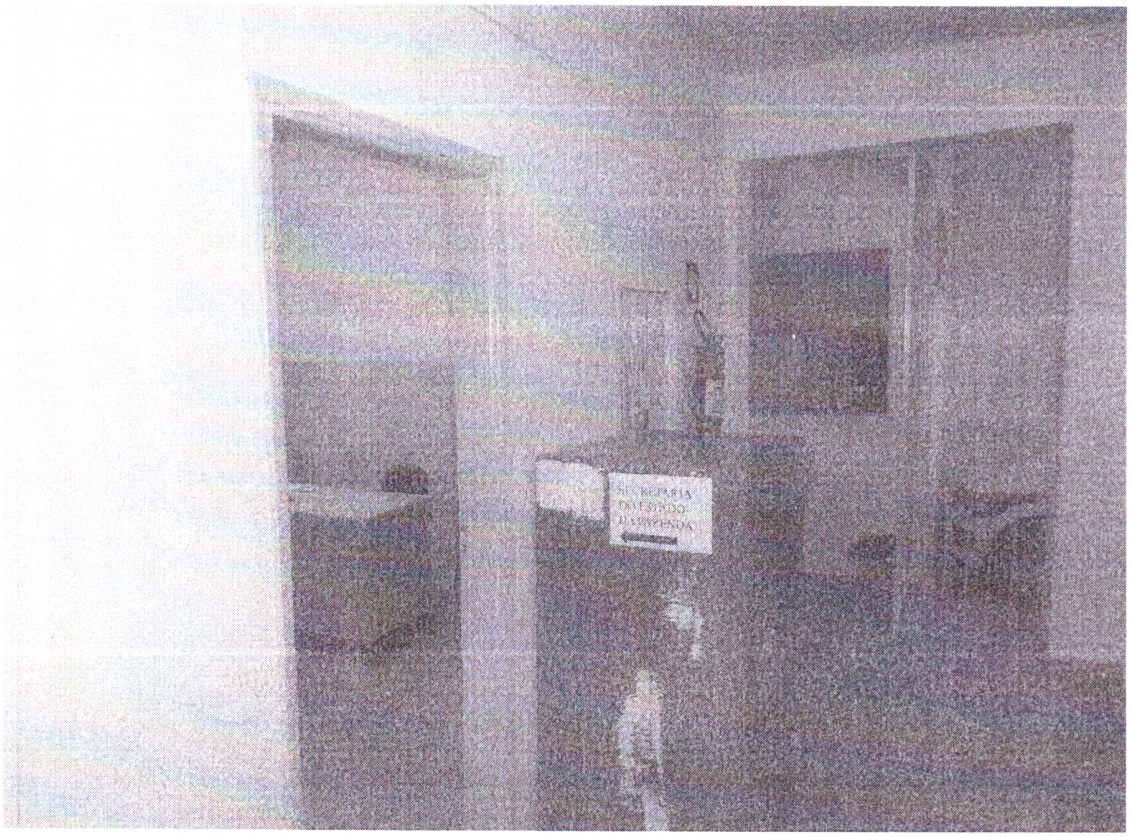
PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 16

PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 1/19



(IMÓVEL P/ ALUGUEL)

Laudo de avaliação 2022.

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

PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 17
PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 2114

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 **16,00m²** aproximadamente.

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

Av.Sinhá Moreira nº 152, Bairro Centro, Santa Rita do Sapucaí / MG. Cep.: 37.540.000
Coordenadas:
Latitude: 22°15'17.80"S;
Longitude: 45°42'16.59"O.

PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 18
PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 3/14

6. **Acesso**

Av. Sinhá Moreira e Rua Adelino Carneiro Pinto.

7. **Caracterização da Região:**

O imóvel está localizado na Zona Central no Macrozoneamento, zona 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 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 imóvel por comparação direta com tratamento por fatores

Valor do imóvel avaliando: R$461,44

Imóvel avaliando

IMÓVEL AVALIADO AV. SINHÁ MOREIRA 152 CENTRO

Área: 16m²

PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 19
PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 4/19

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: infraestrutura

F3: estado de conservação

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

Sobre sala comercial com área aproximadamente de 25m². sala 20: r$ 500,00 + condimínio + iptu

Área:	25m²
Valor:	R$500,00
Valor por metro quadrado:	R$20,00
Fator de homogeneização localização :	1,10
Fator de homogeneização infraestrutura:	0,90
Fator de homogeneização estado de conservação :	1,00

Imóvel 2:

Sobre sala comercial com área aproximadamente de 20 m². poderá ser somente alugado para pessoas ou empresa da área de saúde ou profissionais que estão classificados como na área de saúde. r$ 600,00 + cond + iptu

PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 20
PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 5 / 14

Área:	20m²
Valor:	R$600,00
Valor por metro quadrado:	R$30,00
Fator de homogeneização localização :	1,00
Fator de homogeneização infraestrutura:	0,90
Fator de homogeneização estado de conservação :	1,20

Imóvel 3:

Sobre sala comercial com área aproximadamente de 20 m². poderá ser somente alugado para pessoas ou empresa da área de saúde ou profissionais que estão classificados como na área de saúde. r$ 600,00 + cond + iptu

Área:	30m²
Valor:	R$600,00
Valor por metro quadrado:	R$20,00
Fator de homogeneização localização :	1,30
Fator de homogeneização infraestrutura:	1,10
Fator de homogeneização estado de conservação :	1,20

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R$/m²	F1	F2	F3	R$/m² homog.
1	20,00	1,10	0,90	1,00	19,80
2	30,00	1,00	0,90	1,20	32,40
3	20,00	1,30	1,10	1,20	34,32

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

Média: $X = \sum(Xi)/n$

PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 21
PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 119

X = 28,84

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

S = 7,89

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: $d = |19,80 - 28,84| / 7,89 = 1,15 < 1.38$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |32,40 - 28,84| / 7,89 = 0,45 < 1.38$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |34,32 - 28,84| / 7,89 = 0,69 < 1.38$ (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):

$Li = 28,84 - 1.89 * 7,89/\sqrt{(3 - 1)} = 18,30$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$Ls = 28,84 + 1.89 * 7,89/\sqrt{(3 - 1)} = 39,38$

PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 22
PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 9/19

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$25,96 a R$31,72

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$28,84

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R$28,84 * 16,00 = R$461,44

Valor do imóvel avaliando: R$461,44

11. Encerramento:

Encerra-se o presente trabalho composto por 19 (dezenove páginas), sendo esta datada e assinada pelo autor do presente trabalho e as demais rubricadas, resultando no valor de mercado médio de **R$461,44** (Quatrocentos e sessenta e um reais e quarenta e quatro centavos) para a data base de junho / julho 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.

PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 23

PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 8/19

Ricardo Lopes da Silva.

Engenheiro civil: Ricardo Lopes da Silva.

CREA: 336.064-MG.

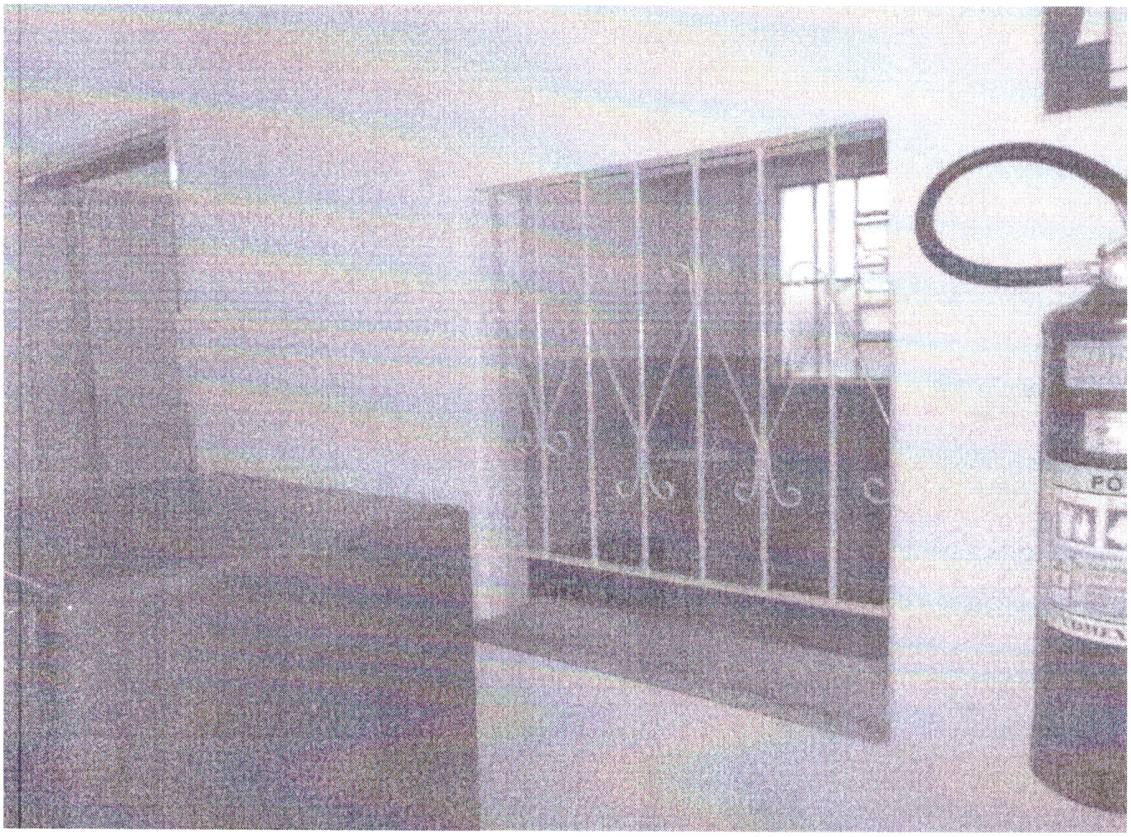
Divisão de Planejamento Urbano

PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 24
PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 9/19

Anexo 1

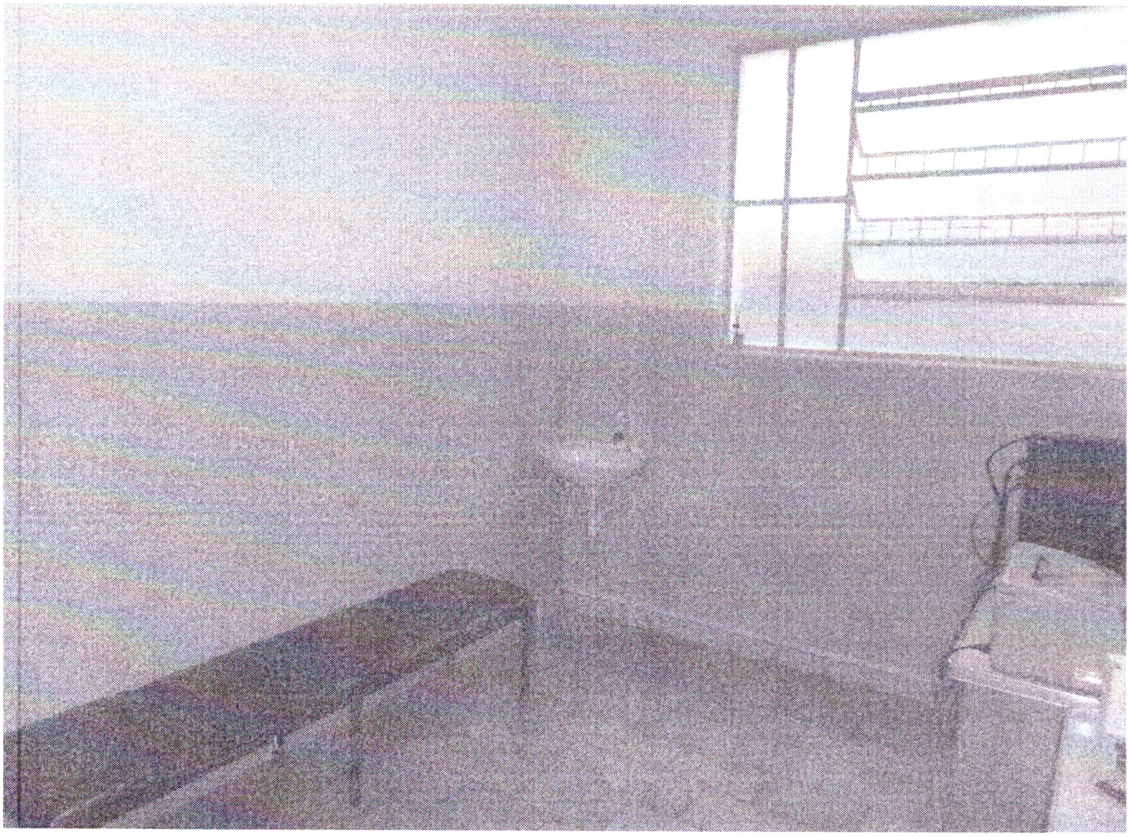
Realatório fotográfico

PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 25
PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 10/14



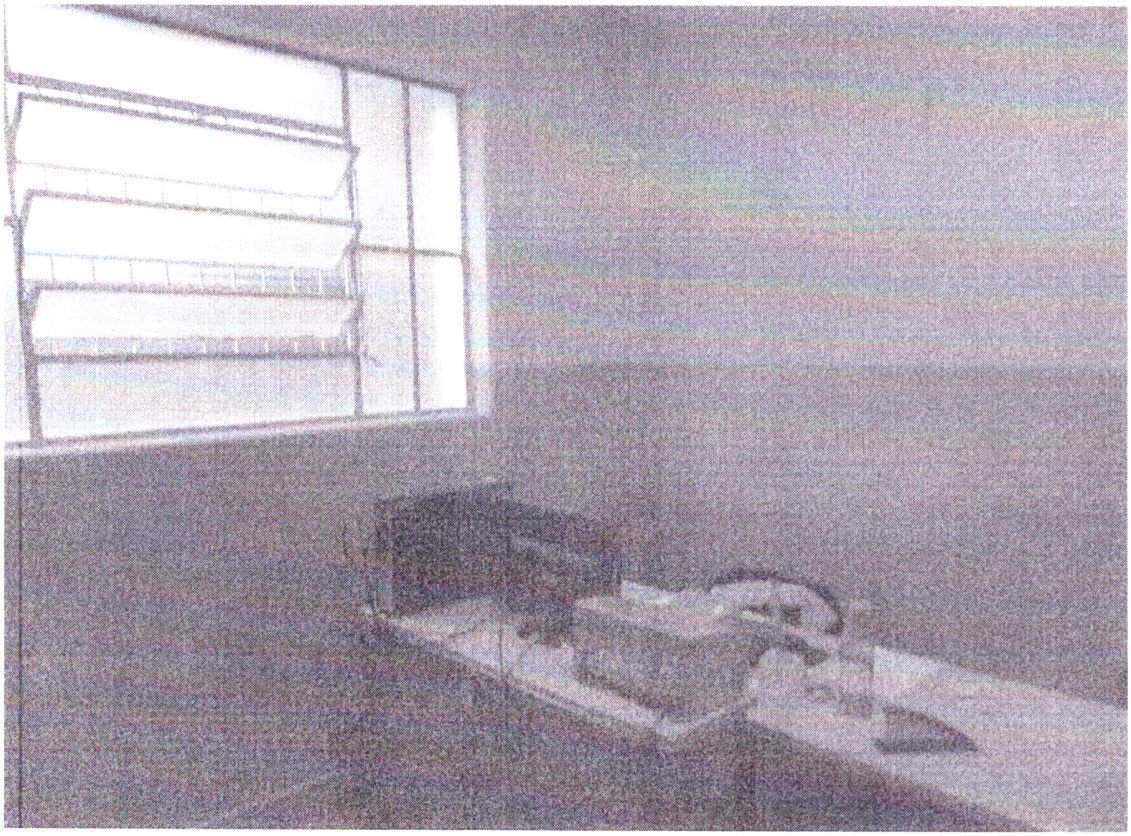
PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 26

PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 11/14



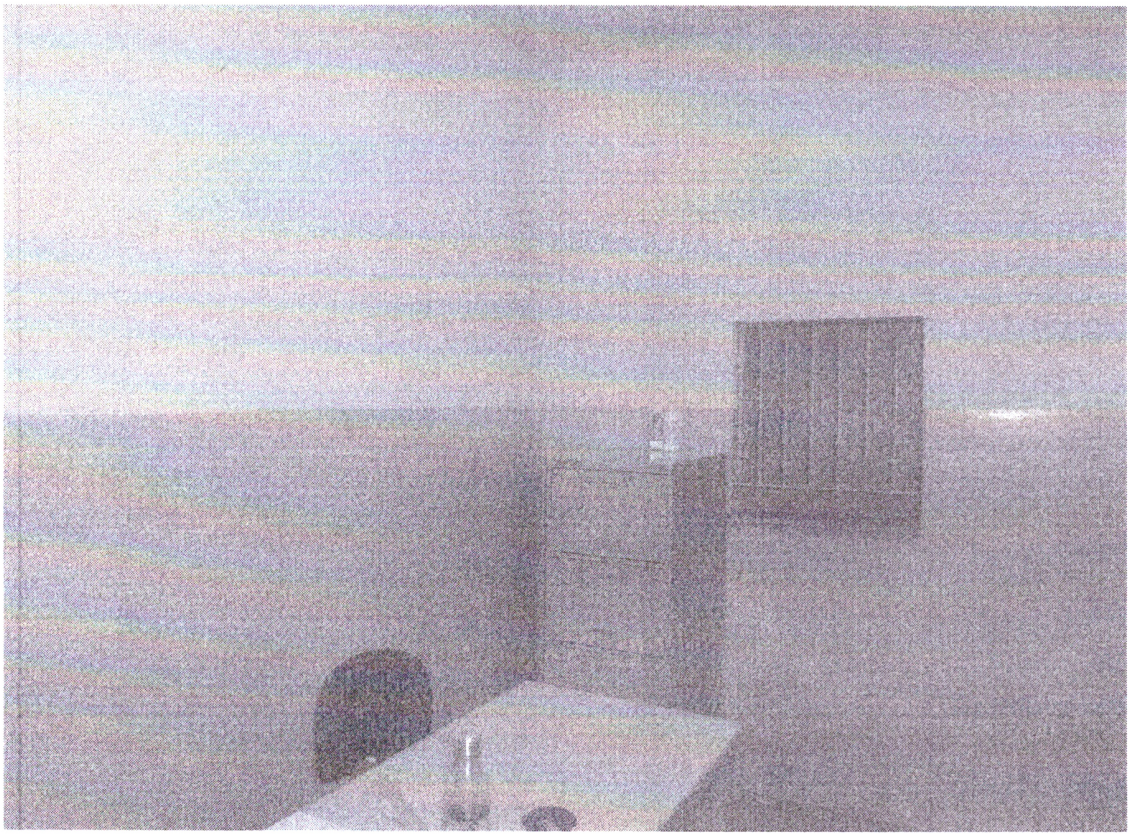
PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 27

PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 12/17



PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 28

PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 13/14



PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 29

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