



PREFEITURA

www.pmsrs.mg.gov.br



(IMÓVEL P/ ALUGUEL)

Laudo de avaliação 2022.

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

Prefeitura Municipal de Santa Rita do Sapucaí - MG

Rua Cel. Joaquim Neto, 333 - Centro - CEP:3754000

Santa Rita do Sapucaí - Minas Gerais - Brasil

Telefone: +55 (35) 3473-3200



PREFEITURA

www.pmsrs.mg.gov.br

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 **480,00 m²**; área de terreno de **834,14 m²**.

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

Rua Cel. Joaquim Neto nº 285, Bairro Centro, Santa Rita do Sapucaí / MG. Cep.: 37.540.000

Coordenadas:

Latitude: 22°14'58.64"S;

Longitude: 45°42'19.14"O.

Prefeitura Municipal de Santa Rita do Sapucaí - MG

Rua Cel. Joaquim Neto, 333 - Centro - CEP:3754000

Santa Rita do Sapucaí - Minas Gerais - Brasil

Telefone: +55 (35) 3473-3200

**6. Acesso**

Rua e. Joaquim Neto nº 285, Bairro Centro.

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 residencial, 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 imóvel avaliando: R\$6.408,00

Imóvel avaliando

O imóvel objeto da avaliação possui área edificada aproximada de 480,00 m²; área de terreno de 834,14 m².

Área: 480m²

**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: topografia

Imóveis amostrados para comparação:**Imóvel 1:**

RUA JUCA CASTELO , Nº 119 . CENTRO, SANTA RITA DO SAPUCAÍ-MG. CASA PARA LOCAÇÃO COMERCIAL DESCRIÇÃO: 4 QUARTOS, SALA, COPA, COZINHA, BANHEIRO SOCIAL, ÁREA DE SERVIÇO E 3 VAGAS DE GARAGEM. BAIRRO CENTRO.

Área:	300m ²
Valor:	R\$3.800,00
Valor por metro quadrado:	R\$12,67
Fator de homogeneização localização :	1,00
Fator de homogeneização topografia:	0,90

Imóvel 2:

RUA SILVESTRE FERRAZ , Nº 187 . CENTRO, SANTA RITA DO SAPUCAÍ-MG. CASA PARA LOCAÇÃO DESCRIÇÃO: 5 QUARTOS, SALA, SALA DE JANTAR, SALA DE ESTAR, COPA, 2 BANHEIROS SOCIAIS, ÁREA DE SERVIÇO, QUINTAL COM UM CÔMODO NOS FUNDOS E GARAGEM. BAIRRO CENTRO

Área:	320m ²
-------	-------------------

**PREFEITURA****www.pmsrs.mg.gov.br**

Valor:	R\$4.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$12,50
Fator de homogeneização localização :	0,90
Fator de homogeneização topografia:	1,00

Imóvel 3:

AVENIDA ANTONIO PAULINO , N° 274 . CENTRO, SANTA RITA DO SAPUCAÍ-MG. CASA PARA LOCAÇÃO COMERCIAL DESCRIÇÃO: 3 QUARTOS SENDO 1 SUÍTE, ANTI SALA, SALA, COPA, COZINHA, BANHEIRO SOCIAL, CORREDOR COM TANQUE, 1 VAGA DE GARAGEM. POSSUI ARMÁRIOS EMBUTI

Área:	150m ²
Valor:	R\$2.500,00
Valor por metro quadrado:	R\$16,67
Fator de homogeneização localização :	0,90
Fator de homogeneização topografia:	1,00

Imóvel 4:

RUA JOAQUIM NETO , N° 100 . CENTRO, SANTA RITA DO SAPUCAÍ-MG. CASA PARA LOCAÇÃO DESCRIÇÃO: 03 QUARTOS, COZINHA, SALA , SALA DE JANTAR , 02 BANHEIROS, COZINHA EXTERNA, LAVANDERIA, DESPENSA, 01 BANHEIRO E GARAGEM. BAIRRO CENTRO

Área:	200m ²
Valor:	R\$3.500,00
Valor por metro quadrado:	R\$17,50
Fator de homogeneização localização :	0,90
Fator de homogeneização topografia:	1,00

Prefeitura Municipal de Santa Rita do Sapucaí - MG

Rua Cel. Joaquim Neto, 333 - Centro - CEP:3754000
Santa Rita do Sapucaí - Minas Gerais - Brasil
Telefone: +55 (35) 3473-3200

**Tabela de homogeneização:**

	Imóvel R\$/m²	F1	F2	R\$/m² homog.
1	12,67	1,00	0,90	11,40
2	12,50	0,90	1,00	11,25
3	16,67	0,90	1,00	15,00
4	17,50	0,90	1,00	15,75

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

Média: $X = \sum(X_i)/n$

$$X = 13,35$$

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

$$S = 2,36$$

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

Amostra 1: $d = |11,40 - 13,35| / 2,36 = 0,83 < 1,54$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |11,25 - 13,35| / 2,36 = 0,89 < 1,54$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |15,00 - 13,35| / 2,36 = 0,70 < 1,54$ (amostra pertinente)

Amostra 4: $d = |15,75 - 13,35| / 2,36 = 1,02 < 1,54$ (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: $Li = X - t_c * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + t_c * S/\sqrt{(n-1)}$,

onde t_c 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):

$$Li = 13,35 - 1.64 * 2,36/\sqrt{(4 - 1)} = 11,12$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 13,35 + 1.64 * 2,36/\sqrt{(4 - 1)} = 15,58$$

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\$12,01 a R\$14,68

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\$13,35

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$13,35 * 480,00 = R\$6.408,00

Valor do imóvel avaliando:

R\$6.408,00

(Válido para dezembro de 2022)



PREFEITURA

www.pmsrs.mg.gov.br

11. Encerramento:

Encerra-se o presente trabalho composto por 17 (dezessete páginas), sendo esta datada e assinada pelo autor do presente trabalho e as demais rubricadas, resultando no valor de mercado médio de **R\$6.408,00** (Seis mil e quatrocentos e oito reais) para a data base de dezembro 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.

Ricardo Lopes da Silva.

Engenheiro civil: Ricardo Lopes da Silva.

CREA: 336.064-MG.

Divisão de Planejamento Urbano

Ricardo Lopes da Silva.



PREFEITURA

www.pmsrs.mg.gov.br

Anexo 1

Realatório fotográfico



Prefeitura Municipal de Santa Rita do Sapucaí - MG

Rua Cel. Joaquim Neto, 333 - Centro - CEP:3754000

Santa Rita do Sapucaí - Minas Gerais - Brasil

Telefone: +55 (35) 3473-3200



PREFEITURA

www.pmsrs.mg.gov.br



Prefeitura Municipal de Santa Rita do Sapucaí - MG

Rua Cel. Joaquim Neto, 333 - Centro - CEP:3754000

Santa Rita do Sapucaí - Minas Gerais - Brasil

Telefone: +55 (35) 3473-3200



PREFEITURA

www.pmsrs.mg.gov.br



Prefeitura Municipal de Santa Rita do Sapucaí - MG

Rua Cel. Joaquim Neto, 333 - Centro - CEP:3754000

Santa Rita do Sapucaí - Minas Gerais - Brasil

Telefone: +55 (35) 3473-3200



PREFEITURA

www.pmsrs.mg.gov.br



Prefeitura Municipal de Santa Rita do Sapucaí - MG

Rua Cel. Joaquim Neto, 333 - Centro - CEP:3754000

Santa Rita do Sapucaí - Minas Gerais - Brasil

Telefone: +55 (35) 3473-3200



PREFEITURA

www.pmsrs.mg.gov.br



Prefeitura Municipal de Santa Rita do Sapucaí - MG

Rua Cel. Joaquim Neto, 333 - Centro - CEP:3754000

Santa Rita do Sapucaí - Minas Gerais - Brasil

Telefone: +55 (35) 3473-3200



PREFEITURA

www.pmsrs.mg.gov.br



Prefeitura Municipal de Santa Rita do Sapucaí - MG

Rua Cel. Joaquim Neto, 333 - Centro - CEP:3754000

Santa Rita do Sapucaí - Minas Gerais - Brasil

Telefone: +55 (35) 3473-3200



PREFEITURA

www.pmsrs.mg.gov.br



Prefeitura Municipal de Santa Rita do Sapucaí - MG

Rua Cel. Joaquim Neto, 333 - Centro - CEP:3754000

Santa Rita do Sapucaí - Minas Gerais - Brasil

Telefone: +55 (35) 3473-3200



PREFEITURA

www.pmsrs.mg.gov.br



Prefeitura Municipal de Santa Rita do Sapucaí - MG

Rua Cel. Joaquim Neto, 333 - Centro - CEP:3754000

Santa Rita do Sapucaí - Minas Gerais - Brasil

Telefone: +55 (35) 3473-3200



PREFEITURA

www.pmsrs.mg.gov.br



Prefeitura Municipal de Santa Rita do Sapucaí - MG

Rua Cel. Joaquim Neto, 333 - Centro - CEP:3754000

Santa Rita do Sapucaí - Minas Gerais - Brasil

Telefone: +55 (35) 3473-3200