PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 31

PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS 01/19

(IMÓVEL P/ ALUGUEL)

Laudo de avaliação 2022.

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

PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 32

PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 02/29

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 imóvel objeto da avaliação possui área edificada aproximada de **380,00m²;** área de terreno de **600,00m²** aproximado.

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. Localização

Avenida Antônio de Cássia nº 352 e 364, Bairro Eletrônica, Santa Rita do Sapucaí / MG. Cep.: 37.540.000

Coordenadas:

Latitude: 22°15'33.32"S;

Longitude: 45°42'9.26"O.

PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 33

PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS 03/09

6. Acesso

Avenida Antônio de Cássia, Bairro Eletrônica.

7. Caracterização da Região:

O imóvel está localizado na Zona Urbana 1 no Macrozoneamento, zona que se destina ao uso residencial. 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 imóvel resdencial, sua área e de uso urbano e serviços não incomodos.

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, método comparativo de dados de mercado segundo NBR 14653.

10. Cálculos

Avaliação de aluguel por comparação direta com tratamento por fatores

Valor do aluguel do imóvel avaliando: R$5.015,09

Imóvel avaliando

Avenida Antônio de Cássia nº 352 e 364, Bairro Eletrônica, Santa Rita do Sapucaí / MG.

Área: 380m²

Método empregado:

Para a avaliação do aluguel 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: idade

F3: topografia

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

CASA PARA ALUGUEL RUA JUCA CASTELO , Nº 119 . CENTRO, SANTA RITA DO SAPUCAÍ-MG De Franco imóveis ref. 79271

Área:	250m²
Valor:	R$3.800,00
Valor por metro quadrado:	R$15,20
Fator de homogeneização localização :	1,20
Fator de homogeneização idade :	0,80
Fator de homogeneização topografia :	1,20

Imóvel 2:

CASA PARA ALUGUEL AVENIDA ANTONIO PAULINO, , Nº 274 . CENTRO, SANTA RITA DO SAPUCAÍ-MG. De Franco imóveis ref. 79217

Área:	300m²

PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 35
PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 05/19

Valor:	R$2.500,00
Valor por metro quadrado:	R$8,33
Fator de homogeneização localização :	1,20
Fator de homogeneização idade :	0,90
Fator de homogeneização topografia :	1,20

Imóvel 3:

Casa próxima ao Posto Combo para locação Ref: 628 Aleluia imóveis

Área:	250m²
Valor:	R$2.500,00
Valor por metro quadrado:	R$10,00
Fator de homogeneização localização :	0,90
Fator de homogeneização idade :	0,80
Fator de homogeneização topografia :	0,90

Imóvel 4:

Casa Bairro: CENTRO Pedrão Imóveis Referência 01

Área:	250m²
Valor:	R$5.000,00
Valor por metro quadrado:	R$20,00
Fator de homogeneização localização :	1,00
Fator de homogeneização idade :	0,90
Fator de homogeneização topografia :	1,00

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R$/m²	F1	F2	F3	R$/m² homog.
1	15,20	1,20	0,80	1,20	17,51
2	8,33	1,20	0,90	1,20	10,80
3	10,00	0,90	0,80	0,90	6,48
4	20,00	1,00	0,90	1,00	18,00

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

Média: $X = \sum(Xi)/n$

$X = 13,20$

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

$S = 5,55$

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 4 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,54

Amostra 1: $d = \|17,51 - 13,20\| / 5,55 = 0,78 < 1.54$	(amostra pertinente)
Amostra 2: $d = \|10,80 - 13,20\| / 5,55 = 0,43 < 1.54$	(amostra pertinente)
Amostra 3: $d = \|6,48 - 13,20\| / 5,55 = 1,21 < 1.54$	(amostra pertinente)
Amostra 4: $d = \|18,00 - 13,20\| / 5,55 = 0,86 < 1.54$	(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 3 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$Li = 13,20 - 1.64 * 5,55/\sqrt{(4 - 1)} = 7,94$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$Ls = 13,20 + 1.64 * 5,55/\sqrt{(4 - 1)} = 18,46$

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$11,88 a R$14,52

Tomada de decisão sobre o valor unitário do aluguel 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 aluguel do imóvel avaliando: R$13,20

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R$13,20 * 380,00 = R$5.015,09

Valor do aluguel do imóvel avaliando: R$5.015,09

(Válido para outubro/novembro de 2022)

11. Encerramento:

Encerra-se o presente trabalho composto por 29 (vinte e nove páginas), sendo esta datada e assinada pelo autor do presente trabalho e as demais rubricadas, resultando no valor de mercado médio de **R$5.015,09** (Cinco mil e quinze reais e nove centavos) para a data base de outubro / novembro 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.

PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 38

PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 8/9

Ricardo Lopes da Silva.

Engenheiro civil: Ricardo Lopes da Silva.

CREA: 336.064-MG.

Divisão de Planejamento Urbano

ASSINADO DIGITALMENTE
RICARDO LOPES DA SILVA
A conformidade com a assinatura pode ser verificada em http://serpro.gov.br/assinador-digital
SERPRO

PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 39
PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 09/19

Anexo 1

Realatório fotográfico

PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 40
PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 1069

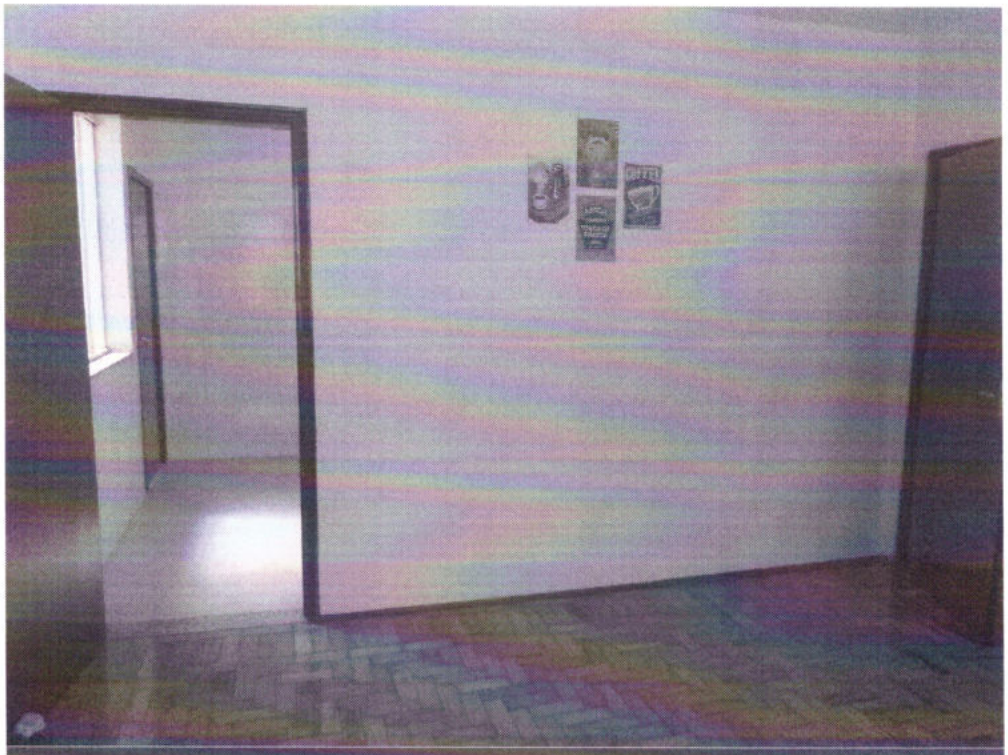
PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 41
PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 11/29

PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 42

PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 11/19

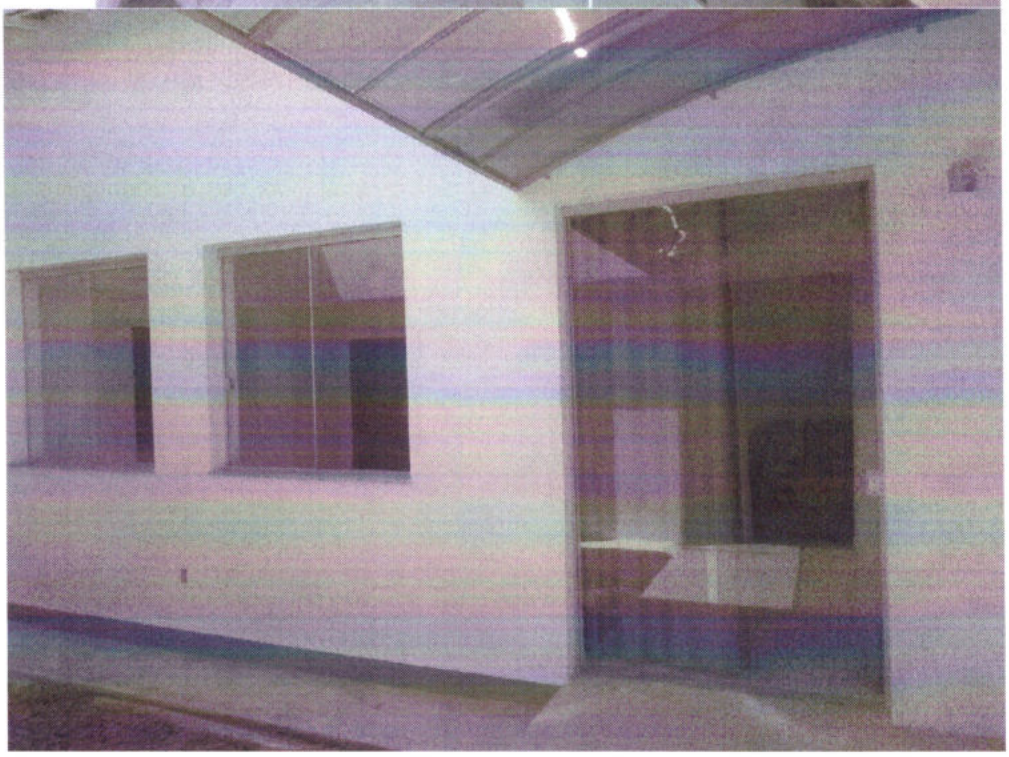
PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 43

PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 17/04



PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 44

PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 14/25

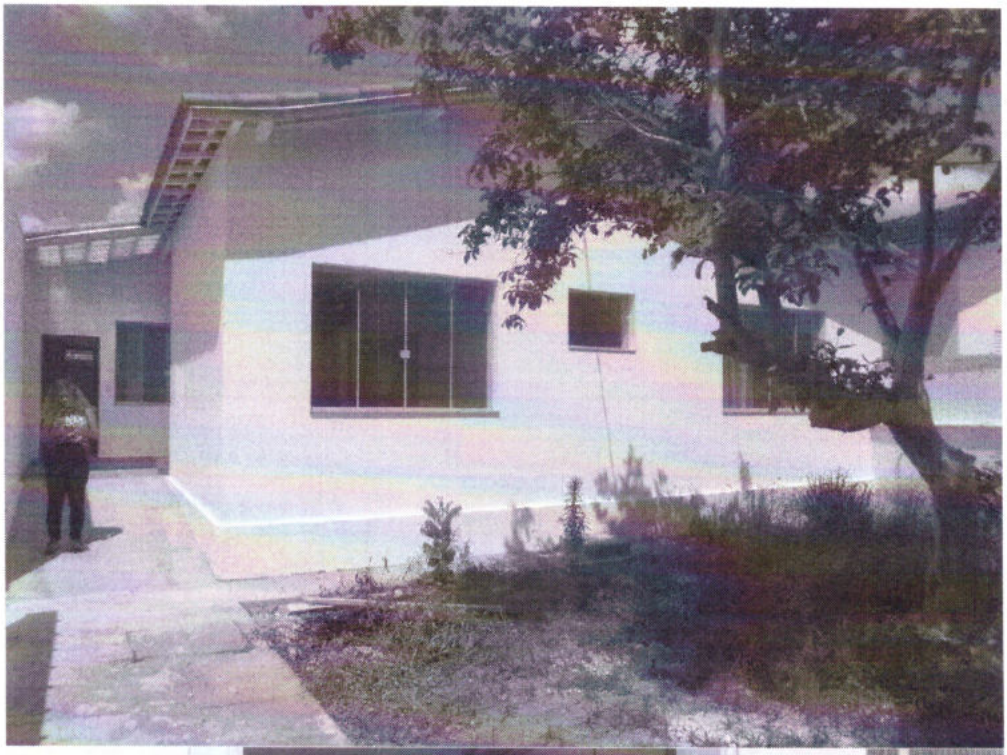


PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 45

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

PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 46

PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 16/19

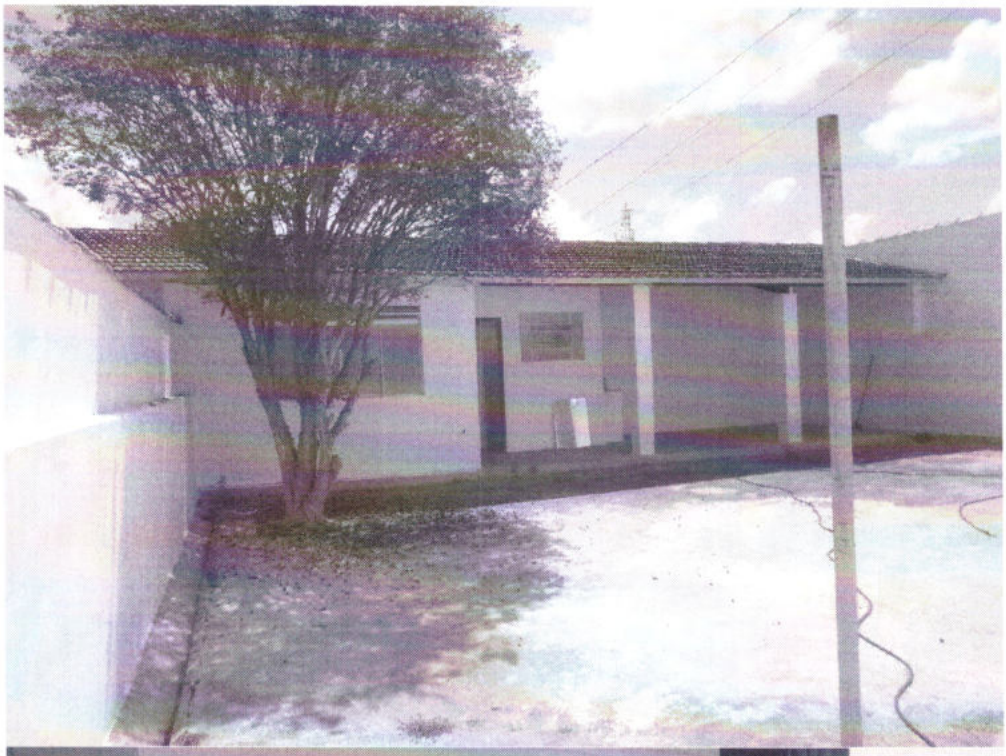


PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 47

PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 17/24

PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 48

PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 12/29



PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 49

PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 19/29

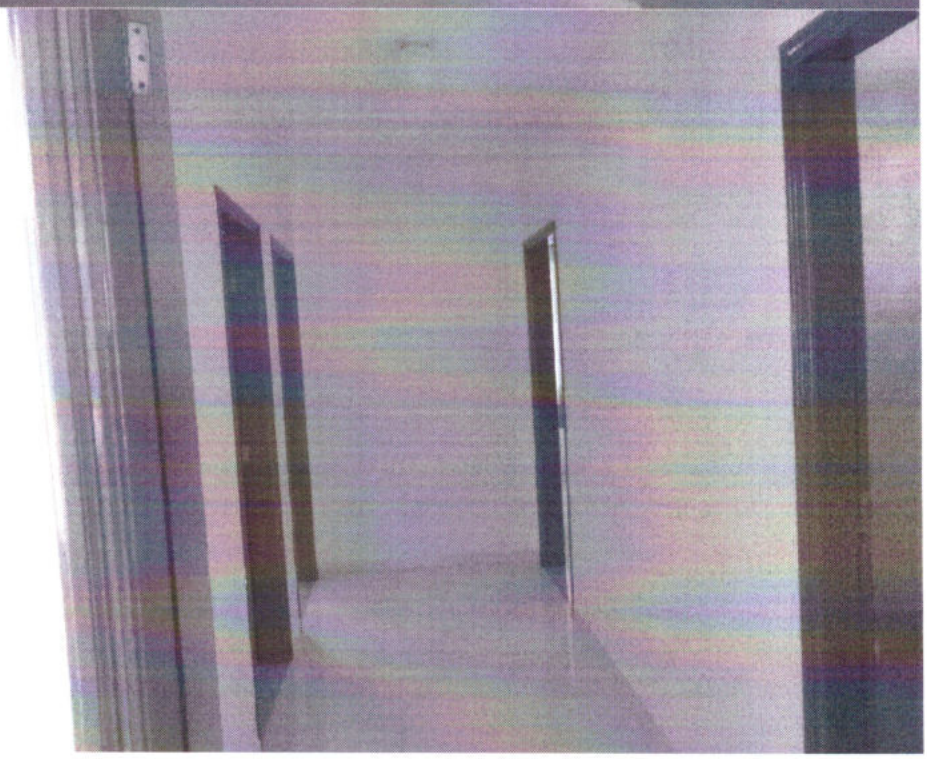
PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 50
PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 20/19

PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 51

PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 21/24

PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 52

PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 22/23

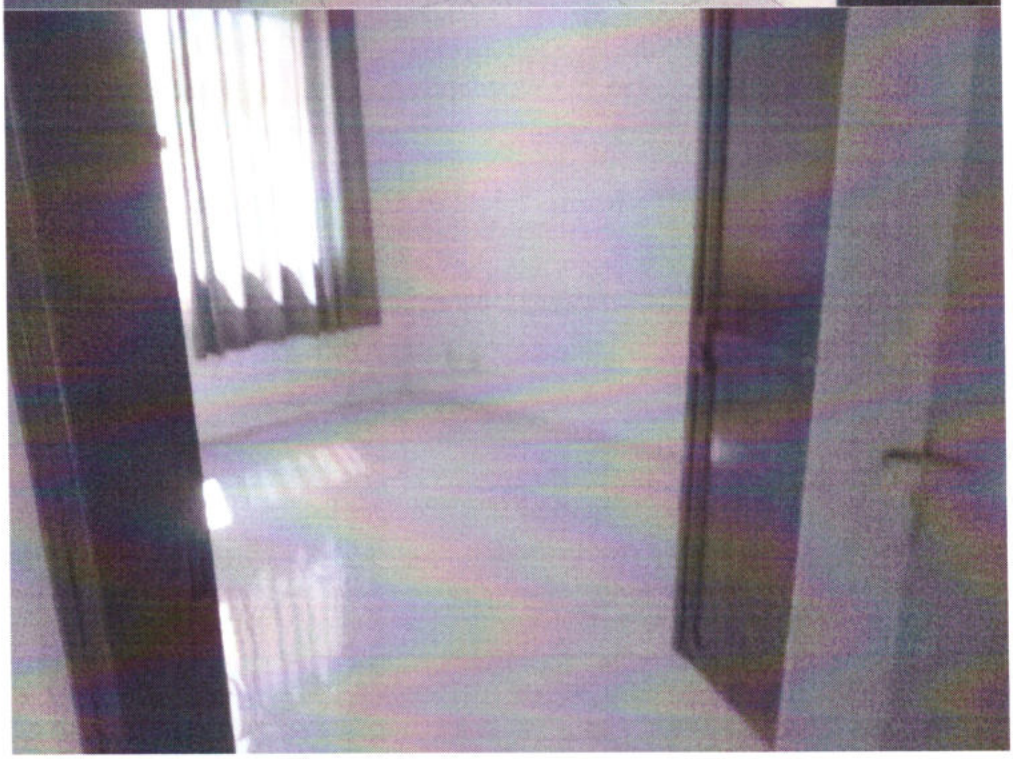


PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 53

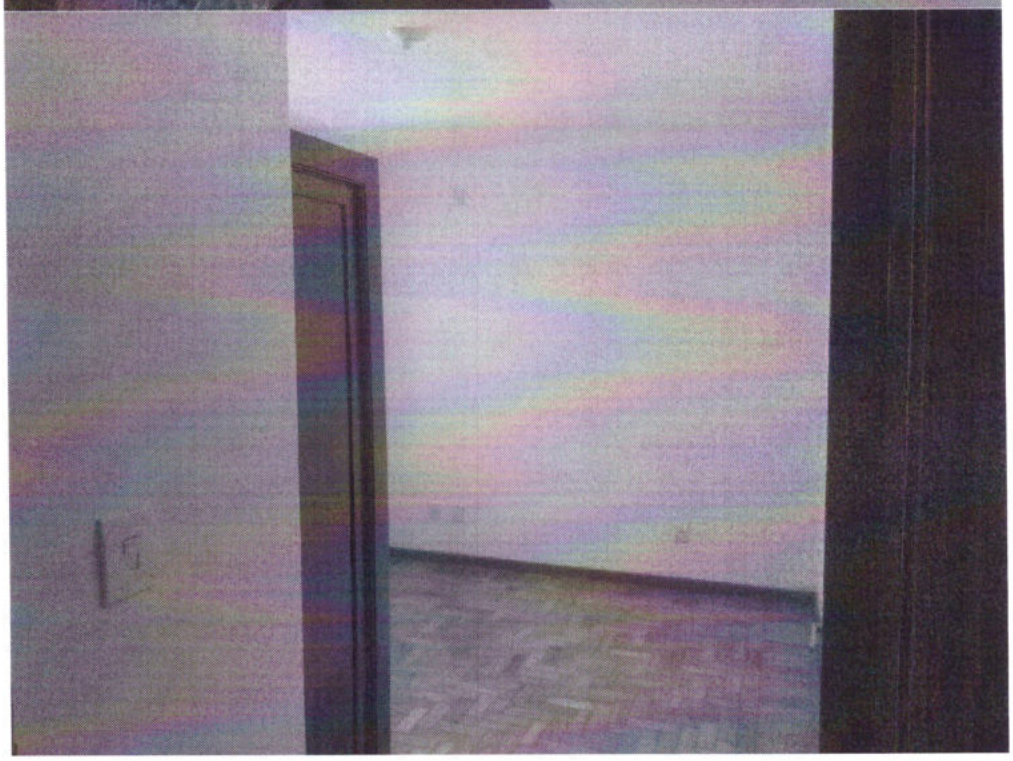
PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 23/A

PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 54

PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 24

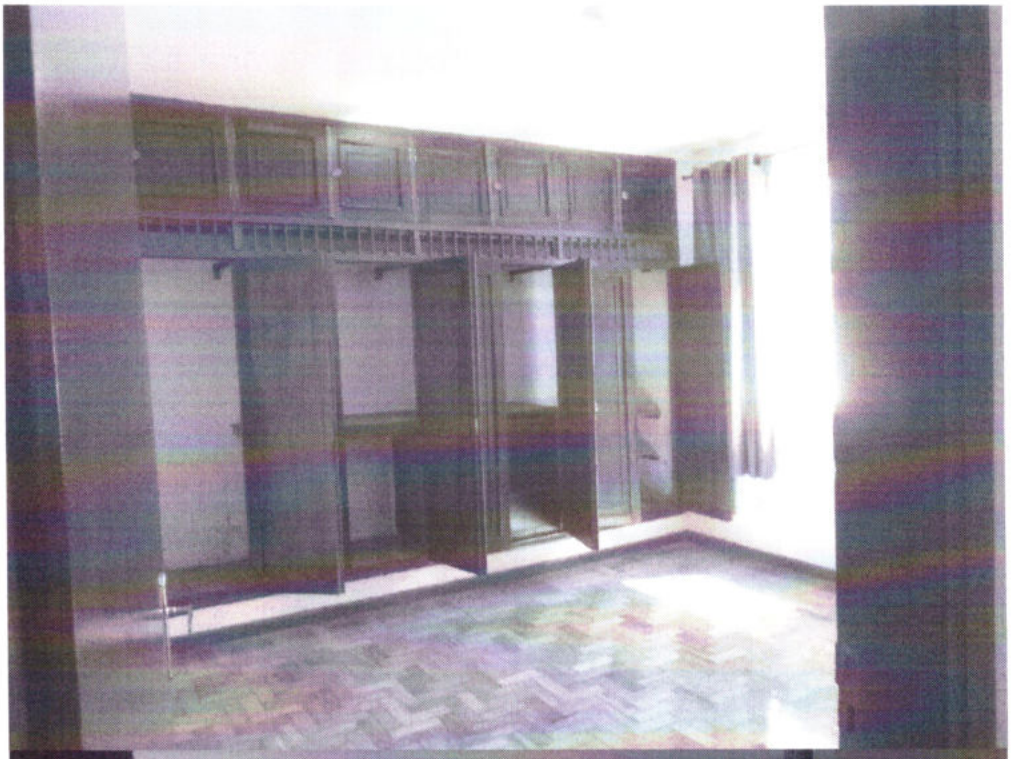


PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 55
PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 25/19



PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 56

PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS 26/19



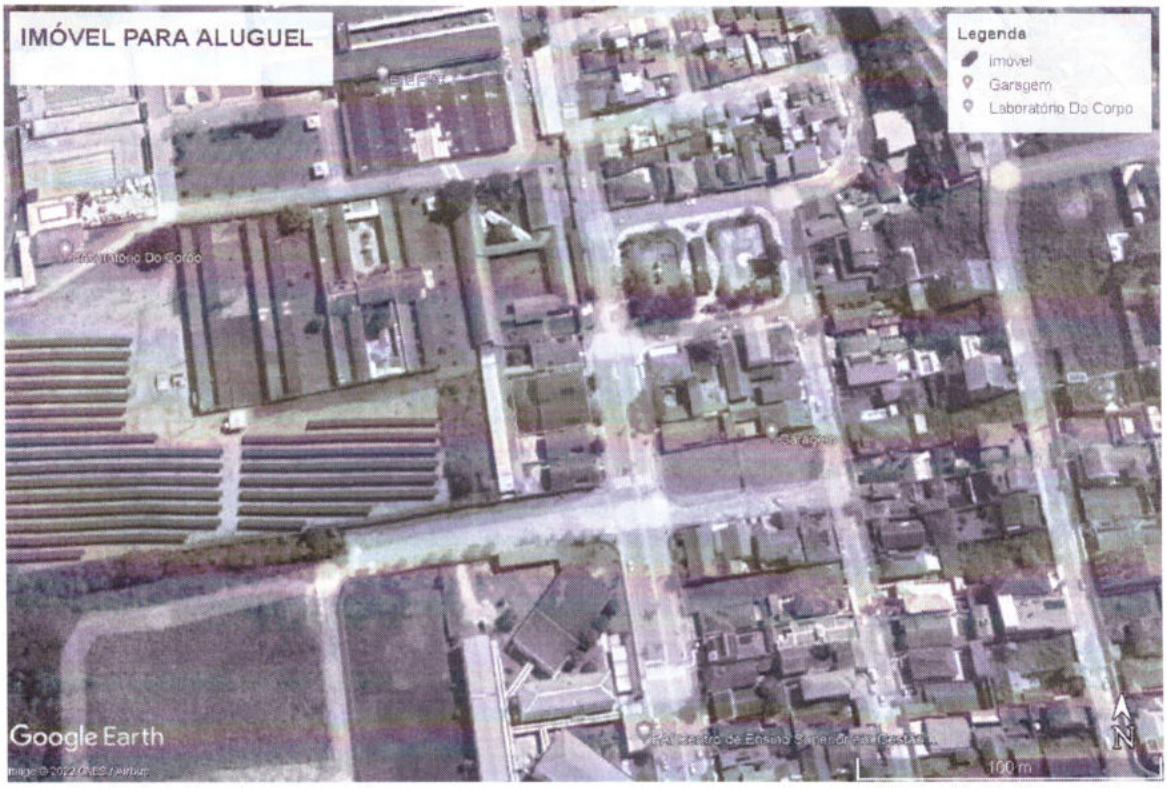
PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 57

PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 27/29

PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 58
PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 27/29

Localização

Google earth


IMÓVEL PARA ALUGUEL
Legenda
imóvel
Garagem
Laboratório Do Corpo
Google Earth
100 m
N