



**Consultoria e
Engenharia**

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

CLIENTE: CAMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA DO MEARIM

SOLICITANTE: ALEILSON SANTOS

EMPRESA: AC CONSULTORIA E ENGENHARIA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

JOARBSON PEREIRA COSTA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA/MA 111715369-0

LAUDO: CAMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA DO MEARIM

CNPJ 06.659.528/0001-53

DATA BASE: 11 DE JUNHO DE 2025

SOLICITANTE: ALEILSON SANTOS

OBJETIVO: Determinação do valor de mercado de compra e venda do objeto.

NÍVEL DE RIGOR: Parecer Técnico.

SUMÁRIO EXECUTIVO

JOARBSON PEREIRA COSTA Engenheiro Civil, foi contratado para determinar o valor de mercado para compra e venda do imóvel, situado atualmente : na Rua major Cutrim s/n°, Bairro Centro de Vitória do Mearim, totalizando uma área de 95,80 m², em processo de avaliação do imóvel para venda. Os procedimentos técnicos empregados no presente Laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2004 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e os cálculos avaliatórios para determinação dos valores foram elaborados com base no método comparativo direto.

Sendo assim, concluímos os seguintes valores:

VALORES DE MERCADO PARA COMPRA E VENDA **OBJETO VALOR**

R\$ 2.588,21 / m² da área firme.

Totalizando o valor de: R\$ 247.950,60

ÍNDICE

1. PRINCÍPIOS E RESSALVAS
3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE
4. METODOLOGIAS DE AVALIAÇÃO
5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL
6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO
7. DESCRIÇÃO DO TERRENO
8. RELAÇÃO DE ANEXOS

PRINCÍPIOS E RESSALVAS

O presente relatório obedece criteriosamente aos princípios fundamentais descritos a seguir.

O presente Laudo atende as especificações e critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 em NBR 14653- 2:2004 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, além das exigências impostas por diferentes órgãos, tais como: Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, CVM (Comissão de Valores Mobiliários), SUSEP (Superintendência de Seguros Privados), etc.

O consultor e avaliador não tem inclinação pessoal em relação a matéria envolvida neste relatório e tampouco dela auferem qualquer vantagem.

Os honorários profissionais do Consultor não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste relatório.

No presente relatório assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes das mesmas foram colhidas pessoalmente em campo.

No melhor conhecimento e crédito dos consultores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente relatório, são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

O relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, que afetam as análises, opiniões e conclusões contidas nos mesmos.

Para efeito de projeção partimos do pressuposto da inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, atingindo o ativo objeto do trabalho em questão, que não os listados no presente relatório.

O presente relatório atende as especificações e critérios estabelecidos pelo USPAP (*Uniform Standards of Professional Appraisal Practice*), além das exigências impostas por diferentes órgãos, tais como: Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, CVM (Comissão de Valores Mobiliários), SUSEP (Superintendência de Seguros Privados), RIR/99, etc.

LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE

Para elaboração deste relatório o Consultor utilizou informações e dados de históricos auditados por terceiros ou não auditados e dados projetados não auditados, fornecidos por escrito ou verbalmente por moradores da região, parceiros que trabalham neste entorno ou empresas e órgãos como prefeitura e cartórios. Sendo assim, o consultor assumiu como verdadeiros os dados e informações obtidos para este relatório e tem responsabilidade com relação a sua veracidade.

O escopo deste trabalho não incluiu auditoria das demonstrações financeiras ou revisão dos trabalhos realizados por seus auditores, assim como medições *in loco* ou quaisquer benfeitorias ou edificações na área.

Nosso trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso do solicitante, visando ao objetivo já descrito. Portanto, este relatório não deverá ser publicado, circulado, reproduzido, divulgado ou utilizado para outra finalidade que não a já mencionada, sem aprovação prévia e por escrito deste Consultor.

Não nos responsabilizamos por perdas ocasionais ao solicitante a seus acionistas, diretores, credores ou a outras partes como consequência da utilização dos dados e informações fornecidas pela empresa e constante neste relatório.

As análises e as conclusões contidas neste relatório baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, de projeções operacionais futuras, tais como: valores praticados pelo mercado, preços de venda, volumes, participações de mercado, receitas, impostos, investimentos, margem operacionais e etc. Assim, os resultados futuros podem vir a ser diferentes de qualquer previsão ou estimativa contida neste relatório.

METODOLOGIAS DE AVALIAÇÃO

No presente laudo foi utilizada a metodologia descrita a seguir:

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Este método define o valor do imóvel através da comparação com dados de mercado de imóveis semelhantes. São selecionados alguns elementos de pesquisa de imóveis similares em oferta ou negociados e opiniões de corretores e com base nestes dados determina-se o valor unitário a ser aplicado.

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

ENDEREÇO: na Rua Major Cutrim s/nº, Bairro Centro.

CIDADE: Vitória do Mearim

ESTADO: Maranhão.

REFERÊNCIAS: (*) Vide planta de localização em anexo

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO ASPECTOS FÍSICOS GERAIS

OCUPAÇÃO: Alta.

NÍVEL SÓCIO: Médio e Alto.

ECONÔMICO: Médio, Baixo e Alto

BAIRRO: Desenvolvido.

USO PREDOMINANTE: Comercial e Residencial.

MEIO AMBIENTE: Agradável.

INFRAESTRUTURA URBANA

ILUMINAÇÃO PÚBLICA: Existente.

ENERGIA ELÉTRICA: Existente em todas as ruas.

TELEFONE: Existente.

INTERNET: Existente.

ÁGUA: Companhia de Abastecimento (CAEMA).

ESGOTO SANTÁRIO: Não existente, uso de fossas sépticas e sumidouro.

COLETA DE LIXO: Existente.

SISTEMA VIÁRIO: Existente.

SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

TRANSPORTES COLETIVOS: Não existente.

COMÉRCIO: Estabelecimentos comerciais os principais ramos são encontrados na região;

LASER: Próximo a praças e ginásio;

SEGURANÇA: Próximo à delegacia;

ÓRGÃO PÚBLICO: Prefeitura Municipal, Câmara dos Vereadores, Fórum, Defensoria Pública e Ministério Público;

RECREAÇÃO: Existente;

ENSINO/CULTURA: Existente, com estabelecimento de ensino de 1º e 2º graus.

REDE BANCÁRIA: Existente.

DESCRIÇÃO DO LOGRADOURO

TOPOGRAFIA: Plana;

TRAÇADO: reto;

PAVIMENTAÇÃO: Bloquete;

ARBORIZAÇÃO: Não existente;

SERVIÇOS PÚBLICOS: Existentes na região.

DETERMINAÇÃO DO VALOR

Face aos elementos coletados, após a verificação de suas características, analisando os resultados do tratamento efetuado e todos os fatores influenciáveis, concluímos que o justo valor unitário homogeneizado do Terreno e Edificação.

CONCLUSÃO

Área do terreno (m²) 95,80m²

Valor unitário do imóvel (R\$/m²) R\$ 2.588,21

Valor de Mercado: R\$ 247.950,60 (duzentos e quarenta e sete mil, novecentos e cinquenta reais e vinte e um centavos).

São Luís (MA), 11 de Junho de 2025.

Joarbson Pereira Costa
Eng.Civil CREA : 111715369-0



**Consultoria e
Engenharia**

RELAÇÃO DE ANEXOS

MEMORIAL DESCRITIVO

PROPRIETÁRIO: CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA DO MEARIM
CPF / CNPJ: 06.659.528/0001-53
ENDEREÇO: RUA MAJOR CUTRIM, N- 02, LOTE 02, QUADRA10
BAIRRO: CENTRO
MUNICÍPIO: VITÓRIA DO MEARIM UF: MA

ÁREA TOTAL: 95,80 m²
ÁREA CONSTRUÍDA: 95,80 m²
PERÍMETRO: 41,51 m.

CONFRONTAÇÕES

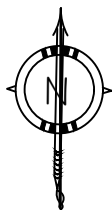
NORTE: RUA CALIXTA MACIEL
SUL: LOTE 32 A
LESTE: LOTE 04
OESTE: RUA MAJOR CUTRIM

DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO

Inicia-se a descrição deste perímetro no ponto P-01, de coordenadas N=9.617.266,89m e E=514.288,34m referidas ao MC ° WGr. Sistema Geocêntrico SIRGAS 2000; deste segue com azimuth de 342°51'52" e distância de 6,80m, confrontando com a RUA MAJOR CUTRIM, até atingir o ponto P-02, de coordenadas N 9.617.273,39m e E 514.286,34m; deste segue com azimuth de 37°16'29" e distância de 2,00m, confrontando com a RUA MAJOR CUTRIM, até atingir o ponto P-03, de coordenadas N 9.617.274,98m e E 514.287,55m; deste segue com azimuth de 57°23'47" e distância de 12,00m, confrontando com a RUA CALIXTA MACIEL, até atingir o ponto P-04, de coordenadas N 9.617.281,44m e E 514.297,66m; deste segue com azimuth de 167°15'22" e distância de 7,61m, confrontando com terras de LOTE 04, até atingir o ponto P-05, de coordenadas N 9.617.274,02m e E 514.299,34m; deste segue com azimuth de 237°02'07" e distância de 13,11m, confrontando com terras de LOTE 32A, até atingir o ponto P-01, de coordenadas N 9.617.266,89m e E 514.288,34m, onde teve início a descrição deste perímetro, conforme croqui (Anexo A). O mesmo possui área total de 95,80 m², área construída em alvenaria de 95,80 m², perímetro de 41,51 m. Contendo os seguintes cômodos: – 01 sala, 01 salão, 01 Depósito, 01 banheiro. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram georreferenciados no sistema coordenadas Planos Retangulares, calculados no plano de projeção UTM.

Vitória do Mearim, 11 de Junho de 2025

Responsável Técnico
JOARBSON PEREIRA COSTA
ENGENHEIRO CIVIL
CREA-MA – 111715369-0 -MA

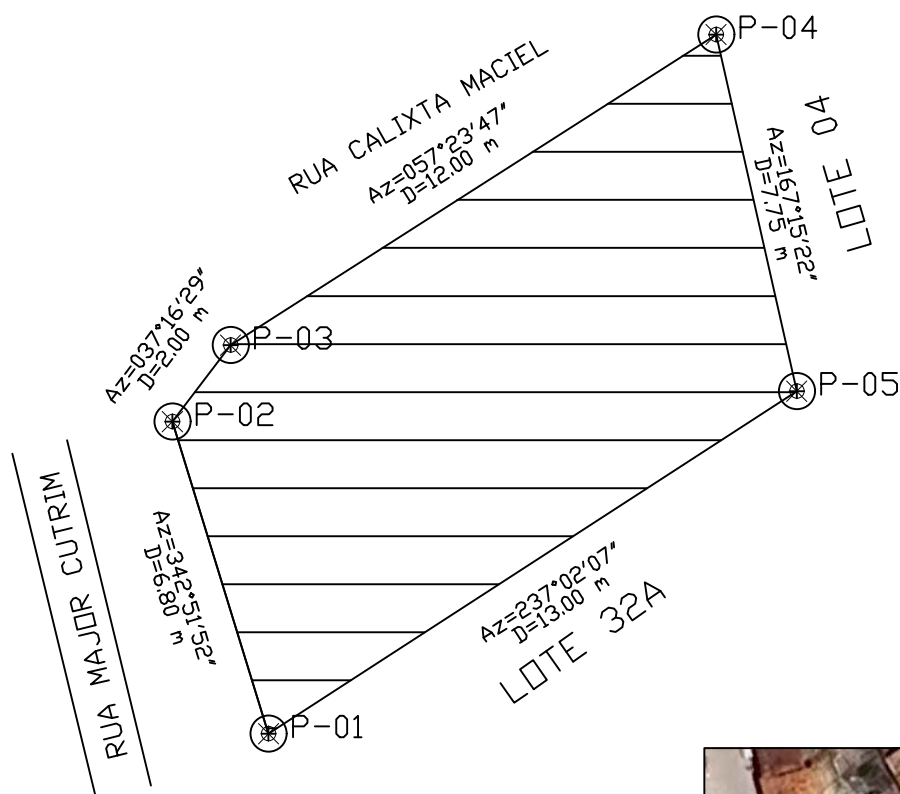


LEGENDA:

ÁREA TOTAL

A. CONSTRUÍDA

RUAS / AVENIDAS



| LADOS | | COORDENADAS (UTM) | | AZIMUTES | DISTANCIA (m) | FATOR DE ESCALA | COORDENADAS (GEOGRAFICAS) | |
|----------|----------|-------------------|------------|------------|---------------|-----------------|---------------------------|----------------|
| Vértices | Vértices | N (metros) | E (metros) | | | | Longitude | Latitude |
| P-01 | P-02 | 9.617.266,89 | 514.288,34 | 342°51'52" | 6,80 | 0.99960253 | 0°7'43.100" E | 3°27'45.560" S |
| P-02 | P-03 | 9.617.273,39 | 514.286,34 | 37°16'29" | 2,00 | 0.99960253 | 0°7'43.035" E | 3°27'45.348" S |
| P-03 | P-04 | 9.617.274,98 | 514.287,55 | 57°23'47" | 12,00 | 0.99960253 | 0°7'43.074" E | 3°27'45.296" S |
| P-04 | P-05 | 9.617.281,44 | 514.297,66 | 167°15'22" | 7,61 | 0.99960253 | 0°7'43.402" E | 3°27'45.086" S |
| P-05 | P-01 | 9.617.274,02 | 514.299,34 | 237°02'07" | 13,11 | 0.99960253 | 0°7'43.456" E | 3°27'45.327" S |

AC CONSULTORIA E ENGENHARIA

PROJETO:

Planta de Situação e Localização

..IANA PAULA\AC.png

Área Total: (m2)
95,80Área Const.: (m2)
95,80Perímetro: (m)
41,51MUNICIPIO UF:
VITÓRIA DO MEARIM - MA

Proprietário:

CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA DO MEARIM

Endereço:

RUA MAJOR CUTRIM, Nº 02, LOTE 02, Q- 10

BAIRRO:

CENTRO

Data:

10/06/2025

Resp. Técnico:

JOARBSO PEREIRA COSTA

CREA:

111715369-0 - MA

Prancha :

01/01

FORMULÁRIO PADRÃO

* AS PESQUISAS DEVEM SER PREENCHIDAS DIRETAMENTO NO LAUDO.
* ESPECIF. AVALIAÇÃO DEVE SER PREENCHIDA DIRETAMENTE NO LAUDO.

Empresa avaliadora:

Junção:

Nome Junção:

Protocolo:

Nº Laudo:

Grupo (SOMENTE PARA OPERAÇÃO REF. A CONSÓRCIO):

Cota (SOMENTE PARA OPERAÇÃO REF. A CONSÓRCIO):

Proponente:

Endereço:

Nº:

Compl.:

Bairro:

Cidade:

Cep.:

UF.:

Data recebimento doc.:

Data Visita:

Itens Relevantes

Sem água ou energia:

Sem habitabilidade:

Estado ruim de conservação:

Problemas construtivos aparentes:

Padrão de comercialização ruim:

Padrão de localização ruim:

Imóvel sem vaga (prédio c/ vaga):

Imóvel residencial com uso comercial:

Imovel com mais de 30% em madeira:

Chacara de lazer:

Imóvel localizado em área rural:

OUTRAS SITUAÇÕES RELEVANTES (No caso de selecionar essa opção deverá mencionar no campo comentário na pag. 1 do laudo):

Matrícula Imóvel:

Cartório do registro de imoveis de:

Tipo de operação

Qtde. vagas de garagem:

Cond. Possui vagas?

AC CONSULTORIA e ENGENHARIA - MA

CAMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA DO MEARIM

RUA MAJOR CUTRIM

S/N , LOTE 02

QUADRA: 10

CENTRO

VITÓRIA DO MEARIM

65350-000

MA

05/06/2025

05/06/2025

4

X

X

X

X

VALOR DE MERCADO

0

Descobertas: 0

Cobertas: 0

Áreas

MATRÍCULA

Terreno: 95,80

Construída: 95,80

Comum:

Garagem comum:

Depósito comum:

Total:

Fração ideal:

ESTIMADA

Terreno: 95,80

Construída: 95,80

IPTU

Terreno:

Construída:

Áreas sem averbação (m²)

Vagas autônomas

Matrícula:

Nº Vaga:

Áreas vagas autônomas:

Matrícula

LIVRO Nº 03-B DE REGISTRO AUXILIAR DO CARTÓRIO DE IMÓVEIS - fls.91 REG. 727

IPTU

Comercialização: BOM

Localização: BOM

Regime de Ocupação: OCUPADO

Comentário:

Data do laudo: 11/06/2025

Nome Eng.: JOARBSO PEREIRA COSTA

CREA: 111715369-0 MA

Local: VITÓRIA DO MEARIM - MARANHÃO

Imóvel Residencial com uso Comercial?

Características da Região

Até (M) 500 1000 >1000

Bairro

Coleta de lixo: X

Transporte coletivo: X

Comércio: X

Rede Bancária: X

Escola: X

Saúde: X

Segurança: X

Lazer: X

EM DESENVOLVIMENTO

Predominância

MISTO

Padrão das construções

NORMAL

Tráfego

INTENSO

Terreno

Infra-Estrutura Urbana

Água

SIM

Esgoto sanitário

NÃO

Energia Elétrica

SIM

Telefone

SIM

Pavimentação

SIM

Arborização

SIM

Esgoto Pluvial

SIM

Gás Canalizado

NÃO

Iluminação Pública

SIM

Fossa

SIM

Poço

NÃO

Área (m²)

95,80

Zoneamento

ZONA 01

Topografia

PLANO

Formato

REGULAR

Dimensões (m)

Frente:

8,80

Fundos:

7,75

L. Direito:

12,00

L. Esquerdo:

13,00

Coordenada Geográfica

574292.21 / 9717272.22 UTM

Imóvel

Tipo

CASA

Estrutura

ALVENARIA/ CONCRETO

Situação da unidade

ISOLADA

Fachemento Paredes

ALVENARIA

Padrão de acabamento

NORMAL

Esquadrias

MADEIRA

Estado de Conservação

RUIM

Uso do imóvel

COMERCIAL

Idade Aparente

50 ANOS

Nº de Pavimentos

TERREO

Descrição do Imóvel

Compartimentos

Tipo

QUARTO

1

REBOCO

CERAMICO

TELHA

CAL

BANHEIRO

1

REBOCO

CERAMICO

TELHA

CAL

SALA

1

REBOCO

CERAMICO

TELHA

CAL

Acabamentos

Qtde.

Paredes

Pisos

Tetos

Pintura

| | | |
|---------------------------|-----|------------|
| Valor Final de Avaliação: | R\$ | 179.000,00 |
| Valor de Liquidez: | R\$ | 125.000,00 |
| Valor da Cosntrução: | R\$ | 68.950,60 |
| Valor de Locação: | | |
| Valor de Operação: | R\$ | 247.950,60 |

Fator Valorizante

PROXIMO AO COMERCIO DA CIDADE, BANCOS, PRAÇAS, RUAS PAVIMENTADAS

Fator desvalorizante:

***Outros:

Visualmente foi verificado risco ambiental?

NÃO

Imóvel em construção?

NÃO

Caso positivo:

% atual de obra:

Quais os servicos faltantes para término da obra:

Características do prédio em que se encontra a unidade (NO CASO DE APARTAMENTO)

Uso do Prédio:

Qtde. Pavimentos:

Qtde. Subsolos:

Qtde. Unidades por andar:

Qtde. Elevadores:

Estado de conservação do prédio:

Piscina:

Playground:

Salão de Festas:

Quadra:

Churrasqueira:

Gerador:

Estrutura dos serviços condominais e benfeitorias:

Laudo de avaliação

Junção: 0

-

Protocolo: 0

Nº Laudo: 0



IMÓVEL NUMERO S/N

Grupo: - Cota: -

Proponente: CAMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA DO MEARIM Data recebimento doc.:

Endereço: RUA MAJOR CUTRIM Nº: S/N, LO 05/06/2025

Compl.: QUADRA: 10 Bairro: CENTRO Data Visita:

Cidade: VITÓRIA DO MEARIM Cep.: 65350-000 UF.: MA 05/06/2025

Tipo de operação

REGRA:

VALOR DE MERCADO

SIM

Matrícula imóvel: -

Cartório do registro de imóveis de: VTM- MA -

Qtde. vagas de garagem: - Descobertas: - Cobertas: -

Cond. Possui vagas? -

Áreas

Vagas autônomas

MATRÍCULA IPTU ESTIMADA Matrícula: -

Terreno: 95,80 Terreno: - Terreno: 95,80 Nº Vaga: -

Construída: 95,80 Construída: - Construída: 95,80 Áreas:

Comum: - Matrícula IPTU

Garagem: - STRO AUXILIAR DO CARTÓRIO DE IM -

Depósito: - Áreas sem averbação (m²)

Total: -

Fração ideal: 0,0000 -

Valor de Liquidez

R\$ 125.000,00

Comercialização: BOM Condições de habitabilidade SIM

Localização: BOM

Regime de Ocupação: OCUPADO

Tipo Imóvel: CASA Qtde. Quartos: 1

Idade Aparente: 50 ANOS Imóvel residencial com uso comercial? SIM

Comentários:

0

Data laudo: 11/06/2025

Engº.: JOARBSON PEREIRA COSTA

Crea: 111715369-0 MA

Laudo de avaliação

| | | | |
|-----------|---|--------------|-------------|
| Junção: 0 | 0 | Protocolo: 0 | Nº Laudo: 0 |
|-----------|---|--------------|-------------|

Características da Região

| Até | 500 m | 1000 m | > 1000 m | Bairro | Predominância |
|----------------------|-------|--------|----------|------------------------|---------------|
| Coleta de lixo: | X | - | - | EM DESENVOLVIMENTO | MISTO |
| Transporte coletivo: | X | - | - | | |
| Comércio: | X | - | - | | |
| Rede Bancária: | X | - | - | | |
| Escola: | X | - | - | Padrão das construções | Tráfego |
| Saúde: | - | X | - | NORMAL | INTENSO |
| Segurança: | - | X | - | | |
| Lazer: | - | X | - | | |

Terreno

| Infra-Estrutura Urbana | | Área (m²) |
|------------------------|--------------------|------------|
| SIM | Água | 95,80 |
| NÃO | Esgoto sanitário | |
| SIM | Energia Elétrica | Zoneamento |
| SIM | Telefone | ZONA 01 |
| SIM | Pavimentação | |
| SIM | Arborização | Topografia |
| SIM | Esgoto Pluvial | PLANO |
| NÃO | Gás Canalizado | |
| SIM | Iluminação Pública | Formato |
| SIM | Fossa | REGULAR |
| NÃO | Poço | |

| Dimensões (m) | |
|----------------------------|-------|
| Frente: | 8,80 |
| Fundos: | 7,75 |
| L. Direito: | 12,00 |
| L. Esquerdo: | 13,00 |
| Coordenada Geográfica | |
| 574292.21 / 9717272.22 UTM | |

Imóvel

| Tipo | Estrutura |
|-----------------------|---------------------|
| CASA | ALVENARIA/ CONCRETO |
| Situação da unidade | Fachemento Paredes |
| ISOLADA | ALVENARIA |
| Padrão da construção | Esquadrias |
| NORMAL | MADEIRA |
| Estado de Conservação | Uso do imóvel |
| RUIM | COMERCIAL |
| Idade Aparente | Nº de Pavimentos |
| 50 ANOS | TERREO |

Descrição do Imóvel

[illegible]

Laudo de avaliação

| | | | |
|-----------|---|--------------|-------------|
| Junção: 0 | 0 | Protocolo: 0 | Nº Laudo: 0 |
|-----------|---|--------------|-------------|

AVALIANDO



| | | | |
|-----------------------|--|-----------------------|-------------|
| Dados Iniciais | | Andar | 0 |
| Endereço | RUAMAJOR CUTRIM - S/N , LOTE 02 - QUADRA: 10 | | |
| Bairro/Cidade,UF | CENTRO - VITÓRIA DO MEARIM - MA | Nota | 6 |
| Áreas (m²) | | | |
| Térreo/Privativa | 95,80 | Inferiores | |
| | | Superiores | |
| Terreno | 95,80 | Frente(m) | 8,80 |
| | | Ponderada | 95,80 |
| | | Vagas | 0 |
| Edificação | | | |
| Padrão de Acabamento | Casa - Padrão Simples | | 1,056 |
| Intervalo | Médio | | 1,06 |
| Idade aparente | 40 | Estado de Conservação | c - Regular |

PESQUISA DE MERCADO



| | | | | | |
|----------------------|---------------------------------|-----------------------|-------------|-----------|--------|
| Dados Iniciais | | Edificio | | Andar | 0 |
| Endereço | RUA ARTUR MACARIO , N° 34 | | | | |
| Bairro/Cidade,UF | TAPUITAPERA - VITÓRIA DO MEARIM | | | Nota | 7 |
| Informante | LUCIA | Fone | 98230-2238 | | |
| Áreas (m²) | | Inferiores | | | |
| Térreo/Privativa | 180,00 | Superiores | | Ponderada | 180,00 |
| Terreno | 390,00 | Frente(m) | 10 | Vagas | 0 |
| Edificação | | | | | |
| Padrão de Acabamento | Casa - Padrão Simples | | | | 1,056 |
| Intervalo | Médio | | | | 1,06 |
| Idade aparente | 30 | Estado de Conservação | c - Regular | | |
| Condições Comerciais | | | | | |
| Valor Puro | R\$ | 150.000,00 | Unitário | R\$ | 833,33 |
| Valor Utilizado | R\$ | 150.000,00 | Tipo | Oferta3 | |

Observações:

Comparativo 02



| | | | | |
|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------|-------------------------|------------------|
| Dados Iniciais | Edfício | | Andar | 0 |
| Endereço | RUA NOVA BRASILIA, S/N | | | |
| Bairro/Cidade,UF | POEIRÃO - VITÓRIA DO MEARIM | | Nota | 8 |
| Informante | ELIOMAR COELHO | Fone | 981480072 | |
| Áreas (m²) | | Inferiores | | |
| Térreo/Privativa | 150,00 | Superiores | 150,00 | Ponderada 150,00 |
| Terreno | 200,00 | Frente(m) | 6 | Vaga 1 |
| Edificação | | | | |
| Padrão de Acabamento | Casa - Padrão Simples | | | 1,056 |
| Intervalo | Médio | | | 1,06 |
| Idade aparente | 20 | Estado de Conservação | d - Regular/Rep Simples | |
| Condições Comerciais | | | | |
| Valor Puro | R\$ 320.000,00 | Unitário | R\$ 2.133,33 | |
| Valor Utilizado | R\$ 320.000,00 | Tipo | Oferta2 | |

Observações:

Comparativo 03



| | | | | |
|-----------------------------|----------------------------------|-----------------------|-------------------------|------------------|
| Dados Iniciais | Edfício | | Andar | 0 |
| Endereço | RUA CORONEL LOURENÇO PINTO - S/N | | | |
| Bairro/Cidade,UF | CAMPINA - VITÓRIA DO MEARIM | | Nota | 7 |
| Informante | JUNIOR | Fone | 98410-2151 | |
| Áreas (m2) | | Inferiores | | |
| Térreo/Privativa | 155,00 | Superiores | - | Ponderada 155,00 |
| Terreno | 440,00 | Frente(m) | 9 | Vaga 1 |
| Edificação | | | | |
| Padrão de Acabamento | Casa - Padrão Simples | | | 1,2 |
| Intervalo | Máximo | | | 1,20 |
| Idade aparente | 35 | Estado de Conservação | d - Regular/Rep Simples | |
| Condições Comerciais | | | | |
| Valor Puro | R\$ 250.000,00 | Unitário | R\$ 1.612,90 | |
| Valor Utilizado | R\$ 250.000,00 | Tipo | Oferta3 | |

Observações:

Comparativo 04



| | | | | |
|-----------------------------|--------------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------|
| Dados Iniciais | Edifício | | Andar | 0 |
| Endereço | RODOVIA BR 222 - KM 40, S/N | | | |
| Bairro/Cidade,UF | BAIRRO NOVO- VITÓRIA DO MEARIM | | Nota | 5 |
| Informante | JOÃO | Fone | 992200708 | |
| Áreas (m2) | | Inferiores | | |
| Térreo/Privativa | 60,00 | Superiores | | Ponderada 60,00 |
| Terreno | 300,00 | Frente(m) | 10 | Vagas 0 |
| Edificação | | | | |
| Padrão de Acabamento | Casa - Padrão Proletário | | | 0,66 |
| Intervalo | Máximo | | | 0,66 |
| Idade aparente | 30 | Estado de Conservação | g - Rep. Importantes | |
| Condições Comerciais | | | | |
| Valor Puro | R\$ 350.000,00 | Unitário | R\$ 5.833,33 | |
| Valor Utilizado | R\$ 350.000,00 | Tipo | Oferta2 | |

Observações:

Comparativo 05



| | | | | |
|-----------------------------|---------------------------------|-----------------------|------------------|------------------|
| Dados Iniciais | Edifício | | Andar | 0 |
| Endereço | RODOVIA BR 222 - KM40 , S/N | | | |
| Bairro/Cidade,UF | BAIRRO NOVO - VITÓRIA DO MEARIM | | Nota | 8 |
| Informante | ZÉ JUNIOR | Fone | 991143504 | |
| Áreas (m2) | | Inferiores | | |
| Térreo/Privativa | 165,00 | Superiores | | Ponderada 165,00 |
| Terreno | 370,00 | Frente(m) | 14 | Vagas 2 |
| Edificação | | | | |
| Padrão de Acabamento | Casa - Padrão Simples | | | 1,056 |
| Intervalo | Médio | | | 1,06 |
| Idade aparente | 15 | Estado de Conservação | b - Novo/Regular | |
| Condições Comerciais | | | | |
| Valor Puro | R\$ 500.000,00 | Unitário | R\$ 3.030,30 | |
| Valor Utilizado | R\$ 500.000,00 | Tipo | Oferta3 | |

Observações:

Laudo de avaliação

Planilha de Homogeneização

| DADOS | | UNITÁRIO | FATORES | | | | | | | | TRAT. ESTATÍSTICO | | SANEAMENTO |
|-------|----------------------------------|----------------------|---------|------|-------|--------|-----------|--------|--------|-------|-------------------|------------------------|------------|
| Nº | Endereço | Unitário Puro R\$/m² | Fonte | Área | Local | Deprec | Não Usado | Padrão | Frente | Extra | Somat. Fatores | Unitário Homog. R\$/m² | HOM.SAN. |
| 01 | RUA ARTUR MACARIO , N° 34 | 833,33 | 0,85 | 1,08 | 0,86 | 0,66 | 1,00 | 1,00 | 0,969 | 1,00 | 0,50 | 418,96 | 418,96 |
| 02 | RUA NOVA BRASILIA, S/N | 2.133,33 | 0,90 | 0,57 | 0,75 | 0,56 | 1,00 | 1,00 | 1,100 | 1,00 | 0,24 | 510,16 | 510,16 |
| 03 | RUA CORONEL LOURENÇO PINTO - S/N | 1.612,90 | 0,85 | 0,53 | 0,86 | 0,81 | 1,00 | 0,88 | 0,994 | 1,00 | 0,27 | 439,99 | 439,99 |
| 04 | RODOVIA BR 222 - KM 40, S/N | 5.833,33 | 0,90 | 0,57 | 1,20 | 1,35 | 1,00 | 1,60 | 0,969 | 1,00 | 1,29 | 7.528,72 | 7.528,72 |
| 05 | RODOVIA BR 222 - KM40 , S/N | 3.030,30 | 0,85 | 0,57 | 0,75 | 0,47 | 1,00 | 1,00 | 0,890 | 1,00 | 0,15 | 461,38 | 461,38 |

* ED - Elemento Descartado

| Média Aritmética | | R\$ 1.871,84 |
|------------------|-----|--------------|
| Limite Superior | R\$ | 2.433,39 |
| Limite Inferior | R\$ | 1.310,29 |

| Média Saneada | | R\$ 1.871,84 |
|-------------------------------|--|--------------|
| Desvio Padrão | | 3162,47 |
| Coeficiente de Variação Homog | | 168,95% |
| Coeficiente de Variação Puro | | 71,82% |
| Número de Elementos Saneados | | 5 |
| Número Total de Elementos | | 5 |

t de Student 1,5330

| | | | |
|------------------------|----------|----------|----------|
| Intervalo de Confiança | Inferior | (552,19) | -129,50% |
| | Superior | 4.295,87 | 129,50% |
| Campo de Arbítrio | Inferior | 1.591,06 | -15,00% |
| | Superior | 2.152,62 | 15,00% |

Valor utilizado

Valor Médio **R\$** **1.871,84**

Valor de Mercado **R\$** **179.000,00**

| | | | | | | |
|----------------------|-------------------|-------------|-----------|--------------------|------------|------------------|
| | Unitário PINI/CUB | Área | Idade | Conservação | | |
| Edificação 01 | 1.794,85 | 95,8 | 40 | c - Regular | R\$ | 68.950,60 |

| | | | | | | |
|----------------------|-------------------|------|-------|-------------|--|--|
| | Unitário PINI/CUB | Área | Idade | Conservação | | |
| Edificação 02 | | | | | | |

| | | | | | | |
|----------------------|-------------------|------|-------|-------------|--|--|
| | Unitário PINI/CUB | Área | Idade | Conservação | | |
| Edificação 03 | | | | | | |

Total **Valor Terreno + Construções** **R\$** **247.950,60**

Laudo de avaliação

| | | | |
|-----------|---|--------------|-------------|
| Junção: 0 | 0 | Protocolo: 0 | Nº Laudo: 0 |
|-----------|---|--------------|-------------|

ADENDO AO LAUDO DE AVALIAÇÃO

| | |
|-------------------|--|
| Fator Valorizante | PROXIMO AO COMERCIO DA CIDADE, BANCOS, PRAÇAS, RUAS PAVIMENTADAS |
|-------------------|--|

| | |
|-----------------------|---|
| Fator desvalorizante: | - |
| ***Outros: | - |

| | | |
|---|-----|--|
| Visualmente foi verificado risco ambiental? | NÃO | |
|---|-----|--|

| | | |
|-----------------------|-----|--|
| Imóvel em construção? | NÃO | |
|-----------------------|-----|--|

| | |
|----------------|--|
| Caso positivo: | |
|----------------|--|

| | | |
|------------------|---|--|
| % atual de obra: | - | |
|------------------|---|--|

| | |
|---|---|
| Quais os serviços faltantes para término da obra: | - |
|---|---|

Características do prédio em que se encontra a unidade (NO CASO DE APARTAMENTO)

| | |
|--|---|
| Uso do Prédio: | - |
| Qtde. Pavimentos: | - |
| Qtde. Subsolos: | - |
| Qtde. Unidades por andar: | - |
| Qtde. Elevadores: | - |
| Estado de conservação do prédio: | - |
| Piscina: | - |
| Playground: | - |
| Salão de Festas: | - |
| Quadra: | - |
| Churrasqueira: | - |
| Gerador: | - |
| Estrutura dos serviços condominais e benfeitorias: | - |

Tabela 3 – Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores NBR 14653-2:2011

| Item | Descrição | Classificação | Grau |
|--|---|--|----------|
| 1 | Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto a todos os fatores analisados | 3 |
| 2 | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados | 5 | 2 |
| 3 | Identificação dos dados de mercado | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas | 2 |
| 4 | Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores | 0,50 a 2,00 | 2 |
| ^a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com número maior de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea | | | |
| Fundamentação Grau II | | | 9 |

Tabela 5 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores NBR 14653-2:2011

| <i>Descrição</i> | <i>Grau</i> | | |
|---|-------------|-------------|-------------|
| | <i>III</i> | <i>II</i> | <i>I</i> |
| <i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa</i> | $\leq 30\%$ | $\leq 40\%$ | $\leq 50\%$ |

Intervalo de Confiabilidade 259%

Precisão Grau I

Laudo de avaliação

Junção: 0

0

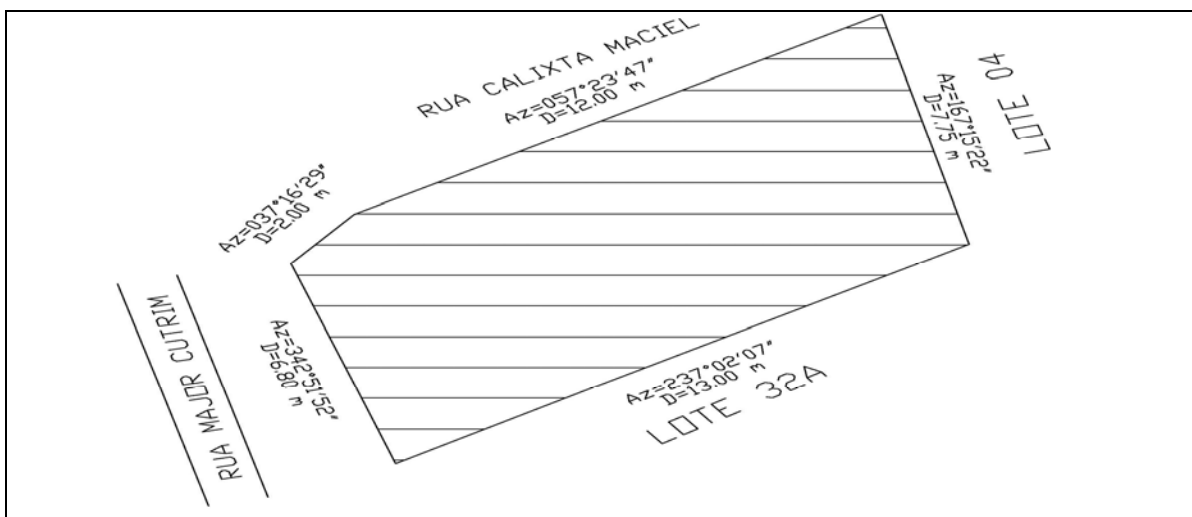
Protocolo: 0

Nº Laudo: 0

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



PLANTA DE SITUAÇÃO



| | | | |
|-----------|---|--------------|-------------|
| Junção: 0 | 0 | Protocolo: 0 | Nº Laudo: 0 |
|-----------|---|--------------|-------------|

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FACHADA



SALÃO E SALA



DEPOSITO

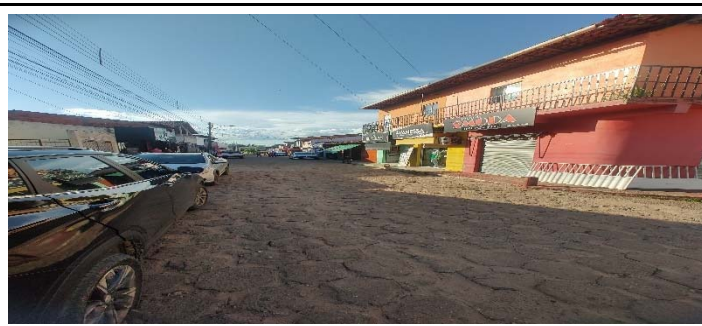


RUAS DE ACESSO

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



RUAS DE ACESSO



RUA DE ACESSO