



PORTAL DA TRANSPARENCIA
<http://cloud.it-solucoes.inf.br/transparenciaMunicipal/download/72-20250618155954.pdf>
assinado por: idUser 466

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMÓVEL URBANO

GARANHUNS, 2022



1. APRESENTAÇÃO:

O presente trabalho foi elaborado à luz da Norma Brasileira para Avaliações de Imóveis Urbanos (NBR N°14.653-1:2011 / NBR N° 14.653-3:2011) da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT. Para a elaboração do presente laudo de avaliação do valor de aluguel de imóvel urbano, foi solicitado a Prefeitura Municipal de Garanhuns - SEPLAG - Secretaria de Planejamento e Gestão, que através da Engenheira Civil Camila Rafaela Pastor Lima, CREA/PE [REDACTED] sentar as conclusões que chegou.

2. SOLICITANTE:

Nome: AESGA- Autarquia Ensino Superior de Garanhuns

Endereço imóvel avaliado: Avenida Caruaru, N°508, Bairro Heliópolis, Garanhuns/PE.

3. PRESSUPOSTOS:

Para que seja atingido o objetivo deste laudo consideraram-se os seguintes pressupostos:

- A realização de vistoria no imóvel avaliando e vista aos imóveis tomados como referência;
- A realização da pesquisa de dados de mercado na mesma região geoeconômica que se encontra o imóvel avaliando;
- Este Laudo de avaliação não cogita da titularidade, tampouco de ônus eventualmente incidentes sobre os objetos da avaliação.





4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se de três chalés para uso comercial na AESGA, Localizada na Avenida Caruaru, N°508, Bairro Heliópolis, Garanhuns/PE.

Os revestimentos do imóvel têm acabamento fino e emassado e pintados com PVA. O piso é revestido com cerâmica. As esquadrias são em alumínio.

O estado de conservação e aspecto geral é considerado regular. Conforme levantamento realizado, os chalés possuem áreas de aproximadamente **12,10m², 11,45 m², 9,85m²** e um terreno com **12,96m²**

4.1 INFRAESTRUTURAS URBANA

Foi detectada a disponibilidade dos seguintes serviços, aspectos de infraestrutura urbana e equipamentos comunitários:

- 1 - Rede de abastecimento de água potável;
- 2 - Energia elétrica;
- 3 - Iluminação pública;
- 4 - Rede de telefonia;
- 5 - Coleta de lixo;
- 6- Pavimentação em asfáltico.





O imóvel está localizado na Avenida Caruaru, N°508, Bairro Heliópolis, Garanhuns/PE. Bairro de uso misto, com residências, comércio e instituições. A infraestrutura existente no logradouro conta com iluminação pública, rede de drenagem de águas pluviais, distribuição de água, energia elétrica, telefonia, internet, coleta de lixo, entrega postal e linhas de ônibus municipais.

Vista - Área do empreendimento



(Fonte: Google maps)



Chalé 01



Chalé 02
(Frente do imóvel avaliado)



Chalé 03





5. IDENTIFICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Para determinação do valor do aluguel do imóvel, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme preceitua o item 6.2.3 da NBR 14.653-3, com o tratamento dos dados de amostra obtida na pesquisa de mercado de imóveis ofertados ou negociados, com características semelhantes do imóvel avaliando.

Devido o imóvel ter cunho de utilização de forma mista, as amostras são referenciadas a edificações de uso misto, comercial e residencial na zona no qual está localizado o imóvel.

6.1. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Este Laudo foi elaborado de acordo com a NBR 14.653-3, parte da NBR 14.653 que visa detalhar os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens NBR 14.653-1, no que diz respeito à avaliação de imóveis, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas, sendo de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos.

6.2. TRATAMENTO DOS DADOS

Os dados citados neste Laudo foram obtidos na vistoria no imóvel avaliando e da pesquisa de mercado realizada em imóveis com características semelhantes ao imóvel avaliando, através:

- Das informações prestadas pelo interessado;
- Das vistorias efetuadas;
- Da pesquisa efetuada no mercado imobiliário.





Considerar-se que as informações repassadas por terceiros são legítimas, de boa-fé, merecendo todo crédito.

6.3. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Para este trabalho adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, por ser o mais recomendado para identificar o valor de aluguel do imóvel.

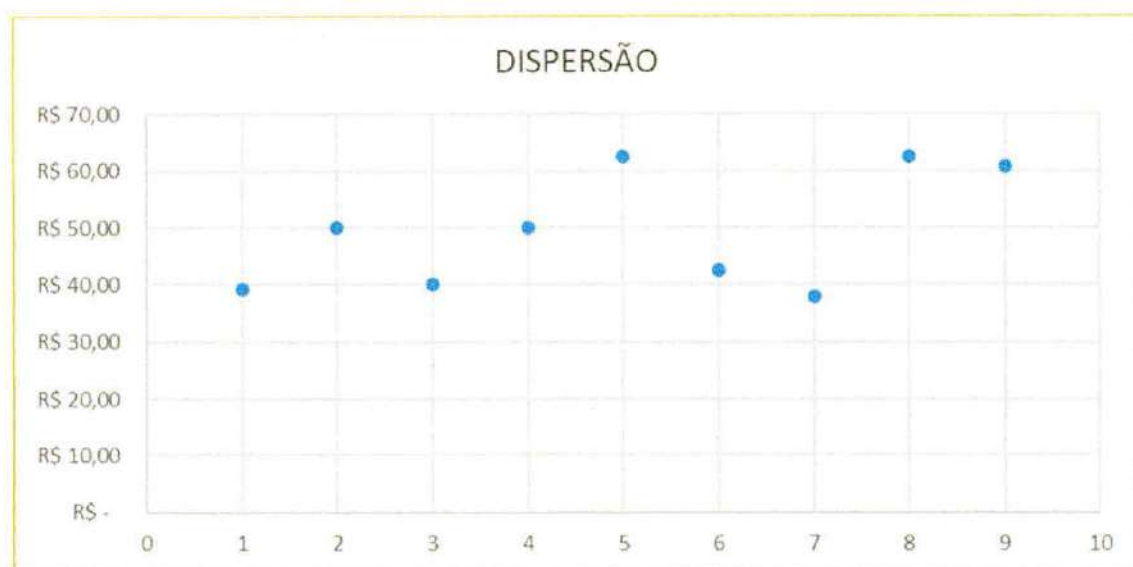
6.3.1. PESQUISA

PESQUISA DE PREÇOS (ALUGUEL OFERTA)						
Dado	Logradouro	Área do Terreno (m²)	Área Construída (m²)	Preço do Imóvel (R\$)	Valor por M² (R\$/M²)	Proprietário
1	Bairro Santo Antonio	28,00	28,00	R\$ 1.100,00	R\$ 39,29	Remax Vertice- (87)9.9947-0077
2	Bairro , Santo Antonio	30,00	30,00	R\$ 1.500,00	R\$ 50,00	Mano Imóveis -(87) 3764-1088
3	Bairro, São José	40,00	40,00	R\$ 1.600,00	R\$ 40,00	Mano Imóveis -(87) 3764-1088
4	Bairro, Heliopolis	22,00	22,00	R\$ 1.100,00	R\$ 50,00	Remax Vertice- (87)9.9947-0077
5	Bairro, Heliopolis	16,00	16,00	R\$ 1.000,00	R\$ 62,50	Mano Imóveis -(87) 3764-1088
6	Bairro Heliopolis	20,00	20,00	R\$ 850,00	R\$ 42,50	Remax Vertice- (87)9.9947-0077
7	Bairro Santo Antonio	29,00	29,00	R\$ 1.100,00	R\$ 37,93	Remax Vertice- (87)9.9947-0077
8	Bairro Heliopolis	16,00	16,00	R\$ 1.000,00	R\$ 62,50	Remax Vertice- (87)9.9947-0077
9	Bairro Heliopolis	14,00	14,00	R\$ 850,00	R\$ 60,71	Remax Vertice- (87)9.9947-0077

6.3.2. TRATAMENTO ESTATÍSTICO INFERÊNCIAL

Pesquisa de Preços (ALUGUEL OFERTA)		
Dado	Área Construída (m²)	Valor por M² (R\$/M²)
1	28,00	R\$ 39,29
2	30,00	R\$ 50,00
3	40,00	R\$ 40,00
4	22,00	R\$ 50,00
5	16,00	R\$ 62,50
6	20,00	R\$ 42,50
7	29,00	R\$ 37,93
8	16,00	R\$ 62,50
9	14,00	R\$ 60,71





6.3.2.1. ESTIMATIVA DO VALOR CENTRAL

ALUGUEL OFERTA	
Estimativa	Central
Média	R\$ 49,49
Mediana	R\$ 50,00
Moda	

6.3.2.2. INTERVALO DE CONFIANÇA AO NÍVEL DE 80%

ALUGUEL (OFERTA)			
Intervalo de confiança 80%			
média	R\$ 49,49	Lsuperior	R\$ 53,72
Desvio padrão	9,670587254	Linferior	R\$ 45,26
n dados	9		
Valor adotado tabela Student: 1,383			





6.3.2.3. CAMPO DE ARBITRO

ALUGUEL (OFERTA)		
Campo de Arbitrio		
Lim superior	R\$	56,91
Média	R\$	49,49
Lim inferior	R\$	42,07





6.3.2.3 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

A fundamentação e precisão foram calculadas em conformidade com as recomendações da NBR 14653-2 (Terrenos Urbanos).

6.3.2.4. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores - Item 9.2.2 da NBR 14.653-2

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliada	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
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 ^a





Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores)
Item 9.2.2 da NBR 14.653-2

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 e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I
Grau de Fundamentação			II

6.3.2.5. GRAU DE PRECISÃO

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento de fatores). Item 9.2.2 da NBR 14.653-2

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da	$\leq 30 \%$	$\leq 40 \%$	$\leq 50 \%$
Grau de Precisão			III

6. CONCLUSÃO

Após os estudos realizados concluímos que os três chalés para uso comercial na AESGA, Localizada na Avenida Caruaru, N°508, Bairro Heliópolis, Garanhuns/PE, tem como referência para seu aluguel o valor médio de **R\$49,49 (Quarenta e nove reais e quarenta e nove centavos)** por m^2 . Levando em consideração o local como centro comercial, aumentamos o valor de campo de arbítrio como fator valorizante, em 15%. Dessa forma o valor utilizado como referência passa a ser **R\$ 56,91**, como valor de referência médio, sendo assim, para a área de **12,10m²**, o valor de **R\$688,65 (Seiscentos e oitenta e oito reais e sessenta e cinco centavos)**, para a área de **11,45m²**, o valor de **R\$651,61 (Seiscentos e cinquenta e um reais e sessenta e um centavos)** para a área de **10,85m²**, o valor de **R\$617,47 (Seiscentos e dezesseis reais e quarenta e sete reais)**, para o terreno de **12,96m²** o valor de **R\$ 448,97**.





7. ENCERRAMENTO

O presente Laudo de avaliação de aluguel de imóvel em 11 (onze) folhas escritas de um só lado, todas rubricadas e a última datada e assinada. Acompanha um anexo com um total de 01(uma) folha escritas de um só lado, rubricadas.

Garanhuns, 05 de abril de 2022



Camila Rafaela Pastor Lima

CREA/PE 181981599-4

Camila Rafaela Pastor Lima
Engenheira Civil

CREA/PE nº 181981599-4





ANEXOS



1. PESQUISA DE MERCADO

PESQUISA DE PREÇOS (ALUGUEL OFERTA)						
Dado	Logradouro	Área do Terreno (m²)	Área Construída (m²)	Preço do Imóvel (R\$)	Valor por M² (R\$/M²)	Proprietário
1	Bairro Santo Antonio	28,00	28,00	R\$ 1.100,00	R\$ 39,29	Remax Vertice- (87)9.9947-0077
2	Bairro , Santo Antonio	30,00	30,00	R\$ 1.500,00	R\$ 50,00	Mano Imóveis -(87) 3764-1088
3	Bairro, São José	40,00	40,00	R\$ 1.600,00	R\$ 40,00	Mano Imóveis -(87) 3764-1088
4	Bairro, Heliopolis	22,00	22,00	R\$ 1.100,00	R\$ 50,00	Remax Vertice- (87)9.9947-0077
5	Bairro, Heliopolis	16,00	16,00	R\$ 1.000,00	R\$ 62,50	Mano Imóveis -(87) 3764-1088
6	Bairro Heliopolis	20,00	20,00	R\$ 850,00	R\$ 42,50	Remax Vertice- (87)9.9947-0077
7	Bairro Santo Antonio	29,00	29,00	R\$ 1.100,00	R\$ 37,93	Remax Vertice- (87)9.9947-0077
8	Bairro Heliopolis	16,00	16,00	R\$ 1.000,00	R\$ 62,50	Remax Vertice- (87)9.9947-0077
9	Bairro Heliopolis	14,00	14,00	R\$ 850,00	R\$ 60,71	Remax Vertice- (87)9.9947-0077

a. TRATAMENTO DOS DADOS

dado	valor	média	E	E²	Desvio Padronizado	Variancia	93,52026
1	R\$ 39,29	49,49	-10,204	104,1274	-1,06	Desvio padrão	9,670587
2	R\$ 50,00	49,49	0,510	0,2601	0,05	Coefficiente V	0,195405
3	R\$ 40,00	49,49	-9,490	90,0601	-0,98		
4	R\$ 50,00	49,49	0,510	0,2601	0,05		
5	R\$ 62,50	49,49	13,010	169,2601	1,35		
6	R\$ 42,50	49,49	-6,990	48,8601	-0,72		
7	R\$ 37,93	49,49	-11,559	133,6097	-1,20		
8	R\$ 62,50	49,49	13,010	169,2601	1,35		
9	R\$ 60,71	49,49	11,224	125,9846	1,16		
Soma	445,4310345			841,6823			

