



COMENTÁRIOS
Avaliação considerando-se o imóvel livre de dívidas ou ônus de qualquer natureza.

Trata-se da avaliação de um imóvel, constituído de construção principal (identificada com o n° 58) e construção secundária (identificada com o n° 58 Fundos), localizado em um bairro residencial, distante aprox. 2 Km do centro da cidade com acesso por vias pavimentadas de tráfego reduzido.

Constatado na vistoria que o imóvel avaliando possui 01 entrada de energia e 01 hidrômetro para as duas construções, as quais possuem acessos independentes.

Avaliação efetuada pelo aspecto externo do imóvel

ZONA: --X--
DATA DA VISITA: 02/04/2019
DATA DE RECEBIMENTO DA DOCUMENTAÇÃO: 01/04/32019

INTERESSADO FUNDO DE RECUPERAÇÃO DE ATIVOS - FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS
ENDEREÇO Travessa Francisco Faria
BAIRRO Vila Rezende
CIDADE Piracicaba Nº 58 COMPL 58 e 58FD CEP 13405-282 UF SP

QUADRO DE ÁREAS (m²)						
Tipo	AVERBADA	Casa	IPTU	Casa	REAL	Casa
Terreno		244,40000		244,40000		244,40000
Construção Principal - Frente		-		103,00000		103,00000
Construção Secundária - Fundos		-		56,00000		56,00000
		-		-		-
Área Construída Total		-		159,00000		159,00000

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS							
Terreno	R\$	350,00	/m² x	244,40 m²	x	1,00	R\$ 85.540,00
Construção	R\$	1.800,00	/m² x	159,00 m²	x	0,89	R\$ 216.460,00
Total						R\$	302.000,00

VALOR FINAL PARA EFEITO DE:

Valor de Mercado R\$ 302.000,00 (Trezentos e Dois Mil Reais)
Valor de Liquidez R\$ 210.000,00 (Duzentos e Dez Mil Reais)

COMENTÁRIOS
- Padrão de comercialização: ☒ Bom ☐ Regular ☐ Ruim
- Padrão de localização: ☒ Bom ☐ Regular ☐ Ruim
- É imóvel residencial com uso comercial? ☐ Sim ☒ Não
- Medidas do perímetro do terreno extraídas da matrícula n° 41.800 do Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba/SP, e área do mesmo conforme Cadastro da Prefeitura Municipal de Piracicaba/SP.
- Áreas das construções conforme Cadastro da Prefeitura Municipal de Piracicaba /SP. (Setor de Geoprocessamento Corporativo).
- Imóvel depreciado face a sua idade aparente externa (x0,85).

Capinas, 04/04/2019
VISTO

VISTO ENGEBANC

Eng° Paulo Henrique Lelis de Oliveira
Crea 5060449700

1/2

OS:
PJ-04313-0419-AV-CAM

Certificação Digital - QR Code:



455

--X--

Urbanaria e Concreto

AVALIAÇÃO EFETUADA PELO ASPECTO EXTERNO DO IMÓVEL

ENGEBANC

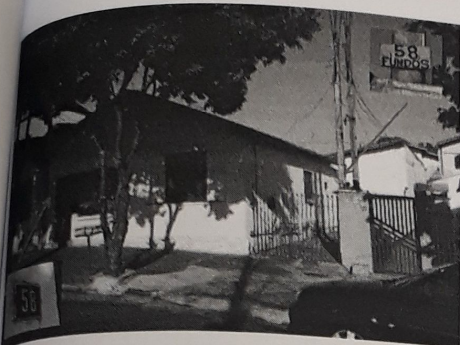
LAUDO DE AVALIAÇÃO

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

1.330 / 2019

456

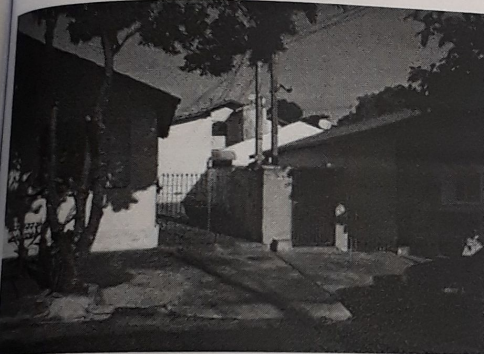
2



VISTA FRONTAL DO IMÓVEL E IDENTIFICAÇÕES



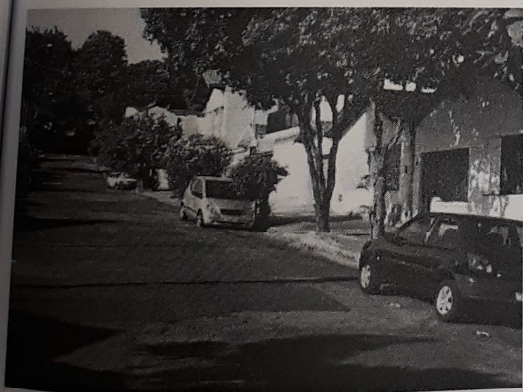
VISTA DA CONSTRUÇÃO PRINCIPAL - IDENTIFICAÇÃO Nº 58



VISTA DO ACESSO A CONSTRUÇÃO SECUNDÁRIA - Nº 58 FUNDOS



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DO LOGRADOURO



IDENTIFICAÇÃO DO LOGRADOURO

ENGEBANC

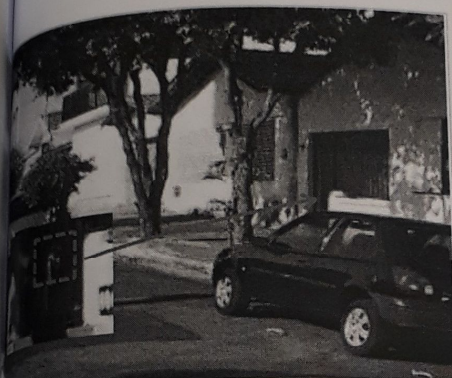
LAUDO DE AVALIAÇÃO

1.330 / 2019

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

457

9



ENTRADA D'ÁGUA ÚNICA



ENTRADA DE ENERGIA ÚNICA

INGEBANC

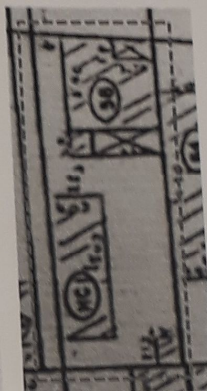
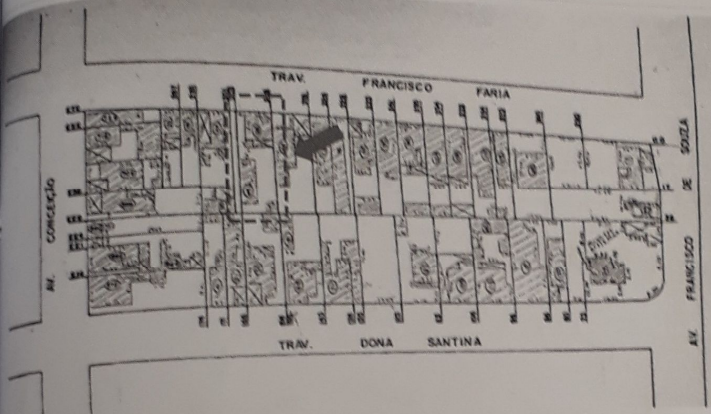
LAUDO DE AVALIAÇÃO

1.330 / 2019

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

458

2



CASA DA FRENTE - N° 58

CASA NOS FUNDOS - N° 58 FUNDOS

02/04/2019

Prefeitura do Município de
Piracicaba

Geoprocessamento Corporativo

Valor	Conteúdo
Situação cadastral	ATIVO
CPD	804563
Inscrição Cadastral (DSQL)	0135000603090001
Logradouro do Imóvel	TRAVESSA FRANCISCO FARIA, 58
Área terreno	244,4
Área construída - Cadastro Imobiliário	103
Lote N°	NULL
Quadra	NULL
Loteamento	NULL



Prefeitura do Município de
Piracicaba
Geoprocessamento Corporativo

Conteúdo	Valor
Situação cadastral	ATIVO
Inscrição Cadastral (DSQL)	0135000603090002
CPD	804575
Logradouro do Imóvel	TRAVESSA FRANCISCO FARIA, 58
Número do imóvel	58
Complemento do imóvel	HabCol
Bairro do imóvel	SAO LUIZ
CEP do imóvel	13405282
Cidade	PIRACICABA
Área terreno	244,4
Área construída - Cadastro Imobiliário	56
Uso do prédio	RESIDENCIA
Unidades	0002
Loteamento	NULL
Cartório	1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

WISBANG

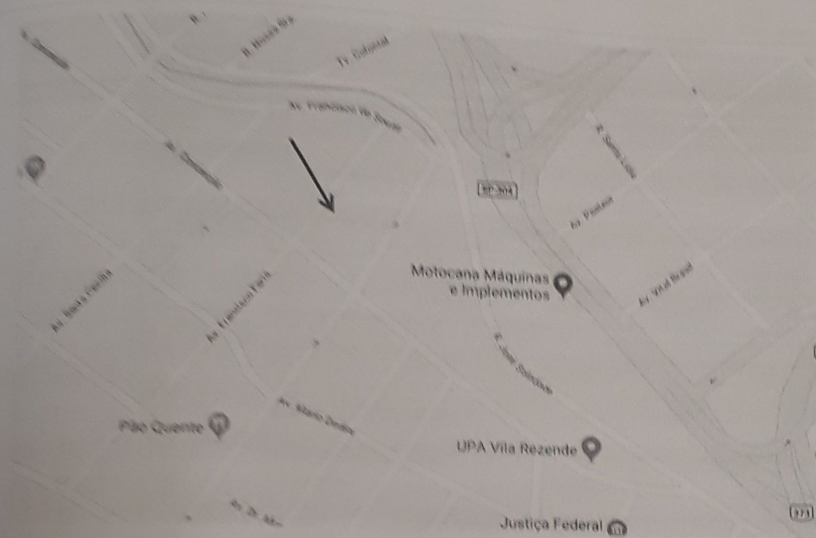
LAUDO DE AVALIAÇÃO

1.330 / 2019

459

3

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



420

1	INFORMANTE									
	CONTATO Rezende Imóveis - F.: (19) 3421 2055									
	ENDEREÇO DO IMÓVEL									
	ENDEREÇO Rua Osvaldo Cruz, n° 379									
	BAIRRO Vila Rezende									
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS									
	ÁREA CONSTRUÍDA 111,00 m²		MUNICÍPIO Piracicaba		UF SP					
	CLASSE RESIDENCIAL	ÁREA TERRENO 250,00 m²								
	IDADE 10 anos	TIPO CASA								
	FOC 0,933	IDADE REFERENCIAL 80 anos	PADRÃO	Médio						
COMENTÁRIOS Padrão de Construção Superior. Construção Semelhante.		CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo							
VALOR DE VENDA		DORM/SUITE	2 / 1							
FATOR OFERTA 0,90		VALOR R\$ 325.000,00		DATA		02/04/2019				
2	INFORMANTE									
	CONTATO Geowil Imóveis - F.: (19) 3426 3170									
	ENDEREÇO DO IMÓVEL									
	ENDEREÇO Avenida Dona Santina, n° 125									
	BAIRRO Vila Rezende									
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS									
	ÁREA CONSTRUÍDA 82,00 m²		MUNICÍPIO Piracicaba		UF SP					
	CLASSE RESIDENCIAL	ÁREA TERRENO 125,00 m²								
	IDADE 10 anos	TIPO CASA								
	FOC 0,933	IDADE REFERENCIAL 80 anos	PADRÃO	Médio Baixo						
COMENTÁRIOS Padrão de Construção Semelhante. Localização Semelhante.		CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo							
VALOR DE VENDA		DORM/SUITE	2 / 0							
FATOR OFERTA 0,90		VALOR R\$ 185.000,00		DATA		02/04/2019				
3	INFORMANTE									
	CONTATO Remax Imóveis - F.: (19) 2534 7425									
	ENDEREÇO DO IMÓVEL									
	ENDEREÇO Travessa Francisco Faria, n° 40									
	BAIRRO Vila Rezende									
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS									
	ÁREA CONSTRUÍDA 102,00 m²		MUNICÍPIO Piracicaba		UF SP					
	CLASSE RESIDENCIAL	ÁREA TERRENO 249,00 m²								
	IDADE 10 anos	TIPO CASA								
	FOC 0,933	IDADE REFERENCIAL 80 anos	PADRÃO	Médio						
COMENTÁRIOS Padrão de Construção Superior. Localização Semelhante.		CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo							
VALOR DE VENDA		DORM/SUITE	2 / 1							
FATOR OFERTA 0,90		VALOR R\$ 332.000,00		DATA		02/04/2019				
4	INFORMANTE									
	CONTATO Versátil Imóveis - F.: (19) 3374 2500									
	ENDEREÇO DO IMÓVEL									
	ENDEREÇO Avenida Francisco Faria, n° 199									
	BAIRRO Vila Rezende									
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS									
	ÁREA CONSTRUÍDA 108,00 m²		MUNICÍPIO Piracicaba		UF SP					
	CLASSE RESIDENCIAL	ÁREA TERRENO 125,00 m²								
	IDADE 5 anos	TIPO CASA								
	FOC 0,968	IDADE REFERENCIAL 80 anos	PADRÃO	Médio						
COMENTÁRIOS Padrão de Construção Superior. Localização Semelhante.		CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo							
VALOR DE VENDA		DORM/SUITE	2 / 1							
FATOR OFERTA 0,90		VALOR R\$ 330.000,00		DATA		02/04/2019				
5	INFORMANTE									
	CONTATO Ana Kelli - Corretora de Imóveis - F.: (19) 99979 5543									
	ENDEREÇO DO IMÓVEL									
	ENDEREÇO Rua Emílio Galdi, n° 281									
	BAIRRO Vila Rezende									
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS									
	ÁREA CONSTRUÍDA 150,00 m²		MUNICÍPIO Piracicaba		UF SP					
	CLASSE RESIDENCIAL	ÁREA TERRENO 175,00 m²								
	IDADE 10 anos	TIPO CASA								
	FOC 0,933	IDADE REFERENCIAL 80 anos	PADRÃO	Médio Baixo						
COMENTÁRIOS Padrão de Construção Semelhante. Localização Semelhante.		CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo							
VALOR DE VENDA		DORM/SUITE	2 / 1							
FATOR OFERTA 0,90		VALOR R\$ 330.000,00		DATA		02/04/2019				

INFORMAÇÕES BÁSICAS

PROVÍNCIA	Travessa Francisco Faria, 58 - 58 e 58FD
BURRO	Vila Renê
CLASSE	Residencial
MUNICÍPIO	Piracicaba
TIPO	Casa
UF - SP	Atitude Real
ÁREA CONSTRUIDA	159,00 m ²
SITUAÇÃO	Isolado
CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo
ÍNDICE LOCAL	100,00
ÁREA DE TERRENO	244,40 m ²
IDADE	20 anos
IDADE REFERENCIAL	80 anos
FOC	0,851

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

SP	Valor 1 (R\$)	F. fonte	Valor 2 (R\$)	Construção	Terreno	R\$ / m ²	Fpc	F terr	Ftr	Foc	Fa	F extra	Homog
1	R\$ 325.000,00	0,90	R\$ 292.500,00	111,00	250,00	R\$ 2.635,14	0,80	1,00	1,00	0,91	0,96	1,00	R\$ 1.838,35
2	R\$ 185.000,00	0,90	R\$ 166.500,00	82,00	125,00	R\$ 2.030,49	1,00	1,08	1,00	0,91	0,92	1,00	R\$ 1.842,38
3	R\$ 332.000,00	0,90	R\$ 298.800,00	102,00	249,00	R\$ 2.928,41	0,80	1,00	1,00	0,91	0,95	1,00	R\$ 2.025,26
4	R\$ 330.000,00	0,90	R\$ 297.000,00	108,00	125,00	R\$ 2.750,00	0,80	1,06	1,00	0,88	0,95	1,00	R\$ 1.953,58
5	R\$ 330.000,00	0,90	R\$ 297.000,00	150,00	175,00	R\$ 1.680,00	1,00	1,03	1,00	0,91	0,99	1,00	R\$ 1.834,24

GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR PARA TRATAMENTO POR FATORES

AMPLITUD DO INTERVALO DE CONFIANÇA DE 80% EM TORNO DO VALOR CENTRAL DA ESTIMATIVA	GRAU III	GRAU II	GRAU I
< = 30%	< = 40%	< = 50%	
Intervalo de confiabilidade			7,15%
Grau de Precisão			III
Grau de Fundamentação			GRAU II

CÁLCULOS

Média Aritmética	R\$ 1.898,54
Limite superior	R\$ 2.468,11
Limite inferior	R\$ 1.328,98
Média Saneada	R\$ 1.898,54
Desvio Padrão	R\$ 85,71
Coefficiente de variação	4,51%
Total de elementos saneados	5
t de Student	1,53
Intervalo de confiança	
Superior	3,45% R\$ 1.984,11
Inferior	-3,45% R\$ 1.812,97

Valor Total do Imóvel R\$ 302.000,00

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Terreno	R\$ 350,00	x	244,40 m ²	x	1,00	x	1,00	=	R\$ 85.540,00
Construções	R\$ 1.800,00	x	159,00 m ²	x	0,89	x	0,85	=	R\$ 236.460,00
Total								=	R\$ 302.000,00

FATORES

Fpc	Fator Padrão Construtivo	Corrige os diferentes padrões construtivos das amostras (Médio - Médio Baixo - Baixo - Alto - Luxo)
Fterr	Fator Terreno	Corrige a diferença da metragem dos terrenos das amostras relativamente ao terreno avaliando
Ftr	Fator Transposição	Corrige a diferença relativa a localização das amostras em região mais ou menos valorizada
Foc	Fator Obsolescência e Conservação	Corrige pelo método Ross Reidecke a idade e conservação das amostras
Fa	Fator Área	Corrige pelo Método do Eng. Sérgio Abunahman a diferença de áreas entre as amostras e o avaliando
Fextra	Fator Extra	Corrige ...

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*	2
* 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 um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					
SOMATÓRIA					8

TABELA 4 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO: GRAU II

TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

DESCRIÇÃO	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%

INTERVALO DE CONFIANÇA 7%

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO: GRAU III

DEXTER
Engenharia S/C Ltda

LAUDO DE AVALIAÇÃO 2019

Divisão de Engenharia de Avaliações e Estudo de Viabilidade

Nº DE IDENTIFICAÇÃO

05-03-019

AMOSTRA

NOME DO SOLICITANTE

Jive Investimentos

NOME DO PROPONENTE

Jive Investimentos

DADOS DO IMÓVEL

Tipo: Chácara

CEP

13400-000

Nº

s/n

Complemento

Endereço: R. Luiz Valério

Bairro: Brisas da Serra

Cidade: Piracicaba

UF: SP

Zona:

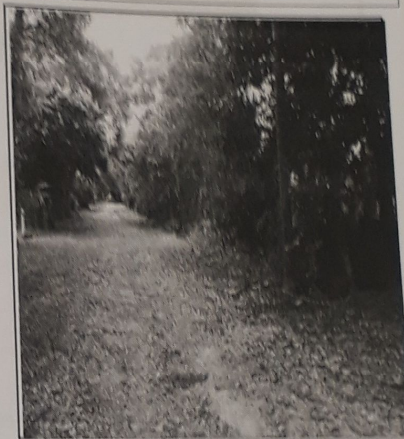
SEM VALOR

Distrito: SEM DISTRITO

Zoneamento: **



FACHADA DO IMÓVEL



Rua Luiz Valério

AVALIAÇÃO

Valor Final da avaliação conforme o mercado

VF =

R\$ 392.000,00

Área Privativa

200,00

Valor

R\$ 182.000,00

Área Terreno

5.042,00

Valor

R\$ 210.000,00

CONSIDERAÇÕES GERAIS

- * Avaliação válida para chácara s/n, situado na Rua Luiz Valério, fundos para Estrada Silvio Angeleli, bairro Brisas da Serra- Piracicaba/SP.
- * Bairro predominante de chácaras localizado em área de expansão urbana;
- * Não foi realizada vistoria interna do imóvel, podendo haver alteração de valor mediante a vistoria interna.
- * O imóvel oferece boa garantia? (X) SIM () NÃO .
- * Dados extraídos da matrícula nº 13.470 do Registro Geral do 2 Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba.
- * A matrícula não menciona área construída. Pela foto aérea é possível verificar uma construção com área aferida de 200,00m² .
- * Avaliação realizada pelo método evolutivo.
- * Este laudo atende integralmente à norma da ABNT NBR 14653 e as recomendações do IBAPE-SP quando cabíveis.

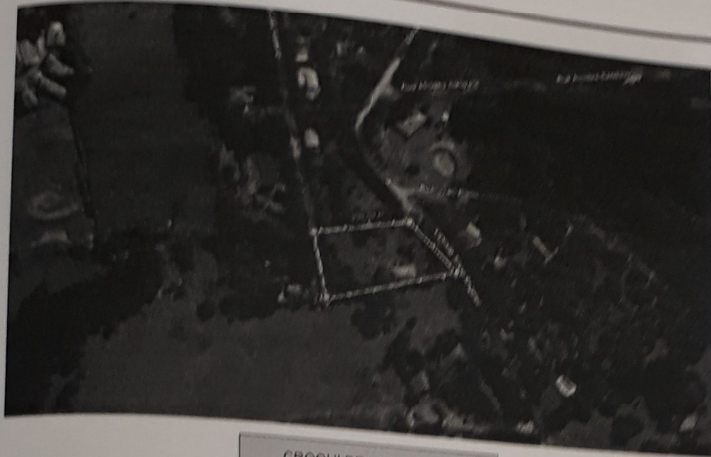
* VALOR COM VENDA FORÇADA: R\$243.000,00;

Ricardo Pederoda

DEXTER ENGENHARIA S/C LTDA.

São Paulo, 05 de abril de 2019.

Arqt.ª Ana Carolina F. A. Ventura - CAU A 43179-4



CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

SITUAÇÃO DE LOCALIZAÇÃO

Topografia no Trecho

Plana

Tráfego na região

Baixo

Lado Direito

Terreno

Lado Esquerdo

Terreno

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

PADRÃO DA REGIÃO

Ocupação

residencial

Acabamento

Médio

Riscos de Inundação

Inexistente

MELHORAMENTOS PÚBLICOS



Rede de Água



Galeria de Águas Pluviais



Telefone



Gulas e Serjetas



Rede de Esgoto



Iluminação Pública



Pavimentação



Fossas



Rede de Elétrica



Rede de Gás



Passeio



Paralelepípedo

INFRA-ESTRUTURA URBANA E PONTOS NOTÁVEIS

Metrô

Não se aplica

Indústria

Não se aplica

Ônibus

Mais de 1000 metros

Igreja

Não se aplica

Correio

Não se aplica

Parque

Não se aplica

Comércio

Mais de 1000 metros

Escola

Não se aplica

Hospital

Não se aplica

Escola Sup

Não se aplica

Clube

Não se aplica

Shopping

Não se aplica

Praia

Não se aplica

Favela

Não se aplica

CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

Tipo do Imóvel

Casa Térrea

Pavimentos

1

Problemas
São Pau Verificados na
Edificação

Não foi realizada
vistoria interna.

Estrutura

Concreto

Cobertura

Telhado

Muros de Facho

Alvenaria c/ Reves.

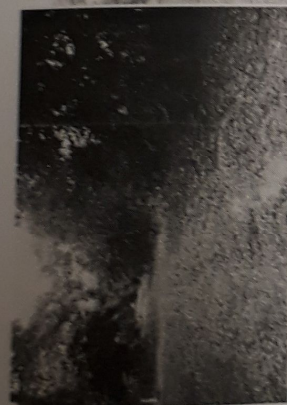
Vagas

4

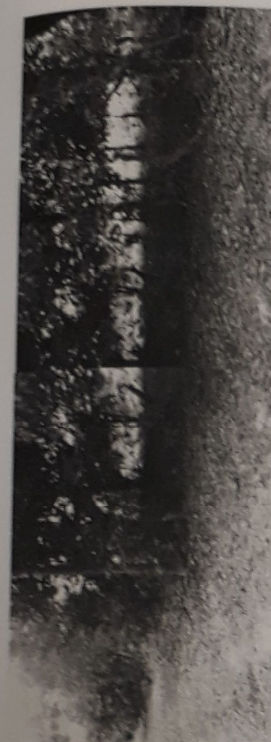
FOTOS



IDENT. RUA LUIZ VALÉRIO



VISTA DA RUA LUIZ VALÉRIO



FRENTE RUA LUIZ VALÉRIO

FRENTE RUA LUIZ VALÉRIO



IDENT. CHÁCARA PELA ESTRADA SILVIO ANGELELI



FRENTE



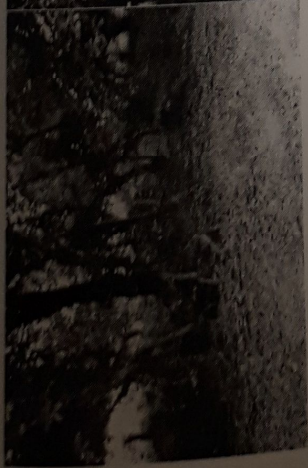
VISTA ESTRADA SILVIO ANGELELI/ VIZINHO DA DIREITA



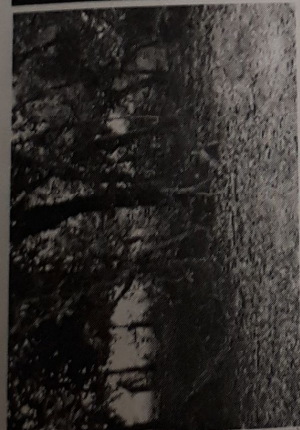
FRENTE SILVIO ANGELELI

425

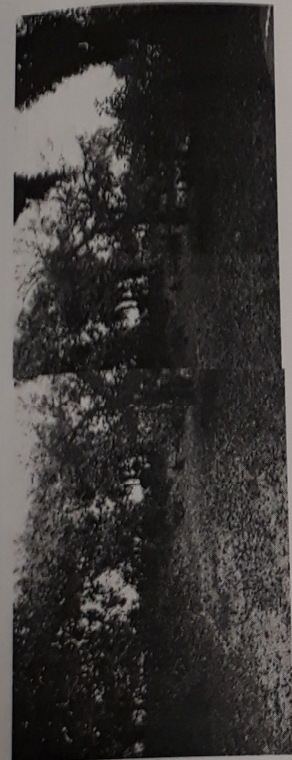
FOTOS



FRENTE RUA LUIZ VALÉRIO

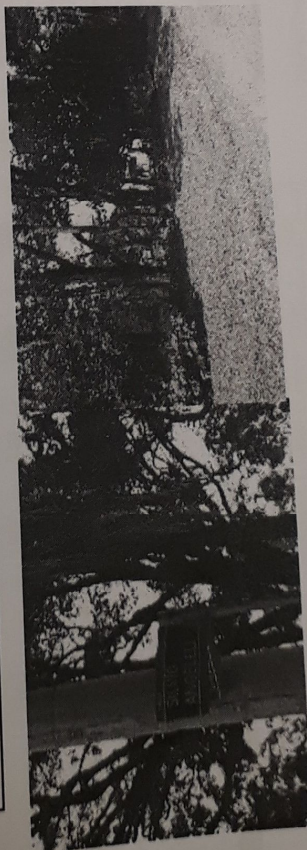


FRENTE RUA LUIZ VALÉRIO



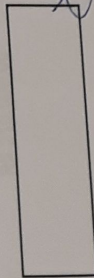
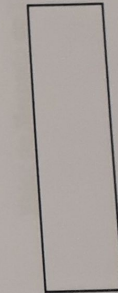
FRENTE RUA LUIZ VALÉRIO

FIM DA RUA/ VIZINHO DE FRENTE



IDENT. ESTRADA

VIZINHO DE FRENTE
ESTRADA SILVIO ANGELELI



426

8

DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

Elemento	Preço	F. Oferta	Frente	Prof.	Terreno	Área equival.	Idade	Est. cons.	Vida útil	Kdeprec.	Custo	F. Ajust.	B.D.I.	Const. (R\$)	Terreno (R\$)	R\$ / m² de A. Terr.	R\$ / m² de AC
1	R\$ 350.000,00	0,90	30,00	116,67	3.500,00	150,00	12	3	70	0,896800	R\$ 1.913,58	0,65	1,00	R\$ 168.349,27	R\$ 146.650,73	41,90	1.122,33
2	R\$ 0,00																
3	R\$ 140.000,00	0,90	10,00	70,00	700,00	95,00	30	4	70	0,702400	R\$ 1.913,58	0,65	1,00	R\$ 83.508,85	R\$ 42.491,15	60,70	879,04
4	R\$ 500.000,00	0,90	20,00	68,00	1.360,00	260,00	15	3	70	0,875200	R\$ 1.913,58	0,66	1,00	R\$ 374.477,50	R\$ 75.522,50	55,53	1.440,30
5	R\$ 600.000,00	0,90	20,00	125,00	2.500,00	300,00	15	3	70	0,875200	R\$ 1.913,58	0,76	1,00	R\$ 380.339,18	R\$ 159.660,82	63,86	1.267,80
6	R\$ 700.000,00	0,90	20,00	150,00	3.000,00	280,00	7	2	70	0,953600	R\$ 1.913,58	0,86	1,00	R\$ 439.409,41	R\$ 190.590,59	63,53	1.569,32
MÉDIAS DA REGIÃO																	
sem homogeneização															terreno	construção	
pré-saneamento															R\$ 57,11	R\$ 1.255,76	
+30%															R\$ 74,24		
-30%															R\$ 39,97		

CÁLCULO DO TERRENO POR TRATAMENTO POR FATORES

Elemento	Valor Unitário de Terreno (R\$/m²)	Variável Frente		Variável Profundidade		Variável Localização		Variável Topografia		Variável acesso		Variável Infra Estrutura		Valor Unitário de Terreno Homogeneizado (R\$/m²)
		Fator Frente	Difer. (R\$)	Fator Profund.	Difer. (R\$)	Fator Localiz.	Difer. (R\$)	Fator Topograf.	Difer. (R\$)	Fator acesso	Difer. (R\$)	Fator Infra Estrutura	Difer. (R\$)	
1	41,90	1,000	0,00	1,000	0,00	0,880	-5,03	1,000	0,00	1,000	0,00	0,850	-8,29	30,59
2														
3	60,70	1,000	0,00	1,000	0,00	0,880	-7,28	1,000	0,00	1,000	0,00	0,850	-9,11	44,31
4	55,53	1,000	0,00	1,000	0,00	0,880	-6,66	1,000	0,00	1,000	0,00	0,850	-8,33	40,54
5	63,86	1,000	0,00	1,000	0,00	0,880	-7,66	1,000	0,00	1,000	0,00	0,850	-9,58	46,62
6	63,53	1,000	0,00	1,000	0,00	0,880	-7,62	1,000	0,00	1,000	0,00	0,850	-9,53	46,38
Coeficientes de variação =		15,991	ok	15,991	ok	15,991	ok	15,991	ok	15,991	ok	15,991	ok	Média Homogeneizada
		fator considerado												R\$ 41,69

Para saneamento consideramos um intervalo de 30% em torno da média.

R\$29,18 < Média < R\$34,19

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

Valor do Terreno = Área terreno x Valor unitário homogeneizado x F. frente x F. profundidade x F. comercialização

TERRENO AVALIANDO			
área do terreno-AI	5.042,00	frente de referência (m)	5,00
frente efetiva (m)	65,00	fator frente	1,0000
fator comercialização-F. C.	1,00	fator profundidade	1,0000
Valor unitário homogeneizado = R\$	41,6870	fator profundidade	1,0000

Valor do Terreno = AI x Valor unitário homogeneizado x F. F. x F. P. x F. C.

R\$ 210.000,00

Valor de Mercado do Terreno =

Avaliação válida para a chácara localizada à Rua Luiz Valério, s/n, bairro Bissas da Serra, Piracicaba, SP.

DEXTER ENGENHARIA LTDA

427

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Método Comparativo - Item 5 : Nível obtido ==> II						
Extrapolação Variáveis Quantitativas ou proxy: 0,50 < Variável Avaliando < 1,50						
Frente Efetiva	Profundidade Efetiva	Área de Terreno	Estado de Conserv.	Idade	Custo	
Limite Inferior	10,00	700,00	2	7,00	1.251,48	
Limite Superior	30,00	3.500,00	4	30,00	1.645,68	
Avaliando	65,00	5.042,00	5	20,00	1.251,48	
- 50% do Limite Inferior	5,00	350,00	1	3,50	625,74	
+ 50% do Limite Superior	45,00	5.250,00	6	45,00	2.488,52	
Status	Acima	OK	OK	OK	OK	OK

Método Comparativo - Item 6 : Nível obtido ==> I						
Intervalo admissível de ajuste para cada fator : 0,50 a 1,50						
Elemento	Frente	Profundidade	Localização	Topografia	acesso	Tra Estrutu Total
1	1,00	1,00	0,88	1,00	1,00	0,85 0,73
2						
3	1,00	1,00	0,88	1,00	1,00	0,85 0,73
4	1,00	1,00	0,88	1,00	1,00	0,85 0,73
5	1,00	1,00	0,88	1,00	1,00	0,85 0,73
6	1,00	1,00	0,88	1,00	1,00	0,85 0,73

PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

Intervalo de confiança (IC) de 80%			%
Limite Inferior	37,12	-10,96%	
Limite Superior	46,26	10,96%	
Amplitude do IC (80%)	21,95%		
Grau de Precisão:			III

Avaliação válida para a chácara localizada à Rua Luz Valério, s/n, bairro Brisas da Serra, Piracicaba, SP.

DEXTER ENGENHARIA LTDA

Grau de Fundamentação no Método Comparativo: I				
Item	Descrição	III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando			X
2	Coleta de dados de mercado			X
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados			X
4	Identificação dos dados de mercado		X	
5	Extrapolação		X	
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores			X

Grau de Fundamentação no Método da Quantificação de Custo de Beneficiários: II				
Item	Descrição	III	II	I
1	Estimação do custo direto		X	
2	S.D.L.		X	
3	Depreciação Física		X	

Grau de Fundamentação do Método Evolutivo: I				
Item	Descrição	III	II	I
1	Estimativa do Valor do Terreno			X
2	Estimativa dos Custos de Reedição		X	
3	Fator de Comercialização		X	
Grau de Fundamentação:				
I				

428

GRÁFICOS ILUSTRATIVOS

GRÁFICO DOS VALORES UNITÁRIOS ANTES E DEPOIS DA HOMOGENEIZAÇÃO

Antes da Homogeneização		Depois da Homogeneização	
Média	R\$ 57,11	Média	R\$ 41,69
Desvio Pad.	9,13	Desvio Pad.	6,67
Coef. Var.	15,99	Coef. Var.	15,99

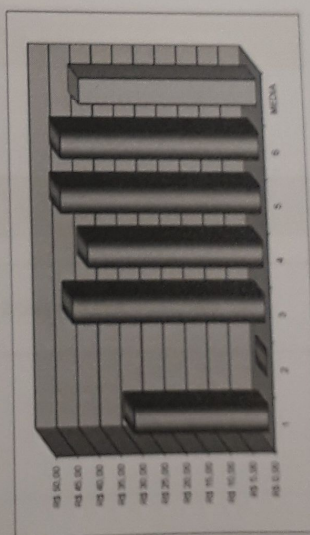
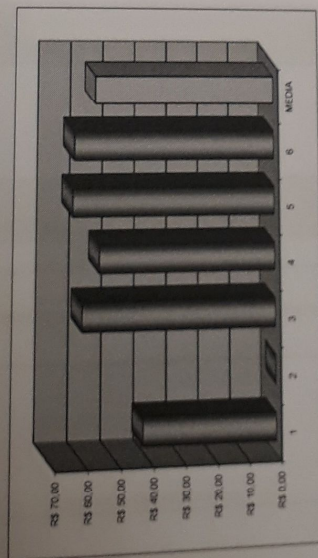
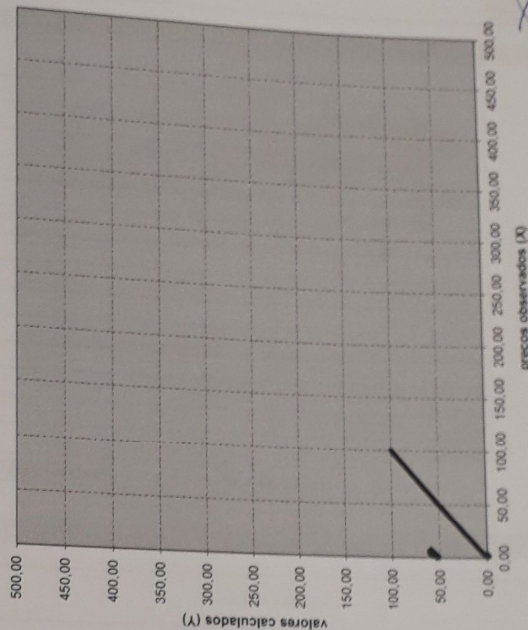


GRÁFICO PARA VERIFICAÇÃO DO PODER DE PREDIÇÃO

Elemento	Preços Observados	Valores Calculados
1	41,90	53,00
2		
3	60,70	58,08
4	55,53	56,68
5	63,86	58,93
6	63,53	58,84

Escala da Bissetiz	
x	y
0	0
100,00	100,00



AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

DADOS DA EDIFICAÇÃO

Tipo do Imóvel:	Casa residencial
Idade Aparente:	20 anos
Est. Conservação:	Reparos simples
Vida Útil:	70 anos
Padrão do Imóvel	Casa Simples
Coefficiente de ajuste de padrão construtivo (IBAPE):	0,654
Custo Unitário Básico de Edificações (CUB):	R\$ 1.913,580
Área Construída equivalente utilizada no cálculo:	200,00 m ²
Área Informada no Projeto:	200,00 m ²
Fator de Depreciação:	0,7272
Fator Comercialização:	1,00
Coef. (Adm., B.D.I, Pavimentação):	1,00
Percentual executado da obra:	100,00%

VALOR DA BENFEITORIA*:

R\$ 182.020,00

*valor sem liquidez.

QUADRO RESUMO COM OS VALORES DE AVALIAÇÃO

VALOR DO(S) TERRENO(S)	R\$ 210.000,00
CUSTO DA(S) BENFEITORIA(S)	R\$ 182.020,00
VALOR DE MERCADO	R\$ 392.000,00
VALOR DE LIQUIDEZ Utilizando fator de liquidez de 0,620260405	R\$ 243.000,00

Avaliação válida para a chácara localizada à Rua Luiz Valério, s/n, bairro Brisas da Serra, Piracicaba, SP.

Elementos Amostrais:



431

Elemento Amostral : n° 01		Data : 05.04.2019	Cidade: Piracicaba	
Endereço: ESTRADA DO PAU QUEIMADO - n° SN - **				
Fonte / Telefone: MAZALI/ (19) 97422-5080			Bairro: PAU QUEIMADO	
Padrão construtivo: Casa Simples			Zona: RESIDENCIAL	
Formato: Irregular	Área de Terreno: 3500 m²	Testada: 30 metros		
Área equivalente: 150 m²	Coef.ajuste padrão: 0,654	Construção: 150		
Custo Unitário: R\$ 1913,58	Idade aparente: 12 anos	Est.Cons: regular		
2 Dormit., 1 Sala, 1 Cozinha, 1 Banho, 1 Área de Serviço, 1 Vaga(s) de Garagem, Status: Ofertado				
Preço: R\$ 350.000,00		(R\$/m²)->	Área constr.: 2333,33	Área terreno: 100,00
Fatores	Localiz.: 0,88	Área: 1	Topog.: 1	Infra Estrutura: 0,85
B.D.I.: 1	Oferta: 0,9	Comercialização: 1	R\$ Homog.: 30,59	

Elemento Amostral : n° 02		Data :	Cidade: Piracicaba	
Endereço: - n° -				
Fonte / Telefone:			Bairro:	
Padrão construtivo:			Zona :	
Formato: Irregular	Área de Terreno: m²	Testada: metros		
Área equivalente: 0 m²	Coef.ajuste padrão:	Construção:		
Custo Unitário: R\$	Idade aparente: anos	Est.Cons: rep.importantes e sem valor		
Preço: R\$ 0,00		(R\$/m²)->	Área constr.: 0,00	Área terreno: 0,00
Fatores	Localiz.: 0,88	Área: 1	Topog.: 1	Infra Estrutura:
B.D.I.: 1	Oferta:	Comercialização: 1	R\$ Homog.:	

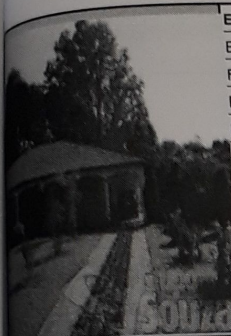
Elemento Amostral : n° 03		Data : 05.04.2019	Cidade: Piracicaba	
Endereço: RUA PEDRO JOSÉ DOS NASCIMENTO - n° SN - **				
Fonte / Telefone: IMOB. ELITE/ (19) 2533-0786			Bairro: NOVA SUÍCA	
Padrão construtivo: Casa Simples			Zona: RESIDENCIAL	
Formato: Regular	Área de Terreno: 700 m²	Testada: 10 metros		
Área equivalente: 95 m²	Coef.ajuste padrão: 0,654	Construção: 95		
Custo Unitário: R\$ 1913,58	Idade aparente: 30 anos	Est.Cons: regular c/ reparos simples		
2 Dormit., 1 Sala, 1 Cozinha, 1 Banho, 1 Área de Serviço, 1 Vaga(s) de Garagem, Status: Ofertado				
Preço: R\$ 140.000,00		(R\$/m²)->	Área constr.: 1473,68	Área terreno: 200,00
Fatores	Localiz.: 0,88	Área: 1	Topog.: 1	Infra Estrutura: 0,85
B.D.I.: 1	Oferta: 0,9	Comercialização: 1	R\$ Homog.: 44,31	

Elemento Amostral : n° 04		Data : 05.04.2019	Cidade: Piracicaba	
Endereço: RUA FERNANDO MARSON - n° SN - **				
Fonte / Telefone: CBIMÓVEIS / (19) 3447-7206			Bairro: NOVA SUÍCA	
Padrão construtivo: Casa Simples			Zona: RESIDENCIAL	
Formato: Irregular	Área de Terreno: 1360 m²	Testada: 20 metros		
Área equivalente: 260 m²	Coef.ajuste padrão: 0,86	Construção: 260		
Custo Unitário: R\$ 1913,58	Idade aparente: 15 anos	Est.Cons: regular		
2 Dormit., 1 Sala, 1 Cozinha, 1 Banho, 1 Área de Serviço, 1 Vaga(s) de Garagem, Status: Ofertado				
Preço: R\$ 500.000,00		(R\$/m²)->	Área constr.: 1923,08	Área terreno: 367,65
Fatores	Localiz.: 0,88	Área: 1	Topog.: 1	Infra Estrutura: 0,85
B.D.I.: 1	Oferta: 0,9	Comercialização: 1	R\$ Homog.: 40,54	

432

Elementos Amostras:



	Elemento Amostral : n° 05		Data : 05.04.2019	Cidade: Piracicaba		
	Endereço: Rua Helena Frassetto - n° 148 - **					
	Fonte / Telefone: GRUPO SOUZA/(19) 3417-8190			Bairro: NOVA SUICA		
	Padrão construtivo: Casa Simples			Zona: RESIDENCIAL		
	Formato: Irregular		Área de Terreno: 2500 m²		Testada: 20 metros	
	Área equivalente: 300 m²		Coef.ajuste padrão: 0,757		Construção: 300	
	Custo Unitário: R\$		Idade aparente: 15 anos		Est.Cons: regular	
	2 Dormit., 1 Sala, 1 Cozinha, 1 Banho, 1 Área de Serviço, 1 Vaga(s) de Garagem, Status: Ofertado					
	Preço: R\$ 600.000,00		(R\$/m²)->		Área constr.: 2000,00	
	Fatores		Localiz.: 0,88		Área terreno: 240,00	
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9		Infra Estrutura: 0,85		
				R\$ Homog.: 46,62		

433



CONDIÇÕES LIMITANTES

O presente Laudo é de uso restrito do contratante. Sua finalidade está condicionada aos termos contratados e, elaborado de acordo com Normas Técnicas. Fica desde já, vedada sua utilização total ou parcial para outras finalidades ou outros interesses diversos do contratado, bem como, a sua reprodução integral, parcial ou divulgação pública sem a expressa autorização dos autores.

Os signatários não se responsabilizam por negócios realizados com base em informações contidas neste laudo.

Sua validade é de 6 meses e mesmo estando dentro do seu prazo de validade, será imprescindível a elaboração de novo laudo de avaliação, quando surgirem novos indicadores no mercado imobiliário local que invalidem o valor anteriormente fixado.

Não nos responsabilizamos por eventuais fatores econômicos ou físicos, que venham a alterar os mesmos. Sendo assim a DEXTER ENGENHARIA LTDA reserva a si o direito de rever as conclusões desse trabalho caso seja identificada qualquer característica dessa natureza e que possa afetar o potencial de venda do imóvel.

Em vista de não se integrar ao objeto desta avaliação, não foram efetuadas investigações no concernente a hipotecas, arrestos, usufrutos e penhores, considerando-se os bens livres de quaisquer ônus ou problemas que recaiam sobre os mesmos, obstem o seu uso e depreciam o seu valor de mercado.

Ressalva-se não se ter verificado a efetiva propriedade dos bens objeto do presente trabalho, pressupondo-se a boa fé das informações que foram prestadas pelo solicitante e por terceiros. As informações verbais utilizadas na elaboração deste trabalho são consideradas válidas e de "boa fé", não sendo de nossa responsabilidade sua exatidão e veracidade. Como a DEXTER ENGENHARIA LTDA não é uma empresa de consultoria jurídica, essa avaliação não tem por finalidade a confirmação de aspectos relativos à regularidade formal ou legal dos documentos considerados.

Não foram objetos de análise ou de elaboração os seguintes serviços: a) aferição física e de dimensões, medidas e áreas, assumindo-se aquelas obtidas nos documentos apresentados como merecedoras de fé; b) inventário, análise e valoração em separado de bens de conteúdo (móveis e utensílios), instalações e itens de decoração em geral; c) investigações a respeito de características e qualidades geológicas do solo e subsolo, quer quanto à sua capacidade portante, quer quanto aos direitos sobre eventuais ocorrências de jazidas minerais ou de sua eventual exploração, o qual foi considerado como adequado às condições do mercado imobiliário; d) investigações técnicas em caráter pericial, instrumentadas ou não, que envolvam questões relativas à estabilidade e segurança do imóvel. e) elaboração de estudos de caráter ambiental no solo visando a averiguação de substâncias que possam ser prejudiciais à saúde, às estruturas ou ao meio-ambiente.

Importante: A presente não gera à empresa e/ou profissional signatários, quaisquer responsabilidades quanto ao uso indevido das informações deste Laudo.

www.dexterengenharia.com.br

Av. Luis Carlos Berrini, 828 - cj. 112 - São Paulo/SP - CEP: 04571-000 - Fone: (11)5543-3011



COMENTÁRIOS

Avaliação considerando-se o imóvel livre de dívidas ou ônus de qualquer natureza.

Trata-se da avaliação de um imóvel localizado em um bairro residencial, distante aproximadamente 2 Km do centro da cidade com acesso por vias pavimentadas de tráfego reduzido.

Avaliação efetuada pelo aspecto externo do imóvel.

ZONA:

--X--

DATA DA VISITA: 02/04/2019

DATA DE RECEBIMENTO DA DOCUMENTAÇÃO: 01/04/2019

INTERESSADO FUNDO DE RECUPERAÇÃO DE ATIVOS - FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS
 ENDEREÇO Rua Athaulpa Vaz de Mello
 BAIRRO VI. Rezende
 Nº 754
 CIDADE Piracicaba
 COMPL. L1143 Qd14
 CEP 13405-216
 UF SP

QUADRO DE ÁREAS (m²)

Tipo	AVERBADA	Casa		IPTU	Casa		REAL	Casa	
Terreno		250,00000			285,60000			250,00000	
Construção		-			147,60000			147,60000	
		-			-			-	
		-			-			-	
		-			-			-	
Área Construída Total		-			147,60000			147,60000	

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Terreno	R\$	500,00	/m² x	250,00 m²	x	1,00	x	1,00	R\$	125.000,00
Construção	R\$	1.800,00	/m² x	147,60 m²	x	0,99	x	0,93	R\$	245.000,00
								Total	R\$	370.000,00

VALOR FINAL PARA EFEITO DE:

Valor de Mercado R\$ 370.000,00 (Trezentos e Setenta Mil Reais)
 Valor de Liquidez R\$ 260.000,00 (Duzentos e Sessenta Mil Reais)

COMENTÁRIOS

- Padrão de comercialização: ☒ Bom ☐ Regular ☐ Ruim
- Padrão de localização: ☒ Bom ☐ Regular ☐ Ruim
- É imóvel residencial com uso comercial? ☒ Sim ☐ Não
- Constatado divergência entre a área de terreno descrita na matrícula apresentada nº 32.710 do Cartório de registro de Imóveis de Piracicaba/SP. e a área de terreno descrita no Cadastro da Prefeitura Municipal de Piracicaba/SP., sendo que para efeito de cálculos avaliatórios consideramos a área de terreno conforme matrícula.
- Área de construção conforme informações no setor de Cadastro da Prefeitura Municipal e Piracicaba /SP.
- Imóvel depreciado face a sua idade aparente externa (x 0,93).

Campinas, 04/04/2019
 VISTO

VISTO ENGEBANC

(Assinatura)

Engº Paulo Henrique Lelis de Oliveira
 Crea 5060449700

Certificação Digital - QR Code:



a/

[illegible]

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

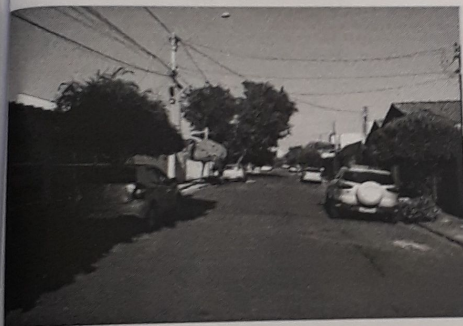
H36
8



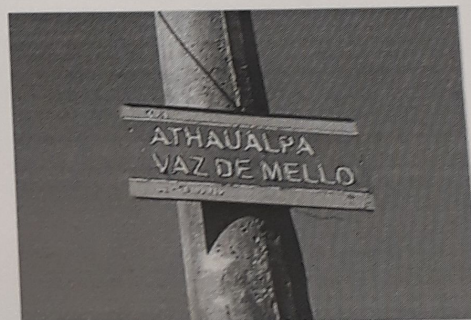
VISTA FRONTAL DO IMÓVEL E NUMERAÇÃO



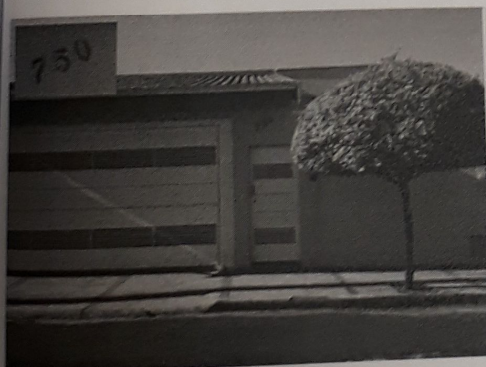
VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DO LOGRADOURO



IDENTIFICAÇÃO DO LOGRADOURO



IMÓVEL VIZINHO A DIREITA E NUMERAÇÃO



IMÓVEL VIZINHO A ESQUERDA E NUMERAÇÃO

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

437



02/04/2019



Prefeitura do Município de
Piracicaba
Geoprocessamento Corporativo

Valor	Conteúdo
Situação cadastral	ATIVO
CPD	514482
Inscrição Cadastral (DSQL)	0133000603220000
Logradouro do imóvel	RUA ATHAUALPA VAZ DE MELLO, 754
Área terreno	285.6
Área construída - Cadastro Imobiliário	147.6
Lote Nº	143
Quadra	14
Loteamento	JARDIM BARONESA

438

1	INFORMANTE										1
	CONTATO Versátil Imóveis - F.: (19) 3374 2500										
	ENDEREÇO DO IMÓVEL										
	ENDEREÇO Rua Professor Armando Bergamin, n° 236										
	BAIRRO VI Rezende										
	MUNICIPIO Piracicaba										
	UF SP										
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS										
	ÁREA CONSTRUÍDA 189,00 m² ÁREA TERRENO 250,00 m² CLASSE RESIDENCIAL TIPO CASA PADRÃO Médio IDADE 10 anos IDADE REFERENCIAL 80 anos CONSERVAÇÃO Entre regular e novo FOC 0,933 INDICE LOCAL 100,00 DORM/SUITE 2 / 1 COMENTÁRIOS Padrão de Construção Semelhante. Localização Semelhante.										
	VALOR DE VENDA										
FATOR OFERTA 0,90 VALOR R\$ 480.000,00 DATA 02/04/2019											
2	INFORMANTE										2
	CONTATO Adinei Lima - Corretor de Imóveis -										
	ENDEREÇO DO IMÓVEL										
	ENDEREÇO Rua Rafael Aloisi, n° 326										
	BAIRRO VI Rezende										
	MUNICIPIO Piracicaba										
	UF SP										
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS										
	ÁREA CONSTRUÍDA 180,00 m² ÁREA TERRENO 265,00 m² CLASSE RESIDENCIAL TIPO CASA PADRÃO Médio IDADE 20 anos IDADE REFERENCIAL 80 anos CONSERVAÇÃO Entre regular e novo FOC 0,851 INDICE LOCAL 100,00 DORM/SUITE 2 / 1 COMENTÁRIOS Padrão de Construção Semelhante. Localização Semelhante.										
	VALOR DE VENDA										
FATOR OFERTA 0,90 VALOR R\$ 430.000,00 DATA 02/04/2019											
3	INFORMANTE										3
	CONTATO Corretor Freelancer Imóveis - F.: (19) 3041 3322										
	ENDEREÇO DO IMÓVEL										
	ENDEREÇO Rua Joana D'Arc, n° 97										
	BAIRRO VI Rezende										
	MUNICIPIO Piracicaba										
	UF SP										
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS										
	ÁREA CONSTRUÍDA 180,00 m² ÁREA TERRENO 250,00 m² CLASSE RESIDENCIAL TIPO CASA PADRÃO Médio IDADE 10 anos IDADE REFERENCIAL 80 anos CONSERVAÇÃO Entre regular e novo FOC 0,933 INDICE LOCAL 100,00 DORM/SUITE 2 / 1 COMENTÁRIOS Padrão de Construção Semelhante. Localização Semelhante.										
	VALOR DE VENDA										
FATOR OFERTA 0,90 VALOR R\$ 500.000,00 DATA 02/04/2019											
4	INFORMANTE										4
	CONTATO Dutras Imóveis - F.: (19) 25323232										
	ENDEREÇO DO IMÓVEL										
	ENDEREÇO Rua Professor Armando Bergamin, n° 117										
	BAIRRO VI Rezende										
	MUNICIPIO Piracicaba										
	UF SP										
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS										
	ÁREA CONSTRUÍDA 143,00 m² ÁREA TERRENO 252,00 m² CLASSE RESIDENCIAL TIPO CASA PADRÃO Médio IDADE 20 anos IDADE REFERENCIAL 80 anos CONSERVAÇÃO Entre regular e novo FOC 0,851 INDICE LOCAL 100,00 DORM/SUITE 2 / 1 COMENTÁRIOS Padrão de Construção Semelhante. Localização Semelhante.										
	VALOR DE VENDA										
FATOR OFERTA 0,90 VALOR R\$ 360.000,00 DATA 02/04/2019											
5	INFORMANTE										5
	CONTATO Remax Imóveis - F.: (19) 2534 7425										
	ENDEREÇO DO IMÓVEL										
	ENDEREÇO Rua Cristo Redentor, n° 739										
	BAIRRO VI Rezende										
	MUNICIPIO Piracicaba										
	UF SP										
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS										
	ÁREA CONSTRUÍDA 169,00 m² ÁREA TERRENO 250,00 m² CLASSE RESIDENCIAL TIPO CASA PADRÃO Médio IDADE 10 anos IDADE REFERENCIAL 80 anos CONSERVAÇÃO Entre regular e novo FOC 0,933 INDICE LOCAL 100,00 DORM/SUITE 2 / 1 COMENTÁRIOS Padrão de Construção Semelhante. Localização Semelhante.										
	VALOR DE VENDA										
FATOR OFERTA 0,90 VALOR R\$ 465.000,00 DATA 02/04/2019											

439

INFORMAÇÕES BÁSICAS

ENDEREÇO	Rua Athaulpe Vas de Mello, 754 - 11143 Qd14	MUNICÍPIO	Piracicaba	UF	SP
BARRIO	Vl. Rezende	TIPO	Casa	PADRÃO	Médio
CLASSE	Residencial				
INFORMAÇÕES GERAIS					
ÁREA CONSTRUÍDA	147,60 m²	ÁREA DE TERRENO	250,00 m²		
SITUAÇÃO	Isolado	IDADE	10 anos		
CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo	IDADE REFERENCIAL	80 anos		
ÍNDICE LOCAL	100,00	FOC	0,933		

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Valor 1 (R\$)	F. fonte	Valor 2 (R\$)	Construção	Terreno	R\$ / m²	Fpc	F terr	Ftr	Foc	Fa	F extra	Homog
1	R\$ 480.000,00	0,90	R\$ 432.000,00	189,00	250,00	R\$ 2.285,71	1,00	1,00	1,00	1,00	1,06	1,00	R\$ 2.431,45
2	R\$ 430.000,00	0,90	R\$ 387.000,00	180,00	265,00	R\$ 2.150,00	1,00	0,99	1,00	1,10	1,05	1,00	R\$ 2.450,98
3	R\$ 500.000,00	0,90	R\$ 450.000,00	180,00	250,00	R\$ 2.500,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	R\$ 2.627,16
4	R\$ 360.000,00	0,90	R\$ 324.000,00	143,00	252,00	R\$ 2.265,73	1,00	1,00	1,00	1,10	0,99	1,00	R\$ 2.463,15
5	R\$ 465.000,00	0,90	R\$ 418.500,00	169,00	250,00	R\$ 2.476,33	1,00	1,00	1,00	1,00	1,03	1,00	R\$ 2.561,59

GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR PARA TRATAMENTO POR FATORES

AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA DE 80% EM TORNO DO VALOR CENTRAL DA ESTIMATIVA

GRAU III	GRAU II	GRAU I
< = 30%	< = 40%	< = 50%
Intervalo de confiabilidade		5,28%
Grau de Precisão		III
Grau de Fundamentação		GRAU II

CÁLCULOS

Média Aritmética	R\$ 2.506,87
Limite superior	R\$ 3.258,92
Limite inferior	R\$ 1.754,81
Média Saneada	R\$ 2.506,87
Desvio Padrão	R\$ 83,94
Coefficiente de variação	3,35%
Total de elementos saneados	5
t de Student	1,53
Intervalo de confiança superior	2,56%
inferior	-2,56%
Valor Total do Imóvel	R\$ 370.000,00

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Terreno	R\$	500,00	x	250,00 m²	x	1,00	x	1,00	=	R\$	125.000,00
Construções	R\$	1.800,00	x	147,60 m²	x	0,99	x	0,93	=	R\$	245.000,00
								Total	=	R\$	370.000,00

FATORES

Fpc	Fator Padrão Construtivo
Fterr	Fator Terreno
Ftr	Fator Transposição
Foc	Fator Obsolescência e Conservação
Fa	Fator Área
Fextra	Fator Extra

Corrige os diferentes padrões construtivos das amostras (Médio - Médio Baixo - Baixo - Alto - Luxo)
 Corrige a diferença da metragem dos terrenos das amostras relativamente ao terreno avaliando
 Corrige a diferença relativa a localização das amostras em região mais ou menos valorizada
 Corrige pelo método Ross Reidecke a idade e conservação das amostras
 Corrige pelo Método do Eng. Sérgio Abunahman a diferença de áreas entre as amostras e o avaliando
 Corrige ...

440

F

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*	2
* 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 um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					
SOMATÓRIA					8

TABELA 4 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO: GRAU II

TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

DESCRIÇÃO	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

INTERVALO DE CONFIANÇA 5%

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO: GRAU III