



Consultoria e  
Engenharia

# LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

CLIENTE: CAMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA DO MEARIM

SOLICITANTE: ALEILSON SANTOS

EMPRESA: AC CONSULTORIA E ENGENHARIA



**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/nº, Bairro Centro de Vitória do Mearim, totalizando uma área de 95,80 m<sup>2</sup>, 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 / m<sup>2</sup> 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 locco* 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;

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

RECREAÇÃO: Existente;

ENSINO/CULTURA: Existente, com estabelecimento de ensino de 1º e 2 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 (m<sup>2</sup>) 95,80m<sup>2</sup>

Valor unitário do imóvel (R\$/m<sup>2</sup>) 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**

# **RELAÇÃO DE ANEXOS**

## MEMORIAL DESCRIPTIVO

**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 m<sup>2</sup>**

**ÁREA CONSTRUÍDA: 95,80 m<sup>2</sup>**

**PERÍMETRO: 41,51 m.**

### **CONFRONTAÇÕES**

**NORTE: RUA CALIXTA MACIEL**

**SUL: LOTE 32 A**

**LESTE: LOTE 04**

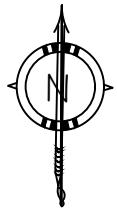
**OESTE: RUA MAJOR CUTRIM**

### **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 azimute 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 azimute 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 azimute 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 azimute 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 azimute 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 m<sup>2</sup>**, área construída em alvenaria de **95,80 m<sup>2</sup>**, 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.

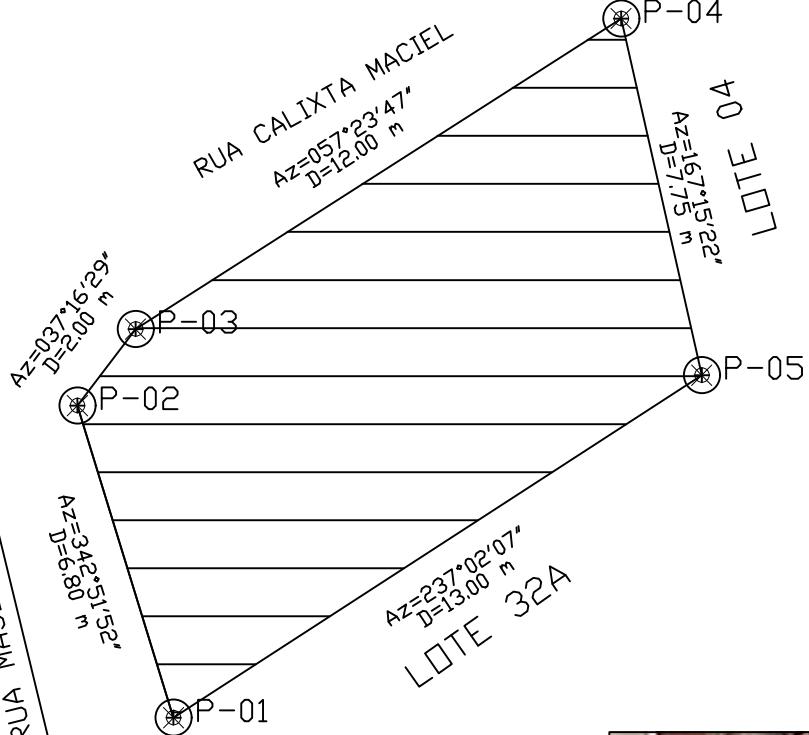
Vitória do Mearim, 11 de Junho de 2025

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



LEGENDA:

ÁREA TOTAL
A. CONSTRUIDA
RUAS / AVENIDAS



LADOS	COORDENADAS (UTM)		AZIMUTES	DISTANCIA (m)	FATOR DE ESCALA	COORDENADAS (GEOGRAFICAS)	
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°743.100° 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°743.035° 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°743.074° 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°743.402° 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°743.456° E	3°27'45,327° S

## AC CONSULTORIA E ENGENHARIA

PROJETO:

### Planta de Situação e Localização

..VANA PAULAIAC.png

Área Total: (m²) 95,80	Área Const.:(m²) 95,80	Perímetro:(m) 41,51	MUNICIPIO 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: <b>JOARBSON PEREIRA COSTA</b>	CREA: 111715369-0 - MA	Prancha : <b>01/01</b>	

# FORMULÁRIO PADRÃO

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

Empresa avaliadora:	AC CONSULTORIA e ENGENHARIA - MA				
Junção:					
Nome Junção:					
Protocolo:					
Nº Laudo:					
Grupo (SOMENTE PARA OPERAÇÃO REF. A CONSÓRCIO):					
Cota (SOMENTE PARA OPERAÇÃO REF. A CONSÓRCIO):					
PropONENTE:	CAMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA DO MEARIM				
Endereço:	RUA	MAJOR CUTRIM			
Nº:		S/N , LOTE 02			
Compl.:		QUADRÁ: 10			
Bairro:		CENTRO			
Cidade:		VITÓRIA DO MEARIM			
Cep.:		65350-000			
UF.:		MA			
Data recebimento doc.:	05/06/2025				
Data Visita:	05/06/2025				
<b>Items Relevantes</b>	4				
Sem água ou energia:	<input type="checkbox"/>				
Sem habitabilidade:	<input type="checkbox"/>				
Estado ruim de conservação:	<input checked="" type="checkbox"/>				
Problemas construtivos aparentes:	<input checked="" type="checkbox"/>				
Padrão de comercialização ruim:	<input type="checkbox"/>				
Padrão de localização ruim:	<input type="checkbox"/>				
Imóvel sem vaga (prédio c/ vaga):	<input type="checkbox"/>				
Imóvel residencial com uso comercial:	<input type="checkbox"/>				
Imóvel com mais de 30% em madeira:	<input type="checkbox"/>				
Chacara de lazer:	<input type="checkbox"/>				
Imóvel localizado em área rural:	<input type="checkbox"/>				
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 imóveis de:					
<b>Tipo de operação</b>	<b>VALOR DE MERCADO</b>				
Qtde. vagas de garagem:	0				
Cond. Possui vagas?					
<b>Áreas</b>					
<b>MATRÍCULA</b>					
Terreno:	95,80				
Construída:	95,80				
Comum:					
Garagem comum:					
Depósito comum:					
Total:					
Fração ideal:					
<b>Vagas autônomas</b>					
Matrícula:					
Nº Vaga:					
<b>Áreas vagas autônomas:</b>					
<b>Matrícula</b>		<b>IPTU</b>			
LIVRO N° 03-B DE REGISTRO AUXILIAR DO CARTÓRIO DE IMÓVEIS - fls.91 REG. 727					
Comercialização:	BOM				
Localização:	BOM				
Regime de Ocupação:	OCUPADO				
Comentário:					
Data do laudo:	11/06/2025				
Nome Eng.:	JOARBSON PEREIRA COSTA				
CREA:	111715369-0 MA				
Local:	VITÓRIA DO MEARIM - MARANHÃO				
Imóvel Residencial com uso Comercial?					
<b>Características da Região</b>					
	Até (M)	500	1000	>1000	<b>Bairro</b>
Coleta de lixo:	<input type="checkbox"/>				EM DESENVOLVIMENTO
Transporte coletivo:	<input type="checkbox"/>				Predominância
Comércio:	<input type="checkbox"/>				MISTO
Rede Bancária:	<input type="checkbox"/>				Padrão das construções
Escola:	<input type="checkbox"/>				NORMAL
Saúde:		X			Tráfego
Segurança:		<input type="checkbox"/>			INTENSO
Lazer:		<input type="checkbox"/>			



## Laudo de avaliação

Junção: 0

Protocolo: 0

Nº Laudo: 0



### **IMÓVEL NUMERO S/N**

<b>Grupo:</b>	-	<b>Cota:</b>	-			
Proponente:	CAMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA DO MEARIM				Data recebimento doc.:	
Endereço:	RUA MAJOR CUTRIM				Nº:	S/N , LO
Compl.:	QUADRA: 10		Bairro:	<b>CENTRO</b>		Data Visita:
Cidade:	VITÓRIA DO MEARIM	Cep.:	65350-000	UF.:	MA	05/06/2025
<b>Tipo de operação</b>						<b>REGRA:</b>
<b>VALOR DE MERCADO</b>						<b>SIM</b>

Matrícula imóvel:	-					
Cartório do registro de imoveis de:	VTM- MA					-

Qtde. vagas de garagem:	-	Descobertas:	-	Cobertas:	-	
Cond. Possui vagas?	-					

<b>Áreas</b>				<b>Vagas autônomas</b>			
<b>MATRÍCULA</b>		<b>IPTU</b>		<b>ESTIMADA</b>		Matrícula:	-
Terreno:	95,80	Terreno:	-	Terreno:	95,80	Nº Vaga:	-
Construída:	95,80	Construída:	-	Construída:	95,80	<b>Áreas:</b>	
Comum:	-					Matrícula	IPTU
Garagem:	-					STRO AUXILIAR DO CARTÓRIO DE IM	
Depósito:	-					<b>Áreas sem averbação (m²)</b>	
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	-	-		
Transporte coletivo:	X	-	-	EM DESENVOLVIMENTO	MISTO
Comércio:	X	-	-		
Rede Bancária:	X	-	-	Padrão das construções	Tráfego
Escola:	X	-	-		
Saúde:	-	X	-		
Segurança:	-	X	-	NORMAL	INTENSO
Lazer:	-	X	-		

## **Terreno**

Infra-Estrutura Urbana		Área (m <sup>2</sup> )
SIM	Água	95,80
NÃO	Esgoto sanitário	
SIM	Energia Elétrica	
SIM	Telefone	
SIM	Pavimentação	ZONA 01
SIM	Arborização	
SIM	Esgoto Pluvial	
NÃO	Gás Canalizado	
SIM	Iluminação Pública	
SIM	Fossa	PLANO
NÃO	Poço	
		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

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

## **Descrição do Imóvel**

# Laudo de avaliação

Junção: 0

0

Protocolo:

0

Nº Laudo:

0

**AVALIANDO****Dados Iniciais**

Endereço RUAMAJOR CUTRIM - S/N , LOTE 02 - QUADRA: 10

Bairro/Cidade,UF CENTRO - VITÓRIA DO MEARIM - MA

Andar 0

Nota 6

**Áreas (m<sup>2</sup>)**

Térreo/Privativa	95,80	Inferiores		Ponderada	95,80
Terreno	95,80	Superiores		Vagas	0
		Frente(m)	8,80		

**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**

Endereço RUA ARTUR MACARIO , Nº 34

Bairro/Cidade,UF TAPUITAPERNA - VITÓRIA DO MEARIM

Andar 0

Nota 7

Informante LUCIA Fone 98230-2238

**Áreas (m<sup>2</sup>)**

Térreo/Privativa	180,00	Inferiores		Ponderada	180,00
Terreno	390,00	Superiores		Vagas	0
		Frente(m)	10		

**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**


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

Observações:

**Comparativo 03**


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

Observações:



**Comparativo 04**



<b>Dados Iniciais</b>	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
<b>Áreas (m2)</b>		Inferiores		
Térreo/Privativa	60,00	Superiores		Ponderada 60,00
Terreno	300,00	Frente(m)	10	Vagas 0
<b>Edificação</b>				
Padrão de Acabamento		Casa - Padrão Proletário		0,66
Intervalo		Máximo		0,66
Idade aparente	30	Estado de Conservação		g - Rep. Importantes
<b>Condições Comerciais</b>				
Valor Puro	R\$ 350.000,00	Unitário	R\$ 5.833,33	
Valor Utilizado	R\$ 350.000,00	Tipo		Oferta2

Observações:

**Comparativo 05**



<b>Dados Iniciais</b>	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
<b>Áreas (m2)</b>		Inferiores		
Térreo/Privativa	165,00	Superiores		Ponderada 165,00
Terreno	370,00	Frente(m)	14	Vagas 2
<b>Edificação</b>				
Padrão de Acabamento		Casa - Padrão Simples		1,056
Intervalo		Médio		1,06
Idade aparente	15	Estado de Conservação		b - Novo/Regular
<b>Condições Comerciais</b>				
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\$/m <sup>2</sup>	Fonte	Área	Local	Deprec	Não Usado	Padrão	Frente	Extra	Somat. Fatores	Unitário Homog. R\$/m <sup>2</sup>	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

<b>Valor Médio</b>	<b>R\$</b>	<b>1.871,84</b>
--------------------	------------	-----------------

<b>Valor de Mercado</b>	<b>R\$</b>	<b>179.000,00</b>
-------------------------	------------	-------------------

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

	Unitário PINI/CUB	Área	Idade	Conservação		
<b>Edificação 02</b>						

	Unitário PINI/CUB	Área	Idade	Conservação		
<b>Edificação 03</b>						

<b>Total</b>	<b>Valor Terreno + Construções</b>	<b>R\$</b>	<b>247.950,60</b>
--------------	------------------------------------	------------	-------------------

# 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 avaliado	<b>Completa quanto a todos os fatores analisados</b>	<b>3</b>
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	<b>5</b>	<b>2</b>
3	Identificação dos dados de mercado	<b>Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas</b>	<b>2</b>
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	<b>0,50 a 2,00</b>	<b>2</b>
<b>Fundamentação Grau II</b>			<b>9</b>

<sup>a</sup> 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

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

<b>Descrição</b>	<b>Grau</b>		
	<b>III</b>	<b>II</b>	<b>I</b>
<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

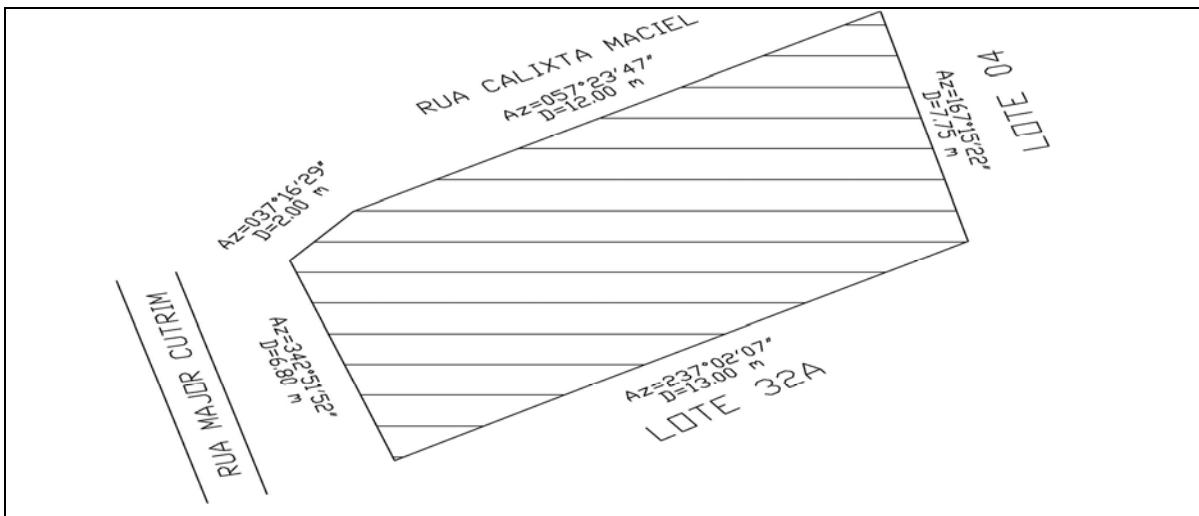
Protocolo: 0

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