

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

(IMÓVEL P/ ALUGUEL)

Laudo de avaliação 2023.

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 **400,00 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 precípua 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 Frederico de Paula Cunha nº 925, Bairro Maristela, Santa Rita do Sapucaí / MG. Cep.: 37.540.000

Coordenadas:

Latitude: 22°14'29.03"S;

Longitude: 45°42'37.84"O.

6. Acesso

. Avenida Frederico de Paula Cunha.

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



7. Caracterização da Região:

O imóvel está localizado na Zona Urbana 3 no Macrozoneamento, zona que se destina ao uso predominantemente misto. É composta por áreas da região centro-oeste do município, com as seguintes características: fragilidade ambiental, forte presença de recursos hídricos e infraestrutura disponível.

§ 1º. Indústrias não incômodas serão permitidas na Z3.

§ 2º. O perímetro da Z3 será delimitado no mapa do zoneamento contido no anexo desta lei.

(Art. 57 com redação alterada pela Lei Complementar 86/2014). 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.

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 imóvel por comparação direta com tratamento por fatores

Valor do imóvel avaliando: R\$3.466,76

Imóvel avaliando

GALPÃO PARA ALMOXARIFADO NA AVENIDA FREDERICO DE PAULA CUNHA 925

Área: 400m²

Método empregado:



PREFEITURA

www.pmsrs.mg.gov.br

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

F3: infraestrutura

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

Bairro: MARISTELA Referência 27G Características Sobre composto de 360 m² com salas comerciais, 02 banheiros e mezanino com cozinha. R\$7000,00 + iptu

Área: 360m²

Valor: R\$7.000,00

Valor por metro quadrado: R\$19,44

Fator de homogeneização localização : 0,80

Fator de homogeneização topografia: 0,70

Fator de homogeneização infraestrutura: 0,70

Imóvel 2:

Valor: R\$ 3.700,00 Bairro: MARISTELA Referência 03C Características Sobre ponto comercial amplo com aproximadamente 260m², 01 cozinha, 01 escritório e 02 banheiros. R\$3.700,00 + iptu.

Área: 260m²

Valor: R\$3.700,00

Valor por metro quadrado: R\$14,23

Fator de homogeneização localização : 0,80

Fator de homogeneização topografia: 0,70

Fator de homogeneização infraestrutura: 0,70

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

Imóvel 3:

R\$ 6.000,00 GALPÃO PARA ALUGUEL OSVALDO CAMPOS DO AMARAL , Nº 867 .
MARISTELA, SANTA RITA DO SAPUCAÍ-MG. GALPÃO PARA LOCAÇÃO DESCRIÇÃO: 02
GALPÕES DE 270M² CADA BAIRRO MARISTELA

Área: 270m²

Valor: R\$6.000,00

Valor por metro quadrado: R\$22,22

Fator de homogeneização localização : 0,90

Fator de homogeneização topografia: 0,80

Fator de homogeneização infraestrutura: 0,80

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	19,44	0,80	0,70	0,70	7,62
2	14,23	0,80	0,70	0,70	5,58
3	22,22	0,90	0,80	0,80	12,80

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

Média: $X = \sum(Xi)/n$

$X = 8,67$

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

$S = 3,72$

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: $d = |7,62 - 8,67| / 3,72 = 0,28 < 1,38$ (amostra pertinente)

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

Amostra 2: $d = |5,58 - 8,67| / 3,72 = 0,83 < 1,38$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |12,80 - 8,67| / 3,72 = 1,11 < 1,38$ (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):

$$Li = 8,67 - 1,89 * 3,72 / \sqrt{(3 - 1)} = 3,69$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 8,67 + 1,89 * 3,72 / \sqrt{(3 - 1)} = 13,64$$

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\$7,80 a R\$9,53

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\$8,67

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

$$\text{Valor final} = R\$8,67 * 400,00 = R\$3.466,76$$

Valor do imóvel avaliando: R\$3.466,76

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

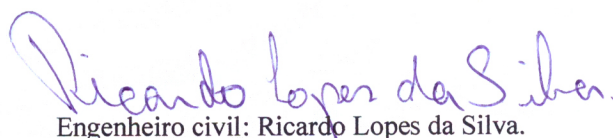


PREFEITURA

www.pmsrs.mg.gov.br

11. Encerramento:

Encerra-se o presente trabalho composto por 10 (dez páginas), sendo esta datada e assinada pelo autor do presente trabalho e as demais rubricadas, resultando no valor de mercado médio de **R\$3.466,76** (Três mil e quatrocentos e sessenta e seis reais e setenta e seis centavos) para a data base de março 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.


Engenheiro civil: Ricardo Lopes da Silva.

CREA: 336.064-MG.

Divisão de Planejamento Urbano

Anexo de fotos :



PREFEITURA

www.pmsrs.mg.gov.br

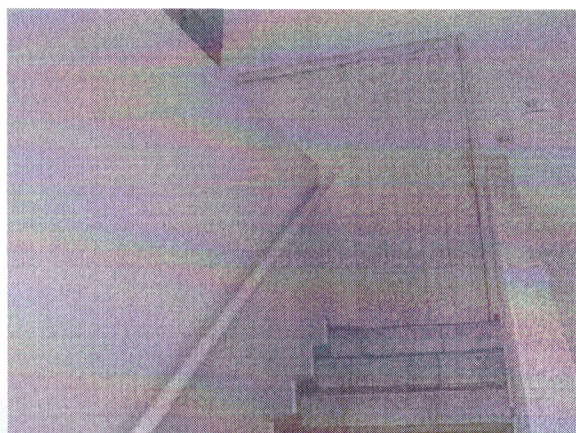


Prefeitura Municipal de Santa Rita do Sapucaí - MG
Rua Cel. Joaquim Neto, 333 - Centro - CEP:3754000
Santa Rita do Sapucaí - Minas Gerais - Brasil
Telefone: +55 (35) 3473-3200



PREFEITURA

www.pmsrs.mg.gov.br





PREFEITURA

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