



Solicitante	CNPJ
Prefeitura Municipal de Três Passos/RS	87.613.188/0001-21
Proprietário	CNPJ
Bom Plano Imóveis LTDA - ME	17.270.470/0001-78

Informações Gerais			
Endereço:	Rua Joaquim Nabuco, S/N	Data da Vistoria:	01/08/2023
Complemento:		Finalidade:	Levantamento Patrimonial
Bairro:	Operário	Objetivo:	Determinação técnica do valor de mercado
Cidade:	Três Passos	UF:	RS
	CEP:		98600-000
Documento:	Matrícula nº 5.504 - Registro de Imóveis da Comarca de Três Passos - RS.		



Informações de Áreas			
Área Documentada		Área Aferida in loco	
Terreno:	794,00 m²	Terreno:	m²
Privativa:	m²	Construída:	m²
Comum:	m²	Fração Ideal:	m²
Construída:	m²	Área Considerada (total)	
Garagem:	m²	Terreno:	794,00 m²
Fração Ideal:		Privativa:	m²

Características do Imóvel	
Uso:	Não utilizado
Tipologia:	Terreno
Est. de conservação:	
Estrutura:	
Cobertura:	
Vagas de garagem:	
Situação do imóvel:	Desocupado

MÉTODO UTILIZADO:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Valor de Mercado	

R\$ 246.000,00
DUZENTOS E QUARENTA E SEIS MIL REAIS

Fundamentação	GRAU DE LIQUIDEZ
Grau II	Baixa

Responsável Técnico:	Eng. Civil Fernando Wink	Três Passos, 30 de Agosto de 2023
Identificação:	CREA-RS: 245423	Assinatura:

Fernando Wink
Canovas Arquitetura e Construções
CNPJ: 89.467.997/0001-06



Terreno

Topografia:	Solo:	Formato:	Posição:	Zoneamento:
Acima da rua 2m	Seco	Retangular	Esquina	Zona de Uso Industrial
Coordenadas:	Situação:	Categoria de uso e ocupação:	Testada (m):	Lei de zoneamento:
27°26'50.37"	Em via pública	Misto	17,00	Lei Municipal nº 61 de 2020

Confrontações

Frente:	Lado Direito:	Lado Esquerdo:	Fundos:
Rua Joaquim Nabuco	Terreno vizinho	Rua José Bonifácio	Terreno vizinho

Características da Região

Distâncias até os Serviços e Equipamentos Comunitários				Infraestrutura Urbana			
Coleta de lixo:	< 500 m	< 1.000 m	> 1.000 m	Rede de água:	Possui	Arborização:	Possui
Transporte Coletivo:	< 500 m	< 1.000 m	> 1.000 m	Rede de Esgoto:	Não possui	Ciclofaixa:	Não possui
Comércio:	< 500 m	< 1.000 m	> 1.000 m	Rede de E. Elétrica:	Possui	Pavimentação:	Possui
Rede Bancária:	< 500 m	< 1.000 m	> 1.000 m	Rede de telefone:	Possui		
Escola:	< 500 m	< 1.000 m	> 1.000 m	Rede de dados	Possui		
Saúde:	< 500 m	< 1.000 m	> 1.000 m	Iluminação pública:	Possui		
Postos de Segurança:	< 500 m	< 1.000 m	> 1.000 m	Esgoto Pluvial:	Possui		
Lazer:	< 500 m	< 1.000 m	> 1.000 m	Gás Canalizado:	Não possui		

MICRORREGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Uso predominante:	Residencial Unifamiliar
Padrão construtivo predominante:	Baixo
Acesso:	Ótimo
Facilidade de estacionamento:	Grande



Vista do Logradouro

Comentários sobre a Região

O imóvel avaliando está situado ao bairro Operário, em zona de uso industrial, demarcada pelo zoneamento do Município de Três Passos. Seu entorno conta com pavimentação e ótimo acesso ao centro da cidade, ainda que circundado por regiões de padrão construtivo baixo (residências unifamiliares), e com fácil acesso a diversas vias de interesse e circulação da cidade. Possui também aptidão e valorização para uso diferenciado, sendo esta uma localização passível de valorização futura.

Diagnóstico de Mercado

Liquidez:	Número de ofertas:	Desempenho do mercado	Absorção pelo mercado
Baixa	Médio	Recessivo	Demorada
Público alvo provável para absorção do bem:	Empresário e investidores.		
Fatores valorizantes:	Zoneamento diferenciado. Lote de esquina.		



Informações Complementares

Imóvel em Construção:

Não

Status da obra:

Não se aplica

Serviços restantes para conclusão da obra

Não se aplica

Distribuição de cômodos / Acabamentos Internos (Predominantes)

[illegible]

Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

1 - Foi utilizado o Método Comparativo (NBR 14.653-2 Imóveis Urbanos), considerando amostras encontradas disponíveis no mercado local para comercialização no momento presente.

2 - Não foram efetuadas análises jurídicas, ou seja, de investigações específicas relativas a defeitos, em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de divisas e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação.


3 - Foram adotados valores genéricos estimados com base no conhecimento profissional da região para adoção de índices de localização e ajuste quanto à trasposição dos valores das amostras.


Comentários sobre a vistoria

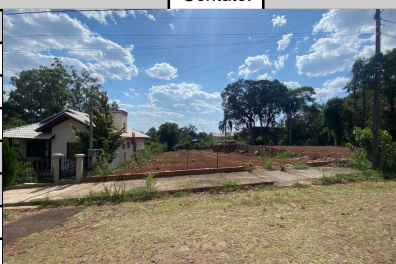
A vistoria foi realizada no dia 01/08/2023, e contou com o acompanhamento do Sr. Nelson Junger. O imóvel em questão se trata de um terreno de amplas dimensões, topografia com leve acive, acima do nível e de esquina. O avaliando conta com vedação em tela e encontra-se com vegetações rasteiras.



Dados do Avaliando									
Endereço:	Rua Joaquim Nabuco, S/N								
Bairro:	Operário		Cidade:	Três Passos			UF:	RS	
Informante:	Não se aplica						Fone:	Não se aplica	
Área Privativa (m²):	Não se aplica	Topografia:	Acima da rua 2m	Testada (m):	17,00				
Área do Terreno (m²):	794,00	Frentes múltiplas:		Prof. Eq (m).:	46,71				
Índice de localização:	1,35	Padrão:	Não se aplica						
Idade Aparente:	Não se aplica	Est. de Conservação:	Não se aplica						
Valor de Mercado:	Não se aplica	Solo:	Seco	Formato:	Retangular				
Pavimentação:	Asfalto	Fator Comercial:	Médio-Baixo	Data.:	Do laudo				
Largura da via:	De 10 a 20m	Dist. Transp. Coletivo:	Até 100m	Tipo:	Terreno				
Densidade de ocupação:	De 100 a 70%	Nível econômico:	Classe Média-Baixa	Unitário (R\$/m²):	Não se aplica				

Elemento 01									
Endereço:	Av. Perimetral								
Bairro:	Santa Inês		Cidade:	Três Passos			UF:	RS	
Informante:							Contato:		
Área Privativa (m²):	Não se aplica	Topografia:	Dec. 5%	Testada (m):	20,00				
Área do Terreno (m²):	513,12		Não	Prof. Eq (m).:	25,66				
Índice de localização:	0,80		Padrão construtivo:	Não se aplica					
Idade Aparente:	Não se aplica		Est. de conservação:	Não se aplica					
Valor de Mercado:	R\$ 80.000,00	Solo:	Seco	Formato:	Retangular				
Pavimentação:	Paralelepípedo	Fator Comercial:	Médio-Baixo	Data.:	07/08/2023				
Largura da via:	Até 10m	Dist. Transp. Coletivo:	De 100 a 300m	Tipo:	Terreno				
Densidade de ocupação:	De 70% a 40%	Nível ecomômico:	Classe Média-Baixa	Unitário (R\$/m²):	R\$ 155,91				

Elemento 02									
Endereço:	Esq. Rua Independência c/ Rua Joana Angélica								
Bairro:	Santa Inês		Cidade:	Três Passos			UF:	RS	
Informante:							Contato:		
Área Privativa (m²):	Não se aplica	Topografia:	Plano	Testada (m):	39,15				
Área do Terreno (m²):	1076,55	Frentes múltiplas:	Sim	Prof. Eq (m).:	27,50				
Índice de localização:	1,00	Padrão construtivo:	Não se aplica						
Idade Aparente:	Não se aplica	Est. de conservação:	Não se aplica						
Valor de Mercado:	R\$ 480.000,00	Solo:	Seco	Formato:	Retângular				
Pavimentação:	Paralelepípedo	Fator Comercial:	Médio-Alto	Data.:	07/08/2023				
Largura da via:	Até 10m	Dist. Transp. Coletivo:	Até 100m	Tipo:	Terreno				
Densidade de ocupação:	De 100 a 70%	Nível ecomômico:	Classe Média-Alta	Unitário (R\$/m²):	R\$ 445,87				

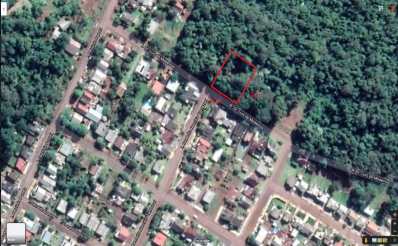
Elemento 03									
Endereço:	Rua Campo Vergueiro								
Bairro:	Santa Inês		Cidade:	Três Passos			UF:	RS	
Informante:							Contato:		
Área Privativa (m²):	Não se aplica	Topografia:	Plano	Testada (m):	15,00				
Área do Terreno (m²):	570,00	Frentes múltiplas:	Não	Prof. Eq (m):	38,00				
Índice de localização:	0,90	Padrão construtivo:	Não se aplica						
Idade Aparente:	Não se aplica	Est. de conservação:	Não se aplica						
Valor de Mercado:	R\$ 155.000,00	Solo:	Seco	Formato:	Retangular				
Pavimentação:	Paralelepípedo	Fator Comercial:	Médio	Data.:	07/08/2023				
Largura da via:	Até 10m	Dist. Transp. Coletivo:	Até 100m	Tipo:	Terreno				
Densidade de ocupação:	De 100 a 70%	Nível ecomômico:	Classe Média	Unitário (R\$/m²):	R\$ 271,93				



Elemento 04									
Endereço:	Rua Gaspar Silveira Martins								
Bairro:	Érico Veríssimo		Cidade:	Três Passos			UF:	RS	
Informante:							Contato:		
Área Privativa (m²):	Não se aplica	Topografia:	Ac. até 10%	Testada (m):	40,00				
Área do Terreno (m²):	600,00	Frentes múltiplas:	Sim	Prof. Eq (m):	15,00				
Índice de localização:	0,85	Padrão construtivo:	Não se aplica						
Idade Aparente:	Não se aplica	Est. de conservação:	Não se aplica						
Valor de Mercado:	R\$ 150.000,00	Solo:	Seco	Formato:	Triangular				
Pavimentação:	Asfalto	Fator Comercial:	Médio	Data.:	07/08/2023				
Largura da via:	De 10 a 20m	Dist. Transp. Coletivo:	Até 100m	Tipo:	Terreno				
Densidade de ocupação:	De 100 a 70%	Nível econômico:	Classe Média-Baixa	Unitário (R\$/m²):	R\$ 250,00				

Elemento 05									
Endereço:	Avenida Perimetral								
Bairro:	Érico Veríssimo		Cidade:	Três Passos			UF:	RS	
Informante:							Contato:		
Área Privativa (m²):	Não se aplica	Topografia:	Plano	Testada (m):	35,00				
Área do Terreno (m²):	1795,00	Frentes múltiplas:	Não	Prof. Eq (m).:	51,29				
Índice de localização:	0,80	Padrão construtivo:	Não se aplica						
Idade Aparente:	Não se aplica	Est. de conservação:	Não se aplica						
Valor de Mercado:	R\$ 380.000,00	Solo:	Seco	Formato:	Retangular				
Pavimentação:	Paralelepípedo	Fator Comercial:	Médio-Baixo	Data.:	07/08/2023				
Largura da via:	Até 10m	Dist. Transp. Coletivo:	De 100 a 300m	Tipo:	Terreno				
Densidade de ocupação:	De 70% a 40%	Nível econômico:	Classe Média-Baixa	Unitário (R\$/m²):	R\$ 211,70				

Elemento 06									
Endereço:	Rua Jangadeiros								
Bairro:	Pindorama		Cidade:	Três Passos			UF:	RS	
Informante:							Contato:		
Área Privativa (m²):	Não se aplica	Topografia:	Plano	Testada (m):	15,00				
Área do Terreno (m²):	600,00	Frentes múltiplas:	Não	Prof. Eq (m):	40,00				
Índice de localização:	0,80	Padrão construtivo:	Não se aplica						
Idade Aparente:	Não se aplica	Est. de conservação:	Não se aplica						
Valor de Mercado:	R\$ 80.000,00	Solo:	Seco	Formato:	Retangular				
Pavimentação:	Paralelepípedo	Fator Comercial:	Médio-Baixo	Data.:	07/08/2023				
Largura da via:	Até 10m	Dist. Transp. Coletivo:	De 100 a 300m	Tipo:	Terreno				
Densidade de ocupação:	De 70% a 40%	Nível econômico:	Classe Média-Baixa	Unitário (R\$/m²):	R\$	133,33			

Elemento 07									
Endereço:	Rua Luiz de Medeiros								
Bairro:	Webber		Cidade:	Três Passos			UF:	RS	
Informante:							Contato:		
Área Privativa (m²):	Não se aplica	Topografia:	Dec. 5-10%	Testada (m):	30,00				
Área do Terreno (m²):	1008,00	Frentes múltiplas:	Não	Prof. Eq (m).:	33,60				
Índice de localização:	0,80	Padrão construtivo:	Não se aplica						
Idade Aparente:	Não se aplica	Est. de conservação:	Não se aplica						
Valor de Mercado:	R\$ 160.000,00	Solo:	Seco	Formato:	Retangular				
Pavimentação:	Paralelepípedo	Fator Comercial:	Médio-Baixo	Data.:	07/08/2023				
Largura da via:	Até 10m	Dist. Transp. Coletivo:	De 100 a 300m	Tipo:	Terreno				
Densidade de ocupação:	De 100 a 70%	Nível econômico:	Classe Média-Baixa	Unitário (R\$/m²):	R\$	158,73			



Croqui de localização das amostras



Croqui de localização do avaliando





Tabela 01 - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo (IBAPE-SP)

		Zona	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de Referência do Lote	Intervalo característico de áreas
			Frete de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima						
			Fr	Pmi	Pma						
Grupo I: Zonas de uso Residencial horizontal	1	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se Aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2	125	100-400
	2	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,2	0,5	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200-500
	3	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,5	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400-1000
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se Aplicam		Aplica-se 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2.000	>=800*
	5	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-			Aplica-se 10.3.3		1.500	800 - 2.500*
	6	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-			Aplica-se 10.3.3		2.500	1.200 - 4.000*

*Para estes grupos, intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.

Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	7	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,2	0,5	Aplica-se 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300
	8	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,5	Aplica-se 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500
	9	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,5	Aplica-se 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1.000
Grupo IV: Zonas industriais ou Galpões	10	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 - 20.000
	11	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000

Zona	Valorização	Fator*
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5%	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5%	0,95

*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6



Fatores de profundidade e testada

a) Profundidade: Função exponencial da proporção entre a prof. equivalente e as prof. limites indicadas para as zonas (Pmi e Pma).

– Entre Pmi e Pma admite-se que o fator profundidade Cp é igual a 1,00

– Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($\frac{1}{2} Pmi < Pe < Pmi$), deverá ser empregada a seguinte fórmula: **$Cp = (Pmi / Pe)^p$**

– Para Pe inferior a $\frac{1}{2} Pmi$ adota-se: **$Cp = (0,5)^p$**

– Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($Pma < Pe < 3Pma$), a fórmula a ser empregada é a seguinte: **$Cp = 1 / [(Pma / Pe) + \{1 - (Pma / Pe)\} \cdot (Pma / Pe)^p]$**

– Para Pe superior a 3 Pma, adota-se na fórmula acima **$Pe = 3 Pma$**

b) Testada: Função exponencial da proporção entre a frente projetada (Fp) e a de referência (Fr), pela seguinte expressão:

$$Cf = (Fr / Fp)^f, \text{ dentro dos limites: } Fr / 2 < Fp < 2Fr$$

Fator Área

Em zona residencial horizontal popular (1a zona) aplica-se somente o fator área, utilizado dentro dos limites de áreas previstos, sem aplicação dos fatores testada e profundidade, pela seguinte fórmula:

$$Ca = (A / 125)^{0,20}, \text{ onde } A = \text{área do comparativo}$$

A influência da área em outras zonas, se utilizada, deve ser fundamentada.

Tabela 02 - Demais fatores

Abreviação	Topografia	Depreciação	Fator
Plano	Terreno Plano	-	1,00
Dec. 5%	Declive até 5%	5%	1,05
Dec. 5-10%	Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Dec. 10-20%	Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Dec. >20%	Declive acima de 20%	30%	1,43
Ac. até 10%	Em aclave até 10%	5%	1,05
Ac. até 20%	Em aclave até 20%	10%	1,11
Ac. >20%	Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Mesmo do logradouro	Mesmo do logradouro	-	1,00
Abaixo da rua 1,00m	Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo da rua 1-2,5m	Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo da rua 2,5-4m	Abaixo do nível da rua de 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima da rua 2m	Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima da rua 2-4m	Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11

Tabela 06

Abreviação	Situação	Depreciação	Fator
Seco	Terreno Seco	-	1,00
Em Região inundável	Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Inundável	Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	20%	1,25
Alagado	Terreno permanentemente alagado	-	1,00

Tabela 07



Memorial de Cálculo - Tratamento por Fatores

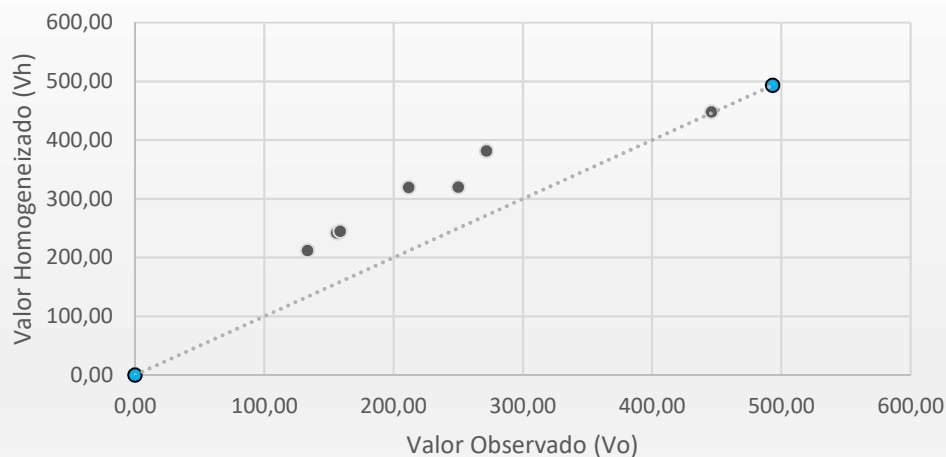
FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO																	
Enquadramento da tipologia do terreno (IBAPE-SP 2011):										7ª Zona Comercial Padrão Popular							
Amostra	R\$/m²	Fator Oferta	Índice Local.	Área	Topografia	Frentes Mult.	Solo	Prof. Eq	Testada	Fator de Transposição		Fator Topografia	Fator Frentes	Fator Solo	Fator Testada	Fator Profundidade	Valor Homogeneizado
1	R\$ 155,91	0,95	0,80	513,12	1,05	1,00	1,00	25,66	20,00	1,69		1,05	1,00	1,00	0,97	0,93	242,09
2	R\$ 445,87	0,95	1,00	1076,55	1,00	1,10	1,00	27,50	39,15	1,35		1,00	0,91	1,00	0,87	0,93	448,41
3	R\$ 271,93	0,95	0,90	570,00	1,00	1,00	1,00	38,00	15,00	1,50		1,00	1,00	1,00	1,03	0,95	381,47
4	R\$ 250,00	0,95	0,85	600,00	1,05	1,10	1,00	15,00	40,00	1,59		1,05	0,91	1,00	0,87	0,93	319,88
5	R\$ 211,70	0,95	0,80	1795,00	1,00	1,00	1,00	51,29	35,00	1,69		1,00	1,00	1,00	0,87	1,03	319,27
6	R\$ 133,33	0,95	0,80	600,00	1,00	1,00	1,00	40,00	15,00	1,69		1,00	1,00	1,00	1,03	0,96	212,04
7	R\$ 158,73	0,95	0,80	1008,00	1,11	1,00	1,00	33,60	30,00	1,69		1,11	1,00	1,00	0,89	0,93	244,98
8																	
9																	
10																	
11																	
12																	
13																	
14																	
Avaliando			1,35	794,00	1,00	1,00	1,00	46,71	17,00							1,08	

ELEM. PESQ.	R\$/m² Homog.	R\$/m² Observado	Ajuste
1,00	212,04	133,33	59%
2,00	242,09	155,91	55%
3,00	244,98	158,73	54%
4,00	319,27	211,70	51%
5,00	319,88	250,00	28%
6,00	381,47	271,93	40%
7,00	448,41	445,87	1%
8,00			
9,00			
10,00			
11,00			
12,00			
13,00			
14,00			
MÉDIA	309,73	232,50	
D.PAD.	78,27	99,26	
D.CRÍT.	49,12	47,69	
L.SUP.	359,43	-	
L.INF.	260,04	-	
CV.	25,27%	42,69%	

Resultados da Avaliação			
Intervalo de Confiança (80% em torno do valor central)			
Valor Unitário Médio (R\$/m²) =	R\$	309,73	
Valor Unitário Máximo (R\$/m²) =	R\$	359,43	(+16,04%)
Valor Unitário Mínimo (R\$/m²) =	R\$	260,04	(-16,04%)
Intervalo de Confiança (80% em torno do valor central)			
Valor Médio do Imóvel (R\$) =	R\$	245.929,27	
Valor Máximo (R\$) =	R\$	285.384,93	(+16,04%)
Valor Mínimo (R\$) =	R\$	206.473,61	(-16,04%)
Campo de Arbitrio			
Valor Arbitrado do Imóvel (R\$) =	R\$	246.000,00	
Valor Máximo (R\$) =	R\$	282.818,66	(+15%)
Valor Unitário Arbitrado (R\$/m²) =	R\$	309,82	
Valor Mínimo (R\$) =	R\$	209.039,88	(-15%)

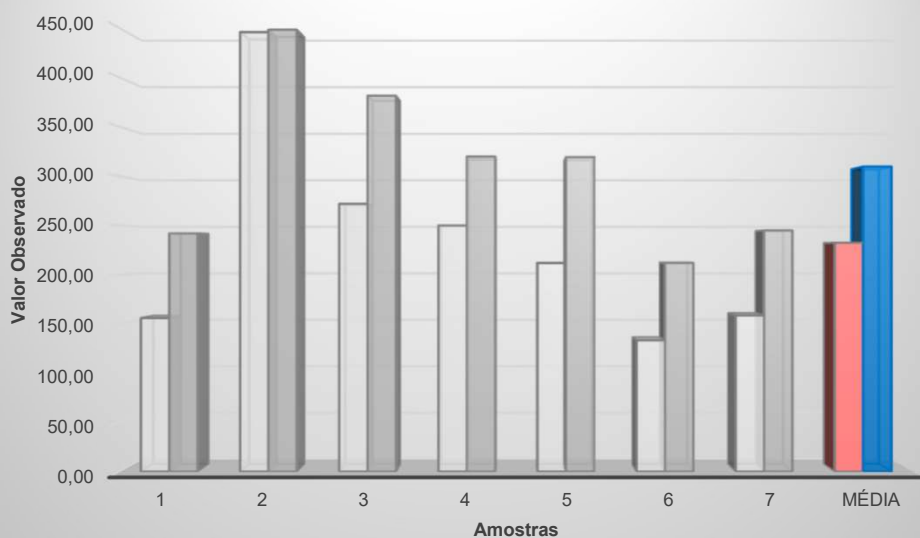
Gráficos ilustrativos dos resultados

Valores Observados x Valores Homogeneizados



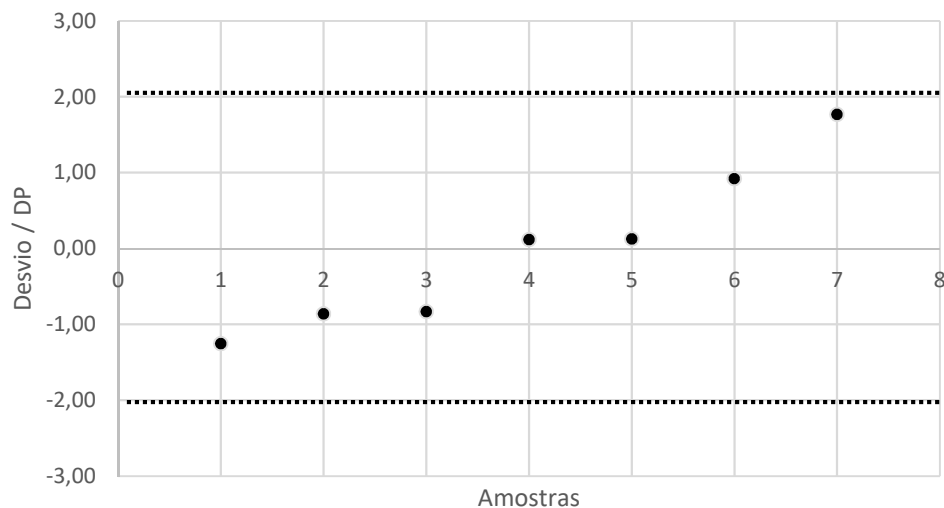
Am	R\$/m²	R\$/m²	%
	Vo	Vh	
1	155,91	242,09	-55%
2	445,87	448,41	-1%
3	271,93	381,47	-40%
4	250,00	319,88	-28%
5	211,70	319,27	-51%
6	133,33	212,04	-59%
7	158,73	244,98	-54%

Antes/Depois da Homogeneização



Dado	R\$/m²	R\$/m²
	Vo	Vh
1	155,91	242,09
2	445,87	448,41
3	271,93	381,47
4	250,00	319,88
5	211,70	319,27
6	133,33	212,04
7	158,73	244,98
Média	232,50	309,73

Resíduos



Dado	Desvio	Desvio / DP
1	-97,69	-1,25
2	-67,64	-0,86
3	-64,75	-0,83
4	9,53	0,12
5	10,14	0,13
6	71,73	0,92
7	138,67	1,77

Desvio Padrão = 78,27



Tratamento Matemático-Estatístico para Saneamento das Amostras

Nº DE ELEMENTOS: **7,00**

TESTE 1	Xi	(Xi-μ)	(Xi - μ)²	(Xi - μ)³	(Xi - μ)⁴
01	212,042897	-97,690000	9543,336100	-932288,503609	91075263,917563
02	242,091496	-67,640000	4575,169600	-309464,471744	20932176,868764
03	244,981565	-64,750000	4192,562500	-271468,421875	17577580,316406
04	319,271766	9,530000	90,820900	865,523177	8248,435877
05	319,878734	10,140000	102,819600	1042,590744	10571,870144
06	381,469376	71,730000	5145,192900	369064,686717	26473009,978210
07	448,406368	138,670000	19229,368900	2666536,585363	369768628,292287
08					
09					
10					
11					
12					
13					
14					
Somatório			42879,271	1524287,989	525845479,679

MÉDIA $\mu =$ **309,73** $a_3 =$ **0,36**
 DESV.PAD.AMOST. $s =$ **84,54** $a_4 =$ **-1,53**
 $\sigma_3 =$ **0,61**
 $\sigma_4 =$ **0,66**

NORMALIDADE

$|a_3| < 1,5 \times \sigma_3$ **OK** **0,36**
 $|a_4 + 6/(n+1)| < 1,5 \times \sigma_4$ **OK** **0,78**

CRITÉRIO DE EXCLUSÃO DE CHAUVENET

Desvio Crítico : **1,80**
 Elemento Extremo Máximo : **138,67**
 $|Xi - x| / s$ **1,64**
 Existe elemento a ser rejeitado ? **Não Existe !**

INTERVALO DE PREDIÇÃO

"T" de Student = **1,4398**

Lc = **309,73** \pm **49,69**
 Superior **359,43**
 Inferior **260,04**

Tabela 03 - "T" de Student // Critério de Exclusão de Chauvenet

Graus de liberdade	Grau Conf.	Nº Amostras	(d/S) Crítico
2	1,8856	3	1,38
3	1,6377	4	1,54
4	1,5332	5	1,65
5	1,4759	6	1,73
6	1,4398	7	1,80
7	1,4149	8	1,86
8	1,3968	9	1,92
9	1,3830	10	1,96
10	1,3722	11	1,98
11	1,3634	12	2,03
12	1,3562	13	2,05
13	1,6502	14	2,10
14	1,3450	15	2,12



Enquadramento dos Graus de Fundamentação e Precisão do Método Comparativo Direto de Dados de mercado por Tratamento de Fatores

Enquadramento dos Graus de Fundamentação e Precisão

Item	Descrição	Grau		
		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	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
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
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 ^a

a 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.

Grau	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 mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Grau de fundamentação obtido: II

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

Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central = 32,08%

Grau de precisão obtido no Método Comparativo: II

Relatório Fotográfico



Imagem interna da área



Imagem interna da área



Imagem interna da área



Imagem interna da área



Imagem da via



Imagem interna da área

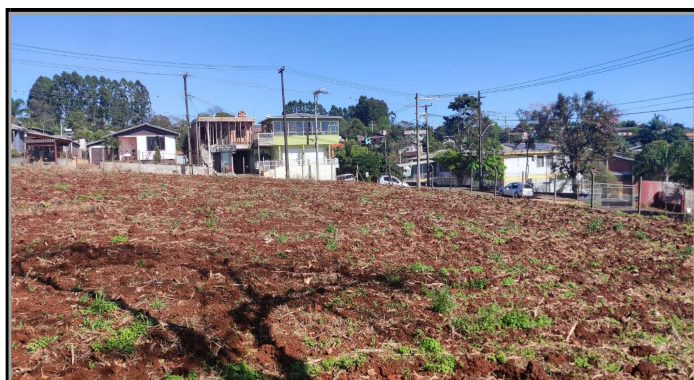


Imagem interna da área



Imagem da via