

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Solicitante: PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO PROGRESSO PÁ CNPJ: 10.221.786/0001-20

Objetivo da Avaliação: Determinar o valor de locação

Finalidade: Uso geral

Objeto avaliando: Um imóvel comercial, com área construída de 337,50m², e área total de terreno 450,00m² sendo ele o Lote n°12, da Quadra n° 959, localizado na Rua Vanessa Rosa dos Santos, Bairro Otávio Onetta, cidade de Novo Progresso-PA.

Metodologia Aplicada: ABNT 14.653-2 Método Comparativo de Dados de Mercado para área Urbanas.

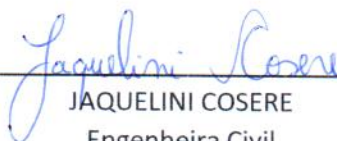
Resultado de Avaliação para locação, Informamos o valor a seguir:

Valor final: R\$ 3.950,00

Fundamentação do Laudo: Grau I Precisão do Laudo: Grau II

Novo Progresso/PA, 21 de dezembro de 2021.

Responsável Técnico:



JAQUELINI COSERE
Engenheira Civil
CREA-MT n° 122013824-0
Visto Reg. 935899PA

MÉTODOS, PRINCÍPIOS E CRITÉRIOS AVALIATIVOS

COMISSÃO DE LICITAÇÃO

Fls. 0091

Rúbrica

Observando-se a Norma **NBR 14.653-2:2011** (Avaliação de Imóveis Urbanos). E os bens a avaliar, basicamente, procederemos:

A elaboração desta Avaliação foi realizada em conformidade com a ABNT NBR 14653-1:2019 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais, e ABNT NBR 14653-2:2011 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis Urbanos. O grau de fundamentação desta Avaliação é de Nível I, levando-se em consideração a Tabela de grau de fundamentação por utilização de tratamento por fatores, da NBR 14653-2/2011 e o Método Comparativo de Dados de Mercado com Nível Rigoroso.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - AVALIAÇÃO DO TERRENO					
ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS OBTIDOS
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto a todas as variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	3
TOTAL DE PONTOS OBTIDOS					10

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO			
GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4, no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4, no mínimo no Grau II, os demais no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I
RESULTADO: GRAU I DE FUNDAMENTAÇÃO			

GRAU DE PRECISÃO - AVALIAÇÃO DO TERRENO			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
RESULTADO: GRAU II DE PRECISÃO			

Jaqueline Correia

MÉTODO DE AVALIAÇÃO

O imóvel será avaliado pelo **Método de Avaliação De Imóvel Por Comparação Direta Com Tratamento Por Fatores**, que consiste em se transportar para o imóvel avaliado uma média unitária de valores de oferta e/ou transação já efetiva, resultado de pesquisas na circunvizinhança, com um considerável número de amostras (pela Norma no mínimo 03), atendido os padrões de similaridade (homogeneização, com tratamento estatístico).

A homogeneização dos valores da amostra será feita com incidência dos seguintes coeficientes

- F1: Oferta
- F2: Pavimentação
- F3: Topografia
- F4: Acesso
- F5: Transporte
- F6: Comercio

AMOSTRAS

I – Amostra	
Endereço	Rua 4 de Abril, L-12, Q-318, BAIRRO JARDIM PLANALTO
Nome do negociador	JULIANA PRUDENTE
Área (Terreno)	420,00m ² e 266,00m ² de área construída
Valor	R\$4.500,00 (valor homogeneizado, pág4)

II – Amostra	
Endereço	RUA MARGINAL BUEIROS, Q-959, L-04, BAIRRO OTÁVIO ONETTA
Nome do negociador	LUÍS LOZANO CORRETOR
Área (Terreno)	450,00m ² e 245,00m ² de área construída
Valor	R\$3.600,00 (valor homogeneizado, pág4)

III – Amostra	
Endereço	RUA MARECHAL RONDON, Q-144, L-08 BAIRRO JARDIM PLANALTO
Nome do negociador	IMOBILIÁRIA LÍDER.
Área (Terreno)	450,00m ² e 179,00 mt ² de área construída
Valor	R\$3.750,00 (valor homogeneizado, pág4)

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	F4	F5	F6	R\$/m ² homog.
1	9,31	1,04	1,04	1,03	1,04	1,00	1,00	10,71
2	7,34	1,03	1,05	1,02	0,99	1,00	1,00	8,00
3	7,44	1,02	1,03	1,03	1,04	1,00	1,00	8,33

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

$$\text{Média: } X = \sum(X_i)/n$$

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

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.

$$\text{Ou seja: } d = |X_i - X|/S < VC$$

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

$$\text{Amostra 1: } d = 1,06 < 1,38$$

(amostra pertinente)

$$\text{Amostra 2: } d = 0,93 < 1,38$$

(amostra pertinente)

$$\text{Amostra 3: } d = 0,12 < 1,38$$

(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: $Li = X - t_c * S/\sqrt{n-1}$ e $Ls = X + t_c * S/\sqrt{n-1}$, 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.

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.

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando: 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\$8,78

Resultado final do terreno:

$$\text{Valor final} = \text{Valor unitário} * \text{área}$$

$$\text{Valor final} = \text{R}\$8,78 * 450,00\text{m}^2 = \text{R}\$3.950,00,00$$

VALOR FINAL DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

R\$ 3.950,00