



NILSA RAQUEL DIAS

Soluções Imobiliárias

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL URBANO: Matrículas 13029, 14738 e 21016
Agrovila I
Canarana - MT

OBJETIVO: Identificar o Valor de Mercado
Para Fins de Permuta

LOCAL E DATA: Canarana – MT, 17 de Julho de 2023.

NILSA RAQUEL DIAS LTDA – CNPJ: 24.498.772/0001-63
E-mail: imobiliaria@nilsaraqueldias.com
Avenida Paraná, 496-d, Centro
Canarana - MT

SUMÁRIO

1.	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	2
1.1.	Partes Interessadas	2
1.2.	Objetivo	2
1.3.	Condições e limitações.....	2
2.	INTRODUÇÃO	3
3.	IDENTIFICAÇÃO DO CONTRATANTE.....	3
4.	VISTORIA – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	3
4.1.	Dados do Imóvel – Terreno	3
4.2.	Localização dos Imóveis Avaliandos.....	4
4.2.1.	Mapa de Localização	4
4.2.2.	Logradouro	4
4.3.	Características Físicas dos Imóveis.....	4
5.	CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO DO IMÓVEL	5
5.1.	Infra-Estrutura na Microrregião	5
5.2.	Serviços e Equipamentos Públicos na Microrregião.....	5
5.3.	Fatores Restritivos	5
6.	FINALIDADE DA AVALIAÇÃO	5
7.	METODOLOGIA.....	6
7.1.	Tratamento dos Dados.....	7
7.2.	Enquadramento	7
8.	DIAGNÓSTICO DO MERCADO	7
8.1.	Ambiente de Negócio	7
8.2.	Amostras de Mercado.....	7
9.	AVALIAÇÃO DE MERCADO	7
9.1.	Classificação do Imóvel	7
9.2.	Metodologia Aplicada	7
9.3.	Cálculo de Valor	8
9.4.	Valor de Avaliação	8
10.	RESPONSÁVEL PELA EMISSÃO DO LAUDO	9
11.	ENCERRAMENTO	9
12.	ANEXOS	10
12.1.	FOTOS DO IMÓVEL.....	10
12.2.	Memória de Cálculo do valor dos imóveis	12

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1. Partes Interessadas

- **MUNICÍPIO DE CANARANA – MT**
CNPJ: 15.023.922/0001-91
Rua Miraguaí, 228, centro
Canarana – MT
- **VILSON BIGUELINI**
CPF: 460.704.431-87
Avenida Paraná, 493, Centro
Canarana – MT

1.2. Objetivo

Constitui objetivo do presente trabalho a determinação do justo valor de mercado dos imóveis abaixo especificados, dentro da finalidade indicada:

- ▶ Tipo: 03 Faixas de Terreno Urbano – Chácara
- ▶ Localidade: Agrovila I – Canarana - MT;
- ▶ Finalidade: Permuta de área para regularização de via pública.

1.3. Condições e limitações

Este parecer técnico avaliatório segue as condições e limitações abaixo relacionadas:

- ▶ Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.
- ▶ O trabalho apresentado e os resultados finais são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste parecer em conexão com qualquer outro.
- ▶ A responsabilidade técnica pelo presente trabalho encontra-se explicitada na legislação que disciplina o exercício da profissão, bem como em regulamentos elaborados pelo respectivo conselho profissional.
- ▶ Por fugir à finalidade principal deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, etc., providências estas que consideramos de caráter jurídico.

2. INTRODUÇÃO

A empresa NILSA RAQUEL DIAS SOLUÇÕES IMOBILIARIAS, com sede em Canarana – MT, através de sua Avaliadora credenciada junto ao Conselho Nacional de Avaliadores de Imóveis, procedeu a Vistoria e Avaliação Mercadológica do imóvel abaixo subscrito.

Todas as informações desta Avaliação estão baseadas nos documentos fornecidos pelo contratante, assim como as informações coletadas na vistoria e pesquisa de mercado realizada pelo responsável técnico, as quais possuem validade para o fim a que se destina na data de sua realização.

3. IDENTIFICAÇÃO DO CONTRATANTE

Nome: Vilson Biguelini

CPF: 460.704.431-87

Endereço: Avenida Paraná, 493, Centro

Município: Canarana - MT

4. VISTORIA – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

A vistoria dos imóveis foi realizada na data de 14/07/2023, acompanhada pelo representante da SEMOP, que forneceu as informações solicitadas pelo avaliador, confirmando os dados apresentados na matrícula do imóvel e suas características físicas na verificação in loco.

4.1. Dados do Imóvel – Terreno

Matrícula nº	13.029	Lote	Chácara 30
SRI	Canarana - MT	Data	18/08/2022
Área do Imóvel	17.280,00 M²	Área Avaliada	960,00 m²
Edificação sobre a área avaliada			0,00 m²

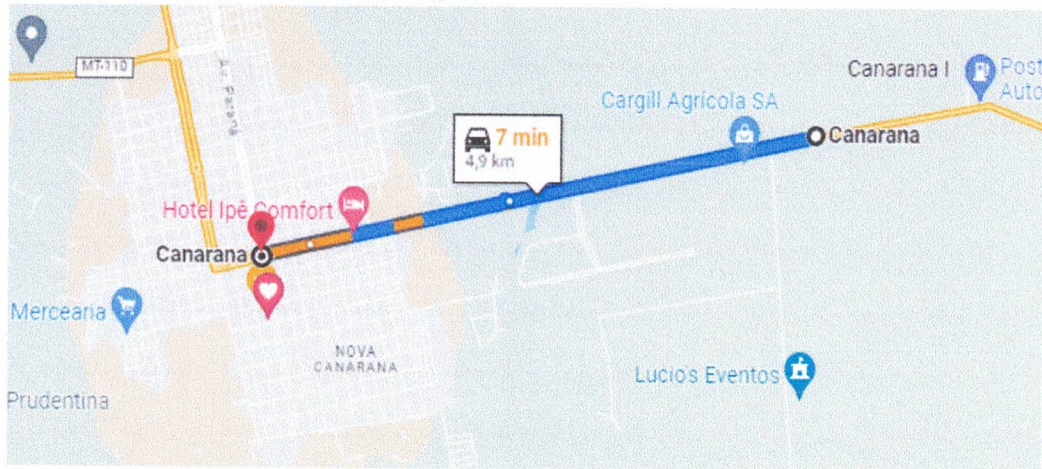
Matrícula nº	14.738	Lote	Chácara 31
SRI	Canarana - MT	Data	18/08/2022
Área do Imóvel	17.280,00 M²	Área Avaliada	960,00 m²
Edificação sobre a área avaliada			0,00 m²

Matrícula nº	21.016	Lote	Rua 30/31
SRI	Canarana - MT	Data	02/06/2023
Área do Imóvel	1.920,00 M²	Área Avaliada	1.920,00 m²
Edificação sobre a área avaliada			0,00 m²

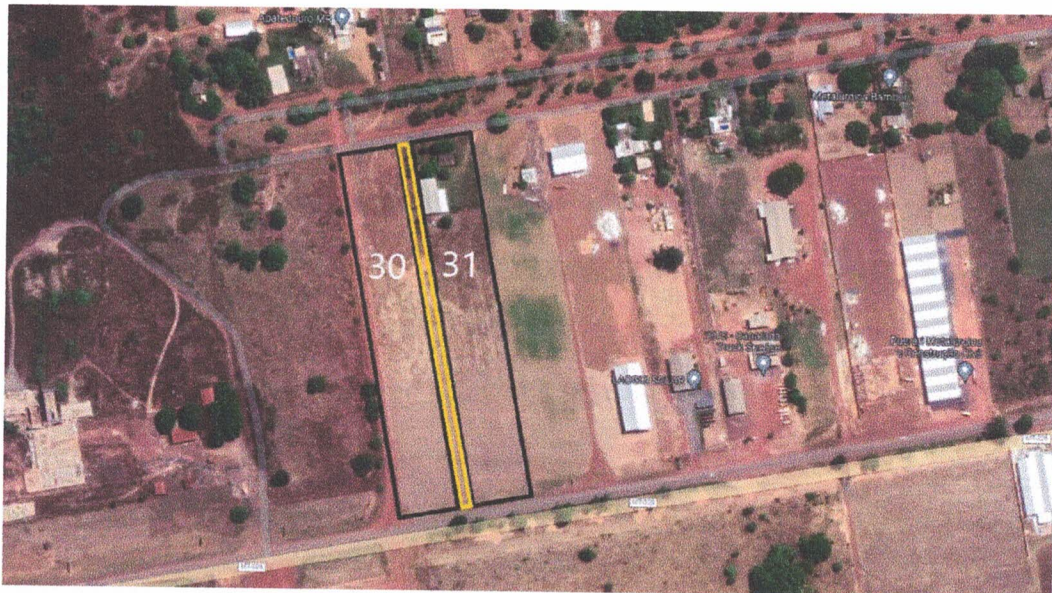
4.2. Localização dos Imóveis Avaliandos

Os imóveis objetos deste parecer estão localizados no município de Canarana - MT, em área urbana, na localidade da Agrovila I, representados por partes das Chácaras 30 e 31 e ainda a Rua localizada entre as referidas chácaras (foto anexo), distando a 4,9 km do centro do município.

4.2.1. Mapa de Localização



4.2.2. Logradouro



4.3. Características Físicas dos Imóveis

Topografia	(x) plano () Inclinado () Ingreme () terraplenado
Posição do Sol	() norte (x) sul () nascente () poente
Solo	() Material Orgânico () Arenoso (x) Argiloso () Pedregoso
Drenagem	(x) seco () encharcado () alagadiço
Fechamento da Área	(x) Aberto () alvenaria (x) cerca de arame () placas () alambrado () grades () outro
Ocupação	() desocupado () invadido () cedido/comodato (X) locado/arrendado () uso próprio

5. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO DO IMÓVEL

Uso predominante	() residencial () comercial () industrial (x) misto () rural
Padrão de construção	(x) popular () normal () alto () comercial (x) barracão
Densidade Demográfica	(x) baixa () normal () alta
Acesso	() difícil () Razoável () normal (x) fácil
Trafego na Via	() baixo () médio (x) alto
Facilidade de Estacionamento	() nenhuma () pouca () razoável (x) grande
Valorização Imobiliária	() ruim () razoável (x) boa () ótima

5.1. Infraestrutura na Microrregião

(x) rede de água	(x) telefonia	() guias e sarjetas
() rede de esgoto	() rede de gás	() passeio
(x) rede elétrica	() iluminação pública	(x) Fossa Séptica
() rede de água pluvial	(x) pavimentação	(x) coleta de lixo
Informações complementares: Frente para a Rodovia MT 326		

5.2. Serviços e Equipamentos Públicos na Microrregião

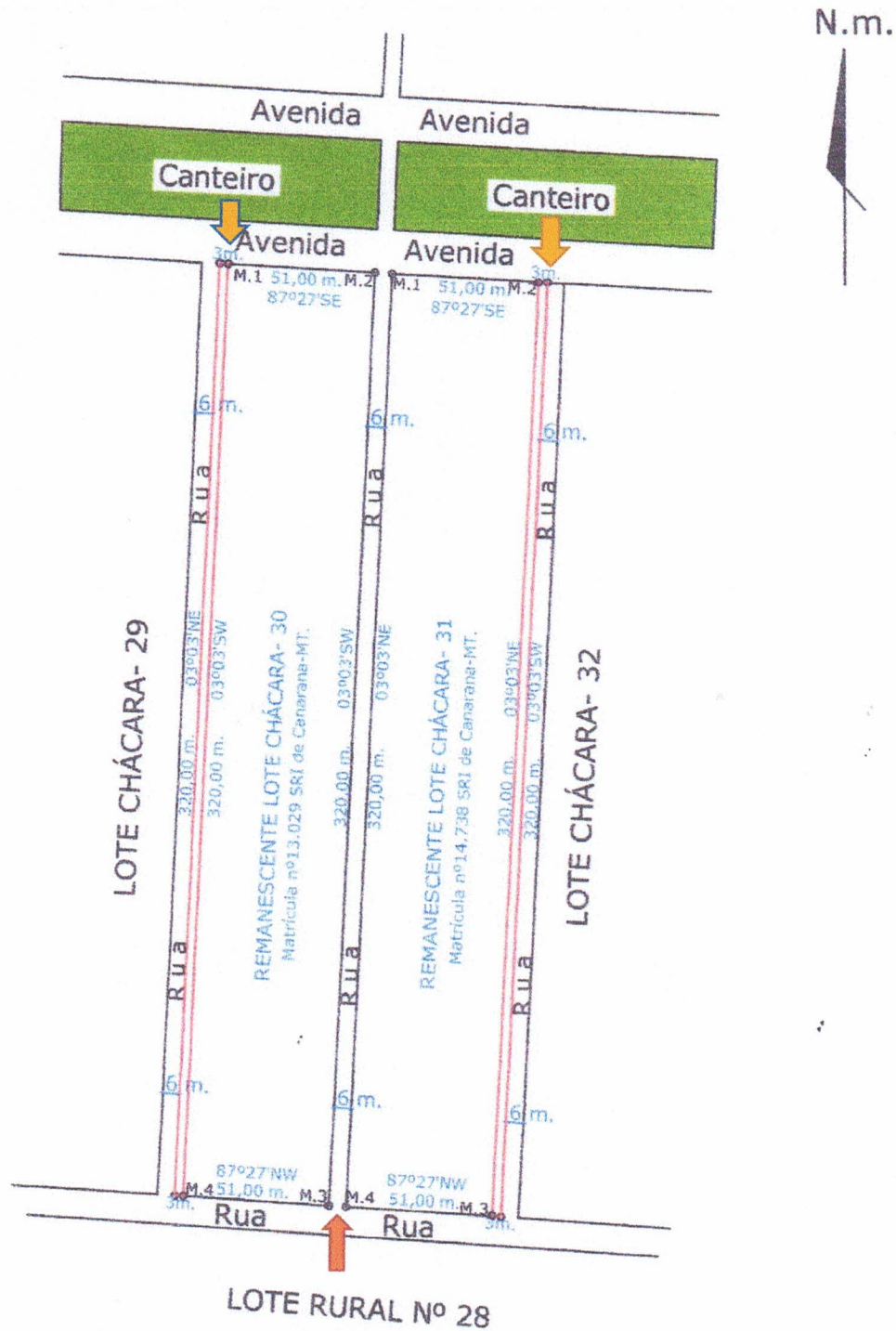
Transporte Público	() SIM (x) NÃO	() até 500 m () 500/1.000 m () mais de 1.000 m
Praia	() SIM (x) NÃO	() até 500 m () 500/1.000 m () mais de 1.000 m
Parque /Clube	() SIM (x) NÃO	() até 500 m () 500/1.000 m () mais de 1.000 m
Segurança Pública	(x) SIM () NÃO	() até 500 m () 500/1.000 m (x) mais de 1.000 m
Rede de Ensino	(x) SIM () NÃO	() até 500 m () 500/1.000 m (x) mais de 1.000 m
Hospital / PSF	(x) SIM () NÃO	() até 500 m () 500/1.000 m (x) mais de 1.000 m
Rede Bancária	(x) SIM () NÃO	() até 500 m () 500/1.000 m (x) mais de 1.000 m
Comercio local	(x) SIM () NÃO	() até 500 m () 500/1.000 m (x) mais de 1.000 m
Posto /Combustível	(x) SIM () NÃO	() até 500 m (x) 500/1.000 m () mais de 1.000 m
Informações complementares:		

5.3. Fatores Restritivos

()Risco Ambiental	() Rua de Feira	() Favela/ Presídio
()Histórico de alagamento	() Vista do Mar	() Ruídos /Resíduos Industriais
() Rede de Alta tensão	() Local Turístico	() Outros
Informações complementares: Trata-se de imóvel sem restrição de uso.		

6. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

O presente Parecer de Avaliação Mercadológica tem por objetivo identificar o valor das áreas a serem permutadas considerando a possibilidade de desmembramento conforme projeto de Lei encaminhado ao Poder Legislativo do município de Canarana-MT, onde será permutado uma faixa de $3,0 \times 320,0 = 960 \text{ m}^2$ da Chácara 30 e $3,0 \times 320,0 = 960 \text{ m}^2$ da Chácara 31, por uma área de $1.920,0 \text{ m}^2$ que corresponde a área de uma Rua locada entre as chácaras 30 e 31 e que hoje não está consolidada como faixa de USO PÚBLICO.



- ☐ ÁREA À SER DESMEMBRADA L-30 : 960,00 m².
- ☐ ÁREA À SER DESMEMBRADA L-31 : 960,00 m².

7. METODOLOGIA

- (X) - MCDDM - Método comparativo direto de dados de mercado
- () - MCDCT - Método da Comparativo Direto de Custo
- () - SMDNO - Sem metodologia definida em norma

7.1. Tratamento dos Dados

☐ Estatística inferencial	Nº de Dados Utilizados: _____
☒ Tratamento por Fatores	Nº de Dados Utilizados: 03
☐ Nº de Dados insuficiente	Justifique> Método Evolutivo

7.2. Enquadramento

Fundamentação	☒ Grau I	☐ Grau II	☐ Grau III
Precisão	☒ Grau I	☐ Grau II	☐ Grau III

8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Para a correta interpretação dos dados, além dos normativos técnicos, a que se considerar o ambiente de negócios para a identificação do valor real de um imóvel.

8.1. Ambiente de Negócio

Desempenho do mercado	☐ recessivo	☐ normal	☒ aquecido
Número de ofertas	☐ baixo	☒ normal	☐ alto
Nível de Demanda	☐ baixa	☒ média	☐ alta
Absorção pelo Mercado	☒ Rápido	☐ Lento	☐ Sem perspectiva
Público Alvo para o Imóvel	☒ Comerciantes	☐ Família	☒ Investidores

8.2. Amostras de Mercado

OFERTAS	
Lote com 8.000,0 m ² , MT 326, Setor Industrial, sem benfeitoria, Valor: R\$ 1.250.000,00.	Chácara com 14.000 m ² , sendo 34 m de frente, Av. Principal, 1ª Agrovila, sem benfeitoria, Valor Ofertado: R\$ 750.000,00
NEGÓCIOS REALIZADOS	
Lote com 8.000,0 m ² , MT 326, Setor Industrial, sem benfeitoria, Valor: R\$ 1.050.000,00.	Lote com 17.800,0 m ² , MT 326, Setor Industrial, sem benfeitoria, Valor: R\$ 1.500.000,00.

9. AVALIAÇÃO DE MERCADO

9.1. Classificação do Imóvel

De acordo com a posição dos imóveis avaliando, estabelecemos a seguinte identificação:

Imóvel	Tamanho
LOTE 30-A	960,0 m ²
LOTE 31-A	960,0 m ²
RUA – NÃO CONSOLIDADA	1.920,0 m ²

9.2. Metodologia Aplicada

Nilsa Raquel Dias
Corretora de Imóveis
CNAI 18683
CRECI - MT F. 02713

NILSA RAQUEL DIAS LTDA – CNPJ: 24.498.772/0001-63
E-mail: imobiliaria@nilsaraqueldias.com
Avenida Paraná, 496-d, Centro
Canarana - MT

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.

As amostras foram tratadas com homogeneização dos seguintes fatores:

F1 – Testada

F2 – Localização

F3 – Acesso

9.3. Cálculo de Valor

VALOR HOMOGENEIZADO M ²		
Lote 30A	Lote 31A	Rua Não Consolidada
R\$ 129,51	R\$ 107,93	R\$ 43,17

Todas as amostras após a homogeneização foram consideradas pertinentes e os valores identificados são os valores médios sugeridos pela metodologia adotada. A adoção deste critério permite identificar os valores dos imóveis dentro do intervalo de confiança.

IMÓVEL	TAMANHO	VALOR
Lote 30A	960,0 m ²	R\$ 124.329,60
Lote 31A	960,0 m ²	R\$ 103.612,80
Rua não consolidada	1.920,0 m ²	R\$ 82.886,40

9.4. Valor de Avaliação

Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

Considerando as especificações desta avaliação após a vistoria ao imóvel, verificação de suas características, análise dos fatores influenciáveis na

coleta de opiniões dos operadores do mercado imobiliário, o valor de mercado dos imóveis, a data desta avaliação, é de:

VALOR DE MERCADO AJUSTADO		
Lote 30A	Lote 31A	Rua Não Consolidada
R\$ 125.000,00	R\$ 105.000,00	R\$ 85.000,00

10. RESPONSÁVEL PELA EMISSÃO DO LAUDO

Nome: NILSA RAQUEL DIAS

Profissão: AVALIADORA DE IMÓVEIS

Conselho/UF: COFECI-CNAI

Nº do Registro: 18683

Nome da empresa: NILSA RAQUEL DIAS EIRELI

CNPJ: 24.498.772/0001-63

Nº do Registro: CRECI-MT

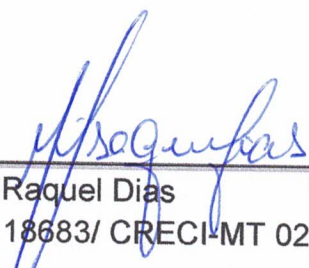
11. ENCERRAMENTO

Declaração de Responsabilidade

A empresa NILSA RAQUEL DIAS EIRELI, inscrita no CNPJ: 24.498.772/0001-63, declara para fins de responsabilidade, que não possui qualquer vínculo com o solicitante da avaliação do imóvel deste parecer.

Canarana – MT, 17 de Julho de 2023.




Nilsa Raquel Dias
CNAI 18683/ CRECI-MT 02713

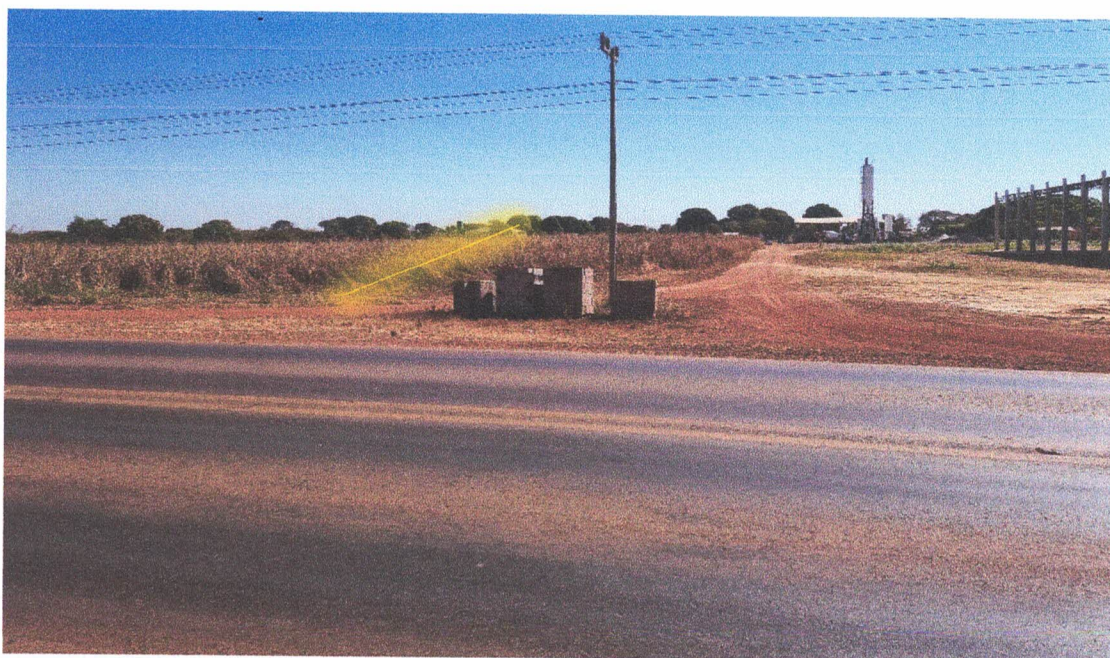
Nilsa Raquel Dias
Corretora de Imóveis
CNAI 18683
CRECI - MT F. 02713

12. ANEXOS

12.1. FOTOS DO IMÓVEL



Acesso Principal – 1ª Agrovila – LOTE 30 A



Acesso VALE – Lote 31 A


Nilsa Raquel Dias
Corretora de Imóveis
CNAI 18683
CRECI - MT F. 02713

NILSA RAQUEL DIAS LTDA – CNPJ: 24.498.772/0001-63
E-mail: imobiliaria@nilsaraqueldias.com
Avenida Paraná, 496-d, Centro
Canarana - MT



Rodovia MT 326 – ponto de acesso a Rua não Consolidada



RUA NÃO CONSOLIDADA – Acesso via Avenida 1ª Agrovila
Marco de limite central da Rua


Nilsa Raquel Dias
Corretora de Imóveis
CNAI 18683
CRECI - MT F. 02713

NILSA RAQUEL DIAS LTDA – CNPJ: 24.498.772/0001-63
E-mail: imobiliaria@nilsaraqueldias.com
Avenida Paraná, 496-d, Centro
Canarana - MT

12.2. Memória de Cálculo do valor dos imóveis

12.2.1. LOTE 30 A

Imóvel avaliando

30 A TESTADA DE 3M MARGEM ESQUERDA MT 326 ACESSO PRINCIPAL - 1ª AGROVILA
Área: 960m²

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.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

- F1: TESTADA
- F2: LOCALIZAÇÃO
- F3: ACESSO

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

LOTE JR

Área:

8.000m²

Valor:

R\$1.050.000,00

Valor por metro quadrado:

R\$131,25

Fator de homogeneização TESTADA:

0,50

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO :

1,50

Fator de homogeneização ACESSO:

1,50

Imóvel 2:

LOTE ALEMÃO

Área:

8.000m²

Valor:

R\$1.250.000,00

Valor por metro quadrado:

R\$156,25

Fator de homogeneização TESTADA:

0,50

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO :

1,50

Fator de homogeneização ACESSO:

1,50

Imóvel 3:

LOTE LEILÃO

Área:

17.280m²

Valor:

R\$1.500.000,00

Valor por metro quadrado:

R\$86,81

Fator de homogeneização TESTADA:

0,50

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO :

1,00

Fator de homogeneização ACESSO:

1,50

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m²	F1	F2	F3	R\$/m² homog.
1	131,25	0,50	1,50	1,50	147,66
2	156,25	0,50	1,50	1,50	175,78


Nilsa Raquel Dias
Corretora de Imóveis
CNAI 14683
CRECI - MT F. 02713

3	86,81	0,50	1,00	1,50	65,10
---	-------	------	------	------	-------

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

$$\text{Média: } X = \sum(X_i)/n$$

$$X = 129,51$$

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

$$S = 57,53$$

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.

$$\text{Ou seja: } d = |X_i - X|/S < VC$$

Valor crítico para 3 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,38

$$\text{Amostra 1: } d = |147,66 - 129,51| / 57,53 = 0,32 < 1,38 \quad (\text{amostra pertinente})$$

$$\text{Amostra 2: } d = |175,78 - 129,51| / 57,53 = 0,80 < 1,38 \quad (\text{amostra pertinente})$$

$$\text{Amostra 3: } d = |65,10 - 129,51| / 57,53 = 1,12 < 1,38 \quad (\text{amostra pertinente})$$

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.

$$\text{Eles são determinados pelas fórmulas: } L_i = X - t_c * S/\sqrt{(n-1)} \quad \text{e} \quad L_s = X + t_c * S/\sqrt{(n-1)}$$

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):

$$L_i = 129,51 - 1,89 * 57,53/\sqrt{(3 - 1)} = 52,63$$

Limite superior do intervalo de confiança (L_s):

$$L_s = 129,51 + 1,89 * 57,53/\sqrt{(3 - 1)} = 206,39$$

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\$116,56 a R\$142,47

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 não há valores dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizar a média das amostras como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$129,51

Resultado final:

$$\text{Valor final} = \text{Valor unitário} * \text{área}$$

$$\text{Valor final} = R\$129,51 * 960,00 = R\$124.333,34$$

Valor do imóvel avaliando:

R\$124.333,34

Nilsa Raquel Dias
Corretora de Imóveis
CNAI 18683
CRECI - MT F. 02713

12.2.2. LOTE 31 A

Imóvel avaliando

31 A TESTADA DE 3M MARGEM ESQUERDA MT 326 ACESSO PRINCIPAL - VALE INDUSTRIAL

Área: 960m²

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.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

- F1: TESTADA
- F2: LOCALIZAÇÃO
- F3: ACESSO

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

LOTE JR

Área:

8.000m²

Valor:

R\$1.050.000,00

Valor por metro quadrado:

R\$131,25

Fator de homogeneização TESTADA:

0,50

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO :

1,50

Fator de homogeneização ACESSO:

1,25

Imóvel 2:

LOTE ALEMÃO

Área:

8.000m²

Valor:

R\$1.250.000,00

Valor por metro quadrado:

R\$156,25

Fator de homogeneização TESTADA:

0,50

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO :

1,50

Fator de homogeneização ACESSO:

1,25

Imóvel 3:

LOTE LEILÃO

Área:

17.280m²

Valor:

R\$1.500.000,00

Valor por metro quadrado:

R\$86,81

Fator de homogeneização TESTADA:

0,50

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO :

1,00

Fator de homogeneização ACESSO:

1,25

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	131,25	0,50	1,50	1,25	123,05
2	156,25	0,50	1,50	1,25	146,48
3	86,81	0,50	1,00	1,25	54,25

Nilsa Raquel Dias
Corretora de Imóveis
CNAI 18683
GRECI - MT F. 02713

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

$$\text{Média: } X = \sum(X_i)/n$$
$$X = 107,93$$

$$\text{Desvio padrão: } S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$$
$$S = 47,94$$

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.

$$\text{Ou seja: } d = |X_i - X|/S < VC$$

Valor crítico para 3 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,38

$$\begin{aligned} \text{Amostra 1: } d &= |123,05 - 107,93| / 47,94 = 0,32 < 1,38 \quad (\text{amostra pertinente}) \\ \text{Amostra 2: } d &= |146,48 - 107,93| / 47,94 = 0,80 < 1,38 \quad (\text{amostra pertinente}) \\ \text{Amostra 3: } d &= |54,25 - 107,93| / 47,94 = 1,12 < 1,38 \quad (\text{amostra pertinente}) \end{aligned}$$

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$.

onde tc 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 (Li):

$$Li = 107,93 - 1,89 * 47,94/\sqrt{(3 - 1)} = 43,86$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 107,93 + 1,89 * 47,94/\sqrt{(3 - 1)} = 171,99$$

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\$97,14 a R\$118,72

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 não há valores dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizar a média das amostras como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$107,93

Resultado final:

$$\text{Valor final} = \text{Valor unitário} * \text{área}$$

$$\text{Valor final} = R\$107,93 * 960,00 = R\$103.611,12$$

Valor do imóvel avaliando:

R\$103.611,12


Nilsa Raquel Dias
Corretora de Imóveis
CNAI 18683
CRECI - MT F. 02713

12.2.3. RUA NÃO CONSOLIDADA – 1ª AGROVILA

Imóvel avaliando

RUA NÃO CONSOLIDADA TESTADA DE 6M MARGEM ESQUERDA MT 326 ACESSO PRINCIPAL - NÃO CONSOLIDADO

Área: 1.920m²

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.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

- F1: TESTADA
- F2: LOCALIZAÇÃO
- F3: ACESSO

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

LOTE JR

Área:	8.000m²
Valor:	R\$1.050.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$131,25
Fator de homogeneização TESTADA:	0,50
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO :	1,50
Fator de homogeneização ACESSO:	0,50

Imóvel 2:

LOTE ALEMÃO

Área:	8.000m²
Valor:	R\$1.250.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$156,25
Fator de homogeneização TESTADA:	0,50
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO :	1,50
Fator de homogeneização ACESSO:	0,50

Imóvel 3:

LOTE LEILÃO

Área:	17.280m²
Valor:	R\$1.500.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$86,81
Fator de homogeneização TESTADA:	0,50
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO :	1,00
Fator de homogeneização ACESSO:	0,50

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m²	F1	F2	F3	R\$/m² homog.
1	131,25	0,50	1,50	0,50	49,22
2	156,25	0,50	1,50	0,50	58,59

Nilsa Raquel Dias
Corretora de Imóveis
CNAI 18683
CRECI - MT F. 02710

3	86,81	0,50	1,00	0,50	21,70
---	-------	------	------	------	-------

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

$$\text{Média: } X = \sum(X_i)/n$$

$$X = 43,17$$

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

$$S = 19,18$$

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.

$$\text{Ou seja: } d = |X_i - X|/S < VC$$

Valor crítico para 3 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,38

$$\text{Amostra 1: } d = |49,22 - 43,17| / 19,18 = 0,32 < 1,38 \quad (\text{amostra pertinente})$$

$$\text{Amostra 2: } d = |58,59 - 43,17| / 19,18 = 0,80 < 1,38 \quad (\text{amostra pertinente})$$

$$\text{Amostra 3: } d = |21,70 - 43,17| / 19,18 = 1,12 < 1,38 \quad (\text{amostra pertinente})$$

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$,

onde tc 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 (Li):

$$Li = 43,17 - 1,89 * 19,18/\sqrt{(3 - 1)} = 17,54$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 43,17 + 1,89 * 19,18/\sqrt{(3 - 1)} = 68,80$$

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\$38,85 a R\$47,49

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 não há valores dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizar a média das amostras como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$43,17

Resultado final:

$$\text{Valor final} = \text{Valor unitário} * \text{área}$$

$$\text{Valor final} = R\$43,17 * 1.920,00 = R\$82.888,89$$

Valor do imóvel avaliando:

R\$82.888,89

Nilsa Raquel Dias
Corretora de Imóveis
CNAI 18683
CRECI - MT F. 02713