

Objeto

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Rua 09, Lote 28, quadra 22 – Casa 3
Distrito de Luzimangues – Loteamento São José
Porto Nacional/TO

Solicitante: Banco Rodobens S.A.
Proprietário: Rodobens Administração de Ativos
Imobiliários Ltda.



Emitente

CIVILTRIX ENGENHARIA LTDA
CREA: 0566433
CNPJ: 03.906.579/0001-44

Responsável Técnico

Eng. Luis Felipe Matos de Rosis
CREA: 5061044704

Documentos de Referência

Matrícula 95.529 do CRI de Porto Nacional - TO

Valores Resultantes

Valor de mercado

VM = R\$ 114.000,00 (Cento e quatorze mil reais)

Valor de liquidez (valor base de operação)

VL = R\$ 72.000,00 (Setenta e dois mil reais)

Data de referência: junho de 2025

Pressupostos e ressalvas

- (i) O presente Laudo de Avaliação decorre de solicitação do Banco Rodobens, tem por objetivo a determinação do valor de mercado e de liquidez do imóvel (valor base de operação) para fins de garantia hipotecária do imóvel em estudo junto ao Banco solicitante, sendo válido somente para esta finalidade, não sendo permitida a sua divulgação, cópia ou distribuição a terceiros.

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Código LC 36053	Revisão 0
	Emissão 18/06/2025	Folha 2 de 21

1. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

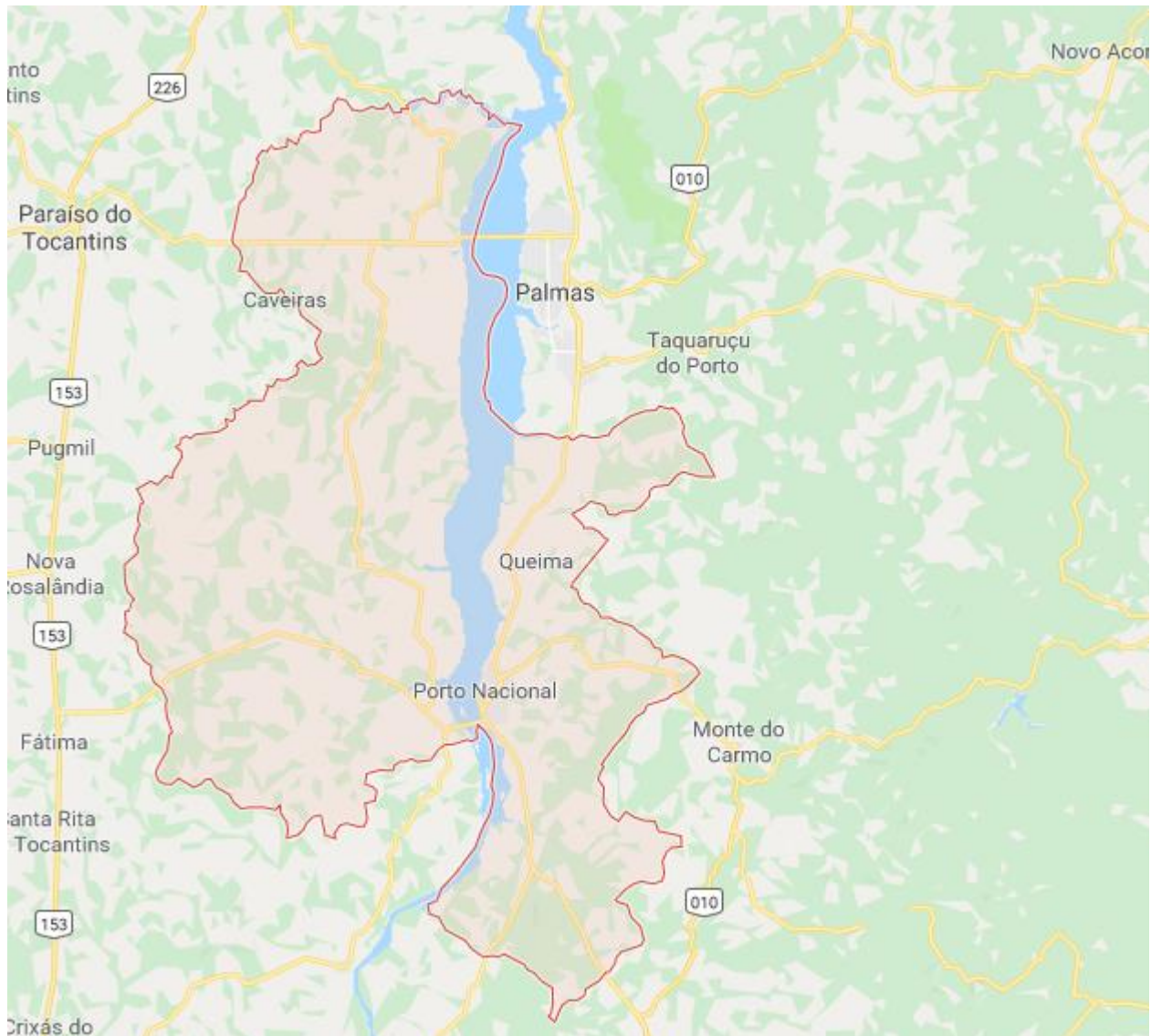
Este trabalho fundamenta-se no que estabelece a Norma Brasileira NBR 14653 – “Avaliação de bens”, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, de acordo com os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos detalhados na “Parte 2: Imóveis urbanos”.

Segue ainda as diretrizes e orientações constantes na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2011, bem como no estudo denominado “Valores de edificações de imóveis urbanos – IBAPE/SP”.

E baseia-se:

- a) na vistoria externa do imóvel, realizada em 11/06/2025;
- b) na documentação fornecida;
- c) em elementos e pesquisas constados no local quando da vistoria ao imóvel;
- d) nas informações obtidas junto aos agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, corretores, imobiliárias, etc.).

2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO



INFRAESTRUTURA URBANA, USOS PREDOMINANTES E ACESSOS

Porto Nacional é uma cidade da Região Metropolitana de Palmas/TO. Localiza-se a cerca de 60 Km da capital. Porto Nacional é popularmente denominada de "Capital do Agronegócio", sendo notável pelo potencial agropecuário.

O loteamento no distrito de Luzimangues é predominantemente residencial, com imóveis comerciais nas vias principais. O principal acesso é feito pela Rodovia TO-080, que liga a cidade até a Capital do Estado.

SERVIÇOS PÚBLICOS E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos usuais, a saber: ligação de energia elétrica, telefone, instalações de água e esgotos, iluminação pública, pavimentação, passeio público, coleta de lixo e rede de águas pluviais.

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Código LC 36053	Revisão 0
	Emissão 18/06/2025	Folha 4 de 21

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

CONDIÇÕES FÍSICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se de imóvel residencial denominada Casa 03 do Condomínio “Larissa e Isadora”.

O terreno, de formato irregular, topografia plana, consistência aparentemente firme e solo aparentemente seco situa-se em esquina, com frente principal para a Rua 09 do loteamento.

A casa é edificada em estrutura convencional em concreto armado, fechamento em alvenaria, cobertura em laje e telhado com telhas de barro.

DIMENSÕES E DIVISÃO INTERNA

O imóvel apresenta área total de 73,16m², sendo 53,79m² de área privativa edificada, 7,23m² de área privativa não edificada, 12,14m² de área de uso comum, fração ideal de 16,10%.

Conforme consta na matrícula, a casa 3, objeto de avaliação, é composta por sala, cozinha, área de serviço, dormitório, banheiro e vaga de garagem.



A imagem acima ilustra a situação da casa 3

PADRÃO DE CONSTRUÇÃO

Imóvel classificado como padrão médio (normal).

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Código LC 36053	Revisão 0
	Emissão 18/06/2025	Folha 5 de 21

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Adotado como situação paradigma, imóvel em regular estado de conservação e idade aparente de 5 anos.

CONDIÇÕES DE OCUPAÇÃO

Na data da vistoria, o imóvel encontrava-se fechado; contudo, identificaram-se indícios de ocupação, tais como objetos dispostos na garagem e vasos de plantas.

4. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

CARACTERÍSTICAS DO MERCADO LOCAL

Trata-se de loteamento novo, ainda em consolidação, com poucas casas construídas e bastantes lotes vagos. O loteamento tem imóveis de padrão simples a médio.

VIABILIDADE DE COMERCIALIZAÇÃO

Trata-se de imóvel inserido no contexto da região. Contudo, por se tratar de uma região ainda em fase de consolidação, com poucas casas construídas e bastantes lotes vagos, atribui-se ao imóvel média/baixa liquidez, sem alteração desta tendência em curto prazo.

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Código LC 36053	Revisão 0
	Emissão 18/06/2025	Folha 6 de 21

5. METODOLOGIA, PESQUISA E CÁLCULO

METODOLOGIA

A metodologia utilizada para a determinação do valor de mercado do imóvel foi o Método Comparativo. O emprego desse método visa a atender, especialmente, as recomendações preconizadas nos itens 7.5, 8.1.1 e 8.2.1 da “Parte 1: Procedimentos gerais” da Norma Brasileira NBR 14653 – “Avaliação de bens”, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, listadas abaixo:

“7.5 Escolha da metodologia

A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido no item 8.3.1.

8.3.1. Método Comparativo Direto de Custo

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

8.1.1 A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14.653, bem como nas demais partes que compõem a NBR 14.653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

8.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”

Em outras palavras, o método comparativo de dados de mercado consiste basicamente na determinação do valor de mercado para venda ou locação de um imóvel por comparação direta com imóveis assemelhados, denominados de elementos comparativos.

Para a utilização deste método devem ser sempre observados os preceitos e dispositivos da NBR-14.653 -1, dentre os quais:

“7.4.1 Aspectos Quantitativos

É recomendável buscar maior quantidade possível de dados de mercado, com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

7.4.2 Aspectos Qualitativos

Na fase de coleta de dados é recomendável:

- a) buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando;
- b) identificar e diversificar as fontes de informação, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com o objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado;
- c) identificar e descrever as características relevantes dos dados de mercado coletados;
- d) buscar dados de mercado de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.”

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Código LC 36053	Revisão 0
	Emissão 18/06/2025	Folha 7 de 21

Uma vez escolhido o método comparativo direto para a determinação do valor de mercado, é imperativa a definição da ferramenta matemática a ser utilizada no tratamento dos elementos que serão utilizados para comparação.

No presente caso, considerando as características do imóvel e do mercado onde está inserido, será empregado o tratamento por fatores, definido na “Parte 2: Imóveis urbanos” da Norma Brasileira NBR 14653 – “Avaliação de bens”, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Tal tratamento técnico dos preços observados, para serem levados à formação do valor do imóvel em análise, é realizado utilizando-se a estatística descritiva, homogeneizando-se os elementos comparativos através da aplicação de fatores matemáticos que expressem em termos numéricos as diferenças de atributos entre os elementos pesquisados e o imóvel avaliando.

Após a homogeneização procede-se a eliminação de dados discrepantes, processo denominado de saneamento da amostra. No presente caso os dados homogeneizados são saneados para um intervalo de 30% ao redor da média.

PESQUISA

Informações gerais sobre a pesquisa efetuada: imóveis ofertados para venda e/ou vendidos, com características compatíveis ao imóvel avaliando.

Procedimento de pesquisa: Tais elementos, listados em anexo, foram coletados em pesquisas realizadas na área de entorno do imóvel objeto desta avaliação, definida como uma área limitada por uma circunferência tendo como centro o imóvel em estudo e como raio a distância necessária para compor a amostra, procurando-se, dentro do possível, obter um conjunto amostral composto por elementos com características similares ao avaliando.

CONSIDERAÇÕES DE CÁLCULO

Conforme descrito, os elementos pesquisados são homogeneizados através da aplicação de fatores matemáticos.

Conforme indicado no item 10 da “Norma para avaliação de imóveis urbanos IBAPE/2011”, temos a respeito dos fatores que:

“devem refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal, com a consideração de :

- elasticidade de preços;
- localização;
- fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);
- fatores de padrão construtivo e depreciação.”

Para o presente trabalho foram consideradas as variáveis mais relevantes para retratar o comportamento do mercado imobiliário e capazes de refletir a tendência de formação de seus valores a partir da amostra utilizada.

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Código LC 36053	Revisão 0
	Emissão 18/06/2025	Folha 8 de 21

Essa simplificação apresenta como vantagem a possibilidade de explicação de fenômenos complexos com a utilização apenas das variáveis mais significativas que, muitas vezes, englobam as influências dos demais atributos.

Cabe ainda considerar que os cálculos de formação de valor, tanto quanto possível, devem refletir o comportamento do mercado, a partir da amostra, com preferência pelas transformações simples que resultem em modelo satisfatório.

Conforme subitem 8.2.1.4.2, da NBR 14653-2, só serão admitidos fatores de homogeneização indicados por entidades técnicas regionais reconhecidas, ou medidos no mercado, desde que seja anexado o estudo que os originou.

FATORES UTILIZADOS

As variáveis testadas e as utilizadas nos cálculos encontram-se de listadas a seguir:

- a) **FATOR DE OFERTA:** representa um desconto médio existente nas transações imobiliárias, tendo sido adotado um valor de 0,90 no caso de ofertas e de 1,00 no caso de transações efetuadas, conforme indicado na “Norma para avaliação de imóveis urbanos Ibape/2005”;
- b) **FATOR PADRÃO:** refere-se a classificação do padrão construtivo do imóvel, segundo os índices unitários de valores de venda estabelecidos no estudo denominado “Edificações – Valores de Venda” de 1987, procedido pela Comissão de Peritos nomeada pelos M.M. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo, atualizados pelo projeto de revisão, denominado de “Valores de edificações de imóveis urbanos – Ibape/SP”.
- c) **FATOR DEPRECIAÇÃO** (depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação): utilizado conforme o critério estabelecido no estudo denominado “Valores de edificações de imóveis urbanos – Ibape/SP” - versão 2019, que especifica a utilização do método Ross/Heidecke.
- d) **FATOR LOCAL:** contempla a diferença de localização entre os imóveis pesquisados e o imóvel avaliando.
- e) **FATOR ÁREA:** contempla a diferença de dimensão entre os imóveis pesquisados e o imóvel avaliando.
- f) **FATOR VAGAS:** contempla a diferença de quantidade de vagas de garagem entre os imóveis pesquisados e o imóvel avaliando.

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Código LC 36053	Revisão 0
	Emissão 18/06/2025	Folha 9 de 21

MEMÓRIA DE CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO

Através dos cálculos apresentados em anexo, obteve-se o valor unitário médio de venda por metro quadrado de área útil para o imóvel avaliando. Desta forma, o valor de venda do imóvel resulta em:

$$VM = vum \times Au$$

VM = valor de mercado (valor de venda)

vum = valor unitário de mercado

Au = área útil

Entende-se como valor de mercado (valor de venda), o preço que o imóvel poderia alcançar se colocado à venda em prazo razoável, com o vendedor desejando, mas não estando obrigado a vendê-lo e o comprador adquirindo-o com inteiro conhecimento de todos os usos e finalidades para os quais está adaptado e poderá ser utilizado, sem, contudo, estar compelido à compra, em outras palavras, seria o preço obtido através da compra e venda à vista. (Mc. Michael, Stanley L. - Mc. Michaels Appraising Manual, 4a Edição – Prentice Hall – Englewood Cliffs, U.S.A.)

MEMÓRIA DE CÁLCULO DO VALOR DE LIQUIDEZ

A liquidação forçada de um imóvel (valor de liquidez) é a condição relativa a hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado. (Norma Brasileira NBR 14653 – “Avaliação de bens, Parte 1 – Procedimentos Gerais”, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas).

O valor de liquidez foi determinado através da seguinte fórmula:

$$VP = VF / (1+i)^n / 12 \text{ Onde:}$$

VP = Valor de liquidez

VF = Valor de mercado

i = taxa de desconto considerando SELIC 14,75% (*) + 2,00% risco

n = prazo para absorção (36 meses).

O valor de liquidez fica representado abaixo da seguinte forma:

Valor de liquidez = Valor de mercado x fator de liquidez

VALORES RESULTANTES

Área útil (m²)	Unit. (R\$/m²)	Valor de mercado (R\$)	FL	Valor de liquidez (R\$)	
53,79	2.127,63	114.000,00	0,63	72.000,00	Prazo estimado de absorção 36 meses

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Código LC 36053	Revisão 0
	Emissão 18/06/2025	Folha 10 de 21

6. NÍVEL DE RIGOR E ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

NBR 14653-2: Tabela 4 – Graus de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau			pontuação
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no tratamento	Adoção de situação paradigma	1
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 analisadas 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	3
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e 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.					TOTAL 8

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Atendendo à tabela 3 da NBR 14653 - Parte 2, enquadra-se o presente trabalho no grau 1.

GRAU DE PRECISÃO

Atendendo à tabela 5 da NBR 14653 - Parte 2, enquadra-se o presente trabalho no grau 3.

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Código LC 36053	Revisão 0
	Emissão 18/06/2025	Folha 11 de 21

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os valores resultantes desta avaliação foram determinados através de metodologia caracterizada pela comparação com imóveis assemelhados, denominados de elementos comparativos. Tais elementos foram coletados no mercado aberto, refletindo as condições atuais do mercado imobiliário local.

Ressalta-se que não foi verificada a efetiva propriedade dos bens objeto do presente trabalho, pressupondo-se a boa fé das informações que foram prestadas pelo solicitante e por terceiros.

A propriedade dos bens foi considerada regularizada, livre e desembaraçada, isenta de quaisquer ônus, vícios ou restrições de caráter legal para pleno uso, em condições de ser imediatamente comercializado.

A CIVILTRIX Engenharia, inscrita no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA-SP), nº de registro 0566433, declara manter conduta ética profissional norteada pela regulamentação profissional, não possuindo qualquer tipo de interesse sobre o bem avaliado.

O trabalho foi desenvolvido atendendo-se aos dispositivos da Lei Federal 5194 e das resoluções nº 205 e nº 218 do CONFEA (respeitado o prescrito na Lei 8.666), que asseguram que todas as manifestações escritas vinculadas à Engenharia de Avaliações, são de responsabilidade e da competência exclusivas de profissionais legalmente habilitados pelo CREA, no livre exercício de suas atividades.

No presente trabalho foram atendidos os preceitos definidos na norma técnica Norma Brasileira NBR 14653 – “Avaliação de bens”, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, tendo sido observados também publicações do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE).

Não foram objetos de análise ou de elaboração os seguintes serviços:

- inventário, análise e valoração em separado de bens de conteúdo (móveis e utensílios), instalações e itens de decoração em geral;
- análise de projetos de engenharia (fundações, estrutural, instalações e outros), de qualidade de materiais e de execução de serviços construtivos;
- investigações técnicas em caráter pericial, instrumentadas ou não, que envolvam questões relativas às fundações ou estrutura do imóvel;
- avaliação das condições ambientais, bem como exigências de leis e regulamentações cabíveis, e impactos sobre o imóvel em análise;
- análise de risco e prevenção contra incêndio e segurança à vida.

Por fim, cabe acrescentar que este relatório é dirigido ao cliente/solicitante nomeado na capa e os signatários não devem responsabilidades a terceiros que assumam posições e decisões com base no presente trabalho.

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Código LC 36053	Revisão 0
	Emissão 18/06/2025	Folha 12 de 21

8. CONCLUSÃO

Em face de todas as considerações expostas nos itens anteriores e das características do imóvel avaliando, temos que:

Valor de mercado

VM = R\$ 114.000,00 (Cento e quatorze mil reais)

Valor de liquidez (valor base de operação)

VL = R\$ 72.000,00 (Setenta e dois mil reais)

9. ENCERRAMENTO

ANEXOS

- Fotografias do imóvel
- Croqui de localização
- Fichas de pesquisa
- Cálculos

ASSINATURA

CIVILTRIX Engenharia Ltda
CREA: 0566433
CNPJ: 03.906.579/0001-44



Luis Felipe Matos de Rosis
Engenheiro Civil
Resp. Técnico - CREA 5061044704/D
Representante Legal



LAUDO DE AVALIAÇÃO	Código LC 36053	Revisão 0
	Emissão 18/06/2025	Folha 13 de 21

FOTOS DO IMÓVEL

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Código

LC 36053

Revisão

0

Emissão

18/06/2025

Folha

14 de 21



Fachada da casa 3, esquina com a Rua 10



Local da casa 3, vizinho com as casas 1 e 2 da mesma rua



Vista geral da Rua 9 e fachada das casas 1 a 3



Identificação da casa 3



Rua 9 e imóveis vizinhos



Rua 10 e local das casas 4 e 5



Fachada das casas 4 e 5



Vista geral da Rua 10

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Código LC 36053	Revisão 0
	Emissão 18/06/2025	Folha 15 de 21

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Código

LC 36053

Revisão

0

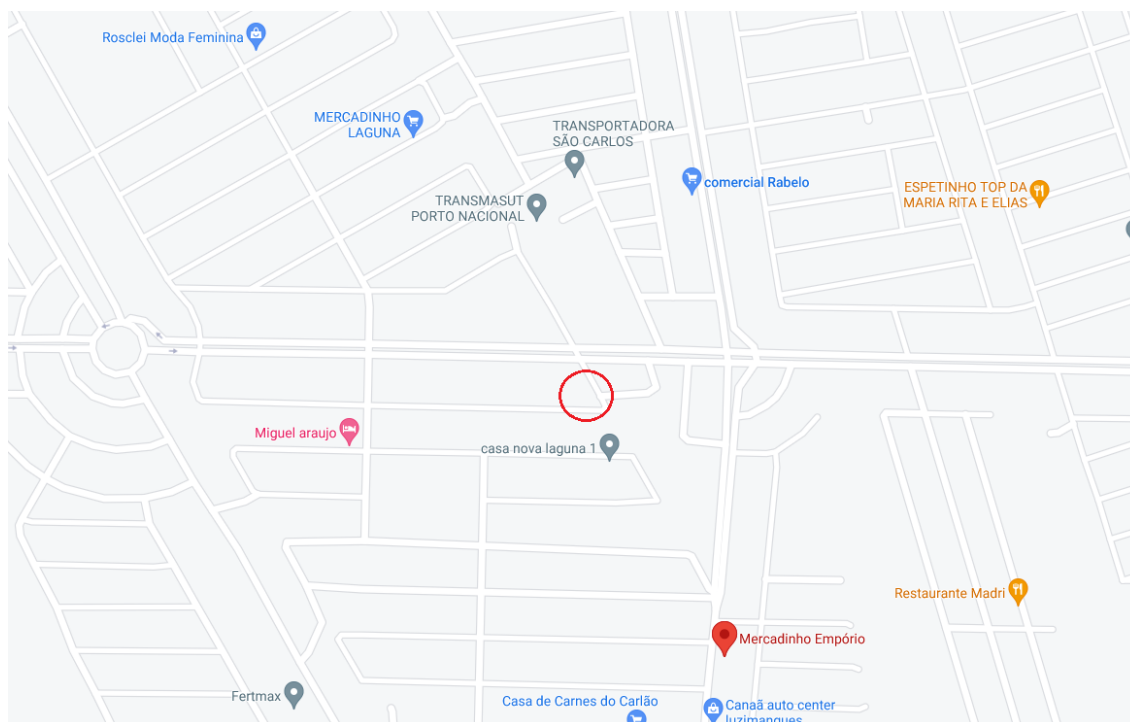
Emissão

18/06/2025

Folha

16 de 21

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



VISTA AÉREA



LAUDO DE AVALIAÇÃO	Código LC 36053	Revisão 0
	Emissão 18/06/2025	Folha 17 de 21

ELEMENTOS DE PESQUISA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Código

LC 36053

Revisão

0

Emissão

18/06/2025

Folha

18 de 21



1	ENDEREÇO:	Luzimangues,	
	COMPL.:		
	FONTE:	Orlando Junior - (63) 99116-3730 - Ref. 197KG7D	
	PREÇO:	320.000,00	PADRÃO: CMS
	NATUREZA:	Oferta	IDADE: 0
	DATA:	18/06/2025	DORMITÓRIOS: 2d1
	FRENTE:		VAGAS: 2
	ÁREA TERRENO:		ÁREA CONSTR: 80,00



2	ENDEREÇO:	Luzimangues,	
	COMPL.:		
	FONTE:	Proprietária - (62) 99275-5937 - Marco Aurélio	
	PREÇO:	450.000,00	PADRÃO: CMS
	NATUREZA:	Oferta	IDADE: 0
	DATA:	18/06/2025	DORMITÓRIOS: 3d1s
	FRENTE:		VAGAS: 2
	ÁREA TERRENO:		ÁREA CONSTR: 126,00



3	ENDEREÇO:	Luzimangues,	
	COMPL.:		
	FONTE:	Centro De Negócios - (63) 3215-0568 - Código do anúncio: CA2015	
	PREÇO:	497.000,00	PADRÃO: CMS
	NATUREZA:	Oferta	IDADE: 0
	DATA:	18/06/2025	DORMITÓRIOS: 3d1s
	FRENTE:		VAGAS: 2
	ÁREA TERRENO:		ÁREA CONSTR: 126,00



4	ENDEREÇO:	Loteamento Porto Seguro,	
	COMPL.:		
	FONTE:	Centro De Negócios - (63) 3215-0568 - Código do anúncio: CA1795	
	PREÇO:	450.000,00	PADRÃO: CM+
	NATUREZA:	Oferta	IDADE: 15
	DATA:	18/06/2025	DORMITÓRIOS: 3d1s
	FRENTE:		VAGAS: 3
	ÁREA TERRENO:		ÁREA CONSTR: 187,00



5	ENDEREÇO:	Setor Tropical Palma,	
	COMPL.:		
	FONTE:	Imobiliária Tropical - (63) 98472-2145 - Código do anúncio: 681	
	PREÇO:	250.000,00	PADRÃO: CM+
	NATUREZA:	Oferta	IDADE: 25
	DATA:	18/06/2025	DORMITÓRIOS: 3d1s
	FRENTE:		VAGAS: 2
	ÁREA TERRENO:		ÁREA CONSTR: 113,00

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Código LC 36053	Revisão 0
	Emissão 18/06/2025	Folha 19 de 21

CÁLCULOS DE FORMAÇÃO DE VALOR

LAUDO DE AVALIAÇÃO	Código LC 36053	Revisão 0
	Emissão 18/06/2025	Folha 20 de 21

HOMOGENEIZAÇÃO

página 1

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

ENDEREÇO:	Rua 09, quadra 22, lote 28 (Casa 3)				
Área útil (m²)	53,79	Idade	5	Local	100
Vagas	1	Conservação	c	Dormitórios	-
Andar	1	Coef. deprec.	0,9462	Padrão	1,497

DADOS DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA

N	Endereço	Fonte de informação
1	Luzimangues, -	Orlando Junior - (63) 99116-3730 - Ref. 197KG7D
2	Luzimangues, -	Proprietária - (62) 99275-5937 - Marco Aurélio
3	Luzimangues, -	Centro De Negócios - (63) 3215-0568 - Código do anúncio: CA2015
4	Loteamento Porto Seguro, -	Centro De Negócios - (63) 3215-0568 - Código do anúncio: CA1795
5	Setor Tropical Palma, -	Imobiliária Tropical - (63) 98472-2145 - Código do anúncio: 681
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		

DADOS, ÍNDICES E COEFICIENTES DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA

N	Preço (R\$)	fator oferta	c/ oferta	Área útil	Padrão	índice local	Dormitórios	Vagas
1	320.000,00	0,9	288.000,00	80,00	2,656	100	2d1	2
2	450.000,00	0,9	405.000,00	126,00	2,656	100	3d1s	2
3	497.000,00	0,9	447.300,00	126,00	2,656	100	3d1s	2
4	450.000,00	0,9	405.000,00	187,00	2,355	100	3d1s	3
5	250.000,00	0,9	225.000,00	113,00	2,355	100	3d1s	2
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12								

CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO

N	vida útil	idade	% da vida	conservação	tabela	k	residual	coef deprec
1	60	0	0	a	0	1	20	1
2	60	0	0	a	0	1	20	1
3	60	0	0	a	0	1	20	1
4	60	15	25	b	15,65	0,8435	20	0,8748
5	60	25	42	c	31,6	0,684	20	0,7472
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12								

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Código

LC 36053

Revisão

0

Emissão

18/06/2025

Folha

21 de 21

HOMOGENEIZAÇÃO

página 2

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA

N	Unit (R\$/m²)	flocal	fpadrão	fdeprec.	fandar	fvagas	fárea	fextra
1	3.600,00	1,000	0,564	0,946	1,000	0,965	1,083	1,000
2	3.214,29	1,000	0,564	0,946	1,000	0,975	1,186	1,000
3	3.550,00	1,000	0,564	0,946	1,000	0,978	1,186	1,000
4	2.165,78	1,000	0,636	1,082	1,000	0,951	1,283	1,000
5	1.991,15	1,000	0,636	1,266	1,000	0,956	1,160	1,000
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12								
CV =	26,54%	26,54%	20,93%	16,48%	26,54%	27,42%	23,91%	26,54%

MÉDIA E SANEAMENTO DA AMOSTRA (30% ao redor da média)

N	Unit (R\$/m²)	saneam. 1	saneam. 2	saneam. 3
1	2.007,69	2.007,69	2.007,69	2.007,69
2	2.155,78	2.155,78	2.155,78	2.155,78
3	2.389,23	2.389,23	2.389,23	2.389,23
4	2.059,36	2.059,36	2.059,36	2.059,36
5	2.026,08	2.026,08	2.026,08	2.026,08
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
M =	2.127,63	2.127,63	2.127,63	2.127,63
CV =	7,38%	7,38%	7,38%	7,38%

DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

Média saneada (R\$/m²)	2.127,63
Desv padrão	156,99
T Student	1,533
Limite Inferior	2.020,00
Limite Sup	2.235,26
Amplitude	10,12%
Grau de precisão	3

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Área útil (m²)	Unit. (R\$/m²)	Valor de mercado (R\$)	FL	Valor de liquidez (R\$)	
53,79	2.127,63	114.000,00	0,63	72.000,00	Prazo estimado de absorção 36 meses

GRAFICO

N	Observado	Estimado
1	288.000,00	271.000,00
2	405.000,00	397.000,00
3	447.300,00	386.000,00
4	405.000,00	436.000,00
5	225.000,00	240.000,00
6	0,00	0,00
7	0,00	0,00
8	0,00	0,00
9	0,00	0,00
10	0,00	0,00
11	0,00	0,00
12	0,00	0,00

