PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 04/13

(IMÓVEL P/ ALUGUEL)

Laudo de avaliação 2022.

Solicitante: Prefeitura Municipal de Santa Rita do Sapucaí/MG.

PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 02/13

LAUDO DE AVALIAÇÃO (Aluguel)

1. Interessado:

Prefeitura Municipal de Santa Rita do Sapucaí/MG.

2. Objetivo:

Determinar o valor de aluguel do imóvel.

3. Imóvel:

O terreno do imóvel objeto da avaliação possui área de **336,15m².**

4. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes:

Utilizamos como referências no decorrer dos trabalhos elementos documentais e informações prestadas por terceiros, admitidas como confiáveis, corretas e de boa fé. Por fugir às finalidades precípuas deste trabalho, dispensou-se a investigação referente a títulos, invasores, hipotecas, superposições de divisas, etc.; providencias essas consideradas de caráter jurídico legal. O valor apurado refere-se ao imóvel em condições cadastrais e de segurança regulares, ou seja, livre e desimpedido para negociação, de acordo com o estado de conservação das benfeitorias existentes.

5. Identificação e caracterização do imóvel avaliado

Localização

Rua Coronel Joaquim Neto nº141, bairro: Centro, Santa Rita do Sapucaí/ MG. Cep.: 37.540.000

Coordenadas:

Latitude: 22°15'1.72"S;

Longitude: 45°42'14.88"O.

PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 03/13

6. Acesso

Rua Coronel Joaquim Neto e Rua Coronel João Euzébio.
Bairro: Centro.

7. Caracterização da Região:

O imóvel está localizado na Zona Central no Macrozoneamento, zona que se destina ao uso residencial. É composto por áreas localizadas na região central da cidade. Região dotada de rede elétrica, rede de água, rede de esgoto, e coleta de lixo.

8. Descrição do Imóvel:

Este imóvel está documentado em sua matrícula como perímetro urbano, sua área e totalmente de uso residencial urbano.

9. Metodologia utilizada

Para avaliação do imóvel, procedemos a pesquisas junto ao mercado de imobiliário local corretores atuantes que transacionam imóveis semelhantes ao do objeto da presente avaliação.

10. Método comparativo direto de dados de Mercado

Conforme item 8.2.1 da NBR 14.653-1, a conceituação de método é a seguinte: "identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra".
É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomada, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 04/13

11. Aproveitamento eficiente

O princípio que norteou o trabalho avaliatório foi o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido pela ABNT NBR 14653-1: "aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referencia, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhaças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente".

12. Grau de fundamentação

No desenvolvimento do presente trabalho foi aplicado tratamento dos dados por homogeneização através de fatores, fundamentados por estudos conforme o item 8.2.1.4.2, da norma em questão.

Tabela 3

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados

PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS 05/13

4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50[a]

Tabela 4

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau II	Itens 2 e 4, no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Grau de fundamentação

Com base nos parâmetros especificados pelas tabelas 3 e 4 da ABNT, NBR 14653-2, embora tenhamos alcançado 09 pontos e atendido as exigências da norma no grau I, consequentemente, o trabalho avaliatório será enquadrado no grau I.

13. Grau de precisão

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Considerando os parâmetros especificados na tabela 5 da ABNT NBR 14653-2, referente ao grau de precisão, o presente trabalho está enquadrado no Grau I.

PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS 06/13

14. Tratamento dos dados e identificação do resultado

Procuramos direcionar a pesquisa de dados da amostra para imóveis os mais similares possíveis com o objetivo de obter uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado onde o imóvel avaliado se encontra.

15. Diagnóstico de Mercado:

O avaliado em estudo localiza-se no Município de Santa Rita do Sapucaí, no local denominado Centro, numa região central com comércio local, Hospital, Farmácia, etc... . A localização do imóvel é em via asfaltada. Devido a esse cenário acima descrito, a liquidez do imóvel avaliando é considerada alta.

16. Determinação dos valores de mercado:

As pesquisas ocorreram no mês de **junho de 2022**.

As características que influenciaram na composição do valor unitário na região do imóvel avaliado foram as seguintes:

Para a determinação do valor do imóvel, foi realizada pesquisa diligente pesquisa de Mercado.

CCIIMÓVEIS	PEDRÃO IMÓVEIS
• **Código do anunciante:** CA00554 • **Cód. Imovelweb:** CA00554 • **CRECI:** 28354 - Área edificada de **270,00m²** - Área total de **382,00m²** - Valor: **R$ 4.500,00**	• **Código do anunciante:** 01 • **Cód. Imovelweb:** 01 • **CRECI:** PJ 2827 - Área edificada de ------ - Área total de ------- - Valor: **R$ 5.000,00**

PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 07/13

17. Cálculo do valor do imóvel:

O tratamento estatístico da amostra de dados do mercado imobiliário da região apresentado na modalidade **simplificada**, contém de forma sucinta as informações necessárias ao seu entendimento e previstas com base na NBR 14653.

Item	Área	Valor mínimo (R$)	Valor médio (R$)	Valor máximo (R$)
Imóvel	336,15 m²	06,80	11,78	13,08

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006).

Item	Área	Valor mínimo (R$)	Valor médio (R$)	Valor máximo (R$)
Imóvel	336,15 m²	06,80	11,78	13,08
Terreno	-	-	-	-
Total	336,15m²	2.285,82	3.959,85	4.396,84

18. Encerramento:

Encerra-se o presente trabalho composto por 13 (treze páginas), sendo esta datada e assinada pelo autor do presente trabalho e as demais rubricadas, resultando no valor de mercado médio de R$ 3.547,50 (Três mil quinhentos e quarenta e sete reais e cinquenta centavos) para a data base de junho de 2022, calculado considerando o conteúdo do laudo e todas as observações e os pressupostos descritos. Para efeitos da avaliação, o imóvel foi considerado livre de hipotecas, invasões, penhoras, dívidas ou ônus de qualquer natureza.

OBSERVAÇÃO: O imóvel objeto desta avaliação não dispõe de acessibilidade para PNE.

Ricardo Lopes da Silva

Engenheiro civil: Ricardo Lopes da Silva.

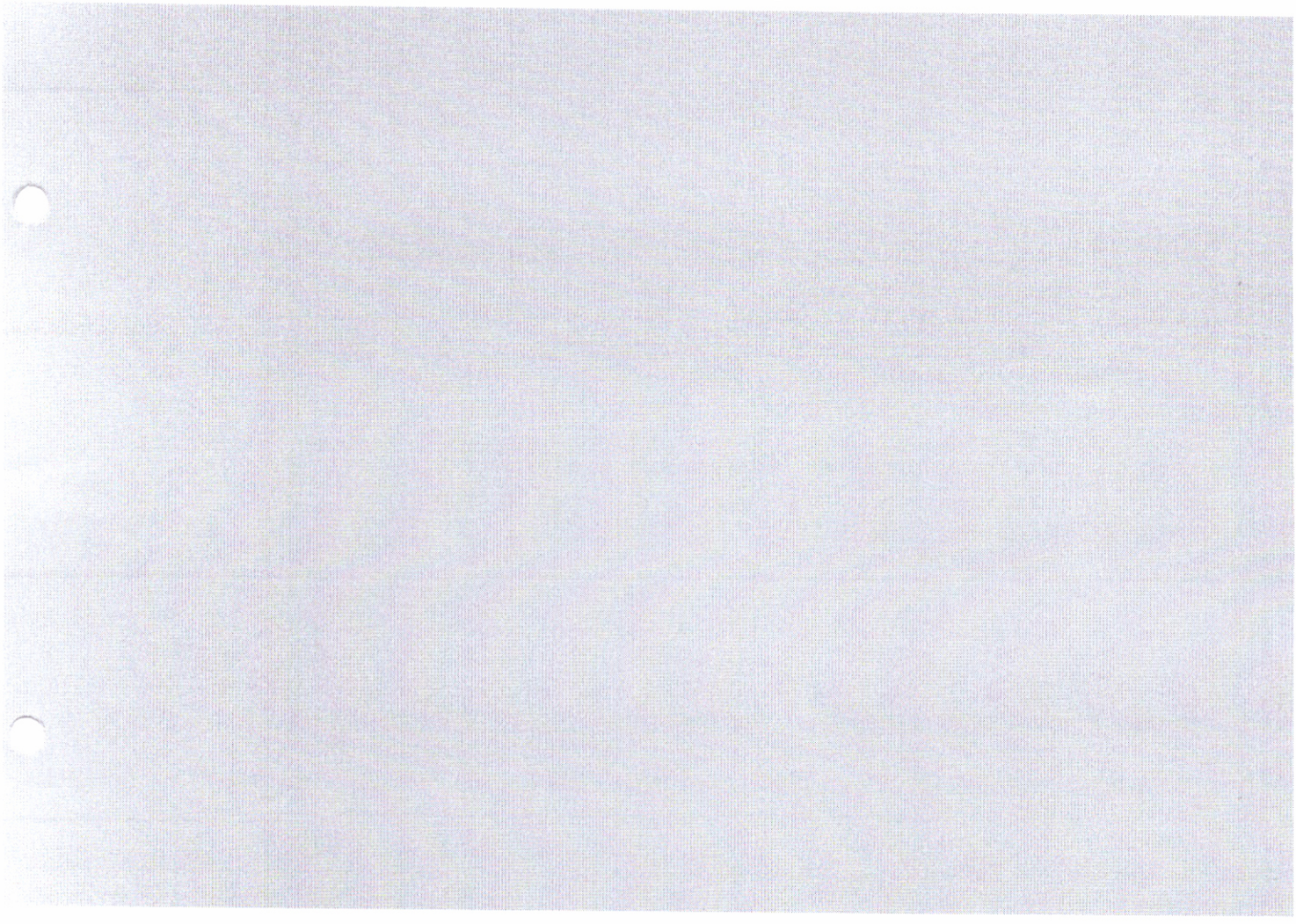
CREA(r/p): 1420865161.

Divisão de Planejamento Urbano

PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 08/13

Anexo 1

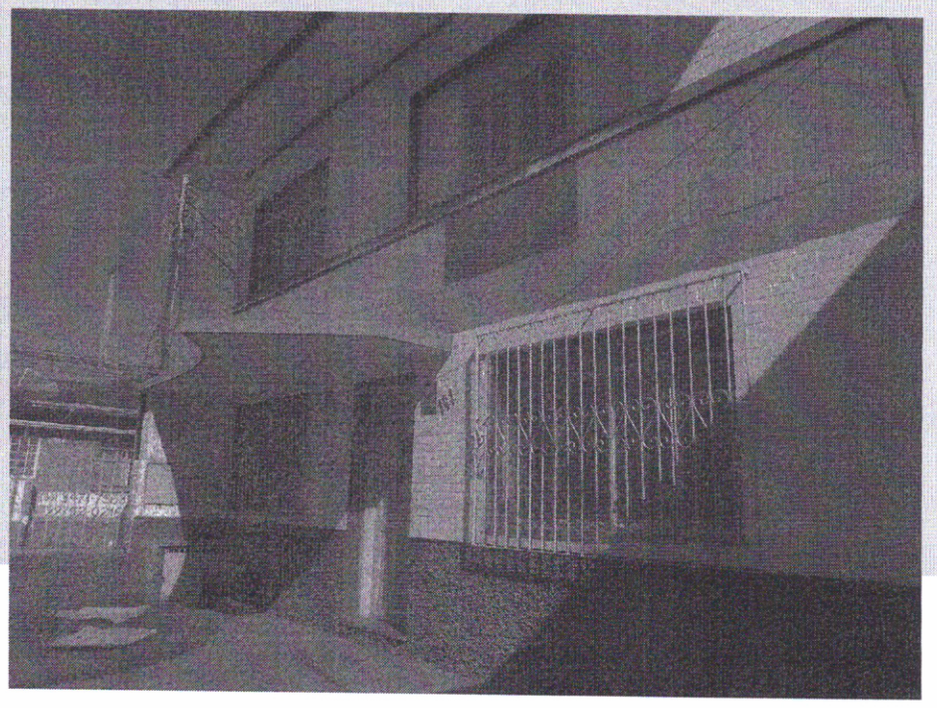
Realatório fotográfico



PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 09/13

PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 10/13

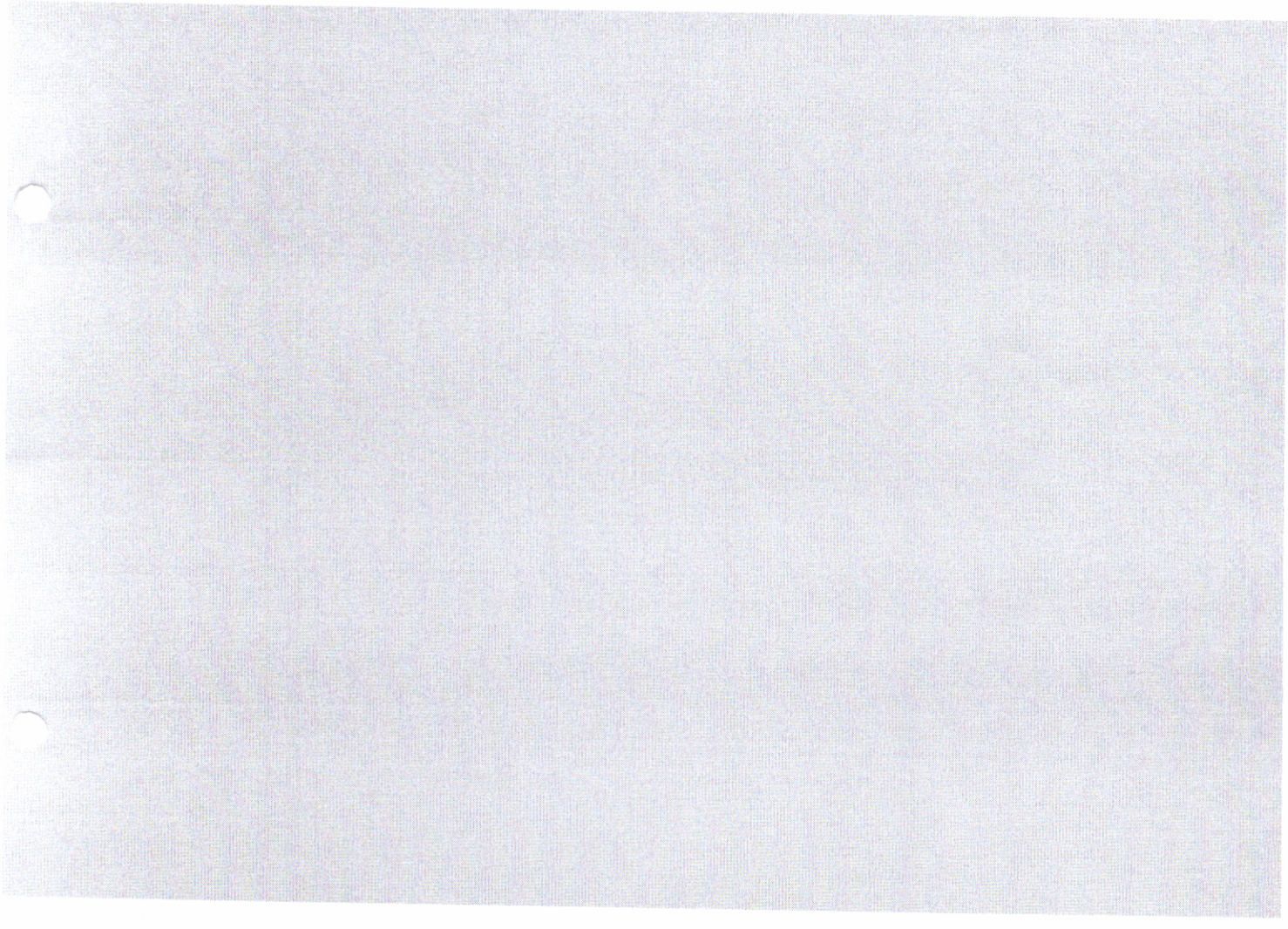
PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ
FLS. 14/15



PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 12/13

Localização

Google earth



PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ
FLS. 13/13