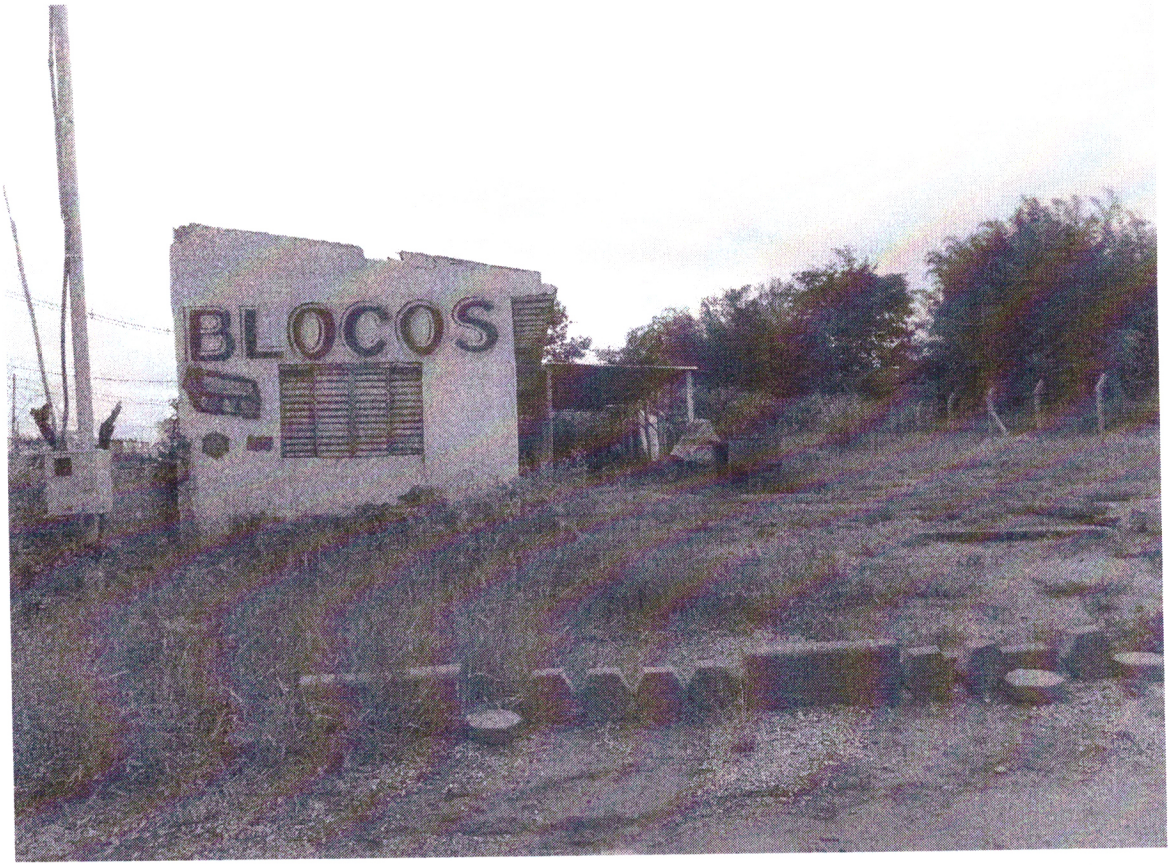
PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ
FLS. 01/15



(IMÓVEL P/ ALUGUEL)

Laudo de avaliação 2023.

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

PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS 02/15

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 de terreno de **1.000,00 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

BR 459, km 126, Santa Rita do Sapucaí / MG. Cep.: 37.540.000
Coordenadas:
Latitude: 22°15'20.16"S;
Longitude: 45°42'42.62"O.

PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 03/15

6. Acesso

BR 459, km 126.

7. Caracterização da Região:

O imóvel está localizado na Zona Urbana 2 no Macrozoneamento, zona que se destina ao uso residencial. É composto por áreas que facilitam o trafego de veículos de grande porte. 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 terreno comercial, 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$1.111,38

Imóvel avaliando

Depósito Prefeitura O imóvel objeto da avaliação possui área de terreno de 1.000,00 m².

Área: 1.000m²

PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 04/15

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 UM . FAMILIA ANDRADE, SANTA RITA DO SAPUCAÍ-MG. TERRENO PARA LOCAÇÃO DESCRIÇÃO: TERRENO COM CERCA DE 2.000M². RUA UM, S/N BAIRRO FAMÍLIA ANDRADE

Área:	2.000m²
Valor:	R$2.500,00
Valor por metro quadrado:	R$1,25
Fator de homogeneização localização :	0,80
Fator de homogeneização topografia:	0,70

Imóvel 2:

TERRENO COMERCIAL PARA ALUGUEL . FAMILIA ANDRADE, SANTA RITA DO SAPUCAÍ-MG. TERRENO COMERCIAL PARA LOCAÇÃO DESCRIÇÃO: TERRENO COMERCIAL DE 1.800M². BAIRRO FAMÍLIA ANDRADE

Área:	1.800m²
Valor:	R$4.000,00

PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 05/15

Valor por metro quadrado:	R$2,22
Fator de homogeneização localização :	0,70
Fator de homogeneização topografia:	0,80

Imóvel 3:

TERRENO COMERCIAL PARA ALUGUEL RUA RODOLFO GUERINO ADAMI . FAMILIA ANDRADE, SANTA RITA DO SAPUCAÍ-MG. TERRENO PARA LOCAÇÃO DESCRIÇÃO: TERRENO FECHADO COM CERCA DE 680M². BAIRRO: FAMILIA ANDRADE

Área:	680m²
Valor:	R$1.500,00
Valor por metro quadrado:	R$2,21
Fator de homogeneização localização :	0,70
Fator de homogeneização topografia:	0,90

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R$/m²	F1	F2	R$/m² homog.
1	1,25	0,80	0,70	0,70
2	2,22	0,70	0,80	1,24
3	2,21	0,70	0,90	1,39

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

Média: $X = \sum(Xi)/n$

$X = 1,11$

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

$S = 0,36$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 06/15

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: $d = |0,70 - 1,11| / 0,36 = 1,13 < 1.38$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |1,24 - 1,11| / 0,36 = 0,37 < 1.38$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |1,39 - 1,11| / 0,36 = 0,77 < 1.38$ (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):

$Li = 1,11 - 1.89 * 0,36/\sqrt{(3 - 1)} = 0,63$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$Ls = 1,11 + 1.89 * 0,36/\sqrt{(3 - 1)} = 1,60$

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$1,00 a R$1,22

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.

Como não há valores dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizar a média das amostras como valor unitário.

PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS 07/19

Valor unitário do imóvel avaliando: R$1,11

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R$1,11 * 1.000,00 = R$1.111,38

Valor do imóvel avaliando: R$1.111,38

(Válido para janeiro de 2023)

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$1.111,38** (mil cento e onze reais e trinta e oito centavos) para a data base de janeiro de 2023, 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

PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ
FLS. 08/15

Anexo 1

Realatório fotográfico

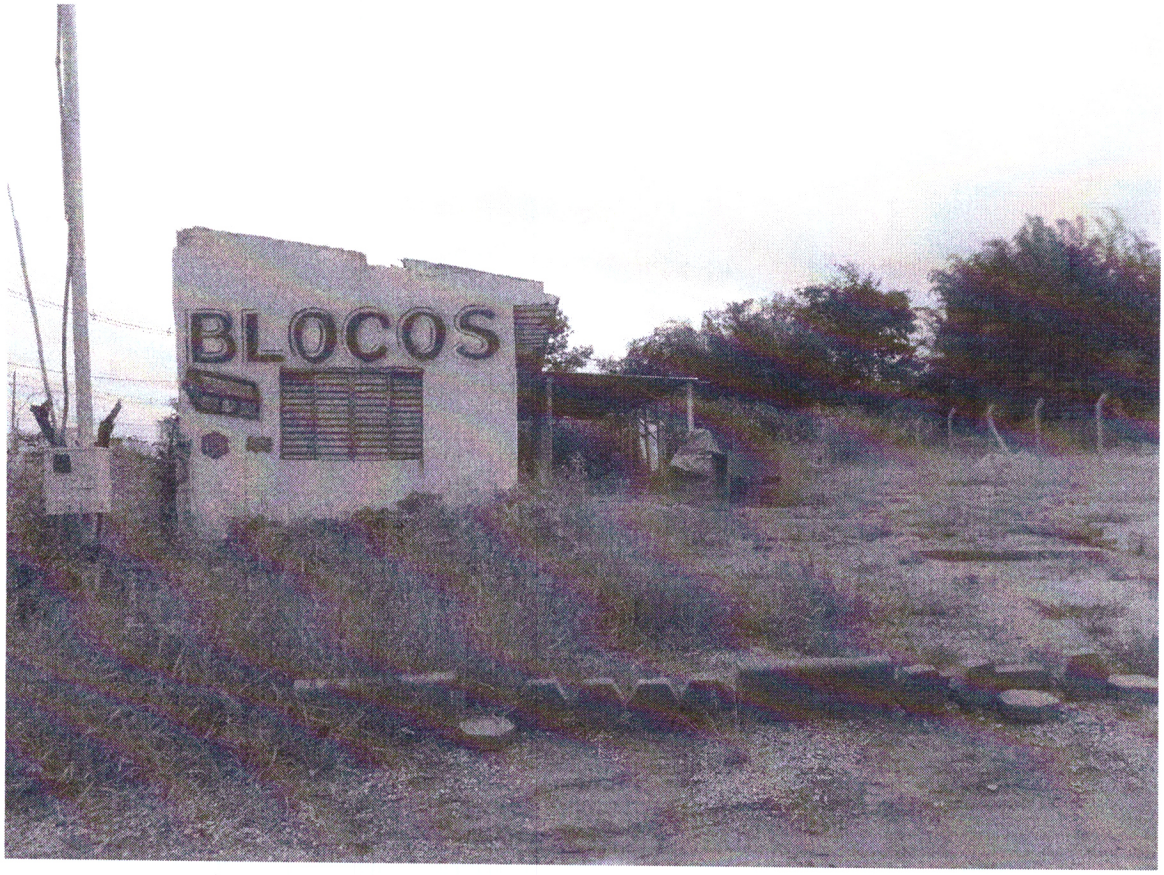
PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ
FLS. 09/14

PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ
FLS. 10/15

PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ
FLS. 11/15

PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ
FLS 12/15

PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ
FLS. 13/15



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

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