

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

## Campus Propriá Provisório

Endereço: Rua Rotary n°330

Bairro: Centro

Cidade: Propriá

Estado: SE



## OBJETIVO

Determinação técnica do atual valor de locação de mercado da unidade citada.

## SOLICITANTE

Instituto Federal de Sergipe - IFS

## ESPECIFICAÇÃO

- a. Grau de Fundamentação: I
- b. Grau de Precisão: III

## VALOR DA AVALIAÇÃO

R\$13.850,00 (TREZE MIL E OITOCENTOS E CINQUENTA REAIS)

Mínimo: R\$11.800,00 (Onze Mil e Oitocentos Reais)

Máximo: R\$15.900,00 (Quinze Mil e Novecentos Reais)

## IDENTIFICAÇÃO

Carazinho, RS - 15 de outubro de 2021.

*Jecika Gomes*  
[JECIKA GOMES]

Arquiteta e Urbanista – [CAU/RS- 1356470]

## 1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Instituto Federal de Sergipe - IFS

## 2. OBJETIVO

Determinação técnica do atual valor de locação de mercado da unidade citada.

## 3. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATOS LIMITANTES

O presente Laudo obedeceu aos seguintes princípios:

- a) O laudo apresenta todas as condições limitativas que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;
- b) O Laudo foi elaborado por si e ninguém, a não ser a própria Avaliadora, que preparou as análises e as respectivas conclusões, sendo realizada a vistoria no dia 01 de julho de 2021;
- c) O laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA);
- d) Realizamos nosso trabalho com base nas informações fornecidas a nós pelo IFS, que assumimos como corretas e completas, sendo a documentação fornecida a planta baixa do imóvel.
- e) O imóvel foi acompanhado na vistoria pelo Gerente de Administração do Campus Propriá Provisório, Sr. Janisson Leite Pereira.
- f) A Avaliadora não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens objeto desta Avaliação;
- g) Nesta Avaliação computaram-se como corretos os elementos documentais consultados, e as informações prestadas por terceiros de boa fé e confiáveis.
- h) A Avaliação apresentada e os resultados finais são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste trabalho em conexão com qualquer outro;
- i) A Avaliadora não assume responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional, estabelecida em leis, códigos e regulamentos específicos;
- j) O Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos);
- k) Todas as declarações/informações e valores deste Laudo são contemporâneas e válidas para a data de execução do Laudo;
- l) O imóvel objeto desse Laudo de Avaliação foi considerado livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou comprometimentos (títulos, hipotecas, ações, etc.) que impeçam ou imponham restrições à utilização proposta, sendo admitido como possuidor de documentação pública legalizada;
- m) As informações de mercado obtidas nas pesquisas realizadas foram também consideradas como honestas e confiáveis. Os dados de quantidades físicas do imóvel (como áreas, medidas, etc.) foram informados por escrito através das documentações recebidas, sendo considerados como verdadeiros.

n) A aplicação de diferentes metodologias não se sobrepõe à visão geral do imóvel como um todo dentro do mercado, onde a Lei da Oferta e da Procura nem sempre segue a lógica das diferentes metodologias técnicas propostas ou a soma de valores específicos e/ou individualizados;

o) Ressaltamos que a relação entre a Qualiteck Consultoria e IFS, não afeta a independência e a objetividade deste trabalho. Atestamos que não temos interesse presente ou futuro nos bens objetos de análise deste trabalho e que nem os honorários ou quaisquer outros custos relacionados à execução desta avaliação estão condicionados a nossa opinião de valor sobre os bens aqui expressos.

#### 4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel é composto por uma área de terreno com área de 941,02m<sup>2</sup> e a benfeitoria ocupada pelo Campus Propriá Provisório com área de 941,02m<sup>2</sup>.

Edificação em alvenaria com dois pavimentos, paredes revestidas com reboco, forro em laje, janelas do térreo em madeira e portas em madeira, no segundo pavimento janelas em ferro com vidro e portas em madeira, piso cerâmico e parte sem piso, a benfeitoria necessita reparos simples.

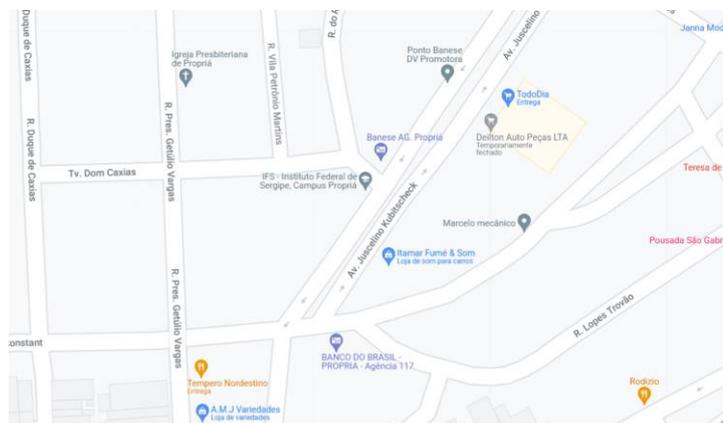


Foto de Localização do imóvel avaliando.  
Coordenada: 10°12'38.9"S 36°50'15.6"W

#### 5. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O trabalho de pesquisa tem por objetivo a coleta do maior número de elementos significativos, sendo os valores assentados em bases realistas e comprováveis.

A região de situação do imóvel apresenta poucas amostras similares ao avaliando, com um número considerado normal para o tamanho da cidade de Propriá, SE.

A região onde se situa o imóvel apresenta densidade urbana que pode ser classificada entre pequena e média e possui médio potencial de ocupação.

Abaixo segue tabela das amostras pesquisadas:

Elemento Comparativo	02	Endereço completo	Avenida José Conrado de Araújo, 236			
<a href="#">Magazine Luiza</a>						
<b>Empreendimento:</b>	Comercial	<b>Data:</b>	19/10/2021	<b>Referência:</b>		
<b>Bairro:</b>	Centro	<b>Cidade:</b>	Propriá	<b>UF:</b> SE		
<b>Informante:</b>	Antonio F. D. Britto - Corretor de Imóveis	<b>Telefone:</b>	(79)99961-3165	<b>Tipo:</b> Comercial		
<b>Padrão de Construção:</b>	Escritório econômico	<b>Estado de Conservação (m):</b> Requer reparações simples				
<b>Área Privativa (m²):</b>	600,00	<b>Área Comum (m²):</b>	-	<b>Área Total (m²):</b> 600,00		
<b>Localização:</b>	Boa	<b>Andar:</b> Térreo				
<b>Valor de Aluguel:</b>	R\$ 10.000,00	<b>Valor por m²:</b>	R\$ 16,67	<b>Transação:</b> Alugado		
<b>Descrição Resumida:</b>						



Elemento Comparativo	05	Endereço completo	Rua Arquibaldo Silveira			
<a href="#">Supermercado do Paulinho</a>						
<b>Empreendimento:</b>	Sala Comercial	<b>Data:</b>	19/10/2021	<b>Referência:</b>		
<b>Bairro:</b>	Centro	<b>Cidade:</b>	Propriá	<b>UF:</b> SE		
<b>Informante:</b>	Antonio F. D. Britto - Corretor de Imóveis	<b>Telefone:</b>	(79)99961-3165	<b>Tipo:</b> Comercial		
<b>Padrão de Construção:</b>	Escritório econômico	<b>Estado de Conservação (m):</b> Requer reparações simples				
<b>Área Privativa (m²):</b>	500,00	<b>Área Comum (m²):</b>	-	<b>Área Total (m²):</b> 500,00		
<b>Localização:</b>	Média	<b>Andar:</b> Térreo				
<b>Valor de Aluguel:</b>	R\$ 10.000,00	<b>Valor por m²:</b>	R\$ 20,00	<b>Transação:</b> Alugado		
<b>Descrição Resumida:</b>						

não possui foto

Elemento Comparativo	08	Endereço completo	Avenida Tavares de Lira, 162			
<a href="#">Loja Minas</a>						
<b>Empreendimento:</b>	Sala Comercial	<b>Data:</b>	19/10/2021	<b>Referência:</b>		
<b>Bairro:</b>	Centro	<b>Cidade:</b>	Propriá	<b>UF:</b> SE		
<b>Informante:</b>	Antonio F. D. Britto - Corretor de Imóveis	<b>Telefone:</b>	(79)99961-3165	<b>Tipo:</b> Comercial		
<b>Padrão de Construção:</b>	Escritório econômico	<b>Estado de Conservação (m):</b> Requer reparações simples				
<b>Área Privativa (m²):</b>	1.200,00	<b>Área Comum (m²):</b>	-	<b>Área Total (m²):</b> 1200,00		
<b>Localização:</b>	Média	<b>Andar:</b> Térreo				
<b>Valor de Aluguel:</b>	R\$ 21.000,00	<b>Valor por m²:</b>	R\$ 17,50	<b>Transação:</b> Alugado		
<b>Descrição Resumida:</b>						

não possui foto

## 6. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Para avaliação do IFS Campus Propriá Provisório, foi utilizado o método comparativo direto de dados do mercado, pois se mostrou o método mais eficaz na composição de valor do imóvel avaliando, o qual identifica o valor de mercado de um bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos amostrais comparáveis, constituintes. O tratamento técnico dos elementos amostrais foi realizado por meio de Tratamento por Fatores, devido ao baixo número de elementos amostrais similares, na cidade de Propriá, SE, não sendo possível o Tratamento por Regressão Linear.

Pressupõe-se que as características fornecidas ao signatário estejam corretas e que as informações fornecidas por terceiros mereçam fé.

Não são efetuadas investigações no que concerne a penhor civil, alienação fiduciária, "leasing" e outros ônus que possam recair sobre bens em avaliação, por não se integrarem ao objetivo desta avaliação.

Este laudo é apresentado em UMA VIA, não devendo qualquer informação parcial ser tomada como conclusiva ou absoluta.

## 7. DADOS UTILIZADOS

Foram pesquisados 5 dados amostrais, todos da cidade de São Francisco do Sul, relacionados e descritos no item 10 deste Laudo.

### Dados das Amostras Utilizadas

Dados	Endereço	Bairro	Cidade	Informante	Telefone do informante	Valores			Fatores Homogeneizantes				Fatores Homogeneizados (R\$/m²)	Valor Homogeneizado (R\$/m²)
						Valor Total (R\$)	Área total (m²)	R\$/m²	Fator Área	Fator Localização	Fator Estado de Conservação	Fator Oferta		
1	Avenida José Conrado de Araújo, 236	Centro	Propriá	Antonio F. D. Britto - Corretor de	(79)99961-3165	R\$ 10.000,00	600,00	R\$ 16,67	0,94	1,00	0,90	1,00	0,85	R\$ 14,16
2	Rua Arquibaldo Silveira	Centro	Propriá	Antonio F. D. Britto - Corretor de	(79)99961-3165	R\$ 10.000,00	500,00	R\$ 20,00	0,92	0,90	0,90	1,00	0,75	R\$ 14,92
3	Avenida Tavares de Lira, 162	Centro	Propriá	Antonio F. D. Britto - Corretor de	(79)99961-3165	R\$ 21.000,00	1.200,00	R\$ 17,50	1,06	0,90	0,90	1,00	0,86	R\$ 15,06

## 8. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS DA AVALIAÇÃO

ONDE:		Número de Amostras (Ud):	3
<b>Grau de Liberdade = N - 1</b>		Grau de Liberdade (Ud):	2
Sendo: N = número de amostras		Menor Valor Homogeneizado (R\$/m²):	R\$ 14,16
		Maior Valor Homogeneizado (R\$/m²):	R\$ 15,06
<b>Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) + ... + V(n)</b>		Somatório dos Valores homogeneizados (R\$/m²):	R\$ 44,15
Sendo: V(n) = Valores homogeneizados		Amplitude Total (R\$/m²):	R\$ 0,90
		Número de Intervalos de Classe (Ud):	3
<b>Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado</b>		Amplitude de Classe (R\$/m²):	R\$ 0,30
		Média Aritmética (R\$/m²):	R\$ 14,72
<b>Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 X log (N)</b>		Mediana (R\$/m²):	R\$ 14,92
Sendo: N= número de amostras		Desvio Médio (R\$/m²):	0,369798014
		Desvio Padrão (R\$/m²):	0,48557997
<b>Amplitude de classe = At / Ni</b>		Variância (R\$/m²) ^2:	0,235787908
Sendo: At = Amplitude total e Ni = Número de intervalos de classe			
<b>Média aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) + ... + V(n)) / N</b>			
Sendo: V(n) = valores homogeneizados e N= número de amostras			
<b>Desvio médio = (  V(1) - M   +   V(2) - M   +   V(3) - M   + ... +   V(n) - M  ) / N</b>			
Sendo:			
V(n) = valores homogeneizados			
M = média aritmética			
N = número de amostras			
<b>Desvio padrão = {[(V(1)² + V(2)² + V(3)² + ... + V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) + ... + V(n))² / N)] / (N - 1)}½</b>			
Sendo: Vh(n) = valores homogeneizados e N = número de amostras			
<b>Variância = [(V(1)² + V(2)² + V(3)² + ... + V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) + ... + V(n))² / N)] / (N - 1)</b>			
Sendo: Vh(n) = valores homogeneizados e N = número de amostras			
<b>FATOR ÁREA</b>			
<b>Para diferenças de áreas até 30%, <math>F_a = (A_p / A_a)^n</math> sendo <math>n = 1/4</math>. Para diferenças de áreas entre 30 e 150%, <math>F_a = (A_p / A_a)^n</math> sendo <math>n = 1/8</math>.</b>			

<b>Saneamento das amostras ("CRITÉRIO DE CHAUVENET")</b>				
Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier)				
D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") =				1,38
<b>Testando a amostra de valor mais reduzido:</b>				
D/S calc. = ( média - menor valor ) / desvio padrão				
	R\$ 14,72	-	R\$ 14,16	/
=	1,142339			0,48557997
<b>Testando a amostra de valor mais elevado:</b>				
D/S calc. = ( maior valor - média ) / desvio padrão				
	R\$ 15,06	-	R\$ 14,72	/
=	0,717101			0,48557997

CONFIRMAÇÃO DO TESTE				
N	X <sub>i</sub>	(X <sub>i</sub> - $\bar{X}$ )²	r	status
1	14,16	0,31	1,14	OK
2	14,92	0,04	0,43	OK
3	15,06	0,12	0,72	OK
	14,72			
Desvio Padrão (S)=			0,48558	
RC=			1,38	
CV=			3,29989	

<b>CONCLUSÃO:</b>				
*TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S menor <= D/S crítico e D/S maior <= D/S crítico)				
<b>Distribuição amostral:</b>				
Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras				
<b>Coefficiente de variação (%) = ( desvio padrão / média ) X 100</b>				
CV = coeficiente de variação (%) = 3,30				
<b>Intervalo de Confiança</b>				
<b>limite inferior (Li) = média - ( TC X desvio padrão ) / ( número de amostras ) ^ 0,50</b>				
<b>limite superior (Ls) = média + ( TC X desvio padrão ) / ( número de amostras ) ^ 0,50</b>				
Adotado a distribuição "t" de Student, onde:				
Nível de confiança (%) = 80				
TC ( Tabela de Student ) (ud) = 1,886 Grau de Liberdade (2)				
<b>Limite Inferior Unitário (Li) (R\$/m²) = 14,19</b>				
<i>Estimativa de Tendência Central (R\$/m²) = 14,72</i>				
<b>Limite Superior Unitário (Ls) (R\$/m²) = 15,24</b>				
Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. De tendência central (%) = 3,593191723				
Amp. do Inter. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 3,593191723				
Grau de Fundamentação ( NBR 14653/2011) (ud) = I				
Grau de Precisão (NBR 14653/2011) (ud) = III				
<b>Campo de Arbítrio:</b>				
<b>Lai = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m²) = R\$ 12,51 &lt;vlr R\$ 14,16 OK</b>				
<i>Estimativa de tendência central (R\$/m²) = R\$ 14,72</i>				
<b>Las = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m²) = R\$ 16,92 &gt;vlr R\$ 15,06 OK</b>				

## Resultado – Valor da Locação

<b>CONCLUSÃO FINAL:</b>							
Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor para locação do imóvel, objeto deste laudo, na data atual é:							
Valor Unitário (R\$) = Valor arbitrado (R\$/m <sup>2</sup> ) * área equivalente do imóvel avaliando (m <sup>2</sup> ) sendo:							
Área equivalente do imóvel avaliando (m <sup>2</sup> ) =						<b>941,02</b>	
Valor Unitário arbitrado (R\$/m <sup>2</sup> ) =						<b>R\$ 14,72</b>	
<b>VALOR TOTAL (R\$) = R\$ 13.851,81</b>							
(Treze Mil e Oitocentos e Cinquenta e Um Reais e Oitenta e Um Centavos)							

De acordo com a NBR 14.653-2/2011 (subitem 8.2.1.5), consideramos o valor de mercado de locação para o imóvel avaliando (em números arredondados):

Valor mínimo (limite 15% - Arbítrio (R\$12,51) = R\$11.800,00 (Onze Mil e Oitocentos Reais);

**Valor médio (R\$14,72) = R\$13.850,00 (DOIS MIL E OITOCENTOS REAIS);**

Valor máximo (limite 15% - arbítrio (R\$26,94) = R\$3.200,00 (Três Mil e Duzentos Reais);

\*Segundo preceito normativo (subitem 7.7.1 da NBR 14653-1), “arredondar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado”.

## 9. QUALIFICAÇÃO LEGAL E ASSINATURA DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

Jecika Gomes CAU A135647-0  
CPF: 027.138.780-71  
Rua Presidente Vargas, 78  
CEP: 99.500-00 – Carazinho – RS

Carazinho, 15 de outubro de 2021.

*Jecika Gomes*  
[JECIKA GOMES]

Arquiteta e Urbanista – [CAU/RS- 1356470]

## 10. ANEXOS DO LAUDO

**Anexo I: Tabela Demonstrativa da Especificação da Avaliação**

**Anexo II: Relatório Fotográfico do Avaliando**

**Anexo III: Atestado de Vistoria**

**Anexo IV: Mapa Amostral**

## ANEXO I: TABELA DEMONSTRATIVA DE ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Item	Descrição	Grau			PONTUAÇÃO
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
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 <sup>a</sup>	2
<b>TOTAL DA PONTUAÇÃO</b>					<b>7</b>

<sup>a</sup> No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

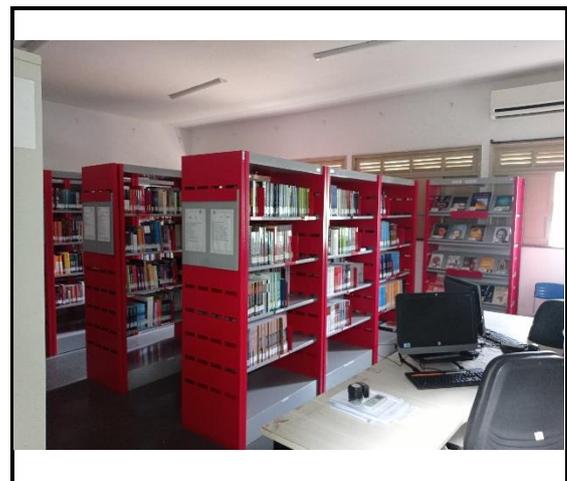
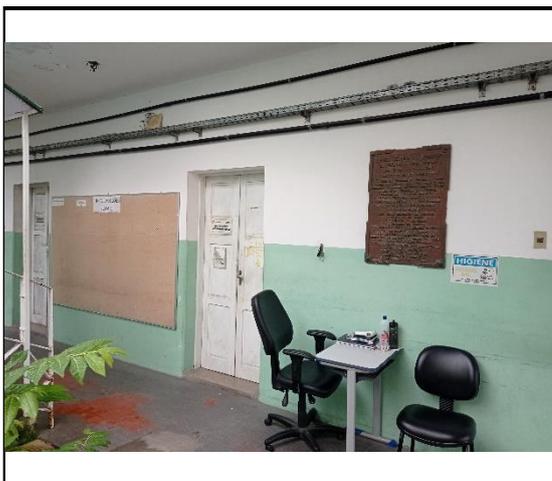
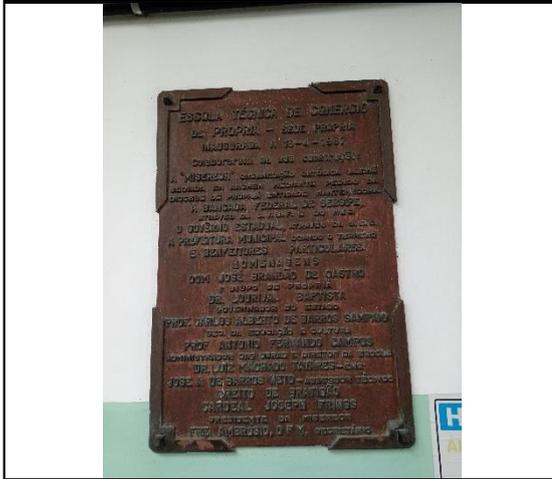
Conforme tabela acima, verifica-se que a pontuação obtida (7 pontos) encontra-se dentro do intervalo definido pelos limites mínimo e máximo do Grau de Fundamentação I.

Graus	III	II	I	SOMA
Pontos mínimos	10	6	4	7
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III com os demais no mínimo no Grau II	2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I	
<b>Grau de Fundamentação do Laudo</b>				<b>I</b>

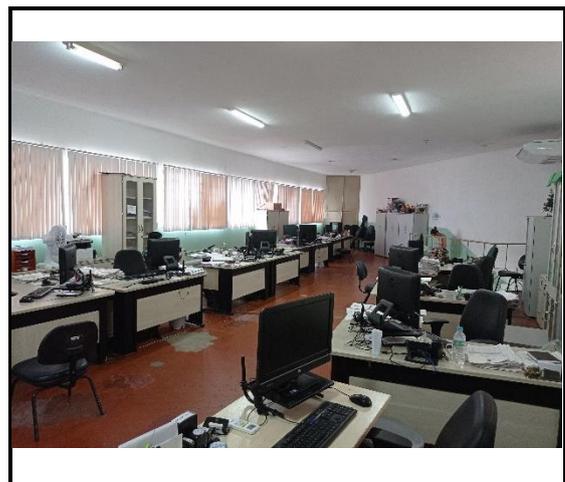
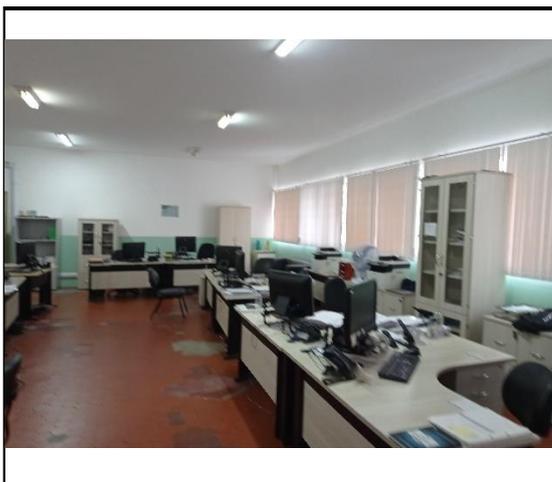
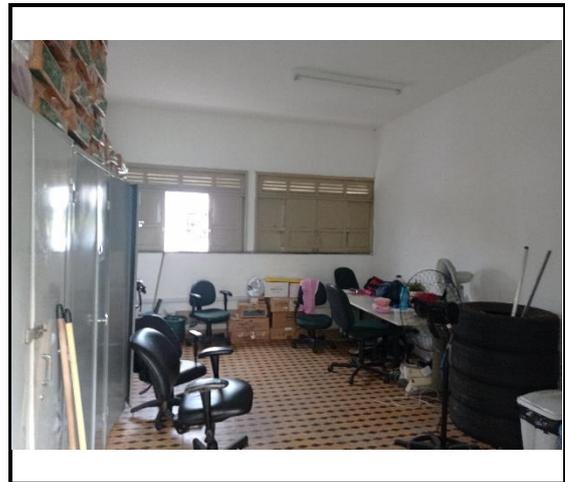
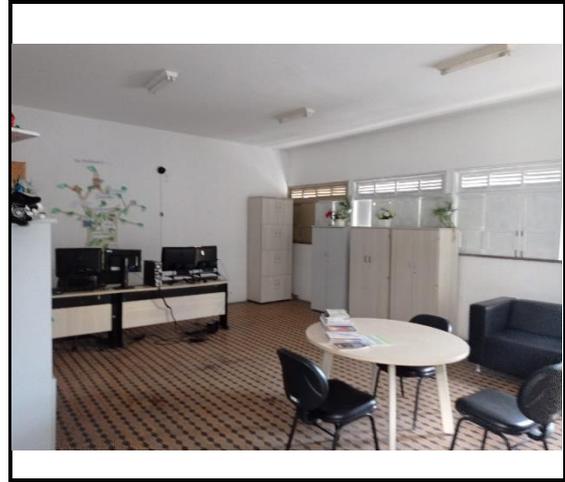
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30	≤ 40	≤ 50
	Mín: R\$ 14,19/m <sup>2</sup>	Méd: R\$ 14,72/m <sup>2</sup>	Máx: R\$ 15,24/m <sup>2</sup>
A amplitude do intervalo 7,13% = (Máx - Mín) / Méd			
<b>GRAU DE PRECISÃO DO LAUDO</b>			<b>III</b>

## ANEXO II: RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

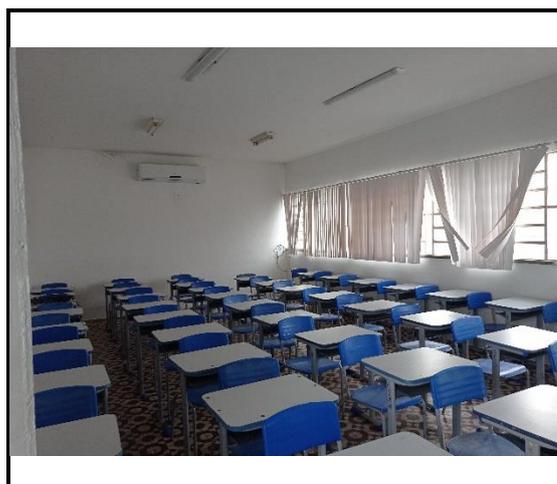
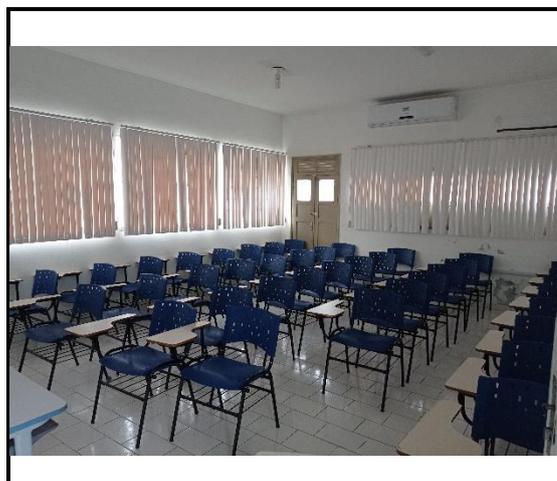
### RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



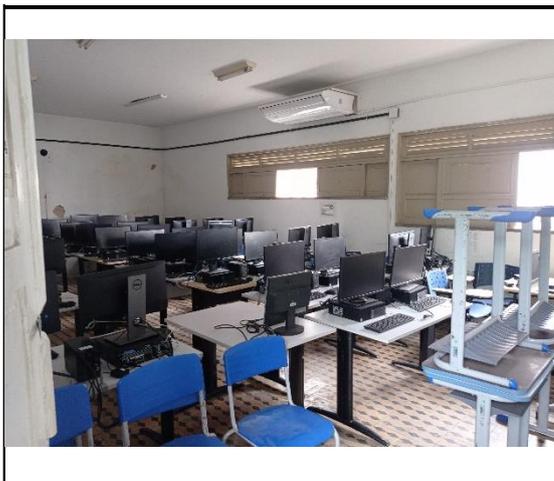
## RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



## RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



## RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



## RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

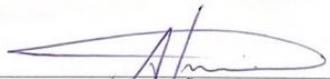


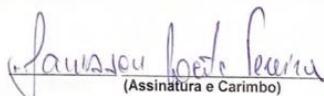
## ANEXO III – ATESTADO DE VISTORIA



### Atestado de Vistoria

Eu, Jarisson Leite Pereira, Funcionário(a) do INSTITUTO FEDERAL DE SERGIPE – CAMPUS PROPRIÁ PROVISÓRIO, atesto que o Sr. ALISSON MOREIRA DE ANDRADE, portador do CPF nº 001.133.860-10, representante da Empresa QUALITECK AVALIAÇÃO E CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA, compareceu e vistoriou todo o imóvel, sito na Rua Rotary nº330, Bairro Centro- Propriá - SE.

  
QUALITECK AVALIAÇÃO E CONSULTORIA  
EMPRESARIAL LTDA.  
CNPJ: 18.854.902/0001-50

  
(Assinatura e Carimbo)  
Jarisson Leite Pereira  
Gerente de Administração  
SIAPE: 3010627  
IFS - Campus Propriá

Av. Flores da Cunha, nº1159 – Sala 108|109, CEP: 99.500-000 Carazinho/RS – CNPJ:18.854.902/0001-50  
Fone: (54) 3331 6860|(54) 3329 6414

## ANEXO IV – MAPA AMOSTRAL

