

Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel

Introdução

Ao décimo dia do mês de novembro do ano dois mil e vinte e dois, em atendimento à Prefeitura municipal de Vitória do Mearim, eu, DOMINGOS DE JESUS PEREIRA, Engenheiro Civil, CREA n.º 111836766-85MA, Avaliador nomeado nos Autos, me dirigir ao endereço do imóvel avaliando para dar início aos trabalhos de avaliação.

Descrição do imóvel em questão:

Imóvel Localizado na avenida Carlos Raimundo Figueiredo, bairro Manijituba, Vitória do Mearim – MA, com coordenadas geográficas UTM com Latitude: 9617541.01 m S e Longitude 514013.15 m E. Conforme certidão de inteiro teor no Lv. 00002 de Registro de Geral de Imóveis, Matrícula n.º 01223, Protocolo: 5062 com data de 19/08/2022. Com área do terreno em 300m² (trezentos metros quadrados) e área construída de 132m² (cento e trinta e dois metros quadrados) composta por varanda, sala, cozinha, banheiro, três quartos e quintal. Área bem localizada no centro da cidade em amplo uso de residencial e comercial e terreno plano. Descrição: “Um terreno nesta cidade, medindo, digno, na Av. Carlos Raimundo Figueiredo, medindo de frente 12,00 mts; lateral direita, limitado pelo Hospital Kalil Moisés da Silva na extensão de 25,00 mts; Lateral esquerda, limitado com pela casa de Nezita de tal, na extensão de 25,00 mts, e largura dos fundos medindo 12,00 mts, limitado por terrenos dos vendedores – Existindo dentro deste terreno uma casa construída pelo Sr. Rachicede Silva Brito, cuja casa já vendida a compradora e assim descrita: Casa de tijolos, coberta de telhas, medindo de frente 11,00mts por 12,00 ditos de fundos, registrada no Cartório de Imóveis de Vitória do Mearim-Maranhão, matriculada sob o n.º 1.158 – fl. 78 do livro 2-E”.



Domingos de Jesus Pereira
Engenheiro Civil
CREA/MA: 1118367685

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: Oferta

Imóveis amostrados para comparação:

Área: 250m²

Valor: R\$ 120.000,00

Valor por metro quadrado: R\$ 480,00

Fator localização: 1,20

Fator de oferta: 1,00

Imóvel 2:

Área: 350,00m²

Valor: R\$ 220.000,00

Valor por metro quadrado: R\$ 628,57

Fator localização: 0,90

Fator de oferta: 1,20



Domingos de Jesus Pereira
Engenheiro Civil
CREA/MA: 1118367685

Imóvel 3:

Área: 300,00m²

Valor: R\$ 145.000,00

Valor por metro quadrado: R\$ 483,33

Fator localização: 0,80

Fator de oferta: 1,10

Imóvel 4:

Área: 245,00m²

Valor: R\$ 100.000,00

Valor por metro quadrado: R\$ 408,16

Fator localização: 1,00

Fator de oferta: 1,15

Imóvel 5:

Área: 250,00m²

Valor: R\$ 110.000,00

Valor por metro quadrado: R\$ 440,00

Fator localização: 0,90

Fator de oferta: 1,10



Domingos de Jesus Pereira
Engenheiro Civil
CREA/MA: 1118367685

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m²	F1	F2	R\$/m² homog.
1	480,00	1,20	1,00	576,00
2	628,57	0,90	1,20	678,86
3	483,33	0,80	1,10	425,33
4	408,16	1,00	1,15	469,39
5	440,00	0,90	1,10	435,60

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

Média:

$$X = \sum(Xi)/nX = 517,04$$

Desvio padrão:

$$S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}S = 96,93$$

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 5 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,65

Amostra 1: $d = |480,00 - 576,00| / 96,93 = 0,99 < 1,65$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |628,57 - 678,86| / 96,93 = 0,51 < 1,65$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |483,33 - 425,33| / 96,93 = 0,59 < 1,65$ (amostra pertinente)

Amostra 4: $d = |408,16 - 469,39| / 96,93 = 0,63 < 1,65$ (amostra pertinente)

Amostra 5: $d = |440,00 - 435,60| / 96,93 = 0,04 < 1,65$ (amostra pertinente)

Domingos de Jesus Pereira
Domingos de Jesus Pereira
Engenheiro Civil
CREA/MA: 1118367685

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 4 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 517,04 - 1.53 * 96,93/\sqrt{(5 - 1)} = 442,74$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 517,04 + 1.53 * 96,93/\sqrt{(5 - 1)} = 591,33$$

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\$ 132.822,29 a R\$ 177.399,10

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

No caso em tela será utilizado o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 576,00 (amostra 1); 678,86 (amostra 2); 425,33 (amostra 3); 469,39 (amostra 4); 435,60 (amostra 5). Valor unitário do imóvel avaliando: R\$ 517,04.



Domingos de Jesus Pereira
Engenheiro Civil
CREA/MA: 1118367685

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$ 517,04 * 300,00m² = **R\$ 155.110,69**

Conclusão

Após a análise dos dados expostos acima e o arredondamento do valor encontrado, este Perito avalia o imóvel em **R\$ 155.110,69** (cento e cinquenta e cinco mil, centos e dez reais e sessenta e nove centavos).

Nada mais havendo a considerar, é dado como encerrado o presente trabalho, constituído por 06 (seis) páginas

Vitória do Mearim, 24 de novembro de 2022



Domingos de Jesus Pereira
Engenheiro Civil
CREA/MA: 1118367685

Domingos de Jesus Pereira
Engenheiro Civil
CREA/MA 11183676685