



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

SOLICITANTE: UNIVERSIDADE FEDERAL DO MARANHÃO - UFMA

ENDEREÇO: Avenida dos Portugueses, Nº 1966, Cidade Universitária Dom Delgado

ÁREA 150,00 m²

TIPO DE IMÓVEL: Terreno na Cidade Universitária Dom Delgado – Vila Embratel

DATA: 26/09/2024





LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1 IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O presente laudo de avaliação foi elaborado por solicitação da Universidade Federal do Maranhão

2 FINALIDADE

Este laudo tem por finalidade apresentar a avaliação do imóvel em questão, para locação de instalação de torre de telefonia

3 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo do laudo de avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas de mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliado, apresentando com conclusão a convicção do valor se mercado por tratamento dos dados

4 CARACTERIZAÇÃO

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho fornecido pelo solicitante, forma considerados por premissa, como válido e correto, entretanto foram aferidas as áreas em campo pelos nossos técnicos.

4.1 LOCALIZAÇÃO

O Imóvel avaliando objeto de estudo da presente avaliação localiza-se na Cidade Universitária Dom Delgado, próximo à Avenida dos Portugueses, Vila Embratel- São Luís – MA



4.2 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado na região urbana de São Luís – MA, sendo a sua via principal de acesso, a Avenida dos Portugueses- Vila Bacanga/ Vila Embratel.



A via é contemplada por imóveis residenciais, comerciais e institucionais, uma vez que o referido terreno faz parte da Cidade Universitária Dom Delgado – Universidade Federal do Maranhão – UFMA.

O Bairro possui infraestrutura, além de ser servido pelos seguintes melhoramentos urbanos: Energia elétrica, iluminação pública, redes de telefone, coleta de lixo, rede de abastecimento de água e vias asfaltadas.

4.3 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de imóvel urbano, composto por terreno, com acesso por via pavimentada

O terreno possui áreas de 150,00m², está inserido na área da Cidade Universitária Dom Delgado UFMA.

Sua localização é em área consolidada da cidade, onde a oferta de imóveis é restritiva pela falta, conforme se verifica nas plantas anexas, fator este determinante para sua valorização imobiliária, inclusive por sua localização próximo do comercial central da cidade, Justiça Federal, hospitais, supermercados e próximo ao distrito industrial e acesso ao Porto de Itaqui, além de estar inserido em uma Instituição de ensino superior Federal.

5 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Conforme vistoria de reconhecimento da região, onde se insere o imóvel avaliando, verificam-se alguns imóveis disponibilizados em oferta, onde os corretores locais indicam um mercado de valorização, podendo-se inferir que a sua liquidez é média, em virtude da situação econômica atual existente e da retração imobiliária nacional.

6 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14.653-2:2011, em seu item 9 – Especificação das avaliações, apresenta a seguinte redação:



“9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial, pelo contratante, do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori. ”

Em função das particularidades do imóvel avaliando e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2:2011, item 9.2.1 – Tabela 1 e Tabela 2, item 9.2.3 – Tabela 5, o presente laudo de avaliação possui ***Grau de Fundamentação I e Grau de Precisão I***

6.1 NÍVEL DE RIGOR

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.

6.2 PROCEDIMENTOS

Foram adotados os seguintes procedimentos para determinação do valor do imóvel avaliando: - Vistoria ao imóvel sob análise para fixação de suas principais características básicas: localização, acessos e infraestrutura circunvizinha,



Pesquisa de mercado na zona de influência direta do imóvel avaliando, com vistas a identificação de ofertas e comercializações de imóveis similares (Fontes: my tower e olx)

7 DETERMINAÇÃO DOS VALORES DE MERCADO POR FATORES COMPARATIVO DE MERCADO.

Valor do aluguel do imóvel avaliando: R\$7.000,00

Imóvel avaliando

terreno de 150 m² pertencente à Universidade Federal do Maranhão, situado na Cidade Universitária Dom Delgado, para locação para instalação de Torre de telefonia

Área: 150m²

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 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: ÁREA

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:



terreno para aluguel para torre de Telefonia em São Luis- Avenida 1 Paço de Lumiar

Área:	300m ²
Valor:	R\$5.500,00
Valor por metro quadrado:	R\$18,33
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	1,50
Fator de homogeneização ÁREA:	1,50

Imóvel 2:

terreno para aluguel para torre de Telefonia em São Luis- Avenida Joao Pessoa - São Luís MA

Área:	400m ²
Valor:	R\$8.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$20,00
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	1,50
Fator de homogeneização ÁREA:	1,50

Imóvel 3:

terreno para aluguel para torre de Telefonia em São Luis- São Sebastião

Área:	200m ²
Valor:	R\$4.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$20,00
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	1,50
Fator de homogeneização ÁREA:	1,50

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	R\$/m ² homog.
1	18,33	1,50	1,50	41,25
2	20,00	1,50	1,50	45,00



3 20,00 1,50 1,50 45,00

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

Média: $X = \sum(X_i)/n$

$$X = 43,75$$

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

$$S = 2,17$$

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 3 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,38$

$$\text{Amostra 1: } d = |41,25 - 43,75| / 2,17 = 1,15 < 1,38 \quad (\text{amostra pertinente})$$

$$\text{Amostra 2: } d = |45,00 - 43,75| / 2,17 = 0,58 < 1,38 \quad (\text{amostra pertinente})$$

$$\text{Amostra 3: } d = |45,00 - 43,75| / 2,17 = 0,58 < 1,38 \quad (\text{amostra pertinente})$$

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (L_i e L_s) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $L_i = X - t_c * S/\sqrt{(n-1)}$ e $L_s = X + t_c * S/\sqrt{(n-1)}$,

onde t_c é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 2 ($n-1$) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (L_i):

$$L_i = 43,75 - 1,89 * 2,17/\sqrt{(3 - 1)} = 40,86$$

Limite superior do intervalo de confiança (L_s):

$$L_s = 43,75 + 1,89 * 2,17/\sqrt{(3 - 1)} = 46,64$$



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\$40,86 a R\$46,64

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 arbítrio.

Como sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 41,25 (amostra 1); 45,00 (amostra 2); 45,00 (amostra 3).

Valor unitário do aluguel do imóvel avaliando: R\$43,75

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$46,64 * 150,00 = R\$6.996,00

Valor do aluguel do imóvel avaliando:

R\$7.000,00

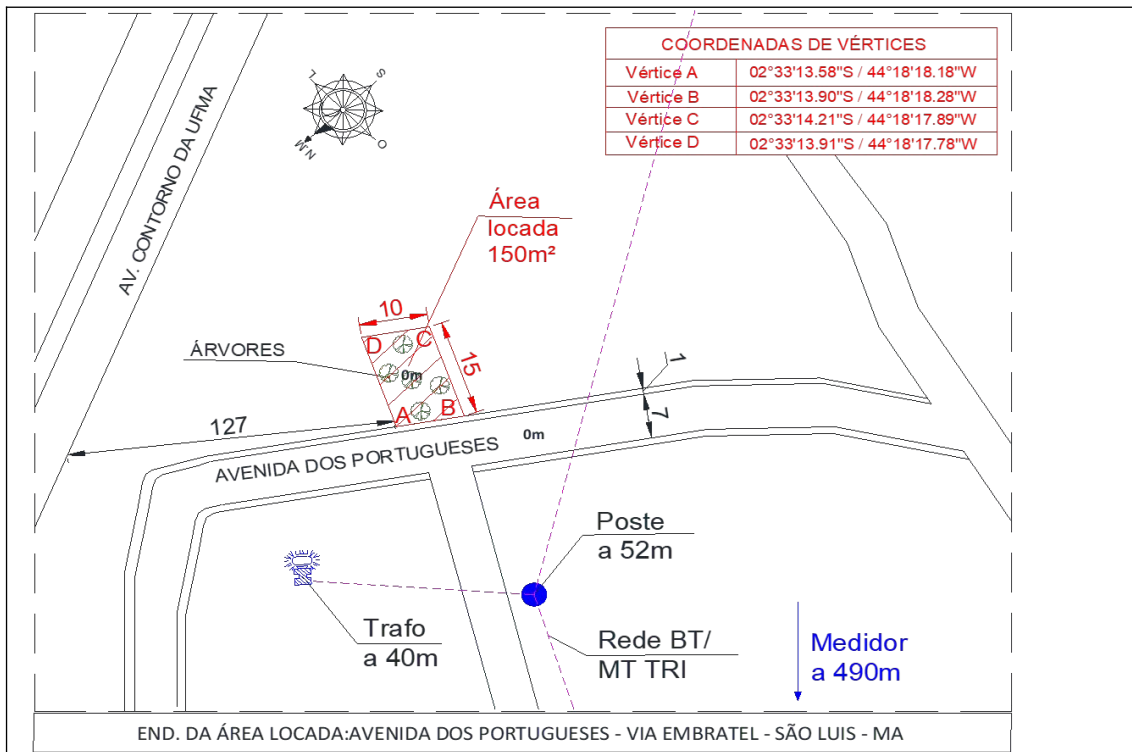
Arizza Furtado de Almeida

Arizza Furtado de Almeida
Arquiteta e Urbanista
CAU N°A27862-9

Data:25/09/2024



PLANTA DE IMPLANTAÇÃO







PESQUISA DE MERCADO



Avenida João Pessoa, 6249 - Cutim Anil, São Luís - MA

Lote/Terreno para Aluguel, 452m²

452 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 8.000 /mês

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

mytower.com.br/anuncio/alugar/Ada%20flor/7453/4535

Ada flor 4.000,00 ALUGAR

Rua São Sebastião - Maranhão, São Luís - CEP: 65044-650

Útil: 0 m² Total: 0 m² 748 09/12/2019

Sobre esse anúncio

Terreno 9 metros de frente com 23 de fundo - plano pronto pra alugar

Detalhes da propriedade

Data: 09/12/2019	Tipo anúncio: Alugar	Categoria: Terreno
Latitude: -25.611813	Longitude: -44.263887	Estado: Maranhão
Cidade: São Luís		

Fale com o anunciante


Digite seu nome

Digite seu e-mail

Digite seu celular

Oi Mayllton Wesley da Silva Cantanhada. Siquis interessado no seu anúncio, gostaria de mais informações.

EXCLUSIVO



R\$ 5.500 ALUGAR

Terreno para Locacao Instalacao de Torre

Avenida Um - Maranhão, Paço do Lumiar - CEP: 65130-000

Útil: 300 m² Total: 300 m²