

# **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**Concessão onerosa de uso de espaços públicos destinados à exploração de bares, restaurantes, lanchonetes e correlatos, localizados, na Praça Coronel Luiz Coutinho, s/nº, Centro, no Município de Guiricema/MG.**

## **ÍNDICE**

1 – INTERRESSADO .....	2
2 – FINALIDADE DA AVALIAÇÃO .....	2
3 – OBJETIVO .....	2
4 – PROPRIETÁRIO .....	2
5 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES .....	2
6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL AVALIANDO .....	3
7 – DIAGNÓSTICO DO MERCADO .....	3
8 – METODOLOGIAS UTILIZADAS .....	4
9 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO .....	5
10 – GRAU DE PRECISÃO .....	6
11 –TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO .....	7
12 – RESULTADO DA AVALIAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO RESPONSÁVEL .....	7
ANEXO I – MEMÓRIA DE CÁLCULO	
ANEXO II – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	

# LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 02/2023

Em atendimento à solicitação da Prefeitura Municipal de Guiricema, delegou-se o engenheiro civil Daniel Póvoa Lavorato, CREA 70090/D a incumbência de proceder à avaliação para aluguel do imóvel localizado na Praça Cel. Luiz Coutinho - Centro, em Guiricema – MG.

## **1 – INTERESSADO:**

Prefeitura Municipal de Guiricema

## **2 – FINALIDADE DA AVALIAÇÃO**

Concessão onerosa de uso de espaços públicos destinados à exploração de bares, restaurantes, lanchonetes e correlatos, localizados, na Praça Coronel Luiz Coutinho, s/nº, Centro, no Município de Guiricema/MG.

## **3 – OBJETIVO:**

Determinar o valor de mercado para concessão onerosa de uso de espaços públicos destinados à exploração de bares, restaurantes, lanchonetes e correlatos, localizados, na Praça Coronel Luiz Coutinho, s/nº, Centro, no Município de Guiricema/MG, considerando a realidade do mercado imobiliário local.

## **4 – PROPRIETÁRIO:**

Prefeitura Municipal de Guiricema

## **5 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:**

Recebemos da Secretaria Municipal de Finanças, documentação referente ao imóvel localizado na Praça Cel. Luiz Coutinho Centro, em Guiricema – MG, onde funcionará os quiosques Foram considerados os quantitativos constantes do projeto e medições *in loco* sendo adotados na presente avaliação como oficiais, por premissa, consideradas como válidas.

Também, utilizamos como referência 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.; providências 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.

## **6 - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**

### **6.1- Localização**

Praça Cel. Luiz Coutinho Centro, em Guiricema – MG.

### **6.2 – Acesso**

O acesso ao imóvel se faz pela Praça Cel. Luiz Coutinho, se estiver vindo de Visconde do Rio Branco passando pela Rua Prefeito Donato Capobianco, Rua Tiradentes, Rua Batista Caetano e Rua Dr. Celso Machado. Se estiver vindo de Miraí, passando pela Avenida Maria Júlia Ferraz e Rua Vereador José Manoel.

### **6.3 - Caracterização da Região**

A região onde está situado o imóvel avaliando, possui relevo homogêneo e plano. A região onde se localiza o terreno é dotada de infraestrutura urbana: rede de energia elétrica, telefônica, sistema viário com ruas asfaltadas e calçadas e principais serviços públicos e privados, fácil acessibilidade, etc., e com grande densidade de ocupacional: residencial e comercial.

### **6.4- Descrição do imóvel avaliando**

Trata-se das edificações (quiosques) implantados na Praça Cel. Luiz Coutinho. A área a ser feita o aluguel com 18,00m<sup>2</sup> de área construída mais a área coberta, situado na Praça Cel. Luz Coutinho - Centro, em Guiricema – MG

## **7 – DIAGNÓSTICO DO MERCADO**

O mercado imobiliário em Guiricema, passa por uma fase de poucos negócios de alugueis de imóveis, principalmente devido a crise financeira.

## **8 – METODOLOGIA UTILIZADA**

Para a avaliação da área de terreno, procedemos a pesquisas junto ao mercado imobiliário local que transacionam imóveis semelhantes ao do objeto da presente avaliação.

Conforme pesquisa realizada na região do imóvel avaliando, para apuração de valor venal de mercado de aluguel, verificamos ser possível a utilização neste trabalho do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que deve ter a preferência, sempre que possível, de acordo com a recomendação constante da NBR 14.653-1, em seu item 7.5:

*“... Para a identificação do valor de mercado do bem, sempre que possível preferir o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.*

## **8.1 - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**

Conforme item 8.2.1 da NBR 14.653-1, a conceituação do método é a seguinte: *“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”*.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomada, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

## **8.2 - Aproveitamento Eficiente**

O princípio que norteou o trabalho avaliatório foi o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido pela ABNT NBR 14653-1:

*“Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinentes”*.

## **9 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

No desenvolvimento do presente trabalho foi aplicado tratamento dos dados por homogeneização através de fatores, fundamentados por estudos

### **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Com base nos parâmetros especificados pelas tabelas 3 e 4 da ABNT, NBR 14653-2, embora tenhamos alcançado 14 pontos e atendido as exigências da norma no grau II todos os itens atendem a exigência da norma no grau II, conseqüentemente, o trabalho avaliatório também será enquadrado no **GRAU II**.

## **10 - GRAU DE PRECISÃO**

**TABELA 6 – GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALORES NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES – Item 9.2.4 – ABNT NBR 14653-2: 2004**

### **GRAU DE PRECISÃO**

Considerando os parâmetros especificados na tabela 65 da ABNT NBR 14653-2:2004, referente ao grau de precisão, o presente trabalho está enquadrado no **Grau II**.

## 11 - TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

Com o intuito de conferir ao trabalho o nível de rigor desejado/possível tendo em vista as características do imóvel avaliando, utilizamos na presente avaliação a metodologia clássica com homogeneização das fontes realizada por tratamento de fatores e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados, conforme explicitado no item 8.2.1.4.2. Esta homogeneização consta de um tratamento técnico dos preços observados, que busca corrigir mediante aplicação de coeficientes ou transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos dos dados do mercado e os do bem avaliando.

Procuramos direcionar a pesquisa de dados da amostra para imóveis os mais similares possíveis com o avaliando com o objetivo de obter uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado onde o imóvel avaliando se encontra.

O que prevê a NBR 14653-2:

- 1- Os fatores a utilizar devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisadas em períodos máximos de 2 anos\**
- 2- Devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis*
- 3- Alternativamente podem ser adotados fatores medidos no mercado desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao laudo de avaliação.*

A quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizadas neste trabalho avaliatório, esta compreendida no estipulado para o grau de fundamentação II.

## 12 – RESULTADO DA AVALIAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO RESPONSÁVEL

Conforme a NBR 14653-1, Avaliação de Bens, Parte-1: Procedimentos Gerais, item 3.8 e NBR 14653-2, Avaliação de Bens, Parte-2: Imóveis Urbanos, item B7 (Anexo B), o Campo de Arbítrio é o intervalo compreendido entre o valor máximo e o mínimo dos preços homogeneizados, efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 15% do valor calculado, dentro do qual se pode arbitrar, pelo avaliador, o valor mais representativo do bem, sendo também o intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, correspondente a de 15%, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem pelo avaliador, o valor mais representativo do bem, sendo também o intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação.

De acordo com a análise do diagnóstico de mercado apurado e levantamentos realizados, com base na identificação da realidade

mercadológica da região onde se encontra situado o imóvel, os valores mínimo, médio e máximo que espelham o valor venal de mercado foram discriminados de acordo com a estimativa.

Acrescentou-se a área construída do quiosque a área da cobertura a ser utilizada, determinando assim, o valor atual de mercado deste imóvel.

Os cálculos de valores existentes no imóvel estão demonstrados na memória de cálculo – Anexo I, parte anexa integrante ao presente laudo de avaliação.

### QUADRO RESUMO

ITEM	Área m <sup>2</sup>	Valor Mínimo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo (R\$)
Edificação	18,00	460,98	658,62	856,26
TOTAL	18,00	460,98	658,62	856,26

### 11 – CONCLUSÃO:

De acordo com a análise técnica realizada informamos que o Valor para aluguel do imóvel em questão é de: **R\$658,62 (Seiscentos e cinquenta e oito reais e sessenta e dois centavos).**

**O imóvel está sendo alugado recém construído e está em perfeitas condições de uso, estando apto para funcionar e em condições de receber as atividades pertinentes.**

O presente laudo de avaliação consta de 10 folhas digitadas e numeradas, sendo a última datada e assinada e os anexos na parte final.

Guiricema, 15 de Setembro de 2023.

Daniel Póvoa Lavorato  
Engenheiro Civil  
CREA 70090/D

ANEXO I – MEMÓRIA DE CÁLCULO

ANEXO II – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

# **Anexo I**

## **Memória de cálculo**

## **1.0 – AVALIAÇÃO**

### **1.1 - Pesquisa Mercadológica:**

#### **Estabelecimento 01 – Mega Pizza:**

Praça Cel. Luiz Coutino - Centro - Guiriciema / MG

Preço: **Aluguel: R\$1.302,00**

Área aproximada: 50,00m<sup>2</sup>

**Preço/m<sup>2</sup>: R\$26,04/m<sup>2</sup>**

#### **Estabelecimento 02 – Supremo Burguer:**

Praça Cel. Luiz Coutino - Centro - Guiriciema / MG

Preço: **Aluguel: R\$1.041,60**

Área aproximada: 30,00m<sup>2</sup>

**Preço/m<sup>2</sup>: R\$34,72/m<sup>2</sup>**

#### **Estabelecimento 03 – Sorveteria Sol e Neve: Aproximadamente 25m<sup>2</sup> -**

Praça Cel. Luiz Coutino - Centro - Guiriciema / MG

Preço: **Aluguel: R\$1.041,60**

Área aproximada: 25,00m<sup>2</sup>

**Preço/m<sup>2</sup>: R\$41,66/m<sup>2</sup>**



## 1.2 -Homogeneização das Fontes:

Foram adotados os seguintes fatores de correção com o objetivo de realizar o tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os de bem avaliando.

### Quadro de Homogeneização

	Valores			Fatores Homogeneizantes				Valor ajustado R\$/m²
Fon-tes	Preço (R\$)	Área (m²)	R\$ / m²	Fo	Ftr	Fto p	Fho m	
1	1302,00	50,00	26,04	0,90	1,00	1,00	1,00	26,04
2	1.041,60	30,00	34,72	0,90	1,00	1,00	0,900	31,25
3	1.041,60	25,00	41,66	0,90	1,00	1,00	1,260	52,49
Média Aritmética		36,59						
Lim inf 70%		25,61						
Lim sup 130%		47,57						
Fontes expurgadas:		0						
Média saneada		36,59						
Desvio Padrão		0						
Intervalo de confiança								
T de Student		1,415						
Intervalo de confiança: Limite inferior: 25,61 Limite superior: 47,57								
Faixa de Arbitramento								
Praça Cel. Luiz Coutinho, Centro Guiricema MG								18,00m²
Valor Mínimo		R\$460,98						
Valor Médio		R\$658,62						
Valor Máximo		R\$856,26						

Adotamos o valor de **R\$658,62 (Seiscentos e cinquenta e oito reais e sessenta e dois centavos)**, como o valor mais representativo do mercado de valor venal, correspondente ao aluguel de cada quiosque, objeto da presente avaliação em Guiricema/MG.

# **Anexo II**

**Relatório fotográfico do imóvel avaliando**