



LAUDO TÉCNICO

Endereço do imóvel: Um lote, medindo 391,17 m², designada por Lote 27, situado na Rua Sargento Luiz Claudio de Miranda, do Bairro Santiago do Município de Araguari, conforme solicitação da Procuradoria Geral do Município. Não foram identificadas matrículas individualizadas conforme busca no CRI de Araguari, pedido nº187970, de 08/11/2023.

Bairro: Santiago

Município: Araguari - MG

Proprietário: Sindicato dos Produtores Rurais de Araguari.

Data Início: 02 de outubro de 2023.

Finalidade: Valor de mercado para comercialização.

Objetivo

Valor monetário do terreno, excluindo-se desta avaliação qualquer edificação existente.

Metodologia de Avaliação

O presente laudo será elaborado através do método comparativo direto de dados de mercado, conforme Resolução ABNT NBR 14653, utilizando-se da análise de critérios objetivos, como dimensões, padrão construtivo, depreciação, localização e pesquisa por amostragem representativa de dados de mercado de imóveis com características semelhantes ao imóvel.

Tipo, Uso e Agrupamento do Imóvel

O imóvel objeto deste laudo é do tipo TERRENO, de uso INDUSTRIAL/COMERCIAL/SERVIÇOS, situado em loteamento URBANO.

Estado de conservação do Imóvel - Não Aplicável

Novo

Excelente

Bom

Regular

Mau

Idade aproximada do imóvel

Anos	Meses
------	-------

Indisponível – Estado geral do imóvel verificado em vistoria no local.



Prefeitura Municipal de Araguari
Secretaria de Planejamento, Orçamento e Habitação
Comissão Permanente de Avaliação

Características do Imóvel

Um lote, medindo 391,17 m², designada por Lote 27, situado na Rua Sargento Luiz Claudio de Miranda, do Bairro Santiago do Município de Araguari, conforme solicitação da Procuradoria Geral do Município. Não foram identificadas matrículas individualizadas conforme busca no CRI de Araguari, pedido nº187970, de 08/11/2023.

Coordenadas:

Latitude: 18°37'42.01"S

Longitude: 48°11'26.67"O





VISTORIA

DESCRIÇÃO:

Lotes visualmente planos, contendo vegetação rasteira, localização possuindo infraestrutura e acesso por rua pavimentada e revestida com asfalto, divisas de fundo delimitadas por muro de alvenaria sem revestimento.



Data Imagem: 02/10/2023
Autor: José Eurípedes
Engenheiro Agrônomo
Clima: Nublado

Descrição: Vista da frente dos lotes da Rua Cumari, lotes visualmente planos, um pequeno trecho de calçada em concreto e vegetação rasteira.



Data Imagem: 02/10/2023
Autor: José Eurípedes
Engenheiro Agrônomo
Clima: Nublado

Descrição: Vista da frente dos lotes da Rua Cumari, lotes visualmente planos, um pequeno trecho de calçada em concreto, vegetação rasteira e rua pavimentada e revestida com asfalto.



Prefeitura Municipal de Araguari
Secretaria de Planejamento, Orçamento e Habitação
Comissão Permanente de Avaliação



Data Imagem: 02/10/2023
Autor: José Eurípedes
Engenheiro Agrônomo
Clima: Nublado

Descrição: Vista interna dos lotes da Rua Cumari, vegetação rasteira e divisa de fundo delimitada por muro de alvenaria em bloco de concreto sem revestimento.



Data Imagem: 02/10/2023
Autor: José Eurípedes
Engenheiro Agrônomo
Clima: Nublado

Descrição: Vista interna dos lotes da Rua Cumari, presença de vegetação rasteira.



AVALIAÇÃO

Imóvel avaliando:

Um lote, medindo 391,17 m², designada por Lote 27, situado na Rua Sargento Luiz Claudio de Miranda, do Bairro Santiago do Município de Araguari, conforme solicitação da Procuradoria Geral do Município. Não foram identificadas matrículas individualizadas conforme busca no CRI de Araguari, pedido nº187970, de 08/11/2023.

Área: 391,17 m²

Área de Pesquisa: Araguari – MG.

Google Maps



Considerou-se neste trabalho que os imóveis se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus, estando em condições de ser imediatamente comercializados.

Não foram utilizados equipamentos de medição, portanto, tomou-se como dimensões as constantes na matrícula ou oferta apresentada nos autos.

Considerou-se como o valor de mercado o que determina o item 3.44 da NBR 14.653/2019 Norma Brasileira de Avaliação de Imóveis: o valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente, ou seja, sem pressão de terceiros e livre da aleatoriedade de mercado, que é mais conhecida como “negócio de oportunidade”. Esta comissão declara que não possui interesse algum atual ou futuro na propriedade objeto da lide.

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.



Prefeitura Municipal de Araguari

Secretaria de Planejamento, Orçamento e Habitação

Comissão Permanente de Avaliação

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: Oferta

F2: Localização

F3: Infraestrutura

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

<https://www.pradoimoveisaraguari.com.br/imovel/2108006/terreno-venda-araguari-mg-joquei-clube> acessado em 03/11/2023

Terreno localizado no bairro Jóquei Clube, medindo 352 m² todo murado.

Área: 352m²

Valor: R\$140.000,00

Valor por metro quadrado: R\$397,73

Fator de homogeneização Oferta: 0,95

Fator de homogeneização Localização : 1,10

Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,10

Imóvel 2:

<https://www.pradoimoveisaraguari.com.br/imovel/2330373/terreno-venda-araguari-mg-gran-ville> acessado em 03/11/2023

Terreno no bairro Gran Ville com metragem de (351 m²), murado em uma lateral e no fundo.

Área: 351m²

Valor: R\$180.000,00

Valor por metro quadrado: R\$512,82

Fator de homogeneização Oferta: 0,95

Fator de homogeneização Localização : 1,05

Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,05

Imóvel 3:

<http://www.imobiliariasantajulia.com.br/imovel/754608/terreno-venda-araguari-mg-santiago> acessado em 03/11/2023

TERRENO MEDINDO +OU- 11,00X25,00 TOTALIZANDO:275 M²

Área: 275m²

Valor: R\$120.000,00

Valor por metro quadrado: R\$436,36

Fator de homogeneização Oferta: 0,95

Fator de homogeneização Localização : 1,08

Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,10

Imóvel 4:



Prefeitura Municipal de Araguari

Secretaria de Planejamento, Orçamento e Habitação

Comissão Permanente de Avaliação

<https://imobiliariadimas.com.br/im%C3%B3vel/lote-07-b-1-da-quadra-19-rua-anhanguera-lado-direito-no-no-655-bairro-santiago/> acessado em 03/11/2023
LOTE 07 B-1, DA QUADRA 19, RUA ANHANGUERA, LADO DIREITO NO Nº 655 – BAIRRO SANTIAGO.

Lote todo murado, com portão, água ligada, medindo 580,79m²,
ou seja: 8,00 x 40,00 x 25,00 mts no fundo

Área: 581m²

Valor: R\$150.000,00

Valor por metro quadrado: R\$258,18

Fator de homogeneização Oferta: 1,05

Fator de homogeneização Localização: 1,25

Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,25

Imóvel 5:

<https://www.cibeleimoveis.com.br/1551/imoveis/venda-area-santiago-araguari-mg>
acessado em 03/11/2023

Terreno a venda Bairro Santiago

Oportunidade excelente Terreno a venda

Bairro Santiago tamanho 12x40.

Todo murado

Área: 480m²

Valor: R\$200.000,00

Valor por metro quadrado: R\$416,67

Fator de homogeneização Oferta: 0,95

Fator de homogeneização Localização: 1,10

Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,10

Imóvel 6:

<https://www.laconsultoriaeimoveis.com.br/imovel/1775875/terreno-venda-araguari-mg-joquei-clube> acessado em 03/11/2023

Excelente terreno no condomínio Jockey Park, medindo 11,7x32, ou seja 374,4 metros quadrados, totalmente plano, de frente para o sol nascente, ótima vizinhança, local muito seguro com cinco áreas verdes, pronto para construir, excelente investimento num dos locais que mais valoriza da cidade

Área: 400m²

Valor: R\$200.000,00

Valor por metro quadrado: R\$500,00

Fator de homogeneização Oferta: 0,95

Fator de homogeneização Localização: 1,10

Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,05

Imóvel 7:

<https://www.laconsultoriaeimoveis.com.br/imovel/2249775/terreno-venda-araguari-mg-joquei-clube> acessado em 03/11/2023

Vendo terreno no bairro Jockey clube próximo ao bairro portal do cerrado 1 medindo 10x40 todo escriturado pronto para construir.



Prefeitura Municipal de Araguari
Secretaria de Planejamento, Orçamento e Habitação
Comissão Permanente de Avaliação

Área: 400m²

Valor: R\$200.000,00

Valor por metro quadrado: R\$500,00

Fator de homogeneização Oferta: 0,95

Fator de homogeneização Localização: 1,10

Fator de homogeneização Infraestrutura: 1,05

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	397,73	0,95	1,10	1,10	457,19
2	512,82	0,95	1,05	1,05	537,12
3	436,36	0,95	1,08	1,10	492,48
4	258,18	1,05	1,25	1,25	423,57
5	416,67	0,95	1,10	1,10	478,96
6	500,00	0,95	1,10	1,05	548,63
7	500,00	0,95	1,10	1,05	548,63

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

Média: $X = \sum(X_i)/n$

$X = 498,08$

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

$S = 48,74$

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

Valor crítico para 7 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,80$

Amostra 1: $d = |457,19 - 498,08| / 48,74 = 0,84 < 1,8$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |537,12 - 498,08| / 48,74 = 0,80 < 1,8$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |492,48 - 498,08| / 48,74 = 0,11 < 1,8$ (amostra pertinente)

Amostra 4: $d = |423,57 - 498,08| / 48,74 = 1,53 < 1,8$ (amostra pertinente)

Amostra 5: $d = |478,96 - 498,08| / 48,74 = 0,39 < 1,8$ (amostra pertinente)

Amostra 6: $d = |548,63 - 498,08| / 48,74 = 1,04 < 1,8$ (amostra pertinente)

Amostra 7: $d = |548,63 - 498,08| / 48,74 = 1,04 < 1,8$ (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.



Prefeitura Municipal de Araguari
Secretaria de Planejamento, Orçamento e Habitação
Comissão Permanente de Avaliação

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 6 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 498,08 - 1.44 * 48,74/\sqrt{7 - 1} = 469,43$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 498,08 + 1.44 * 48,74/\sqrt{7 - 1} = 526,73$$

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\$469,43 a R\$526,73

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

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

Estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 492,48 (amostra 3); 478,96 (amostra 5).

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$485,72

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

$$\text{Valor final} = R\$485,72 * 391,17 = R\$189.999,09$$

Valor do imóvel avaliando: R\$ 189.999,09 (Cento e oitenta e nove mil, novecentos e noventa e nove reais e noventa e nove centavos)

Araguari-MG, 11 de março de 2023.

Lucas Martins de Oliveira
Arquiteto e Urbanista

Jose Eurípedes dos Santos
Engenheiro Agrônomo
Engenheiro de Segurança do Trabalho

Guilherme de Sousa Soares
Engenheiro Civil

Fabricio César Modesto Gandour
Arquiteto e Urbanista