

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 FATORES 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 941,02m² e a benfeitoria ocupada pelo Campus Propriá Provisório com área de 941,02m².

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.

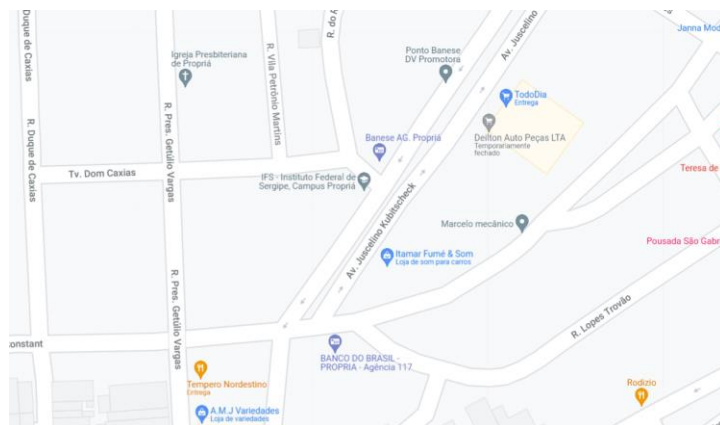


Foto de Localização do imóvel avaliando.
Coordenada: 10°12'38.9"S 36°50'15.6"W

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			
Magazine Luiza						
Empreendimento:	Comercial	Data:	19/10/2021	Referência:		
Bairro:	Centro	Cidade:	Propriá	UF:	SE	
Informante:	Antonio F. D. Britto - Corretor de Imóveis	Telefone:	(79)99961-3165	Tipo:	Comercial	
Padrão de Construção:	Escritório econômico	Estado de Conservação (m):	Requer reparações simples			
Área Privativa (m²):	600,00	Área Comum (m²):	-	Área Total (m²):	600,00	
Localização:	Boa	Andar:	Térreo			
Valor de Aluguel:	R\$ 10.000,00	Valor por m²:	R\$ 16,67	Transação:	Alugado	
Descrição Resumida:						



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

não possui foto

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

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
Grau de Liberdade = N - 1		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
Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) + ... + V(n)		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
Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado		Amplitude de Classe (R\$/m²):	R\$ 0,30
		Média Aritmética (R\$/m²):	R\$ 14,72
Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 X log (N)		Mediana (R\$/m²):	R\$ 14,92
Sendo: N= número de amostras		Desvio Médio (R\$/m²):	0,369798014
		Desvio Padrão (R\$/m²):	0,48557997
Amplitude de classe = At / Ni		Variância (R\$/m²) ^2:	0,235787908
Sendo: At = Amplitude total e Ni = Número de intervalos de classe			
Média aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) + ... + V(n)) / N			
Sendo: V(n) = valores homogeneizados e N= número de amostras			
Desvio médio = (V(1) - M + V(2) - M + V(3) - M + ... + V(n) - M) / N			
Sendo:			
V(n) = valores homogeneizados			
M = média aritmética			
N = número de amostras			
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			
Sendo: Vh(n) = valores homogeneizados e N = número de amostras			
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)			
Sendo: Vh(n) = valores homogeneizados e N = número de amostras			
FATOR ÁREA			
Para diferenças de áreas até 30%, $F_a = (A_p / A_a)^n$ sendo $n = 1/4$. Para diferenças de áreas entre 30 e 150%, $F_a = (A_p / A_a)^n$ sendo $n = 1/8$.			

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

CONFIRMAÇÃO DO TESTE				
N	X _i	(X _i - \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	

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

Resultado – Valor da Locação

CONCLUSÃO FINAL:							
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 ²) * área equivalente do imóvel avaliando (m ²)							
sendo:							
Área equivalente do imóvel avaliando (m ²) =						941,02	
Valor Unitário arbitrado (R\$/m ²) =						R\$ 14,72	
VALOR TOTAL (R\$) = R\$ 13.851,81							
(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

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores					
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 ^a	2
TOTAL DA PONTUAÇÃO					7
^a 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.					

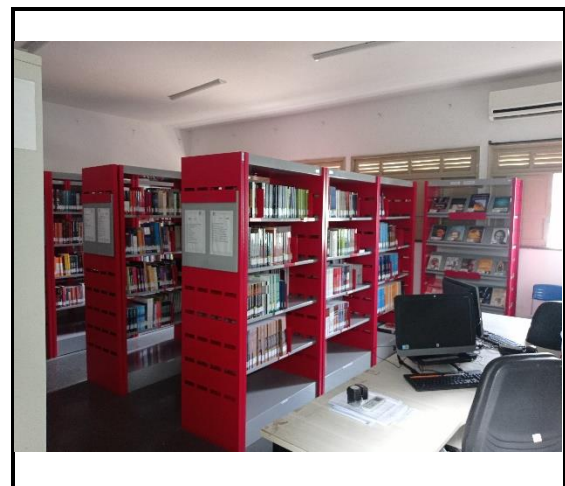
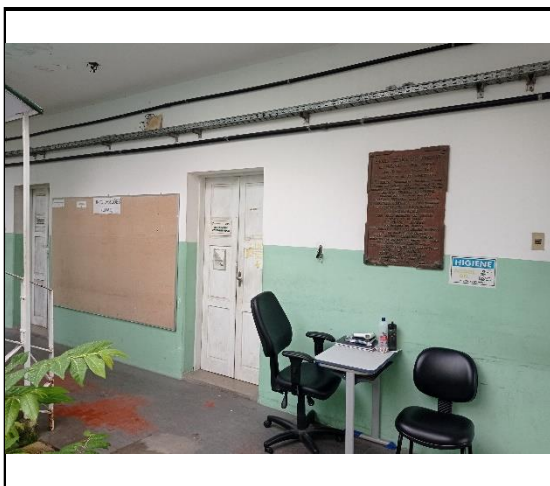
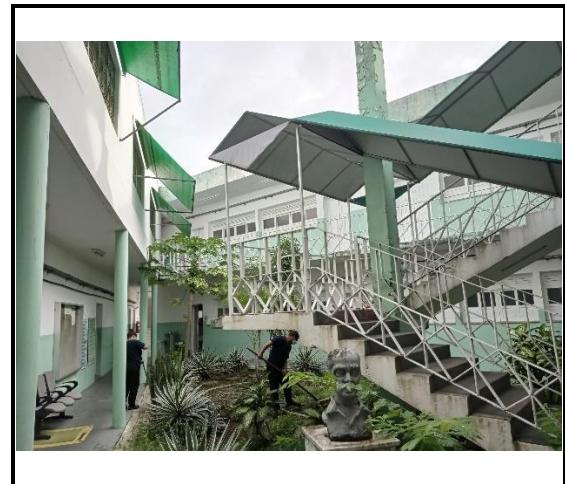
Conforme tabela acima, verifica-se que a pontuação obtida (7 pontos) encontra-se dentro do intervalo definido pelos limites mínimo e máximo do Grau de Fundamentação I.

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores				
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	
Grau de Fundamentação do Laudo				I

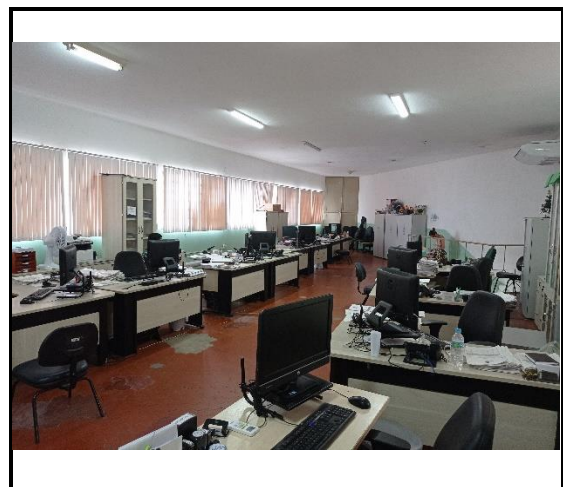
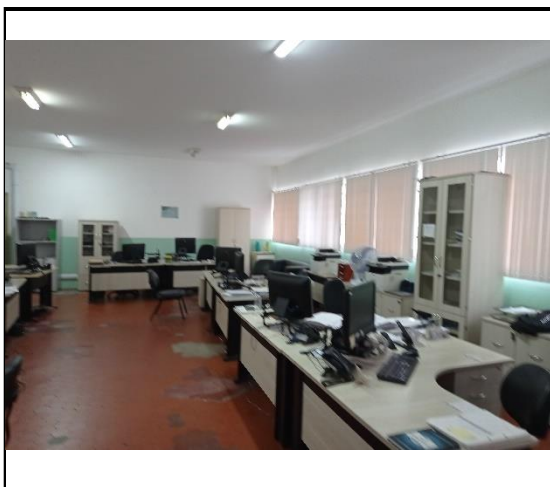
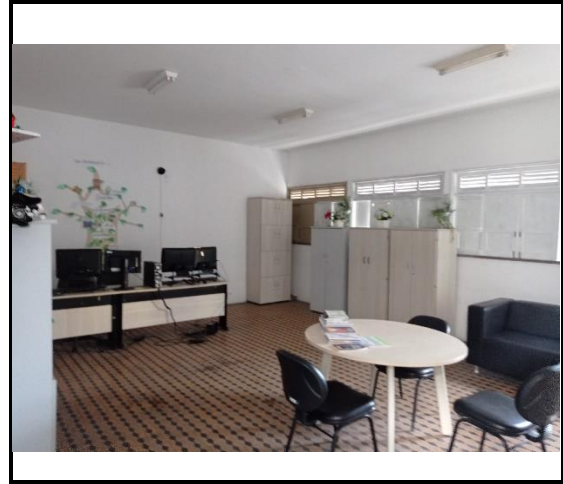
Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores				
Descrição	Grau			
	III	II	I	
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30	≤ 40	≤ 50	
	Mín: R\$ 14,19/m ²	Méd: R\$ 14,72/m ²	Máx: R\$ 15,24/m ²	
A amplitude do intervalo 7,13% = (Máx - Mín) / Méd				
GRAU DE PRECISÃO DO LAUDO				III

ANEXO II: RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

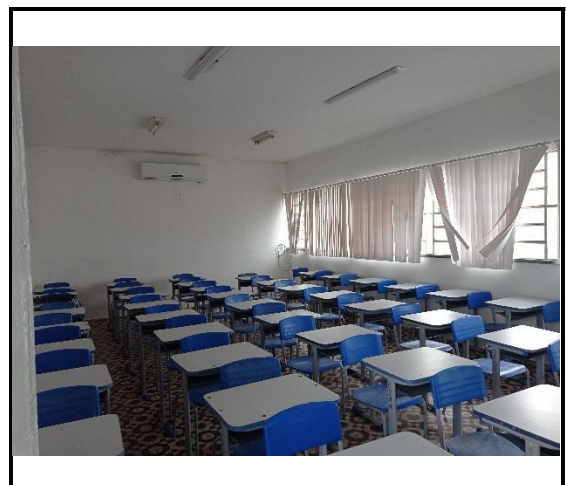
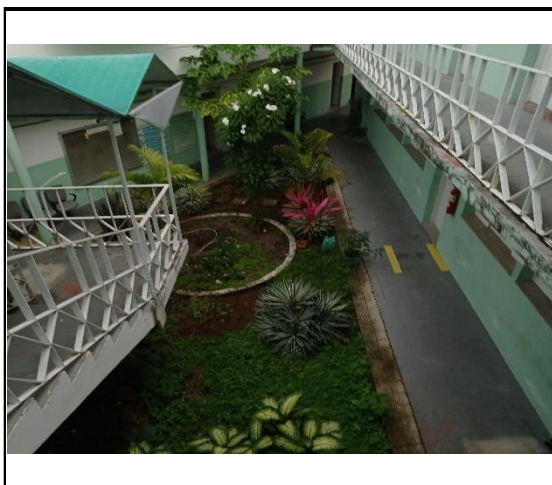
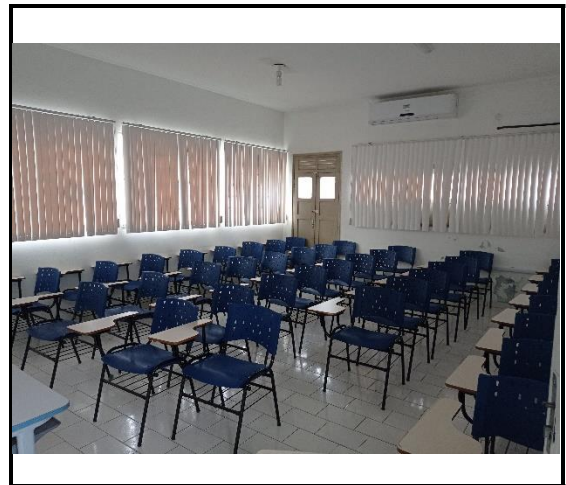
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



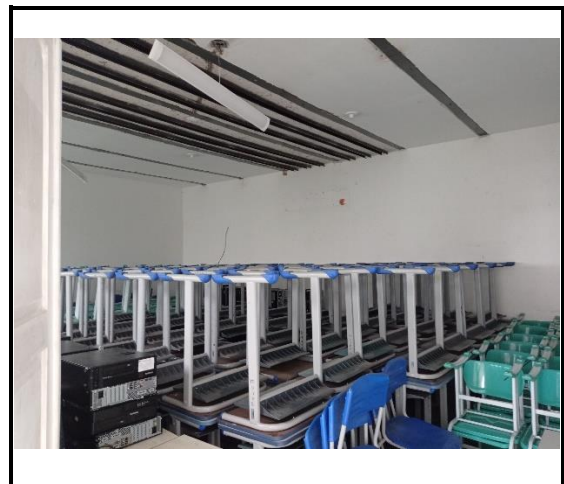
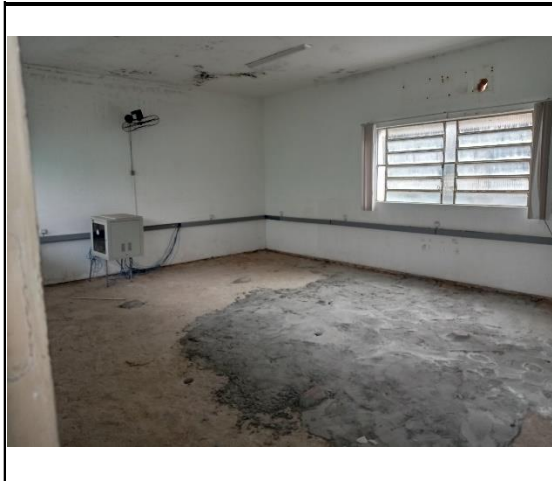
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



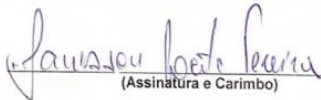
ANEXO III – ATESTADO DE VISTORIA



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

