



# LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 1752 / 2018

**ENGEBANC - ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA**  
RUA AGOSTINHO CANTU, 190 – BUTANTÃ – SÃO PAULO / SP - CEP. 05501-010 – TEL. 0xx 11 3039-3500

OS:  
PJ-16149-0618-AV-SPM

Certificação Digital - QR Code:



**SOLICITANTE****ISEC SECURITIZADORA S.A****INTERESSADO****ISEC SECURITIZADORA S.A****ENDEREÇO DO IMÓVEL**

ENDEREÇO  
**RUA CONDE DE ITU, Nº 120 - COND. EDIFÍCIO WIN**

BAIRRO  
**SANTO AMARO**

CIDADE  
**SÃO PAULO**

CEP  
**03178-200**

UF  
**SP**

**ÁREAS**

TIPO	APTO Nº 101	APTO Nº 102	APTO Nº 301	APTO Nº 1001
ÁREA PRIVATIVA	113,250 m <sup>2</sup>	113,250 m <sup>2</sup>	80,100 m <sup>2</sup>	76,500 m <sup>2</sup>
ÁREA COMUM	68,125 m <sup>2</sup>	68,125 m <sup>2</sup>	51,011 m <sup>2</sup>	49,575 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL	181,375 m <sup>2</sup>	181,375 m <sup>2</sup>	131,111 m <sup>2</sup>	126,075 m <sup>2</sup>
FRAÇÃO IDEAL	0,5096%	0,5096%	0,4295%	0,4147%
QTIDE VAGAS	2	2	1	1

TIPO	APTO Nº 1201	APTO Nº 1302	APTO Nº 2001	APTO Nº 2002
ÁREA PRIVATIVA	76,500 m <sup>2</sup>	76,500 m <sup>2</sup>	76,500 m <sup>2</sup>	76,500 m <sup>2</sup>
ÁREA COMUM	49,575 m <sup>2</sup>	49,575 m <sup>2</sup>	61,396 m <sup>2</sup>	61,396 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL	126,075 m <sup>2</sup>	126,075 m <sup>2</sup>	137,896 m <sup>2</sup>	137,896 m <sup>2</sup>
FRAÇÃO IDEAL	0,4147%	0,4147%	0,4403%	0,4403%
QTIDE VAGAS	1	1	2	2

TIPO	APTO Nº 2301	APTO Nº 2401
ÁREA PRIVATIVA	76,500 m <sup>2</sup>	76,500 m <sup>2</sup>
ÁREA COMUM	61,396 m <sup>2</sup>	61,396 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL	137,896 m <sup>2</sup>	137,896 m <sup>2</sup>
FRAÇÃO IDEAL	0,4403%	44,0300%
QTIDE VAGAS	2	2

**VALOR DE AVALIAÇÃO****VALOR DE MERCADO ( Valores individualizados ver item 06.1 deste laudo)****R\$ 6.540.000,00****(Seis Milhões Quinhentos e Quarenta Mil Reais)****VALOR DE LIQUIDEZ ( Valores individualizados ver item 06.2 deste laudo)****R\$ 4.905.000,00****(Quatro Milhões Novecentos e Cinco Mil Reais)**

## 01. DATA DA VISITA

03/07/2018

## 02. ENDEREÇO DO IMÓVEL

ENDEREÇO

Rua Conde De Itu, Nº 120 - Cond. Edifício Win

CEP

03178-200

BAIRRO

Santo Amaro

CIDADE

São Paulo

UF

SP

## 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 mista (comercial/residencial), predominando ainda edificações residenciais de padrão médio e médio alto.

O Bairro de Santo Amaro está situado na região sul da cidade de São Paulo, distante a 13,0 km do centro da cidade.

A região possui fácil acesso por diversas ruas como a Avenida João Dias, Avenida das Nações Unidas, Avenida Adolfo Pinheiro, Avenida Santo Amaro, entre outras; dispondo de toda infra-estrutura disponível no município, tais como: redes de energia elétrica e telefonia, sistema de abastecimento de água e esgoto, coleta de lixo, gás encanado, sistema de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, transporte coletivo, correios, comércios diversos, hospitais, escolas e igrejas.

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	Bairro	Antigo
	Ocupação Principal	Misto
	Padrão Predominante	Médio
	Tráfego Local	Intenso

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

## 04.01 EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

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. DESCRIÇÃO DO EDIFÍCIO

NOME DO CONDOMÍNIO	Edifício Win			
NÚMERO DE BLOCOS	1			
TIPO	QTDD	DESCRIÇÃO		
SUBSOLOS	2	Garagem		
TÉRREO	1	Hall, áreas de lazer		
PAVIMENTOS TIPO	26	12 aptos por andar		
ÁTICO	1	Caixa d'água e reservatório superior		
ÁREAS DE LAZER	x	Salão de Festas	x	Brinquedoteca
	x	Sala de Ginástica	x	Churrasqueira
	x	Fitness	x	Playground
	x	Piscinas	x	Descanso
	x	Sauna	x	Sala Jogos

### 05.01 DESCRIÇÃO DO APARTAMENTO

COMPARTIMENTO	QTDD	PAREDES	PISOS	TETOS	PINTURA
---------------	------	---------	-------	-------	---------

VISTORIA REALIZADA PELO ASPECTO EXTERNO, SEGUNDA INFORMAÇÕES COM O SR. VALTER (PORTARIA), ALGUMAS UNIDADES ENCONTRAM-SE OCUPADAS E OUTRAS DESOCUPADAS.

### 05.03 DADOS GERAIS

IDADE APARENTE	4 ano(s)
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo
PADRÃO CONSTRUTIVO	Médio
NÚMERO DE ELEVADORES	04 Elevadores
ESTADO DE OCUPAÇÃO	Ocupado

## 06. AVALIAÇÃO

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

### 06.01 AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO

UNIDADES	VALOR
Apartamento nº 101 (2 vagas)	R\$ 735.000,00
Apartamento nº 102 (2 vagas)	R\$ 735.000,00
Apartamento nº 301 (1 vaga)	R\$ 560.000,00
Apartamento nº 1001 (1 vaga)	R\$ 590.000,00
Apartamento nº 1201 (1 vaga)	R\$ 590.000,00
Apartamento nº 1302 (1 vaga)	R\$ 590.000,00
Apartamento nº 2001 (2 vagas)	R\$ 685.000,00
Apartamento nº 2002 (2 vagas)	R\$ 685.000,00
Apartamento nº 2301 (2 vagas)	R\$ 685.000,00
Apartamento nº 2401 (2 vagas)	R\$ 685.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 6.540.000,00</b>

\* Homogeneizamos em 80% a área privativa das unidades 101 e 102 face apresentarem um terraço descoberto. Para as demais unidades, desprezamos a pequena diferença entre as áreas privativas.

### 06.02 AVALIAÇÃO - VALOR DE LIQUIDEZ

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

UNIDADES	VALOR
Apartamento nº 101	R\$ 551.250,00
Apartamento nº 102	R\$ 551.250,00
Apartamento nº 301	R\$ 420.000,00
Apartamento nº 1001	R\$ 442.500,00
Apartamento nº 1201	R\$ 442.500,00
Apartamento nº 1302	R\$ 442.500,00
Apartamento nº 2001	R\$ 513.750,00
Apartamento nº 2002	R\$ 513.750,00
Apartamento nº 2301	R\$ 513.750,00
Apartamento nº 2401	R\$ 513.750,00
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 4.905.000,00</b>

\* Nos cálculos para Valor de Liquidez, aplicamos um fator de 75%.

## 07. COMENTÁRIOS

<b>Nº da Matrícula</b>	<b>Cartório</b>		
408.884 / 408.885 / 408.906 / 408.990 / 409.014 / 409.027 / 409.110 / 409.111 / 409.146 / 409.158	11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.		
<b>Comercialização</b>			
<input type="checkbox"/> Normal	<input checked="" type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Lenta	<input type="checkbox"/> Ruim
<b>Localização</b>			
<input type="checkbox"/> Ótima	<input checked="" type="checkbox"/> Boa	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Ruim
<b>Coordenadas Geográficas</b>			
23°38'48.4"S 46°42'13.9"W			
<b>Outros Comentários</b>			
- 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.			
- As vistorias das respectivas unidades foram realizadas pelo aspecto externo considerando-as em bom estado de conservação.			
- Depreciamos os imóveis face sua idade aparente.			
- Face a instabilidade atual do mercado imobiliário, o imóvel apresenta uma comercialização regular.			

## 08. ANEXOS

- I. Croqui de Localização
- II. Documentação Fotográfica
- III. Elementos Comparativos
- IV. Situação Paradigma e Homogeneização
- V. Fundamentação

## 09. ENCERRAMENTO

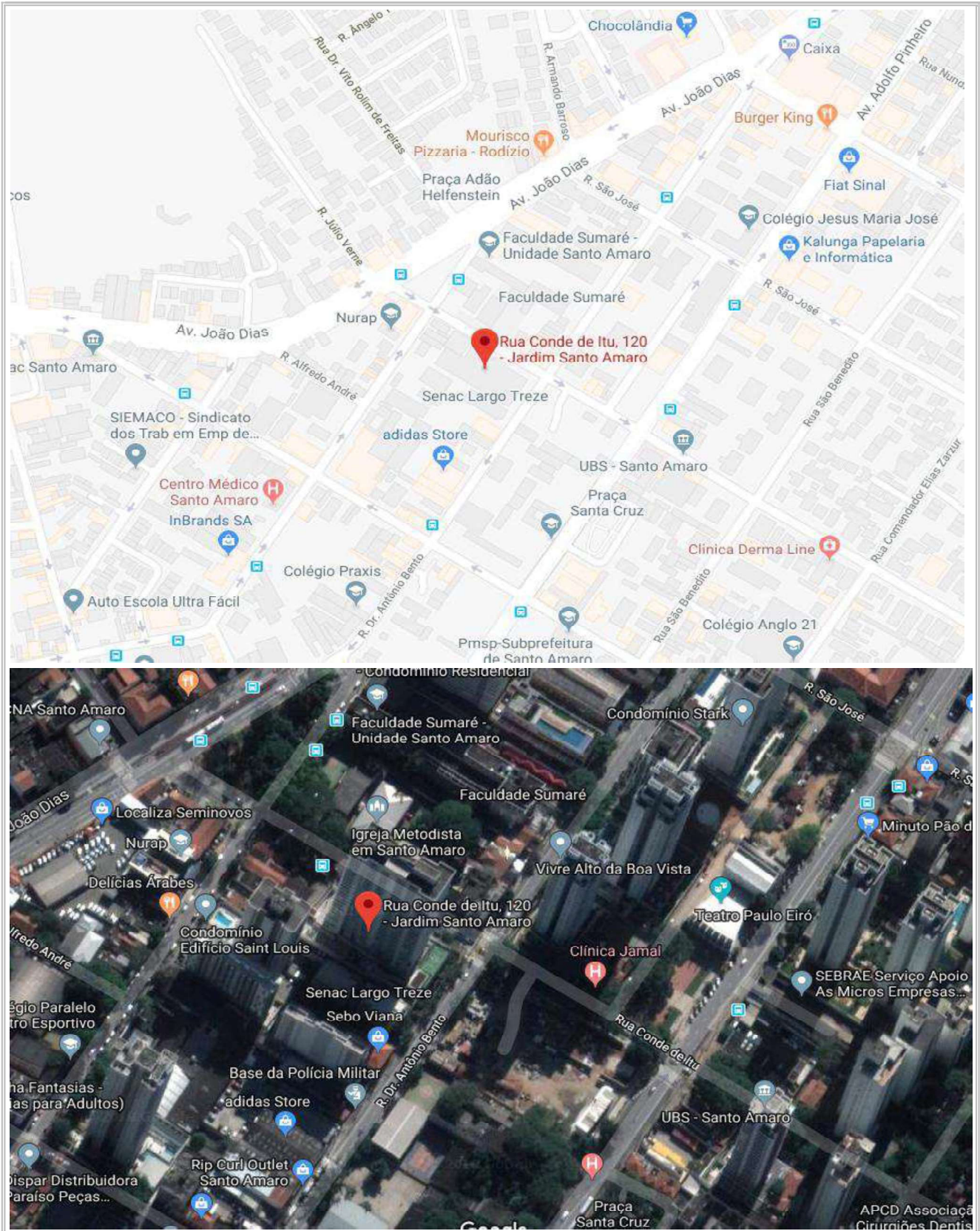
Estamos à disposição de V.S.as. para eventuais esclarecimentos de dúvidas ou questões suscitadas por este trabalho.

São Paulo, 11 de Julho de 2.018.



Engº João Paulo Ferreira Fantinatti  
CREA 5061400186

### ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



Laudo Nº 1752 / 2018 - Croqui de Localização

## ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



LOGRADOURO



LOGRADOURO



IDENTIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO



IDENTIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO



FACHADA



FACHADA



ENGEBANC		ELEMENTO COMPARATIVO					
<b>1</b>	<b>INFORMANTE</b>						<b>1</b>
	CONTATO	RODRIGO - (11) 97433-4100					
	<b>ENDEREÇO DO IMÓVEL</b>						
	ENDEREÇO	RUA CONDE DE ITU, 120 - ANDAR BAIXO					
	BAIRRO	ALTO DA BOA VISTA	MUNICIPIO	SÃO PAULO	UF	SP	
	<b>DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS</b>						
	ÁREA ÚTIL	76,00 m²	VAGAS	1,00 vaga(s)	ANDAR	BAIXO	
	CLASSE	Residencial	TIPO	Apto	PADRÃO	Médio Alto	
	IDADE	4 anos	IDADE REFERENCIAL	80 anos	CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo	
	FOC	0,979	INDICE LOCAL	100,00	DORM/SUITE	1 1	
	COMENTÁRIOS						
<b>VALOR DE VENDA</b>							
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 600.000,00				
<b>2</b>	<b>INFORMANTE</b>						<b>2</b>
	CONTATO	MARISOL - (11) 98786-3738					
	<b>ENDEREÇO DO IMÓVEL</b>						
	ENDEREÇO	RUA CONDE DE ITU, 120 - ANDAR ALTO					
	BAIRRO	ALTO DA BOA VISTA	MUNICIPIO	SÃO PAULO	UF	SP	
	<b>DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS</b>						
	ÁREA ÚTIL	76,50 m²	VAGAS	2,00 vaga(s)	ANDAR	ALTO	
	CLASSE	Residencial	TIPO	Apto	PADRÃO	Médio Alto	
	IDADE	4 anos	IDADE REFERENCIAL	80 anos	CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo	
	FOC	0,979	INDICE LOCAL	100,00	DORM/SUITE	1 1	
	COMENTÁRIOS						
<b>VALOR DE VENDA</b>							
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 800.000,00				
<b>3</b>	<b>INFORMANTE</b>						<b>3</b>
	CONTATO	TANIA - (11) 99289-8435					
	<b>ENDEREÇO DO IMÓVEL</b>						
	ENDEREÇO	RUA CONDE DE ITU, 352 - ANDAR MEDIO					
	BAIRRO	ALTO DA BOA VISTA	MUNICIPIO	SÃO PAULO	UF	SP	
	<b>DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS</b>						
	ÁREA ÚTIL	47,00 m²	VAGAS	1,00 vaga(s)	ANDAR	MEDIO	
	CLASSE	Residencial	TIPO	Apto	PADRÃO	Médio Alto	
	IDADE	1 anos	IDADE REFERENCIAL	80 anos	CONSERVAÇÃO	Novo	
	FOC	1,000	INDICE LOCAL	100,00	DORM/SUITE	0 1	
	COMENTÁRIOS						
<b>VALOR DE VENDA</b>							
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 400.000,00				
<b>4</b>	<b>INFORMANTE</b>						<b>4</b>
	CONTATO	RN IMOVEIS - (11) 94713-3233					
	<b>ENDEREÇO DO IMÓVEL</b>						
	ENDEREÇO	RUA JOAO PIMENTEL, 73 - ANDAR ALTO					
	BAIRRO	ALTO DA BOA VISTA	MUNICIPIO	SÃO PAULO	UF	SP	
	<b>DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS</b>						
	ÁREA ÚTIL	51,00 m²	VAGAS	1,00 vaga(s)	ANDAR	ALTO	
	CLASSE	Residencial	TIPO	Apto	PADRÃO	Médio Alto	
	IDADE	1 anos	IDADE REFERENCIAL	80 anos	CONSERVAÇÃO	Novo	
	FOC	1,000	INDICE LOCAL	100,00	DORM/SUITE	1 1	
	COMENTÁRIOS						
<b>VALOR DE VENDA</b>							
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 482.000,00				
<b>5</b>	<b>INFORMANTE</b>						<b>5</b>
	CONTATO	RN IMOVEIS - (11) 94713-3233					
	<b>ENDEREÇO DO IMÓVEL</b>						
	ENDEREÇO	RUA DR ANTONIO BENTO, 486 - ANDAR MEDIO					
	BAIRRO	ALTO DA BOA VISTA	MUNICIPIO	SÃO PAULO	UF	SP	
	<b>DIMENSÕES E CARACTERÍSTICAS</b>						
	ÁREA ÚTIL	98,00 m²	VAGAS	2,00 vaga(s)	ANDAR	MEDIO	
	CLASSE	Residencial	TIPO	Apto	PADRÃO	Médio Alto	
	IDADE	1 anos	IDADE REFERENCIAL	80 anos	CONSERVAÇÃO	Novo	
	FOC	1,000	INDICE LOCAL	100,00	DORM/SUITE	1 1	
	COMENTÁRIOS						
<b>VALOR DE VENDA</b>							
FATOR OFERTA	0,90	VALOR	R\$ 950.000,00				

INFORMAÇÕES BÁSICAS			
ENDEREÇO	Rua Conde De Itu, Nº 120 - Cond. Edifício Win		
BAIRRO	Santo Amaro	MUNICÍPIO	São Paulo UF SP
CLASSE	Residencial	TIPO	Apto PADRÃO Médio Alto
INFORMAÇÕES GERAIS - CÁLCULO PARA A UNIDADE Nº 101 e 102 (2 VAGAS)			
ÁREA ÚTIL	90,60 m <sup>2</sup>	VAGAS	2,00 vaga(s)
SITUAÇÃO	Condomínio	IDADE	4 anos
CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo	IDADE REFERENCIAL	80 anos
ÍNDICE LOCAL	100,00	FOC	0,979

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Valor 1 (R\$)	F. fonte	Valor 2 (R\$)	Área Útil	R\$ / m <sup>2</sup>	Fpc	F vagas	Ftr	Foc	Fa	F	Homog
1	R\$ 600.000,00	0,90	R\$ 540.000,00	76,00	R\$ 7.105,26	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 7.815,79
2	R\$ 800.000,00	0,90	R\$ 720.000,00	76,50	R\$ 9.411,76	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 8.470,59
3	R\$ 400.000,00	0,90	R\$ 360.000,00	47,00	R\$ 7.659,57	1,00	1,10	1,00	0,98	1,00	0,95	R\$ 7.835,37
4	R\$ 482.000,00	0,90	R\$ 433.800,00	51,00	R\$ 8.505,88	1,00	1,10	1,00	0,98	1,00	0,90	R\$ 8.243,14
5	R\$ 950.000,00	0,90	R\$ 855.000,00	98,00	R\$ 8.724,49	1,00	1,00	1,00	0,98	1,00	0,95	R\$ 8.113,38

GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR PARA TRATAMENTO POR FATORES

AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA DE 80% EM TORNO DO VALOR CENTRAL DA ESTIMATIVA			
GRAU III	GRAU II	GRAU I	
<= 30%	<= 40%	<= 50%	
Intervalo de confiabilidade			5,39%
Grau de Precisão			III
Grau de Fundamentação			GRAU II

CÁLCULOS

Média Aritmética	R\$	8.095,65
Limite superior	R\$	10.524,35
Limite inferior	R\$	5.666,96
Média Sanada	R\$	8.095,65
Desvio Padrão	R\$	277,81
Coefficiente de variação		3,43%
Total de elementos saneados		5
t de Student		1,53
Intervalo de confiança		
Superior	2,63%	R\$ 8.308,18
Inferior	-2,63%	R\$ 7.883,13
<b>Valor Total do Imóvel</b>		<b>R\$ 733.466,26</b>

FATORES

Fpc	Fator Padrão Construtivo	Corrige os diferentes padrões construtivos das amostras (Médio - Médio Baixo - Baixo - Alto - Luxo)
Fvagas	Fator Vagas	Corrige a diferença do número de vagas entre as amostras e o imóvel avaliando
Ftr	Fator Transposição	Corrige a diferença relativa a localização das amostras em região mais ou menos valorizada
Foc	Fator Obsolescência e Conservação	Corrige pelo método Ross Reidecke a idade aparente e estado de conservação dos elementos amostrais
Fa	Fator Área	Corrige pelo Método do Eng. Sérgio Abunahman a diferença de áreas entre as amostras e o avaliando
F	Fator	Corrige a diferença entre os pavimentos das amostras e o imóvel avaliando



SITUAÇÃO PARADIGMA

INFORMAÇÕES BÁSICAS			
ENDEREÇO	Rua Conde De Itu, Nº 120 - Cond. Edifício Win		
BAIRRO	Santo Amaro	MUNICIPIO	São Paulo UF SP
CLASSE	Residencial	TIPO	Apto PADRÃO Médio Alto
INFORMAÇÕES GERAIS - CÁLCULO PARA A UNIDADE 301 (1 VAGA) - DESPREZAMOS A PEQUENA DIFERENÇA ENTRE AS ÁREAS PRIVATIVAS			
ÁREA ÚTIL	76,50 m <sup>2</sup>	VAGAS	2,00 vaga(s)
SITUAÇÃO	Condomínio	IDADE	4 anos
CONSERVAÇÃO	Entre regular e novo	IDADE REFERENCIAL	80 anos
ÍNDICE LOCAL	100,00	FOC	0,979

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Valor 1 (R\$)	F. fonte	Valor 2 (R\$)	Área Útil	R\$ / m <sup>2</sup>	Fpc	F vagas	Ftr	Foc	Fa	F	Homog
1	R\$ 600.000,00	0,90	R\$ 540.000,00	76,00	R\$ 7.105,26	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$ 7.105,26
2	R\$ 800.000,00	0,90	R\$ 720.000,00	76,50	R\$ 9.411,76	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 7.623,53
3	R\$ 400.000,00	0,90	R\$ 360.000,00	47,00	R\$ 7.659,57	1,00	1,00	1,00	0,98	1,00	0,95	R\$ 7.123,06
4	R\$ 482.000,00	0,90	R\$ 433.800,00	51,00	R\$ 8.505,88	1,00	1,00	1,00	0,98	1,00	0,90	R\$ 7.493,77
5	R\$ 950.000,00	0,90	R\$ 855.000,00	98,00	R\$ 8.724,49	1,00	0,90	1,00	0,98	1,00	0,95	R\$ 7.302,04

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			4,87%
Grau de Precisão			III
Grau de Fundamentação			GRAU II

CÁLCULOS

Média Aritmética	R\$	7.329,53
Limite superior	R\$	9.528,39
Limite inferior	R\$	5.130,67
Média Sanada	R\$	7.329,53
Desvio Padrão	R\$	227,54
Coefficiente de variação		3,10%
Total de elementos saneados		5
t de Student		1,53
Intervalo de confiança		
Superior	2,37%	R\$ 7.503,60
Inferior	-2,37%	R\$ 7.155,47
<b>Valor Total do Imóvel</b>		<b>R\$ 560.709,26</b>

FATORES

Fpc	Fator Padrão Construtivo	Corrige os diferentes padrões construtivos das amostras (Médio - Médio Baixo - Baixo - Alto - Luxo)
Fvagas	Fator Vagas	Corrige a diferença do número de vagas entre as amostras e o imóvel avaliando
Ftr	Fator Transposição	Corrige a diferença relativa a localização das amostras em região mais ou menos valorizada
Foc	Fator Obsolescência e Conservação	Corrige pelo método Ross Reidecke a idade aparente e estado de conservação dos elementos amostrais
Fa	Fator Área	Corrige pelo Método do Eng. Sérgio Abunahman a diferença de áreas entre as amostras e o avaliando
F	Fator	Corrige a diferença entre os pavimentos das amostras e o imóvel avaliando

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

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

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

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

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

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

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

INTERVALO DE CONFIANÇA **5,39%**

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