(IMÓVEL P/ ALUGUEL)

# Laudo de avaliação 2023.

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

FLS 15

PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 2/3

## 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 **72,84 m²;** sendo **68,31 m²** de área privativa principal e **10,35 m²** de área privativa acessória garagem, área de uso comum de **39,87 m²**, área real total de **112,71 m²**, sendo **68,31 m²** de área coberta e **44,40 m²** de área descoberta, fração ideal do terreno **67,918 m²** ou **11,71%.**

### 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 Abrahão Elias Kallás nº 644, apartamento 103, Bairro Monte Verde II, Santa Rita do Sapucaí / MG. Cep.: 37.540.000

Coordenadas:

Latitude: 22°15'45.44"S;

Longitude: 45°41'49.30"O.

**6. Acesso**

Rua Abrahão Elias Kallás , Bairro Monte Verde II.

**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 imóvel avaliando: R$1.014,39**

Imóvel avaliando
Rua Abrahão Elias Kallás nº 644, Bairro Monte Verde II, Santa Rita do Sapucaí / MG.
Área: 113m²

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: idade

F3: topografia

Imóveis amostrados para comparação:

**Imóvel 1:**

RUA IDEAL FERNANDES MATTOS SHUWART , Nº 272 UNIDADE APTO 202 . JARDIM DAS PALMEIRAS, SANTA RITA DO SAPUCAÍ-MG.

| | |
|---|---|
| Área: | 100m² |
| Valor: | R$1.200,00 |
| Valor por metro quadrado: | R$12,00 |
| Fator de homogeneização localização : | 0,80 |
| Fator de homogeneização idade : | 1,00 |
| Fator de homogeneização topografia : | 0,90 |

**Imóvel 2:**

RUA RICHARD CONRAD MENEZES DE ALCKMIM , Nº 242 UNIDADE APTO 104 . MORADA DO SOL, SANTA RITA DO SAPUCAÍ-MG.

| | |
|---|---|
| Área: | 70m² |
| Valor: | R$900,00 |
| Valor por metro quadrado: | R$12,86 |
| Fator de homogeneização localização : | 1,00 |
| Fator de homogeneização idade : | 0,70 |

| | |
|---|---|
| Fator de homogeneização topografia : | 1,00 |

**Imóvel 3:**

Bairro: MARISTELA Referência 10AP Características Sobre composto de 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro social, área de serviço.

| | |
|---|---|
| Área: | 90m² |
| Valor: | R$1.000,00 |
| Valor por metro quadrado: | R$11,11 |
| Fator de homogeneização localização : | 0,90 |
| Fator de homogeneização idade : | 0,70 |
| Fator de homogeneização topografia : | 0,80 |

**Imóvel 4:**

Bairro: CENTRO Referência 02AP Características Sobre composta de 03 dormitórios, sendo 01 suíte, sala, sacada, cozinha, banheiro social, área de serviço e garagem. r$ 1.400,00 + cond. + iptu

| | |
|---|---|
| Área: | 80m² |
| Valor: | R$1.400,00 |
| Valor por metro quadrado: | R$17,50 |
| Fator de homogeneização localização : | 1,10 |
| Fator de homogeneização idade : | 0,80 |
| Fator de homogeneização topografia : | 1,00 |

Tabela de homogeneização:

| Imóvel | R$/m² | F1 | F2 | F3 | R$/m² homog. |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 12,00 | 0,80 | 1,00 | 0,90 | 8,64 |
| 2 | 12,86 | 1,00 | 0,70 | 1,00 | 9,00 |
| 3 | 11,11 | 0,90 | 0,70 | 0,80 | 5,60 |
| 4 | 17,50 | 1,10 | 0,80 | 1,00 | 15,40 |

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

Média: $X = \sum(Xi)/n$

$X = 9,66$

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

$S = 4,12$

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: $d = \|8,64 - 9,66\| / 4,12 = 0,25 < 1.54$ | (amostra pertinente) |
| Amostra 2: $d = \|9,00 - 9,66\| / 4,12 = 0,16 < 1.54$ | (amostra pertinente) |
| Amostra 3: $d = \|5,60 - 9,66\| / 4,12 = 0,99 < 1.54$ | (amostra pertinente) |
| Amostra 4: $d = \|15,40 - 9,66\| / 4,12 = 1,39 < 1.54$ | (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):

$Li = 9,66 - 1.64 * 4,12/\sqrt{(4 - 1)} = 5,76$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$Ls = 9,66 + 1.64 * 4,12/\sqrt{(4 - 1)} = 13,56$

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$8,69 a R$10,63

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 há apenas um valor dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizá-lo como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: R$9,00

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R$9,00 * 112,71 = R$1.014,39

**Valor do imóvel avaliando:** **R$1.014,39**

**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$1.014,39** (Um mil e quatorze reais e trinta e nove 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 :