



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BRASIL NOVO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
COORDENAÇÃO DE PLANEJAMENTO



**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL
EM ZONA RURAL.**

Março de 2021

Jhemerson Renato da Silva
Engenheiro Civil
CREA - 151716103-7



ESTADO DO PARÁ
 PREFEITURA MUNICIPAL DE BRASIL NOVO
 SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
COORDENAÇÃO DE PLANEJAMENTO



Brasil Novo, 24 de março de 2021, quarta-feira.

Ao Exmo. Senhor,
Nome do Solicitante
PREFEITURA MUNICIPAL DE BRASIL NOVO.

Sumário

1.	Identificação das partes	3
1.1	Solicitante	3
1.2	Interessado	3
1.3	Proprietários.....	3
2.	Finalidade do laudo	3
3.	Objetivo da avaliação	3
4.	Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes.....	3
5.	Identificação e caracterização do imóvel avaliando	4
5.1	Caracterização da região	4
5.1.1	Caracterização Física	5
5.1.2	Serviços / Infraestrutura	6
5.2	Imóvel avaliando	6
6.	Diagnóstico de mercado.....	6
7.	Métodos e procedimentos utilizados.....	6
7.1	Avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores	6
	Imóvel avaliando:	6
	Método empregado:	6
	Tabela de homogeneização:.....	8
	Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m ² :.....	8
	Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:	8
	Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:.....	8
	Cálculo do campo de arbítrio:	9
	Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:	9
	Resultado final:.....	9

Jhemerson Renato da Silva
 Engenheiro Civil
 CREA - 151716103-7



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BRASIL NOVO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
COORDENAÇÃO DE PLANEJAMENTO



1. Identificação das partes

1.1 Solicitante

Nome: **Weder Makes Carneiro**
CPF nº: **690.743.302-82**
Endereço: **Trav. 7 de Abril, nº 716, centro**
Município/Estado: **Brasil Novo/PA**
CEP: **68148-000**
Telefone-Fax: **(93) 99145-6463**
E-mail: **prefeitopirica@hotmail.com**

1.2 Interessado

Nome: **Prefeitura Municipal de Brasil Novo**
CNPJ nº: **34.887950/0001-00**
Endereço: **Avenida Castelo Branco, nº 821, centro**
Município/Estado: **Brasil Novo/PA**
CEP: **68148-000**
Telefone-Fax: **093 3514-1183**
E-mail: **gab.pmbn21@gmail.com**

1.3 Proprietários

Nomes: **Antônio de Medeiros Costa.**
CPF nº: **012.279.124-04**
Endereço: **Rodovia BR 230, Transamazônica, Km 46.**
Município/Estado: **Brasil Novo/PA**
CEP: **68148-000**
Telefone-Fax: **Não Informado**
E-mail: **Não Informado**

2. Finalidade do laudo

Garantia de operação financeira.

3. Objetivo da avaliação

Determinação de valor venal de mercado.

4. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

O imóvel avaliando foi vistoriado no dia **22 de março de 2021**. Durante a vistoria foram levantadas todas as benfeitorias existentes na propriedade.

Renato da Silva
Engenheiro Civil
CREA - 151716103-7



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BRASIL NOVO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
COORDENAÇÃO DE PLANEJAMENTO



Entende-se por **valor venal de mercado** de um bem, a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

É consignado que o Laudo se fundamenta no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais); Parte 2 (Imóveis Urbanos) e Parte 3 (Imóveis Rurais).

Utilizou-se para os cálculos a pesquisa de valores realizada por este profissional durante a execução dos trabalhos. Os dados obtidos no mercado imobiliário regional foram fornecidos por corretores, agentes imobiliários e/ou profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas.

As áreas informadas das propriedades foram obtidas por meio de consulta às documentações que nos foram fornecidas por V. Sas., bem como pela medição em campo para validação das informações oferecidas.

Este laudo considerou a não existência de dívidas, ônus ou gravames sobre os títulos de propriedade apresentados. Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos.

Este laudo e os valores aqui identificados foram elaborados exclusivamente para o solicitante e interessado. Sua distribuição a outras partes que não o solicitante e o interessado, somente serão autorizados mediante notificação e aprovação prévia do responsável técnico.

A avaliação foi feita pelo valor bruto, ou seja, incluindo eventuais despesas de venda e impostos decorrentes para possível alienação do imóvel como um todo.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, fornecidos pelo interessado. Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.

5. Identificação e caracterização do imóvel avaliando

5.1 Caracterização da região

Trata-se de região inserida próxima a malha urbana do Município de **Brasil Novo**, infraestrutura para criação de gado, ocupação agropecuária, com padrão de ocupação baixo/nenhum, apresentando facilidade de acessos, estando localizado próximo ao centro da cidade.

O Município de **Brasil Novo** conta com uma superfície de **6.362,575** km² e uma população de **15.690** pessoas, localizado na região Sudoeste do estado do Pará. Fonte: **IBGE 2010**.

Jhemerson Renato da Silva
Engenheiro Civil
CREA - 151716103-7



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BRASIL NOVO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
COORDENAÇÃO DE PLANEJAMENTO



Código IBGE: **1501725**.
Microrregião: **Altamira**.
Mesorregião: **Sudoeste Paraense**.
Estado: **Pará**.
Região: **Altamira**.

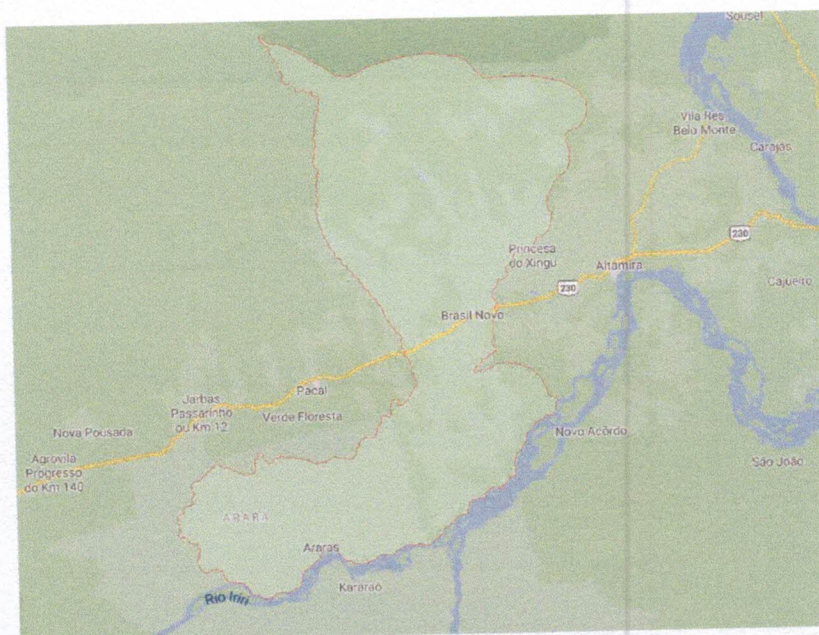


Figura 1 Região do avaliando

Fonte: <https://www.google.com/maps/place/Brasil+Novo++PA,+68148-000/@-3.3769332,-53.1269448,9.26z/data=!4m5!3m4!1s0x928d8a2bb1586f6f:0x71df4b27ecd1d9bc!8m2!3d-3.170617!4d-52.6172766>

A economia de Brasil Novo, hoje, está concentrada no comércio e na agropecuária. No comércio, a representatividade é varejista, constituída por casas de gêneros alimentícios, vestuário, eletrodomésticos, de objetos e artigos diversos. O setor agropecuário se baseia na criação de gado de corte, leiteiro cria, recria e engorda, e ainda se cultivam lavouras de subsistência familiar, plantações cacauceiras.

A agropecuária em Brasil Novo, no ano de 2019, segundo o site do IBGE, já contava com um rebanho bovino de 239.470,00 Cabeças. Na produção Cacaueira do mesmo ano, obteve-se uma produção de 8.045,00 Toneladas de Amêndoas secas. A comercialização de produtos e a instalação de hotéis e restaurantes, entre outros segmentos do setor de serviços, são alavancadas pelo desenvolvimento agropecuário.

5.1.1 Caracterização Física

A região é formada por construções de normal/baixo padrão construtivo e possui baixa/nenhuma intensidade de tráfego de veículos e pedestres, as atividades de comércio observado é fraca, com tipo de comércio local e atratividade baixa, pois está localizado próximo/fora do limite do perímetro urbano.

Jhemerson Renato da Silva
Engenheiro Civil
CREA - 151716103-7



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BRASIL NOVO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
COORDENAÇÃO DE PLANEJAMENTO



5.1.2 Serviços / Infraestrutura

O imóvel avaliando não é servido por sistema viário; não possui sistema de transporte coletivo; não possui sistema de coleta de resíduos sólidos; não possui sistema de distribuição de água potável; não possui sistema de distribuição de energia elétrica; não possui sistema de iluminação pública; possui sinal de telefone celular; não possui sistema de redes de cabeamento para transmissão de dados; não possui sistema de comunicação e televisão; não possui sistema de drenagem de águas pluviais; e não possui sistema de esgotamento sanitário.

5.2 Imóvel avaliando

Tipo do imóvel: **Lote Rural**
Documento: **Matrícula n. 1.620**
Endereço: **Br 230, Km 46.**
Município/Estado: **Brasil Novo/PA**
Coordenadas: **3°18'04.15"S 52°32'46.15"O**
Elevação: **212 m**
Área do terreno: **10.190,00 m²**

6. Diagnóstico de mercado

Com fundamento nos resultados obtidos em pesquisas realizadas em imobiliárias e terrenos disponíveis para venda, verifica-se que existem amostras de imóveis em quantidade e oferta na referida cidade. O imóvel situa-se próximo ao limite do perímetro urbano, apresenta valorização crescente.

Considerando as características do imóvel avaliando no contexto observado, o mesmo apresenta **média liquidez** e velocidade de negociação **média/baixa**.

7. Métodos e procedimentos utilizados

7.1 Avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores

Valor do imóvel avaliando: **R\$120.038,20**

Imóvel avaliando:

TERRENO LOCALIZADO PRÓXIMO AO PERÍMETRO URBANO, COM ÁREA TOTAL DE 10.190,00.

Área: **10.190m²**

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

Jhemerson Renato da Silva
Engenheiro Civil
CREA - 151716103-7



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BRASIL NOVO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
COORDENAÇÃO DE PLANEJAMENTO



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: GRAU DE INTERESSE

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

CHÁCARA LOCALIZADA PRÓXIMO AO BAIRRO VISTA VERDE.

Área:	10.190m ²
Valor:	R\$95.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$9,32
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	1,50
Fator de homogeneização GRAU DE INTERESSE:	1,00

Imóvel 2:

CHÁCARA LOCALIZADA NA VICINAL 13, PRÓXIMO AO BALNEÁRIO BAMBUZAL.

Área:	10.190m ²
Valor:	R\$70.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$6,87
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	1,50
Fator de homogeneização GRAU DE INTERESSE:	1,00

Imóvel 3:

CHÁCARA LOCALIZADA NA VICINAL 15, AGROVILA PLANALTINA.

Área:	10.190m ²
Valor:	R\$80.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$7,85
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	1,50
Fator de homogeneização GRAU DE INTERESSE:	1,00

Jhemerson Renato da Silva
Engenheiro Civil
CREA - 151716103-7



ESTADO DO PARÁ
 PREFEITURA MUNICIPAL DE BRASIL NOVO
 SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
COORDENAÇÃO DE PLANEJAMENTO



Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	R\$/m ² homog.
1	9,32	1,50	1,00	13,98
2	6,87	1,50	1,00	10,30
3	7,85	1,50	1,00	11,78

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

Média: $X = \sum(Xi)/n$

$X = 12,02$

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

$S = 1,85$

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: $d = |Xi - X|/S < VC$

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

Amostra 1: $d = |13,98 - 12,02| / 1,85 = 1,06 < 1,38$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |10,30 - 12,02| / 1,85 = 0,93 < 1,38$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |11,78 - 12,02| / 1,85 = 0,13 < 1,38$ (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):

$Li = 12,02 - 1,89 * 1,85/\sqrt{(3 - 1)} = 9,55$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$Ls = 12,02 + 1,89 * 1,85/\sqrt{(3 - 1)} = 14,50$

Jhemerson Renato da Silva
 Engenheiro Civil
 CREA - 151716103-7



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE BRASIL NOVO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS
COORDENAÇÃO DE PLANEJAMENTO



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\$10,82 a R\$13,22

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.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$11,78

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$11,78 * 10.190,00 = R\$120.038,20

Valor do imóvel avaliando:

R\$120.038,20

Brasil Novo, 24 de março de 2021.

Jhemerson Renato da Silva
Engenheiro Civil
CREA - 151716103-7

JHEMERSON RENATO DA SILVA
Engenheiro Civil
CREA: 151716103-7