



JUSTIFICAÇÃO TÉCNICA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL

03
M

1. IDENTIFICAÇÃO

Ponto comercial localizado na Rua Sete de Cedro, N°132, cidade Itinga do Maranhão – MA com uma área total considerada de 295,20m²; área construída de 177,12m² e idade aparente de 11 anos.

Este ponto comercial é somente pavimento térreo com acabamento interno em piso em cerâmica acetinada; portas de madeira; forro em PVC. Observações área externa: cobertura em telhas tipo plan e estrutura em madeira; instalações de ar-condicionado; iluminação em led; jardim composto por gramados na calçada e acessível para cadeirantes.

2. VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL

Usualmente o valor de locação é calculado sobre o percentual do valor total do imóvel e esse percentual pode estar variando de 0,3% a 1,5%. Baseado no laudo de avaliação do imóvel urbano, o valor de mercado do imóvel em questão está avaliado no valor de R\$ 276.700,00 (duzentos e dezesseis mil e duzentos reais).

Utilizando esta regra para encontrar o valor de aluguel do imóvel, dentro do percentual, o valor mínimo encontrado seria de R\$ 830,10 (oitocentos e trinta reais e dez centavos) e o máximo de R\$ 4150,50 (quatro mil cento e cinquenta reais e cinquenta centavos).

Além disso, para imóveis mobiliados, a estrutura oferecida pode significar até 30% a mais do valor cobrado da locação.



Estado do Maranhão
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITINGA DO MARANHÃO - MA

3. CONCLUSÃO

Diante das características descritas anteriormente e alguns dos fundamentos para avaliar o preço de locação de um imóvel pronto. A equipe técnica da Secretaria de Planejamento e Captação de Recursos avaliou ser um bom negócio para a prefeitura a locação do imóvel em questão para atender a demanda da Secretaria da Assistência Social pelo valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), valor dentro do percentual recomendado.

04
RF

Itinga do Maranhão/MA, 10 de agosto de 2023.

Talles Ribeiro Brito

Engenheiro Civil

CREA-MA nº 111872374-0

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Talles Ribeiro Brito Eng Civil CREA nº 111872374-0 MA

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Informações Gerais

Solicitante:	PREFEITURA MUNICIPAL DE ITINGA DO MARANHÃO	Data da Solicitação:	05/09/2023
Proprietário:	DEYB ANNI SANTOS CAMPOS BATISTA	Data da Vistoria:	06/09/2023
Endereço:	RUA DO CEDRO	Data do Laudo:	06/09/2023
Complemento:	N 132	Matrícula/Cartório:	
Bairro:	VILA EMANUELA	Objetivo:	Valor de Locação
Cidade:	ITINGA DO MARANHÃO	UF:	MA
		Cep:	65939-000
		Finalidade:	Dação em pagamentos

Informações de Áreas

Matrícula		IPTU	
Terreno:	295,20 m ²	Terreno:	295,20 m ²
Construída:	177,12 m ²	Construída:	177,12 m ²
Comum:	m ²	Fração Ideal:	
Garagem:	m ²	Área Considerada	
Depósito:	m ²	Terreno:	295,20 m ²
Total:	m ²	Construída:	177,12 m ²
Fração Ideal:			

Características do Imóvel

Uso:	Comercial
Tipologia:	Casa
Idade Aparente:	11 ANOS
Topografia:	Plano
Est. Conservação:	Regular
Qtd. de Salas:	12
Qtd. de Vagas:	6
Ocupação:	Ocupado

Valor de Mercado

R\$ 276.700,00

(DUZENTOS E SETENTA E SEIS MIL, SETECENTOS REAIS)

Comentários Gerais

O imóvel objeto deste estudo foi avallado considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado.

CASA COMERCIAL TÉRREO. ACABAMENTO INTERNO: PISO EM CERÂMICA ACETINADA; PAREDES DE ÁREAS MOLHADAS COM REVESTIMENTO CERÂMICO; PORTAS DE MADEIRA E VIDRO; JANELAS COM VIDRO E PERFIL DE MADEIRA; FORRO EM PVC, GESSO E MADEIRA; BANHEIROS EQUIPADOS COM CHUVEIRO, PIAS E VASOS SANITÁRIOS. OBSERVAÇÕES ÁREA EXTERNA: COBERTURA EM TELHAS TIPO PLAN E ESTRUTURA EM MADEIRA; GARAGEM COM 4 VAGAS; INSTALAÇÕES DE AR CONDICIONADO; ILUMINAÇÃO EM LAMPADAS LED; RAMPAS DE ACESSIBILIDADE NA ENTRADA.

Responsável Técnico: **ENG. TALLES RIBEIRO**
Telefone de Contato: **(99) 9 9129-8155**
CREA-MA: **111872374-0**

Assinatura:

Talles Ribeiro Brito

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Talles Ribeiro Brito Eng Civil CREA nº 111872374-0 MA

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

06
H

Terreno

Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Plano	Regular	Regular	Loteamento	ZONA RESIDENCIAL
Frete:	L. Direito:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
12,00 m	24,60 m	24,60 m	12,00 m	295,20 m ²

Adendo

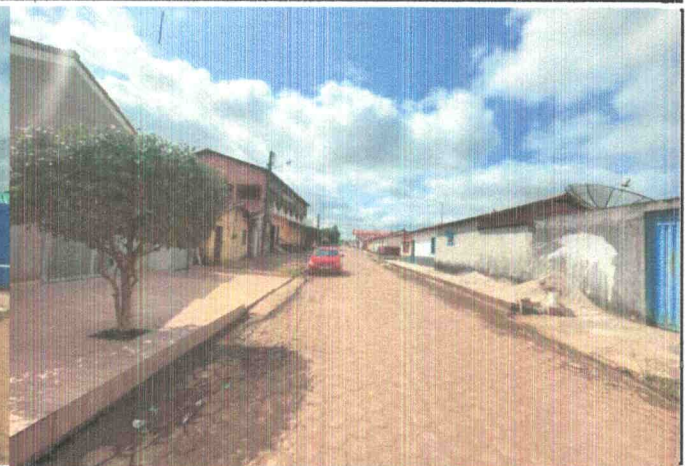
Fator Valorizante: PRÉDIO TODO EM ALVENARIA MUITO BEM ACABADO, PRÓXIMO DO CENTRO E DE LOJAS E COMÉRCIO EM GERAL.
 Fator Desvalorizante: NÃO POSSUI

Características da Região

	Equipamentos Comunitários			Infraestrutura Urbana				
	Até	500 m	1.000 m	> 1.000 m				
Coleta de Lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Rede de Água:	Sim	Iluminação Pública:	Sim
Transporte Coletivo:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Rede de Esgoto:	Não	Fossa:	Sim
Comércio:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Rede de E. Elétrica:	Sim	Poço:	Não
Rede Bancária:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Rede de Telefone:	Sim		
Escola:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Pavimentação:	Sim		
Saúde:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Arborização:	Sim		
Segurança:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Esgoto Pluvial:	Não		
Lazer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Gás Canalizado:	Não		



Vista do Logradouro à esquerda



Vista do Logradouro à direita

Comentários sobre a região

PROXIMO A IGREJA BATISTA, COM COMERCIOS PERTOS, RODOVIARIA, RUA BLOQUETEADA, ILUMINAÇÃO PUBLICA, COM TODAS BENFEITORIAS.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Talles Ribeiro Brito Eng Civil CREA nº 111872374-0 MA

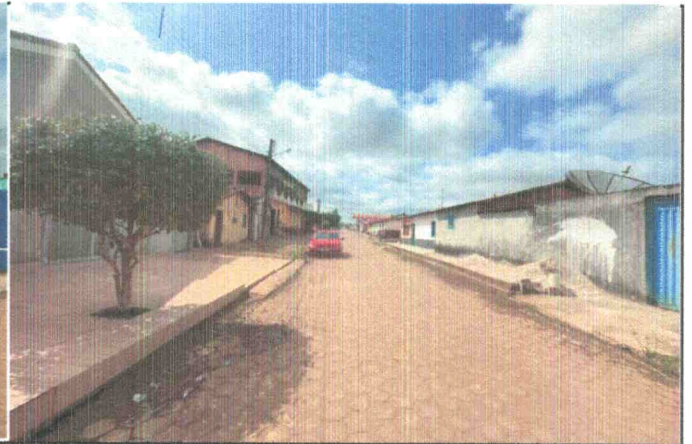
Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

07
M

Relatório Fotográfico



FACHADA FRONTAL



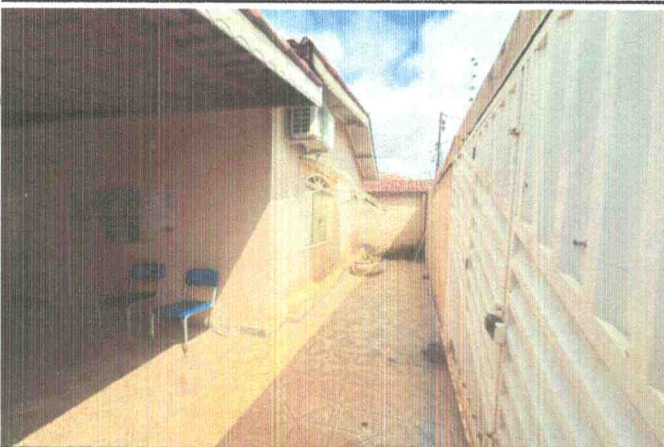
RUA FRONTAL



GARAGEM



AREA LIVRE



FACHADA



GARAGEM

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Talles Ribeiro Brito Eng Civil CREA nº 111872374-0 MA

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

08
M

Relatório Fotográfico



SALA DE ESTAR

COZINHA

Clique aqui para inserir a foto

Clique aqui para inserir a foto

SALA DE ESTAR

SUITE 01

Clique aqui para inserir a foto

Clique aqui para inserir a foto

CLOSET

BANHEIRO 1

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Talles Ribeiro Brito Eng Civil CREA nº 111872374-0 MA

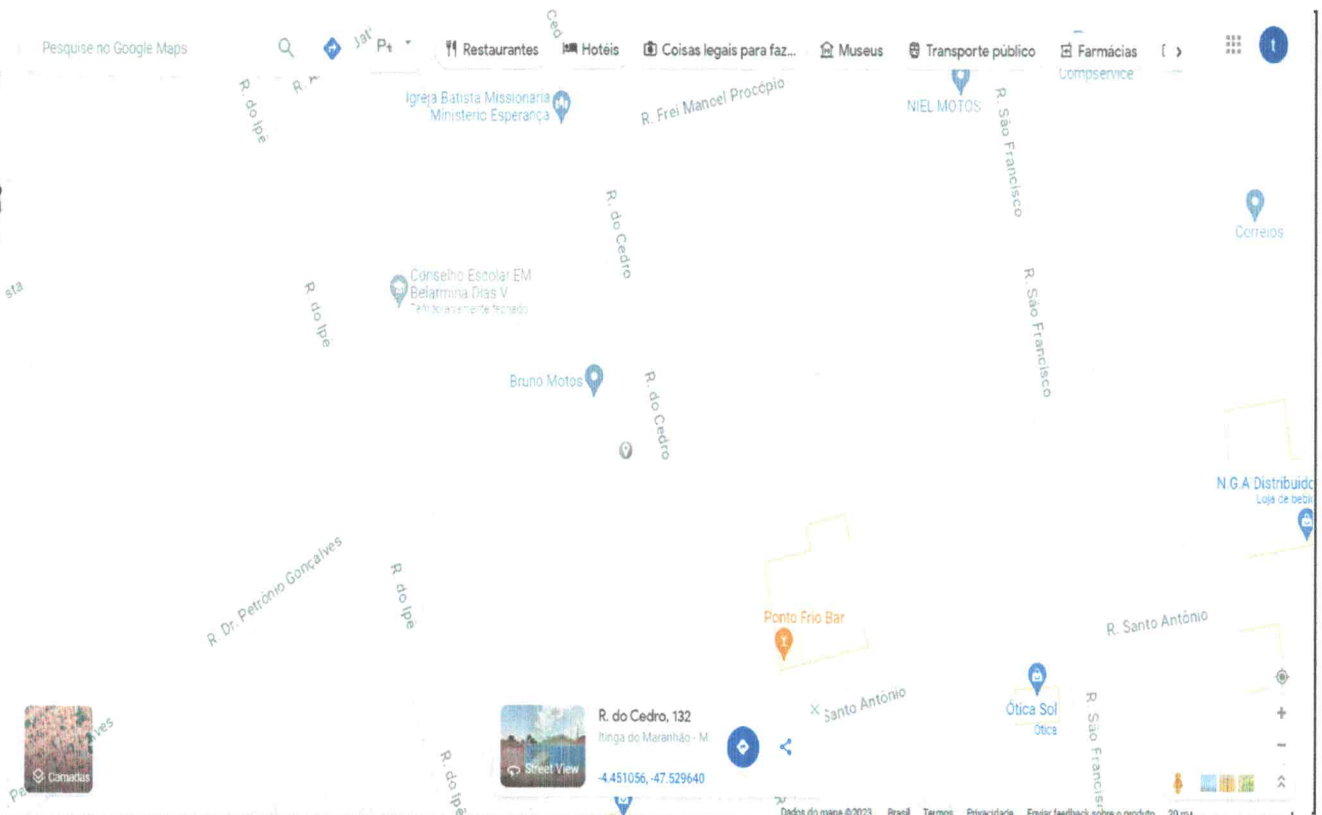
Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

109
M

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa da Quadra do Imóvel




Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Talles Ribeiro Brito Eng Civil CREA nº 111872374-0 MA

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2


Dados considerados do Imóvel avaliado

Imóvel Objeto da Avaliação					
Endereço:	RUA DO CEDRO				
Bairro:	VILA EMANUELA	Cidade:	ITINGA DO MARANHÃO		UF: MA
Informante:	Não se Aplica				
Área Priv./Constr.:	117,12	Topografia:	Plano	Testada:	12,00
Área do Terreno:	295,20	Uso:	Comercial	Profundidade:	24,60
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Cobertura Simples		Med
Idade Aparente:	11	Tipologia:	Casa	Mult. Frontes:	Não
Qtde. salas:	12	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	ZR
Valor de Mercado:	R\$ -	Vagas:	6	Andar:	0
Oferta/ Transação:	N/A	Unitário/m²:	N/A	Data Amost.:	N/A
Observações:					




Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 1					
Endereço:	AV. PRESIDENTE MÉDICI				
Bairro:	PARAISO	Cidade:	ITINGA DO ARANHÃO		UF: MA
Informante:	THIAGO				
Área Priv./Constr.:	30,00	Topografia:	Plano	Testada:	30,00
Área do Terreno:	60,00	Uso:	Comercial	Profundidade:	50,00
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Galpão Superior		Máx
Idade Aparente:	1	Tipologia:	Loja	Mult. Frontes:	Sim
Qtd. Dorm:	0	Est. de Conservação:	Novo	Zoneamento:	ZR
Preço Anunciado:	R\$ 1.500.000,00	Vagas:	5	Andar:	0
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 45.000,00	Data Amost.:	25/08/2022
Observações:					



Elemento Comparativo 2

Endereço:	AV. PRESIDENTE MÉDICI				
Bairro:	CENTRO	Cidade:	ITINGA DO MARANHÃO		UF: MA
Informante:	CLÉBER				
Área Priv./Constr.:	650,00	Topografia:	Plano	Testada:	20,00
Área do Terreno:	1000,00	Uso:	Comercial	Profundidade:	50,00
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Fino		Máx
Idade Aparente:	4	Tipologia:	Prédio	Mult. Frontes:	Não
Qtde. Dorm.:	20	Est. de Conservação:	Novo	Zoneamento:	ZR
Preço Anunciado:	R\$ 1.800.000,00	Vagas:	10	Andar:	0
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 2.492,31	Data Amost.:	25/08/2022
Observações:					



Elemento Comparativo 3

Endereço:	ITINGA DO MARANHÃO (MA)				
Bairro:	CENTRO	Cidade:	ITINGA DO MARANHÃO		UF: MA
Informante:	SEM IDENTIFICAÇÃO				
Área Priv./Constr.:	200,00	Topografia:	Plano	Testada:	15,00
Área do Terreno:	375,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	25,00
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Superior		Mín
Idade Aparente:	4	Tipologia:	Casa	Mult. Frontes:	Não
Qtde. Dorm.:	4	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:	ZR
Preço Anunciado:	R\$ 250.000,00	Vagas:	2	Andar:	1
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.125,00	Data Amost.:	25/08/2022
Observações:					




Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Talles Ribeiro Brito Eng Civil CREA nº 111872374-0 MA


Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 4

Endereço:	RUA 07 DE SETEMBRO				
Bairro:	LOTEAMENTO BRASIL	Cidade:	ITINGA DO MARANHÃO	UF: MA	
Informante:	SEM IDENTIFICAÇÃO				
Área Priv./Constr.:	110,00	Topografia:	Plano	Testada:	7,50
Área do Terreno:	168,75	Uso:	Residencial	Profundidade:	22,50
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Superior		Máx
Idade Aparente:	4	Tipologia:	Casa	Mult. Frontes:	Não
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:	RZ
Preço Anunciado:	R\$ 150.000,00	Vagas:	0	Andar:	0
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.227,27	Data Amost.:	25/08/2022
Observações:					

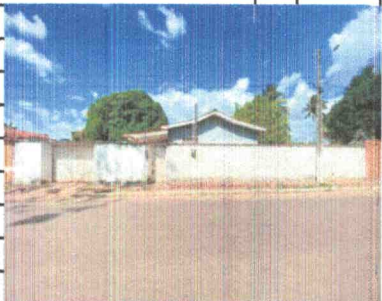
Elemento Comparativo 5

Endereço:	AVENIDA NICANOR GONÇALVES				
Bairro:	VILA SAMUEL	Cidade:	ITINGA DO MARANHÃO	UF: MA	
Informante:	SEM IDENTIFICAÇÃO				
Área Priv./Constr.:	288,00	Topografia:	Plano	Testada:	12,00
Área do Terreno:	288,00	Uso:	Comercial	Profundidade:	24,00
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Simples		Mín
Idade Aparente:	10	Tipologia:	Prédio	Mult. Frontes:	Não
Qtde. Dorm.:	11	Est. de Conservação:	regular e reparos simples	Zoneamento:	ZR
Preço Anunciado:	R\$ 450.000,00	Vagas:	0	Andar:	0
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.406,25	Data Amost.:	15/03/2023
Observações:					

Elemento Comparativo 6

Endereço:	RUA NOVA ERA				
Bairro:	VILA SAMUEL	Cidade:	ITINGA DO MARANHÃO	UF: MA	
Informante:	SEM IDENTIFICAÇÃO				
Área Priv./Constr.:	138,00	Topografia:	Plano	Testada:	6,00
Área do Terreno:	150,00	Uso:	Comercial	Profundidade:	20,00
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Simples		Mín
Idade Aparente:	6	Tipologia:	Prédio	Mult. Frontes:	Não
Qtde. Dorm.:	6	Est. de Conservação:	regular e reparos simples	Zoneamento:	ZR
Preço Anunciado:	R\$ 380.000,00	Vagas:	2	Andar:	0
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 2.478,26	Data Amost.:	16/03/2023
Observações:					

Elemento Comparativo 7

Endereço:	RUA SETE DE SETEMBRO				
Bairro:	COQUEIRAL	Cidade:	ITINGA DO MARANHÃO	UF: MA	
Informante:	TEREZINHA PEREIRA				
Área Priv./Constr.:	279,26	Topografia:	Plano	Testada:	22,00
Área do Terreno:	879,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	40,70
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Casa Médio		Med
Idade Aparente:	12	Tipologia:	Casa	Mult. Frontes:	Não
Qtde. Dorm.:	11	Est. de Conservação:	Reparos simples	Zoneamento:	ZR
Preço Anunciado:	R\$ 216.200,00	Vagas:	5	Andar:	0
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 696,77	Data Amost.:	10/08/2023
Observações:					

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Talles Ribeiro Brito Eng Civil CREA nº 111872374-0 MA

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

12

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 8

Endereço:				
Bairro:		Cidade:		UF:
Informante:				
Área Priv./Constr.:	Topografia:		Testada:	
Área do Terreno:	Uso:		Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:		
Idade Aparente:	Tipologia:		Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	Est. de Conservação:		Zoneamento:	
Preço Anunciado:	Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:	Unitário/m²:	R\$ 0,00	Data Amost.:	
Observações:				

Elemento Comparativo 9

Endereço:				
Bairro:		Cidade:	IMPERATRIZ	UF:
Informante:				
Área Priv./Constr.:	Topografia:		Testada:	
Área do Terreno:	Uso:		Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:		
Idade Aparente:	Tipologia:		Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	Est. de Conservação:		Zoneamento:	
Preço Anunciado:	Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:	Unitário/m²:	R\$ 0,00	Data Amost.:	
Observações:				

Elemento Comparativo 10

Endereço:				
Bairro:	PARQUE DAS MANSÕES	Cidade:	IMPERATRIZ	UF:
Informante:				
Área Priv./Constr.:	Topografia:		Testada:	
Área do Terreno:	Uso:		Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:		
Idade Aparente:	Tipologia:		Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	Est. de Conservação:		Zoneamento:	
Preço Anunciado:	Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:	Unitário/m²:	R\$ 0,00	Data Amost.:	
Observações:				

Elemento Comparativo 11

Endereço:				
Bairro:		Cidade:	IMPERATRIZ	UF:
Informante:				
Área Priv./Constr.:	Topografia:		Testada:	
Área do Terreno:	Uso:		Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:		
Idade Aparente:	Tipologia:		Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	Est. de Conservação:		Zoneamento:	
Preço Anunciado:	Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:	Unitário/m²:	R\$ 0,00	Data Amost.:	
Observações:				

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Talles Ribeiro Brito Eng Civil CREA nº 111872374-0 MA

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

13
M

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 12

Endereço:				
Bairro:		Cidade:		UF:
Informante:				
Área Priv./Constr.:	Topografia:		Testada:	
Área do Terreno:	Uso:		Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:		
Idade Aparente:	Tipologia:		Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	Est. de Conservação:		Zoneamento:	
Preço Anunciado:	Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:	Unitário/m²:	R\$ 0,00	Data Amost.:	
Observações:				

Elemento Comparativo 13

Endereço:				
Bairro:		Cidade:		UF:
Informante:				
Área Priv./Constr.:	Topografia:		Testada:	
Área do Terreno:	Uso:		Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:		
Idade Aparente:	Tipologia:		Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	Est. de Conservação:		Zoneamento:	
Preço Anunciado:	Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:	Unitário/m²:	R\$ 0,00	Data Amost.:	
Observações:				

Elemento Comparativo 14

Endereço:				
Bairro:		Cidade:		UF:
Informante:				
Área Priv./Constr.:	Topografia:		Testada:	
Área do Terreno:	Uso:		Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:		
Idade Aparente:	Tipologia:		Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	Est. de Conservação:		Zoneamento:	
Preço Anunciado:	Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:	Unitário/m²:	R\$ 0,00	Data Amost.:	
Observações:				

Elemento Comparativo 15

Endereço:				
Bairro:		Cidade:		UF:
Informante:				
Área Priv./Constr.:	Topografia:		Testada:	
Área do Terreno:	Uso:		Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:		
Idade Aparente:	Tipologia:		Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	Est. de Conservação:		Zoneamento:	
Preço Anunciado:	Vagas:		Andar:	
Oferta/ Transação:	Unitário/m²:	R\$ 0,00	Data Amost.:	
Observações:				

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Talles Ribeiro Brito Eng Civil CREA nº 111872374-0 MA

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Diagnóstico de Mercado

NA DATA EM QUE FOI REALIZADO A AVALIAÇÃO DO IMÓVEL O MERCADO IMOBILIÁRIO ENCONTRA SE AQUECIDO, PELA OFERTAS DE CREDITO BANCÁRIO COM BAIXAS TAXAS DE JUROS E LONGO PRAZO PARA PAGAMENTO.

Comercialização:	Bom	Nível de Oferta:	Médio/Alto
Localização:	Bom	Nível de Demanda:	Médio/Alto
Regime de Ocupação:	Ocupado	Absorção:	Normal/Rápida
Condições de habitabilidade:	Slm	Desempenho do Mercado:	Aquecido

Nomeclatura dos Fatores

- 1 F. Local. - Fator Localização
- 2 F. Padrão - Fator Padrão
- 3 F. Mult. F. - Fator Multiplas Frentes
- 4 F. Andar - Fator Andar
- 5 F. Obsol. - Fator Obsolescência (Estado de Conservação x Idade Real Estimada)
- 6 F. Top. - Fator Topografia
- 7 N/A - Não se Aplica
- 8 F. Garagem - Fator Garagem
- 9 F. Novo2# - Fator Novo Disponível
- 10 F. Novo3# - Fator Novo Disponível

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Talles Ribeiro Brito Eng Civil CREA nº 111872374-0 MA

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Homogeneização de Dados

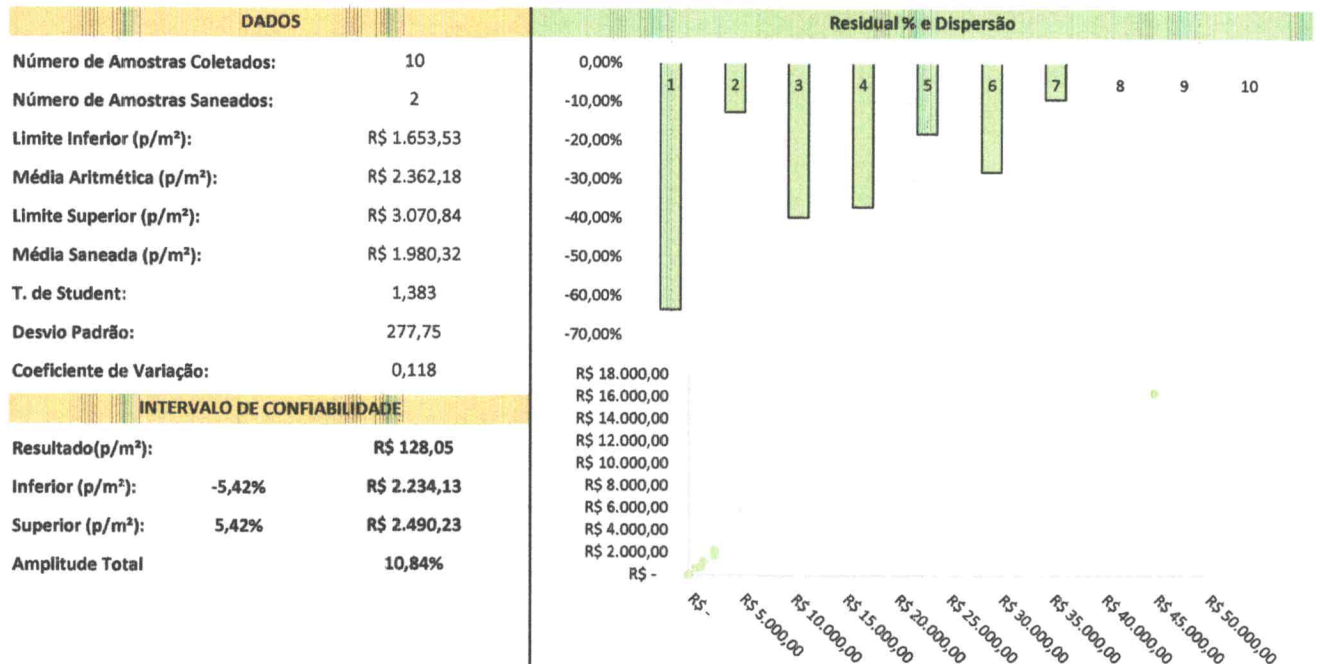
A	Preço Anunciado	Área Priv./Constr.	F. Oferta	Unit/m²	F. Local.	F. Área	F. Andar	F. Mult. F.	F. Obsol.	F. Top.	F. Garagem	Soma Fatores	Unit-m² Homo
1	R\$ 1.500.000,00	30,00	0,900	R\$ 45.000,00	1,000	0,843	1,000	0,909	0,613	1,000	1,000	0,365	R\$ 16.429,26
2	R\$ 1.800.000,00	650,00	0,900	R\$ 2.492,31	1,000	1,239	1,000	1,000	0,634	1,000	1,000	0,873	R\$ 2.176,72
3	R\$ 250.000,00	200,00	0,900	R\$ 1.125,00	1,000	1,069	1,000	1,000	0,624	1,000	0,909	0,603	R\$ 678,10
4	R\$ 150.000,00	110,00	0,900	R\$ 1.227,27	1,000	0,984	1,020	1,000	0,624	1,000	1,000	0,629	R\$ 772,37
5	R\$ 450.000,00	288,00	0,900	R\$ 1.406,25	1,000	1,119	1,000	1,000	0,699	1,000	1,000	0,818	R\$ 1.150,01
6	R\$ 380.000,00	138,00	0,900	R\$ 2.478,26	1,000	1,042	1,000	1,000	0,678	1,000	1,000	0,720	R\$ 1.783,92
7	R\$ 216.200,00	279,26	0,900	R\$ 696,77	1,000	1,115	1,020	1,000	0,771	1,000	1,000	0,906	R\$ 631,43
8	R\$ -	-	1,000	R\$ -	1,000	0,000	1,000	1,000	0,613	1,000	1,000	-0,387	R\$ -
9	R\$ -	-	1,000	R\$ -	1,000	0,000	1,000	1,000	0,613	1,000	1,000	-0,387	R\$ -
10	R\$ -	-	1,000	R\$ -	1,000	0,000	1,000	1,000	0,613	1,000	1,000	-0,387	R\$ -

Média	R\$ 5.442,59	Média	R\$ 2.362,18
Desvio	13.929,867	Desvio	277,753
Coef. de variação	2,559	Coef. de variação	0,118

Média Saneada	R\$ 1.980,32
Limite Inferior	R\$ 1.653,53
Limite Superior	R\$ 3.070,84
Amostras Saneadas	2
Amostras Descartadas	8

Valor de Mercado	Área	x	Unit/m²	x	Fator Ajuste	=	R\$ 276.700,00
	117,12		R\$2.362,18		1,00		

Tratamento Estatístico



Comentários sobre o cálculo

O método utilizado para cálculo foi o comparativo direto de mercado com tratamento de fatores seguindo a Norma NBR 14653-2.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Talles Ribeiro Brito Eng Civil CREA nº 111872374-0 MA

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Fundamentação

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados 5	2 Pontos
3	Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,50 a 2,00	2 Pontos

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 8 Pontos
2	Itens Obrigatórios Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau II

Precisão

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 10,84%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III