

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

DADOS DO IMÓVEL

O presente parecer técnico foi elaborado pelo corretor de imóvel Geraldo Gama do Espírito Santo Júnior, CRECI- MS 8649, de acordo com as normas ABNT – NBR 14.653 e Lei 6.530/78



Rua N 02, Vila Trindade – AQUIDAUANA-MS

ÍNDICE

02. FINALIDADE

03. METODOLOGIA EMPREGADA

04. MEDIDAS DA ÁREA

05. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

5.1 CARACTERIZAÇÕES DA REGIÃO

5.2 CARACTERIZAÇÕES FÍSICAS

06. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

07. IMÓVEIS COMPARATIVOS

08. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

2. Finalidade

Este parecer tem por finalidade determinar o valor mercadológico da área de 7.544,96 mt², situado na Vila Trindade, Aquidauana MS. A determinação do valor de mercado foi feita com base em pesquisas no setor imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliando, na cidade de Aquidauana MS, solicitado pelo Sindicato dos Fiscais Tributários do Estado de Mato Grosso do Sul CNPJ: 01.106.459/0004-80, imóvel este descrito nos termos registrado no cartório de imóveis na comarca de Aquidauana-MS.

3. Metodologia empregada

A metodologia aplicada para a elaboração do presente parecer foi a de “**MÉTODO COMPARATIVO**”, tendo sido possível identificar junto ao mercado imobiliário, imóveis com características semelhantes ao avaliando obedecendo as normas NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT; optei ainda por encontrar a média entre os chamados imóveis referenciais, considerando que são semelhantes entre si e ao próprio AVALIANDO aplicando a devida homogeneização dos dados procedeu-se uma pesquisa de imóveis assemelhados, junto aos agentes do mercado imobiliário, compondo-se amostras com 03 áreas equivalentes.

4. Medida da Área e Coordenadas

A Área tem um total de 7.544,96mts²(Sete Mil Quinhentos e Quarenta e Quatro Metros Quadrados). Está localizada nas seguintes coordenadas: Latitude: -20.4536465 e Longitude: -55.8070605.

5. Identificação e Caracterização do Bem Avaliado

Data da vistoria: 03/08/2023.

Uma área situada no município de Aquidauana fundos da Vila Bancária, com acesso a colônia de férias de Aquidauana. Registrado na matrícula 659.



5.1 - Caracterizações da região

O imóvel está localizado na área urbana, sendo sua via principal a entrada da Vila Bancária, onde também possui varias chácaras e fazendas.

5.2 - Caracterizações Físicas

Realizando a visita interna em todas as dependências do imóvel, podemos relatar que o mesmo é uma área plana com árvores nativas e cercado.

O acesso do imóvel não é pavimentado.

6. Diagnóstico de Mercado

O município de Aquidauana possui uma população de aproximadamente 46.830 (Quarenta e Seis Mil Oitocentos e Trinta) habitantes e sua cidade vizinha Anastácio possui uma população de aproximadamente 24.642 (Vinte e Quatro Mil Seiscentos e Quarenta e Dois) Habitantes. A região vem se desenvolvendo constantemente. A quantidade de ofertas de bens similares é baixa e a absorção pelo mercado pode ser considerada alta levando em conta a região que se desenvolve constantemente.

7. Imóveis comparativos.

Imóvel 01



Imóvel 02



IMÓVEL 03



GERALDO GAMA DO ESPÍRITO SANTO JÚNIOR
CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI 8649 – CNAI 022494

Imóvel avaliando

Terreno de medindo 7.544,96 mts². Situado entre a vila bancária e vila trindade.
Área: 7.545m²

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.

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

Terreno de esquina medindo 10.567,20 mts². Rua 01 esquina com a rua 08. Asfalto, cercado.

Área:	10.567m ²
Valor:	R\$500.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$47,32

Imóvel 2:

Terreno situado na vila bancária com, cercado no asfalto

Área:	2.320m ²
Valor:	R\$150.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$64,66

Imóvel 3:

Terreno situado entre os bairros Nova Aquidauana e Vila Bancária.

Área:	5.000m ²
Valor:	R\$255.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$51,00

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	R\$/m ² homog.
1	47,32	47,32
2	64,66	64,66
3	51,00	51,00

GERALDO GAMA DO ESPÍRITO SANTO JÚNIOR
CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI 8649 – CNAI 022494

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

Média: $X = \sum(X_i)/n$

$$X = 54,32$$

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

$$S = 9,13$$

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: $VC = 1,38$

$$\text{Amostra 1: } d = |47,32 - 54,32| / 9,13 = 0,77 < 1,38 \text{ (amostra pertinente)}$$

$$\text{Amostra 2: } d = |64,66 - 54,32| / 9,13 = 1,13 < 1,38 \text{ (amostra pertinente)}$$

$$\text{Amostra 3: } d = |51,00 - 54,32| / 9,13 = 0,36 < 1,38 \text{ (amostra pertinente)}$$

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):

$$L_i = 54,32 - 1,89 * 9,13/\sqrt{(3 - 1)} = 42,12$$

Limite superior do intervalo de confiança (L_s):

$$L_s = 54,32 + 1,89 * 9,13/\sqrt{(3 - 1)} = 66,53$$

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\$48,89 a R\$59,76

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

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

Como há apenas um valor dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizá-lo como valor unitário.

GERALDO GAMA DO ESPÍRITO SANTO JÚNIOR
CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI 8649 – CNAI 022494

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$51,00

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

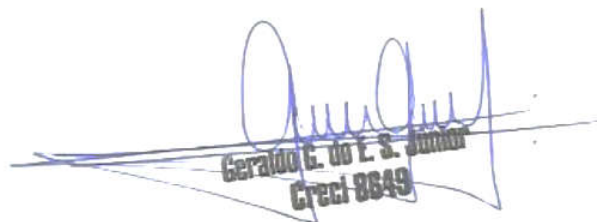
Valor final = R\$51,00 * 7.544,96 = R\$384.792,97

08 - Resultado da Avaliação:

De acordo com os dados acima, os quais também foram embasados no valor praticado no mercado de Aquidauana especificamente na região entre as vilas Trindade e Bancária, AVALIO o imóvel em **R\$ 385.000,00 (Trezentos e Oitenta e Cinco Mil Reais)**, ressaltando que os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário da região.

Nada mais tendo a acrescentar, o presente parecer é encerrado com 09(nova) folhas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas. O referido é verdade e DOU FÉ,

Aquidauana, 08 de agosto de 2023.



CNAI: 022494