

LAUDO DE AVALIAÇÃO
TERRENO URBANO
ENDEREÇO: ACNO 11, CONJUNTO 02, LOTE 37,
RUA PNO-09, PALMAS – TO.



Data de referência: segunda-feira, 27 de março de 2023.

INFORMAÇÕES GERAIS – SÍNTESE

Espécie: Laudo de avaliação de um terreno urbano.

Solicitante: Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Tocantins – CAU/TO.

Objeto: Terreno urbano com 640,00m², localizado na ACNO 11, Conjunto 02, Lote 37, Rua PNO-09, Palmas – TO.

Objetivo: Determinar o valor de mercado do terreno urbano.

Metodologia: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, Método de Quantificação de Custos e Método Evolutivo.

Data de referência: março de 2023.

<p>Valor resultante da avaliação: R\$ 593.000,00 (quinhentos e noventa e três mil reais).</p>

Palmas/TO, 27/03/2023.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. Solicitante:

Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Tocantins – CAU/TO.

2. Interessado:

Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Tocantins – CAU/TO.

3. Finalidade:

Valor de mercado para compra e venda.

4. Objetivo:

Determinação do valor de mercado para compra e venda do terreno urbano, localizado no endereço conforme documentação apresentada.

5. Objeto da Avaliação:

Terreno urbano.

Endereço:

ACNO 11, Conjunto 02, Lote 37, Rua PNO-09, Palmas – TO.

Área Total (m²):

640,00m²

Área extraída da Escritura Pública de Compra e Venda, expedida pelo Cartório Tabelionato Taquaralto, datada de 14 de setembro de 2018.

Ocupação do Imóvel:

O imóvel está desocupado.

Tipo de Ocupação:

Comercial.

Documentação:

Escritura Pública de Compra e Venda.

6. Pressupostos, Ressalvas e fatores limitantes:

Esse Laudo fundamenta-se no que estabelece a Normas Técnica 14.653 parte 1 e parte 2 da ABNT e baseia-se:

- Na documentação fornecida: Escritura Pública de Compra e Venda;
- Em informações constatadas “in loco” quando da vistoria ao imóvel realizada em 27/03/2023, pelo sr. Rodrigo Santos da Silva (avaliador);
- Em terreno considerado com benfeitorias;
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local;

- Em toda a documentação pertinente correta e regularizada, com o imóvel livre de desembaraço de qualquer ônus, em condições de serem comercializadas imediatamente.

7. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando e Região:

O imóvel está localizado em área de uso predominantemente comercial, localizada no centro comercial da cidade de Palmas. A quadra ACNO 11 possui asfalto, rede de água, rede de esgoto, drenagem de águas pluviais, energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, correios, próximo de escolas, instituições públicas e comércio em geral.

Sua localização é na Rua PNO-09 que é dotada de mão dupla de direção, com canteiro central, com paisagismo e tráfego normal.

8. Diagnóstico do Mercado:

O mercado imobiliário, de um modo geral, é variável ao longo do tempo. Depende fundamentalmente dos níveis de oferta e demanda, estando estes ligados às políticas econômicas e de investimentos. Desse modo, fatores como níveis de renda, disponibilidade de crédito, evolução dos custos das construções, tendem a afetar o equilíbrio ideal entre os níveis de oferta e procura. De um modo geral pesquisas demonstram uma queda na proporção das transações de compra e venda. Em relação as expectativas sobre a evolução do preço dos imóveis o mercado imobiliário apresenta uma ligeira melhora em relação a manutenção dos valores atuais, com diminuição da taxa de descontos praticada atualmente.

O imóvel avaliando encontram-se no centro da cidade de Palmas, cujo os indicadores apresenta com crescimento razoável, tornando a cidade atrativa para investimentos devidos aos atrativos como acesso aos serviços públicos e privados (ex. faculdades), comércio em geral, instituições públicas e etc.

Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel avaliando, este é classificado como MÉDIA LIQUIDEZ, com MERCADO NORMAL, sendo seu prazo de absorção pelo mercado MÉDIO.



Coordenadas: S 10°10'45,3" W 48°20'17,1"

9. Metodologia Empregada:

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

O **método comparativo direto de dados de mercado** consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento focado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

- ✓ A técnica de **Inferência Estatística** consiste em partir de uma amostra coletada em pesquisa de mercado, contendo elementos comparáveis, para deduzir uma expressão algébrica que traduza a variação do valor do imóvel na região.

As características e atributos dos elementos pesquisados, que exerçam influência na formação do valor dos imóveis, são homogeneizados através de **Tratamento por Fatores** ou **Inferência Estatística**:

- ✓ A técnica de **Tratamento por Fatores** para determinação de valores de imóveis admite, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos dos elementos da amostra e os seus respectivos preços.

Definição de valor de mercado:

O valor de mercado livre pode ser definido pelo valor que acreditamos ser razoável para realizar a venda ou locação da propriedade na data da avaliação, sem cláusulas restritivas e com pagamento à vista, admitindo-se:

- ✓ um proprietário disposto a efetuar a transação;
- ✓ que, previamente à data da avaliação, tivesse havido um período razoável de tempo para realização do marketing apropriado, a fim de estabelecer um acordo sobre o preço e demais condições envolvidas para a efetiva conclusão da transação;
- ✓ que as condições de mercado, os níveis de valores e outras circunstâncias não tenham sofrido modificações entre a data da assinatura do contrato de compra e venda ou de locação previamente assumida e da efetiva conclusão da transação, ou seja, data da avaliação, e
- ✓ não considerando a possibilidade de uma oferta adicional, por parte de um comprador com “especial” interesse na propriedade em questão.

Cálculo do valor de mercado do terreno – Método Comparativo

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando a explicar o

comportamento do mercado da região.

Fatores usados na avaliação:

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir:

Fator oferta

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.

Fator localização

Item de influência significativa no valor de um imóvel, ponderado não em simples distância medida em metros ou quilômetros e sim na proximidade de polos atrativos e/ou ocorrência de fator relevante. Foram ponderados por meio de dados publicados, como índice fiscal ou planta genérica de valores do município, ou em entrevistas com profissionais do mercado imobiliário.

Fator área

A tendência do mercado é reduzir o valor unitário por unidade de área à medida que a área negociada aumenta. Utilizamos a seguinte expressão, onde: x: área do imóvel avaliado e y: a área da pesquisa de mercado.

$$Fa = (y/x)^{0,25} \quad \text{se } 0,70 < (y/x) < 1,30$$

$$Fa = (y/x)^{0,125} \quad \text{se } (y/x) < 0,70 \text{ ou } (y/x) > 1,30$$

Fator frentes múltiplas

Os fatores utilizados foram propostos em publicação do IBAPE/SP: 2011 - Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos, demonstrados a seguir.

Paradigma	Múltiplas frentes ou esquina
1ª Zona Residencial Horizontal Popular	n
2ª Zona Residencial Horizontal Médio	n
3ª Zona Residencial Horizontal Alto	n
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10%
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10%
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5%
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10%
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10%
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5%
10ª Zona Industrial	n
11ª Zona Galpões	n

Pesquisa de valores e tratamento dos dados:

Período de pesquisa: 27/03/2023

Tratamento dos Dados (terrenos):

Homogeneização:

Para se obter o valor de mercado do terreno por tratamento por fatores, foi desenvolvido tabela de homogeneização de dados de mercado, contando com 14 (quatorze) elementos coletados, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2.

Especificação da Avaliação:

O presente trabalho foi desenvolvido com metodologia científica através de tratamento de fatores e os resultados enquadrados nos seguintes níveis de fundamentação e precisão, conforme tabela abaixo:

Grau de Fundamentação e Precisão do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
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 características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	3
Grau		III	II	I	Soma
Pontos mínimos		10	6	4	11
Itens obrigatório		Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo					II
Descrição		Grau			
		III	II	I	
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central		<=30%	<=40%	<=50%	
Grau de Precisão do Laudo					III

Conclusão:

Valor de mercado do imóvel (conforme anexo VII):

O valor de mercado do imóvel será dado pela seguinte expressão:

$V = Vu \times A$, onde:

Vu = valor unitário adotado: R\$ 927,33

A = área do imóvel: 640,00M²

V = Valor total: R\$ 593.491,20

V = R\$ 593.000,00 (Quinhentos e Noventa e Três Mil Reais)

Conforme arredondamento de 1% permitido pela norma técnica.

O valor expresso acima foi obtido dentro dos critérios que rege a NBR 14.653 e os procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações, sendo este valor a expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência e dentro das condições de mercado vigente.

Isso não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, e dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

10. Observações Complementares Importantes:

No desenvolvimento do presente trabalho não foi observada informações complementares importantes.

11. Profissional Responsável:

Nada mais tenho a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 10 (dez) folhas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas, além de seus anexos.

Palmas/TO, 27 de março de 2023.

Rodrigo Santos da Silva
CAU A30437-9
IBAPE-GO N° 241

Anexos:

- I – Documentação Fotográfica do Avaliando
- II- Documentação do avaliando
- III – Registro de Responsabilidade Técnica
- IV – Pesquisa de Mercado
- V – Avaliando x comparativos
- VI – Relatório fotográfico dos comparativos
- VII - Tratamento dos Dados - Cálculo

ANEXO I
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO - AVALIANDO



Vista frontal do imóvel



Vista do fundo imóvel



Vista do imóvel



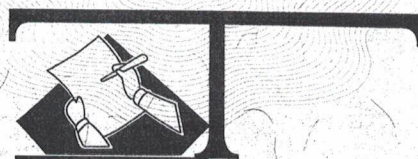
Vista do imóvel



Vista da Rua PNO 09 - avaliando a esquerda



Vista da Rua PNO 09 - avaliando a direita

**TABELIONATO TAQUARALTO**

COMARCA DE PALMAS ESTADO DO TOCANTINS

FLÁVIO HENRIQUE DE OLIVEIRA - TABELIÃO DE NOTAS E REGISTRADOR CIVIL DE PESSOAS NATURAIS

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA QUE FAZ:
EDILENE SANTOS ANDRADE a favor de **CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DO TOCANTINS CAU/TO** na forma abaixo declarada:

SAIBAM todos quantos esta pública escritura virem que aos quatorze dias do mês de setembro do ano de dois mil e dezoito (**14/09/2018**), neste Município e Comarca de Palmas, Estado do Tocantins, em Cartório, compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, como Vendedora; - **EDILENE SANTOS ANDRADE**, brasileira, separada judicialmente, arquiteta, portadora da Cédula de Identidade nº 3.142.650/SSP/GO, portadora da Cédula de Identidade Profissional nº A18913-8/CAU/BR, inscrita no CPF/MF sob nº 350.505.861-00, e-mail: teia.andrade@terra.com.br, filha de Joabes Cardoso Andrade e Noêmia de Oliveira Santos, residente e domiciliada à Quadra 206 Sul, Alameda 08, Lote 30, Plano Diretor Sul, nesta Capital; e de outro lado, como Comprador; - **CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DO TOCANTINS - CAU/TO**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 15.002.367/0001-11, com sede à Quadra 103 Sul, Rua SO-05, Lote 12, Sala 05, Plano Diretor Sul, nesta Capital, neste ato representado por seu Presidente, o Senhor SILENIO MARTINS CAMARGO, brasileiro, casado, arquiteto, portador da Cédula de Identidade nº 1.681.974 2ª via/SSP/GO, portador da Cédula de Identidade Profissional nº A225738/CAU/BR, inscrito no CPF/MF sob nº 530.710.851-68, e-mail: não informado, filho de Cicero de Camargo Prado e Rosilda Martins Camargo, residente e domiciliado à Quadra 603 Sul, Alameda 04, Lote 26, Plano Diretor Sul, nesta Capital. Os presentes reconhecidos entre si bem como os próprios por mim, Wallace Dornelas, Escrevente, conforme os documentos que me foram apresentados, do que dou fé. - E pela vendedora me foi dito que é senhora e legítima possuidora do imóvel denominado **Lote 37, da quadra ACNO 11, conjunto 02, situado à rua PNO-09, do Loteamento Palmas, nesta capital**, com área total de 640,00m², sendo: 20,00 metros de frente com rua PNO-09; 20,00 metros de fundo com L-38; 32,00 metros do lado direito com L-39; 32,00 metros do lado esquerdo com L-35, estando o mesmo devidamente matriculado sob nº **285**, no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca de Palmas/TO, cadastro Prefeitura Municipal (CCI nº 965), com valor venal de R\$320.000,00. Pela vendedora me foi dito, que possuindo o imóvel antes descrito, livre e desembaraçado de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, mesmo hipotecas legais ou convencionais, esta justa e contratada para vendê-lo ao comprador, como ora o faz pela presente escritura, melhor forma de direito, mediante o preço certo, real, total e previamente ajustado de **R\$270.000,00 (duzentos e setenta mil reais)**, que a vendedora confessa receber neste ato, em moeda corrente e legal do País, que conta e acha exata, e de cuja quantia dá a mais ampla, geral e irrevogável quitação de paga e satisfeita, para nada mais reclamar ou exigir em tempo algum; sendo que desde já cede e transfere ao ora comprador toda a posse, jus, domínio, direitos e ações que exercia sobre o imóvel ora vendido, para que dele o mesmo comprador possa livremente usar, gozar e dispor como seu que fica sendo, obrigando-se ela vendedora por si, seus herdeiros ou sucessores a qualquer título, a dar a presente venda sempre boa, firme e valiosa, isenta de dúvidas, obrigando-se a todo o tempo a responder pelos riscos da evicção de direitos, se e quando chamada à autoria. Declara a **VENDEDORA**, na forma e sob as penas da lei, o que segue: I - que não esta incurso nas restrições da Lei Federal 8.212 de 24/07/1991, regulamentada pelo Decreto Lei 3.048 de 06/05/1999, que dispõe sobre a Lei Orgânica da Seguridade Social, e que não se encontra enquadrada nem equiparada a empresa, e em qualquer outra norma da referida legislação que a coloque como sujeita a apresentação de comprovante de inexistência de débitos com o INSS e Receita Federal, e exigível para a prática do ato que se lavra, de acordo com a Decisão proferida às folhas 04/06 dos Autos Administrativos ADM-CGJ 2255 (06/0050463-8) da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Tocantins, datada de 25 de agosto de 2006 e Ofício nº 820/2006 CGJ, datado de 05 de setembro de 2006; II - que apresenta para esse ato a certidão de propriedade com **NEGATIVA** de ônus e alienação, expedida pelo Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Palmas/TO, bem como a Certidão Negativa de débitos tributários, expedida pela Secretaria de Finanças do

Município de Palmas/TO; III - que não possui em trâmite ação fundada em direito real ou pessoal reipersecutória, ou ação de crédito preferencial, incidentes sobre o imóvel retro descrito, que de alguma forma possa prejudicar o negócio realizado por esta escritura. Pelo COMPRADOR, através de seus representantes, foi declarado mais, o que segue: I - que aceita esta escritura em todos os seus termos, como nela se contém: II - que deixa de recolher nesta data, o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI ou apresentar a Certidão de Não Incidência do ITBI, comprometendo-se e responsabilizando-se por fazê-lo em tempo hábil e apresentá-lo ao Sr. Oficial do Registro competente, quando do registro desta, isentando esta serventia de qualquer responsabilidade. Em cumprimento à Recomendação nº 03 da Corregedoria Nacional de Justiça, de 15.03.2012, as partes foram cientificadas, por este Tabelionato, da possibilidade de obtenção prévia da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), nos termos do art. 642-A da CLT, com a redação dada pela Lei nº 12.440/2011. A pedido das partes lavrei a presente escritura pública, que depois de ser lida e achada em tudo conforme outorgam, aceitam e assinam. **Emitida a "DOI"** conforme Instrução Normativa SRF nº 324, de 28 de abril de 2003. Consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens relativo ao CPF 350.505.861-00, HASH Nº 0261.053e.c89e.01fc.6571.7c83.2855.5f19.161f.8a12. Selo Digital nº 127456AAA408402-KII. Eu, Wallace Dornelas, Escrevente, que a digitei. Eu, Flávio Henrique de Oliveira, Oficial-Tabelião que a fiz digitar, subscrevi, dou fé e assino. Emolumentos: R\$3.352,55, Taxa Judiciária: R\$234,22, FUNCIVIL: R\$36,23, ISS: R\$167,63, Informação Sistema: R\$11,00. Palmas-TO, 14 de setembro de 2018. (aa.) EDILENE SANTOS ANDRADE, Vendedora e CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DO TOCANTINS - CAU/TO, SILENIO MARTINS CAMARGO, Representante do Comprador. Flávio Henrique de Oliveira, Oficial-Tabelião. Nada mais. Traslada em seguida, confere em tudo com o original, ao qual me reporto e dou fé. Eu, Wallace Dornelas, Escrevente, que a trasladei, conferi, subscrevo, dou fé e assino em público e raso.

Em Testº _____ da Verdade

Palmas-TO, 14 de setembro de 2018

Wallace Dornelas
Escrevente

Wallace Dornelas
Escrevente





RRT 12935424



Verificar Autenticidade

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: RODRIGO SANTOS DA SILVA

Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 557.XXX.XXX-97

Nº do Registro: 000A304379

1.1 Empresa Contratada

Razão Social: SANSIL ARQUITETURA E CONSTRUTORA

CNPJ: 21.XXX.XXX/0001-05

Nº Registro: PJ29884-0

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI12935424I00CT001

Data de Cadastro: 27/03/2023

Data de Registro: 28/03/2023

Tipologia: Comercial

Modalidade: RRT SIMPLES

Forma de Registro: INICIAL

Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$115,18

Pago em: 27/03/2023

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DO TOCANTINS - CAU-TO

Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Público

Valor do Serviço/Honorários: R\$3.000,00

CPF/CNPJ: 15.XXX.XXX/0001-11

Data de Início: 19/03/2023

Data de Previsão de Término:
27/03/2023

3.1.1 Dados da Obra/Serviço Técnico

CEP: 77001034

Nº: SN

Logradouro: ACNO 11 RUA DE PEDESTRE NO 9

Complemento: CONJUNTO 02 LOTE 37

Bairro: PLANO DIRETOR NORTE

Cidade: PALMAS

UF: TO

Longitude:

Latitude:

3.1.2 Descrição da Obra/Serviço Técnico

ELABORAÇÃO DE LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO CONFORME NBR 14.653.

3.1.3 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

3.1.4 Dados da Atividade Técnica

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO

Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO

Quantidade: 640

Unidade: metro quadrado



RRT 12935424



Verificar Autenticidade

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI12935424I00CT001	CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DO TOCANTINS - CAU-TO	INICIAL	27/03/2023

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista RODRIGO SANTOS DA SILVA, registro CAU nº 000A304379, na data e hora: 27/03/2023 16:29:58, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**)

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.

ANEXO V – AVALIANDO X COMPARATIVOS



ANEXO VI
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO - COMPARATIVOS



AMOSTRA 01



AMOSTRA 02



AMOSTRA 03



AMOSTRA 04



AMOSTRA 05



AMOSTRA 06



AMOSTRA 07



AMOSTRA 08



AMOSTRA 09

AMOSTRA 10

ANEXO VI
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO - COMPARATIVOS



AMOSTRA 11



AMOSTRA 12



AMOSTRA 13

AMOSTRA 14

ANEXO VII – TRATAMENTO DE DADOS - CÁLCULO

CRITÉRIOS – TRATAMENTO POR FATORES

Procuramos direcionar a pesquisa de dados amostrais para imóveis com características o mais convergente possível com o imóvel avaliando no que diz respeito aos fatores chaves (influenciadores) para a definição do valor de mercado.

De posse dos dados levantados no mercado trabalhamos em planilha específica para obter o valor de mercado do imóvel utilizando a técnica de tratamento por fatores. Tendo em vista os dados levantados no mercado, o valor obtido se deu conforme calculo abaixo:

Cálculo:

Item	Área Total de Terreno (m²)	Values			Homogeneização (Fatores)										
		Total	Fator Oferta	Unitário com fator oferta	Localização	Testada	Profundidade	Zoneamento	Topografia	Melhoramentos Públicos	Área	Frentes Múltiplas	Consistência	Fator Final	Unitário Homo
					*	*	*	*	*	*	OK	OK	*		
1	640,00 m²	R\$ 600.000,00	0,90	R\$ 843,75/m²	1,125	0,841	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,909	1,000	1,034	R\$ 872,51/m²
2	704,00 m²	R\$ 704.000,00	0,90	R\$ 900,00/m²	1,000	0,841	1,000	1,000	1,000	1,000	1,024	1,000	1,000	1,024	R\$ 921,70/m²
3	770,00 m²	R\$ 749.000,00	0,90	R\$ 875,45/m²	0,900	0,841	1,000	1,000	1,000	1,000	1,047	1,000	1,000	0,947	R\$ 829,33/m²
4	770,00 m²	R\$ 750.000,00	0,90	R\$ 876,62/m²	0,900	0,841	1,000	1,000	1,000	1,000	1,047	1,000	1,000	0,947	R\$ 830,44/m²
5	700,00 m²	R\$ 700.000,00	0,90	R\$ 900,00/m²	0,900	0,841	1,000	1,000	1,000	1,000	1,023	1,000	1,000	0,923	R\$ 830,39/m²
6	640,00 m²	R\$ 680.000,00	0,90	R\$ 956,25/m²	1,000	0,841	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 956,25/m²
7	640,00 m²	R\$ 590.000,00	0,90	R\$ 829,69/m²	1,000	0,841	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 829,69/m²
8	640,00 m²	R\$ 700.000,00	0,90	R\$ 984,38/m²	1,000	0,841	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 984,38/m²
9	704,00 m²	R\$ 950.000,00	0,90	R\$ 1.214,49/m²	1,000	0,841	1,000	1,000	1,000	1,000	1,024	0,909	1,000	0,933	R\$ 1.133,37/m²
10	704,00 m²	R\$ 1.000.000,00	0,90	R\$ 1.278,41/m²	1,000	0,841	1,000	1,000	1,000	1,000	1,024	0,909	1,000	0,933	R\$ 1.193,02/m²
11	704,00 m²	R\$ 687.000,00	0,90	R\$ 878,27/m²	1,000	0,841	1,000	1,000	1,000	1,000	1,024	0,909	1,000	0,933	R\$ 819,60/m²

