



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 **165,51m²**.

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 Sinhá Moreira nº 270, Bairro Centro, Santa Rita do Sapucaí / MG. Cep.: 37.540.000

Coordenadas:

Latitude: 22°15'21.85"S;

Longitude: 45°42'13.48"O.

6. Acesso

Avenida Sinhá Moreira .

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 Central no Macrozoneamento, A Zona Central- ZC, destina-se ao uso residencial multifamiliar e misto. É composta por áreas com as seguintes características: fragilidade ambiental; forte presença de recursos hídricos e de infraestrutura compatível para atender a uma verticalização moderada.

8. Descrição do Imóvel:

Este imóvel está documentado em sua matrícula como imóvel comercial.

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\$2.556,08

Imóvel avaliando

AVENIDA SINHA MOREIRA 270 CENTRO CARTÓRIO ELEITORAL

Área: 166m²

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.



PREFEITURA

www.pmsrs.mg.gov.br

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: estado de conservação

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

COMODO COMERCIAL PARA ALUGUEL CÓDIGO 1563 CÔMODO PARA LOCAÇÃO COMERCIAL A/T 200M² DESCRIÇÃO: CÔMODO COMERCIAL PARTE SUPERIOR, POSSUI A/T 200M², COM BANHEIRO. BAIRRO CENTRO.

Área: 200m²

Valor: R\$3.500,00

Valor por metro quadrado: R\$17,50

Fator de homogeneização localização : 0,80

Fator de homogeneização topografia: 0,80

Fator de homogeneização estado de conservação : 0,70

Imóvel 2:

COMODO COMERCIAL PARA ALUGUEL CÓDIGO 1565 COMODO COMERCIAL PARA LOCAÇÃO. A/C 119,49 DESCRIÇÃO: 02 BANHEIROS, COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO, PÉ DIREITO ALTO PODENDO SER FEITO UM MESANINO, VITRINE E PORTA DE VIDRO. ENTRADA COM RAMPA. BAIRRO CENTRO.

Área: 119m²

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

Valor: R\$4.000,00

Valor por metro quadrado: R\$33,48

Fator de homogeneização localização : 0,80

Fator de homogeneização topografia: 0,80

Fator de homogeneização estado de conservação : 1,00

Imóvel 3:

SALA PARA ALUGUEL CÓDIGO 1576 SALA COMERCIAL PARA LOCAÇÃO
DESCRIÇÃO : SALA DE 150M² COM 02 BANHEIROS, COZINHA E MEZANINO.
BAIRRO CENTRO

Área: 150m²

Valor: R\$5.000,00

Valor por metro quadrado: R\$33,33

Fator de homogeneização localização : 0,80

Fator de homogeneização topografia: 0,80

Fator de homogeneização estado de conservação : 0,80

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	17,50	0,80	0,80	0,70	7,84
2	33,48	0,80	0,80	1,00	21,42
3	33,33	0,80	0,80	0,80	17,07

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

Média: $X = \sum(Xi)/n$

$X = 15,44$

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

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

$S = 6,94$

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: $d = |X_i - \bar{X}| / S < VC$

Valor crítico para 3 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,38$

Amostra 1: $d = |7,84 - 15,44| / 6,94 = 1,10 < 1,38$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |21,42 - 15,44| / 6,94 = 0,86 < 1,38$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |17,07 - 15,44| / 6,94 = 0,23 < 1,38$ (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: $Li = \bar{X} - t_c * S / \sqrt{(n-1)}$ e $Ls = \bar{X} + t_c * S / \sqrt{(n-1)}$,

onde t_c é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 2 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$Li = 15,44 - 1,89 * 6,94 / \sqrt{(3 - 1)} = 6,17$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$Ls = 15,44 + 1,89 * 6,94 / \sqrt{(3 - 1)} = 24,71$



PREFEITURA

www.pmsrs.mg.gov.br

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\$13,90 a R\$16,99

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\$15,44

Resultado final:

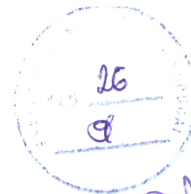
Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$15,44 * 165,51 = R\$2.556,08

Valor do imóvel avaliando: R\$2.556,08

11. 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\$2.556,08** (Dois mil e quinhentos e cinquenta e seis reais e oito centavos) para a data base de abril 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

PREFEITURA

www.pmsrs.mg.gov.br

Engenheiro civil: Ricardo Lopes da Silva.

CREA: 336.064-MG.

Divisão de Planejamento Urbano

Ricardo Lopes da Silva

Anexo de fotos :

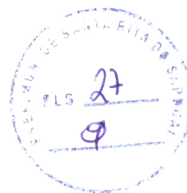


Prefeitura Municipal de Santa Rita do Sapucaí - MG

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

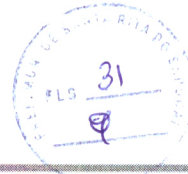


Prefeitura Municipal de Santa Rita do Sapucaí - MG

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