

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Antônio Paulo Ronchi
Perito Avaliador

RESUMO

Por determinação Juízo de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Indaiatuba, é elaborada prova técnica no processo nº 1009044-63.2020.8.26.0248, de autoria de Condomínio Residencial Pinnus contra Edneia Aparecida Malaquias, para se apurar valor de mercado do imóvel de matrícula 108584 do RI de Indaiatuba, SP.

Para obtenção do valor adota-se procedimentos e metodologia preconizados por normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O valor de mercado do imóvel é calculado em 166.000 reais, na referência de outubro de 2022.

ÍNDICE

Preliminares

Solicitante	4
Objetivo	4
Finalidade	4
Identificação do bem avaliando	4
Documentação utilizada	4
Pressupostos, ressalvas e condições limitantes	5

Verificações

Localização	7
Características da região	7
Características do imóvel	8

Avaliação

Referências normativas	17
Diagnóstico do mercado	17
Método utilizado	17
Valor de mercado	20

Conclusão

23

Encerramento

24

ANEXOS

- 1 – Dados de mercado
- 2 – Relatório de tratamento de dados
- 3 – Especificação da avaliação

PRELIMINARES

SOLICITANTE

Juízo de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Indaiatuba.

OBJETIVO

Encontrar o valor de mercado¹ de um imóvel urbano situado na cidade de Indaiatuba, SP.

FINALIDADE

Prova pericial para o processo nº 1009044-63.2020.8.26.0248.

IDENTIFICAÇÃO DOS BENS AVALIANDOS

Trata-se de um apartamento residencial localizado no pavimento térreo do Condomínio Residencial Pinnus, situado à avenida Horst Frederico João Heer, nº 4.682, bairro Parque Campo Bonito, em Indaiatuba, SP, “*com as seguintes dependências e áreas:*”

DEPENDÊNCIAS: sala, dois dormitórios, banheiro, área de circulação e cozinha;
ÁREAS: área construída privativa de 51,150 m²; área construída de uso comum: 6,189 m²; área construída total 57,339 m²; fração ideal do terreno de 0,5208% ou 85,5370 m².”

¹ Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, em data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA

O perito observou especialmente a cópia de certidão da matrícula 108585 (fls. 181-184) do RI de Indaiatuba e o cadastro imobiliário do imóvel, obtido na Prefeitura Municipal de Indaiatuba.

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES ⁽²⁾

Os trabalhos de vistoria³, contatos, levantamento de dados e cálculos foram realizados entre agosto e outubro de 2022. Os dados do mercado imobiliário foram obtidos de imobiliárias e aceitos como válidos, corretos e fornecidos de boa-fé.

O valor de mercado foi avaliado na suposição de que o imóvel esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar seu valor, pressupondo-se que as medidas do imóvel em documentos oficiais estejam corretas.

O perito não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia fornecida pelas partes, exceto as necessárias para exercício de suas funções.

Não foram feitas análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, investigações de defeitos em eventuais títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, sobreposição de divisas e outros, por não se integrarem ao alvo desta avaliação. Também não foram consultados órgãos públicos sobre a situação legal e fiscal do imóvel.

A vistoria caracterizou-se por levantamentos visuais. Foram analisadas informações complementares de apoio obtidas durante a vistoria ao imóvel e vizinhança, que serviram de base para cálculos e obtenção de valor. Todavia, não foram analisados ativos e/ou passivos ambientais.

² Conforme NBR 14653-1:2019, item “6.9”.

³ A vistoria foi realizada no dia 22 de setembro de 2022, conforme agendamento nos autos, em companhia da requerida. O perito contou com apoio técnico do arquiteto e urbanista Thomás Paulo Ronchi.

Esta avaliação é independente, livre de qualquer vantagem ou envolvimento pessoal. Por sua vez, no intuito de facilitar a leitura e a compreensão, eventualmente, textos de documentos foram editados e adaptados às regras atuais da língua portuguesa. ■

VERIFICAÇÕES

LOCALIZAÇÃO

O imóvel encontra-se à avenida Horst Frederico João Heer, 4.682, em porção considerada periférica da cidade, zona urbana, município de Indaiatuba, SP.

Representa-se a situação aproximada do prédio que abriga o imóvel em análise no círculo vermelho da figura 1, obtida de *Google Maps*.

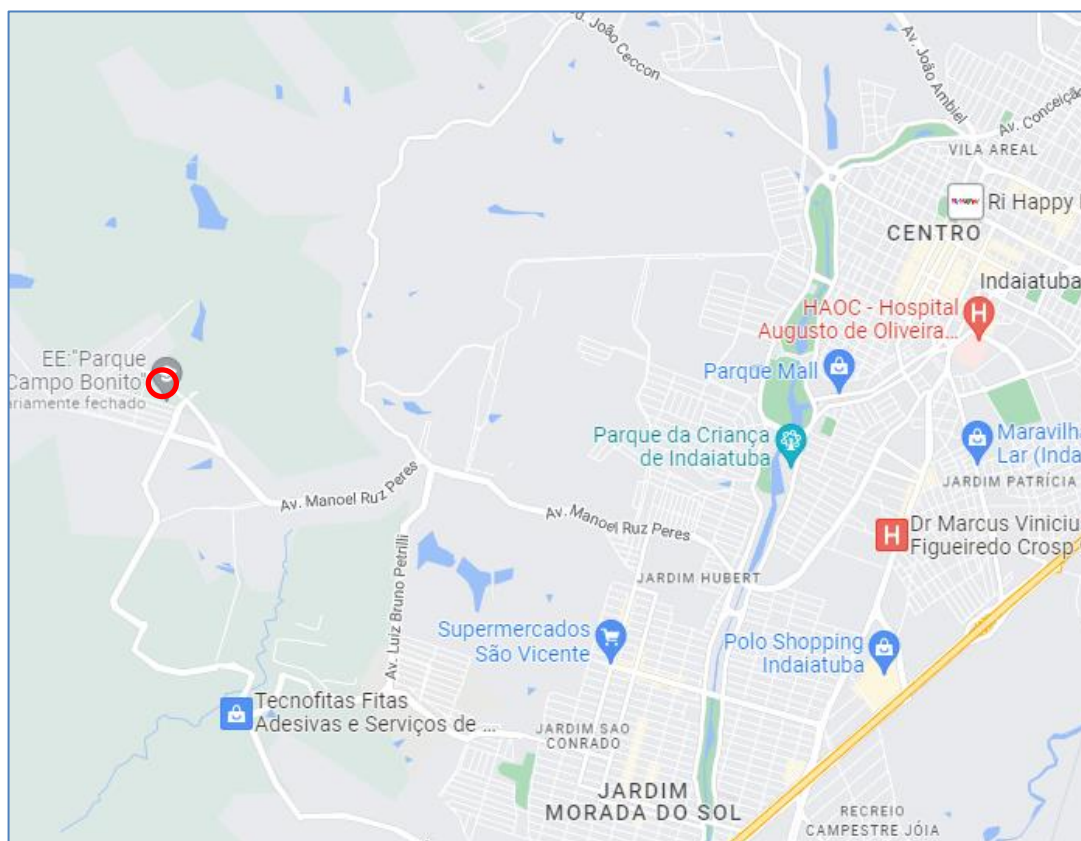


Figura 1 – Situação do imóvel na cidade de Indaiatuba.

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O Parque Capão Bonito [e proximidades] é bairro caracterizado por média ocupação e padrão econômico popular.

Apresenta relevo suavemente ondulado, na maior parte, e ar que não denota poluição. Os solos são argilosos e pouco profundos.

Nas imediações existem algumas porções ainda não ocupadas por parcelamentos de solo e recobertas por vegetação nativa, especialmente nas proximidades de cursos d'água ali existentes, além de áreas cultivadas.

O imóvel tem acesso direto ao razoável comércio existente nas avenidas Horst Frederico João Heer e Clóvis Ferraz de Camargo e na rua Benedita Carvalho. Verifica-se ali comércio simples e alguns serviços.

Verifica-se ocupação heterogênea do solo, residencial e comercial, ocupado basicamente por imóveis de padrão popular, especialmente prédios de apartamentos.

Pelo zoneamento municipal, conforme a lei complementar nº 10, de 22 de outubro de 2010, o bairro está situado em ZEIS-1 (Zona Especial de Interesse Social), com tendência de assim permanecer em curto prazo.

O bairro possui bom sistema viário, que inclui ruas principais e secundárias, algumas com sentido único.

Apresenta razoável acessibilidade e tráfego não intenso. É servido por transporte coletivo, energia elétrica, iluminação pública, telefone, TV a cabo, água potável e coleta de resíduos sólidos.

Em termos de atividades, verifica-se breve comércio local bem como oferecimento de alguns serviços, nas imediações.

Considerando sua localização, o imóvel tem acesso a equipamentos comunitários, como unidade básica de saúde e escola pública municipal.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

A situação do prédio que contém os imóveis é vista pela figura 2, imagem de satélite de 23 de julho de 2021 do freeware *Google Earth Pro*, na qual está apontada.

Esta figura também possibilita breve visão das imediações do imóvel, com ocupação considerada média.



Figura 2 – Ocupação nas proximidades do imóvel

Essa ocupação trata de imóveis residenciais, na sua maior parte, incluindo prédios de apartamentos, de padrão simples, e comerciais, ao longo das principais artérias do lugar, além de proximidade de zona rural.

Na avenida Horst Frederico João Heer e nas proximidades do imóvel em tela encontra-se: **meio-fio e pavimentação, drenagem de águas pluviais, rede de água, rede de esgotamento sanitário, rede de energia elétrica, iluminação pública e rede de telefone.**

O imóvel em análise constitui um apartamento em condomínio de construção residencial e, pela legislação em vigor e qualidades de seu entorno, é esta sua vocação.

Como é dito, o imóvel em tela está incluído em ZEIS-1. A posição aproximada está em círculo vermelho na figura 3, obtida de mapa de uso do solo oficial da Prefeitura do Município de Indaiatuba, atualizado em 2021.

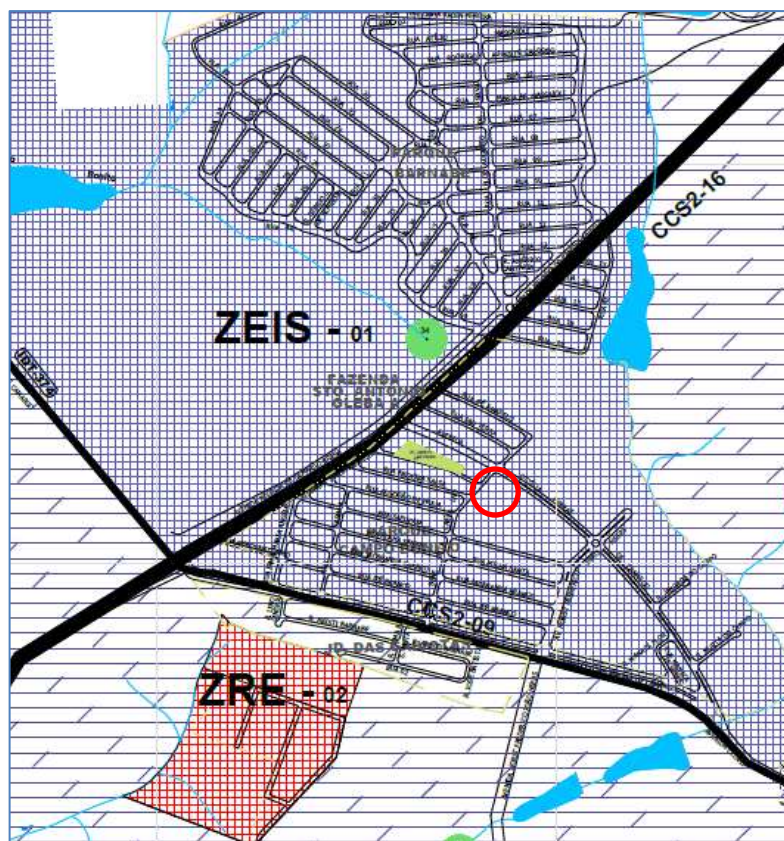


Figura 3 – Imóvel em relação à planta de zoneamento municipal

O Condomínio Residencial Pinnus possui frente para a avenida Horst Frederico João Heer. Vista parcial da frente para essa via, que possui duas pistas de rolamento, é permitida pela fotografia 1.



Foto 1 – Vista parcial da entrada do condomínio que abriga o imóvel

Os limites do condomínio são guarnecidos por muros. A entrada é permitida por intermédio de portões metálicos de abrir. Junto à entrada tem-se uma portaria [com atendimento presencial] edificada em alvenaria e coberta com telhas de argila. Aspectos gerais pela foto 2.



Foto 2 – Vista da frente do condomínio para a avenida

A via interna de acesso apresenta meio-fio e piso pavimentado, como se mostra pela imagem 3.



Foto 3 – Vista geral da via interna do condomínio que abriga o imóvel

O condomínio é dotado de salão de festas, playground e ajardinamento, itens que são mostrados parcialmente pelas fotografias 4 e 5.



Foto 4 – Vista de salão de festas e playground



Foto 5 – Aspectos de área de jardim

O imóvel em tela dispõe de uma **vaga de garagem**. Como se nota pela imagem 6, sob nº 116, essa vaga é demarcada e não possui cobertura. Situa-se imediatamente à frente do Bloco 6.



Foto 6 – Aspectos da vaga de garagem

O Bloco 6 é visto de modo genérico pela fotografia 7. É edificado em alvenaria e coberto com telhas de barro sobre estrutura de madeira.

As esquadrias externas são metálicas, na quase totalidade, e as paredes são revestidas com reboco grosso e pintura à látex. Possui quatro pavimentos, cada um com quatro unidades.



Foto 7 – Fachada do Bloco 6

O acesso ao bloco é possibilitado por uma porta metálica, situada em área de circulação com piso em cimento rústico, vista pela imagem 8.

No térreo, encontra-se um hall, com piso em peças cerâmicas comuns, onde estão as entradas de energia das unidades e o início de escadas que permitem o acesso aos pavimentos superiores. A entrada para o apartamento em análise é feita por uma porta de madeira de abrir, vista pela foto 9. Conforme a matrícula, tem **área privativa de 51,15 m²**.



Foto 8 – Entrada para o bloco

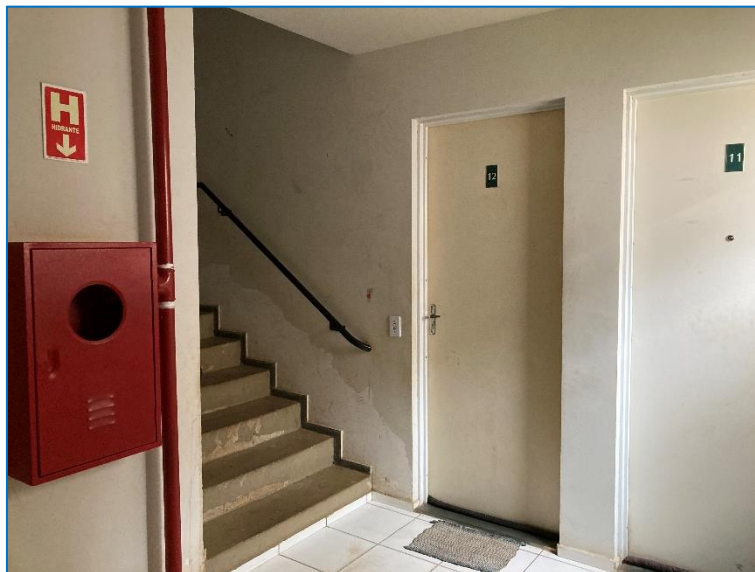


Foto 9 – Entrada do apartamento

O apartamento possui **cadastro na Prefeitura Municipal de Indaiatuba**, sob nº **5240.6508.6-0**. Internamente, a **unidade subdivide-se em sala, hall, dois quartos, banheiro social, cozinha e área de serviço**. As esquadrias são de madeira com desgaste pronunciado. A sala do apartamento (foto 10) apresenta forro em laje de concreto e paredes com reboco liso e pintura à látex e piso e rodapé em peças cerâmicas comuns com razoável desgaste.

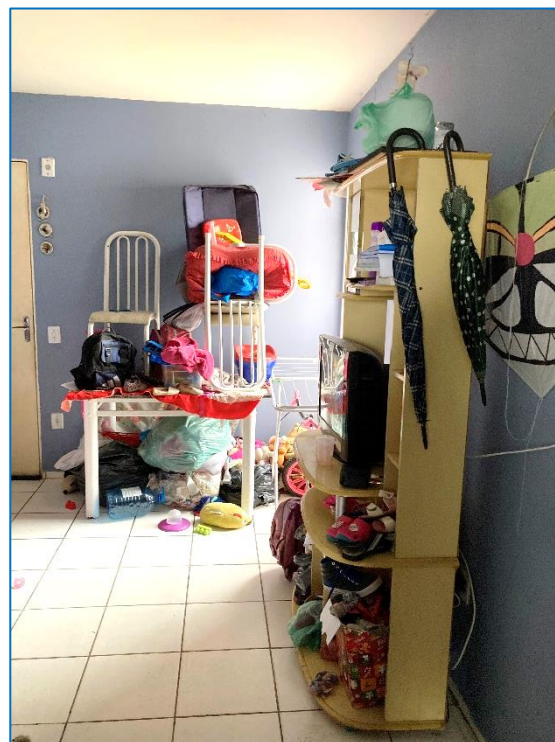


Foto 10 – Aspectos genéricos da sala

Junto à sala tem-se uma área de circulação, vista pelo retrato 11. Possui acabamento similar ao da sala.



Foto 11 – Vista geral da área de circulação

Os quartos apresentam forro em laje de concreto e beirais com aplicação de gesso. As paredes possuem reboco liso e pintura à látex [bastante desgastada]. Os pisos têm peças cerâmicas comuns, com razoável desgaste. Melhor se mostra pelos retratos 12 e 13.



Foto 12 – Aspectos parciais de um quarto

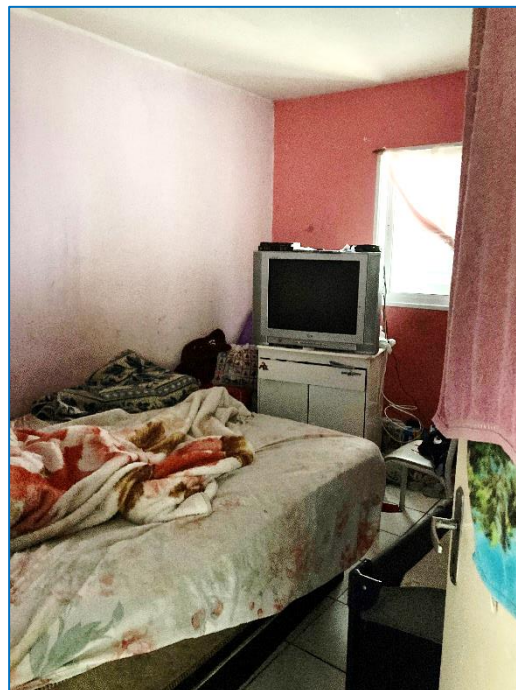


Foto 13 – Vista de outro quarto

Tema da fotografia 14, o banheiro social tem forro em laje de concreto e pintura à látex [desgastada]. As paredes e o piso são revestidos por peças cerâmicas de qualidade simples. As peças e metais sanitários são standard.

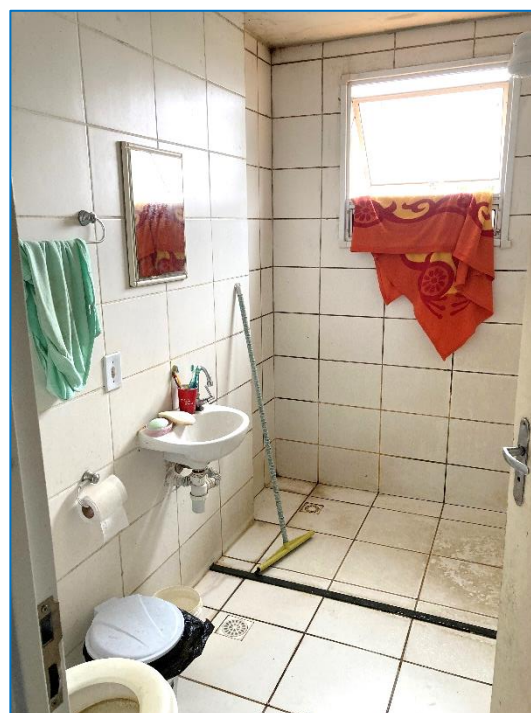


Foto 14 – Vista parcial do banheiro

A cozinha (foto 14) e a área de serviço (foto 15), que tem acesso pela cozinha, têm as paredes e o piso revestidos com peças cerâmicas comuns. A pia é guarnecida por pedra de qualidade simples. As peças e metais sanitários são comuns. Os itens evidenciam razoável desgaste, especialmente o piso. Entre esses cômodos, não existe delimitadores.



Foto 13 – Vista parcial da cozinha



Foto 14 – Vista geral da área de serviço. ■

AVALIAÇÃO

REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A avaliação tem por base as recomendações das normas ABNT *NBR 14.653-1 (2019): Procedimentos gerais* e ABNT *NBR 14.653-2 (2011): Imóveis urbanos*.

DIAGNÓSTICO DO MERCADO ⁽⁴⁾

Nos últimos anos, o desempenho do mercado é razoável, com volume de vendas satisfatório. A absorção pelo mercado tem sido média, com prazo médio estimado de até seis meses entre exposição e transação.

O volume de ofertas de apartamentos residenciais é médio. Há alguns imóveis vazios no município, incluindo de dimensões similares à do imóvel em pauta.

Por sua vez, o nível da demanda por compra de imóveis é médio, considerando procura maior no último ano por imóveis fora da capital, especialmente imóveis de alto padrão. As informações atuais sugerem boa liquidez.

MÉTODO UTILIZADO

Para se identificar o valor do apartamento⁵ emprega-se o **método comparativo direto de dados de mercado**⁶, que “*identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos elementos comparáveis constituintes da amostra*”⁷.

⁴ Conforme NBR 14653-1:2019, item “6.5”.

⁵ Conforme NBR 14653-1:2019, itens “6.6” e “7.2.1”.

⁶ Dado de mercado: elemento ou informação disponível em determinado mercado, com as suas características.

⁷ Amostra é um conjunto de dados representativos de uma população.

Justifica-se⁸ a escolha deste método: atende às prescrições das referidas normas e é preferível. Além disso, há número suficiente de imóveis no mercado da região para sua adequada aplicação. Nesse íterim, é feito **tratamento por fatores**⁹ dos elementos comparáveis obtidos¹⁰.

Aplica-se tratamento prévio¹¹ dos preços observados. Uma vez que todos os dados de mercado são ofertas, é utilizado o **fator de fonte**¹² de “0,90” de maneira uniforme a todos, ou seja, um desconto de 10% no preço.

Admite-se ausência de dados suficientes à determinação desse fator, e essa taxa de desconto é considerada pertinente ao mercado imobiliário local.

Adota-se como variável dependente¹³ o **valor unitário** (V_U) de área útil (A_U), em reais por metro quadrado¹⁴.

Presume-se ter influência¹⁵ nos preços¹⁶ de apartamentos os seguintes fatores:

- **Localização** – emprega-se os coeficientes da tabela 1.

Tabela 1 – Coeficientes pela localização

Coeficiente	Localização
5	Ótima e/ou muito próxima ao centro urbano
4	Boa e próxima ao centro urbano
3	Razoável e não muito distante do centro urbano
2	Distante do centro urbano
1	Periferia ou muito distante do centro urbano

Fonte: Adotados pelo perito

- **Conservação** – utiliza-se os coeficientes da tabela 2.

⁸ Conforme NBR 14653-2:2011, item “8.1.1”.

⁹ Conforme NBR 14653-2:2011, item “8.2.1.4.2”.

¹⁰ Conforme NBR 14653-1:2019, item “6.4”.

¹¹ Conforme NBR 14653-2:2011, item “9.2.1.3”.

¹² O fator de fonte – também conhecido como fator de oferta ou fator elasticidade de preços – tem a função de descontar eventual especulação de mercado.

¹³ Conforme NBR 14653-2:2011, item “8.2.1.2.1”.

¹⁴ O valor unitário (R\$/m²) de cada dado de mercado é obtido multiplicando-se o preço de oferta pelo fator de fonte e, em seguida, dividindo-se o resultado pela área útil.

¹⁵ Conforme NBR 14653-2:2011, item “8.2.1.2.2”.

¹⁶ O preço unitário (R\$/m²) de cada dado de mercado é obtido multiplicando-se o preço de oferta pelo fator de fonte e, em seguida, dividindo-se o resultado pela área útil.

Tabela 2 – Coeficientes pela conservação

Coeficiente	Estado de conservação
1,00	Novo
0,90	Entre nova e regular
0,85	Regular
0,70	De regular a reparos simples
0,60	De reparos simples a importantes

Fonte: Adotados pelo perito

- **Número de dormitórios.**
- **Vagas de garagem.**

Após a aplicação do fator de fonte, tem-se os preços unitários de cada elemento comparativo e a média inicial desses preços.

Adota-se nesta avaliação o **grau de fundamentação III** [o mais elevado], ou seja, dentro dos seguintes limites de preços unitários: 0,80 = inferior e 1,25 = superior. Com este procedimento, nenhum preço unitário de dado de mercado empregado é menor que o resultado de sua multiplicação por 0,80 nem maior que o resultado de sua multiplicação por 1,25.

Cada um dos fatores é obtido dividindo-se o coeficiente atribuído à área útil do imóvel em avaliação (C_{NTD}) pelo coeficiente do dado de mercado (C_{NDM}): $F_N = C_{NTD} \div C_{NDM}$.

Dessa maneira, obtém-se uma variação [positiva ou negativa], em R\$/m², correspondente a cada fator, multiplicando-se o fator obtido pelo preço unitário (P_{UDM}) do dado de mercado correspondente e subtraindo-se o preço unitário: $V_N = (F_N \times P_{UDM}) - P_{UDM}$.

Encontra-se o valor unitário homogeneizado de cada dado de mercado somando-se a seu preço unitário o somatório das variações de todos os fatores correspondentes empregados: $V_{UDM} = P_{UDM} + \sum V_N$.

A média final (μ), em R\$/m², constitui a média dos valores unitários homo-

geneizados dos dados de mercado. E o valor do apartamento (V_{AP}) é obtido multiplicando-se o valor unitário (V_U) adotado pela respectiva área útil (A_U).

VALOR DE MERCADO

Foram encontrados **sete dados de mercado**, cujas informações relativas ao trabalho estão no **anexo 1**.

Considera-se nos cálculos como referenciais os seguintes coeficientes:

- Localização: 2;
- Conservação: regular = 0,85;
- Número de dormitórios = 2;
- Vagas de garagem = 1.

A especificação desta avaliação é apresentada no **anexo 3**; os itens que se enquadram ao caso em tela estão destacados em azul. Por sua vez, a homogeneização [tratamento dos preços observados pela aplicação de transformações matemáticas que expressam, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do imóvel avaliando] está no **anexo 2**.

Encontra-se a média (μ) de R\$ 3.253,95 por metro quadrado, o limite inferior de R\$ 2.277,76/m² e o limite superior de R\$ 4.230,13/m².

Para a verificação da amplitude relativa (A_R) do intervalo de confiança, o coeficiente de confiança de *Student* (t_c) é de 1,440 - duas caudas e 80% de confiança para seis graus de liberdade ($n - 1$, isto é, número de dados de mercado utilizados menos um). Encontrou-se um desvio-padrão (σ) de R\$ 372,30/m² (**anexo 2**).

Assim, a amplitude relativa é obtida da seguinte forma:

$$A_R = [(t_c \times (\sigma \div (n-1)^{1/2})) \div \mu] \times 2$$

$$A_R = [(1,440 \times (372,30 \div 6^{1/2})) \div 3.253,95] \times 2$$

$$A_R = 12,45\%$$

Neste caso, a amplitude encontrada situa-se abaixo de 30%. Portanto, é alcançado o **Grau de Precisão III** [o mais elevado]. Por sua vez, a respectiva análise de resíduos está na tabela 3.

Tabela 3 – Dados da análise de resíduos

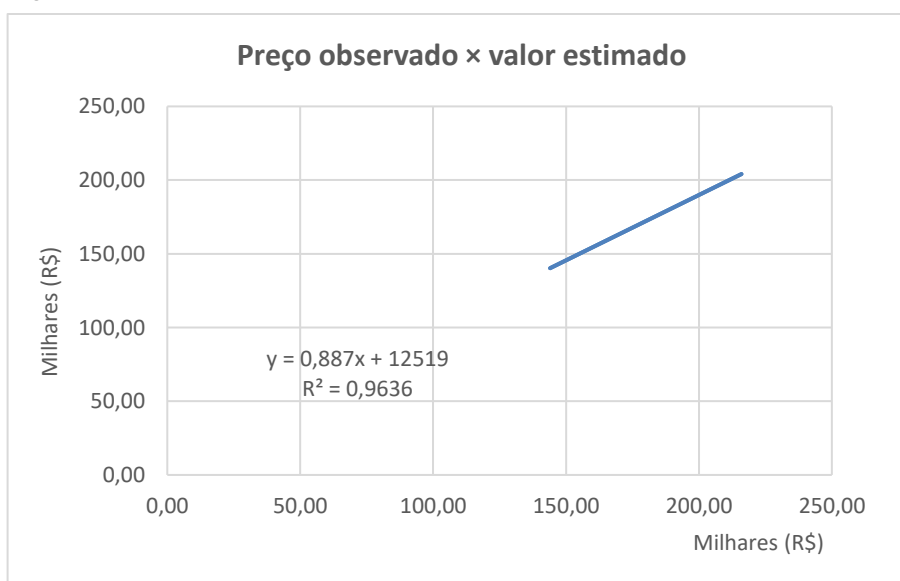
Dado	V _{est} (R\$/m ²)	V _{obs} (R\$/m ²)	Resíduos (R\$)	Resíduos (%)	SQE	SQT
1	216.000,00	204.000,00	12.000,00	5,56%	1,44E+08	4,67E+10
2	144.000,00	136.000,00	8.000,00	5,56%	6,40E+07	2,07E+10
3	162.000,00	162.000,00	0,00	0,00%	0,00E+00	2,62E+10
4	181.800,00	171.700,00	10.100,00	5,56%	1,02E+08	3,31E+10
5	189.000,00	178.500,00	10.500,00	5,56%	1,10E+08	3,57E+10
6	162.000,00	162.000,00	0,00	0,00%	0,00E+00	2,62E+10
7	157.500,00	148.750,00	8.750,00	5,56%	7,66E+07	2,48E+10
Soma					4,97E+8	2,13E+11
					R ²	99,77%

Fonte: Elaborado pelo perito

Os dados de mercado utilizados apresentam resíduos inferiores a 30%, indicando a adequação dos fatores de homogeneização. E que o modelo ajustado se mostra razoável, uma vez que o “R²” encontrado está acima de 70%.

A seu turno, a figura 4 demonstra boa aderência entre os valores [unitários] observados e os estimados, uma vez que todos eles estão situados próximos da bissetriz.

Figura 4 – Gráfico dos valores observados versus estimados



Fonte: Elaborada pelo perito

Adota-se a média obtida como valor unitário (V_U). A multiplicação do valor unitário pela área útil (A_U) do apartamento em avaliação e o ágio referido permite obter o respectivo valor do apartamento (V_{AP}), da seguinte maneira:

$$\begin{aligned}V_{AP} &= V_U \times A_U \\V_{AP} &= 3.253,95 \times 51,15 \\V_{AP} &= \text{R\$ } 166.439,54\end{aligned}$$

Dessa maneira, o valor de mercado do imóvel objeto de matrícula 108584 do RI de Indaiatuba, com arredondamento¹⁷ para baixo, é de **R\$ 166.000,00 (cento e sessenta e seis mil reais) e referência: outubro de 2022.** ■

¹⁷ Conforme NBR 14653-1:2019, item “6.8.1”.

CONCLUSÃO

Empregando-se a norma brasileira Abnt NBR 14.653, partes 1 e 2, na referência de outubro de 2022, encontra-se como valor de mercado calculado: 166.000 reais para o imóvel de matrícula 108584 do RI de Indaiatuba. ■

ENCERRAMENTO

Este laudo de avaliação contém 24 páginas e três anexos. É datado e possui assinatura digital. ■

Indaiatuba, 12 de outubro de 2022

ASSINATURA DIGITAL

Eng. Antônio Paulo Ronchi

CREA-SP 0601041072

Membro titular do IBAPE-SP nº 1.145

eng.pauloronchi@gmail.com

55 15 99778-2189

ANEXO 1

Dado de mercado

01

Município	Indaiatuba
Localidade	Parque Campo Bonito
Fonte	Imobiliária One
Informante	
Telefone	(19) 3318-3888
Referência	AP00675
Observações	

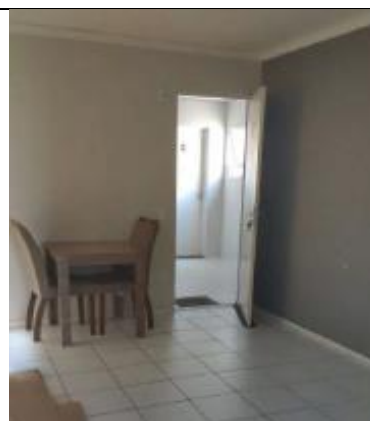


Item	Unidade	Valor
Preço	R\$	240.000,00
Área útil	m ²	54,00
Localização		2
Conservação		0,90
Nº de dormitórios		2
Vagas de garagem		1

Dado de mercado

02

Município	Indaiatuba
Localidade	Parque Campo Bonito
Fonte	Bori e Douglas
Informante	
Telefone	(19) 98102-8772
Referência	UL12510
Observações	



Item	Unidade	Valor
Preço	R\$	160.000,00
Área útil	m ²	51,00
Localização		2
Conservação		0,90
Nº de dormitórios		2
Vagas de garagem		1

Dado de mercado**03**

Município	Indaiatuba	
Localidade	Parque Campo Bonito	
Fonte	Imobiliária Rocha & Santana	
Informante		
Telefone	(19) 3394-0884	
Referência	AP0404	
Observações		


Item	Unidade	Valor
Preço	R\$	180.000,00
Área útil	m ²	49,00
Localização		2
Conservação		0,85
Nº de dormitórios		2
Vagas de garagem		1

Dado de mercado**04**

Município	Indaiatuba	
Localidade	Rua Jangada do Campo, 76 Parque Campo Bonito	
Fonte	Tendo Imobiliária	
Informante		
Telefone	(19) 3318-4335	
Referência	AP1486-THJY	
Observações		


Item	Unidade	Valor
Preço	R\$	202.000,00
Área útil	m ²	51,00
Localização		2
Conservação		0,90
Nº de dormitórios		2
Vagas de garagem		1

Dado de mercado **05**

Município	Indaiatuba	
Localidade	Parque Campo Bonito	
Fonte	Visão Imóveis	
Informante		
Telefone	(19) 3801-8190	
Referência	31556	
Observações		

Item	Unidade	Valor
Preço	R\$	210.000,00
Área útil	m ²	51,00
Localização		2
Conservação		0,90
Nº de dormitórios		2
Vagas de garagem		1

Dado de mercado **06**

Município	Indaiatuba	
Localidade	Parque Campo Bonito	
Fonte	Imobiliária Casa Verde	
Informante		
Telefone	(19) 3834-5153	
Referência	AP03347	
Observações		

Item	Unidade	Valor
Preço	R\$	180.000,00
Área útil	m ²	52,00
Localização		2
Conservação		0,85
Nº de dormitórios		2
Vagas de garagem		1

Dado de mercado**07**

Município	Indaiatuba	
Localidade	Parque Campo Bonito	
Fonte	Absolut Imóveis	
Informante		
Telefone	(19) 99279-1055	
Referência	AP00150	
Observações		

Item	Unidade	Valor
Preço	R\$	175.000,00
Área útil	m ²	50,00
Localização		2
Conservação		0,90
Nº de dormitórios		2
Vagas de garagem		1

ANEXO 2

Item/imóvel	Avaliando	1	2	3	4	5	6	7
Preço do apartamento (R\$)		240.000,00	160.000,00	180.000,00	202.000,00	210.000,00	180.000,00	175.000,00
Fator de oferta (F _o)		0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Área útil (m ²)	51,15	54,00	51,00	49,00	51,00	50,00	52,00	50,00
Preço unitário (R\$/m ²)		4.444,44	3.137,25	3.673,47	3.960,78	4.200,00	3.461,54	3.500,00
Preço unitário - F _o (R\$/m ²)		4.000,00	2.823,53	3.306,12	3.564,71	3.780,00	3.115,38	3.150,00
Média inicial (R\$/m ²)	3.391,39	Desvio padrão		411,43	Coeficiente de variação			12,13%
Limite inferior	2.713,11							
Limite superior	4.239,24							

Localização	2	2	2	2	2	2	2	2
Fator de localização		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Variação (R\$/m ²)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor unitário 1 (R\$/m ²)		4.000,00	2.823,53	3.306,12	3.564,71	3.780,00	3.115,38	3.150,00
Média parcial 1 (R\$/m ²)	3.391,39	Desvio padrão		411,43	Coeficiente de variação			12,13%

Conservação	0,85	0,90	0,90	0,85	0,90	0,90	0,85	0,90
Fator de conservação		0,94	0,94	1,00	0,94	0,94	1,00	0,94
Variação (R\$/m ²)		-222,22	-156,86	0,00	-198,04	-210,00	0,00	-175,00
Valor unitário 2 (R\$/m ²)		3.777,78	2.666,67	3.306,12	3.366,67	3.570,00	3.115,38	2.975,00
Média parcial 2 (R\$/m ²)	3.253,95	Desvio padrão		372,30	Coeficiente de variação			11,44%

Nº de quartos	2	2	2	2	2	2	2	2
Fator de quartos		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Variação (R\$/m ²)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor unitário 3 (R\$/m ²)		4.000,00	2.823,53	3.306,12	3.564,71	3.780,00	3.115,38	3.150,00
Média parcial 3 (R\$/m ²)	3.391,39	Desvio padrão		411,43	Coeficiente de variação			12,13%

Vagas de garagem	1	1	1	1	1	1	1	1
Fator de garagem		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Variação (R\$/m ²)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor unitário 4 (R\$/m ²)		4.000,00	2.823,53	3.306,12	3.564,71	3.780,00	3.115,38	3.150,00
Média parcial 4 (R\$/m ²)	3.391,39	Desvio padrão		411,43	Coeficiente de variação			12,13%

Valor unitário homogeneizado	3.777,78	2.666,67	3.306,12	3.366,67	3.570,00	3.115,38	2.975,00
Fator resultante	0,9444	0,9444	1,0000	0,9444	0,9444	1,0000	0,9444

Média (R\$/m²)	3.253,95	Desvio padrão		372,30	Coeficiente de variação			11,44%
Limite inferior (-30%)	2.277,76							
Limite superior (+30%)	4.230,13							

ANEXO 3

Especificação da avaliação

Tabela 1 – Graus de fundamentação na utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III (três pontos)	II (dois pontos)	I (um ponto)
1	Caracterização do imóvel	Completa quanto a todos os fatores utilizados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3
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
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

Tabela 2 – Enquadramento do grau de fundamentação em tratamento por fatores

Graus	III	II	I	Soma
Pontos mínimos	10	6	4	9
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 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				II

Tabela 3 – Enquadramento do grau de precisão em 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%