LAUDO DE AVALIAÇÃO

RESUMO

Endereço do imóvel
R. Franklin José Ribeiro n°70 A, Várzea – Arantina/MG.



Cidade
Arantina

Objetivo da Avaliação
Determinação do valor de Mercado

Finalidade da Avaliação
Valor de mercado

Solicitante e/ou Interessado
Prefeitura Municipal de Arantina

Tipo de Imóvel	Áreas do imóvel (m²)
Comercial	**Área Total:** 131,21m²

Metodologia
Método Comparativo de Mercado

Valor de Avaliação do aluguel do Imóvel	Classificação quanto a liquidez do Imóvel
R$ 1.343,27	**Média**

Assinatura do Responsável Técnico
Arantina MG, 22/10/2025.

IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Prefeitura Municipal de Arantina

FINALIDADE

Valor de mercado para fins de locação

OBJETIVO

Determinação do valor de mercado para fins de locação

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES

- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 22/10/2025.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).

Na presente avaliação, verificou-se que toda a documentação pertinente estava em conformidade e devidamente regularizada, assegurando que os imóveis avaliados encontram-se livres e desimpedidos de quaisquer ônus, estando aptos para comercialização ou locação imediata.

Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as observações “in loco” foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

- Tipo do bem: comercial
- Endereço: Rua Franklin José Ribeiro n°70 A, Várzea – Arantina/MG.
- Cidade: Arantina - MG
- Área do comércio: 131,21 m2

Caracterização da região:

A Rua Franklin José Ribeiro n°70 A, Várzea – está localizada no município de Arantina, Estado de Minas Gerais, inserida em área de característica predominantemente residencial, com presença de construções de padrão simples a médio. A infraestrutura urbana disponível é básica, contemplando rede de energia elétrica, abastecimento de água, coleta de lixo e vias com revestimento compatível com o padrão local. A região apresenta baixo adensamento populacional e tráfego médio de veículos, proporcionando ambiente tranquilo. O comércio e os serviços essenciais encontram-se concentrados na área central do município, a uma distância acessível, atendendo às necessidades dos moradores. Trata-se de local com vocação residencial, típico de cidades de pequeno porte, com boa integração ao entorno e acesso por vias municipais.



Imagens do Google Maps – Rua Franklin José Ribeiro – Arantina MG

Caracterização do Imóvel:

Principais Características:

- Localização: Situado em uma boa região ao lado da Câmara Municipal de Arantina. Próxima ao bairro Centro, na Várzea.
- Acesso: O acesso ao imóvel se dá por uma porta comercial, na via principal da localidade.
- Infraestrutura: A presença de postes de energia elétrica nas proximidades sugere que a ligação de serviços básicos como eletricidade é viável. Localizado no centro, o imóvel comercial se encontra com todas as infraestruturas necessárias para locação.

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário local apresenta média liquidez, característica comum em municípios de pequeno porte como Arantina. A demanda é majoritariamente formada por moradores locais e, em menor escala, por interessados em imóveis para uso de aluguel para fins comerciais, em razão de ser no centro da cidade.

Os valores praticados no mercado evidenciam estabilidade, com pouca variação de preços ao longo do tempo, em virtude do reduzido número de transações e da ausência de grandes empreendimentos que possam impactar significativamente a valorização imobiliária. As negociações são realizadas de forma direta entre proprietários e compradores, com pouca atuação de imobiliárias formais.

Considerando o perfil socioeconômico local, o poder aquisitivo médio da população é modesto, o que influencia a precificação dos imóveis. Constata-se que fatores como localização, acesso, topografia e disponibilidade de infraestrutura básica exercem papel relevante na formação dos valores unitários. Assim, o mercado demonstra comportamento estável, porém pouco dinâmico, com tendência de manutenção dos preços atuais a curto e médio prazo.

INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS

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.

Os imóveis utilizados como amostra foram obtidos por meio de pesquisa de mercado local, considerando-se ofertas públicas e dados de transações confirmadas junto a imobiliárias e proprietários da região. Todos os comparáveis encontram-se no mesmo município.

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:

- Acesso: Variável que indica a condição de acesso viário ao imóvel;

- Infraestrutura: Variável que representa a disponibilidade de infraestrutura urbana quando possui rede de água, energia elétrica e pavimentação e quando não possui uma ou mais dessas infraestruturas.

- Tipologia: variável que identifica a natureza da ocupação do imóvel, quando o imóvel está localizado em área urbana e quando situado em área rural.

RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

Dados do imóvel:

Localizado na Rua Franklin José Ribeiro, Arantina

Área: 131,21m²

Tabela de homogeneização:

A aplicação dos fatores de homogeneização F1 (Acesso), F2 (Infraestrutura) e F3 (Tipologia) resultou em coeficientes iguais a 1,00 para todas as amostras. Tal resultado se deve ao fato de que, após análise técnica, verificou-se que todos os imóveis comparáveis apresentam condições equivalentes ao imóvel avaliando, conforme descrito:

Acesso: Todos os imóveis possuem acesso por vias municipais com condições semelhantes de trafegabilidade e distância do centro urbano.

Infraestrutura: Todos dispõem de infraestrutura compatível com a região (energia elétrica, possibilidade de abastecimento de água, ausência de pavimentação.

Tipologia de uso: Os imóveis possuem vocação semelhante atendendo ao mesmo enquadramento tipológico previsto na NBR 14653.

Assim, por não haver diferenças significativas que justificassem ajustes relativos de valor entre os comparáveis e o imóvel avaliando, os fatores foram mantidos iguais a 1,00, conforme permite a NBR 14653 quando constatada equivalência de características relevantes.

Tabela de Homogeneização:

Imóvel	R$/m²	F1	F2	F3	R$/m² Homog.
1	R$1515,00/166,84m²	1,00	1,00	1,00	9,08
2	R$1159,50/132,00m²	1,00	1,00	1,00	8,78
3	R$836,53/65,20m²	1,00	1,00	1,00	12,83

Valores homogeneizados (Xi), em R$/m²:
Média: $X = \sum(Xi)/n$
9,08+8,78+12,83/3=10,23

Resultado final:
Valor final = Valor unitário * área Valor final = R$10,23 * 131,21 = **R$1342,27**

1.

ANEXO I: TABELA DE DADOS AMOSTRAIS

Imóveis amostrados para comparação:	
Imóvel 1:	
 Contato: Múcio Telefone: 32 999707525	
Área:	166,84m²
Valor:	R$1515,00
Valor por metro quadrado:	R$9,08
Fator de homogeneização Acesso:	1,00
Fator de homogeneização Infraestrutura:	1,00
Fator de homogeneização Tipologia:	1,00
Imóvel 2:	
 Contato: João Telefone: 32 3296-1329	
Área:	132,00m²
Valor:	R$1159,50
Valor por metro quadrado:	R$8,78
Fator de homogeneização Acesso:	1,00
Fator de homogeneização Infraestrutura:	1,00
Fator de homogeneização Tipologia:	1,00
Fator de homogeneização Tipologia:	1,00

Imóvel 3:	
 Contato: Conselho Tutelar Telefone: 32 3296-1856	
Área:	65,20m²
Valor:	R$836,53
Valor por metro quadrado:	R$12,83
Fator de homogeneização Acesso:	1,00
Fator de homogeneização Infraestrutura:	1,00
Fator de homogeneização Tipologia:	1,00
Fator de homogeneização Tipologia:	1,00

ANEXO III: DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA






CONSELHO TUTELAR DE ARANTINA
FIAT