



FP SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS

Fabio Rodrigues Passos – PERITO JUDICIAL
Corretor / Avaliador CRECI/MS 4495 - f

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



SOLICITANTE:

NOME: PREFEITURA MUNICIPAL DE MUNDO NOVO-MS

ENDEREÇO: Mundo Novo- MS

PROPRIETÁRIO:

NOME: LYAUT IND.DO VESTUARIO LTDA CNPJ 03.261.517/000122

ENDEREÇO: AV. ADJALMA SALDANHA N.1151, QUADRA179 LOTE 03, BAIRRO SÃO BERNECK - MUNDO NOVO MS.

Fabio R. Passos-

Perito Avaliador

CRECI MS Nº4495 / CNAI Nº5310



LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA Nº 017/2025-L

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Aos 18 de Fevereiro de dois mil e vinte e cinco, o Perito FABIO RODRIGUES PASSOS, CRECI MS nº 4495 e CNAI nº 5310 COFECI, foi solicitado pela Prefeitura Municipal de Mundo Novo, para realizar uma avaliação mercadológica de um imóvel localizado à Av. Campo grande nº 2083 - Bairro São Jorge - Mundo Novo MS.

I – HISTÓRICO

Aos 25 de março de dois mil e vinte e cinco, o Perito acima contratado levantou informações a respeito do imóvel a ser avaliado.

No dia 28 de março de dois mil e vinte e cinco foi realizada a diligência de vistoria no imóvel solicitado, situado à Av. Adjalmo Saldanha 1151 - Bairro Berneck - Mundo Novo MS. O número de matrícula deste imóvel, objeto da perícia é de nº 597.

A vistoria foi realizada, sendo autorizada pelo solicitante, diligência iniciada às 14:30 h e concluída 16:40 h; Toda a vistoria e análise de objeto da perícia foi realizada no momento da diligência.

No dia da contratação, o Solicitante forneceu cópia das imagens da matrícula do referido imóvel, onde se deu o início de todo o levantamento do imóvel avaliado. Foi solicitado também pelo avaliado Dados do solicitante e endereço para dar início ao trabalho.

Foram feitas diligências no dia 28 de março de 2025, no setor de Tributação do Município de Mundo Novo para levantamento de dados do imóvel e do proprietário, onde se teve acesso a inscrição imobiliária de não localizada

Foi realizada diligência no setor de obras, ou seja, Secretaria de obras da cidade com a finalidade conforma a localização exata do imóvel e verificar o croqui de localização para saber a situação do imóvel na cidade.

II – CARACTERÍSTICAS DOS EXAMES

Terreno – Matrícula 597 CRI 1º Ofício de Registro Público e de Protesto Títulos Cambiais – Mundo Novo MS

Matrícula do Imóvel – relação de registro das opções do BCI n. 3208 referente ao ano de 2225 do Município de Mundo Novo MS.



Trata-se de avaliação do imóvel, situado Av. Adjalma Saldanha, 1151 - Bairro Berneck - Mundo Novo MS, CEP 79970-000, com as seguintes áreas:

LOTE DE Nº 03 DA QUADRA 179

FRAÇÃO DE TERRENO MEDINDO **910,80 M²**

COM EDIFICAÇÃO NO TERRENO DE APROXIMADAMENTE **475,00 m²**

III - EQUIPAMENTO UTILIZADOS

Foram utilizados durante os exames: Câmera digital de um smartphone REDMI PRO 125 megapixels; trena laser Mileseeey 40m; trena com fita 50 metros.

IV- METODOLOGIA AVALIATÓRIA:

Para a realização do presente trabalho utilizou-se para avaliação do terreno o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Para a realização do presente trabalho foi executada a medição do imóvel; avaliação visual e técnica referente ao imóvel.

V- AVALIAÇÃO DE ALUGUÉIS

O aluguel é a cessão do uso ou gozo de um imóvel por tempo determinado mediante pagamento de um valor. É o pagamento devido pelo uso de um imóvel.

O Perito Avaliador atua na determinação do valor do aluguel (valor locatício) na esfera extrajudicial e judicial, na determinação do valor dos aluguéis residenciais, comerciais, rurais, mistos, temporadas e arrendamentos.

As avaliações extrajudiciais de aluguéis enquadram-se nas demandas Renovatórias (requeridas pelo locatário – inquilino) e as Ações Revisionais (requeridas pelo locador – proprietário e também pelo locatário – inquilino).

O mercado imobiliário classifica os aluguéis em:



- Aluguéis Residenciais - Aluguéis Comerciais - Empresariais - Industriais - Aluguéis Mistos
- Comercial+ Residencial - Aluguéis por Temporadas - Aluguéis Rurais - Arrendamentos

Para arbitramento do valor de um aluguel devemos empregar preferencialmente o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, conforme determina a NBR 14.653-2 – item 11.4.**

Em situações específicas podemos utilizar o Método de Capitalização da Renda, utilizando-se de todas as informações disponíveis para atendimento da solicitação das partes. Nas locações é importante verificarmos a situação completa do imóvel avaliando, tais como:

- Valor atual da locação ou arrendamento;
- Valor inicial da locação ou do arrendamento,
- Prazos dos Contratos;
- Índices de Reajustes;
- Prazos de Reajustes;
- Tipo de locação;
- A pesquisa das amostras deve ser preferencialmente de aluguéis em vigência e dentro de prazos contratuais compatíveis.

O valor do aluguel não tem um padrão definido em relação ao valor do imóvel. O valor locativo “tem vida própria”, não depende exclusivamente do valor do imóvel.

A taxa de remuneração varia de cidade para cidade, de bairro para bairro, de local para local. Como regra geral, o melhor imóvel para se locar é uma loja bem localizada, uma sala ou conjunto comercial bem localizado, um prédio ou terreno para depósito (cidades com atividade portuária intensa) ou um apartamento pequeno (quarto e sala) bem localizado.

VI - FINALIDADE:

A finalidade do presente Laudo a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de locação (novação de contrato de locação), sede da secretaria de obras do Município de Mundo Novo, situado na Av. Adjalmo Saldanha 1151, Berneck - Mundo Novo MS,



VII- PESQUISA MERCADO:

A pesquisa foi realizada no dia 28 de março de 2025, utilizando o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, onde arbitramos o valor de mercado. Nossa avaliação é feita de forma criteriosa e alicerçada nas diretrizes e regras da ABNT-Associação Brasileira de Normas e Técnicas, por meio da NBR 14.653/2004, partes 1, 2, 3, e 4, inclusive apresentando informações que reforçam e comprovam o valor do imóvel (conforme planilha anexa).

Para pesquisa de valores, foram consultadas imobiliárias, periódicos, exame de documentos, investigação, diligências e informações testemunhais, além de consulta aos corretores imobiliários locais.

VIII – DA METRAGEM DO IMÓVEL

QUADRO DE ÁREAS		
Ambientes	Medidas lineares	Áreas em (m²)
Pavimento térreo		475,00 m²
TOTAL ÁREA UTIL: 475,00 m²		

IX - DISCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Trata-se de uma área onde funciona por último um templo evangélico localizado na cidade de Mundo Novo, com um salão de aproximadamente 170,00m².

O imóvel encontra-se em local centralizado da cidade, com acesso as principais vias da cidade. Porém sua estrutura física exige pequenos reparos para melhor funcionamento e principalmente comodidade dos funcionários, escritórios, banheiros, salas administrativas etc...



FP SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS

Fábio Rodrigues Passos – PERITO JUDICIAL
Corretor / Avaliador CRECI/MS 4495 - f

– Mapa Localização da Av. Adjamo Saldanha 1151, quadra 179 lote 03, Berneck– MUNDO NOVO - MS, CEP: 79980.000

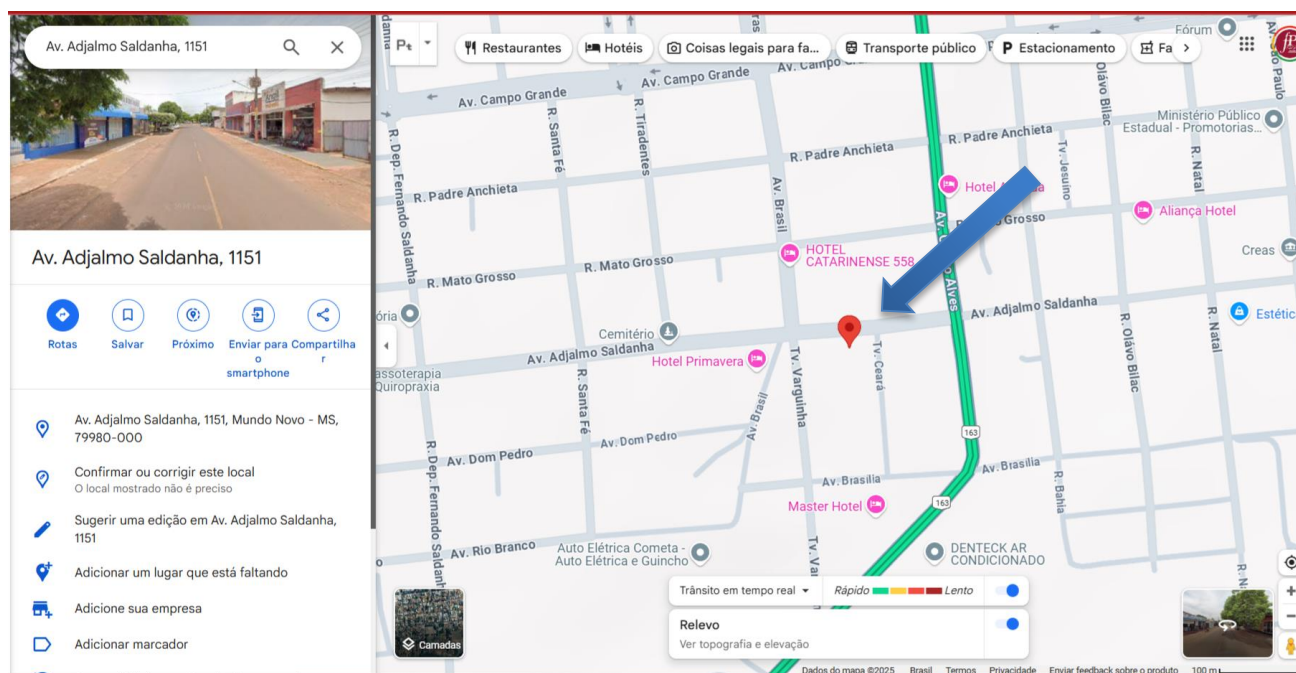


FOTO RETIRADA PELO GOOGLE MAPS

https://www.google.com.br/maps/place/Av.+Adjamo+Saldanha,+1151,+Mundo+Novo+-+MS,+79980-000/@-23.9413663,-54.2845318,17z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x94f4b2c9ec0c2ad1:0x50f98b58a318bc46!8m2!3d-23.9413663!4d-54.2819569!5m2!1e4!1e1?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDMzMS4wIKXMDSoJLDEwMjExNDU1SAFQAw%3D%3D

X – ESCLARECIMENTOS

A avaliação de um imóvel objetiva a obtenção de seu real valor no mercado imobiliário para a locação. Para avaliar um imóvel, além da vistoria, são acrescentados diversos fatores internos objetivando uma avaliação precisa. É importante observar condições de segurança, higiene, mobilidade, lazer e manutenção do condomínio onde o imóvel se encontra; a localização, comércio, escolas, igrejas, conduções; enfim toda a infraestrutura do bairro, pois são fatores que podem valorizar ou depreciar um imóvel.

Rua Joaquim Nabuco nº1206, Bairro Tapajós, CEP 79.980-000 – Mundo Novo– MS

Fone: (67) 3474-4244

(67) 9 9235-4747

E-mail: frpassosadv@gmail.com



EM VIRTUDE DO EXPOSTO ACIMA, CABE ESTE AVALIADOR AFIRMAR QUE:

Com as amostras encontradas na pesquisa de imóveis similares e aplicação ao método utilizado para chegar ao valor de mercado, este perito avaliador chega a conclusão de que o presente imóvel está avaliado dentro do mercado imobiliário para aluguel no valor de:

R\$ 4.000,00 (quatro mil reais)

Esperamos ter explorado e trazido nesse laudo as informações técnicas necessárias, para convicção do solicitante, e assim colocamo-nos a vossa inteira disposição para outros esclarecimentos julgados pertinentes. Nada mais havendo a consignar, encerro o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICO, aos 02 de março de 2025.

(Assinado digitalmente)
FABIO RODRIGUES PASSOS
Perito Judicial Avaliador
CRECI 14^a. Região: 4495 / F
CNAI: 5310



ANEXOS:

ANEXO I – MAPA DE LOCALIZAÇÃO

ANEXO II – MAPA VISTA AERIA DO IMOVEL

ANEXO III – FOTOS DO IMOVEL AVALIANDO

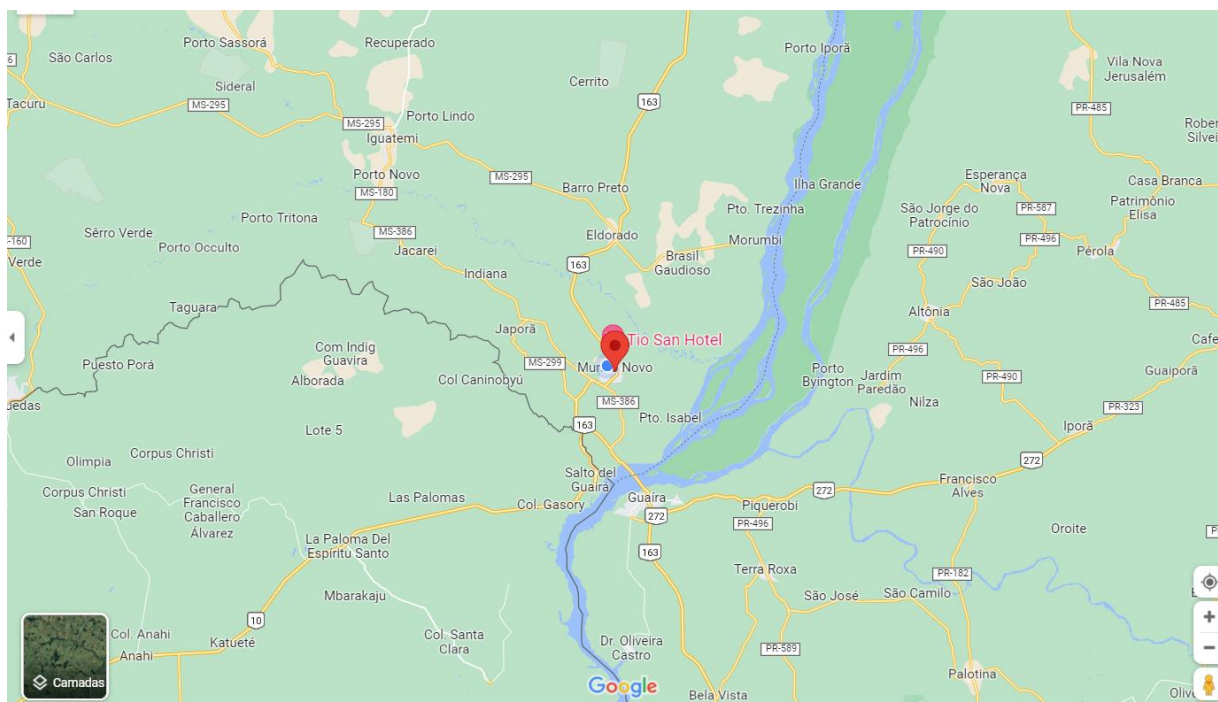
ANEXO IV – CONTRATO DE LOCAÇÃO

ANEXO V – CROQUI LOCALIZAÇÃO

ANEXO VI – MEMORIAL DE CALCULO



ANEXO I -MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA CIDADE DE MUNDO NOVO MS.



Mundo Novo é um município brasileiro do estado de Mato Grosso do Sul, na Região Centro-Oeste do país. Sua população, de acordo com estimativas do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), era de 18 473 habitantes em 2020. Com localização geográfica privilegiada, o Município faz divisa com Guairá-PR, sendo que ambos estão ligados, por via rodoviária, através da moderna Ponte Ayrton Senna, sobre o Rio Paraná. Faz fronteira com a cidade paraguaia de Salto del Guairá, um proeminente centro de compras de livre comércio.



Mundo Novo

Município no Mato Grosso do Sul

Mundo Novo é um município brasileiro do estado de Mato Grosso do Sul, na Região Centro-Oeste do país. Sua população, de acordo com estimativas do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, era de 18 588 habitantes em 2014. [Wikipédia](#)

Área: 479.327 km²

Elevação: 324 m

Tempo: 31 °C, vento N a 10 km/h, umidade de 46% [weather.com](#)

Clima: Subtropical (Cfa)

População: 18.473 (2020)

Hora local: quarta-feira, 15:29

Hotéis: 3 estrelas por uma média de R\$ 224. [Ver hotéis](#)

Aniversário: 13 de maio

Altitude: 324 m

Time: [União Recreativo Social Olímpico](#)



FP SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS

Fábio Rodrigues Passos – PERITO JUDICIAL
Corretor / Avaliador CRECI/MS 4495 - f

ANEXO II – Vista Aérea da Av. Adjalmo Saldanha 1151, quadra 179 lote 03, Bairro Berneck – MUNDO NOVO - MS, CEP: 79980.000

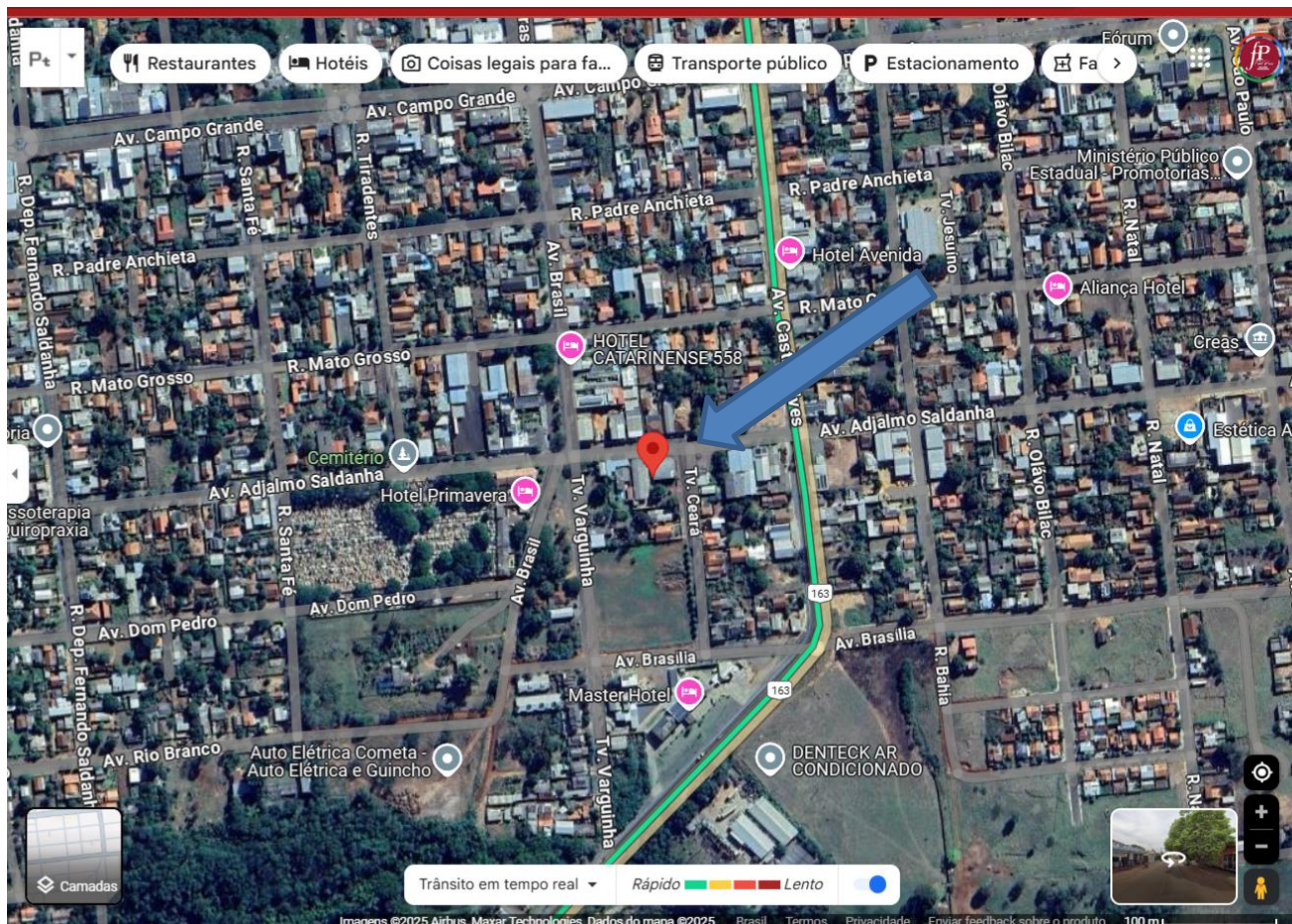


IMAGEM AÉREA FEITA PELO GOOGLE MAPES

https://www.google.com.br/maps/place/Av.+Adjalmo+Saldanha,+1151,+Mundo+Novo+-,+MS,+79980-000/@-23.9413663,-54.2845318,805m/data=!3m2!1e3!4b1!4m5!3m4!1s0x94f4b2c9ec0c2ad1:0x50f98b58a318bc4618m2!3d-23.9413663!4d-54.2819569!5m2!1e4!1e1?entry=tu&g_ep=EgoyMDI1MDMzMS4wIKXMDSoJLDEwMjExNDU1SAFQAw%3D%3D

Rua Joaquim Nabuco nº1206, Bairro Tapajós, CEP 79.980-000 – Mundo Novo– MS

Fone: (67) 3474-4244



(67) 9 9235-4747

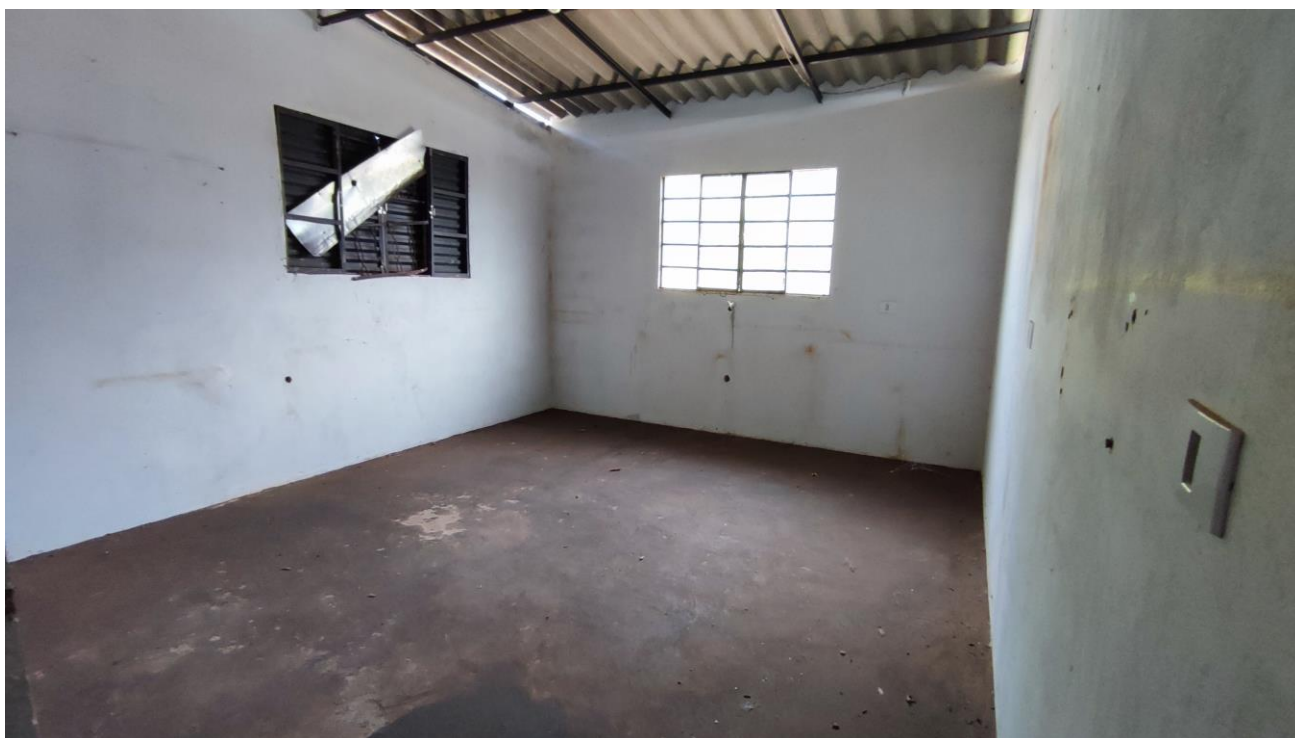
E-mail: frpassosadv@gmail.com



FP SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS

Fábio Rodrigues Passos – PERITO JUDICIAL
Corretor / Avaliador CRECI/MS 4495 -f

ANEXO II -- : FOTOS



Rua Joaquim Nabuco nº1206, Bairro Tapajós, CEP 79.980-000 – Mundo Novo– MS

Fone: 📞 (67) 3474-4244



(67) 9 9235-4747

E-mail: frpassosadv@gmail.com



FP SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS

Fabio Rodrigues Passos – PERITO JUDICIAL
Corretor / Avaliador CRECI/MS 4495 - f



Rua Joaquim Nabuco nº1206, Bairro Tapajós, CEP 79.980-000 – Mundo Novo– MS

Fone: ☎ (67) 3474-4244



(67) 9 9235-4747

E-mail: frpassosadv@gmail.com



FP SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS

Fábio Rodrigues Passos – PERITO JUDICIAL
Corretor / Avaliador CRECI/MS 4495 - f



Rua Joaquim Nabuco nº1206, Bairro Tapajós, CEP 79.980-000 – Mundo Novo– MS

Fone: ☎ (67) 3474-4244



(67) 9 9235-4747



E-mail: frpassosadv@gmail.com





ANEXO -V – pesquisa de mercado de imóveis similares

A pesquisa refere-se a amostras com características similares ao galpão avaliando e todas no mesmo perímetro do imóvel avaliando. As amostras correspondem a imóveis efetivamente locados com valores atualizados e contratos em vigência dentro de prazos compatíveis. Com base na pesquisa elabora-se um quadro amostral:

QUADRO AMOSTRAL DE PESQUISA DE MERCADO DE ALUGUEL DE IMOVEIS COMERCIAIS NA MESMA LOCALIDADE – FONTE* Administração

PELO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.



FP SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS

Fábio Rodrigues Passos – PERITO JUDICIAL
Corretor / Avaliador CRECI/MS 4495 - f

ANEXO VI: MEMORIAL DE CÁLCULO;

02/04/2025, 22:35 Cálculo Exato

Cálculo Exato

Avaliação de aluguel por comparação direta com tratamento por fatores

Valor do aluguel do imóvel avaliando: R\$5.145,99

Imóvel avaliando
Trata-se de uma área onde funciona por último um templo evangélico localizado na cidade de Mundo Novo, com um salão de aproximadamente 170,00m². O imóvel encontra-se em local centralizado da cidade, com acesso as principais vias da cidade. Porém s
Área: 475m²

Método empregado:
Para a avaliação do aluguel 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 tomam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Crítério 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.

Nenhum fator de tratamento foi inserido na amostra desta avaliação.

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:
IMÓVEL LOCALIZADO RUA PEDRO RAMALHO CENTRO DA CIDADE, FUNCIONA SEDE DO CORPO DO BOMBEIRO DA CIDADE DE MUNDO NOVO MS
Área: 321m²
Valor: R\$3.500,00
Valor por metro quadrado: R\$10,90

Imóvel 2:
IMOVEL LOCALIZADO RUA PEDRO RAMALHO CENTRO DA CIDADE, FUNCIONA SEDE ADMINISTRATIVA DO CORPO DO BOMBEIRO DA CIDADE DE MUNDO NOVO MS
Área: 180m²
Valor: R\$1.700,00
Valor por metro quadrado: R\$9,44

Imóvel 3:
IMOVEL LOCALIZADO AV.CAMPO GRANDE CENTRO DA CIDADE, FUNCIONA SEDE DO CONSELHO DE MUNDO NOVO MS
Área: 64m²
Valor: R\$860,00
Valor por metro quadrado: R\$13,44

Imóvel 4:
IMOVEL LOCALIZADO RAV. CAMPO GRANDE CENTRO DA CIDADE, FUNCIONA MUSEU DA CIDADE DE MUNDO NOVO MS
Área: 288m²
Valor: R\$3.100,00
Valor por metro quadrado: R\$10,76

Imóvel 5:
IMOVEL LOCALIZADO RUA PEDRO RAMALHO CENTRO DA CIDADE, FUNCIONA SALA DE ARTES DA CIDADE DE MUNDO NOVO MS
Área: 238m²
Valor: R\$2.250,00
Valor por metro quadrado: R\$9,45

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m²	R\$/m² homog.
--------	--------	---------------

<https://calculoexato.com.br/imprimir.aspx?codMenu=PeriAvaliaAlug> 1/2

02/04/2025, 22:35

Cálculo Exato

Cálculo Exato		
1	10,90	10,90
2	9,44	9,44
3	13,44	13,44
4	10,76	10,76
5	9,45	9,45

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

Média: $X = \sum(X_i)/n$

$X = 10,80$

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

$S = 1,63$

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

Amostra 1: $d = |10,90 - 10,80| / 1,63 = 0,06 < 1,65$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |9,44 - 10,80| / 1,63 = 0,83 < 1,65$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |13,44 - 10,80| / 1,63 = 1,62 < 1,65$ (amostra pertinente)

Amostra 4: $d = |10,76 - 10,80| / 1,63 = 0,02 < 1,65$ (amostra pertinente)

Amostra 5: $d = |9,45 - 10,80| / 1,63 = 0,83 < 1,65$ (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 4 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$Li = 10,80 - 1,53 * 1,63/\sqrt{5-1} = 9,55$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$Ls = 10,80 + 1,53 * 1,63/\sqrt{5-1} = 12,05$

Cálculo do campo de arbitrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbitrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbitrio: de R\$9,72 a R\$11,88

Tomada de decisão sobre o valor unitário do aluguel do imóvel avaliando:

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

Como sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbitrio: 10,90 (amostra 1); 10,76 (amostra 4).

Valor unitário do aluguel do imóvel avaliando: R\$10,83

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$10,83 * 475,00 = R\$5.145,99

Valor do aluguel do imóvel avaliando:

R\$5.145,99

<https://calculoexato.com.br/imprimir.aspx?codMenu=PeriAvaliaAlug>

2/2



FP SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS

Fábio Rodrigues Passos – PERITO JUDICIAL
Corretor / Avaliador CRECI/MS 4495 - f

ENCERRAMENTO:

O presente Laudo Técnico é composto de 19 páginas todas de um lado só, assinada digitalmente pelo avaliador, que subscreve esta última.

Mundo Novo MS, 02 de Março de 2025

FABIO RODRIGUES PASSOS
Perito Judicial Avaliador
CRECI MS : 4495
CNAI Nº 5310

Assim finalizo a avaliação mercadológica aqui exposta, dando por verdadeiro os métodos aqui empenhados.

Trata-se de um imóvel com uma ótima espaço, para uso do setor da administração publicada da cidade de Mundo Novo.

Com isso agrega-se valores intrínsecos peculiar chegando a uma valorização/desvalorização até 25% dos imóveis mencionados nas amostras.

O Imóvel está com aspecto de abandono e necessita de reparos importantes, como pintura, limpeza interna e externa, verificação de toda parte elétrica e hidráulica, banheiros e salas com aspectos de depredação, etc.