

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Eng.º José Ricardo Vaz - CREA DF/GO 23113/D

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



Informações Gerais

Solicitante:	ARLINDO ALVES DA CUNHA			Data da Solicitação:	28/02/2024
Proprietário:	ARLINDO ALVES DA CUNHA			Data da Vistoria:	28/02/2024
Endereço:	QUADRA F3 LOTE 09			Data do Laudo:	05/03/2024
Complemento:	XXX			Matrícula/Cartório:	225.802 - 1º Registro de Imóveis de Luziânia
Bairro:	JARDIM MARILIA			Objetivo:	Valor de Mercado
Cidade:	LUZIANIA	UF:	GO	CEP:	72855-553
				Finalidade:	Fins Contábeis

Informações de Áreas		Características do Imóvel	
Matrícula			
Terreno:	360,00 m²	Uso:	Comercial
Construída:	615,00 m²	Tipologia:	Loja
Comum:		Idade Aparente:	1 Anos
Garagem:		Topografia:	Plano
Depósito:		Est. Conservação:	Regular
Total:	615,00 m²	Qtd. de Quartos:	xxx
Fração Ideal:		Qtd. de Vagas:	xxx
		Ocupação:	Ocupado

Valor de Mercado

R\$ 1.471.200,00

(UM MILHÃO, QUATROCENTOS E SETENTA E UM MIL, DUZENTOS REAIS)

Comentários Gerais

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

Responsável Técnico: José Ricardo Vaz - CREA DF/GO 23113/D
 Telefone de Contato: (61) 9 8421-7292
 Identificação: Engenheiro Civil

Assinatura:

gov.br

Documento assinado digitalmente
 JOSE RICARDO ALMEIDA VAZ
 Data: 25/03/2024 07:25:33-0300
 Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Eng.º José Ricardo Vaz - CREA DF/GO 23113/D

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

Terreno				
Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Plano	Bom	Regular	Isolada	Comercial
Frete:	L. Direira:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
12,00 m	30,00 m	30,00 m	12,00 m	360,00 m²

Adendo	
Fator Valorizante:	Não existe
Fator Desvalorizante:	Não Existe

Características da Região							
Equipamentos Comunitários				Infraestrutura Urbana			
	Até 500 m	1.000 m	> 1.000 m				
Coleta de Lixo:	☒	☐	☐	Rede de Água:	Sim	Iluminação Pública:	Sim
Transporte Coletivo:	☒	☐	☐	Rede de Esgoto:	Sim	Fossa:	Não
Comércio:	☒	☐	☐	Rede de E. Elétrica:	Sim	Poço:	Não
Rede Bancária:	☒	☐	☐	Rede de Telefone:	Sim		
Escola:	☒	☐	☐	Pavimentação:	Sim		
Saúde:	☒	☐	☐	Arborização:	Sim		
Segurança:	☒	☐	☐	Esgoto Pluvial:	Sim		
Lazer	☒	☐	☐	Gás Canalizado:	Sim		



Vista do Logradouro	Identificação do Logradouro
---------------------	-----------------------------

Comentários sobre a região
A região apresenta boas condições de infraestrutura urbana e de equipamentos públicos e comunitários, incluindo água tratada, rede de energia elétrica, telefone, pavimentação asfáltica, coleta de lixo, segurança pública, shopping, faculdades, escolas, igrejas, hospitais, postos de saúde e áreas de lazer. Além disso, a região é servida por linhas de ônibus regulares que ligam aos demais setores, existem paradas de ônibus nas proximidades das vias principais da região onde o imóvel avaliando esta localizado.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Eng.º José Ricardo Vaz - CREA DF/GO 23113/D

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

Empreendimento - (Caso seja um apartamento)

Apresentação:	Lazer:	Garagem:	Vagas:	Número de Blocos:
Bom	inexistente (nenhum)	Não	N/A	1
Número do Pavimentos:	Número de Subsolos:	Número de Elevadores:	Número de Unidade por Pavimento:	
2	0	0	N/A	

Adendo

Imóvel em Constr.: **Não** Status da Obra:

Quais serviços faltantes para conclusão da obra?

Distribuição / Acabamentos Internos (Predominantes)

[illegible]

Comentários sobre os acabamentos

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Eng.º José Ricardo Vaz - CREA DF/GO 23113/D

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

Relatório Fotográfico



FACHADA PRINCIPAL



LOGRADOURO



IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL



LOJA 01



LOJA 01



LOJA 01

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Eng.º José Ricardo Vaz - CREA DF/GO 23113/D

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

Relatório Fotográfico



DEPÓSITO 02



DEPÓSITO 01



LOJA 02



LOJA 02



LOJA 01



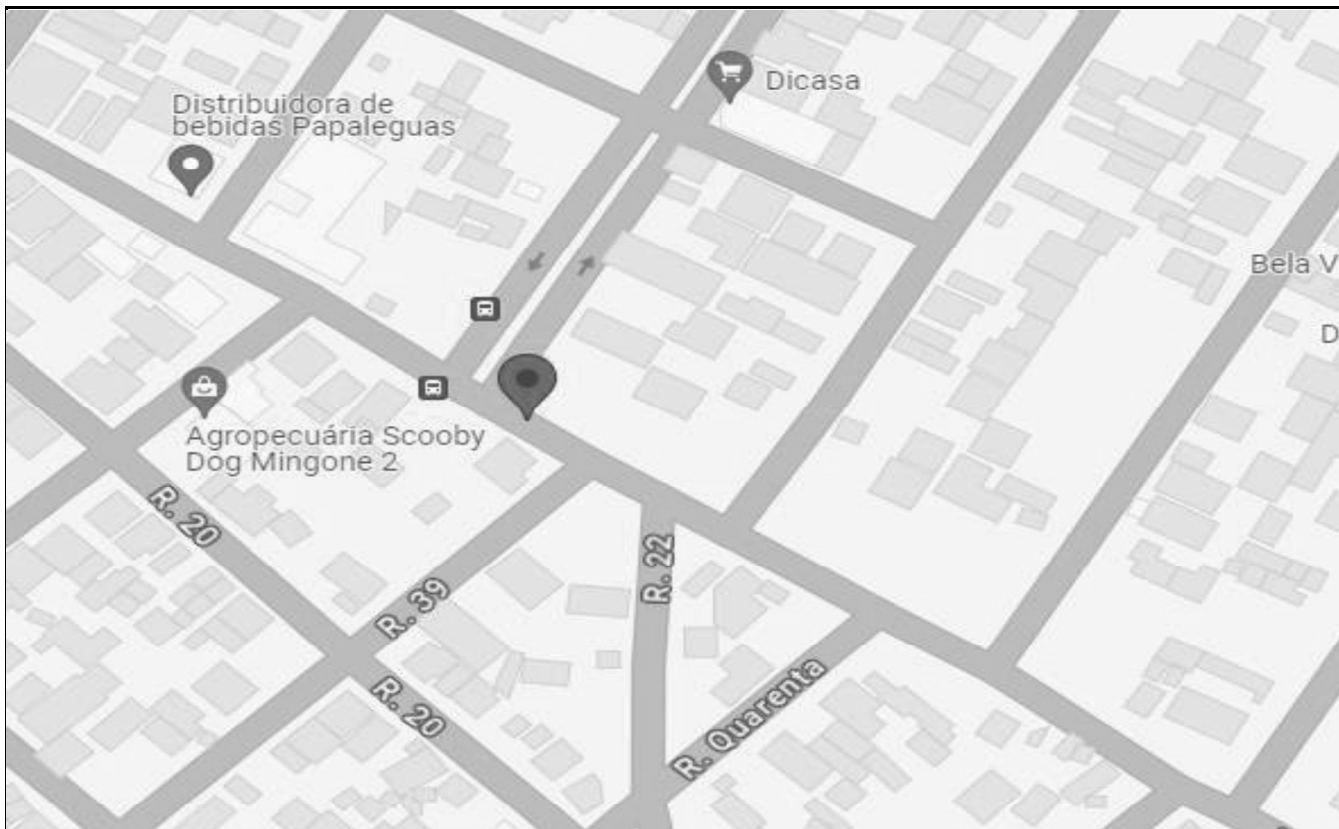
BANHEIRO

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Eng.º José Ricardo Vaz - CREA DF/GO 23113/D

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

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização do Imóvel Via Satélite



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

JOSÉ RICARDO ALMEIDA VAZ

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

Dados considerados do Imóvel avaliando

Imóvel Objeto da Avaliação

Endereço:	QUADRA F3 LOTE 09				
Bairro:	JARDIM MARILIA	Cidade:	LUZIÂNIA	UF:	GO
Informante:	Não se Aplica				
Área Priv./Constr.:	360,00	Topografia:	Plano	Testada:	12,00
Área do Terreno:	615,00	Uso:	Comercial	Profundidade:	30,00
Tipo:	Galpão	Classificação:	-		
Idade Aparente:	10	Padr. de Acabamento:		Mult. Frontes:	
Qtde. Dorm.:	0	Est. de Conservação:	Reparos simples	Superfície:	
Valor de Mercado:	N/A	Vagas:		Formato:	Regular
Oferta/ Transação:	N/A	Unitário/m²:	N/A	Data Amost.:	N/A
Observações:					



Pesquisa de Dados Comparativos

Amostra 1

Endereço:	PARQUE ESTRELA DALVA V				
Bairro:	PARQUE ESTRELA DALVA V	Cidade:	LUZIÂNIA	UF:	GO
Informante:	BARRA IMOBILIÁRIA - (61) 3352-4544				
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	437,00	Uso:	Comercial	Profundidade:	
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		-
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:	-	Mult. Frontes:	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Superfície:	Seco
Valor de Mercado:	R\$ 135.000,00	Vagas:		Formato:	Regular
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 278,03	Data Amost.:	24/03/2024
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-estrela-dalva-v-bairros-luzia				



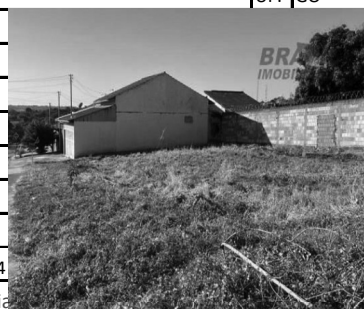
Amostra 2

Endereço:	Avenida das Acácias, 26 - Jardim Europa, Luziânia - GO				
Bairro:	JARDIM EUROPA	Cidade:	LUZIÂNIA	UF:	GO
Informante:	ROSIEL RODRIGUES - (61) 99679-1630				
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	450,00	Uso:	Comercial	Profundidade:	
Tipo:	Terreno	Classificação:	-		-
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:		Mult. Frontes:	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:	-	Superfície:	Seco
Valor de Mercado:	R\$ 190.000,00	Vagas:		Formato:	Regular
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 380,00	Data Amost.:	24/03/2024
Observações:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-europa-bairros-luziania-450				



Amostra 3

Endereço:	AVENIDA 5,30 PARQUE ESTRELA DALVA VII, LUZIÂNIA/GO				
Bairro:	PARQUE ESTRELA DALVA VII	Cidade:	LUZIÂNIA	UF:	GO
Informante:	NERY DO BRASIL - (61) 98146-6302				
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	150,00	Uso:	Comercial	Profundidade:	
Tipo:	Terreno	Classificação:			
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:		Mult. Frontes:	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Superfície:	Seco
Valor de Mercado:	R\$ 60.000,00	Vagas:		Formato:	Regular
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 360,00	Data Amost.:	24/03/2024
Observações:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-energia				



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

JOSÉ RICARDO ALMEIDA VAZ

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

Pesquisa de Dados Comparativos

Amostra 4

Endereço:	LE PARC, QUADRA 6, LUZIÂNIA/GO				
Bairro:	LOTEAMENTO LE PARC		Cidade:	LUZIÂNIA	UF: GO
Informante:	SALTHER - CONTATO VIA LINK (VIDE OBSERVAÇÕES)				
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	800,00	Uso:	Comercial	Profundidade:	
Tipo:	Terreno	Classificação:			
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Superfície:	Seco
Valor de Mercado:	R\$ 400.000,00	Vagas:		Formato:	Regular
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 450,00	Data Amost.:	24/03/2024
Observações:	https://df.olx.com.br/distrito-federal-e-regiao/terrenos/02-lotes-juntos-no-condominio				



Amostra 5

Endereço:	Área 13, Lote 02, SANTA LUZIA, LUZIÂNIA				
Bairro:	SANTA LUZIA		Cidade:	LUZIÂNIA	UF: GO
Informante:	2 R EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS - (61) 99969-1765				
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	360,00	Uso:	Comercial	Profundidade:	
Tipo:	Terreno	Classificação:			
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Superfície:	Seco
Valor de Mercado:	R\$ 130.000,00	Vagas:		Formato:	Regular
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 325,00	Data Amost.:	24/03/2024
Observações:	https://df.olx.com.br/distrito-federal-e-regiao/terrenos/vendo-lote-no-bairro-santa-luzia				



Amostra 6

Endereço:					
Bairro:			Cidade:		UF:
Informante:					
Área Priv./Constr.:		Topografia:		Testada:	
Área do Terreno:		Uso:		Profundidade:	
Tipo:		Classificação:			
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Superfície:	
Valor de Mercado:		Vagas:		Formato:	
Oferta/ Transação:		Unitário/m²:	R\$ 0,00	Data Amost.:	
Observações:					

Amostra 7

Endereço:					
Bairro:			Cidade:		UF:
Informante:					
Área Priv./Constr.:		Topografia:		Testada:	
Área do Terreno:		Uso:		Profundidade:	
Tipo:		Classificação:			
Idade Aparente:		Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Superfície:	
Valor de Mercado:		Vagas:		Formato:	
Oferta/ Transação:		Unitário/m²:	R\$ 0,00	Data Amost.:	
Observações:					

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

JOSÉ RICARDO ALMEIDA VAZ

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

Pesquisa de Dados Comparativos

Amostra 8

Endereço:				
Bairro:		Cidade:		UF:
Informante:				
Área Priv./Constr.:	Topografia:		Testada:	
Área do Terreno:	Uso:		Profundidade:	
Tipo:	Classificação:			
Idade Aparente:	Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	Est. de Conservação:		Superfície:	
Valor de Mercado:	Vagas:		Formato:	
Oferta/ Transação:	Unitário/m²:	R\$ 0,00	Data Amost.:	
Observações:				

Amostra 9

Endereço:				
Bairro:		Cidade:		UF:
Informante:				
Área Priv./Constr.:	Topografia:		Testada:	
Área do Terreno:	Uso:		Profundidade:	
Tipo:	Classificação:			
Idade Aparente:	Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	Est. de Conservação:		Superfície:	
Valor de Mercado:	Vagas:		Formato:	
Oferta/ Transação:	Unitário/m²:	R\$ 0,00	Data Amost.:	
Observações:				

Amostra 10

Endereço:				
Bairro:		Cidade:		UF:
Informante:				
Área Priv./Constr.:	Topografia:		Testada:	
Área do Terreno:	Uso:		Profundidade:	
Tipo:	Classificação:	Casa Médio	Med	
Idade Aparente:	Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	Est. de Conservação:		Superfície:	
Valor de Mercado:	Vagas:		Formato:	
Oferta/ Transação:	Unitário/m²:	R\$ 0,00	Data Amost.:	
Observações:				

Amostra 11

Endereço:				
Bairro:		Cidade:		UF:
Informante:				
Área Priv./Constr.:	Topografia:		Testada:	
Área do Terreno:	Uso:		Profundidade:	
Tipo:	Classificação:			
Idade Aparente:	Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	Est. de Conservação:		Superfície:	
Valor de Mercado:	Vagas:		Formato:	
Oferta/ Transação:	Unitário/m²:	R\$ 0,00	Data Amost.:	
Observações:				

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

JOSÉ RICARDO ALMEIDA VAZ

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

Pesquisa de Dados Comparativos

Amostra 12

Endereço:				
Bairro:		Cidade:		UF:
Informante:				
Área Priv./Constr.:	Topografia:		Testada:	
Área do Terreno:	Uso:		Profundidade:	
Tipo:	Classificação:			
Idade Aparente:	Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	Est. de Conservação:		Superfície:	
Valor de Mercado:	Vagas:		Formato:	
Oferta/ Transação:	Unitário/m²:	R\$ 0,00	Data Amost.:	
Observações:				

Amostra 13

Endereço:				
Bairro:		Cidade:		UF:
Informante:				
Área Priv./Constr.:	Topografia:		Testada:	
Área do Terreno:	Uso:		Profundidade:	
Tipo:	Classificação:			
Idade Aparente:	Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	Est. de Conservação:		Superfície:	
Valor de Mercado:	Vagas:		Formato:	
Oferta/ Transação:	Unitário/m²:	R\$ 0,00	Data Amost.:	
Observações:				

Amostra 14

Endereço:				
Bairro:		Cidade:		UF:
Informante:				
Área Priv./Constr.:	Topografia:		Testada:	
Área do Terreno:	Uso:		Profundidade:	
Tipo:	Classificação:			
Idade Aparente:	Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	Est. de Conservação:		Superfície:	
Valor de Mercado:	Vagas:		Formato:	
Oferta/ Transação:	Unitário/m²:	R\$ 0,00	Data Amost.:	
Observações:				

Amostra 15

Endereço:				
Bairro:		Cidade:		UF:
Informante:				
Área Priv./Constr.:	Topografia:		Testada:	
Área do Terreno:	Uso:		Profundidade:	
Tipo:	Classificação:			
Idade Aparente:	Padr. de Acabamento:		Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	Est. de Conservação:		Superfície:	
Valor de Mercado:	Vagas:		Formato:	
Oferta/ Transação:	Unitário/m²:	R\$ 0,00	Data Amost.:	
Observações:				

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

JOSÉ RICARDO ALMEIDA VAZ

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

Diagnóstico de Mercado

O ano de 2022 foi marcado pela alta da Selic depois de quatro anos em queda. Para 2023, a previsão é passar por novas altas e atingir, ao final do ano, a mediana de 11,50%, segundo projeção do Relatório de Mercado Focus, do Banco Central, o que consequentemente impacta o mercado imobiliário. Isso porque, se a Selic seguir em elevação, o valor da taxa de financiamento de imóveis e dos aluguéis aumenta.

Comercialização:	Bom	Nível de Oferta:	Médio
Localização:	Bom	Nível de Demanda:	Médio
Regime de Ocupação:	Ocupado	Absorção:	Normal
Condições de habitabilidade:	Sim	Desempenho do Mercado:	Equilibrado

Nomeclatura dos Fatores

1 F. Local.	-	Fator Localização
2 F. Padrão	-	Fator Padrão
3 F. Mult. F.	-	Fator Multiplas Frentes
4 F. Formato	-	Fator Formato
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. Novo1#	-	Fator Novo Disponível
9 F. Novo2#	-	Fator Novo Disponível
10 F. Novo3#	-	Fator Novo Disponível

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

JOSÉ RICARDO ALMEIDA VAZ

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

Homogeneização de Dados															
A	VI de Mercado	Á. De Terreno	Valor das Construções (CUB)	F. Oferta	Unit/m²	N/A	N/A	N/A						Soma Fatores	Unit-m² Homo
1	R\$ 135.000,00	437,00	R\$ -	0,900	R\$ 278,03	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 278,03
2	R\$ 190.000,00	450,00	R\$ -	0,900	R\$ 380,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 380,00
3	R\$ 60.000,00	150,00	R\$ -	0,900	R\$ 360,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 360,00
4	R\$ 400.000,00	800,00	R\$ -	0,900	R\$ 450,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 450,00
5	R\$ 130.000,00	360,00	R\$ -	0,900	R\$ 325,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 325,00

Média	R\$ 358,61	Média	R\$ 358,61
Desvio	64,098	Desvio	64,098
Coef. de variação	0,179	Coef. de variação	0,179
Média Saneada	R\$ 358,61	Média Saneada	R\$ 358,61
Limite Inferior	R\$ 251,02	Limite Inferior	R\$ 251,02
Limite Superior	R\$ 466,19	Limite Superior	R\$ 466,19
Amostras Saneadas	5	Amostras Saneadas	5
Amostras Descartadas	0	Amostras Descartadas	0

Valor do Terreno	Área	x	Unit/m²	x	Fator Ajuste	=	R\$ 129.100,00
	360,00		R\$358,61		1,00		

Tratamento Estatístico			
DADOS		Residual % e Dispersão	
Número de Amostras Coletados:	5	100,00%	
Número de Amostras Saneadas:	5	90,00%	
Limite Inferior (p/m²):	R\$ 251,02	80,00%	
Média Aritmética (p/m²):	R\$ 358,61	70,00%	
Limite Superior (p/m²):	R\$ 466,19	60,00%	
Média Saneada (p/m²):	R\$ 358,61	50,00%	
T. de Student:	1,533	40,00%	
Desvio Padrão:	64,10	30,00%	
Coeficiente de Variação:	0,179	20,00%	
INTERVALO DE CONFIABILIDADE		10,00%	
Resultado(p/m²):	R\$ 49,14	0,00%	
Inferior (p/m²):	-13,70%		
Superior (p/m²):	13,70%		
Amplitude Total	27,40%		

R\$ -
R\$ -
R\$ 50,00
R\$ 100,00
R\$ 150,00
R\$ 200,00
R\$ 250,00
R\$ 300,00
R\$ 350,00
R\$ 400,00
R\$ 450,00
R\$ 500,00

Comentários sobre o cálculo

--



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

JOSÉ RICARDO ALMEIDA VAZ Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Cálculo das Construções - CUSTO UNITÁRIO BÁSICO (CUB)															
A	Descrição	Área Construída (m²)	Idade Real (anos)	Estado de Conservação	Padrão	Intervalo	CUB	Vida Útil	Resíduo %	B	D	I	Valor Novo (R\$)	Coef. Depreciação	Valor Depreciado
1	EDIFÍCIO COMERCIAL	615,00	10	Reparos simples	Galpão Simples	Med	R\$ 2.120,43	60	20		22%		R\$ 1.590.958,63	0,639	R\$ 1.016.304,37
2															
3															
4															
5															
6															
7															
8															
TOTAL								-	-				R\$ 1.590.958,63	-	R\$ 1.016.304,37

Cálculo dos Itens Ausentes do CUB													
A	Descrição	Qtde	Un	Referência	Unitário	-	-	A	F	L	Valor Novo	Depreciação	Valor Depreciado
1	FUNDAÇÕES ESPECIAIS	1,00	VB	JOSÉ FIKER (9%)	R\$ 91.000,00	-	-	0%	0%	0%			R\$ 91.000,00
2						-	-						
3						-	-						
4						-	-						
5						-	-						
6						-	-						
7						-	-						
8						-	-						
9						-	-						
10						-	-						
11						-	-						
12						-	-						
13						-	-						
14						-	-						
15						-	-						
TOTAL						-	-	-	-	-	R\$ 0,00	-	R\$ 91.000,00

Valor das Construções:	R\$ 1.016.304,37
Valor dos Itens Ausentes do CUB:	R\$ 91.000,00
Valor Total Construído:	R\$ 1.107.304,37
Valor do Terreno para Mercado:	R\$ 129.100,00
Fator Comercialização:	1,19
Valor de Mercado do Imóvel:	R\$ 1.471.200

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

JOSÉ RICARDO ALMEIDA VAZ

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

Fundamentação do Terreno

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 0,80 a 1,25	3 Pontos

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

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 9 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 do Terreno

Tabela 5 - 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 27%
2	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central 30%
3	Grau de Precisão de Atingido Grau III

Fundamentação das Benfeitorias

Tabela 12 - Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	
1	Estimativa de Custo Direto Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2 Pontos
2	BDI Justificado	2 Pontos
3	Depreciação Física Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2 Pontos
4	Pontos Obtidos 6	

Tabela 14 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

1	Pontos Mínimos Grau II
2	Itens obrigatórios no grau correspondente 1 e 2, no mínimo no grau II
3	Grau de Precisão de Atingido Grau II

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

JOSÉ RICARDO ALMEIDA VAZ

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

Fundamentação do Método Evolutivo

Tabela 7 — Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	
1	Estimativa do valor do terreno Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2 Pontos
2	Estimativa dos custos de reedição Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	2 Pontos
3	Fator de comercialização Justificado	2 Pontos
4	Pontos Obtidos 6	

Tabela 8 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

1	Pontos Mínimos Grau II
2	Itens obrigatórios no grau correspondente 1 e 2, no mínimo no grau II
3	Grau de Precisão de Atingido Grau II