29	0,13	2,07%	1,78	1,25	8,79%	17,59%	8,63%
5	6,58	6,64	-0,05	-0,87%	-0,99	-0,54	13,03%	3,28%	13,20%
6	6,21	6,15	0,06	1,03%	0,72	0,60	4,40%	4,08%	4,41%
7	6,21	6,20	0,00	0,11%	0,08	0,06	4,40%	0,04%	4,48%
8	4,40	4,35	0,05	1,25%	0,10	0,52	28,35%	3,04%	28,79%
9	4,32	4,41	-0,09	-2,13%	-0,17	-0,87	31,95%	8,48%	32,36%
10	5,80	6,01	-0,20	-3,53%	-1,76	-1,93	0,18%	41,71%	-0,53%
11	5,82	5,87	-0,05	-0,86%	-0,40	-0,47	0,26%	2,52%	0,22%
12	5,86	5,87	-0,00	-0,14%	-0,06	-0,07	0,44%	0,07%	0,45%

Análise dos Resíduos

Modelo : COAP

