

Avalurb 6.0 - PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Fazenda Alta

Solicitante: Banco YYYY

Localiz.: Rodovia Cidade jardim, Km 10

Cidade: Belo Horizonte

Estado: Minas Gerais

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

| Am | V.Ofert.(R\$) | A.Equiv.(ha) | V.Unt.(R\$/ha) | F1 | F2 | F3 | V.Hom.(R\$/ha) |
|----|---------------|--------------|----------------|------|------|------|----------------|
| 1 | 1.300.000,00 | 120,00 | 10.833,33 | 0,90 | 1,00 | 0,85 | 8.287,50 |
| 2 | 1.350.000,00 | 125,00 | 10.800,00 | 1,00 | 1,10 | 0,95 | 11.286,00 |
| 3 | 1.320.000,00 | 110,00 | 12.000,00 | 0,90 | 0,90 | 1,05 | 10.206,00 |
| 4 | 1.370.000,00 | 130,00 | 10.538,46 | 0,90 | 0,85 | 1,15 | 9.271,21 |
| 5 | 1.350.000,00 | 140,00 | 9.642,86 | 0,90 | 1,15 | 0,90 | 8.982,32 |
| 6 | 1.290.000,00 | 95,00 | 13.578,95 | 1,00 | 1,15 | 0,85 | 13.273,42 |
| 7 | 1.310.000,00 | 100,00 | 13.100,00 | 0,90 | 0,85 | 1,10 | 11.023,65 |
| 8 | 1.330.000,00 | 110,00 | 12.090,91 | 1,00 | 0,95 | 1,10 | 12.635,00 |

F1: Oferta

F2: Localização

F3: Topografia

Avalurb 6.0 - PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica**COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO****3) PARÂMETROS DAS AMOSTRAS:**

| | |
|--|------------------|
| Número de amostras (Ud): | 8 |
| Menor valor homogeneizado (R\$/ha): | 8.287,50 |
| Maior valor homogeneizado (R\$/ha): | 13.273,42 |
| Somatório dos valores homogeneizados (R\$/ha): | 84.965,10 |
| Amplitude total (R\$/ha): | 4.985,92 |
| Média aritmética (R\$/ha): | 10.620,64 |

Onde:**a) Somatório dos valores homogeneizados = $V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)$** **b) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado****c) Média Aritmética = $(V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)) / N$** **4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS:**

Testa os valores homogeneizados das amostras em relação ao valor médio, eliminando os dados discrepantes (outlier).

Adotado:**Fator de Ponderação em torno do Valor Médio = 25,00 %**

| Am | Vh (R\$/ha) | D (%) | Am | Vh (R\$/ha) | D (%) |
|----|-------------|-------|----|-------------|-------|
| 1 | 8.287,50 | 21,97 | 6 | 13.273,42 | 24,98 |
| 2 | 11.286,00 | 6,26 | 7 | 11.023,65 | 3,79 |
| 3 | 10.206,00 | 3,90 | 8 | 12.635,00 | 18,97 |
| 4 | 9.271,21 | 12,71 | | | |
| 5 | 8.982,32 | 15,43 | | | |

Sendo:

Am = Amostra

Vh = Valor homogeneizado (R\$/ha)

D = Desvio em relação ao valor médio (%)

4.1) CONCLUSÃO:**Todas as Amostras são Válidas.**

COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**5) CAMPO DE ARBÍTRIO:**

Conforme o Fator de Ponderação adotado, temos:

LAi = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/ha) = 7.965,48

Estimativa de tendência central ou valor médio (R\$/ha) = 10.620,64

LA_s = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/ha) = 13.275,80

6) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas neste parecer técnico de avaliação mercadológica PTAM, conclui-se que o valor total do imóvel, na data atual, é:

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/ha) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (ha)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (ha) = 119,00

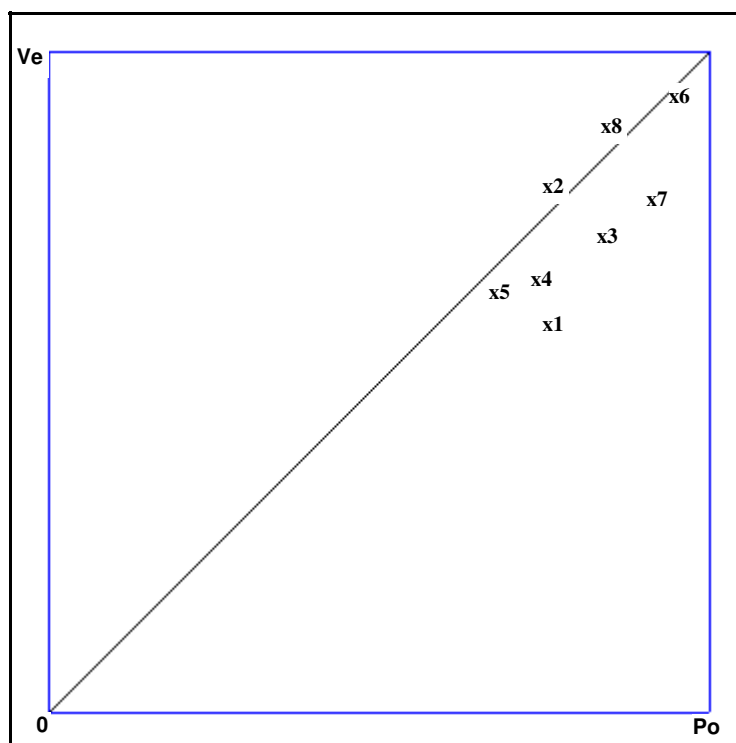
Valor unitário arbitrado (R\$/ha) = 10.620,64

VALOR TOTAL (R\$) = 1.263.856,16

um milhão, duzentos e sessenta e três mil, oitocentos e cinquenta e seis reais e dezesseis centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

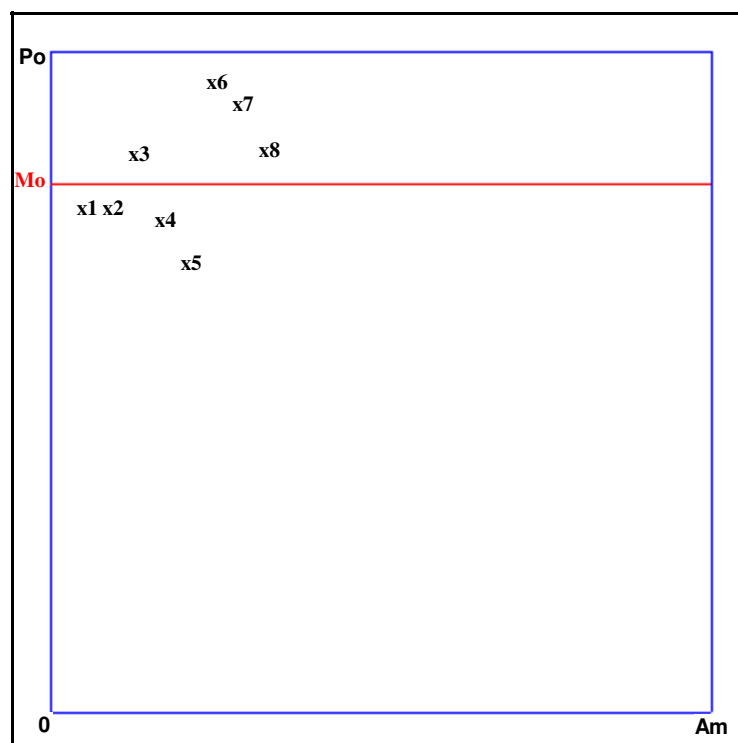
Valores ilustrativos

Avalurb 6.0 - PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica**COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO****B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/ha**

| Am | Po(R\$/ha) | Ve(R\$/ha) | Var. |
|-----|------------|------------|------|
| 1 - | 10.833,33 | 8.287,50 | 0,76 |
| 2 - | 10.800,00 | 11.286,00 | 1,04 |
| 3 - | 12.000,00 | 10.206,00 | 0,85 |
| 4 - | 10.538,46 | 9.271,21 | 0,88 |
| 5 - | 9.642,86 | 8.982,32 | 0,93 |
| 6 - | 13.578,95 | 13.273,42 | 0,98 |
| 7 - | 13.100,00 | 11.023,65 | 0,84 |
| 8 - | 12.090,91 | 12.635,00 | 1,04 |

COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média

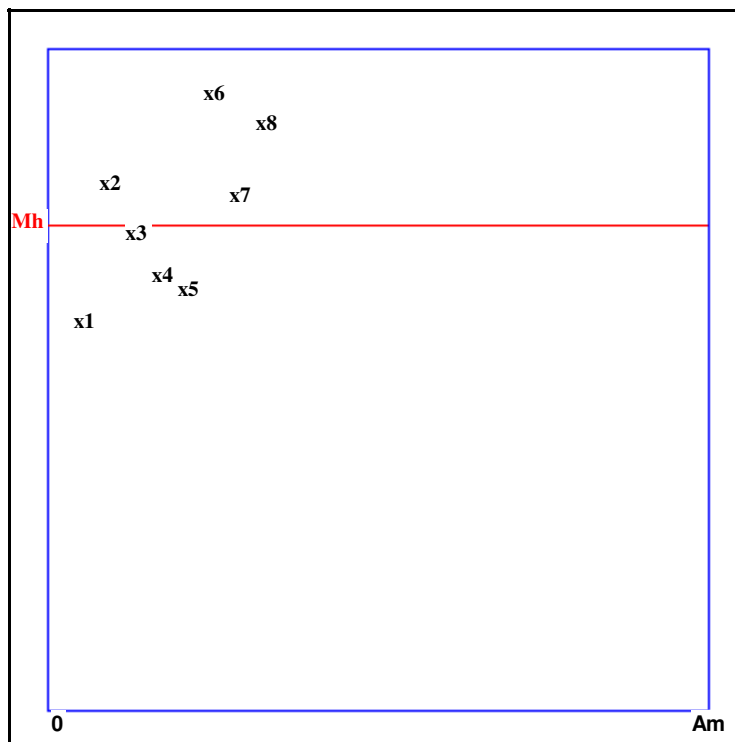


Mo = Valor Médio (R\$/ha) = 11.573,06

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

| Am | Po(R\$/ha) | Do(R\$/ha) | Do(%) |
|-----|------------|------------|-------|
| 1 - | 10.833,33 | 739,730 | 6,39 |
| 2 - | 10.800,00 | 773,064 | 6,68 |
| 3 - | 12.000,00 | 426,936 | 3,69 |
| 4 - | 10.538,46 | 1.034,602 | 8,94 |
| 5 - | 9.642,86 | 1.930,206 | 16,68 |
| 6 - | 13.578,95 | 2.005,884 | 17,33 |
| 7 - | 13.100,00 | 1.526,936 | 13,19 |
| 8 - | 12.090,91 | 517,846 | 4,47 |

COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média**

Mh = Valor Médio (R\$/ha) = 10.620,64

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

| Am | Vh(R\$/ha) | Dh(R\$/ha) | Dh(%) |
|-----|------------|------------|-------|
| 1 - | 8.287,50 | 2.333,138 | 21,97 |
| 2 - | 11.286,00 | 665,362 | 6,26 |
| 3 - | 10.206,00 | 414,638 | 3,90 |
| 4 - | 9.271,21 | 1.349,426 | 12,71 |
| 5 - | 8.982,32 | 1.638,317 | 15,43 |
| 6 - | 13.273,42 | 2.652,783 | 24,98 |
| 7 - | 11.023,65 | 403,012 | 3,79 |
| 8 - | 12.635,00 | 2.014,362 | 18,97 |

Data: 10/12/2021

ddddddddddddd
55555555555