

<b>Laudo de Avaliação de Imóvel</b>	Página:	<b>1</b>
	Laudo:	<b>L58/23</b>
	Processo:	<b>13.253/2023</b>
	Data:	<b>24/11/2023</b>



Imagem 01: Imóvel avaliando (Fonte: Imagem Sigmapas-PJF).

## Avaliação de área situada no Loteamento Alphaville, com frente para a faixa de domínio da BR040

**Novembro de 2023**

<b>Laudo de Avaliação de Imóvel</b>	Página:	<b>2</b>
	Laudo:	<b>L58/23</b>
	Processo:	<b>13.253/2023</b>
	Data:	<b>24/11/2023</b>

**RESUMO:**

<b>Solicitante:</b>	Prefeitura de Juiz de Fora
<b>Local:</b>	Área A – Loteamento Alphaville com frente para a BR040, Juiz de Fora/ MG
<b>Objetivo:</b>	Determinação do valor do imóvel.
<b>Finalidade:</b>	Reavaliação dos bens.
<b>Norma:</b>	ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-1: Avaliação de Bens, Parte 1: Procedimentos gerais, 2019. 19p. ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-2: Avaliação de Bens, Parte 2: Imóveis urbanos, 2011. 54 p.
<b>Método:</b>	Foi aplicado na avaliação o método comparativo direto de dados de mercado, através do qual foi realizado o tratamento de fatores para a determinação do valor do imóvel.

**Valores adotados:**

Área (m <sup>2</sup> )	Valor unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Valores Arredondados		
		Mínimo (R\$)	Calculado (R\$)	Máximo (R\$)
5.127,45	<b>346,05</b>	1.508.188,27	<b>1.774.339,14</b>	2.040.490,01

<b>Laudo de Avaliação de Imóvel</b>	Página:	<b>3</b>
	Laudo:	<b>L58/23</b>
	Processo:	<b>13.253/2023</b>
	Data:	<b>24/11/2023</b>

**1. Identificação do Solicitante**

Prefeitura de Juiz de Fora

**2. Finalidade do Laudo de Avaliação**

Avaliação do imóvel com a finalidade de doação para ao Sesc para ampliação do programa Mesa Brasil.

**3. Objetivo do Laudo de Avaliação**

Avaliação de imóvel urbano nos moldes da NBR 14653.

**4. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes**

- Este laudo foi elaborado em atendimento ao processo 13.253/2023 e deve ser analisado em conjunto com todo o expediente, não devendo ser analisado de forma isolada.
- Para elaboração deste laudo de avaliação, não foram levadas em consideração as situações documentais do imóvel quanto à legalização, regularização, alvarás ou dívidas que o mesmo possa possuir.
- O laudo foi elaborado baseado em dados, diligências, pesquisas, tabelas, informações recebidas de terceiros, cujos contatos estão contidos neste laudo.
- O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões.
- A área do lote foi obtida da matrícula n.º 19.716, do 3º Ofício do Registro de Imóveis desta Comarca.
- A finalidade de utilização do imóvel foi determinada pelo solicitante, ficando o avaliador isento de qualquer responsabilidade sobre a mesma.
- O laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Agronomia) e do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).
- O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens desta avaliação.
- O laudo foi elaborado por profissional habilitado pelo conselho de classe e foram cumpridas todas as especificações e critérios estabelecidos pela NBR 14653 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

<b>Laudo de Avaliação de Imóvel</b>	Página:	<b>4</b>
	Laudo:	<b>L58/23</b>
	Processo:	<b>13.253/2023</b>
	Data:	<b>24/11/2023</b>

- Os arredondamentos nos cálculos foram realizados de modo a não ultrapassar os limites previstos no item 6.8.1 da NBR14653-1.

## 5. Identificação e Caracterização do Imóvel Avaliando

Área A – Equipamento Comunitário, com 5.127,45m<sup>2</sup> localizada no Loteamento Alphaville, Juiz de Fora – Minas Gerais descrita conforme matrícula nº 93.168 do Cartório do 3º Ofício do Registro de Imóveis.

O imóvel está localizado nas margens da rodovia BR040. Sua topografia é caracterizada como plana, dentro da zona de uso e ocupação do solo ZUM1, modelo até M2 (na categoria de uso industrial), coeficiente de aproveitamento igual a 1,7.

## 6. Diagnóstico do Mercado

Para a verificação dos valores, foi realizada pesquisa de mercado, com o objetivo de compor uma amostra representativa de terrenos semelhantes ao avaliando. Assim, foram selecionados imóveis na região de forma a preservar ao menos uma das características do imóvel avaliando, sendo encontrados apenas quatro lotes anunciados.

## 7. Métodos e Procedimentos Utilizados

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que, conforme a seção 7.2.1 da NBR 14653-1/19, identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

## 8. Especificação da Avaliação

O método Comparativo Direto de Dados de Mercado por tratamento de fatores adotado neste laudo pode ser enquadrado no grau de fundamentação I. Como a amplitude do intervalo de confiança ultrapassa 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão, de acordo com a seção 9 da NBR 14653-2/11, sendo o resultado justificado no item 6 – Diagnóstico do Mercado.

<b>Laudo de Avaliação de Imóvel</b>	Página: <b>5</b>
	Laudo: <b>L58/23</b>
	Processo: <b>13.253/2023</b>
	Data: <b>24/11/2023</b>

## 9. Tratamento de Dados e Identificação dos Resultados

Utilizando-se o método Comparativo Direto de Dados de Mercado, através do tratamento de fatores, primeiramente, foram coletados elementos de comparação com características semelhantes entre si e ao imóvel avaliando, formando a amostra conforme a tabela:

	Endereço	Área (m <sup>2</sup> )	Valor (R\$)	Valor unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Fonte	Contato
E1	Rodovia BR-040 – Km 793	19.600,00	4.800.000,00	244,90	OLX – Augusto Junior	(32)99804-0402
E2	Rodovia BR-040 – Distrito Industrial	100.000,00	37.000.000,00	370,00	Rafael Araújo Gomes	(34)99116-3933
E3	Rodovia BR040, km 798 – Salvaterra	11.639,00	2.000.000,00	171,84	Euro Imóveis	(32)3236-7956
E4	Rodovia BR040 – Salvaterra	10.000,00	4.000.000,00	400,00	Marques Moreira	(32)3218-7074

Em seguida, foram aplicados os fatores, para a homogeneização dos dados, conforme fatores descritos abaixo:

**Fator Área:** Tendo em vista que as grandezas área e valor são inversamente proporcionais, o intuito deste fator é fazer a correção entre a área do imóvel avaliando e as áreas dos elementos. Calculado pelo método apresentado pelo engenheiro Sérgio Antônio Abunahman em seu livro denominado “Custo Básico da Engenharia Legal e de Avaliações”, de 2008.

**Fator Topografia:** Transpõe, de um imóvel para outro, valores diversos referentes a topografia do local.

<b>Laudo de Avaliação de Imóvel</b>	Página:	<b>6</b>
	Laudo:	<b>L58/23</b>
	Processo:	<b>13.253/2023</b>
	Data:	<b>24/11/2023</b>

Topografia	Depreciação
Situação Paradigma: Terreno Plano	-
Declive até 5%	5%
Declive de 5% até 10%	10%
Declive de 10% até 20%	20%
Declive acima de 20%	30%
Em aclave até 10%	5%
Em aclave até 20%	10%
Em aclave acima de 20%	15%
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%
Acima do nível da rua até 2,00m	-
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%

**Conforme Norma para avaliação de imóveis urbanos IBAPE/SP:2011**

**Fator Fonte:** A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido).

Elemento	Valor Unitário (R\$)	Fator Área (Fa)	Coef. Aproveitamento	Topografia	Fator Fonte (Ff)	Valor Unitário Homogeneizado
E1	244,90	1,18	1,00	1,00	0,90	260,63
E2	370,00	1,45	1,70	1,18	0,90	Excluído
E3	171,84	1,11	1,70	1,18	0,90	342,68
E4	400,00	1,09	1,00	1,11	0,90	434,83
Média						<b>346,05</b>
Desvio Padrão (S)						<b>87,15</b>

Com o intuito de avaliar a qualidade dos dados referentes aos elementos, aplicou-se o método estatístico de Chauvenet, através do qual foi possível comprovar que todos os elementos se encontravam dentro do intervalo admitido pelo método. Na verificação do intervalo admissível

<b>Laudo de Avaliação de Imóvel</b>	Página:	<b>7</b>
	Laudo:	<b>L58/23</b>
	Processo:	<b>13.253/2023</b>
	Data:	<b>24/11/2023</b>

foi possível verificar que o elemento E2 se encontrava fora do intervalo de 0,5 a 2,00, sendo excluído da amostra.

Em seguida, fez-se a avaliação intervalar, prevista no anexo A da NBR 14653-2/11. Com o intuito de determinar o intervalo de confiança de 80% para estimativa da tendência central, utilizando o método estatístico de Student, comparando o resultado com o campo de arbítrio, a fim de determinar o intervalo de maior restrição.

<b>MÉTODO DE STUDENT</b>	
<b>Para 08 elementos:</b>	V = 2
	T = 1,886
X mínimo	229,82
X máximo	462,27

Após determinação do intervalo de confiança, foi adotada a média calculada dos elementos e em seguida calculado o campo de arbítrio, onde se verificou que o intervalo de maior restrição é o campo de arbítrio. Assim, segue tabela abaixo com resumo do valor unitário calculado e arredondado:

<b>Média Calculada (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>346,05</b>
--	---------------

Multiplicando os valores unitários pela área total, com os devidos arredondamentos temos:

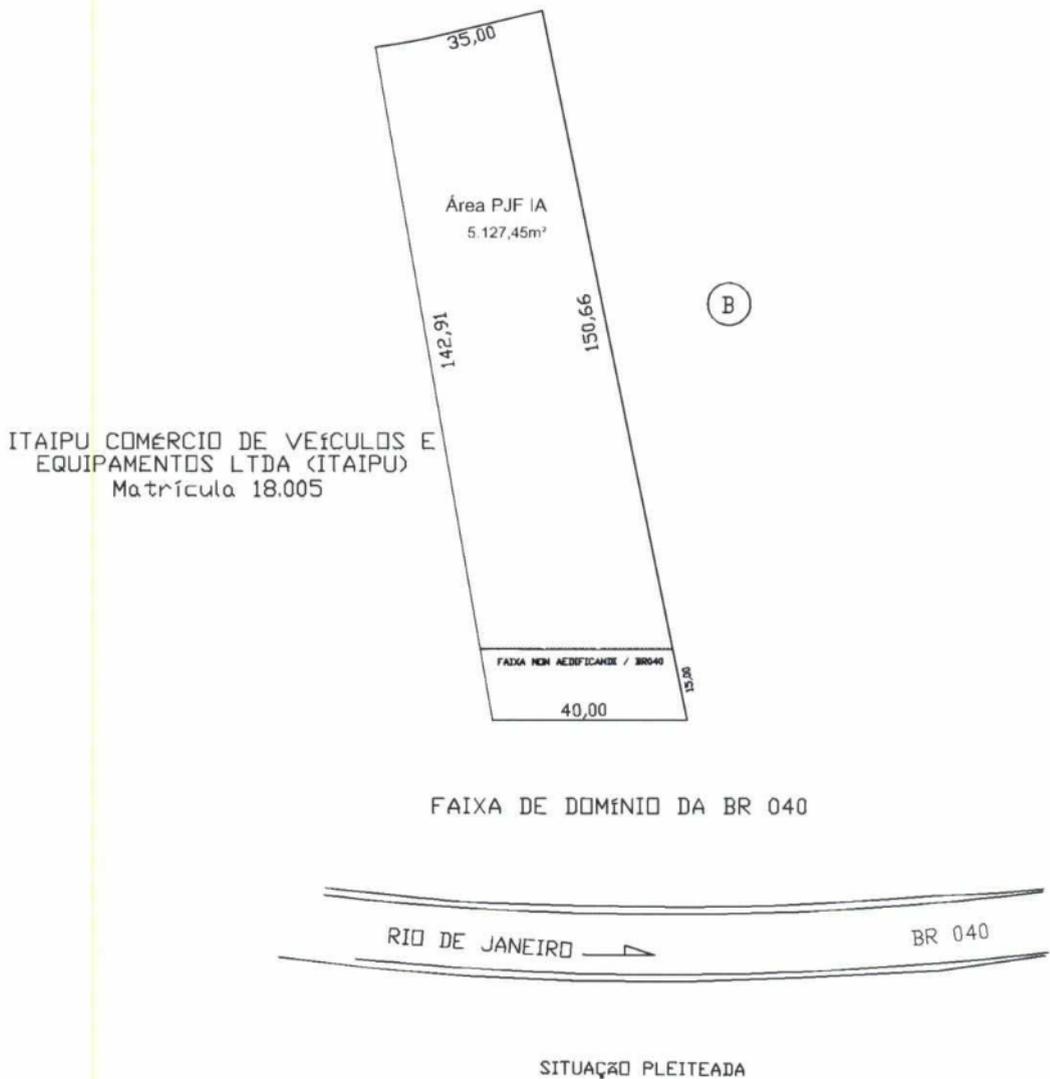
Área (m <sup>2</sup> )	Valor unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Valores Arredondados		
		Mínimo (R\$)	Calculado (R\$)	Máximo (R\$)
5.127,45	<b>346,05</b>	1.508.188,27	<b>1.774.339,14</b>	2.040.490,01

Não tendo mais nada a acrescentar, encerro o presente laudo contendo 08 páginas.

**Juiz de Fora, 24 de novembro de 2023**

**Lourenço Matos Malheiros**  
TNS – Engenheiro Civil  
SF-SSUF-DCCF-SDTAP

ÁREA DE PRESERVAÇÃO  
PERMANENTE P.J.F. I - T



ITAIPU COMÉRCIO DE VEÍCULOS E  
EQUIPAMENTOS LTDA (ITAIPU)  
Matrícula 18.005

FAIXA NON AERIFICANDE / BR040



# PREFEITURA DE JUIZ DE FORA

## SECRETARIA DA FAZENDA

<b>ASSUNTO:</b>	DOAÇÃO DE ÁREA	<b>ÁREA IA:</b>	
<b>LOCAL:</b>	Área IA, no lugar denominado Loteamento Alphaville		5.127,45m <sup>2</sup>
<b>DOADOR:</b>	Município de Juiz de Fora	<b>SF/SSUF/DCCF/SDTAP:</b>	Lourenço Malheiros - CREAMG 8170DRO
<b>DONATÁRIO:</b>	SESC MESABRASIL		
<b>DESENHO:</b>	Lourenço Malheiros CREAMG 8170DRO	<b>DATA:</b>	21/11/2023
		<b>ESCALA:</b>	1 : 100
		<b>PROCESSO:</b>	13.253/2023





## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: F12B-20F0-DCFA-45FB

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ LOURENÇO MATOS MALHEIROS (CPF 104.XXX.XXX-13) em 24/11/2023 08:29:58 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://juizdefora.1doc.com.br/verificacao/F12B-20F0-DCFA-45FB>