



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAL GRANDE

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ALUGUEL

Metodologia Aplicada: Método Comparativo de Dados de Mercado



Endereço do Imóvel: Rua Davi de Dalcin 850, Bairro Limeira, Pinhal Grande-RS

Locador: Jocemar Bizello

Destinação: Implantação de uma Biblioteca Municipal

Laudo elaborado pelo engenheiro civil Tales Pilar Ataides CREA/RS 265301

Tales

[Signature]

[Signature]



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAL GRANDE

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ALUGUEL

Este parecer obedece aos critérios mercadológicos da ABNT 14653-2 (Avaliação de Imóveis Urbanos).

1) IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado por solicitação da Prefeitura Municipal de Pinhal Grande - RS, CNPJ nº 94.444.346/0001-22.

2) OBJETIVO DO PARECER

O objetivo do PTAM (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica) é a determinação real do valor de mercado de Aluguel do imóvel na localidade em que está inserido.

3) FINALIDADE DO PARECER TÉCNICO

A finalidade do PTAM é subsidiar o Valor de Mercado de Aluguel do imóvel.

4) METODOLOGIA

O valor do imóvel será determinado pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, foi, para tanto, efetuada pesquisa de imóveis em situações equivalentes e com as mesmas características do imóvel avaliando, de tal modo que a comparação seja possibilitada ponderados os atributos por homogeneização para formação de preços.

5) IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel Urbano, localizado na Rua Davi de Dalcin nº 850 Pinhal Grande – RS, está inserido em uma localidade residencial. Com 42,53 m² de construção em alvenaria, piso em cerâmica e forro em PVC e sem mobília.

A seguir, estão representadas as fotos do imóvel avaliado:

Reich

En

Tal



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAL GRANDE





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAL GRANDE



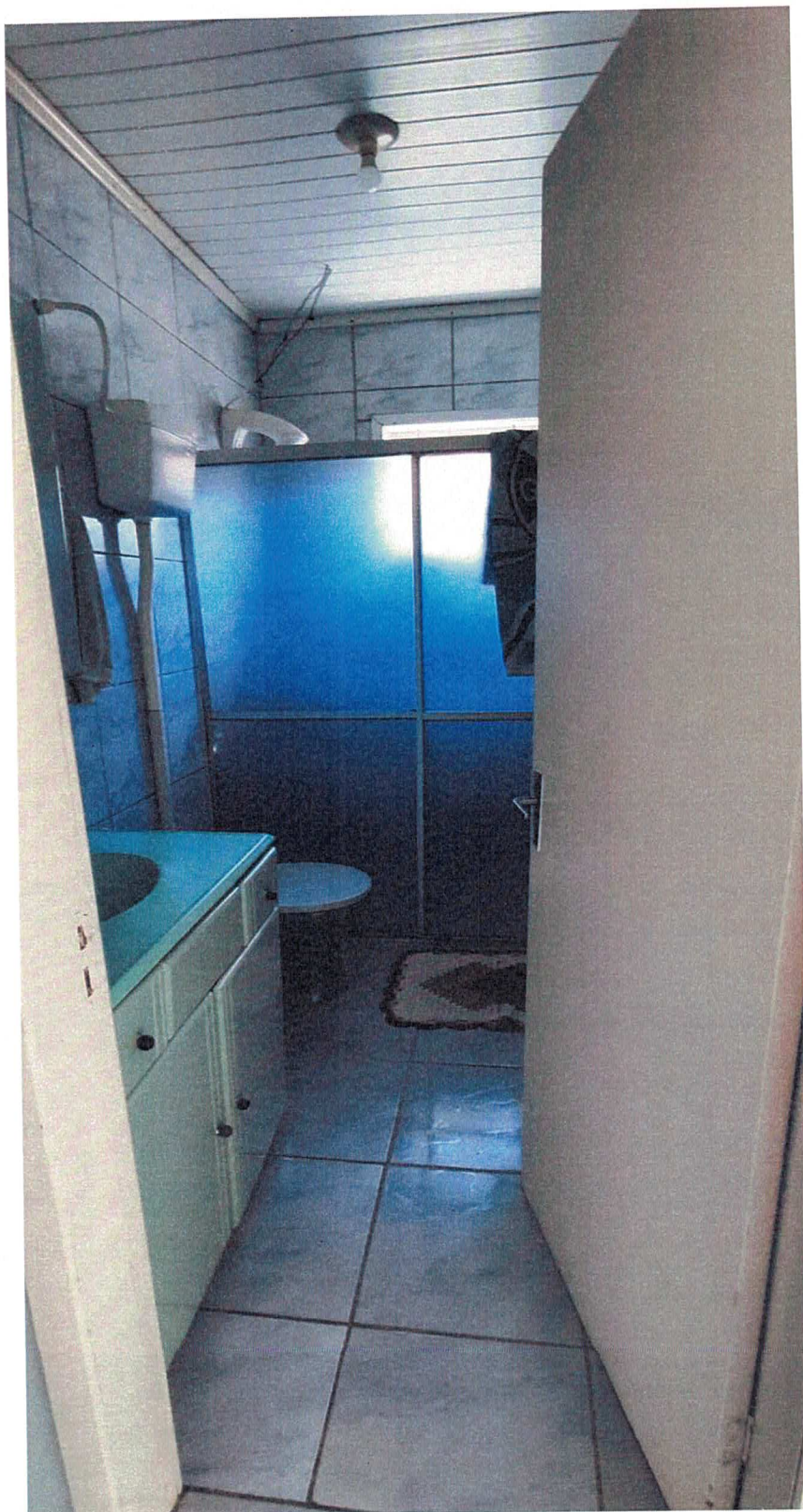
Revisi

tr

Toda



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAL GRANDE



Raíza

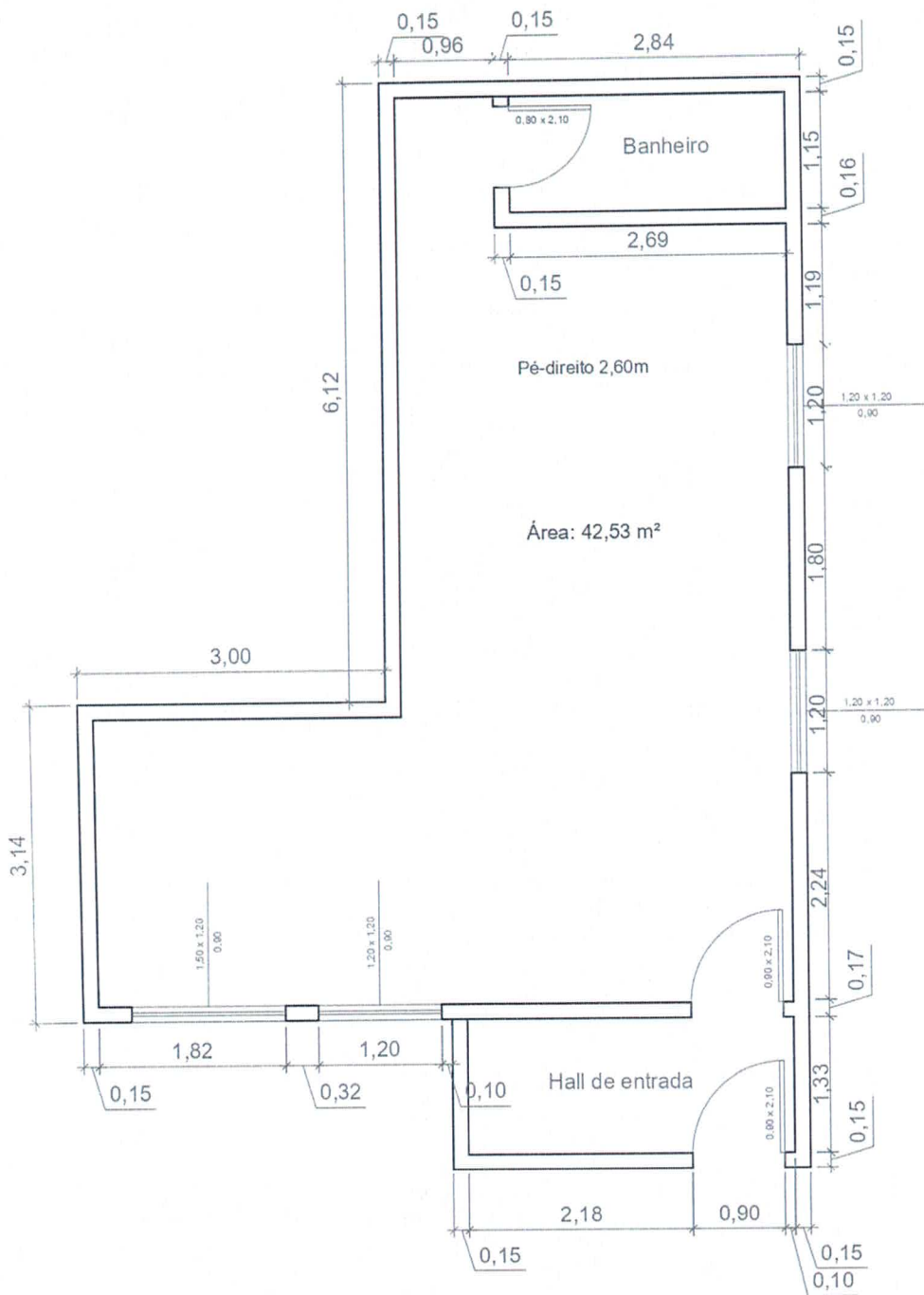
to

to



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAL GRANDE

A seguir, está representada a Planta Baixa da peça a ser avaliada:



Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAL GRANDE

6) IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado na Rua Davi de Dalcin – RS em uma localidade residencial. O bairro possui infraestrutura urbana e é servido pelos seguintes serviços públicos e melhoramentos urbanos:

- (X) via urbana pavimentada;
- (X) rede de energia elétrica; telefônicas;
- (X) comércios; de serviços;
- (X) rede de água tratada;
- (X) entrega postal;
- (X) praça/lazer;
- (X) bancos;
- (X) iluminação pública
- (X) rede e facilidades;
- (X) entidades prestadoras;

Período da vistoria: 21/02/2025

Nesta data foi realizada a vistoria/visita no imóvel, confirmando a localidade conforme este Laudo e as características técnicas e topográficas do mesmo.

7) VALOR MÉDIO DE MERCADO DE ALUGUEL DO IMÓVEL

A pesquisa de mercado concentrou-se em imóveis com características similares ao imóvel avaliando no mesmo bairro.

As amostras 01 a 03 são imóveis de Aluguel.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAL GRANDE

Tabela 1. Dados de Mercado

Amostra	Descrição	Bairro	Rua	Valor (R\$)	Valor por m ² (R\$/m ²)	Fonte
1	Prédio comercial de um PET com 99,29m ² de área em alvenaria, forro em PVC e piso cerâmico	Limeira	Rua General Osório	1.000,00	10,07	Pesquisa
2	Peça comercial do Conselho Tutelar, laje pintada e rebocada, piso cerâmico e 39,68 m ² de área	Limeira	Avenida Integração	800,00	20,16	Pesquisa
3	Prédio comercial de uma Lotérica em alvenaria com 39,38m ² de área	Limeira	Rua 15 de novembro	700,00	17,77	Pesquisa

Adotou-se o Método comparativo direto de dados de mercado para o cálculo do VALOR MÉDIO LOCATÍCIO (VMM) praticado na região próxima ao imóvel avaliado, onde é somado o valor dos aluguéis correspondentes ao número total de amostras e, após, dividido o resultado pelo número total das amostras utilizadas.

$$\text{VMM: } (1000+700+800)/3 = \text{R\$833,33}$$

8) VALOR MÁXIMO DE MERCADO PARA O IMÓVEL AVALIADO

8.1 Imóvel avaliando:

Imóvel comercial em alvenaria, forro em PVC e piso cerâmico.

Área: 42,53 m²

to Raich
to Raich



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAL GRANDE

8.2 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.

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: Padrão construtivo
- F2: Estado de conservação
- F3: Localização

8.3 Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

Prédio comercial em alvenaria, forro em PVC e piso cerâmico.

Área:	99,29 m ²
Valor:	R\$1.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$10,07
Fator de homogeneização Padrão construtivo:	1,15
Fator de homogeneização Estado de conservação:	1,15
Fator de homogeneização Localização:	1,50

Imóvel 2:

Peça comercial, laje pintada e rebocada, piso cerâmico.

Área:	39,68 m ²
Valor:	R\$800,00
Valor por metro quadrado:	R\$20,16
Fator de homogeneização Padrão construtivo:	1,15
Fator de homogeneização Estado de conservação:	1,40
Fator de homogeneização Localização:	1,50

Handwritten signatures and initials.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAL GRANDE

Imóvel 3:

Prédio comercial de alvenaria.

Área:

39,38 m²

Valor:

R\$700,00

Valor por metro quadrado:

R\$17,78

Fator de homogeneização Padrão construtivo:

1,15

Fator de homogeneização Estado de conservação:

0,90

Fator de homogeneização Localização:

1,50

8.4 Tabela de homogeneização

Tabela 2. Homogeneização dos Dados

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	10,07	1,15	1,15	1,5	20,04
2	20,16	1,15	1,4	1,5	48,69
3	17,77	1,15	0,9	1,5	27,60

8.5 Valores Homogeneizados (Xi), em R\$/m²

Média: $X = \sum(Xi)/n$

$X = 32,11$

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

$S = 14,85$

8.6 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: $d = |Xi - X|/S < VC$

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

Amostra 1: $d = |20,04 - 32,11| / 14,85 = 0,81 < 1,38$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |48,69 - 32,11| / 14,85 = 1,12 < 1,38$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |27,60 - 32,11| / 14,85 = 0,30 < 1,38$ (amostra pertinente)

R. F. F. F. F.
F. F. F. F. F.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAL GRANDE

8.7 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: $Li = X - tc * S/\sqrt{n-1}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{n-1}$,

onde tc 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 (Li):

$$Li = 32,11 - 1.89 * 14,85/\sqrt{3 - 1} = 12,26$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 32,11 + 1.89 * 14,85/\sqrt{3 - 1} = 51,95$$

8.8 Cálculo do campo de arbítrio

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

Campo de arbítrio: de R\$28,90 a R\$35,32

8.9 Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando

Como não há valores dentro do campo de arbítrio, e ao analisar as características das variáveis utilizadas dentre outras possíveis, além de fatos como a logística da oferta e procura na região considerada, nota-se que devemos utilizar o menor valor do intervalo de valores, o qual foi calculado.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$28,90

8.10 Resultado

Valor final = Valor unitário * área

$$\text{Valor final} = R\$28,90 * 42,53 = R\$1.229,12$$

Valor do imóvel avaliando:

R\$1.229,12

JP *Raich* *2004*



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAL GRANDE

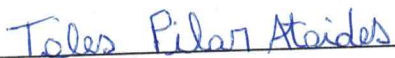
9) CONCLUSÃO

O valor destinado para o aluguel do imóvel objeto desse laudo foi invariavelmente determinado entre o Valor médio de mercado (item 7) e o valor máximo para o imóvel avaliado (item 8).

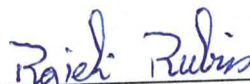
Sendo assim o custo do aluguel sugerido encontra-se entre o intervalo calculado:

$$R\$ 833,33 \leq \text{VALOR DE ALUGUEL} \leq R\$ 1.229,12$$

Com isso, conclui-se que o valor mais adequado para a locação do imóvel de acordo com o estudo realizado e apresentado nesse Laudo de Avaliação é de **R\$ 1.000,00 reais (um mil reais)**.



TALES PILAR ATAIDES
Engenheiro Civil
CREA / RS 265301



RAIELI RUBIN
Engenheira Civil
CREA PR / 182780 - D



TACIANE PEDROTTI FRACARO
Engenheira Civil
CREA / RS 241985

Pinhal Grande, 25 de fevereiro de 2025