



# FELIPE SILVEIRA

ENGENHARIA, PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

## LAUDO DE AVALIAÇÃO



**Processo:** 0047777-82.2014.8.13.0153 da 2ª Vara Cível Da Comarca De Cataguases

**Exequente:** Banco Mercantil Do Brasil S.A

**Executado:** Pedro Francisco Dos Santos

**Endereço:** Rua José Esteves, nº 15, Bairro São Pedro, Cataguases - MG

Responsável Técnico:

Engenheiro Civil Felipe Lopes Silveira

CREA 201067/D-MG IBAPE-MG: 1021

Telefone 31 99443 5395 - Felipesilveiraeng@gmail.com



## IDENTIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

|                       |   |
|-----------------------|---|
| <b>Solicitante:</b>   | EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL<br>DA COMARCA DE CATAGUASES                  |
| <b>Finalidade:</b>    | Esclarecer o valor de mercado para Imóvel Comercial<br>para o exmo. Sr. Dr. Juiz de direito |
| <b>Objetivo:</b>      | Determinação do Valor de Mercado para Venda de<br>imóvel comercial                          |
| <b>Endereço:</b>      | Rua José Esteves, nº 15<br>Bairro São Pedro   |
| <b>Cidade/Estado:</b> | Cataguases - MG   |
| <b>Área (m²):</b>     | 48,00 m²  |

## RESULTADOS DA AVALIAÇÃO

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| <b>Metodologia:</b>                | Método Comparativo                                    |
| <b>Tratamento dos Dados:</b>       | Tratamento Científico (Inferência Estatística)        |
| <b>Grau de Fundamentação:</b>      | Grau II   |
| <b>Grau de Precisão:</b>           | Grau III  |
| <b>Data base da avaliação:</b>     | Novembro de 2024                                      |
| <b>Valor de Mercado para Venda</b> | <b>R\$ 131.000,00 (Cento e Trinta e um Mil Reais)</b> |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. INTRODUÇÃO</b>                                      | <b>04</b> |
| <b>2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO</b>               | <b>06</b> |
| <b>3. CRITÉRIOS E METODOLOGIAS APLICADOS NA AVALIAÇÃO</b> | <b>11</b> |
| <b>4. AVALIAÇÃO</b>                                       | <b>15</b> |
| <b>5. CONCLUSÃO</b>                                       | <b>26</b> |
| <b>6. ENCERRAMENTO</b>                                    | <b>27</b> |
| <b>ANEXO I- TRATAMENTO ESTATÍSTICO</b>                    | <b>28</b> |
| <b>ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA</b>               | <b>48</b> |





# 1 INTRODUÇÃO E OBJETIVO

## 1.1 - CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O trabalho de avaliação tem como objetivo a determinação do valor de mercado de imóvel urbano de uso comercial, localizado na Rua José Esteves, nº 15, Bairro São Pedro, em Cataguases – MG. O imóvel comercial possui 48,00 m<sup>2</sup> e ocupa uma fração da matrícula nº 28.482 do Registro Geral de Imóveis da Comarca de Cataguases – MG. Cabe ressaltar que as benfeitorias e a atualização da área real de propriedade do executado, o sr. Pedro Francisco Dos Santos, não foram averbadas na matrícula.

A avaliação de bens, de seus frutos e direitos, tem a seguinte definição, de acordo com o subitem 3.1.5 da NBR 14653-1:2019 (Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais):

*“Análise técnica para identificar valores, custos ou indicadores de viabilidade econômica, para um determinado objetivo, finalidade e data, consideradas determinadas premissas, ressalvas e condições limitantes.”*

Já o valor de mercado é definido da seguinte forma pelo subitem 3.1.47 da NBR 14653-1:2019:

*“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.*

A vistoria foi realizada no dia 19 de outubro de 2024 e abrangeu os seguintes procedimentos técnicos:

- identificação do imóvel;
- levantamento de suas características e demais atributos influenciáveis na avaliação
- registro fotográfico;
- análise do potencial de absorção no mercado imobiliário do imóvel comercial em questão.





**FELIPE SILVEIRA**  
ENGENHARIA, PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

Na determinação do valor de mercado do imóvel comercial foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado conforme recomenda o subitem 6.6 (Escolha da Metodologia) da NBR 14653-1:2019. Devido a isso, após a conclusão da etapa de vistoria foram efetuadas pesquisas com o objetivo de coletar imóveis comerciais em oferta para venda no mercado imobiliário com características semelhantes às do imóvel sob avaliação. A amostra formada pelos imóveis pesquisados foi submetida a um tratamento estatístico (tratamento científico) aprovado pelas normas de avaliação da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), o qual teve como finalidade a determinação do valor atual de mercado do imóvel em questão.

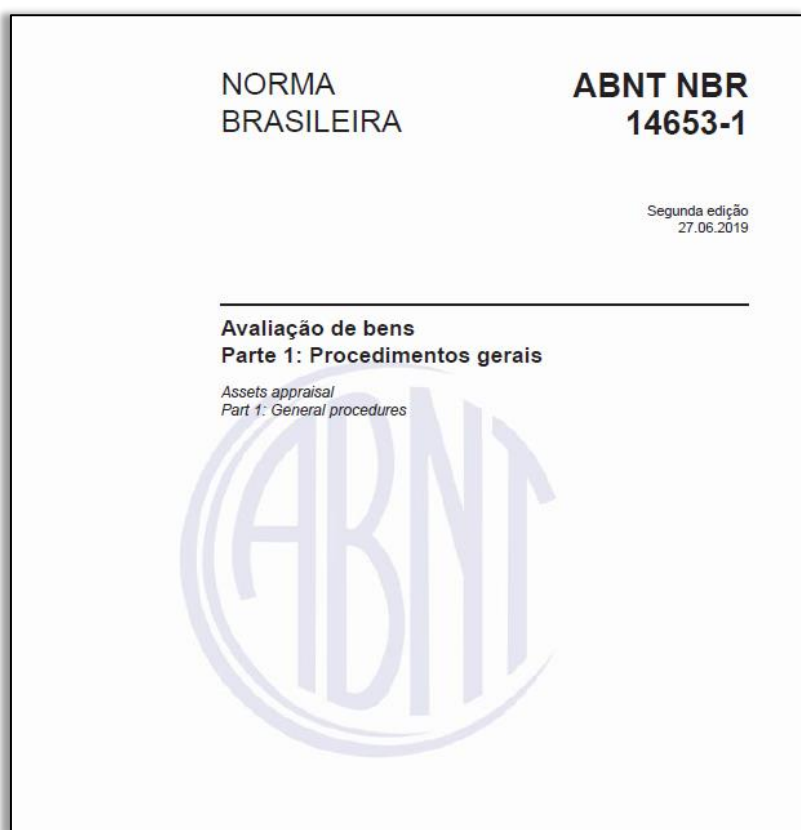


Figura 1 – Capa da norma ABNT NBR 14653 – 1 – Avaliação de Bens. Parte 1: Procedimentos gerais - 2019

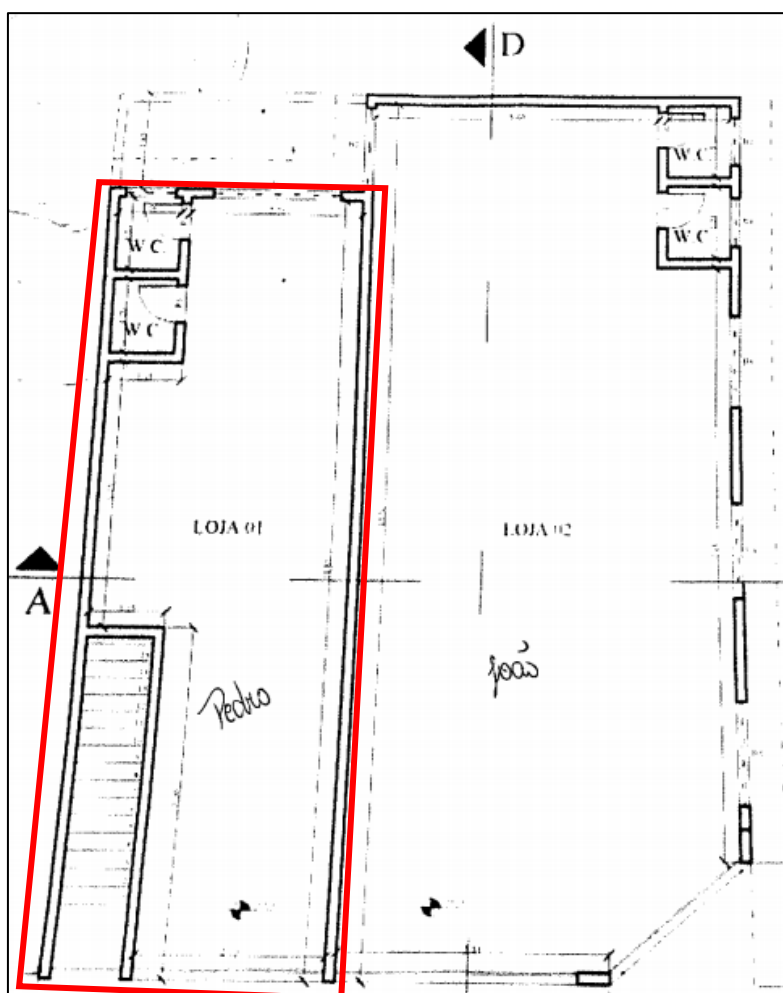




## 2 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

### 2.1 – CARACTERÍSTICAS GERAIS

- **IDENTIFICAÇÃO:** Imóvel comercial (loja), localizada na Rua José Esteves, nº 15, Bairro São Pedro, em Cataguases – MG
- **ÁREA:** 48,00 m<sup>2</sup>
- **PADRÃO:** Baixo
- **ESTADO DE CONSERVAÇÃO:** Ruim
- **PADRÃO DE ACABAMENTO:** Baixo (verificar registros fotográficos reproduzidos no item 4.2.3 do Laudo de Avaliação). O imóvel não possui acabamento.
- **CROQUI DA LOJA:**





**FELIPE SILVEIRA**  
ENGENHARIA, PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

REGISTRO FOTOGRÁFICO 01

Fotografias do imóvel da matrícula nº 28.482 do Registro Geral de Imóveis da Comarca de Cataguases - MG





Fotografias do imóvel comercial que representa uma fração da matrícula nº 28.482 que é de propriedade do executado o Sr. Pedro Francisco Dos Santos.





FELIPE SILVEIRA  
ENGENHARIA, PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

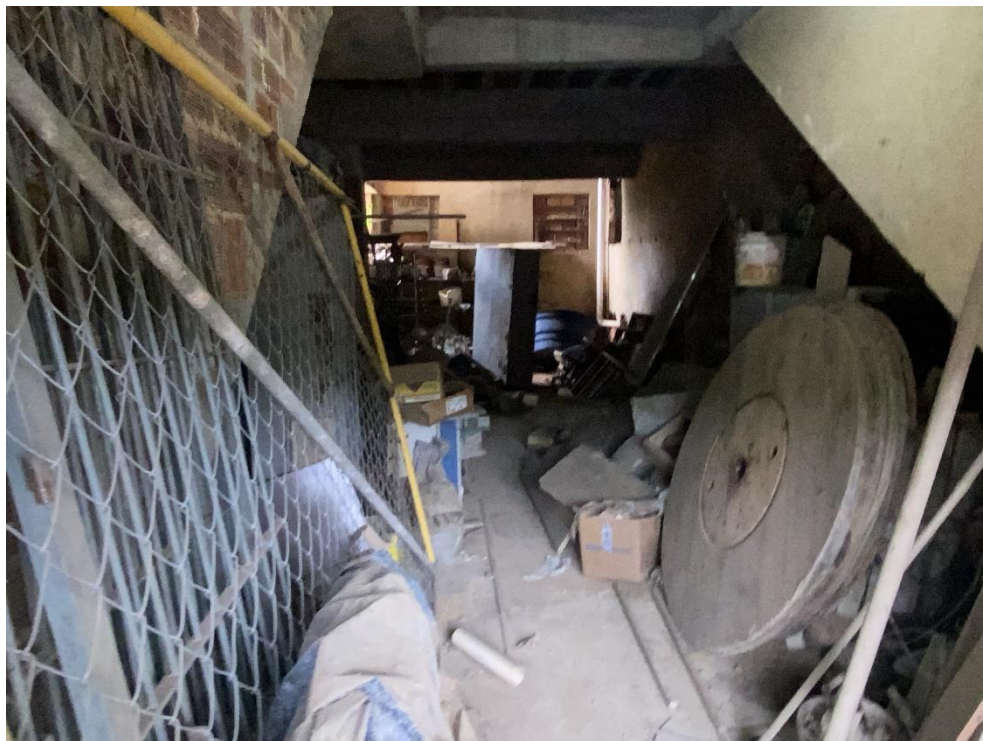
REGISTRO FOTOGRÁFICO 03

Fotografias da fachada da loja





Fotografias da área interna da loja. Como pode ser observado na imagem a loja não possui acabamento.





### 3.1 - NORMAS TÉCNICAS ADOTADAS

Foram adotadas, neste trabalho, as seguintes normas de avaliação, publicadas pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas:

- ✓ NBR 14653-1:2019 (Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais);
- ✓ NBR 14653-2:2011 (Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos).

### 3.2 - ATIVIDADES BÁSICAS DA AVALIAÇÃO

As atividades básicas de uma avaliação estão relacionadas no item 6 da NBR 14653-1:2019, transcrito parcialmente a seguir. Convém ressaltar que os procedimentos que se referem ao apartamento em estudo foram seguidos na íntegra neste trabalho.

#### **6 Atividades básicas**

*São aspectos essenciais a serem esclarecidos previamente ao desenvolvimento da avaliação, entre outros:*

- a) finalidade: locação, arrendamento, comodato, aquisição, doação, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, arrematação, adjudicação, indenização, tributação e outros;*
- b) objetivo: valor de mercado de compra e venda ou de locação; outros valores, como valor em risco, valor patrimonial, valor econômico, custo de reedição, valor de liquidação forçada, valor de desmonte; indicadores de viabilidade e outros;*
- c) prazo-limite para apresentação do laudo;*
- d) expectativa em relação ao grau de fundamentação;*
- e) forma de apresentação;*
- f) condições a serem observadas, no caso de laudos de uso restrito.*

#### **6.1 Requisição da documentação**

#### **6.2 Conhecimento da documentação**

#### **6.3 Vistoria do bem avaliando**

#### **6.4 Coleta de dados**

#### **6.5 Diagnóstico do mercado**



### **6.6 Escolha da metodologia**

### **6.7 Tratamento dos dados**

### **6.8 Resultado da avaliação**

### **6.9 Pressupostos, ressalvas e condições limitantes**

As diretrizes de cada um dos subitens (6.1 a 6.9) acima relacionados estão descritas no texto da NBR 14653-1:2019.

## **3.3 - PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS UTILIZADOS NA AVALIAÇÃO**

De acordo com o subitem 6.6 da NBR 14653-1:2019, *“A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, o objetivo e a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível, preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 7.2.1.”*

Conforme já mencionado, na avaliação do imóvel comercial em estudo foi adotado justamente o **método comparativo direto de dados de mercado**. Este método, conforme determina o subitem 7.2.1 da NBR 14653-1:2019, *“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”*

Convém ressaltar que na avaliação foi utilizado o tratamento científico através de regressão linear, observando-se o Anexo A da NBR 14653-2:2011.

## **3.4 - ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES**

O item 9 da NBR 14653-2:2011 determina as diretrizes para a especificação das avaliações em relação aos graus de fundamentação e precisão.

O grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de regressão linear, deve ser determinado conforme as Tabelas 1 e 2, observando o descrito nos itens 9.1 e 9.2 da referida norma técnica.





**Tabela 1 - Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear**

| Item | Descrição  | Grau   |  |   |
|------|--|--|--|---|
|      |  | III  | II   | I   |
| 1    | Caracterização do imóvel avaliando   | Completa quanto a todas as variáveis analisadas  | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo  | Adoção de situação paradigma  |
| 2    | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados   | $6(k + 1)$ , onde $k$ é o número de variáveis independentes  | $4(k + 1)$ , onde $k$ é o número de variáveis independentes  | $3(k + 1)$ , onde $k$ é o número de variáveis independentes   |
| 3    | Identificação dos dados de mercado   | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem   | Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo   |
| 4    | Extrapolação   | Não admitida   | Admitida para apenas uma variável, desde que:<br>a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior;<br>b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo | Admitida, desde que:<br>a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior;<br>b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, <i>per si</i> e simultaneamente, e em módulo |
| 5    | Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste_bicaudal) | 10 %   | 20 %   | 30 %  |
| 6    | Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor                         | 1 %  | 2 %  | 5 %   |





**Tabela 3 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear**

| Graus              | III   | II   | I                          |
|--------------------|---|--|----------------------------|
| Pontos mínimos     | 16  | 10   | 6                          |
| Itens obrigatórios | 2, 4, 5 e 6 no Grau III, e os demais no mínimo no Grau II | 2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I | Todos, no mínimo no Grau I |

O grau de precisão deve estar conforme a Tabela 5 da norma, abaixo reproduzida.

**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% |

*NOTA: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50 %, não ha classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.*

Os graus de fundamentação e precisão no método da quantificação de custo devem atender as Tabela 6 e 7, reproduzidas a seguir, e observar o descrito nos subitens 9.1 a 9.3 da norma.



## 4 AVALIAÇÃO

| DADO | DESCRIÇÃO  | Valor Ofertado | ÁREA (m <sup>2</sup> ) | VALOR UNITÁRIO (R\$ / ha) | FONTE DE CONSULTA                             |
|------|--|----------------|------------------------|---------------------------|---|
| 1    | Imóvel comercial em oferta para venda localizado na Av. Veríssimo Mendonça, 211, bairro Beira Rio. O imóvel possui 18,00 m <sup>2</sup> de área construída e padrão construtivo baixo. | 17,60          | 50.000,00              | <b>2.840,91</b>           | Imobiliária Avenida 32 35223990               |
| 2    | Imóvel comercial em oferta para venda localizado na Av. Veríssimo Mendonça, 498, bairro Beira Rio. O imóvel possui 50,00 m <sup>2</sup> de área construída e padrão construtivo baixo. | 50,00          | 200.000,00             | <b>4.000,00</b>           | O.V.S Imóveis 32 3421 2228                    |
| 3    | Imóvel comercial em oferta para venda localizado na Rua Joaquim Peixoto Ramos, 59, bairro Centro. O imóvel possui 20,00 m <sup>2</sup> de área construída e padrão construtivo normal. | 20,00          | 130.000,00             | <b>6.500,00</b>           | O.V.S Imóveis 32 3421 2228                    |
| 4    | Imóvel comercial em oferta para venda localizado na Rua Major Vieira, Nº 345, bairro Centro. O imóvel possui 99,00 m <sup>2</sup> de área construída e padrão construtivo baixo.       | 99,00          | 495.000,00             | <b>5.000,00</b>           | Monteiro Soluções Imobiliárias 32 9 9920 1298 |
| 5    | Imóvel comercial em oferta para venda localizado na Rua Dr. Sobral, nº 466, bairro Centro. O imóvel possui 390,00 m <sup>2</sup> de área construída e padrão construtivo normal.       | 390,00         | 700.000,00             | <b>1.794,87</b>           | Monteiro Soluções Imobiliárias 32 9 9920 1298 |



| DADO | DESCRIÇÃO   | ÁREA (m <sup>2</sup> ) | VALOR DE OFERTA (R\$) | VALOR UNITÁRIO (R\$ / ha) | FONTE DE CONSULTA                                |
|------|---|------------------------|-----------------------|---------------------------|--|
| 6    | Imóvel comercial em oferta para venda localizado na 0, bairro Centro. O imóvel possui 75,00 m <sup>2</sup> de área construída e padrão construtivo normal.                                | 75,00                  | 480.000,00            | <b>6.400,00</b>           | Monteiro Soluções Imobiliárias<br>32 9 9920 1298 |
| 7    | Imóvel comercial em oferta para venda localizado na 0, bairro Centro. O imóvel possui 60,00 m <sup>2</sup> de área construída e padrão construtivo normal.                                | 60,00                  | 450.000,00            | <b>7.500,00</b>           | Monteiro Soluções Imobiliárias<br>32 9 9920 1298 |
| 8    | Imóvel comercial em oferta para venda localizado na R. Francisco Rossi, bairro Centro. O imóvel possui 23,00 m <sup>2</sup> de área construída e padrão construtivo normal.               | 23,00                  | 110.000,00            | <b>4.782,61</b>           | Cruzato Negócios Imobiliários<br>31 3421-3222    |
| 9    | Imóvel comercial em oferta para venda localizado na Aristides Braga, 403, bairro Jardim Bandeirantes. O imóvel possui 39,00 m <sup>2</sup> de área construída e padrão construtivo baixo. | 38,87                  | 81.473,00             | <b>2.096,04</b>           | Mgl Leilões<br>(37) 99941-1990                   |
| 10   | Imóvel comercial em oferta para venda localizado na Avenida José Leonardo, 166, bairro Leonardo. O imóvel possui 122,00 m <sup>2</sup> de área construída e padrão construtivo normal.    | 122,00                 | 227.000,00            | <b>1.860,66</b>           | Real Estate Vendas<br>(15) 3190-9900             |
| 11   | Imóvel comercial em oferta para venda localizado na Av. Rotary, bairro Centro. O imóvel possui 22,00 m <sup>2</sup> de área construída e padrão construtivo baixo.                        | 22,00                  | 90.000,00             | <b>4.090,91</b>           | Meire Bazoti                                     |



| DADO | DESCRIÇÃO  | ÁREA (m <sup>2</sup> ) | VALOR DE OFERTA (R\$) | VALOR UNITÁRIO (R\$ / ha) | FONTE DE CONSULTA                 |
|------|--|------------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------------------|
| 12   | Imóvel comercial em oferta para venda localizado na Av. Veríssimo Mendonça 498, bairro Beira Rio. O imóvel possui 22,00 m <sup>2</sup> de área construída e padrão construtivo normal.       | 22,00                  | 110.000,00            | <b>5.000,00</b>           | Douglas Nápoli<br>(32) 3421-3490  |
| 13   | Imóvel comercial em oferta para venda localizado na Rua Coronel João Doarte, bairro Centro. O imóvel possui 20,00 m <sup>2</sup> de área construída e padrão construtivo normal.             | 20,00                  | 160.000,00            | <b>8.000,00</b>           | Douglas Nápoli<br>(32) 3421-3490  |
| 14   | Imóvel comercial em oferta para venda localizado na Praça Governador Valadares, bairro Centro. O imóvel possui 31,00 m <sup>2</sup> de área construída e padrão construtivo normal.          | 31,20                  | 230.000,00            | <b>7.371,79</b>           | Mib Imobiliária<br>(32) 3422-2252 |
| 15   | Imóvel comercial em oferta para venda localizado na Rua Francisco Antônio Leonardo, bairro Haidée. O imóvel possui 36,00 m <sup>2</sup> de área construída e padrão construtivo normal.      | 36,00                  | 155.000,00            | <b>4.305,56</b>           | Rufino Imóveis<br>(32) 98816-2023 |
| 16   | Imóvel comercial em oferta para venda localizado na Av. Rotary, bairro Centro. O imóvel possui 22,00 m <sup>2</sup> de área construída e padrão construtivo normal.                          | 22,00                  | 100.000,00            | <b>4.545,45</b>           | Rufino Imóveis<br>(32) 98816-2023 |
| 17   | Imóvel comercial em oferta para venda localizado na Ten. Luís Ribeiro, 349, bairro Vila Domingos Lopes. O imóvel possui 40,00 m <sup>2</sup> de área construída e padrão construtivo normal. | 40,00                  | 300.000,00            | <b>7.500,00</b>           | Rufino Imóveis<br>(32) 98816-2023 |





#### 4.1 - Fotografias dos Imóveis Pesquisados

DADO Nº 01



DADO Nº 02



DADO Nº 03





DADO Nº 04



DADO Nº 05



DADO Nº 06



DADO Nº 07



DADO Nº 08





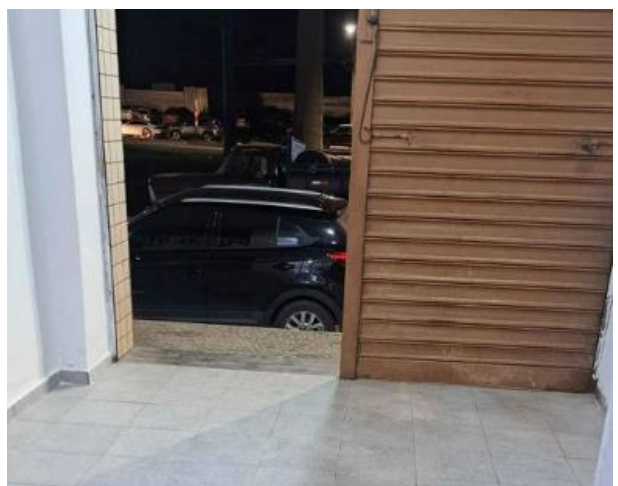
**DADO Nº 09**



**DADO Nº 10**



**DADO Nº 11**





**FELIPE SILVEIRA**  
ENGENHARIA, PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

**DADO Nº 12**



**DADO Nº 13**



**DADO Nº 14**





**DADO Nº 15**



**DADO Nº 16**



**DADO Nº 16**





## 4.2 - RESULTADO DO MÉTODO COMPARATIVO

O resultado do método comparativo é dado pelo intervalo de confiança desenvolvido através da distribuição t student (80% de probabilidade). Já o campo de arbítrio é definido como a semi-amplitude de  $\pm 15\%$  em torno da estimativa da tendência central. O resultado final da avaliação deve estar limitado, simultaneamente, pelo intervalo de confiança e pelo campo de arbítrio, ou seja, deve representar a interseção desses dois limites, conforme demonstrado a seguir.

| INTERVALOS                            | VALORES ADMISSÍVEIS (R\$/m <sup>2</sup> ) |                 |                 |
|---------------------------------------|---|-----------------|-----------------|
|                                       | MÍNIMO                                    | MÉDIO           | MÁXIMO          |
| Intervalo de Confiança <sup>(1)</sup> | 2.518,84                                  | 2.733,51        | 2.988,00        |
| Campo de Arbítrio                     | 2.323,48                                  | 2.733,51        | 3.143,54        |
| <b>Resultado Final</b>                | <b>2.518,84</b>                           | <b>2.733,51</b> | <b>2.988,00</b> |

O valor atual de mercado para venda do imóvel, é calculado pelo produto entre a área e o valor unitário médio, obtido no resultado final do tratamento estatístico. O cálculo em questão é efetuado a seguir:

$$V = 48,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.733,51/\text{m}^2$$

$$V = \text{R\$ } 131.208,48$$

$$\mathbf{V^2) = \text{R\$ } 131.000,00}$$

C E N T O E T R I N T A E U M M I L R E A I S

<sup>1</sup> Intervalo de confiança obtido no tratamento estatístico (tratamento científico através de regressão linear) dos dados de mercado pesquisados, em conformidade com o Anexo A da NBR 14653-2:2011. Para maiores informações consultar o Anexo deste laudo.

<sup>2</sup> Valores arredondados dentro dos limites permitidos pela ABNT NBR 14653-1:2019, conforme o subitem 6.8.1..



### 4.3 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

O grau de fundamentação obtido na avaliação é demonstrado nos quadros abaixo:

| ITEM                   | DESCRIÇÃO  | GRAU OBTIDO   | PONTOS    |
|------------------------|--|---|-----------|
| 1                      | Caracterização do imóvel avaliando   | II<br>Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo   | 02        |
| 2                      | Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados  | II<br>17 dados de mercado utilizados para 3 variáveis independentes. Mínimo de dados necessários: $4(k+1)$<br>$4(3+1) = 16$ | 02        |
| 3                      | Identificação dos dados de mercado   | II<br>Todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto  | 03        |
| 4                      | Extrapolação   | III<br>Não admitida   | 03        |
| 5                      | Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste_bicaudal) | II<br>20 %  | 02        |
| 6                      | Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados   | II<br>2 %   | 02        |
| <b>TOTAL DE PONTOS</b> |  |   | <b>14</b> |

| ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO |   |  |                            |
|--|---|--|----------------------------|
| GRAUS  | III   | II   | I                          |
| Pontos mínimos   | 16  | 10   | 6                          |
| Itens obrigatórios                                       | 2, 4, 5 e 6 no Grau III, e os demais no mínimo no Grau II | 2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I | Todos, no mínimo no Grau I |
| <b>Requisitos Atendidos</b>                              |   | <b>SIM</b>   |                            |

Em relação ao grau de fundamentação, definido pela NBR 14653-2:2011 (Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos) da ABNT, a avaliação se enquadra no **GRAU II**.



#### 4.4 - GRAU DE PRECISÃO

O grau de precisão obtido na avaliação é destacado a seguir:

| GRAUS DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR   |                          |       |       |
|--|--------------------------|-------|-------|
| DESCRIÇÃO  | GRAU                     |       |       |
|  | III                      | II    | I     |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central | ≤ 30%                    | ≤ 40% | ≤ 50% |
| <b>AMPLITUDE ATINGIDA</b>  | <b>SIM<sup>(*)</sup></b> |       |       |

| INTERVALO DE CONFIANÇA |          |          | AMPLITUDE | AMPLITUDE (%) |
|------------------------|----------|----------|-----------|---------------|
| Mínimo                 | Médio    | Máximo   |           |               |
| 2.518,84               | 2.733,51 | 2.988,00 | 469,16    | <b>17,16%</b> |

Em relação ao grau de precisão da estimativa do valor, definido pela NBR 14653-2:2011 (Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos) da ABNT, a avaliação se enquadra no **GRAU III**.





## **5 CONCLUSÃO**

Através da análise criteriosa de todos os fatores significativos e influenciáveis na avaliação do imóvel de uso comercial em estudo, análise esta que abrangeu, inclusive, a tendência atual do mercado imobiliário no município de Cataguases - MG, foi possível obter as seguintes conclusões:

a) O valor atual de mercado para venda do imóvel comercial (Loja), localizado na Rua José Esteves, nº 15, Bairro São Pedro, em Cataguases – MG, obtido tecnicamente pelo método comparativo, é de **R\$ 131.000,00 (CENTO E TRINTA E UM MIL REAIS)**.

b) De acordo com a NBR 14653-2:2011 (Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos) da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), o laudo de avaliação atingiu o **GRAU II** de fundamentação e **GRAU III** de precisão.

c) Data base da avaliação: **novembro de 2024**.





## **6 ENCERRAMENTO**

O trabalho de avaliação foi realizado com observância estrita aos princípios e diretrizes do Código de Ética do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura. O profissional responsável pela elaboração deste laudo, coloca-se a inteira disposição para eventuais esclarecimentos que porventura venham a se fazer necessários.

**ART: Nº MG20243496248**

**BELO HORIZONTE, 14 DE NOVEMBRO DE 2024.**

**FELIPE LOPES SILVEIRA**

**Engenheiro Civil – CREA-MG 201.067/D**  
**Membro Efetivo do IBAPE-MG - nº 1021**  
**Membro Efetivo do IBAPE-SP - nº 2302**

