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

PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 1176

(IMÓVEL P/ ALUGUEL)

Laudo de avaliação 2023.

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

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

PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 2116

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 **150,00 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

Rua João Rennó nº 159, Bairro Centro, Santa Rita do Sapucaí / MG. Cep.: 37.540.000
Coordenadas:
Latitude: 22°14'56.08"S;
Longitude: 45°42'28.23"O.

6. Acesso

Rua João Rennó .

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

PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 7/16

7. Caracterização da Região:

O imóvel está localizado na Zona Urbana 3 no Macrozoneamento, A Zona Urbana 3 - Z3 destina-se 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.

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:

Valor do imóvel avaliando: R$1.485,00

Imóvel avaliando

Conselho Tutelar , Rua João Rennó 159, área de 150,00m²

Área: 150m²

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:

CÓDIGO 1443 CASA PARA LOCAÇÃO DESCRIÇÃO: 03 QUARTOS, SALA, COPA, COZINHA, ÁREA DE SERVIÇO. EDÍCULA: COZINHA. BAIRRO CENTRO

Área: 100m²

Valor: R$1.400,00

Valor por metro quadrado: R$14,00

Fator de homogeneização localização : 1,00

Fator de homogeneização infraestrutura: 1,00

Fator de homogeneização estado de conservação : 0,70

Imóvel 2:

CÓDIGO 782 CASA PARA LOCAÇÃO DESCRIÇÃO: 05 QUARTOS, SALA, SALA DE JANTAR/ ESTAR, COPA, 01 BANHEIRO SOCIAIL, ÁREA DE SERVIÇO,

PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 16
PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 5/16

QUINTAL E GARAGEM. RESIDENCIAL: R$ 2.500,00 + IPTU COMERCIAL: R$ 4.000,00 + IPTU BAIRRO CENTRO

Área: 300m²

Valor: R$2.500,00

Valor por metro quadrado: R$8,33

Fator de homogeneização localização : 1,00

Fator de homogeneização infraestrutura: 1,00

Fator de homogeneização estado de conservação : 1,10

Imóvel 3:

CÓDIGO 1597 CASA PARA LOCAÇÃO DESCRIÇÃO: 03 QUARTOS, SALA DE ESTAR, SALA DE JANTAR, COPA, COZINHA, 02 BANHEIROS, ÁREA DE SERVIÇO COM BANHEIRO E GARAGEM. BAIRRO CENTRO

Área: 280m²

Valor: R$3.000,00

Valor por metro quadrado: R$10,71

Fator de homogeneização localização : 1,00

Fator de homogeneização infraestrutura: 1,00

Fator de homogeneização estado de conservação : 1,00

Imóvel 4:

CASA PARA ALUGUEL CÓDIGO 1406 CASA PARA LOCAÇÃO COMERCIAL DESCRIÇÃO: 03 QUARTOS SENDO 01 SUÍTE, ANTI SALA, SALA, COPA, COZINHA, BANHEIRO SOCIAL, CORREDOR COM TANQUE E 01 VAGA DE GARAGEM. POSSUI ARMÁRIOS EMBUTIDOS NOS QUARTOS, COPA E COZINHA BAIRRO

Área: 200m²

Valor: R$2.000,00

PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 17
PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 6/16

Valor por metro quadrado: R$10,00

Fator de homogeneização localização : 1,00

Fator de homogeneização infraestrutura: 1,00

Fator de homogeneização estado de conservação : 1,00

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R$/m²	F1	F2	F3	R$/m² homog.
1	14,00	1,00	1,00	0,70	9,80
2	8,33	1,00	1,00	1,10	9,17
3	10,71	1,00	1,00	1,00	10,71
4	10,00	1,00	1,00	1,00	10,00

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

Média: $X = \sum(Xi)/n$

$X = 9,92$

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

$S = 0,64$

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: $d = |Xi - X|/S < VC$

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

PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAI FLS. 9/16

Valor crítico para 4 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,54

Amostra 1: d = |9,80 - 9,92| / 0,64 = 0,19 < 1.54 (amostra pertinente)

Amostra 2: d = |9,17 - 9,92| / 0,64 = 1,18 < 1.54 (amostra pertinente)

Amostra 3: d = |10,71 - 9,92| / 0,64 = 1,25 < 1.54 (amostra pertinente)

Amostra 4: d = |10,00 - 9,92| / 0,64 = 0,13 < 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):

$Li = 9,92 - 1.64 * 0,64/\sqrt{(4 - 1)} = 9,32$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$Ls = 9,92 + 1.64 * 0,64/\sqrt{(4 - 1)} = 10,52$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a pequena dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio é idêntico ao intervalo de confiança.

Campo de arbítrio: de R$9,32 a R$10,52

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 19
PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 8/16 275

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 9,80 (amostra 1); 10,00 (amostra 4).

Valor unitário do imóvel avaliando: R$9,90

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R$9,90 * 150,00 = R$1.485,00

Valor do imóvel avaliando: R$1.485,00

11. Encerramento:

Encerra-se o presente trabalho composto por 16 (dezesseis páginas), sendo esta datada e assinada pelo autor do presente trabalho e as demais rubricadas, resultando no valor de mercado médio de **R$1.485,00** (Um mil e quatrocentos e oitenta e cinco reais) para a data base de dezembro 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

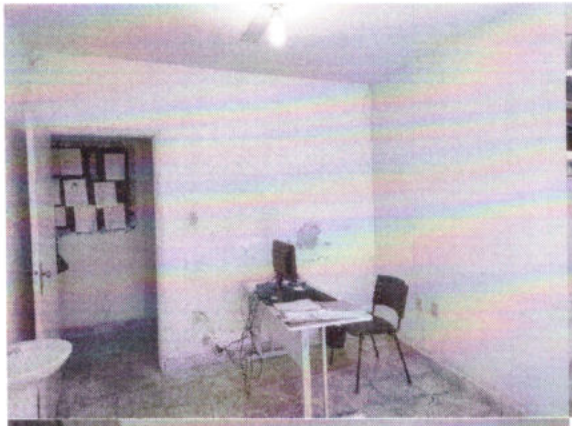
Engenheiro civil: Ricardo Lopes da Silva.

CREA: 336.064/D -MG.

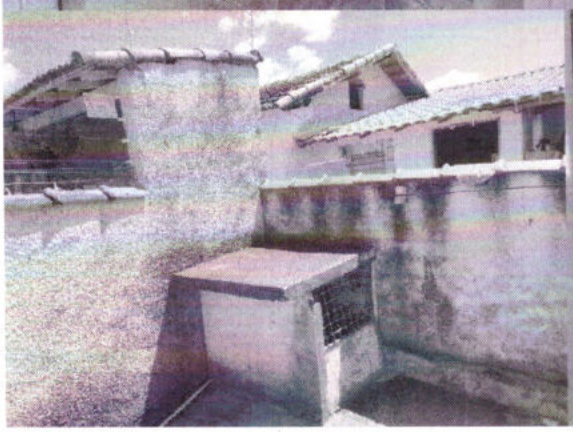
Divisão de Planejamento Urbano

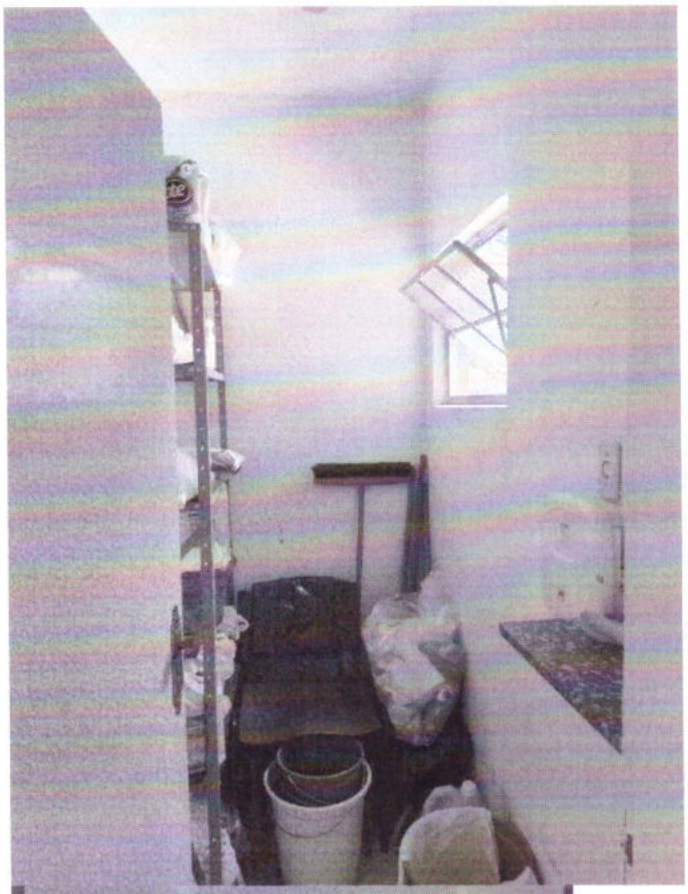
PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 20
PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 9176 R75

Anexo de fotos :



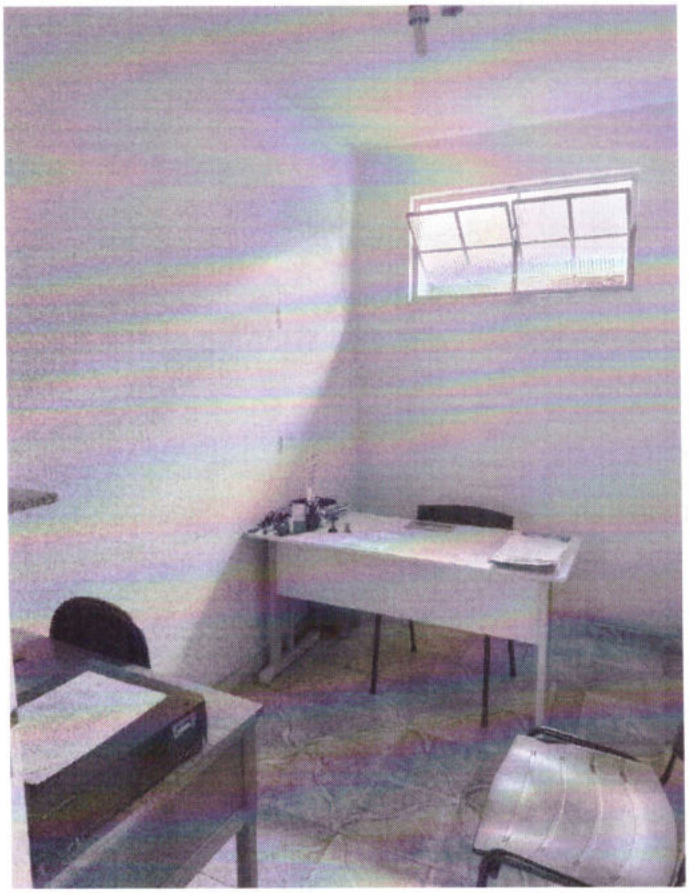
PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 21
PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 10/76



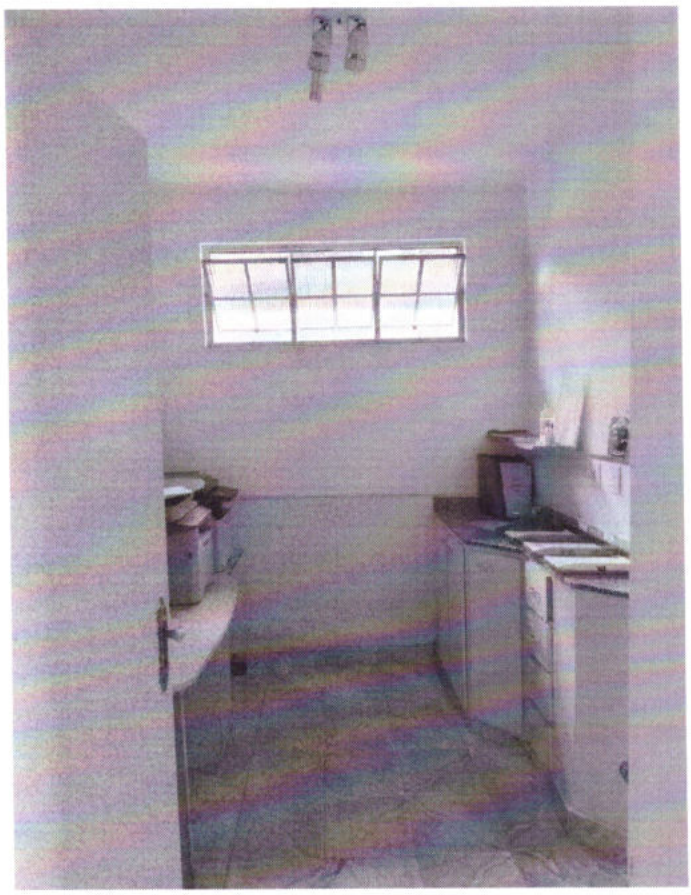


PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 23

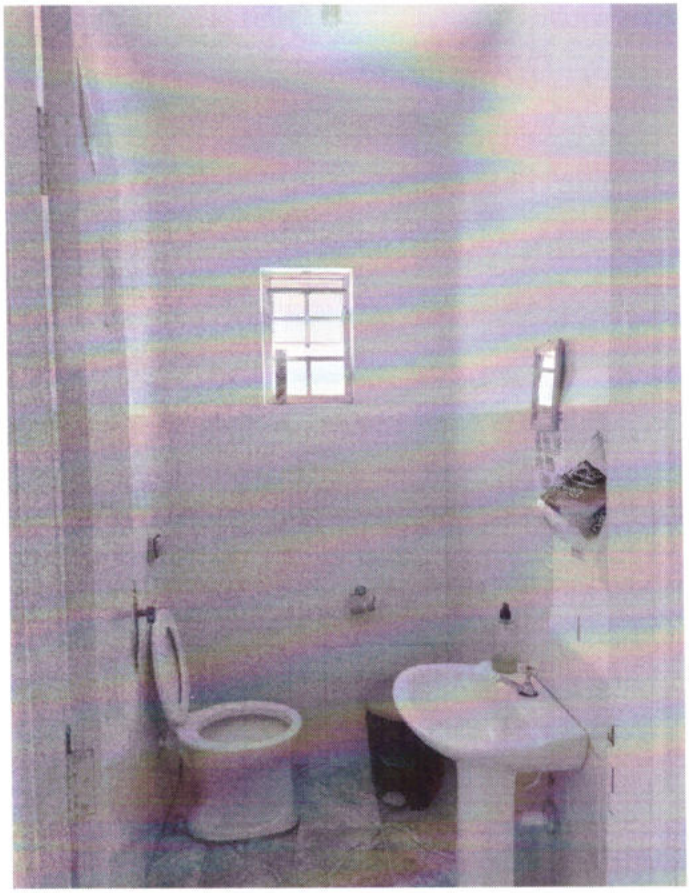
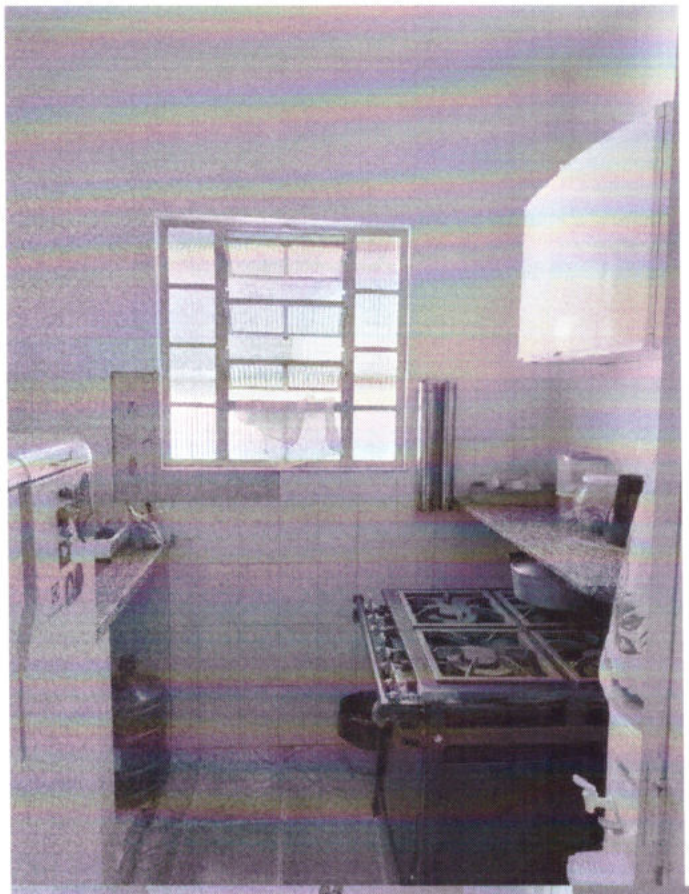
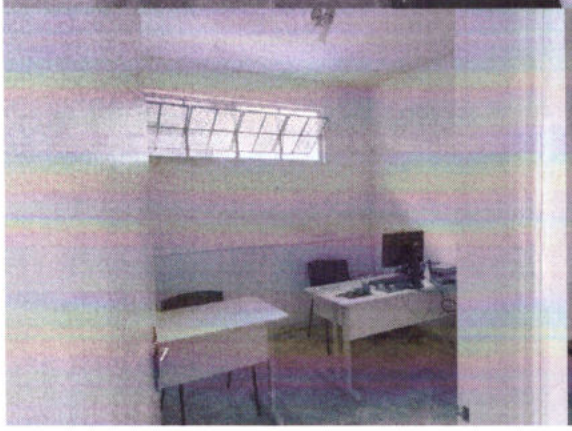
PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 11/16



PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 24
PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 13/16



PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 25
PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 14/16



PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 26
PREF. MUN. DE SANTA RITA DO SAPUCAÍ FLS. 15/16