creditas

Laudo de Avaliação de Imóvel

MÉTODO Fast

Código de Identificação:	**LEAD DKDNGK6**





Data da Vistoria:	**28/03/2022**

Nome:	Ana Lúcia Brum de Assis				
Endereço:	Rua Nicola Armino	nº:	111	Compl:	Bloco A - APTO 22-BV
Bairro:	Santa Fé			Condomínio:	Residencial Brisa V
Município:	Caxias do Sul	UF:	RS	CEP:	95047-029

Características do Imóvel

Tipologia:	Apartamento	Uso:	Residencial
Idade aparente:	8 anos	Padrão construtivo:	Médio Baixo
Estado de conservação:	Bom	Ocupação atual do imóvel:	Ocupado
Nº de matrícula:	136.342	Nº do Cartório:	1ª Zona de Caxias do Sul/ RS

Dimensões (m²)

Área	Matrícula	IPTU	In Loco	Considerado	Fração Ideal (%)
Construída / Apartamento	45,00 m²	50,71 m²	0,00 m²	45,00 m²	1,5976%
Comum	5,71 m²			5,71 m²	
Vagas de garagem	12,00 m²			12,00 m²	
Depósito					
Área Total	62,71 m²			62,71 m²	

Vagas de Garagem

Qtde Vaga Vinculada:	1	Qtde Vaga Autônoma:	0	Nº da Matrícula:	-

Terreno	2350,24 m²
Testada	28,86 m
Lat. Dire.	55,00 m
Lat. Esq.	56,00 m
Fração Ideal %	1,5976%

Valor de Mercado

R$ 142.000,00

(CENTO E QUARENTA E DOIS MIL REAIS)

R$ 3.155,56 / m²

Informar o valor das vagas autonômas:	R$ 0,00

Obs. 1: O imóvel objeto deste estudo foi avaliado considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado.
Obs. 2: Mediante ausência de vistoria interna optamos pelo uso de uma situação hipotética para análise da construção, um padrão médio e um estado de conservação bom/ regular.
Obs. 3: Conforme a matrícula nº 136.442, o avaliando possui direito a uma vaga de garagem descoberta sob nº 28.

Método Potencial Engenharia	Responsável técnico
São Paulo, 29/03/2022	Engª Ana Paula Ruic 5062119507

creditas

Laudo de Avaliação de Imóvel

MÉTODO Fast

Dados da Região

Infra-estrutura habitacional e serviços públicos

☑ Tratamento de água	☑ Pavimentação asfáltica	☑ Iluminação pública
☑ Esgoto sanitário	☑ Rede telefônica	☑ Coleta de lixo
☑ Energia elétrica	☐ Gás encanado	☑ Arborização

Caracterização da região

Ocupação principal: Residencial Padrão construtivo: Médio

Bairro: Antigo Tráfego local: Baixo

Fatores positivos	<500m	<1000m	>1000m
Comércio	x		
Universidade			x
Escola	x		
Hospital			x
Bancos			x
Supermercado	x		
Farmácia		x	
Praia			
Outros			
Se outros, quais:			

Comentário da Região: O imóvel está localizado em uma região com ocupação predominantemente residencial, com imóveis residenciais horizontal, vertical e imóveis industriais, dispõe de um adensamento médio. A localidade é servida por completa infraestrutura urbana e de melhoramentos públicos, facilidade de acesso a vias, comércios e serviços locais com proximidade a mercados, escolas, farmacias, posto de combustível, além de encontra-se próximo a Rodovia ERS-122.

Dados do Imóvel

Nº de pavimentos: 5

Unidades por andar (se apto):

Divisão Interna	Quantidade	Paredes	Piso	Teto	Pintura
Sala	-	-	-	-	-
Cozinha/Copa	-	-	-	-	-
Dormitórios	-	-	-	-	-
Banheiros	-	-	-	-	-
Lavanderia	-	-	-	-	-
Varanda/Sacada	-	-	-	-	-
Vagas de garagem	-	-	-	-	-

☐ Salão de festas	☐ Salão de jogos	☐ Área gourmet	☐ Playground
☐ Academia	☐ Piscina	☐ Quadra	☐ Elevador

-

Diagnóstico ambiental

i) O imóvel está localizado em área classificada como de risco pela Defesa Civil ☐ Sim ☑ Não

ii) O imóvel possui alguma suspeita de contaminação ambiental ? ☐ Sim ☑ Não

Em caso de resposta positiva, explicar: _____

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

Metodo Potencial Engenharia N° Laudo: LEAD DKDNGK6

Relatório Fotográfico



VISTA DO LOGRADOURO

FOTO 1



VISTA DA FACHADA

FOTO 2



VISTA DA FACHADA

FOTO 3



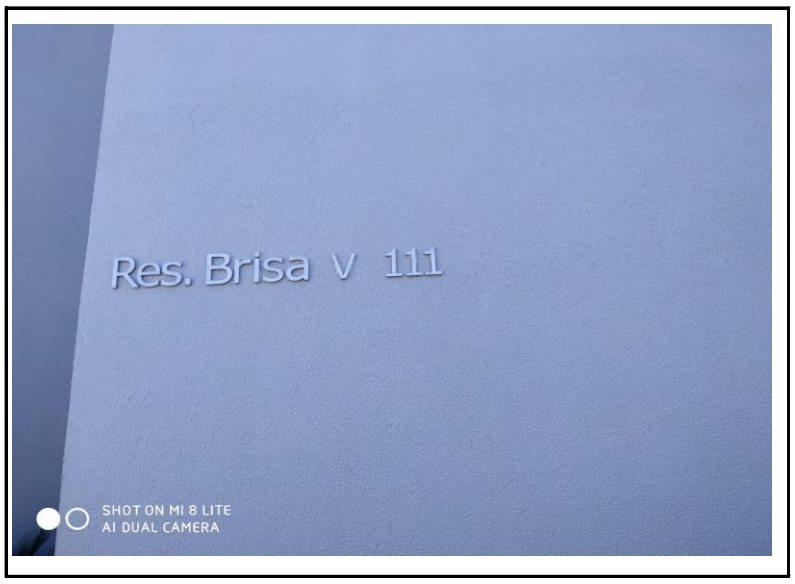
VISTA DA FACHADA

FOTO 4



VISTA DA IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

FOTO 5



VISTA DA IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

FOTO 6

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

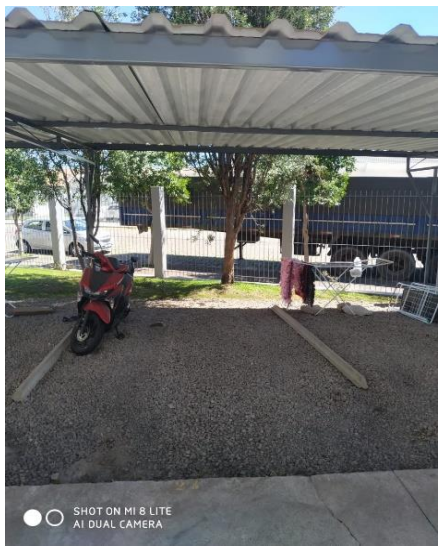
Metodo Potencial Engenharia N° Laudo: LEAD DKDNGK6

Relatório Fotográfico



VISTA DA IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

FOTO 7



VISTA DA VAGA

FOTO 8

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

METODO POTENCIAL ENGENHARIA LTDA — N° Laudo **LEAD DKDNGK6**

Pesquisa de Elementos Comparativos Venda

AVALIANDO							
Endereço:	Rua Nicola Armino, 111 (Bloco A - APTO 22-BV)						
Bairro	Santa Fé		**Cidade:**	Caxias do Sul		**Estado:**	RS
Informante:	NA				**Testada:**	28,86	
Área Priv./Constr.	45,00	**Área Equivalente:**	45,00		**Profundidade:**	56,00	
Área do Terreno:	2350,24	**Topografia:**	Plano		**Mult. Frentes:**	Não	
Tipo:	Apartamento	**Padrão de Acabamento:**	Médio Baixo		**Superficie:**	Seco	
Idade Aparente:	8	**Estado de Conservação:**	Entre Novo e Regula		**Zoneamento:**		
Qtde. Dorm.:	0	**Vagas:**	1		**Andar:**	2	
Valor:	NA	**Unitario:**	NA		**Ser. Cond.:**	Básico	
Oferta/ Transação:	**NA**	**Data Pesquisa:**	NA		**Mobiliado:**	Não	
Observações:	**Residencial Brisa V**						
Link:							

Amostra 1							
Endereço:	Rua Nicola Armino, 111						
Bairro	Santa Fé		**Cidade:**	Caxias do Sul		**Estado:**	RS
Informante:	Arboimoveis - 11 99929-3012				**Testada:**	28,86	
Área Priv./Constr.	45,00	**Área Equivalente:**	45,00		**Profundidade:**	56,00	
Área do Terreno:	2350,24	**Topografia:**	Plano		**Mult. Frentes:**	Não	
Tipo:	Apartamento	**Padr. de Acabamento:**	Médio Baixo		**Superfície:**	Seco	
Idade Aparente:	8	**Est. de Conservação:**	Entre Novo e Regula		**Zoneamento:**		
Qtde. Dorm.:	2 Quartos	**Vagas:**	1		**Andar:**	3	
Valor:	R$ 145.000,00	**Unitario:**	R$ 2.900,00		**Ser. Cond.:**	Básico	
Oferta/ Transação:	**Oferta**	**Data Pesquisa:**	29/03/2022		**Mobiliado:**	Não	
Observações:	**Residencial Brisa V -**						
Link:	https://apartamento.mercadolivre.com.br/MLB-2210594539-apartamento-padro-rs-ap0566cni-_JM						

Amostra 2							
Endereço:	Rua Nicola Armino, 111						
Bairro	Santa Fé		**Cidade:**	Caxias do Sul		**Estado:**	RS
Informante:	Affare Imóveis: (54) 9 8419-6596				**Testada:**	28,86	
Área Priv./Constr.	45,57	**Área Equivalente:**	45,57		**Profundidade:**	56,00	
Área do Terreno:	2350,24	**Topografia:**	Plano		**Mult. Frentes:**	Não	
Tipo:	Apartamento	**Padrão de Acabamento:**	Médio Baixo		**Superficie:**	Seco	
Idade Aparente:	8	**Estado de Conservação:**	Entre Novo e Regula		**Zoneamento:**		
Qtde. Dorm.:	2 Quartos	**Vagas:**	1		**Andar:**	1	
Valor:	R$ 190.000,00	**Unitario:**	R$ 3.752,47		**Ser. Cond.:**	Básico	
Oferta/ Transação:	**Oferta**	**Data Pesquisa:**	29/03/2022		**Mobiliado:**	Não	
Observações:	**Residencial Brisa V**						
Link:	https://www.affareimoveis.com.br/1571-apartamento-em-caxias-do-sul-bairro-loteamento-colina-do-sol.html						

Amostra 3							
Endereço:	Rua Nicola Armino, 111						
Bairro	Santa Fé		**Cidade:**	Caxias do Sul		**Estado:**	RS
Informante:	Vista Espaço Imobiliário: (54) 9 8114-5049				**Testada:**	28,86	
Área Priv./Constr.	45,00	**Área Equivalente:**	45,00		**Profundidade:**	56,00	
Área do Terreno:	2350,24	**Topografia:**	Plano		**Mult. Frentes:**	Não	
Tipo:	Apartamento	**Padrão de Acabamento:**	Médio Baixo		**Superficie:**	Seco	
Idade Aparente:	8	**Estado de Conservação:**	Entre Novo e Regula		**Zoneamento:**		
Qtde. Dorm.:	2 Quartos	**Vagas:**	1		**Andar:**	1	
Valor:	R$ 159.000,00	**Unitario:**	R$ 3.180,00		**Ser. Cond.:**	Básico	
Oferta/ Transação:	**Oferta**	**Data Pesquisa:**	29/03/2022		**Mobiliado:**	Sim	
Observações:	**Residencial Brisa V**						
Link:	vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-colina-do-sol-bairros-caxias-do-sul-com-garagem-45m2-venda-RS159000-id-						

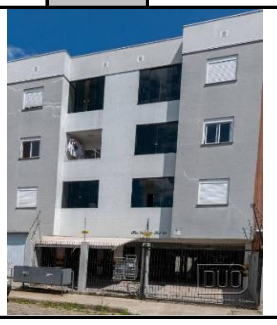
Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

METODO POTENCIAL ENGENHARIA LTDA

N° Laudo **LEAD DKDNGK6**

Pesquisa de Elementos Comparativos Venda

Amostra 4

Endereço:	Rua Guido Nitschke, 82						
Bairro	Santa Fé	**Cidade:**	Caxias do Sul			**Estado:**	RS
Informante:	Duo Imóveis: (54) 9 9610-0081			**Testada:**	0,00		
Área Priv./Constr.	51,00	**Área Equivalente:**	51,00	**Profundidade:**	0,00		
Área do Terreno:	0,00	**Topografia:**	Plano	**Mult. Frentes:**	Não		
Tipo:	Apartamento	**Padrão de Acabamento:**	Médio Baixo	**Superficie:**	Seco		
Idade Aparente:	8	**Estado de Conservação:**	Entre Novo e Regula	**Zoneamento:**			
Qtde. Dorm.:	2 Quartos	**Vagas:**	1	**Andar:**	3		
Valor:	R$ 175.000,00	**Unitario:**	R$ 3.088,24	**Ser. Cond.:**	Básico		
Oferta/ Transação:	**Oferta**	**Data Pesquisa:**	29/03/2022	**Mobiliado:**	Não		
Observações:							
Link:	w.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santa-fe-bairros-caxias-do-sul-com-garagem-51m2-venda-RS175000-id-25						

Amostra 5

Endereço:	Rua Guilherme Graziotin, 247						
Bairro	Santa Fé	**Cidade:**	Caxias do Sul			**Estado:**	RS
Informante:	Inovação Negócios: (54) 9 9124-6065			**Testada:**	0,00		
Área Priv./Constr.	51,00	**Área Equivalente:**	51,00	**Profundidade:**	0,00		
Área do Terreno:	0,00	**Topografia:**	Plano	**Mult. Frentes:**	Não		
Tipo:	Apartamento	**Padrão de Acabamento:**	Médio Baixo	**Superficie:**	Seco		
Idade Aparente:	15	**Estado de Conservação:**	Entre Novo e Regula	**Zoneamento:**			
Qtde. Dorm.:	2 Quartos	**Vagas:**	1	**Andar:**	3		
Valor:	R$ 163.000,00	**Unitario:**	R$ 2.876,47	**Ser. Cond.:**	Básico		
Oferta/ Transação:	**Oferta**	**Data Pesquisa:**	29/03/2022	**Mobiliado:**	Não		
Observações:	**Residencial Celeste**						
Link:	w.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-santa-fe-bairros-caxias-do-sul-com-garagem-51m2-venda-RS163000-id-25						

Mapa de Localização do Avaliando e Elementos Comparativos Venda



Imagens das amostras e avaliando

Coordenadas	**Latitude:**	**-29.119172°**	**Longitude:**	**-51.192232°**

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

METODO POTENCIAL ENGENHARIA LTDA

N° Laudo **LEAD DKDNGK6**

Tratamento dos Elementos Comparativos

AVALIANDO

12				
2. Fatores	Oferta:	1,000	Padrão	3,828
	Transporte			0,960
	Zoneamento			1,000
	Vaga			1,000
	Área Terreno / Constr.			52,228
	Topografia			1,000
	Mult. Frentes			1,000
	Superfície			1,000
	Andar			0,960
	Ser. Condominiais			1,050
	Mobiliado			1,000
	Testada			1,000
	Profundidade			1,000

4. Área Equivalente				
		Peso	Área	Á. Equi.
Subsolo		0,30		-
Térreo		1,00	45,00	45,00
Mezanino		0,50		-
Pavs. Superiores		0,50		-
Área Total Equivalente:				45,00
Vida Útil				60,00
Construção				
Valor da Construção			R$	65.420,24
Unitário/m² Const.			R$	1.453,78
2ª Res. M	Testada:	10		0,20
	Profund.:	25	40	0,50

2.3. Fator Transposição (Departamento de Desapropriações)			
Zona	Central	Fator Comércio	Médio
Trafegabilidade	Sim	Nível Econômico	Classe média
Pavimentação	asfalto	Densidade De Lotes	100 a 70%
Transporte Col.	até 100m	Desnível Do Terreno	Plano
Luz Domiciliar	Sim	Indice Adotado	0,960
Água Encanada	Sim		
Luz Pública	Sim		
Largura Da Rua	10 a 20m		
Guias E Sarjetas	Sim		
Esgoto	Sim		
Telefone	Sim		
Gás	Não		

96	Total Infraestrutura
1,000	Fator Comércio
1,000	Nível Econômico
1,000	Densidade De Lotes
1,000	Desnível Do Terreno
0,960	Índice Adotado

Amostra 1

1				
2. Fatores	Oferta:	0,900	Padrão	3,533
	Transporte			0,960
	Zoneamento			1,000
	Vaga			1,000
	Área Terreno / Constr.			52,228
	Topografia			1,000
	Mult. Frentes			1,000
	Superfície			1,000
	Andar			0,940
	Ser. Condominiais			1,050
	Mobiliado			1,000
	Testada			1,000
	Profundidade			1,000

4. Área Equivalente				
		Peso	Área	Á. Equi.
SubSolo		0,30		-
Térreo		1,00	45,00	45,00
Mezanino		0,50		-
Pavs. Superiores		0,50		-
Área Total Equivalente:				45,00
Vida Útil				60,00
Construção				
Valor da Construção			R$	65.420,24
Unitário/m² Const.			R$	1.453,78
2ª Res. M	Testada:	10		0,20
	Profund.:	25	40	0,50

2.3. Fator Transposição (Departamento de Desapropriações)			
Zona	Central	Fator Comércio	Médio
Trafegabilidade	Sim	Nível Econômico	Classe média
Pavimentação	asfalto	Densidade De Lotes	100 a 70%
Transporte Coleti	até 100m	Desnível Do Terreno	Plano
Luz Domiciliar	Sim	Índice Adotado	0,960
Água Encanada	Sim		
Luz Pública	Sim		
Largura Da Rua	10 a 20m		
Guias E Sarjetas	Sim		
Esgoto	Sim		
Telefone	Sim		
Gás	Não		

96	Total Infraestrutura
1,000	Fator Comércio
1,000	Nível Econômico
1,000	Densidade De Lotes
1,000	Desnível Do Terreno
0,960	Índice Adotado

Amostra 2

2				
2. Fatores	Oferta:	0,900	Padrão	4,640
	Transporte			0,960
	Zoneamento			1,000
	Vaga			1,000
	Área Terreno / Constr.			51,574
	Topografia			1,000
	Mult. Frentes			1,000
	Superfície			1,000
	Andar			1,000
	Ser. Condominiais			1,050
	Mobiliado			1,000
	Testada			1,000
	Profundidade			1,000

4. Área Equivalente				
		Peso	Área	Á. Equi.
Subsolo		0,30		-
Térreo		1,00	45,57	45,57
Mezanino		0,50		-
Pavs. Superiores		0,50		-
Área Total Equivalente:				45,57
Vida Útil				60,00
Construção				
Valor da Construção			R$	66.248,90
Unitário/m² Const.			R$	1.453,78
2ª Res. M	Testada:	10		0,20
	Profund.:	25	40	0,50

2.3. Fator Transposição (Departamento de Desapropriações)			
Zona	Central	Fator Comércio	Médio
Trafegabilidade	Sim	Nível Econômico	Classe média
Pavimentação	asfalto	Densidade De Lotes	100 a 70%
Transporte Coleti	até 100m	Desnível Do Terreno	Plano
Luz Domiciliar	Sim	Índice Adotado	0,960
Água Encanada	Sim		
Luz Pública	Sim		
Largura Da Rua	10 a 20m		
Guias E Sarjetas	Sim		
Esgoto	Sim		
Telefone	Sim		
Gás	Não		

96	Total Infraestrutura
1,000	Fator Comércio
1,000	Nível Econômico
1,000	Densidade De Lotes
1,000	Desnível Do Terreno
0,960	Índice Adotado

Amostra 3

3				
2. Fatores	Oferta:	0,900	Padrão	3,828
	Transporte			0,960
	Zoneamento			1,000
	Vaga			1,000
	Área Terreno / Constr.			52,228
	Topografia			1,000
	Mult. Frentes			1,000
	Superfície			1,000
	Andar			1,000
	Ser. Condominiais			1,050
	Mobiliado			1,000
	Testada			1,000
	Profundidade			1,000

4. Área Equivalente				
		Peso	Área	Á. Equi.
SubSolo		0,30		-
Térreo		1,00	45,00	45,00
Mezanino		0,50		-
Pavs. Superiores		0,50		-
Área Total Equivalente:				45,00
Vida Útil				60,00
Construção				
Valor da Construção			R$	65.420,24
Unitário/m² Const.			R$	1.453,78
2ª Res. M	Testada:	10		0,20
	Profund.:	25	40	0,50

2.3. Fator Transposição (Departamento de Desapropriações)			
Zona	Central	Fator Comércio	Médio
Trafegabilidade	Sim	Nível Econômico	Classe média
Pavimentação	asfalto	Densidade De Lotes	100 a 70%
Transporte Coleti	até 100m	Desnível Do Terreno	Plano
Luz Domiciliar	Sim	Índice Adotado	0,960
Água Encanada	Sim		
Luz Pública	Sim		
Largura Da Rua	10 a 20m		
Guias E Sarjetas	Sim		
Esgoto	Sim		
Telefone	Sim		
Gás	Não		

96	Total Infraestrutura
1,000	Fator Comércio
1,000	Nível Econômico
1,000	Densidade De Lotes
1,000	Desnível Do Terreno
0,960	Índice Adotado

Tratamento dos Elementos Comparativos

Amostra 4

4	2. Fatores			
	Oferta:	0,900	Padrão	3,828
	Transporte			0,960
	Zoneamento			1,000
	Vaga			1,000
	Área Terreno / Constr.			-
	Topografia			1,000
	Mult. Frentes			1,000
	Superfície			1,000
	Andar			0,940
	Ser. Condominiais			1,050
	Mobiliado			1,000
	Testada			1,000
	Profundidade			1,000

4. Área Equivalente

		Peso	Área	Á. Equi.
SubSolo		0,30		-
Térreo		1,00	51,00	51,00
Mezanino		0,50		-
Pavs. Superiores		0,50		-
Área Total Equivalente:				51,00
Vida Útil				60,00
Construção				
Valor da Construção			R$	74.142,94
Unitário/m² Const.			R$	1.453,78
2ª Res. M	Testada:	10		0,20
	Profund.:	25	40	0,50

2.3. Fator Transposição (Departamento de Desapropriações)

Zona	Central	Fator Comércio	Médio
Trafegabilidade	Sim	Nível Econômico	Classe média
Pavimentação	asfalto	Densidade De Lotes	100 a 70%
Transporte Coleti	até 100m	Desnivel Do Terreno	Plano
Luz Domiciliar	Sim	Indice Adotado	0,960
Água Encanada	Sim		
Luz Pública	Sim		
Largura Da Rua	10 a 20m		
Guias E Sarjetas	Sim		
Esgoto	Sim		
Telefone	Sim		
Gás	Não		

96	Total Infraestrutura
1,000	Fator Comércio
1,000	Nível Econômico
1,000	Densidade De Lotes
1,000	Desnivel Do Terreno
0,960	Índice Adotado

Amostra 5

5	2. Fatores			
	Oferta:	0,900	Padrão	3,828
	Transporte			0,960
	Zoneamento			1,000
	Vaga			1,000
	Área Terreno / Constr.			-
	Topografia			1,000
	Mult. Frentes			1,000
	Superfície			1,000
	Andar			0,940
	Ser. Condominiais			1,050
	Mobiliado			1,000
	Testada			1,000
	Profundidade			1,000

4. Área Equivalente

		Peso	Área	Á. Equi.
SubSolo		0,30		-
Térreo		1,00	51,00	51,00
Mezanino		0,50		-
Pavs. Superiores		0,50		-
Área Total Equivalente:				51,00
Vida Útil				60,00
Construção				
Valor da Construção			R$	68.929,87
Unitário/m² Const.			R$	1.351,57
2ª Res. M	Testada:	10		0,20
	Profund.:	25	40	0,50

2.3. Fator Transposição (Departamento de Desapropriações)

Zona	Central	Fator Comércio	Médio
Trafegabilidade	Sim	Nível Econômico	Classe média
Pavimentação	asfalto	Densidade De Lotes	100 a 70%
Transporte Coleti	até 100m	Desnível Do Terreno	Plano
Luz Domiciliar	Sim	Índice Adotado	0,960
Água Encanada	Sim		
Luz Pública	Sim		
Largura Da Rua	10 a 20m		
Guias E Sarjetas	Sim		
Esgoto	Sim		
Telefone	Sim		
Gás	Não		

96	Total Infraestrutura
1,000	Fator Comércio
1,000	Nível Econômico
1,000	Densidade De Lotes
1,000	Desnível Do Terreno
0,960	Índice Adotado

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

METODO POTENCIAL ENGENHARIA LTDA — N° Laudo: **LEAD DKDNGK6**

Homogeneização de Dados

A	Valor de Mercado	Área Priv./Constr.	Fator Fonte	Unit/m²	Transporte	Obsolescência(id. x Con.)	Padrão	Andar	Grand. Área C	Soma Fatores	Unit/m² Homog.
1	R$ 145.000,00	45,00	0,90	R$ 2.900,00	1,000	1,000	1,058	1,015	1,000	1,073	R$ 3.112,69
2	R$ 190.000,00	45,57	0,90	R$ 3.752,47	1,000	1,000	0,878	0,972	1,000	0,850	R$ 3.187,72
3	R$ 159.000,00	45,00	0,90	R$ 3.180,00	1,000	1,000	1,000	0,972	1,000	0,972	R$ 3.090,96
4	R$ 175.000,00	51,00	0,90	R$ 3.088,24	1,000	1,000	1,000	1,015	1,030	1,045	R$ 3.226,88
5	R$ 163.000,00	51,00	0,90	R$ 2.876,47	1,000	1,053	1,000	1,015	1,030	1,098	R$ 3.157,89
	Avaliando	45,00									

Média	3.159,43
Desvio Padrão	355,16
Coef. de Variação	0,11

Média	3.155,23
Desvio Padrão	55,08
Coef. de Variação	0,02
Média Aritmética	3.155,23
Média Saneada	3.155,23
Lim. Mín.	2.208,66
Lim. Máx.	4.101,80
Amostras Descartadas	-

Área Privativa	x	Média Saneada	x	Fator Ajuste	=	Valor de Mercado
45,00		**R$ 3.155,23**		**1,00**	=	**R$ 142.000,00**

Valor de Mercado Calculado	=	**R$ 142.000,00**
Fator Comercialização	=	**1,00**
Valor de Mercado Adotado	=	**R$ 142.000,00**

Tratamento Estátistico

Dados

N. de Elementos Coletados:	**5**
N. de Elementos Saneados:	**5**
Limite Inferior (p/m²):	**R$ 2.208,66**
Média Aritmética (p/m²):	**R$ 3.155,23**
Limite Superior (p/m²):	**R$ 4.101,80**
Média Saneada (p/m²):	**R$ 3.155,23**
T. de Student:	**1,476**
Desvio Padrão:	**55,08**
Coeficiente de Variação:	**0,02**

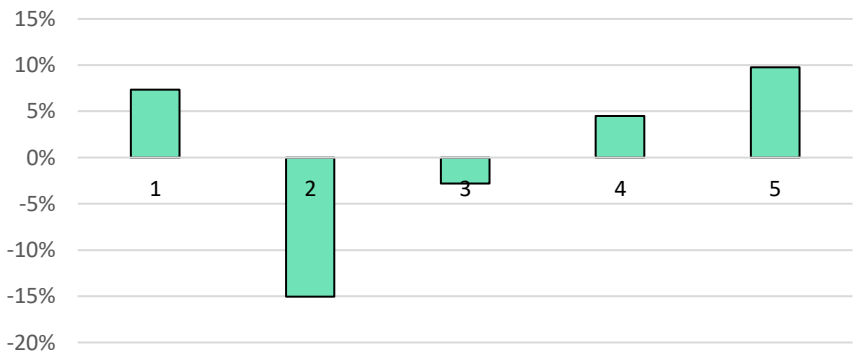
Intervalo de Confiabilidade

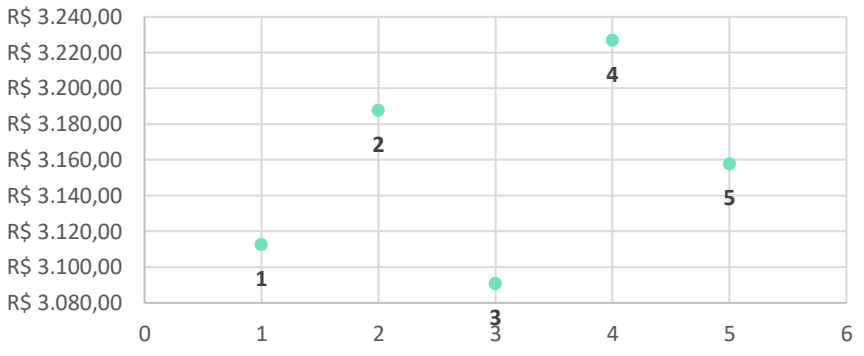
Resultado (p/m²):	**R$ 36,36**	
Inferior (p/m²):	**R$ 3.118,87**	**-1%**
Superior (p/m²):	**R$ 3.191,58**	**1%**
Amplitude total:	**2%**	

Especificação da Avaliação

Fundamentação:	**II**
Precisão:	**III**

Gráfico de Disperção





Diagnóstico de Mercado e Considerações Finais

O imóvel avaliado possui uma boa localização, em uma região predominantemente ocupada por imóveis residenciais de médio-baixo e médio padrão, com proximidade à variados comércios e serviços. Identificamos um número médio de ofertas e uma demanda regular pra esta tipologia, podendo o avaliando apresentar um regular desempenho em mercado.