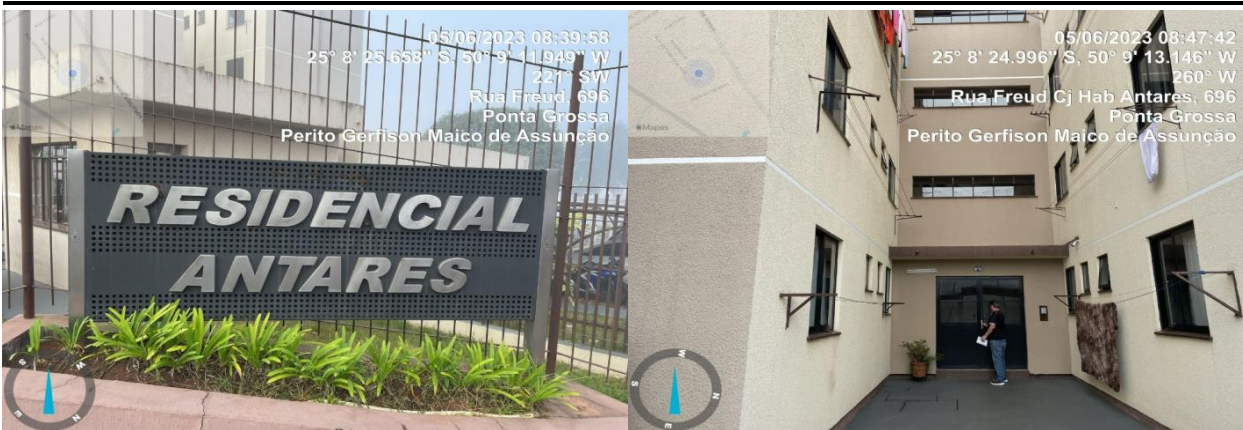




## Avaliação de Imóveis Urbanos

GERFISON MAICO DE ASSUNÇÃO

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



### INFORMAÇÕES GERAIS

Solicitante:	TJPR 4ª VARA CÍVEL DE PONTA GROSSA-PR	Data da Solicitação:	05/06/2023
Proprietário:	GILSON CESAR KZESINSKI E SANDRA M. DO NASCIMENTO	Data da Vistoria:	05/06/2023
Endereço:	RUA FREUD Nº 676	Data do Laudo:	12/06/2023
Complemento:	Bloco 14	Matrícula/Cartório:	53.820/ 1º OFICIO REGISTRO DE PONTA GROSSA.
Bairro:	COLONIA DONA LUIZA	Objetivo:	DETERMINAR O VALOR MERCADOLÓGICO DO IMÓVEL
Cidade:	PONTA GROSSA UF: PR CEP: 84053-000	Finalidade:	AValiação JUDICIAL
Metodologia:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Tratamento dos Dados:	FATORES

Informações de Áreas		Características do Imóvel	
Matrícula	IPTU	Uso:	Residencial
Terreno: 107,32 m <sup>2</sup>	Terreno: 107,32 m <sup>2</sup>	Tipologia:	-
Construída: 63,3056 m <sup>2</sup>	Construída: 63,3056 m <sup>2</sup>	Idade Aparente:	15
Comum: - m <sup>2</sup>	Fração Ideal: 107,32	Topografia:	Plano
Garagem: - m <sup>2</sup>	Área Considerada	Est. Conservação:	Entre regular e reparos simples
Depósito: - m <sup>2</sup>	Terreno: 107,32 m <sup>2</sup>	Qtd. de Quartos:	3
Total: 107,32 m <sup>2</sup>	Construída: 63,3056 m <sup>2</sup>	Qtd. de Vagas:	1
Fração Ideal: 55,960		Ocupação:	Ocupado

### VALOR DE MERCADO ADOTADO

**R\$ 211.000,00**

( DUZENTOS E ONZE MIL REAIS )

### COMENTÁRIOS GERAIS

Avaliação realizada de acordo com a Norma Técnica ABNT 14.653-2 de 2019. Certificamos ainda que o tratamento de fatores foram realizado com banco de amostra correspondente ao mercado imobiliário do Município de PONTA GROSSA-PR.

Responsável Técnico: GERFISON MAICO DE ASSUNÇÃO

Telefone de Contato: (044) 99958-3421

Identificação: CREA-PR 112608/D

Assinatura: \_\_\_\_\_





## Avaliação de Imóveis Urbanos

GERFISON MAICO DE ASSUNÇÃO

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

### CARACTERÍSTICA DO TERRENO

Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Plano	Boa	Regular	Loteamento	URBANO
Frete:	L. Direito:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
10,73 m	10,00 m	10,73 m	14,00 m	107,32 m <sup>2</sup>

### ADENDO

Fator Valorizante: Poder economico regional  
 Fator Desvalorizante: Distancia do centro comercial.

### CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Equipamentos Comunitários				Infraestrutura Urbana			
Até	500 m	1.000 m	> 1.000 m				
Coleta de Lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Água:	Sim	Iluminação Pública:	Sim
Transporte Coletivo:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Esgoto:	Sim	Fossa:	Não
Comércio:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de E. Elétrica:	Sim	Poço:	Sim
Rede Bancária:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Telefone:	Sim		
Escola:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Pavimentação:	Sim		
Saúde:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Arborização:	Sim		
Segurança:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Esgoto Pluvial:	Sim		
Lazer	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gás Canalizado:	Sim		



Vista de Identificação do Logradouro

Vista do Logradouro

### COMENTÁRIOS SOBRE A REGIÃO

A região passa por um período de baixo poder de comercialização em função da economica geral, taxas de juros elevadas e poucas linhas de financiamentos imobiliario.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
 Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P-J654 8UL7T A6GMA LNTNY





## Avaliação de Imóveis Urbanos

GERFISON MAICO DE ASSUNÇÃO

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

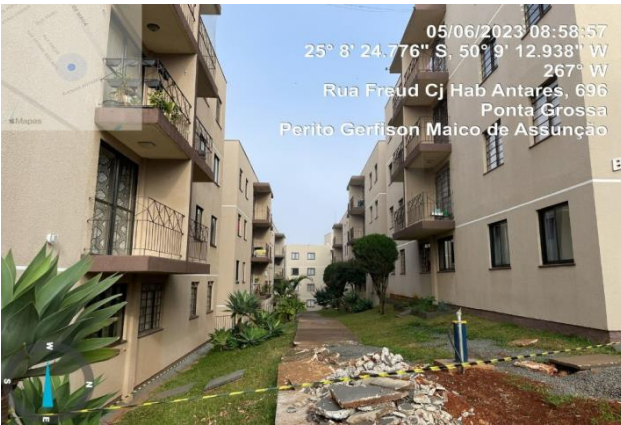
### RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Vista Frontal



Vista Frontal



Vista dos blocos



Vista Frontolateral



Acesso por escada



Porta de acesso

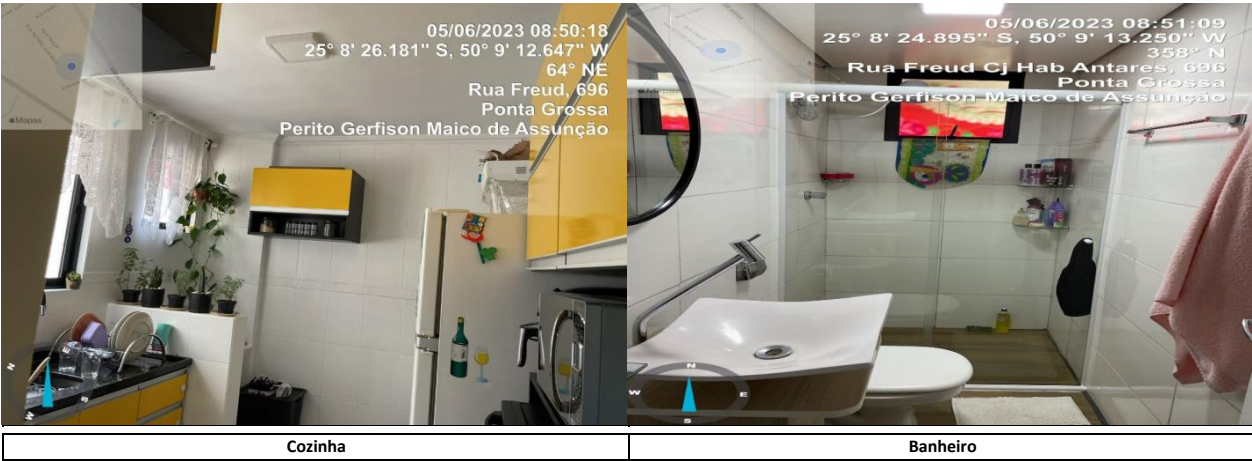




## Avaliação de Imóveis Urbanos

GERFISON MAICO DE ASSUNÇÃO

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-J654 8UL7T A6GMA LNTNY



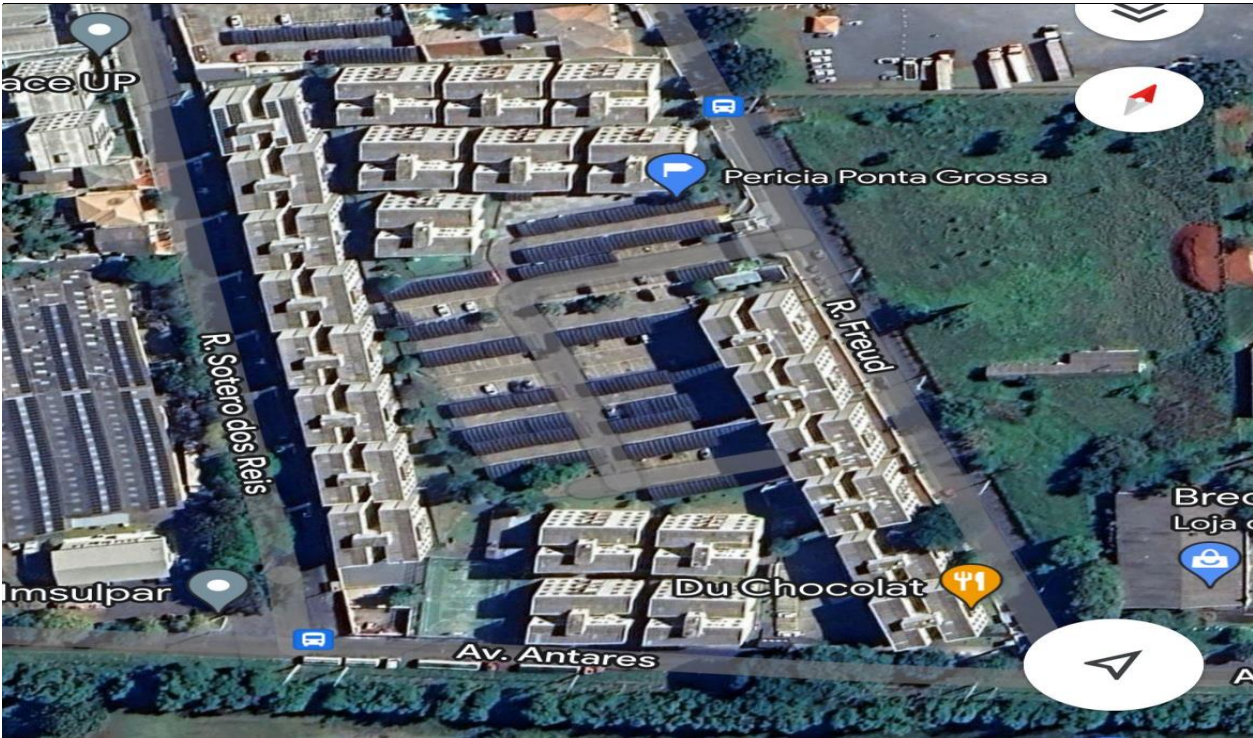


## Avaliação de Imóveis Urbanos

GERFISON MAICO DE ASSUNÇÃO

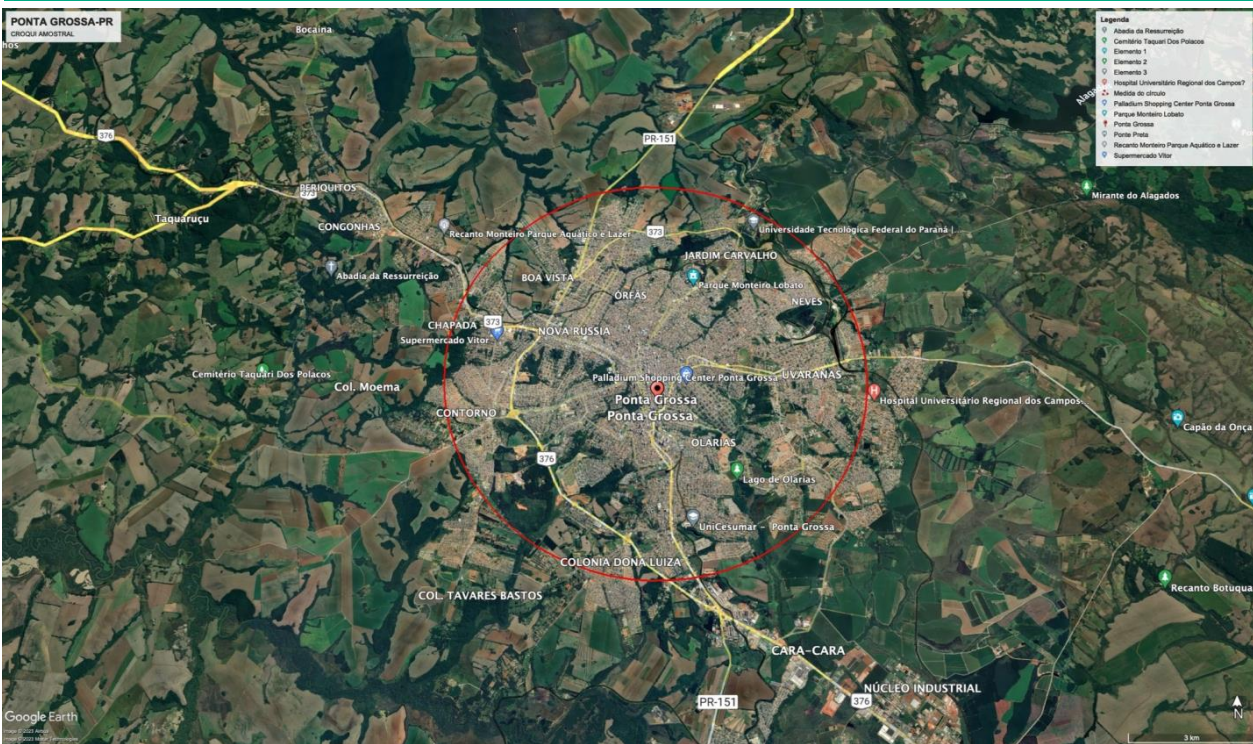
Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

### CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DESTA AVALIAÇÃO



Coordenadas: 25.1403890S 50.1535800W

### CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS





## Avaliação de Imóveis Urbanos

GERFISON MAICO DE ASSUNÇÃO

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

### METODOLOGIA UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO

#### NORMAS APLICÁVEIS

A metodologia utilizada para determinação do valor do bem está fundamentada na NBR-14653 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos.

Para complemento do trabalho foi utilizada a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos versão 2011, publicada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

#### FATORES APLICADOS NA INFLUÊNCIA DO IMÓVEL

##### FATOR OFERTA

Descrição	Depreciação	Fator*
Transação	0%	1,00
Oferta	10%	0,90

Fonte: (Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE-SP (2011))

##### FATOR ÁREA

Pode-se observar junto ao mercado imobiliário, que de um modo geral, à medida que aumentam as áreas em negócio, e conseqüentemente o volume de dinheiro da comercialização, diminuem proporcionalmente, os valores unitários das transações em ofertas, e, além disso, é muito comum na grande maioria dos casos, representando uma espécie de desconto concedido pelos vendedores à medida que crescem as importâncias das transações.

Desta forma, é necessária a aplicação de um coeficiente que traduza tal atitude do mercado imobiliário, denominada no presente estudo como Fator Área.

Para a determinação deste fator, utilizou-se as seguintes equações, conforme prescrito na publicação “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações” de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

$$Fator \text{ Área} = \left( \frac{\text{Área do Elemento Comparativo}}{\text{Área do Avaliando}} \right)^{\frac{1}{4}} \quad > \text{ Se a diferença da área da amostra for menor ou igual a 30\% a área do avaliando, o resultado é então elevado à potência de 0,25 (ou 1/4);}$$

$$Fator \text{ Área} = \left( \frac{\text{Área do Elemento Comparativo}}{\text{Área do Avaliando}} \right)^{\frac{1}{8}} \quad > \text{ Caso seja superior a 30\%, é elevado à potência de 0,125 (ou 1/8).}$$

Fonte: (Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini)

##### FATOR TOPOGRÁFIA

Descrição	Depreciação	Fator*
Plano	-	1,00
Caído para os fundos até 5%	5%	0,95
Caído para os fundos até 5% a 10%	10%	0,90
Caído para os fundos até 10% a 20%	20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	30%	0,70
Em aclive até 10%	5%	0,95
Em aclive até 20%	10%	0,90
Em aclive acima de 20%	15%	0,85
Abaixo no nível da Rua até 1,00 m	-	1,00
Abaixo no nível da Rua de 1,00 m a 2,50 m	10%	0,90
Abaixo no nível da Rua de 2,50 m a 4,00 m	20%	0,80
Acima do nível da Rua até 2,00 m	-	1,00
Acima do nível da Rua de 2,00 m até 4,00 m	10%	0,90

Fonte: (Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE-SP (2011))





## Avaliação de Imóveis Urbanos

GERFISON MAICO DE ASSUNÇÃO

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

### METODOLOGIA UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO

#### FATORES APLICADOS NA INFLUÊNCIA DO IMÓVEL

#### FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO (ACABAMENTOS)

Classificação	Mín	Med	Máx	Idade Referencial - (Ir) anos	Valor Residual - R (%)
Barracos Rústicos	0,091	0,136	0,177	5	0%
Barraco Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
Casa Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
Casa Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
Casa Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
Casa Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
Casa Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
Casa Superior	2,356	2,659	3,008	70	20%
Casa Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
Casa Luxo	4,843	4,843	4,843	60	20%
Apartamento Econômico	2,473	2,748	3,023	60	20%
Apartamento Simples S/ elevador	3,180	3,533	3,827	60	20%
Apartamento Simples C/ elevador	3,562	3,958	4,354	60	20%
Apartamento Médio S/ elevador	3,828	4,218	4,640	60	20%
Apartamento Médio C/ elevador	4,568	5,075	5,583	60	20%
Apartamento Superior S/ elevador	5,377	5,974	6,572	60	20%
Apartamento Superior C/ elevador	6,144	6,827	7,089	60	20%
Apartamento Fino	7,090	7,410	7,983	50	20%
Apartamento Luxo	7,984	8,683	9,551	50	20%
Escritório Econômico	2,081	2,313	2,544	70	20%
Escritório Simples S/ elevador	3,378	3,753	4,013	70	20%
Escritório Simples C/ elevador	3,742	4,158	4,573	70	20%
Escritório Médio S/ elevador	4,014	4,330	4,763	60	20%
Escritório Médio C/ elevador	4,745	5,273	5,767	60	20%
Escritório Superior S/ elevador	5,206	5,784	6,363	60	20%
Escritório Superior C/ elevador	5,768	6,371	7,072	60	20%
Escritório Fino	7,073	7,929	8,722	50	20%
Escritório Luxo	9,935	10,376	10,376	50	20%
Galpão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
Galpão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
Galpão Médio	1,368	1,656	1,871	80	20%
Galpão Superior	1,872	1,872	1,872	80	20%
Cobertura Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
Cobertura Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
Cobertura Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

Fonte: (Adaptado dos Estudos VEIU - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos e IUP - Índice de Unidade Padronizadas, ambos publicados pelo IBAPE-SP em 2019)

#### FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO (DEPRECIÇÃO)

O Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc ou F. Obsol.) é determinado pela expressão:

$$Foc \text{ ou } F. Obsol. = R + K x (1 - R)$$

Onde:

Foc – Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação;

R – Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em porcentagem do valor de reprodução, conforme Tabela do Fator Padrão Construtivo (Acabamentos);

K – Coeficiente de Ross-Heidecke, pode ser calculado por fórmula ou utilizar a tabela abaixo que é derivada da fórmula.

Fórmula de Aplicação do K

$$K = (1 - Ec) x \left\{ 1 - \frac{\left[ \frac{Ie}{Ir} + \left( \frac{Ie}{Ir} \right)^2 \right]}{2} \right\}$$

Onde:

Ec - Estado de Conservação

Ie - Idade da edificação

Ir - Idade referencial

Ou

#### Tabela de Ross-Heidecke





## Avaliação de Imóveis Urbanos

GERFISON MAICO DE ASSUNÇÃO

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Idade em % da vida referencia	Estado de conservação - Ec							
	a 0,00%	b 0,32%	c 2,52%	d 8,09%	e 18,10%	f 33,20%	g 52,60%	h 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

### FATOR ANDAR

Pav.	Residencial	Comercial
0	0,980	1,000
1	1,000	1,000
2	1,040	1,020
3	1,060	1,030
4	1,080	1,040
5	1,090	1,045





## Avaliação de Imóveis Urbanos

GERFISON MAICO DE ASSUNÇÃO

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

6	1,100	1,050
7	1,110	1,055
8	1,120	1,060
9	1,125	1,063
10	1,130	1,065
11	1,135	1,068
12	1,140	1,070
13	1,145	1,073
14	1,150	1,075
15	1,155	1,078
16	1,160	1,080
17	1,165	1,083
18	1,170	1,085
19	1,175	1,088
20	1,180	1,090
21	1,185	1,093
22	1,190	1,095
23	1,195	1,098
24	1,200	1,098

Fonte: (Autor Desconhecido)

### MULTIPLAS FRENTE

Uso	Fator
Residencial	1,050
Comercial	1,100
Industrial	1,000

Fonte: (Adaptado Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE-SP (2011))





Ir

## Avaliação de Imóveis Urbanos

GERFISON MAICO DE ASSUNÇÃO

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

### METODOLOGIA UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO

#### FÓRMULA DA HOMOGENEIZAÇÃO

Com o objetivo de facilitar os cálculos através da programação, plotamos os fatores retro indicados na expressão matemática genérica que segue:

$$V = \left( \frac{PA}{Área} \right) \times F. Oferta \times \left[ \sum \left( \frac{FnA}{FnC} \right) - Qtd F. + 1 \right]$$

Onde:

V = Valor do Comparativo

PA = Preço Anunciado do Imóvel

Área = Área do Imóvel

F. Oferta = Fator Oferta

FnA - Fator de Influência do Avaliando

FnC - Fator de Influência do Comparativo

Qtd F. - Quantidade de Fatores efetivamente utilizados

#### CÁLCULO DO INTERVALO DOS ELEMENTOS HOMOGÊNEOS

Consiste em definir limites (inferior e superior) para variação dos dados amostrais, desconsiderando-se os valores que não atinjam ou excedam estes limites, considerado o **Critério da Média Saneada**, sendo aplicado a expressão a seguir:

$$Li = (X - 30\% * X) = X * 0,70 \quad > \text{Limite Inferior}$$

$$Ls = (X + 30\% * X) = X * 1,30 \quad > \text{Limite Superior}$$

Onde:

Li = Limite inferior do intervalo

Ls = Limite superior do intervalo

X = Média aritmética simples

#### SANEAMENTO AMOSTRAL

Para saneamento amostral considerou-se as premissas expressas no Anexo B da 14653-2 e a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS publicado pelo IBAPE-SP. Sendo, somente após verificar um conjunto de fatores, os dados devem ser saneados, por meio dos seguintes procedimentos:

- Calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados;
- Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;
- Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado;
- Caso contrário, procura-se o elemento que, em módulo, esteja mais afastado da média, que é excluído da amostra. Após a exclusão, procede-se como em a) e b), definindo-se novos limites
- Se elementos anteriormente excluídos passarem a estar dentro dos novos limites devem ser reincluídos;
- Este processo deve ser reiterado até que todos os dados atendam o intervalo de +/- 30% em torno da última média;
- Se houver coincidência de mais de um elemento a ser excluído na etapa d), deve-se excluir apenas um, devidamente justificado;

Obs: Não são considerados elementos semelhantes ao avaliando aqueles cujos valores unitários, após a aplicação do conjunto de fatores, resultem numa amplitude de homogeneização aquém da metade ou além do dobro do valor original de transação (descontada a incidência do fator oferta quando couber).

#### CÁLCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA

O intervalo de confiança é uma amplitude de valores derivados da estatística, que tem a probabilidade de conter o valor de um parâmetro populacional desconhecido. Seu cálculo é usado para analisarmos a faixa de preços unitários em que o imóvel avaliando está inserido, considerando um certo grau de confiança (adota-se 80%). Para isso, utiliza-se a média aritméticas dos preços unitários dos elementos da amostra.

Desse modo, para o cálculo dos limites de confiança, segundo a Teoria Estatística das Pequenas Amostras ( $n < 30$ ), temos:

$$L_{\min} = X + t_{(1-\alpha/2; n-1)} * \left( \frac{S}{\sqrt{n}} \right) \quad > \text{Valor crítico inferior}$$

$$L_{\max} = X + t_{(1-\alpha/2; n-1)} * \left( \frac{S}{\sqrt{n}} \right) \quad > \text{Valor crítico superior}$$

Lmáx é o valor crítico superior;





L<sub>mín</sub> é o valor crítico inferior;

x é a média aritmética da amostra;

t(1- ;n-1) é o valor percentual para a distribuição "t" de student para um grau de liberdade n-1 e um dado grau de confiança c (80%), tabela abaixo;

S é o desvio padrão da amostra;

n é o número de elementos da amostra.

Unilateral	0,25	0,20	0,15	0,10	0,05
Bilateral	0,50	0,40	0,30	0,20	0,10
C	0,50	0,60	0,70	0,80	0,90
GL					
1	1,0000	1,3764	1,9626	3,0777	6,3138
2	0,8165	1,0607	1,3862	1,8856	2,9200
3	0,7649	0,9785	1,2498	1,6377	2,3534
4	0,7407	0,9410	1,1896	1,5332	2,1318
5	0,7267	0,9195	1,1558	1,4759	2,0150
6	0,7176	0,9057	1,1342	1,4398	1,9432
7	0,7111	0,8960	1,1192	1,4149	1,8946
8	0,7064	0,8889	1,1081	1,3968	1,8595
9	0,7027	0,8834	1,0997	1,3830	1,8331
10	0,6998	0,8791	1,0931	1,3722	1,8125
11	0,6974	0,8755	1,0877	1,3634	1,7959
12	0,6955	0,8726	1,0832	1,3562	1,7823
13	0,6938	0,8702	1,0795	1,3502	1,7709
14	0,6924	0,8681	1,0763	1,3450	1,7613
15	0,6912	0,8662	1,0735	1,3406	1,7531
16	0,6901	0,8647	1,0711	1,3368	1,7459
17	0,6892	0,8633	1,0690	1,3334	1,7396
18	0,6884	0,8620	1,0672	1,3304	1,7341
19	0,6876	0,8610	1,0655	1,3277	1,7291
20	0,6870	0,8600	1,0640	1,3253	1,7247
21	0,6864	0,8591	1,0627	1,3232	1,7207
22	0,6858	0,8583	1,0614	1,3212	1,7171
23	0,6853	0,8575	1,0603	1,3195	1,7139
24	0,6848	0,8569	1,0593	1,3178	1,7109
25	0,6844	0,8562	1,0584	1,3163	1,7081
26	0,6840	0,8557	1,0575	1,3150	1,7056
27	0,6837	0,8551	1,0567	1,3137	1,7033
28	0,6834	0,8546	1,0560	1,3125	1,7011
29	0,6830	0,8542	1,0553	1,3114	1,6991
30	0,6828	0,8538	1,0547	1,3104	1,6973

#### DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

O grau de precisão será dado a partir da amplitude do intervalo de confiança, sendo:

$$AP = \frac{L_{m\acute{a}x} - L_{m\acute{i}n}}{X}$$

L<sub>máx</sub> é o valor crítico superior;

L<sub>mín</sub> é o valor crítico inferior;

x é a média aritmética da amostra;

#### CÁLCULO DO CAMPO DE ARBÍTRIO

O campo de arbítrio corresponde à semi-amplitude de 15% em torno da estimativa pontual adotada. Pode-se arbitrar o valor do bem, desde que devidamente justificado.






## Avaliação de Imóveis Urbanos

GERFISON MAICO DE ASSUNÇÃO

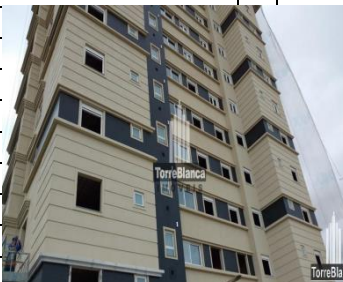
Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

DADOS DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO					
Endereço:	RUA FREUD Nº 676 - RESIDENCIAL				
Bairro:	COLONIA DONA LUIZA	Cidade:	PONTA GROSSA	UF:	PR
Informante:	NA				
Área Priv./Constr.:	63,31	Topografia:	Plano	Testada:	10,73
Área do Terreno:	107,32	Uso:	Residencial	Profundidade:	10,00
Área Equivalente:	63,31	Classificação:	Apartamento Simples S/ elevador		Médio
Idade Aparente:	15 anos	Tipologia:	-	Mult. Frontes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Entre regular e repa	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	NA	Vagas:	1	Andar:	3
Oferta/ Transação:	NA	Unitário/m²:	NA	Data:	12/06/2023
Observações:					




### Pesquisa de Elementos Comparativos

Elemento Comparativo 1					
Endereço:	Rua México, Centro - Ponta Grossa/PR				
Bairro:	CENTRO	Cidade:	PONTA GROSSA	UF:	PR
Informante:	cód. AP1454_TB / Torre Blanca Imóveis Creci 2421				
Área Priv./Constr.:	209,44	Topografia:	Plano	Testada:	12,00
Área do Terreno:	209,44	Uso:	Residencial	Profundidade:	35,00
Área Equivalente:	209,44	Classificação:	Apartamento Simples C/ elevador		
Idade Aparente:	06 anos	Tipologia:	Residencial	Mult. Frontes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 410.000,00	Vagas:	1	Andar:	4
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.761,84	Data:	05/06/2023
Observações:	(42) 99132-3715. Ed. Monterrey				



Elemento Comparativo 2					
Endereço:	Rua Souza Dantas, Orfãs - Ponta Grossa/PR				
Bairro:	ORFÃS	Cidade:	PONTA GROSSA	UF:	PR
Informante:	cód. AP1610_TB / Torre Blanca Imóveis Creci 2421				
Área Priv./Constr.:	140,00	Topografia:	Plano	Testada:	12,00
Área do Terreno:	140,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	46,66
Área Equivalente:	140,00	Classificação:	Apartamento Simples C/ elevador		Médio
Idade Aparente:	01 anos	Tipologia:		Mult. Frontes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Entre reparos simple	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 410.000,00	Vagas:	2	Andar:	5
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 2.635,71	Data:	05/10/2023
Observações:	Edifício Garopaba				







## Avaliação de Imóveis Urbanos


GERFISON MAICO DE ASSUNÇÃO

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2


Elemento Comparativo 3					
Endereço:	Rua Adjaniro Cardon, Jardim Carvalho - Ponta Grossa/PR				
Bairro:	JARDIM CARVALHO	Cidade:	PONTA GROSSA	UF:	PR
Informante:	cód. AP0323_TB / Torre Blanca Imóveis Creci 2421				
Área Priv./Constr.:	121,14	Topografia:	Plano	Testada:	10,00
Área do Terreno:	121,14	Uso:	Residencial	Profundidade:	36,00
Área Equivalente:	121,14	Classificação:	Apartamento Simples C/ elevador		
Idade Aparente:	10 anos	Tipologia:		Mult. Frontes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Reparos simples	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 410.000,00	Vagas:	2	Andar:	4
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 3.046,06	Data:	05/10/2013
Observações:					



Elemento Comparativo 4					
Endereço:	Rua Almirante Custódio de Melo, Centro - Ponta Grossa/PR				
Bairro:	CENTRO	Cidade:	PONTA GROSSA	UF:	PR
Informante:	cód. AP0237_TB / Torre Blanca Imóveis Creci 2421				
Área Priv./Constr.:	76,38	Topografia:	Plano	Testada:	10,00
Área do Terreno:	76,38	Uso:	Residencial	Profundidade:	30,00
Área Equivalente:	76,38	Classificação:	Apartamento Simples C/ elevador		
Idade Aparente:	10 anos	Tipologia:		Mult. Frontes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 420.000,00	Vagas:	1	Andar:	6
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 4.948,94	Data:	25/05/2023
Observações:					



Elemento Comparativo 5					
Endereço:	Avenida Melvin Jones, Chapada - Ponta Grossa/PR				
Bairro:	Bairro Sabará	Cidade:	PONTA GROSSA	UF:	PR
Informante:	cód. AP0260_TB / Torre Blanca Imóveis Creci 2421				
Área Priv./Constr.:	104,02	Topografia:	Plano	Testada:	15,00
Área do Terreno:	104,02	Uso:	Residencial	Profundidade:	10,00
Área Equivalente:	104,02	Classificação:	Apartamento Simples C/ elevador		
Idade Aparente:	08 anos	Tipologia:		Mult. Frontes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 420.000,00	Vagas:	2	Andar:	8
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 3.633,92	Data:	25/05/2023
Observações:					






## Avaliação de Imóveis Urbanos

GERFISON MAICO DE ASSUNÇÃO

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Elemento Comparativo 6					
Endereço:	Rua Freire Alemão, Estrela - Ponta Grossa/PR				
Bairro:	ESTRELA	Cidade:	PONTA GROSSA	UF:	PR
Informante:	cód. AP1617_TB / Torre Blanca Imóveis Creci 2421				
Área Priv./Constr.:	71,18	Topografia:	Plano	Testada:	12,00
Área do Terreno:	71,18	Uso:	Residencial	Profundidade:	35,00
Área Equivalente:	71,18	Classificação:	Apartamento Médio C/ elevador		
Idade Aparente:	01 anos	Tipologia:		Mult. Frontes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 439.000,00	Vagas:	4	Andar:	6
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 5.550,72	Data:	25/05/2023
Observações:					



Elemento Comparativo 7					
Endereço:	Rua Luiz Gama, Oficinas - Ponta Grossa/PR				
Bairro:	OFICINAS	Cidade:	PONTA GROSSA	UF:	PR
Informante:	cód. AP1383_TB / Torre Blanca Imóveis Creci 2421				
Área Priv./Constr.:	118,00	Topografia:	Plano	Testada:	15,00
Área do Terreno:	118,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	30,00
Área Equivalente:	118,00	Classificação:	Apartamento Simples C/ elevador		
Idade Aparente:	04 anos	Tipologia:		Mult. Frontes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 440.000,00	Vagas:	1	Andar:	6
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 3.355,93	Data:	05/06/2023
Observações:					



Elemento Comparativo 8					
Endereço:	Avenida Visconde de Mauá, Oficinas - Ponta Grossa/PR				
Bairro:	OFICINAS	Cidade:	PONTA GROSSA	UF:	PR
Informante:	cód. AP0046_TB / Torre Blanca Imóveis Creci 2421				
Área Priv./Constr.:	135,00	Topografia:	Plano	Testada:	12,00
Área do Terreno:	35,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	40,00
Área Equivalente:	135,00	Classificação:	Apartamento Simples C/ elevador		
Idade Aparente:	10 anos	Tipologia:		Mult. Frontes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 450.000,00	Vagas:	1	Andar:	4
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 3.000,00	Data:	05/06/2023
Observações:	Código de origem: AP1592				






## Avaliação de Imóveis Urbanos


GERFISON MAICO DE ASSUNÇÃO

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2


Elemento Comparativo 9					
Endereço:	Rua Balduino Taques, Centro - Ponta Grossa/PR				
Bairro:	CENTRO	Cidade:	PONTA GROSSA	UF:	PR
Informante:	cód. AP0194_TB / Torre Blanca Imóveis Creci 2421				
Área Priv./Constr.:	118,00	Topografia:	Plano	Testada:	10,00
Área do Terreno:	118,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	10,40
Área Equivalente:	118,00	Classificação:	Apartamento Simples C/ elevador		
Idade Aparente:	06 anos	Tipologia:		Mult. Frontes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 460.000,00	Vagas:	1	Andar:	7
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 3.508,47	Data:	30/03/2023
Observações:	cód. AP0194_TB / Torre Blanca Imóveis Creci 2421				



Elemento Comparativo 10					
Endereço:	Rua General Carneiro, Centro - Ponta Grossa/PR				
Bairro:	CENTRO	Cidade:	PONTA GROSSA	UF:	PR
Informante:	cód. AP0838_TB / Torre Blanca Imóveis Creci 2421				
Área Priv./Constr.:	149,68	Topografia:	Plano	Testada:	10,00
Área do Terreno:	149,68	Uso:	Residencial	Profundidade:	30,00
Área Equivalente:	149,68	Classificação:	Apartamento Simples C/ elevador		
Idade Aparente:	10 anos	Tipologia:		Mult. Frontes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 550.000,00	Vagas:	1	Andar:	6
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 3.307,06	Data:	05/06/2023
Observações:					



Elemento Comparativo 11					
Endereço:	Rua Tomazina 181, Uvaranas, Ponta Grossa				
Bairro:	UVARANAS	Cidade:	PONTA GROSSA	UF:	PR
Informante:					
Área Priv./Constr.:	99,00	Topografia:	Plano	Testada:	12,00
Área do Terreno:	99,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	10,00
Área Equivalente:	99,00	Classificação:	Apartamento Simples C/ elevador		
Idade Aparente:	07 anos	Tipologia:		Mult. Frontes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 310.000,00	Vagas:	1	Andar:	5
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 2.818,18	Data:	05/06/2023
Observações:					






## Avaliação de Imóveis Urbanos

GERFISON MAICO DE ASSUNÇÃO

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

### INFORMAÇÕES DO MERCADO

Comercialização:	Localização:	Regime de Ocupação:	Condições de Habitabilidade:
<b>BAIXA</b>	<b>BOA</b>	<b>Ocupado</b>	<b>EM CONFORMIDADE</b>
Nível de Oferta:	Nível de Demanda:	Absorção	Desempenho do Mercado:
<b>ALTA</b>	<b>BAIXA</b>	<b>BAIXA</b>	<b>BAIXO</b>

### NOMENCLATURA DOS FATORES

Fator Padrão:	Padrão da construção da edificação
Fator Múltiplas Frentes:	Múltiplas Frentes do terreno
Fator Andar:	Localização do pavimento na edificação vertical
Fator Topografia:	Topografia do terreno
Fator Localização:	Localização do imóvel na região
Fator Depreciação:	Depreciação do imóvel em relação a idade e estado de conservação do imóvel
Novo1#	-
Novo2#	-
Novo3#	-

### DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário em 2023 deve passar por um período de ajustes e moderação, sobretudo devido às condições gerais da economia no País. O ano de 2022 se encerrou com alta nos preços dos imóveis acima da inflação, taxa de juros em níveis bastante elevados e recorde no endividamento das famílias. Esses fatores, por um lado, devem limitar o acesso das famílias ao crédito imobiliário. Com a demanda sob controle, os preços dos imóveis também deve permanecer estável. Por outro lado, o mercado imobiliário em 2023 também deve ter estímulos com a retomada do Programa Minha Casa Minha Vida e com a revisão de Planos Diretores. Com o objetivo de fornecer uma visão ampla e atualizada sobre o mercado imobiliário no Brasil em 2023, este artigo examinará várias tendências, incluindo: Projeção de crescimento da indústria da construção civil; Volta do Programa Minha Casa Minha Vida; Tendência de preços dos imóveis à venda; Revisão de Planos Diretores; Taxa de juros, inflação e crédito imobiliário em 2023, Inadimplência e endividamento das famílias. Em 2023, as taxas de juros para financiamento imobiliário estão em um nível muito elevado em comparação aos últimos três anos. Isso se deve ao fato de que a taxa básica de juros (Selic) subiu para 13,75% ao ano. Isso elevou as taxas de financiamento para cerca de 9,5% ao ano.



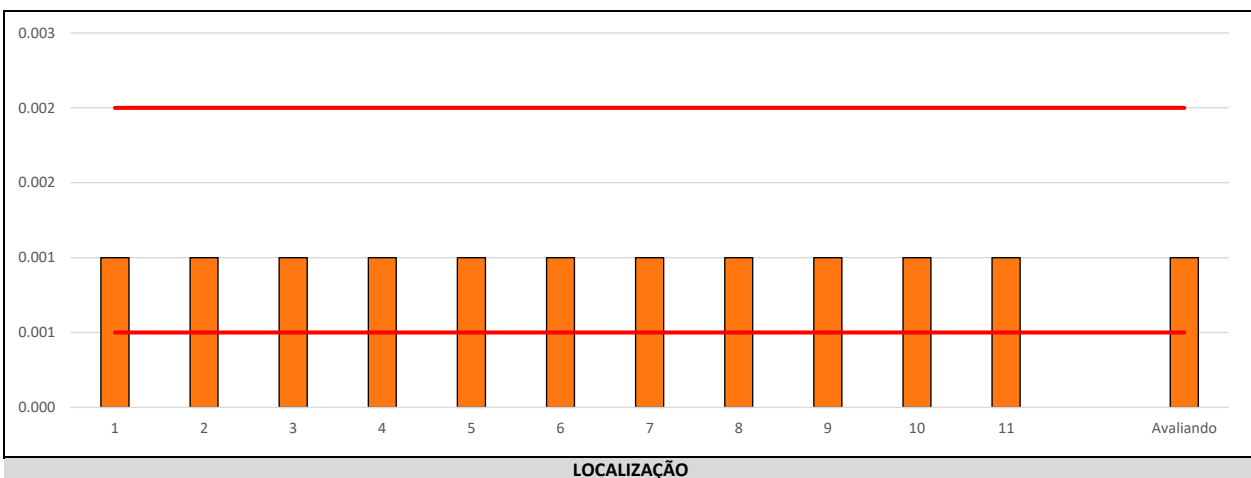
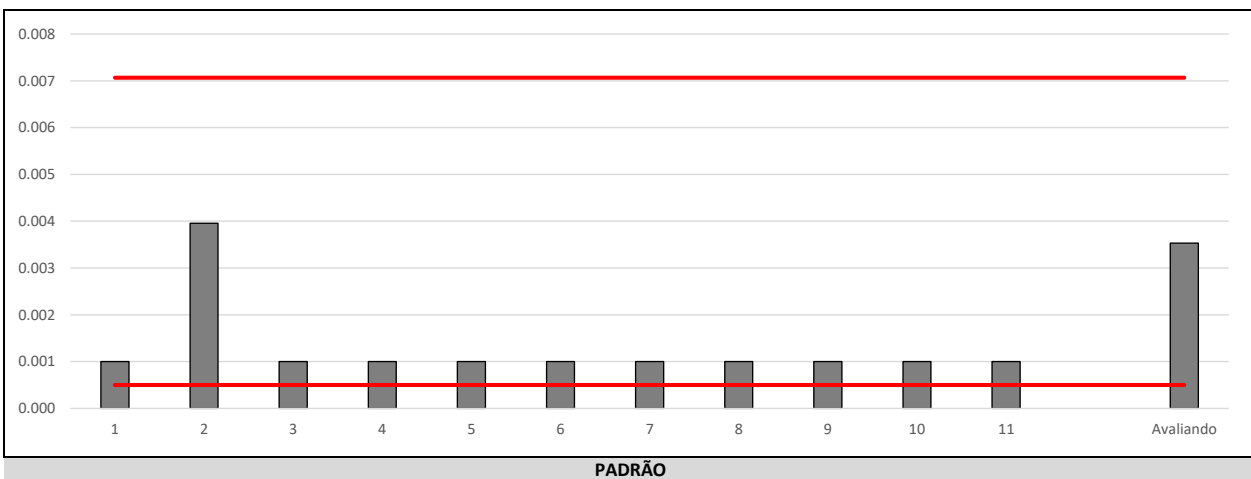
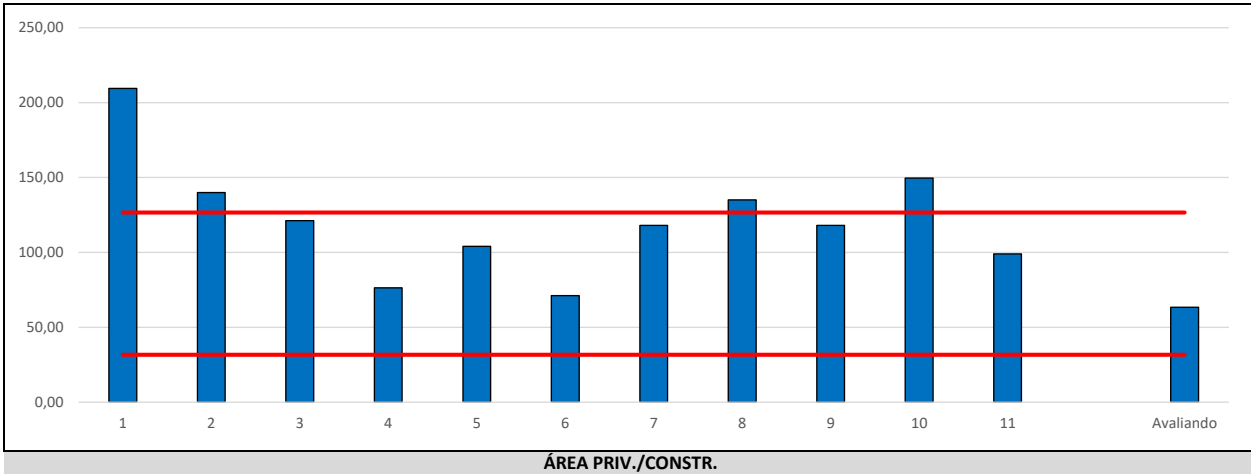


## Avaliação de Imóveis Urbanos

GERFISON MAICO DE ASSUNÇÃO

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

### ANALISE DIRETA DOS PARÂMETROS DA AVALIAÇÃO

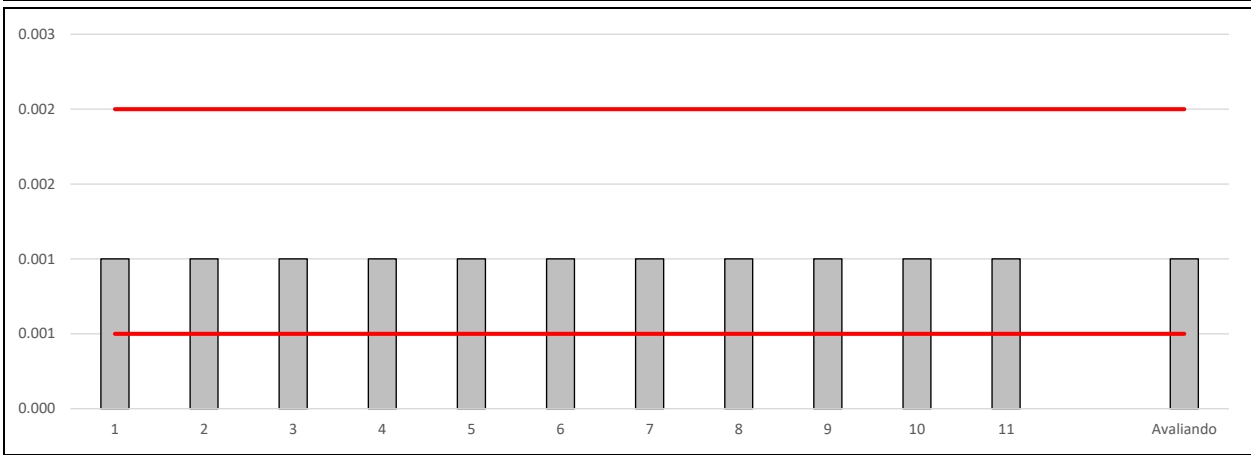




## Avaliação de Imóveis Urbanos

GERFISON MAICO DE ASSUNÇÃO

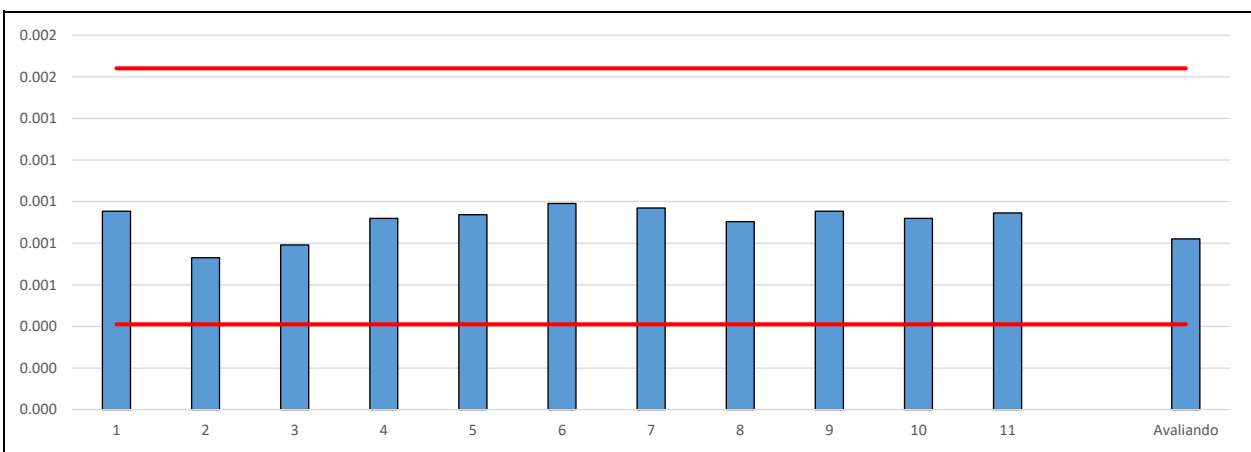
Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



TOPOGRAFIA



ANDAR



DEPRECIÇÃO

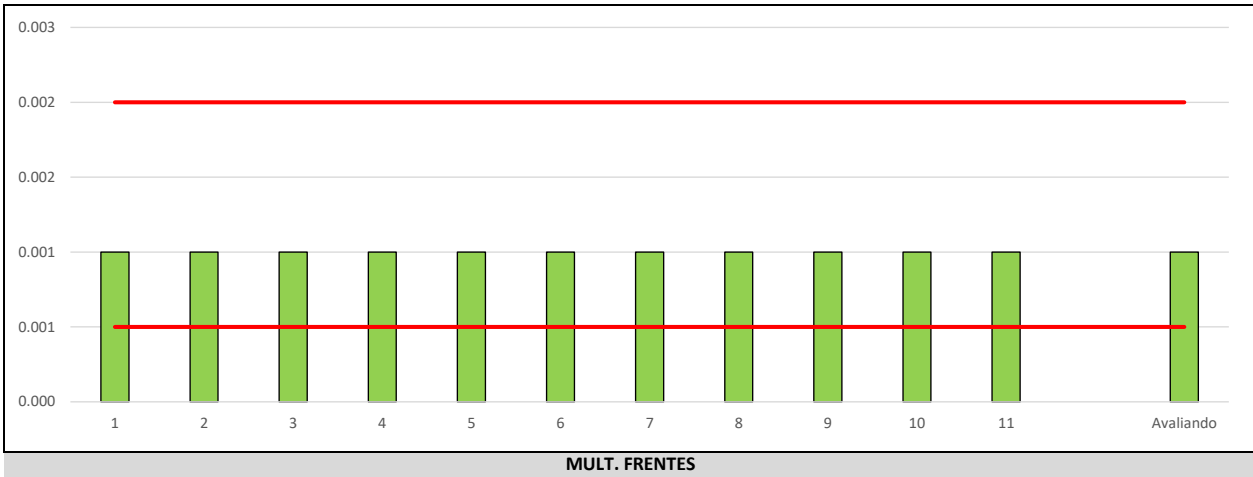




## Avaliação de Imóveis Urbanos

GERFISON MAICO DE ASSUNÇÃO

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P4654 8UL7T A6GMA LNTNY



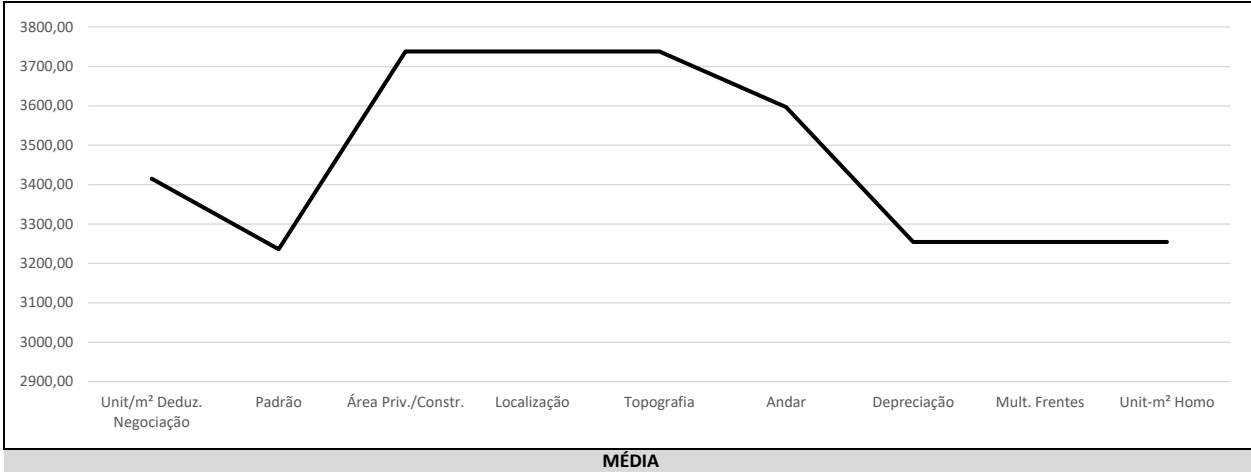


## Avaliação de Imóveis Urbanos

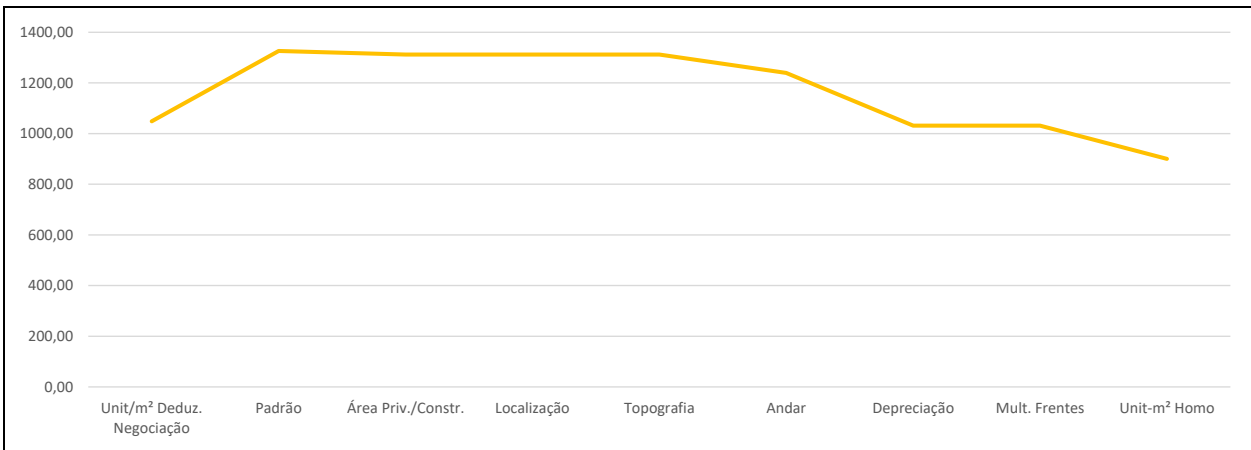
GERFISON MAICO DE ASSUNÇÃO

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

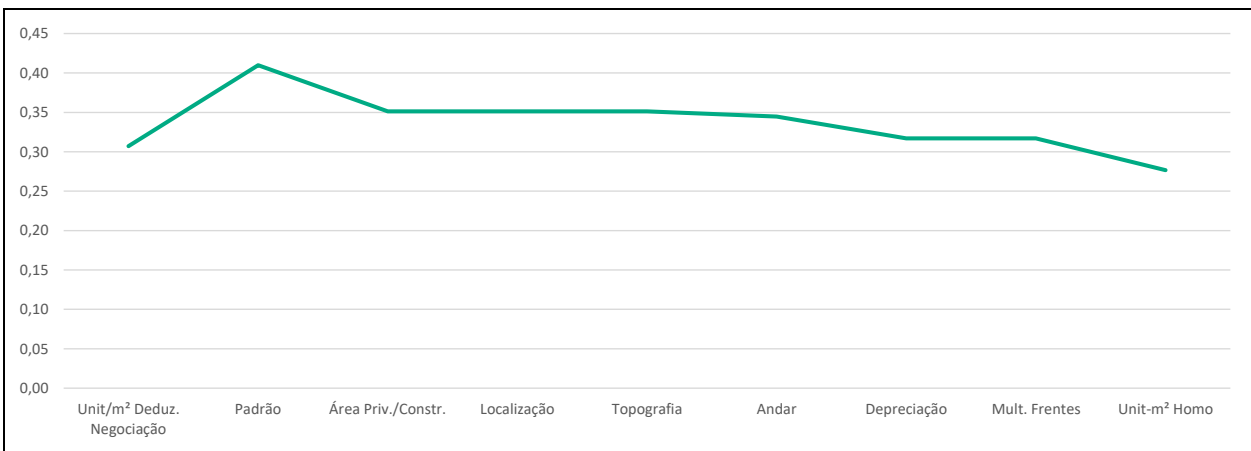
### ANALISE DIRETA DOS PARÂMETROS DA AVALIAÇÃO



MÉDIA



DESVIO PADRÃO



COEFICIENTE DE VARIAÇÃO





## Avaliação de Imóveis Urbanos

GERFISON MAICO DE ASSUNÇÃO

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

### HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS

A	Preço Anunciado	Área Priv./Constr.	F. Oferta	Unit/m <sup>2</sup> Deduz. Negociação	Padrão		Área Priv./Constr.	Localização		Topografia		Andar		Depreciação		Mult. Frontes		Soma Fatores	Unit-m <sup>2</sup> Homo
					Fator	Coef.	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.		
1	R\$ 410.000,00	209,44	0,90	R\$ 1.761,84	1,000	1,000	1,349	1,000	1,000	1,000	1,000	1,060	0,981	0,954	0,860	1,000	1,000	1,190	R\$ 2.096,81
2	R\$ 410.000,00	140,00	0,90	R\$ 2.635,71	3,958	0,253	1,219	1,000	1,000	1,000	1,000	1,080	0,963	0,730	1,124	1,000	1,000	0,559	R\$ 1.473,65
3	R\$ 410.000,00	121,14	0,90	R\$ 3.046,06	1,000	1,000	1,176	1,000	1,000	1,000	1,000	1,060	0,981	0,792	1,037	1,000	1,000	1,194	R\$ 3.636,33
4	R\$ 420.000,00	76,38	0,90	R\$ 4.948,94	1,000	1,000	1,048	1,000	1,000	1,000	1,000	1,090	0,954	0,920	0,892	1,000	1,000	0,894	R\$ 4.424,36
5	R\$ 420.000,00	104,02	0,90	R\$ 3.633,92	1,000	1,000	1,132	1,000	1,000	1,000	1,000	1,110	0,937	0,937	0,875	1,000	1,000	0,945	R\$ 3.432,24
6	R\$ 439.000,00	71,18	0,90	R\$ 5.550,72	1,000	1,000	1,030	1,000	1,000	1,000	1,000	1,090	0,954	0,991	0,828	1,000	1,000	0,812	R\$ 4.507,06
7	R\$ 440.000,00	118,00	0,90	R\$ 3.355,93	1,000	1,000	1,168	1,000	1,000	1,000	1,000	1,090	0,954	0,969	0,847	1,000	1,000	0,969	R\$ 3.252,37
8	R\$ 450.000,00	135,00	0,90	R\$ 3.000,00	1,000	1,000	1,208	1,000	1,000	1,000	1,000	1,060	0,981	0,904	0,907	1,000	1,000	1,097	R\$ 3.291,17
9	R\$ 460.000,00	118,00	0,90	R\$ 3.508,47	1,000	1,000	1,168	1,000	1,000	1,000	1,000	1,100	0,945	0,954	0,860	1,000	1,000	0,974	R\$ 3.418,07
10	R\$ 550.000,00	149,68	0,90	R\$ 3.307,06	1,000	1,000	1,240	1,000	1,000	1,000	1,000	1,090	0,954	0,920	0,892	1,000	1,000	1,086	R\$ 3.591,36
11	R\$ 310.000,00	99,00	0,90	R\$ 2.818,18	1,000	1,000	1,118	1,000	1,000	1,000	1,000	1,080	0,963	0,945	0,868	1,000	1,000	0,949	R\$ 2.674,24

Avaliando	63,31	3,533	1,000	1,000	1,000	1,040	0,820	1,000
-----------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Média Aritmética	3415,17	3254,33
Desvio Padrão	1048,37	900,27
Coefficiente de Variação	0,31	0,28

Média Saneada	3327,97
Limite Inferior	2278,03
Limite Superior	4230,63
Dados Saneados	7
Dados Descartados	4





## Avaliação de Imóveis Urbanos

GERFISON MAICO DE ASSUNÇÃO

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

### TRATAMENTO ESTATÍSTICO

#### DADOS

Número de Dados Coletados:	11
Número de Dados Saneados:	7
Número de Dados Descartados:	4
Limite Inferior (p/m²):	2.278,03
Média Aritmética (p/m²):	3.254,33
Limite Superior (p/m²):	4.230,63
Média Saneada (p/m²):	3.327,97
T. de Student:	1,440
Desvio Padrão:	900,27
Coefficiente de Variação:	0,28

#### INTERVALO DE CONFIABILIDADE

Inferior (p/m²):	-14,72%	R\$ 2.838,06
Estimado		R\$ 3.327,97
Superior (p/m²):	14,72%	R\$ 3.817,87
<b>Amplitude Total:</b>	<b>29,44%</b>	

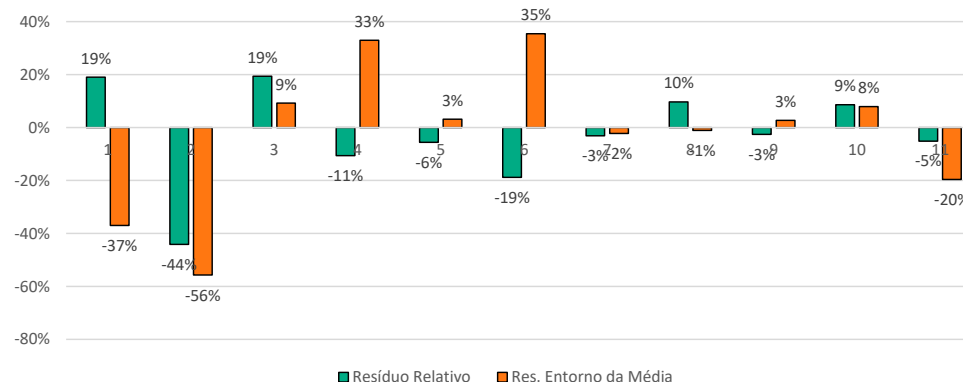
#### CAMPO DE ARBÍTRIO

Inferior (p/m²):	-15%	R\$ 2.828,77
Estimado		R\$ 3.327,97
Superior (p/m²):	15%	R\$ 3.827,16
Arbitrio Adotado:	<b>0%</b>	

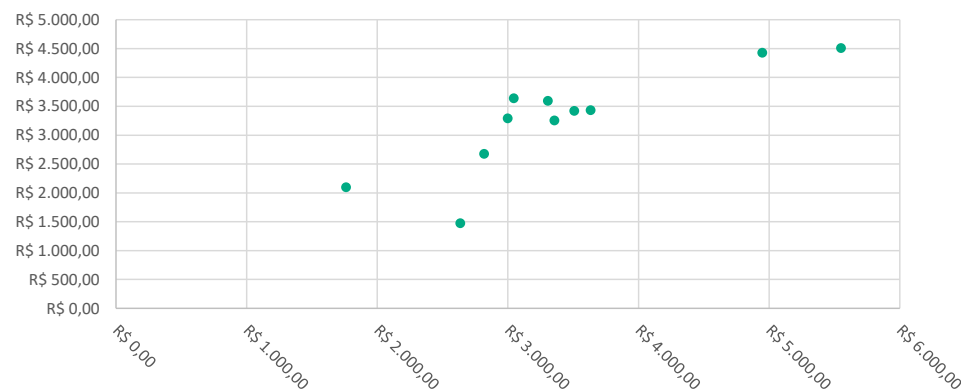
#### VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Área do Avaliando:	63,31
Unitário por m²:	R\$ 3.327,97
Valor de Mercado Calculado:	R\$ 210.679,08
<b>Valor de Mercado Adotado:</b>	<b>R\$ 211.000,00</b>

#### RESÍDUO | RESÍDUO ENTORNO DA MÉDIA



#### DISPERSÃO (Observado x Estimado)





## Avaliação de Imóveis Urbanos

GERFISON MAICO DE ASSUNÇÃO

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

### Especificação da Avaliação

#### Fundamentação

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando <b>Completa quanto a todos os fatores analisados</b>	3 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados <b>5</b>	2 Ponto
3	Identificação dos dados de mercado <b>Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas</b>	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores <b>0,80 a 1,25</b>	3 Ponto

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Pontos obtidos <b>10 Pontos</b>	
2	Itens Obrigatórios <b>Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I</b>	
3	Grau de Fundamentação Obtido <b>Grau II</b>	

#### Precisão

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido <b>10,49%</b>	
2	Grau de Precisão Obtido <b>Grau III</b>	

