

AM Projetos e Sistemas

Avalurb - PTAM 2.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**1) Ident:** FAZENDA ALTA**Solicitante:** Banco XXX**Localiz.:** Estrada Velha, Km 15**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	V.Hom.(R\$/ha)
1	1.000.000,00	100,00	10.000,00	0,90	1,10	9.900,00
2	1.100.000,00	120,00	9.166,67	0,90	1,00	8.250,00
3	1.150.000,00	100,00	11.500,00	1,00	1,05	12.075,00
4	1.080.000,00	107,00	10.093,46	1,00	0,90	9.084,11
5	980.000,00	100,00	9.800,00	1,00	1,00	9.800,00
6	1.200.000,00	95,00	12.631,58	0,90	0,95	10.800,00
7	1.180.000,00	98,00	12.040,82	0,90	0,95	10.294,90
8	990.000,00	110,00	9.000,00	0,90	1,00	8.100,00
9	985.000,00	115,00	8.565,22	0,90	1,15	8.865,00
10	1.170.000,00	90,00	13.000,00	0,90	1,10	12.870,00
11	1.000.000,00	85,00	11.764,71	1,00	0,90	10.588,24
12	995.000,00	100,00	9.950,00	1,00	1,15	11.442,50
13	857.000,00	104,00	8.240,38	1,00	0,85	7.004,33
14	1.120.000,00	107,00	10.467,29	0,90	1,10	10.362,62

F1: Oferta**F2:** Localização

Avalurb - PTAM 2.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**3) PARÂMETROS DAS AMOSTRAS:**

Número de amostras (Ud):	14
Menor valor homogeneizado (R\$/ha):	7.004,33
Maior valor homogeneizado (R\$/ha):	12.870,00
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/ha):	139.436,69
Amplitude total (R\$/ha):	5.865,67
Média aritmética (R\$/ha):	9.959,76

Onde:**a) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)****b) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado****c) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ 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 = 30,00 %**

Am	Vh (R\$/ha)	D (%)	Am	Vh (R\$/ha)	D (%)	Am	Vh (R\$/ha)	D (%)
1	9.900,00	0,60	6	10.800,00	8,44	11	10.588,24	6,31
2	8.250,00	17,17	7	10.294,90	3,36	12	11.442,50	14,89
3	12.075,00	21,24	8	8.100,00	18,67	13	7.004,33	29,67
4	9.084,11	8,79	9	8.865,00	10,99	14	10.362,62	4,04
5	9.800,00	1,60	10	12.870,00	29,22			

Sendo:

Am = Amostra

Vh = Valor homogeneizado (R\$/ha)

D = Desvio em relação ao valor médio (%)

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

Avalurb - PTAM 2.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**5) CAMPO DE ARBÍTRIO:**

Conforme o Fator de Ponderação adotado, temos:

LAi = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/ha) = 6.971,83

Estimativa de tendência central ou valor médio (R\$/ha) = 9.959,76

LA_s = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/ha) = 12.947,69

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) = 110,00

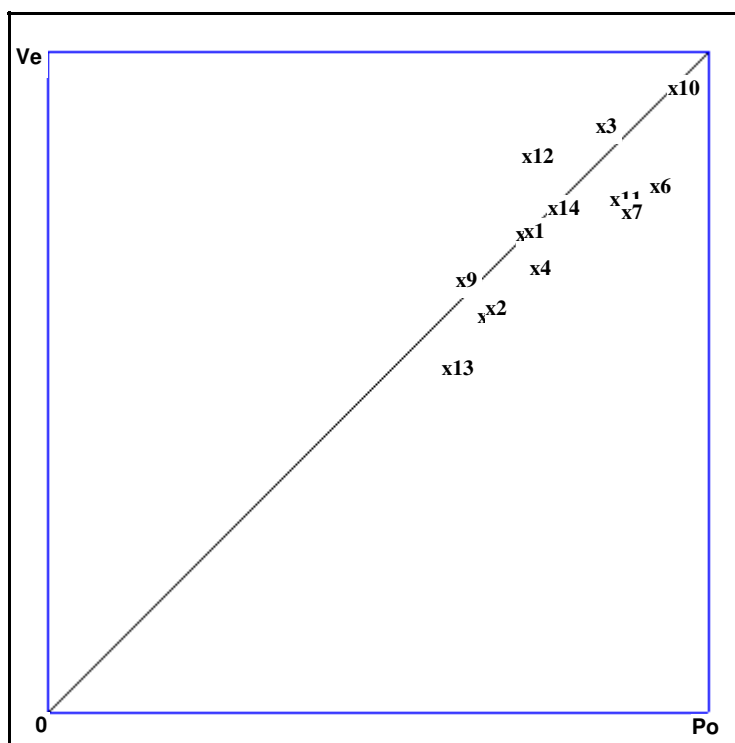
Valor unitário arbitrado (R\$/ha) = 9.959,76

VALOR TOTAL (R\$) = 1.095.573,60

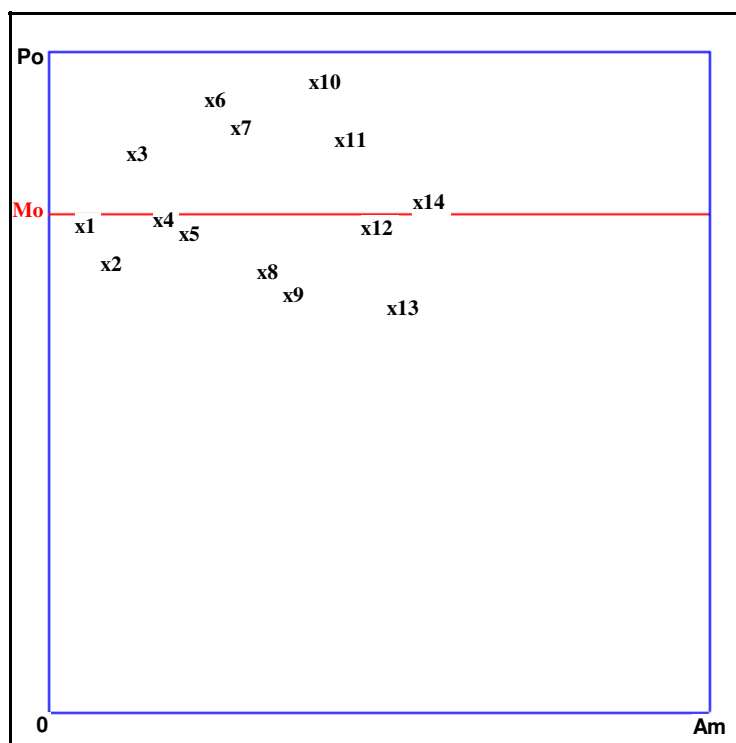
um milhão, noventa e cinco mil, quinhentos e setenta e três reais e sessenta centavos

7) OBSERVAÇÕES GERAIS:

VALORES ILUSTRATIVOS

Avalurb - PTAM 2.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**A) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/ha**

Am	Po(R\$/ha)	Ve(R\$/ha)	Var.	Am	Po(R\$/ha)	Ve(R\$/ha)	Var.
1 -	10.000,00	9.900,00	0,99	9 -	8.565,22	8.865,00	1,03
2 -	9.166,67	8.250,00	0,90	10 -	13.000,00	12.870,00	0,99
3 -	11.500,00	12.075,00	1,05	11 -	11.764,71	10.588,24	0,90
4 -	10.093,46	9.084,11	0,90	12 -	9.950,00	11.442,50	1,15
5 -	9.800,00	9.800,00	1,00	13 -	8.240,38	7.004,33	0,85
6 -	12.631,58	10.800,00	0,85	14 -	10.467,29	10.362,62	0,99
7 -	12.040,82	10.294,90	0,85				
8 -	9.000,00	8.100,00	0,90				

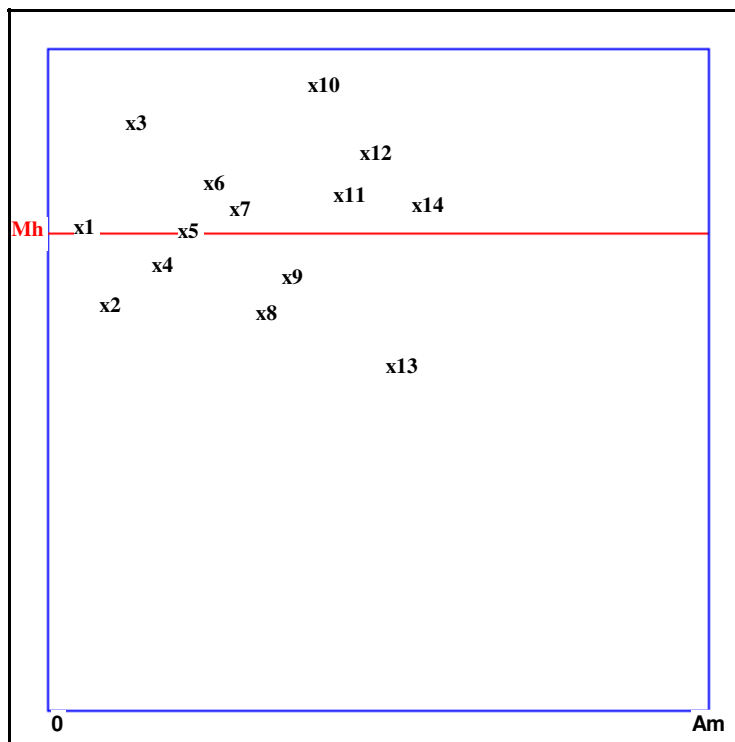
Avalurb PTAM 2.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**B) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média**

Mo = Valor Médio (R\$/ha) = 10.444,29

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/ha)	Do(R\$/ha)	Do(%)	Am	Po(R\$/ha)	Do(R\$/ha)	Do(%)
1 -	10.000,00	444,294	4,25	9 -	8.565,22	1.879,077	17,99
2 -	9.166,67	1.277,627	12,23	10 -	13.000,00	2.555,706	24,47
3 -	11.500,00	1.055,706	10,11	11 -	11.764,71	1.320,412	12,64
4 -	10.093,46	350,836	3,36	12 -	9.950,00	494,294	4,73
5 -	9.800,00	644,294	6,17	13 -	8.240,38	2.203,909	21,10
6 -	12.631,58	2.187,285	20,94	14 -	10.467,29	22,996	0,22
7 -	12.040,82	1.596,522	15,29				
8 -	9.000,00	1.444,294	13,83				

Avalurb PTAM 2.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**C) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média**

Mh = Valor Médio (R\$/ha) = 9.959,76

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/ha)	Dh(R\$/ha)	Dh(%)	Am	Vh(R\$/ha)	Dh(R\$/ha)	Dh(%)
1 -	9.900,00	59,764	0,60	9 -	8.865,00	1.094,764	10,99
2 -	8.250,00	1.709,764	17,17	10 -	12.870,00	2.910,236	29,22
3 -	12.075,00	2.115,236	21,24	11 -	10.588,24	628,472	6,31
4 -	9.084,11	875,651	8,79	12 -	11.442,50	1.482,736	14,89
5 -	9.800,00	159,764	1,60	13 -	7.004,33	2.955,437	29,67
6 -	10.800,00	840,236	8,44	14 -	10.362,62	402,853	4,04
7 -	10.294,90	335,134	3,36				
8 -	8.100,00	1.859,764	18,67				

Data: 17/01/2022

XXXXXXXXXXXXX
5555555