

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Laudos nº	0300.0001270/2023-25
Sector Requisitante:	Procuradoria Regional do Trabalho 3ª Região - MG
Perito:	José Geraldo Murta Lages
Finalidade:	Locação
Objeto:	Salas 310, 302, 303, 304 e 305 do 3º pavimento
Localização:	Rua Epaminondas Otoni, nº 838, Centro, Município de Teófilo Otoni/MG - CEP: 39.800-013
Relação de Anexos:	I - Relatório Fotográfico II - Memória de Cálculo III - Projetos proposto para adequação do imóvel IV - Anotação de Responsabilidade Técnica - ART

I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

I.1. Objetivo

Constitui objetivo do presente trabalho a determinação do valor de mercado de locação de imóvel de salas do terceiro pavimento, situadas na edificação comercial de endereço Rua Epaminondas Otoni, nº 838, Centro, Teófilo Otoni/MG.

I.1.1. Dos trabalhos periciais

O trabalho técnico seguiu as seguintes etapas:

- Inspeção e levantamento das áreas do imóvel;
- Anotação das características construtivas, estado de conservação e idade aparente;
- Coleta de informações relevantes na formação do valor locatício;
- Registro fotográfico;
- Diagnóstico do mercado;
- Cálculo do valor locatício do imóvel;
- Considerações finais e conclusão.

II. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

II.I. Vistoria do bem avaliado

A vistoria ao imóvel, realizada em 24 de setembro de 2023, teve como objetivo conhecer e caracterizar o bem avaliando e sua adequação ao seu segmento de mercado.

Foram registradas as características físicas e de utilização do bem e outros aspectos relevantes à formação do valor.

II.II. Caracterização da região

- **Aspectos físicos**
 - **Topografia:** Plano;
 - **Densidade da arborização:** Baixo;
- **Localização:** [17°51'45.1\"S 41°30'31.4\"W](https://www.google.com/maps/place/17°51'45.1\) (fonte: [google.com.br/maps](https://www.google.com/maps/));
- **Infraestrutura urbana:**
 - **Pista de rolamento:** em asfalto, com tráfego de veículos em um sentido, com 01 faixa de rolamento não demarcadas, sendo permitido o estacionamento de veículos no lado oposto da porta do imóvel;
 - **Passeios laterais:** revestidas com ladrilho de concreto quadrados;
 - **Conservação pública:** razoável;
 - **Redes:** de energia elétrica, telefonia, internet, água tratada e esgoto;
 - **Serviços de entrega:** correios e transportadoras;
 - **A região é ocupada por:** edificações residenciais e comerciais de padrão médio;
 - **Atividades existentes:** bancos, escolas, loja de informática e comércio em geral;

II.III. Caracterização do imóvel

Trata-se de salas do ocupando 100% do terceiro pavimento, composto por 01 (um) conjunto de salas, identificados como 301, 302, 303, 304 e 305, 01 (uma) circulação entre as salas, ambas com banheiros para os usuários, com acessos de 02 (dois) elevadores e 01 (uma) escada, no endereço Rua Epaminondas Otoni, nº 838, Centro. O imóvel em questão apresenta as seguintes características:

- **Área estimada:** 440,00 m²;
- **Área do terreno:** não se aplica;

- **Padrão construtivo:** médio;
- **Estado de conservação:** Regular;
- **Fachada:** Pastilha;
- **Estrutura:** convencional, com pilares, vigas e lajes em concreto armado;
- **Garagem:** 06 (seis) vagas cobertas, com portão eletrônico;
- **Pé direito:** 2,90 m;
- **Elevações:** alvenarias rebocadas;
- **Pisos:** Cerâmica comercial;
- **Tetos:** Gesso;
- **Esquadrias:** de alumínio e vidro temperado;
- **Telhado:** não se aplica;
- **Revestimentos:** Cerâmica comercial;
- **Elevadores:** sim, 02 (duas) unidades;
- **Sistema de Climatização:** Não;
- **Padrão de energia:** Sim;
- **QDC:** Sim;
- **Padrão de água:** Sim;
- **Prevenção e combate a incêndio:** Sim;

II.IV.Projeto proposto para adequação imóvel

Conforme projeto apresentado, trata-se de reforma e adequação para suprir as necessidades da nova sede da PTM/PRM em Teófilo Otoni. O novo projeto consiste em demolições de paredes e execução de alvenaria e gesso acartonado com isolamento acústico, substituição de portas, instalação de taques e bancada na copa, instalações hidráulicas e de esgotos em locais indicados na planta baixa, e substituição do de todo piso cerâmico, em atendimento dos seguintes ambientes:

- Gabinete MPT com banheiro;
- Acessória MPT;
- Gabinete MPF;
- CPD;
- Sala de amamentação;
- Copa com dois banheiros e vestiário;
- Sala para Técnicos;
- Sala de audiência;

- Recepção com sala de desarmamento e dois banheiros, sendo um PCD;
- Secretaria ADM
- Atendimento cidadão;
- Assessoria MPF;
- Gabinete MPT.

Além das adequações arquitetônicas, o terceiro pavimento passará por substituição do sistema elétrico, instalação de rede lógica, cabeamento estruturado, instalações de 14 (quatorze) aparelhos de ares-condicionados e 1 (uma) cortina de ar, instalações de drenagem das climatizações, colocação de piso e revestimento no quartinho da garagem e instalação de 01 ar-condicionado considerando a umidade existente.

Figura 1 - Quadro de relação de ares-condicionados

CAPACIDADE APARELHO BTU'S	QUANTIDADE	LOCAIS
9.000	01	SALA DE AMAMENTAÇÃO
12.000	06	ASSESSORIA MPT; ASSESSORIA MPF; ATENDIMENTO AO CIDADÃO; SECRETARIA ADMINISTRATIVA; CPD (DUAS UNIDADES).
18.000	04	GABINETES; COPA
24.000	01	SALA TÉCNICOS
36.000	02	SALA AUDIÊNCIA; RECEPÇÃO
CORTINA DE AR	01	RECEPÇÃO

III. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

III.1. Metodologia

Para estimativa do valor de locação utilizamos o método comparativo direto de dados de mercado, conforme explicitado no item 8.2.1 da NBR 14653-2:2019. Este processo técnico permite obter o valor de locação através da comparação com preços de mercado, relativos a outros imóveis ofertados ou transacionados, similares ao avaliado em suas características intrínsecas e extrínsecas. Os dados necessários ao cálculo são coletados por meio de pesquisa junto ao mercado imobiliário local.

III.II.Pesquisa de dados

Foram desenvolvidos diversos contatos junto a imobiliárias e administradoras de imóveis, para o levantamento de dados de campo cuja semelhança orientará as conclusões relativas ao valor do bem avaliado.

Procedemos à triagem das informações obtidas sobre os elementos pesquisados e selecionamos os elementos a serem estudados, bem como providenciamos a homogeneização de suas características relevantes, para comparação com o imóvel avaliando.

III.III.Fontes de informações

- Pesquisa de mercado direto com a imobiliária:
Avenida Júlio Rodrigues, nº 490, Marajoara - Teófilo Otoni/MG - Tel.: (33) 9 3522-1575,
Fonte: Bruno Reis;
- Pesquisa de mercado direto com a imobiliária:
Rua Antônio Alves Benjamim, nº 204, Centro - Teófilo Otoni/MG - Tel.: (33) 3086-3769,
Fonte: Adriano Avelino;
- Pesquisa de mercado direto com a imobiliária:
Rua Doutor Reinaldo, nº 59, Centro - Teófilo Otoni/MG - Tel.: (33) 3522-1359,
Fonte: Locatto Imóveis;
- Pesquisa de mercado direto com a imobiliária:
Rua Doutor Onofre, nº 500, Centro - Teófilo Otoni/MG - Tel.: (33) 3522-3522,
Fonte: Ilmar Imóveis;
- Pesquisa de mercado direto com o proprietário:
Rua Doutor Manoel Esteves, nº 152, Centro - Teófilo Otoni/MG - Tel.: (33) 3521-2914,
Fonte: Teto Imobiliária.

III.IV.Elementos de visita

a) Imóveis comerciais

Elemento nº 01:

Local: Avenida Júlio Rodrigues, nº 490, sala - Marajoara - Pesquisa local;

Descrição: Imóvel comercial com 03 salas, com 02 banheiros e 01 copa, estado de conservação regular, imóvel desocupado;

Vagas de garagem: não possui;

Padrão: Médio-mínimo;

Idade/conservação: 40 anos;

Condição: Ofertado;

Área aproximada: 180,00 m²;

Valor do aluguel: R\$ 3.500,00;

Valor do m²: R\$ 19,44/m²;

Fonte: Bruno Reis, imobiliária.

Elemento nº 02:

Local: Rua Antônio Alves Benjamim, nº 204, sala - Centro - Pesquisa local;

Descrição: Imóvel comercial com 03 salas, com 04 banheiros e 01 copa, estado de conservação regular, imóvel encontra-se desocupado;

Vagas de garagem: não;

Padrão: Médio-mínimo;

Idade/conservação: 30 anos;

Condição: Ofertado;

Área aproximada: 110,00 m²;

Valor do aluguel: R\$ 2.500,00;

Valor do m²: R\$ 22,73/m²;

Fonte: Adriano Avelino, imobiliária.

Elemento nº 03:

Local: Rua Doutor Reinaldo, nº 59 - Centro - Pesquisa local;

Descrição: Imóvel comercial com 01 sala, com 01 banheiro e 01 copa, estado de conservação entre novo e regular, o imóvel encontra-se desocupado;

Vagas de garagem: não;

Padrão: médio;

Idade/conservação: 10 anos;

Condição: Ofertado;
Área aproximada: 109,44 m²;
Valor do aluguel: R\$ 6.000,00;
Valor do m²: R\$ 54,82/m²;
Fonte: Locatto Imóveis, imobiliária.

Elemento nº 04:

Local: Rua Doutor Onofre, nº 500, sala - Centro - Pesquisa local;
Descrição: Imóvel comercial com 04 salas, com 02 banheiros e 01 copa, estado de conservação regular, o imóvel encontra-se desocupado;
Vagas de garagem: não possui;
Padrão: Médio;
Idade/conservação: 20 anos;
Condição: Ofertado;
Área aproximada: 83,00 m²;
Valor do aluguel: R\$ 3.600,00;
Valor do m²: R\$ 43,87/m²;
Fonte: Ilmar Imóveis, imobiliária.

Elemento nº 05:

Local: Rua Doutor Manoel Esteves, nº 152 - Centro - Pesquisa local;
Descrição: Imóvel comercial com 11 salas, com 04 banheiros e 01 copa, estado de conservação regular, o imóvel encontra-se desocupado;
Vagas de garagem: não;
Padrão: simples;
Idade/conservação: 40 anos;
Condição: Ofertado;
Área aproximada: 210,00 m²;
Valor do aluguel: R\$ 5.500,00;
Valor do m²: R\$ 26,19/m²;
Fonte: Teto Imobiliária, imobiliária.

III.V.Homogeneização dos fatores:

Equalizamos as diferenças existentes entre os diversos elementos pesquisados, através de fatores de homogeneização.

Como alguns elementos pesquisados apresentam características heterogêneas, utilizamos os seguintes fatores visando homogeneizá-los:

- Fator de localização (FI): Corrige as diferenças relativas ao posicionamento do imóvel avaliando decorrente da sua localização na cidade (entre 0,80 e 1,20), em relação a área central comercial e distância em relação ao Fórum de Justiça.
- Fator de idade e conservação (Fi) – É aplicado na correção de diferenças entre a idade aparente e estado de conservação entre o imóvel avaliando e os imóveis pesquisados (entre 0,80 e 1,20).
- Fator de oferta ou fonte (Fo) – Faz a correção da elasticidade da informação, pois usualmente os imóveis são ofertados em valor superior ao que são efetivamente transacionados. Para dados transacionados, em razão da ausência de elasticidade é tomado como igual a 1,00, e para imóveis ofertados, atribuímos 0,90.

Assim os valores homogeneizados dos imóveis pesquisados serão:

Nº	Valor/m ² - R\$	FI	Fi	Fo	Valor homog. R\$
n1	19,44	1,00	1,1441	0,90	21,56
n2	22,73	1,00	0,9057	0,90	18,75
n3	54,82	1,00	0,6777	0,90	31,41
n4	43,37	1,00	0,7695	0,90	27,26
n5	26,19	1,00	0,9861	0,90	32,52

III.VI.Tratamento Estatístico

O conjunto de dados homogeneizados será submetido a tratamento estatístico, para obtenção do valor do imóvel avaliando. A avaliação é um trabalho cujo resultado é fruto de um estudo estatístico, onde procura-se obter resultados junto à média de valores.

O trabalho estatístico inicia-se com a determinação de um valor de tendência central (média aritmética) e o cálculo da medida de dispersão (desvio padrão).

Medidas de Tendência Central – média aritmética simples é a soma de todos os elementos da amostra dividida pelo número de elementos da amostra

Média aritmética simples $\Rightarrow X_a = (X_1 + X_2 + \dots + X_n) / n \Leftrightarrow X_a = \underline{\underline{R\$ 26,30}}$:

Medidas de Dispersão – São instrumentos matemáticos que permitem aferir os desvios dos elementos da amostragem em relação à média aritmética simples (X_a).

Desvio-padrão $\Rightarrow \delta = [\sum (X_i - X_a)^2 / n - 1]^{0,5} \Leftrightarrow \delta = \underline{\underline{6,02}}$:

A eliminação de elementos estatisticamente indesejáveis à avaliação é feita através do saneamento amostral.

Saneamento amostral - consiste em verificar se a amostragem existem elementos que possuam desvios acentuados em relação à média.

d/δ superior $= (X_n - X_a) / \delta \Leftrightarrow d/\delta$ superior $= \underline{\underline{R\$ 18,41}}$:

d/δ inferior $= (X_1 - X_a) / \delta \Leftrightarrow d/\delta$ inferior $= \underline{\underline{R\$ 34,19}}$:

d/δ crítico $= (\text{tabelado para } n) \Leftrightarrow d/\delta$ inferior $= \underline{\underline{R\$ 26,30}}$:

Caso os intervalos apresentem d/δ menor que o d/δ crítico não há necessidade de saneamento amostral, caso contrário, elimina-se os elementos indesejáveis e procede-se novamente ao cálculo.

$\Rightarrow d/\delta$ superior $< d/\delta$ crítico, não se elimina o elemento $0x$ (maior valor);

$\Rightarrow d/\delta$ inferior $> d/\delta$ crítico, não se elimina o elemento $0x$ (menor valor);

Intervalo de Confiança - é a variação em torno da média aritmética, calculado através da distribuição t de Student.

$$\mu = X_a \pm \tau$$

μ máximo $= \underline{\underline{R\$ 30,43/m^2}}$:

μ mínimo $= \underline{\underline{R\$ 22,17/m^2}}$:

Distribuição t de Student – é utilizada para número de amostras inferior a 30, para expressar os extremos do intervalo de confiança.

$$\tau = t_p \times [\delta / (n - 1)^{0,5}] \Leftrightarrow \tau = \underline{\underline{1,533}}$$

onde t_p é extraído da tabela t de Student;

Valor considerado: $R\$ 26,30/m^2$:

IV.ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

IV.1.Grau de fundamentação

Conforme item 9.2.2 da NBR 14.653-2/19 – Grau de fundamentação, o presente laudo fica enquadrado no **grau de fundamentação II**, conforme mostrado abaixo:

Tabela 01 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores
ABNT NBR 14653-2 – Item 9.2.2

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliado.	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento.	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados.	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50

O atendimento a cada exigência do Grau I vale um ponto, do Grau II, dois pontos, do Grau III, três pontos. Neste trabalho foram contabilizados 8 pontos, correspondentes à soma de pontos dos itens atingidos e acima destacados.

Tabela 2 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores
ABNT NBR 14653-2

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens Obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

IV.II.Grau de Precisão

O presente laudo fica enquadrado no **grau de precisão II**. Conforme item 9.2.3 da NBR 14.653-2/19 – Grau de precisão no caso de utilização do tratamento por fatores,

$$\text{Amplitude} = (\mu \text{ máximo} - \mu \text{ mínimo}) / X_a = 0,3141 \text{ ou } 31,41\%$$

Tabela 3 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores ABNT NBR 14653-2 – Item 9.2.3

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno de estimativa de tendência central.	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

V.TOMADA DE DECISÃO

Considerando a conjuntura atual do mercado imobiliário, levantada na cidade de Malacacheta/MG e as peculiaridades do imóvel avaliando, arbitramos o aluguel mensal em **R\$ 11.600,00 (Onze mil, seiscientos reais)**.

Tendo em vista o Intervalo de Confiança, calculado conforme a NBR 14.653-2/19, informamos que a avaliação também indicou:

- Valor mínimo de R\$ 8.100,00 (Oito mil, cem reais);
- Valor máximo de R\$ 15.000,00 (Quinze mil reais);

O trabalho consta de 11 laudas rubricadas, sendo a última assinada.

Relação de Anexos:

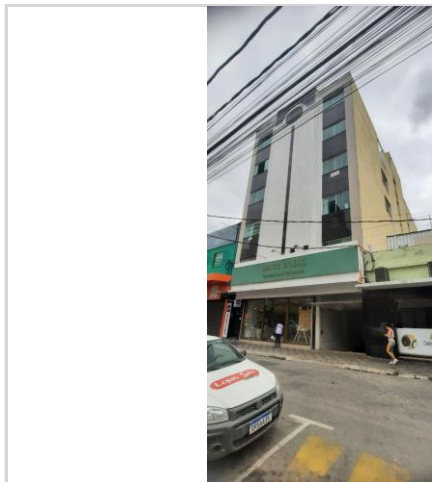
- I – Relatório Fotográfico**
- II – Memória de Cálculo**
- III - Projetos proposto para adequação do imóvel**
- IV - Anotação de Responsabilidade Técnica - ART**

Belo Horizonte, 02 de outubro de 2023.

José Geraldo Murta Lages
Engenheiro civil – CREA MG – 187.018/D

LAUDO DE AVALIAÇÃO | 0300.0001270/2023-25 | Locação

ANEXO I | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada Frontal Avenida Epaminondas Otoni - Vista 01



Fachada Frontal Avenida Epaminondas Otoni - Vista 02



Identificação do imóvel - Avenida Epaminondas Otoni



Sentido da rua subindo



Entrada de acesso as salas



Rampas de acesso as salas

LAUDO DE AVALIAÇÃO | 0300.0001270/2023-25 | Locação

ANEXO I | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Logradouro - Avenida Getúlio Vargas



Fachada Fundos Getúlio Vargas - vista 01



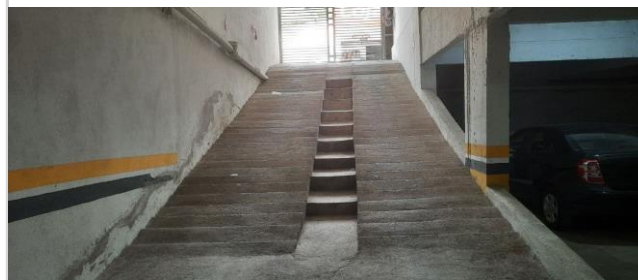
Identificação do imóvel.



Sentido da rua descendo



Rampa do estacionamento - Vista 01



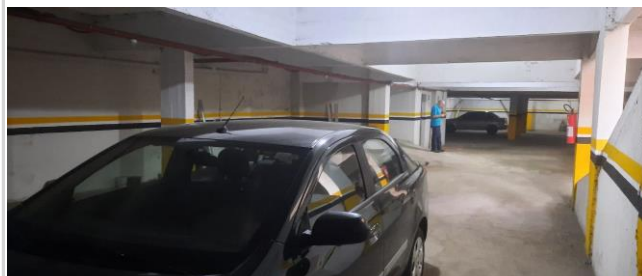
Rampa do estacionamento - Vista 02

LAUDO DE AVALIAÇÃO | 0300.0001270/2023-25 | Locação

ANEXO I | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Estacionamento - Vista 01



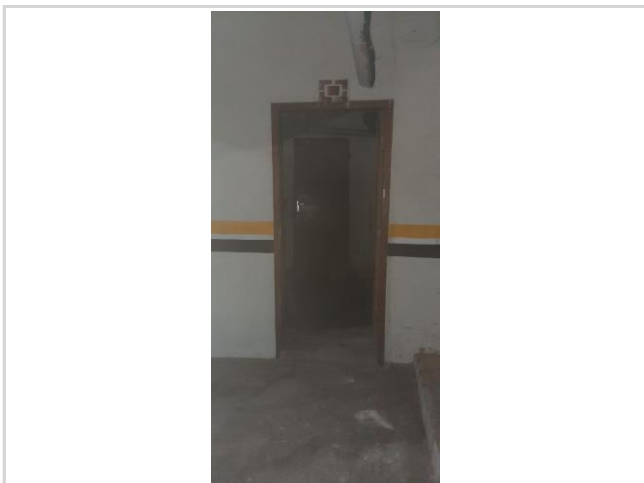
Estacionamento - Vista 02



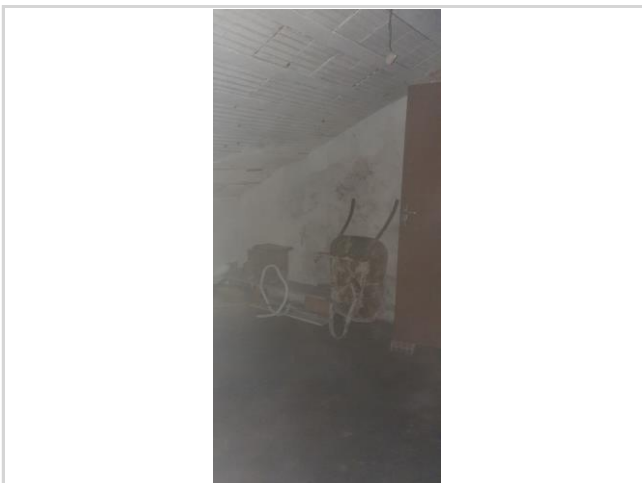
Estacionamento - Vista 03



Acesso Elevadores pelo estacionamento



Porta de acesso Depósito Estacionamento



Depósito Estacionamento

ANEXO I | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Acesso Elevadores e Escada pelo Estacionamento



Escada



Rota de saída de fuga pela escada



Interfone - Salas 301, 302, 303, 304 e 305



Hall de acesso às salas - Vista 01

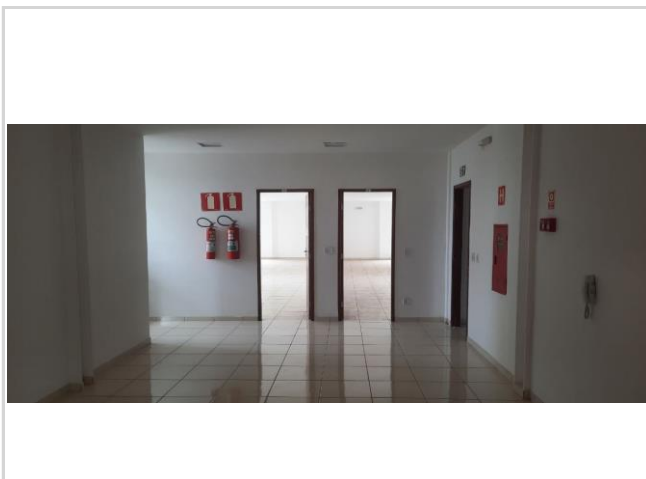


Hall de acesso às salas - Vista 02

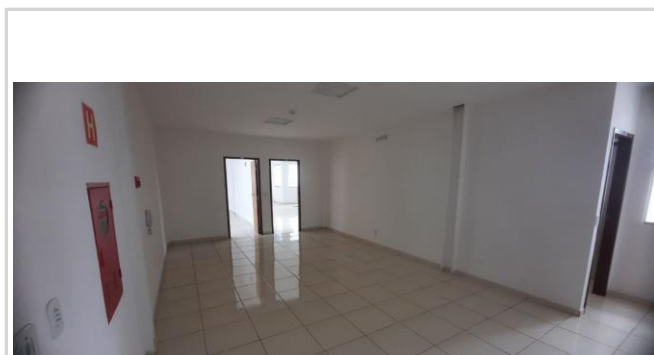
ANEXO I | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



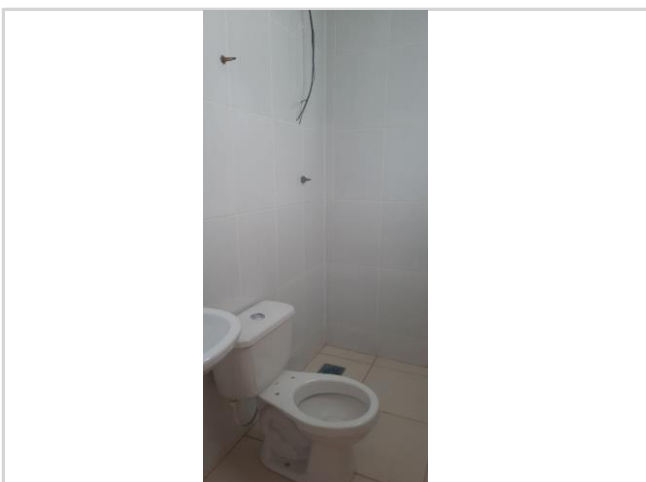
Elevadores de acesso as salas



Circulação entre as salas - Vista 01



Circulação entre as salas - Vista 02



Banheiro da Circulação entre as salas



Entrada da Sala 301



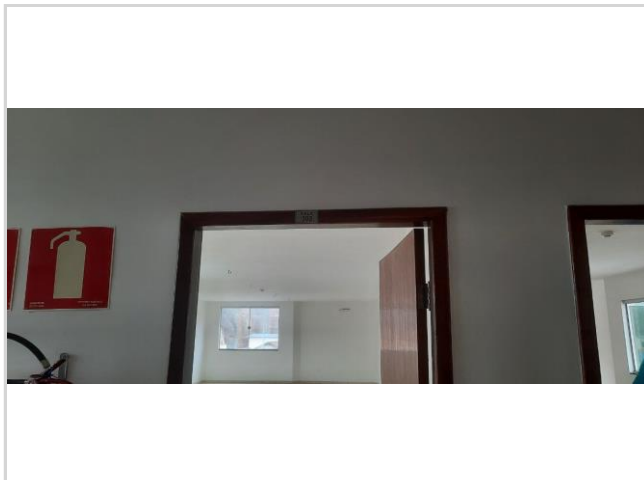
Sala 301 - Vista 01

LAUDO DE AVALIAÇÃO | 0300.0001270/2023-25 | Locação

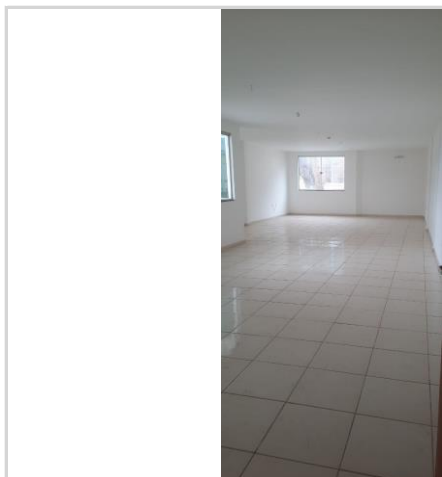
ANEXO I | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



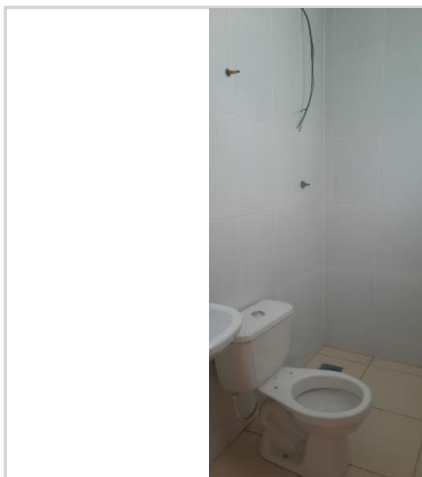
Quadro de distribuição Sala 301



Entrada da Sala 302



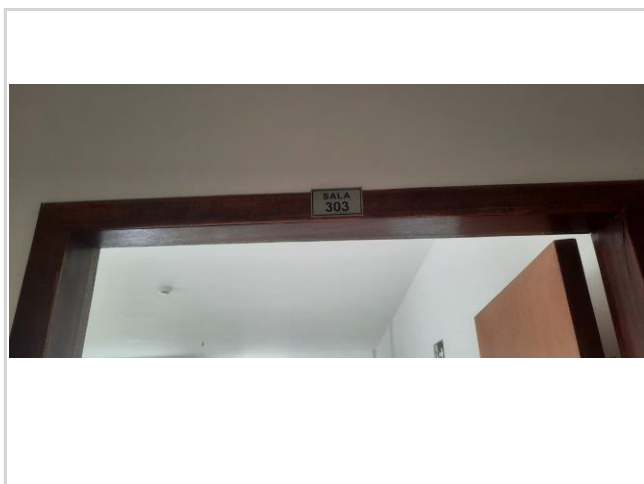
Sala 302 - Vista 01



Banheiro Sala 302



Quadro distribuição sala 302



Entrada Sala 303

ANEXO I | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



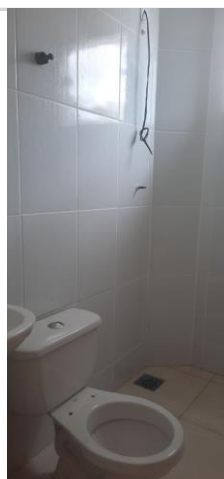
Sala 303 - Vista 01



Sala 303 - Vista 02



Banheiro 01 Sala 303



Banheiro 02 Sala 303



Quadro de distribuição sala 303



Entrada da Sala 304

LAUDO DE AVALIAÇÃO | 0300.0001270/2023-25 | Locação

ANEXO I | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Sala 304 - Vista 01



Sala 304 - Vista 02



Quadro de distribuição Sala 304



Banheiro 01 Sala 304 - Vista 01



Banheiro 01 Sala 304 - Vista 02



Entrada da Sala 305

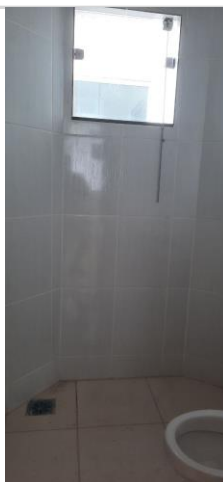
ANEXO I | DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Sala 305 - Vista 01



Sala 305 - Vista 02



Banheiro Sala 305



Quadro distribuição Sala 305

LAUDO DE AVALIAÇÃO | 0300.0001270/2023-25 | Locação
1 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

ELEMENTO COMPARATIVO 01						Tipo: Escritório		Uso: Comercial	
Endereço:	Avenida Júlio Rodrigues			Nº: 490		Bairro: Marajoara		29/09/2023	
Cidade:	Teófilo Otoni			UF: MG		Fonte: Bruno Reis		(33) 3522-1575	
Área Privativa		Terraço / Quintal	Coef. Ponderação	Área Total		Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação
180,00m²		0,00m²	1,00	180,00m²		Médio - Mínimo		40	Regular
Salas		Copa	Banheiro	Vagas		Andar	Status	Valor da locação	Valor/m²
3		1	2	0		2º	Ofertado	R\$ 3.500,00	R\$ 19,44
Observações:		Imóvel comercial. Com 03 salas, 01 copa e 02 banheiros.							

ELEMENTO COMPARATIVO 02						Tipo: Escritório		Uso: Comercial	
Endereço:	Rua Antônio Alves Benjamim			Nº:	204	Bairro:	Centro		29/09/2023
Cidade:	Teófilo Otoni			UF:	MG	Fonte:	Adriano Avelino		(33) 3086-3769
Área Privativa		Terraço / Quintal	Coef. Ponderação	Área Total		Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação
110,00m²		0,00m²	1,00	110,00m²		Médio - Mínimo		30	Regular
Salas		Copa	Banheiro	Vagas		Andar	Status	Valor da locação	Valor/m²
3		1	4	0		1º	Ofertado	R\$ 2.500,00	R\$ 22,73
Observações:		Imóvel comercial. Com 03 sala, 01 copa e 02 banheiros.							

ELEMENTO COMPARATIVO 03						Tipo: Escritório		Uso: Comercial		
Endereço:	Rua Doutor Reinaldo			Nº:	59	Bairro:	Centro	29/09/2023		
Cidade:	Teófilo Otoni			UF:	MG	Fonte:	Locatto Imóveis	(33) 3522-1359		
Área Privativa		Terraço / Quintal	Coef. Ponderação	Área Total		Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação	
109,44m²		0,00m²	1,00	109,44m²		Médio		10	Entre novo e regular	
Salas		Copa	Banheiro	Vagas		Andar	Status	Valor da locação		Valor/m²
1		1	1	0		Térreo	Ofertado	R\$ 6.000,00		R\$ 54,82
Observações:		Imóvel comercial. Com 01 sala, 01 copa e 01 banheiro.								

ELEMENTO COMPARATIVO 04						Tipo: Escritório		Uso: Comercial	
Endereço:	Rua Doutor Onofre			Nº:	500	Bairro:	Centro		29/09/2023
Cidade:	Teófilo Otoni			UF:	MG	Fonte:	Ilmar Imóveis		(33) 3522-3522
Área Privativa		Terraço / Quintal	Coef. Ponderação	Área Total		Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação
83,00m²		0,00m²	1,00	83,00m²		Médio		20	Regular
Salas		Copa	Banheiro	Vagas		Andar	Status	Valor da locação	Valor/m²
4		1	2	0		Térreo	Ofertado	R\$ 3.600,00	R\$ 43,37
Observações:		Imóvel comercial. Com 04 salas, 01 copa e 02 banheiros.							

ELEMENTO COMPARATIVO 05						Tipo: Escritório		Uso: Comercial	
Endereço:	Rua Doutor Manoel Esteves			Nº: 152		Bairro:	Centro		29/09/2023
Cidade:	Teófilo Otoni			UF: MG		Fonte:	Teto Imobiliária		(33) 3521-2914
Área Privativa		Terraço / Quintal	Coef. Ponderação	Área Total	Padrão Construtivo		Idade	Estado de Conservação	
210,00m²		0,00m²	1,00	210,00m²	Simples		40	Regular	
Sala		Copa	Banheiro	Vagas	Andar	Status	Valor de Venda		Valor/m²
11		1	4	0	Térreo	Ofertado	R\$ 5.500,00		R\$ 26,19
Observações:		Imóvel comercial. Com 11 salas, 01 copa e 04 banheiros.							

Na presente avaliação considera-se que as informações fornecidas por terceiros, referentes às pesquisas de mercado, são verdadeiras e foram prestadas de boa fé.

2 - HOMOGENEIZAÇÃO

Elemento	VU/m²	F.f.	F.t.	F.ar.	F.e.	F.i.c.	F.a.	F.v.	VU/m² Hom.
1	R\$ 19,44	0,9000	1,0000	0,8943	1,1405	1,1441	1,0556	1,0000	R\$ 21,56
2	R\$ 22,73	0,9000	1,0000	0,8409	1,1405	0,9057	1,0556	1,0000	R\$ 18,75
3	R\$ 54,82	0,9000	1,0000	0,8404	1,0000	0,6777	1,1176	1,0000	R\$ 31,41
4	R\$ 43,37	0,9000	1,0000	0,8118	1,0000	0,7695	1,1176	1,0000	R\$ 27,26
5	R\$ 26,19	0,9000	1,0000	0,9117	1,3731	0,9861	1,1176	1,0000	R\$ 32,52

Legenda:

F.f. = Fator Oferta

F.t. = Fator Transposição

F.ar. = Fator Área

F.a. = Fator Andar

F.e. = Fator Equivalência

F.i.c. = Fator Idade e Conservação

F.v. = Fator Vaga de Garagem

Somatório = R\$ 131,50
Valor Unitário Homogeneizado = R\$ 26,30
Limite Inferior (-30%) = R\$ 18,41
Limite Superior (+30%) = R\$ 34,19
3 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

Área privativa	Ponderação	Área Ponderada	Valor/m²	Total
440,00m²	1,00	440,00m²	R\$ 26,30	R\$ 11.600,00
Área privativa descoberta	Ponderação	Área Ponderada	Valor/m²	Total
0,00m²	0,00	0,00m²	R\$ 26,30	R\$ 0,00

F.c. ¹	VALOR TOTAL DO IMÓVEL ²
1,00	R\$ 11.600,00 Onze mil, seiscentos reais.

*F.c. → Fator de comercialização

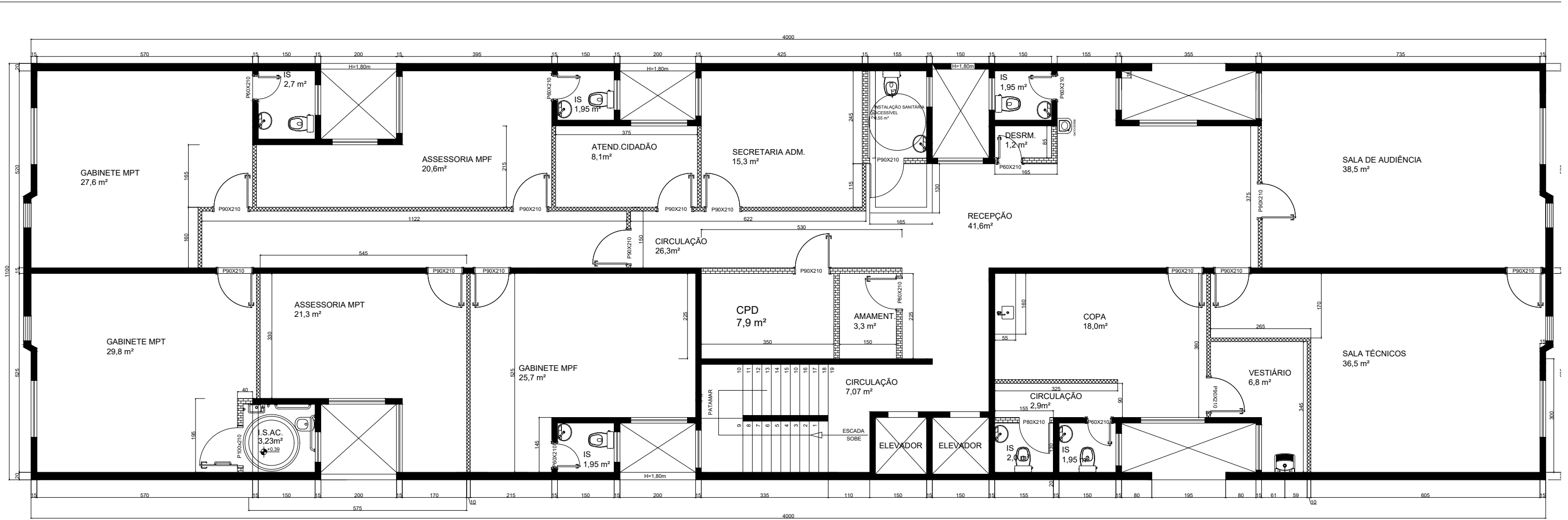
²Conforme ABNT NBR 14653-1:2001, Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos Gerais, no subitem 7.7.1, é permitido arredondar o resultado da avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado.

4 - GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR | TRATAMENTO POR FATORES

ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO			
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa central	GRAU		
	III	II	I
	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
Intervalo de confiança		31,41%	
GRAU DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO			II
*Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50% não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessário justificativa com base no diagnóstico do mercado. (ABNT 14653-2 - 2011 - Item 13.4)			

MEMORIAL DE CÁLCULOS	
Média Saneada	R\$ 26,30
Limite superior	R\$ 34,19
Limite inferior	R\$ 18,41
Desvio Padrão	6,02
Coefficiente de Variação	22,91%
Total de elementos saneados	5
T de Student	1,533
Intervalo de confiança	
Limite Superior	15,71% R\$ 30,43
Limite Inferior	-15,71% R\$ 22,17

Teófilo Otoni / MG, 02 de outubro de 2023.



1 PLANTA BAIXA
ESCALA 1:100

SIMBOLOGIA

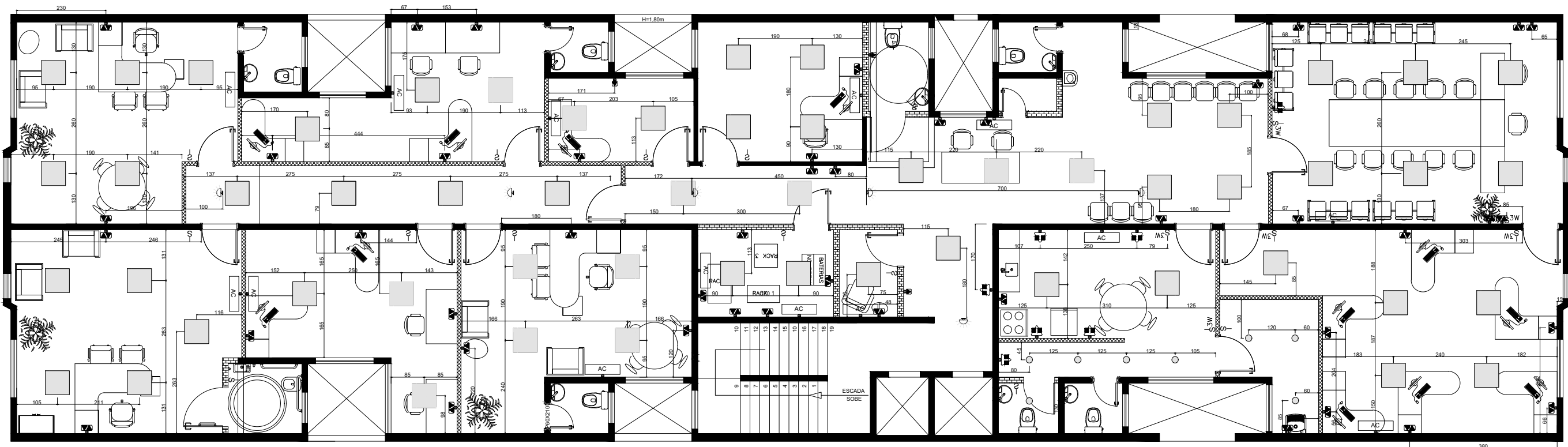
- PAREDE EXISTENTE
- PAREDE EM GESSO ACARTONADO COM ISOLAMENTO ACÚSTICO
- PAREDE EM ALVENARIA
- PAREDE A SER DEMOLIDA

QUANTITATIVOS APROXIMADOS (EM METROS LINEARES)

- PAREDE A SER CONSTRUÍDA
- PAREDE EM GESSO ACARTONADO COM ISOLAMENTO ACÚSCITO = 51,69M
 - PAREDE EM ALVENARIA = 20,25M
- PAREDE A SER DEMOLIDA = 12,2 M
- PORTAS
- PORTA 60X210CM, COM MAÇANETA DE ALAVANCA - 02 UNIDADES
 - PORTA 80X210CM, COM MAÇANETA DE ALAVANCA - 02 UNIDADES
 - PORTA 90X210CM, COM MAÇANETA DE ALAVANCA - 15 UNIDADES
- EQUIPAMENTOS PARA COPA E ÁREA DE SERVIÇO
- TANQUE PARA ÁREA DE SERVIÇO - 01 UNIDADE
 - BANCADA EM GRANITO COM PIA EM AÇO INOX, PARA COPA, DIMENSÃO 160CMX55CM - 01 UNIDADE

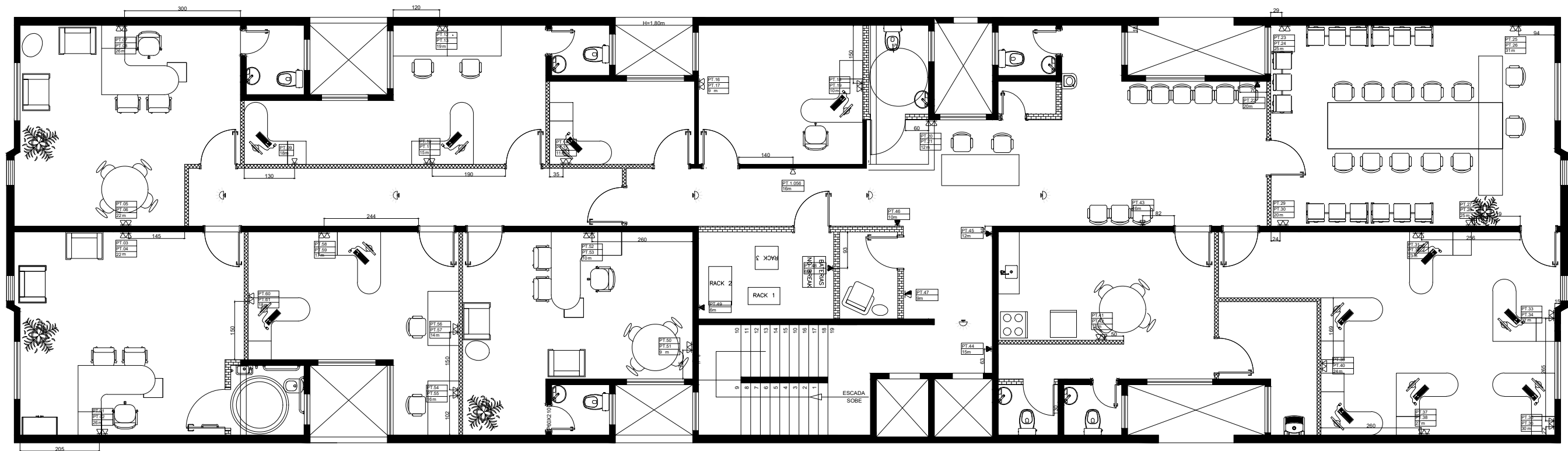
INSTALAÇÃO HIDRÁULICA E DE ESGOTO PARA SANITÁRIO ACESSÍVEL E BEBEDOURO, EM LOCAL INDICADO NA PLANTA BAIXA.

OBRA:	SEDE COMPARTILHADA MPT/MPF			ENDEREÇO:	SEDE DA PROCURADORIA DO TRABALHO NO MUNICÍPIO DE TEÓFILO OTONI RUA EPAMINONDAS OTONI, Nº 838, CENTRO		
 PRT 3ª REGIÃO							
RESPONSÁVEL TÉCNICO: CRISTIANO TEODORO DE REZENDE LARA CAU A34116-9							
EMAIL RESPONSÁVEL TÉCNICO: cristiano.lara@mpt.mp.br					TELEFONE RESPONSÁVEL TÉCNICO: (31) 3279-3045		
ESTAGIÁRIA: RAQUEL CRISTIANE GUILHERME SOARES E APOLLO GUSTAVO SILVA CARDOSO							
DISCIPLINA: PROJETO ARQUITETÔNICO							
CONTEÚDO: PLANTA BAIXA							
REVISÃO: 4		ESCALA: INDICADAS		FOLHA: 1/4		DATA: SETEMBRO 2023	



③ PLANTA DE INDICAÇÃO DE PONTOS ELÉTRICOS
ESCALA 1:100

SIMBOLOGIA	DESCRIÇÃO	QTD.				
	TOMADA DUPLA DE REDE DE ENERGIA ININTERRUPTA, INSTALADA A 40CM DO PISO ACABADO	42	OBRA: SEDE COMPARTILHADA MPT/MPF		ENDEREÇO: SEDE DA PROCURADORIA DO TRABALHO NO MUNICÍPIO DE TEÓFILO OTONI RUA EPAMINONDAS OTONI, Nº 838, CENTRO	
	TOMADA SIMPLES DE REDE DE ENERGIA ININTERRUPTA, INSTALADA A 40CM DO PISO ACABADO	3	MPT PRT 3ª REGIÃO			
	TOMADA DUPLA DE REDE DE ENERGIA ININTERRUPTA, INSTALADA A 100CM DO PISO ACABADO	7				
	TOMADA SIMPLES DE REDE DE ENERGIA ININTERRUPTA, PARA INSTALAÇÃO DE APARELHO DE AR CONDICIONADO.	13	RESPONSÁVEL TÉCNICO: CRISTIANO TEODORO DE REZENDE LARA CAU A34116-9			
	INTERRUPTOR BIPOLAR THREE WAY	6	EMAIL RESPONSÁVEL TÉCNICO: cristiano.lara@mpt.mp.br		TELEFONE RESPONSÁVEL TÉCNICO: (31) 3279-3045	
	INTERRUPTOR BIPOLAR SIMPLES	12	ESTAGIÁRIOS: RAQUEL CRISTIANE GUILHERME SOARES E APOLLO GUSTAVO SILVA CARDOSO			
	LUMINÁRIA DE SOBREPOR, LED, TIPO PLAFON, DIMENSÕES 62X62CM, 39W, FLUXO LUMINOSO 4.850 lm	56	DISCIPLINA: PROJETO ARQUITETÔNICO			
	LUMINÁRIA DE SOBREPOR, LED, TIPO PLAFON REDONDO, DIÂMETRO 17CM, 12W, FLUXO LUMINOSO 780 lm	8	CONTEÚDO: INDICAÇÃO INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E ILUMINAÇÃO			
	SENSOR DE PRESENÇA PARA ILUMINAÇÃO	6	REVISÃO: 4	ESCALA: INDICADAS	FOLHA: 3/4	DATA: SETEMBRO/2023



④ REDE LÓGICA
ESCALA 1:100

SIMBOLOGIA	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	OBRA: SEDE COMPARTILHADA MPT/MPF				ENDEREÇO: SEDE DA PROCURADORIA DO TRABALHO NO MUNICÍPIO DE TEÓFILO OTONI RUA EPAMINONDAS OTONI, Nº 838, CENTRO			
	PONTO DE REDE LÓGICA DE CABEAMENTO ESTRUTURADO COM CABO TIPO 6, TOMADA DOIS PONTOS, INSTALADAS A 40CM DO PISO ACABADO.	54	PRT 3ª REGIÃO							
	PONTO DE REDE LÓGICA DE CABEAMENTO ESTRUTURADO COM CABO TIPO 6, TOMADA DOIS PONTOS, INSTALADAS A 100CM DO PISO ACABADO.	1								
	PONTO DE REDE LÓGICA DE CABEAMENTO ESTRUTURADO COM CABO TIPO 6, TOMADA DOIS PONTOS, INSTALADAS A 220CM DO PISO ACABADO.	6								
QUANTIDADE ESTIMADA DE CABO UTP CATEGORIA 6 : 1.250 METROS LINEARES			RESPONSÁVEL TÉCNICO: CRISTIANO TEODORO DE REZENDE LARA CAU A34116-9							
			EMAIL RESPONSÁVEL TÉCNICO: cristiano.lara@mpt.mp.br				TELEFONE RESPONSÁVEL TÉCNICO: (31) 3279-3045			
			ESTAGIÁRIA: RAQUEL CRISTIANE GUILHERME SOARES E APOLLO GUSTAVO SILVA CARDOSO							
			DISCIPLINA: PROJETO ARQUITETÔNICO							
			CONTEÚDO: INDICAÇÃO INSTALAÇÕES REDE LÓGICA							
			REVISÃO: 4		ESCALA: INDICADAS		FOLHA: 4/4		DATA: SETEMBRO/2023	



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-MG

ART OBRA / SERVIÇO
Nº MG20232417229

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais

INICIAL

1. Responsável Técnico

JOSE GERALDO MURTA LAGES

Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL**

RNP: **1413949770**

Registro: **MG0000187018D MG**

Empresa contratada: **CONSTRUTORA SOLUCAO ENGENHARIA ELIRELI - ME**

Registro Nacional: **0000058336-MG**

2. Dados do Contrato

Contratante: **PROCURADORIA REG.DO TRABALHO 3A. REGIAO - MG**

CPF/CNPJ: **26.989.715/0034-70**

RUA BERNARDO GUIMARÃES

Nº: **1615**

Complemento:

Bairro: **FUNCIONÁRIOS**

Cidade: **BELO HORIZONTE**

UF: **MG**

CEP: **30140081**

Contrato: **0300.0001270/2023-25**

Celebrado em: **15/09/2023**

Valor: **R\$ 2.300,00**

Tipo de contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Ação Institucional: **Orgão Público**

3. Dados da Obra/Serviço

RUA EPAMINONDAS OTONI

Nº: **838**

Complemento: **3º PAVIMENTO - SALAS: 301,302, 303, 304 E 305.**

Bairro: **CENTRO**

Cidade: **TEÓFILO OTONI**

UF: **MG**

CEP: **39800013**

Data de Início: **19/09/2023**

Previsão de término: **03/10/2023**

Coordenadas Geográficas: **0, 0**

Finalidade: **COMERCIAL**

Código: **Não Especificado**

Proprietário: **PROCURADORIA REG.DO TRABALHO 3A. REGIAO - MG**

CPF/CNPJ: **26.989.715/0034-70**

4. Atividade Técnica

14 - Elaboração

Quantidade

Unidade

9 - Avaliação > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.9 - DE IMÓVEIS

1,00

un

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

5. Observações

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA FINS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA USO INSTITUCIONAL DA PTM DE TEÓFILO OTONI/MG, LOCALIZADO À RUA EPAMINONDAS OTONI, Nº 838, CENTRO, UM ANDAR COM ÁREA CONSTRUÍDA: 400 M², CONFORME ORÇAMENTO DE DOC Nº 018785.2023 DO PGEA 20.02.0300.0001270/2023-25.

6. Declarações

- Declaro estar ciente de que devo cumprir as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.

- Declaro, nos termos da Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), que estou ciente de que meus dados pessoais e eventuais documentos por mim apresentados nesta solicitação serão utilizados conforme a Política de Privacidade do CREA-MG, que encontra-se à disposição no seguinte endereço eletrônico: <https://www.crea-mg.org.br/transparencia/lged/politica-privacidade-dados>. Em caso de cadastro de ART para PESSOA FÍSICA, declaro que informei ao CONTRATANTE e ao PROPRIETÁRIO que para a emissão desta ART é necessário cadastrar nos sistemas do CREA-MG, em campos específicos, os seguintes dados pessoais: nome, CPF e endereço. Por fim, declaro que estou ciente que é proibida a inserção de qualquer dado pessoal no campo "observação" da ART, seja meu ou de terceiros.

- Declaro, nos termos da Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), que estou ciente de que não posso compartilhar a ART com terceiros sem o devido consentimento do contratante e/ou do(a) proprietário(a), exceto para cumprimento de dever legal.

7. Entidade de Classe

IBAPE-MG - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

JOSE GERALDO MURTA LAGES - CPF: 069.494.276-62

Local

data

PROCURADORIA REG.DO TRABALHO 3A. REGIAO - MG - CNPJ:
26.989.715/0034-70

9. Informações

* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-mg.sitac.com.br/publico/>, com a chave: DzaBz
 Impresso em: 02/10/2023 às 16:17:38 por: , ip: 200.25.56.73

www.crea-mg.org.br
 Tel: 0800 031 2732

atendimento@crea-mg.org.br
 Fax:





Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-MG

ART OBRA / SERVIÇO
Nº MG20232417229

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais

INICIAL

10. Valor

Valor da ART: **R\$ 96,62**

Registrada em: **02/10/2023**

Valor pago: **R\$ 96,62**

Nosso Número: **8602515127**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-mg.sitac.com.br/publico/>, com a chave: DzaBz
Impresso em: 02/10/2023 às 16:17:40 por: , ip: 200.25.56.73

www.crea-mg.org.br
Tel: 0800 031 2732

atendimento@crea-mg.org.br
Fax:

