



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 63 / 2019

ROBERTO EDER BROLESE - ENGENHEIRO DE AVALIAÇÕES

Rua Almirante Barroso nº 900 - Centro - Criciúma/SC - Fone: /48/98849 6774 e-mail: brolese@gmail.com

SOLICITANTE

Luiz Carlos de Lima

INTERESSADO

Luiz Carlos de Lima

Rua Emilio de Menezes nº 706
Bairro Santa Catarina - Criciúma / SC

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação de valor de mercado

ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO
Rua Emilio de Menezes nº 706

BAIRRO
Santa Catarina

CIDADE
Criciúma

CEP
88810-260

UF
SC

ÁREAS

TERRENO	547,50 m²
SALA COMERCIAL	353,61 m²
GALPÃO FUNDOS	111,00 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO	R\$ 990.000,00
--------------------	----------------

(NOVECENTOS E NOVENTA MIL REAIS)

01. DATA DA VISITA

29/04/2019

02. ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO

Rua Emilio De Menezes Nº 706

CEP

88810-260

BAIRRO

Santa Catarina

CIDADE

Criciúma

UF

SC

03. FINALIDADE

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL.

“Entende-se como valor de mercado de uma propriedade a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

(NBR 14653-1, item 3.44)

04. DADOS DA REGIÃO

A região onde se encontra o imóvel avaliando tem ocupação predominantemente residencial (ZR 1-2 - Prefeitura Municipal de Criciúma), os padrões de construção são médios e médio alto, apresentando poucas construções antigas de padrão médio baixo que estão sendo ofertadas, considerando somente o terreno. Dispõe de toda infra-estrutura disponível no município, tais como: redes de energia elétrica e telefônica, sistema de abastecimento de água, coleta de lixo, sistema de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, transporte coletivo, escolas e igrejas. O bairro está situado cerca de 500 metros distante do centro da cidade.

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	Bairro	Antigo
	Ocupação Principal	Residencial
	Padrão Predominante	Médio
	Tráfego Local	Reduzido

04.01 SERVIÇOS PÚBLICOS E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

SERVIÇOS PÚBLICOS	x	Água Tratada			Gás Encanado
	x	Esgoto Sanitário		x	Coleta de Lixo
	x	Energia Elétrica		x	Transporte Coletivo
	x	Iluminação Pública			Lazer
	x	Pavimentação Asfáltica		x	Comércio
	x	Rede de Telefonia			Arborização

EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS	Tipo / Distância		Até 500 m	De 500 a 1000 m	Acima de 1000m
	Transporte coletivo		x		
	Comércio		x		
	Rede bancária			x	
	Escola		x		
	Saúde			x	
	Segurança			x	
	Lazer			x	

05. ZONEAMENTO

ZONEAMENTO	ZR 1-2
NÚMERO DE PAVIMENTOS	2
TAXA DE OCUPAÇÃO	50%
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	1,00

06. TERRENO**DESCRIÇÃO GERAL DO TERRENO**

Localizado em meio de quadra, na parte mais elevada do bairro, tendo sua frente direcionada predominantemente para oeste com leve inclinação para o sul. Bairro Santa Catarina à Rua Emilio de Menezes nº 706, Criciúma/SC. Possui 15,00 metros de frente, 15 metros de fundos, 36,50 metros de lateral direita e 36,50 metros de lateral esquerda, com formato retangular.

FORMATO	Regular	
SITUAÇÃO	Meio de Quadra	
TOPOGRAFIA	Plano	
DIMENSÕES	FRENTE	15,00 m
	LATERAL DIREITA	36,50 m
	LATERAL ESQUERDA	36,50 m
	FUNDOS	15,00 m
ÁREA DO TERRENO	ÁREA TOTAL	547,50 m²

COMENTÁRIOS

O terreno tem vocação comercial e residencial, está situado na parte mais elevada do bairro. As residências no entorno do terreno, possuem padrão construtivo médio e médio alto. O bairro Santa Catarina faz parte da região central de Criciúma, com fácil acesso a todas as regiões da cidade.

07. CONSTRUÇÃO

IDADE APARENTE	5 ano(s)
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo
PADRÃO CONSTRUTIVO	Médio
ESTADO DE OCUPAÇÃO	Ocupado

07.01 ÁREA DE CONSTRUÇÃO

TIPO	ÁREA (m²)
CONSTRUÇÃO PRINCIPAL	353,61 m²
CONSTRUÇÃO SECUNDÁRIA	111,00 m²
OUTROS	0,00 m²
TOTAL	464,61 m²

07.02 DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL

DESCRIÇÃO GERAL

Trata-se de uma sala comercial em alvenaria com 353,61m² (trezentos e cinquenta e três metros quadrados e sessenta e um centímetros quadrados) conforme averbação na matrícula, possui ainda uma construção nos fundos com 111,00 m² (cento e onze metros quadrados) não averbada em matrícula, mas que consta na guia de IPTU, a sala comercial possui padrão construtivo médio ou normal, a construção dos fundos apresenta padrão construtivo médio baixo ou normal baixo e não possui laje. As construções apresentam uma idade aparente de 05 anos e a principal precisa de pintura externa para sua conclusão. Foi aplicado um fator de depreciação de acordo com o critério de ross heidecke considerando a construção com uma idade aparente de 05 anos.

07.02.01 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - COMPARTIMENTOS PRINCIPAIS

COMPARTIMENTOS	QTDE	PAREDES	PISOS	TETOS	PINTURA
1) SALA COMERCIAL					
ACABAMENTO INTERNO	1	Alvenaria/Reboco Liso	Cerâmico	Laje	Acrilica
ACABAMENTO EXTERNO	1	Alvenaria/Reboco Liso	Concreto/Cimento	x	sem pintura
BANHEIRO	2	Azulejo	Cerâmico	Laje	Acrilica
ESQUADRIAS PORTAS e JANELAS					
Porta vidro blindex na fachada, demais portas em ferro e em madeira, janelas de alumínio.					
2) CONSTRUÇÃO FUNDOS					
ACABAMENTO INTERNO	1	Alvenaria/Reboco Liso	Cerâmico	Arm. Madeira/PVC	Acrilica
ACABAMENTO EXTERNO	1	Alvenaria/Reboco Liso	Concreto/Cimento	x	Acrilica
ESQUADRIAS PORTAS e JANELAS					
Portas em madeira, janelas em madeira com proteção de grade de ferro.					
COBERTURAS					
1) SALA COMERCIAL	Laje com cobertura de telha de fibrocimento.				
2) CONSTRUÇÃO FUNDOS	Armação de madeira com telha de fibrocimento e forro de PVC				

08. AVALIAÇÃO

Dentre os métodos avaliatórios determinados pela Norma Brasileira - NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, adotamos o Método Evolutivo, por julgarmos ser o que melhor reflete a realidade do mercado imobiliário para o objeto deste trabalho.

Para a determinação do valor do terreno do imóvel em estudo, procedemos uma cuidadosa pesquisa de valores da região, cuja seleção e homogeneização dos elementos comparativos, facultou a determinação do melhor valor.

Método Evolutivo: *"Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização."*
NBR 14.653-1, Item 8.2.3.

Fator de Comercialização: *"Razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedificação ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que 1 (um)."*
NBR 14.653-1, Item 3.20.

Fórmula matemática: $V_i = (V_t + V_b) * F_c$, onde:
 V_i = Valor do Imóvel;
 V_t = Valor do Terreno;
 V_b = Valor das Benfeitorias e
 F_c = Fator de Comercialização.

08.01 AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO

Área Terreno	547,50 m²	
Área Construída Sala Comercial	353,61 m²	
Área Construída Galpão Fundos	111,00 m²	
Valor do Terreno	R\$ 314.678,61	(vide anexo)
Valor das Construções	R\$ 671.644,80	(vide anexo)
Fator de Comercialização:	1,00	(adotado)
Valor Total	R\$ 986.323,40	(vide anexo)
Valor de Avaliação	R\$ 990.000,00	

Valor de Mercado:

R\$ 990.000,00 (Novecentos e Noventa Mil Reais)

08.02 AVALIAÇÃO - VALOR DE LIQUIDEZ

É o valor pelo qual o imóvel poderá ser vendido em condições imediatas, a vista e em dinheiro.

Valor de Mercado R\$ 990.000,00
Fator de Liquidez 20,00%

Valor de Liquidez R\$ 792.000,00

Valor de Liquidez:

R\$ 790.000,00 (Setecentos e Noventa Mil Reais)



09. COMENTÁRIOS

Nº da Matrícula	Cartório
4.410	1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Criciúma
Outra documentação	
IPTU	Cadastro 11.810 - Inscrição Imobiliária nº 0.35.07.0500.006.001
Comercialização	
☐ Normal	☒ Regular ☐ Lenta ☐ Ruim
Localização	
☐ Ótima	☒ Boa ☐ Regular ☐ Ruim
Coordenadas Geográficas	
28° 40' 24.91" S 49° 23' 00.75" O	
Outros comentários	
- A documentação fornecida e utilizada na elaboração deste Laudo de Avaliação é por premissa considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas medições de campo.	
- Avaliação considerando-se o imóvel livre de ônus e/ou dívidas de quaisquer natureza.	
- Apresentada a Matrícula com Gravames, Certidão Positiva de IPTU com Débitos e a Consulta Prévia.	
- A construção de 111,00m² não está averbada na matrícula, mas consta no registro de IPTU da Prefeitura Municipal.	
-Eu Roberto Eder Brolese declaro que não tenho interesse direto ou indireto no imóvel avaliando.	

10. ANEXOS

- I. Croqui de Localização
- II. Documentação Fotográfica
- III. Elementos Comparativos
- IV. Situação Paradigma e Homogeneização
- V. Fundamentação
- VI. Matrícula atualizada
- VII. Consulta Prévia e Espelho de IPTU

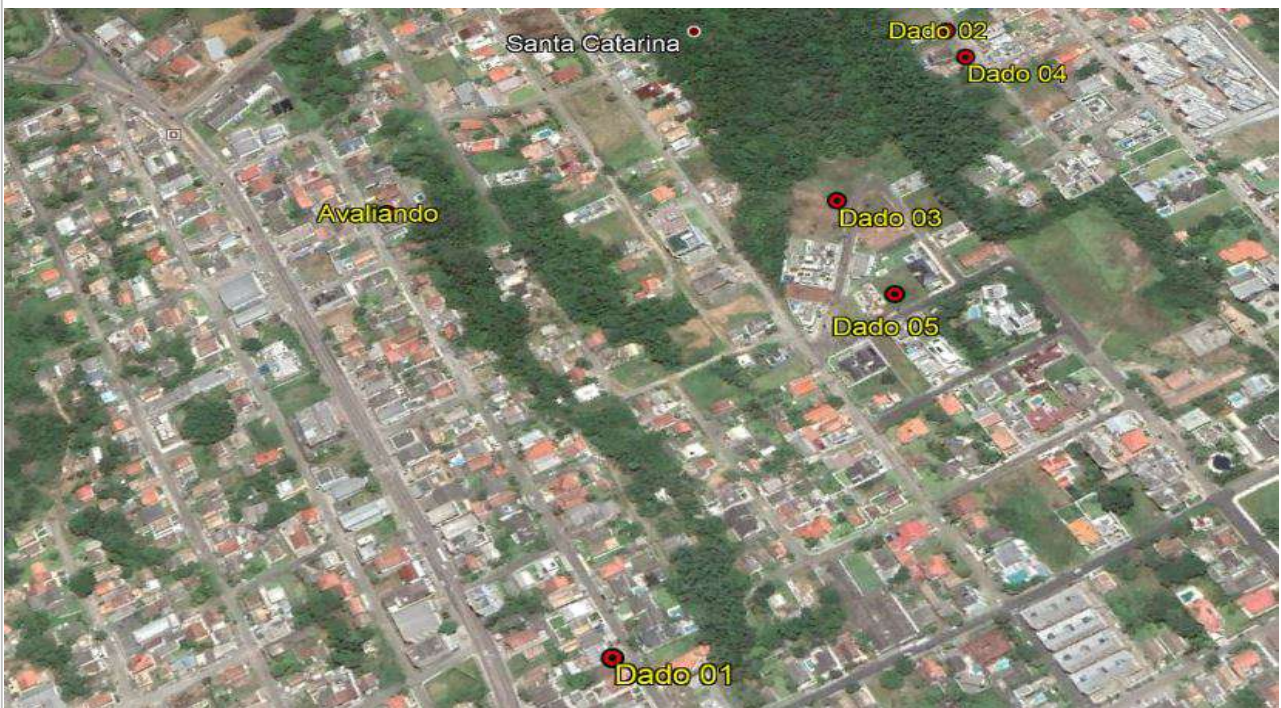
11. ENCERRAMENTO

Estamos à disposição de V.S.as. para eventuais esclarecimentos de dúvidas ou questões suscitadas por este trabalho.

Criciúma, 05 de abril de 2019

Engº Civil Roberto Eder Brolese
Crea/SC: 093796-1

ANEXO I - CROQUI E LOCALIZAÇÃO DOS DADOS



Laudo Nº 63 / 2019 - Croqui de Localização

Mapa da área urbana de São Carlos, MG, mostrando a localização do terreno em vermelho. O terreno está situado na Rua Emílio de Menezes, entre a Rua Mario Crippa e a Rua São Carlos. A zona é classificada como ZR 1-2.



PJe Assinado eletronicamente por: LUCAS RABELLO LIMAS - Juntado em: 24/11/2022 15:48:14 - 3efffe5

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DA FACHADA - SALA COMERCIAL



VISTA LATERAL DIREITA - SALA COMERCIAL



VISTA LATERAL ESQUERDA - SALA COMERCIAL



VISTA FRENTE - SALA COMERCIAL

Laudo Nº 63 / 2019 - Doc. Fotográfica

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



VISTA INTERNA - SALA COMERCIAL



VISTA INTERNA - SALA COMERCIAL



VISTA INTERNA - SALA COMERCIAL



VISTA INTERNA - SALA COMERCIAL



VISTA INTERNA - SALA COMERCIAL



VISTA INTERNA - SALA COMERCIAL

Laudo Nº 63 / 2019 - Doc. Fotográfica

ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



VISTA INTERNA - SALA COMERCIAL



VISTA BANHEIRO 01 - SALA COMERCIAL



VISTA BANHEIRO 02 - SALA COMERCIAL



VISTA FACHADA - CONSTRUÇÃO FUNDOS



VISTA FACHADA - CONSTRUÇÃO FUNDOS



VISTA INTERNA - CONSTRUÇÃO FUNDOS

Lauda Nº 63 / 2019 - Doc. Fotográfica



ELEMENTOS COMPARATIVOS

1 	INFORMANTE					1
	CONTATO Duda Imóveis (48) 3468 7777					
	ENDEREÇO DO IMÓVEL					
	ENDEREÇO Rua Emílio de Menezes nº 259					
	BAIRRO	Santa Catarina	MUNICIPIO	Criciúma	UF SC	
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS					
	ÁREA TERRENO	387,96 m²	FRENTE	12,00 m	PROFUNDIDADE 32,33 m	
	CLASSE	Residencial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA Terreno Plano	
			ÍNDICE LOCAL	100,00	SITUAÇÃO Meio de Quadra	
			MELHORAMENTOS	100,00		
COMENTÁRIOS Mesma rua do avaliando, mesma estrutura urbana.						
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA 0,90 VALOR R\$ 220.000,00						

2 	INFORMANTE					2
	CONTATO Sérgio Crepaldi Corretor de Imóveis (48) 99927 5130					
	ENDEREÇO DO IMÓVEL					
	ENDEREÇO Rua José Manoel Carvalho - Lote 24 da Quadra B - Loteamento Tinízia					
	BAIRRO	Santa Catarina	MUNICIPIO	Criciúma	UF SC	
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS					
	ÁREA TERRENO	370,50 m²	FRENTE	13,00 m	PROFUNDIDADE 28,50 m	
	CLASSE	Residencial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA Terreno Plano	
			ÍNDICE LOCAL	95,00	SITUAÇÃO Meio de Quadra	
			MELHORAMENTOS	100,00		
COMENTÁRIOS Mesmo bairro do avaliando, mesma estrutura urbana.						
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA 0,90 VALOR R\$ 197.960,00						

3 	INFORMANTE					3
	CONTATO Ricardo Martins (48) 99954 0801					
	ENDEREÇO DO IMÓVEL					
	ENDEREÇO Rua Vilmar Garbelotto - Lote 8 quadra B - Loteamento Eugenio de Bona Castelan					
	BAIRRO	Santa Catarina	MUNICIPIO	Criciúma	UF SC	
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS					
	ÁREA TERRENO	464,00 m²	FRENTE	14,00 m	PROFUNDIDADE 33,14 m	
	CLASSE	Residencial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA Terreno Plano	
			ÍNDICE LOCAL	100,00	SITUAÇÃO Meio de Quadra	
			MELHORAMENTOS	100,00		
COMENTÁRIOS Mesmo bairro do avaliando, mesma estrutura urbana.						
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA 0,90 VALOR R\$ 305.000,00						

4 	INFORMANTE					4
	CONTATO Império Imóveis (48) 3437 3322					
	ENDEREÇO DO IMÓVEL					
	ENDEREÇO Rua José Manoel Carvalho - Lote 26 da Quadra B -Loteamento Tinízia					
	BAIRRO	Santa Catarina	MUNICIPIO	Criciúma	UF SC	
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS					
	ÁREA TERRENO	370,50 m²	FRENTE	13,00 m	PROFUNDIDADE 28,50 m	
	CLASSE	Residencial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA Terreno Plano	
			ÍNDICE LOCAL	100,00	SITUAÇÃO Meio de Quadra	
			MELHORAMENTOS	100,00		
COMENTÁRIOS Mesmo bairro do avaliando, mesma estrutura urbana.						
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA 0,90 VALOR R\$ 210.000,00						

5 	INFORMANTE					5
	CONTATO D 10 Imobiliária (48) 3526 0001					
	ENDEREÇO DO IMÓVEL					
	ENDEREÇO Rua Projetada A - Lote 07 da Quadra C - Loteamento Eugenio de Bona Castelan					
	BAIRRO	Santa Catarina	MUNICIPIO	Criciúma	UF SC	
	DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS					
	ÁREA TERRENO	464,00 m²	FRENTE	14,50 m	PROFUNDIDADE 32,00 m	
	CLASSE	Residencial	TIPO	Terreno	TOPOGRAFIA Terreno Plano	
			ÍNDICE LOCAL	100,00	SITUAÇÃO Meio de Quadra	
			MELHORAMENTOS	100,00		
COMENTÁRIOS Mesmo bairro do avaliando, mesma estrutura urbana.						
VALOR DE VENDA						
FATOR OFERTA 0,90 VALOR R\$ 318.384,00						

SITUAÇÃO PARADIGMA

INFORMAÇÕES BÁSICAS

ENDEREÇO

Rua Emilio De Menezes Nº 706

BAIRRO

Santa Catarina

MUNICIPIO

Criciúma

UF

SC

INFORMAÇÕES GERAIS

ÁREA DE TERRENO

547,50 m²

TOPOGRAFIA

Terreno Plano

FRENTE

15,00 m

SITUAÇÃO

Meio de Quadra

PROF. EQUIVALENTE

36,50 m

ÍNDICE LOCAL

100,00

ÁREA SALA COMERCIAL

353,61 m²

MELHORAMENTOS

100,00

IDADE APARENTE

5 ano(s)

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Entre regular e novo

FOC

0,968

ÁREA CONST. FUNDOS

111,00 m²

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Valor 1 (R\$)	F. fonte	Valor 2 (R\$)	Terreno	Frente	R\$ / m²	Ffrente	Fprofund	Ftopog	Fesq	Farea	Fmelh	Ftransp	Homog
1	R\$ 220.000,00	0,90	R\$ 198.000,00	387,96	12,00	R\$ 510,36	1,06	1,06	1,00	1,00	0,92	1,00	1,00	R\$ 526,08
2	R\$ 197.960,00	0,90	R\$ 178.164,00	370,50	13,00	R\$ 480,87	1,04	1,10	1,00	1,00	0,95	1,00	1,05	R\$ 549,59
3	R\$ 305.000,00	0,90	R\$ 274.500,00	464,00	14,00	R\$ 591,59	1,02	1,05	1,00	1,00	0,96	1,00	1,00	R\$ 606,04
4	R\$ 210.000,00	0,90	R\$ 189.000,00	370,50	13,00	R\$ 510,12	1,04	1,10	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	R\$ 553,86
5	R\$ 318.384,00	0,90	R\$ 286.545,60	464,00	14,50	R\$ 617,56	1,01	1,07	1,00	1,00	0,96	1,00	1,00	R\$ 638,21

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

13,03%

Grau de Precisão

III

Grau de Fundamentação

II

CÁLCULOS

Média Aritmética

R\$ 574,76

Limite superior

R\$ 747,18

Limite inferior

R\$ 402,33

Média Sanada

R\$ 574,76

Desvio Padrão

R\$ 45,95

Coefficiente de variação

7,99%

Total de elementos saneados

5

t de Student

1,53

Intervalo de confiança

Superior

6,12%

R\$ 609,90

Inferior

-6,12%

R\$ 539,61

Valor Total do Terreno

R\$ 314.678,61

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

ÁREA SALA COMERCIAL

353,61 m²

Valor Construção Casa Frente

R\$ 570.576,75

ÁREA CONSTR. FUNDOS

111,00 m²

Valor Construção Casa Fundos

R\$ 101.068,04

ÁREA DO TERRENO

547,50 m²

Valor do Terreno

R\$ 314.678,61

FATOR OBSOLECÊNCIA

0,968

Fator de Comercialização

1,00

CUSTO/m² Sala Comercial

R\$ 1.667,09 /m²

Valor Total de Construção

R\$ 671.644,80

CUSTO/m² Const. Fundos

R\$ 940,72 /m²

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

R\$ 986.323,40

VALOR ADOTADO:

R\$ 990.000,00

(Novecentos e Noventa Mil Reais)

OBS: O Valor de R\$ 1.667,09 (CSL-8 Padrão Normal) para Salas Comerciais e Lojas foi obtido na Tabela do SINDUSCON/SC - Florianópolis - Emitida em 04.04.2019

OBS: O Valor de R\$ 940,72 (GI Padrão Galpão Industrial) foi obtido na Tebela do SINDUSCON/SC - Florianópolis - Emitida em 04.04.2019

FATORES

Ffrente	Fator Frente	Corrige a diferença entre as frentes efetiva entre as amostras e o avaliando
Fprofund	Fator Profundidade	Corrige a diferença entre as profundidades equivalentes entre as amostras e o avaliando
Ftopog	Fator Topografia	Corrige a influência da topografia das amostras e o avaliando
Fesq	Fator Esquina	Corrige a influência de frentes múltiplas das amostras e avaliando
Fa	Fator Área	Corrige pelo Método do Eng. Sérgio Abunahman a diferença de áreas entre as amostras e o avaliando
Fmelhor	Fator Melhoramento	Corrige a influência das melhorias urbanas existentes entre as amostras e o avaliando
Ftransp	Fator Transposição	Corrige a diferença de índice local ou fiscal entre as amostras e o avaliando

 Assinado eletronicamente por: LUCAS RABELLO LIMAS - Juntado em: 24/11/2022 15:48:14 - 62d3e5e

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO - COMPARATIVOS DE DADOS DO MERCADO

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 desajável 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	<=30%	<=40%	<=50%

INTERVALO DE CONFIANÇA **13,03%**

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU III

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO - MÉTODO EVOLUTIVO

TABELA 10 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	1
SOMATÓRIA					5

TABELA 11 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

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