



Daniel Ribeiro de Oliveira
Engenheiro Civil, Avaliador de Imóveis,
Documentoscopia Digital e Biometria

LAUDO TÉCNICO

1ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DA COMARCA DE ARAÇATUBA/SP.

PROCESSO DIGITAL:

Nº 0012464-96.2019.8.26.0032

AÇÃO:

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA DE OBRIGAÇÃO DE PRESTAR ALIMENTOS - FIXAÇÃO.

REQUERENTE:

LUCENA LIMA DOS SANTOS.

REQUERIDO:

WELLIGTON UBIRATAN RIBEIRO ELIAS DOS SANTOS.



Daniel Ribeiro de Oliveira
Perito Engenheiro Civil, Documentoscopia Digital e Biometria
CREA/SP 5070224965 - Membro n. 602 da Academia da Patologia
Rua Basílio Troncoso, n. 583 CEP. 16.204-255 Birigui/SP
E-mail: danieloliveira.perito@gmail.com – Tel. (18)98167-4425



**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE
DIREITO DA 1ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DA
COMARCA DE ARAÇATUBA/SP.**

PROCESSO DIGITAL: Nº 0012464-96.2019.8.26.0032

DANIEL RIBEIRO DE OLIVEIRA, Engenheiro Civil, Perito Judicial,
nomeado no **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA DE OBRIGAÇÃO DE
PRESTAR ALIMENTOS - FIXAÇÃO**, requerido por **LUCENA LIMA DOS
SANTOS**, em face de **WELLIGTON UBIRATAN RIBEIRO ELIAS DOS
SANTOS**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem
apresentar suas conclusões, expressas no seguinte:

Avaliação do Valor de Venda de Imóvel Urbano

Termos em que, pede deferimento,

Birigui, 18 de abril de 2026.

Daniel Ribeiro de Oliveira

DANIEL RIBEIRO DE OLIVEIRA
CREA/SP: 5.070.224.965

Avaliação de Imóveis Urbanos

Daniel Ribeiro de Oliveira

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



INFORMAÇÕES GERAIS

Solicitante:	Tribunal de Justiça SP	Data da Solicitação:	07/07/2025
Proprietário:	-	Data da Vistoria:	31/10/2025
Endereço:	Rua João Celoni 581	Data do Laudo:	10/02/2026
Complemento:	-	Matrícula/Cartório:	72.460
Bairro:	Conjunto Habitacional Pedro Perri	Objetivo:	Avaliação do valor do imóvel
Cidade:	Araçatuba UF: SP CEP: -	Finalidade:	Fins Judiciais
Metodologia:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Tratamento dos Dados:	Fatores

Informações de Áreas

Características do Imóvel

Matrícula		IPTU		Uso:	Residencial
Terreno:	170,00 m ²	Terreno:	-	Tipologia:	Casa
Construída:	138,00 m ²	Construída:	-	Idade Aparente:	30
Comum:	-	Fração Ideal:	-	Topografia:	Plano
Garagem:	-	Área Considerada		Est. Conservação:	Entre reparos simples e importantes
Depósito:	-	Terreno:	170,00 m ²	Qtd. de Quartos:	2
Total:	-	Construída:	146,88 m ²	Qtd. de Vagas:	2
Fração Ideal:	-			Ocupação:	Ocupado

VALOR DE MERCADO ADOTADO

R\$ 217.000,00

(DUZENTOS E DEZESETE MIL REAIS)

COMENTÁRIOS GERAIS

A depreciação da edificação foi tratada pela metodologia de Ross-Heidecke, apta a refletir a perda física global em função da idade e estado de conservação. Contudo, em vistoria foram constatados vícios construtivos e anomalias localizadas, com destaque para esquadrias em péssimo estado e patologias em áreas de fundos/cobertura/banheiro/lavanderia, cujos reflexos mercadológicos não se mostram integralmente absorvidos pela depreciação ordinária. Assim, adota-se ajuste complementar por arbítrio técnico, em percentual moderado, para refletir a menor atratividade e o custo indireto de regularização/reparo percebido pelo mercado. O imóvel foi medido através da ferramenta google earth e foi considerado a área construída de 146,88m².

Responsável Técnico: **Daniel Ribeiro de Oliveira**
 Telefone de Contato: **18 981674425**
 Identificação: **CREA SP 5070224965**

Assinatura:

Daniel Ribeiro de Oliveira

Avaliação de Imóveis Urbanos

Daniel Ribeiro de Oliveira

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

CARACTERÍSTICA DO TERRENO				
Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Plano	Boa	Regular	Loteamento	-
Frente:	L. Direito:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
8,50 m	20,00 m	20,00 m	8,50 m	170,00 m ²

ADENDO	
Fator Valorizante:	Nas proximidades do imóvel existe algum pólo valorizante (ex. Shopping).
Fator Desvalorizante:	Afastado do centro da cidade.

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO							
Equipamentos Comunitários			Infraestrutura Urbana				
Até	500 m	1.000 m	> 1.000 m				
Coleta de Lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Água:	Sim	Iluminação Pública:	Sim
Transporte Coletivo:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Esgoto:	Sim	Fossa:	Não
Comércio:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de E. Elétrica:	Sim	Poço:	Não
Rede Bancária:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Rede de Telefone:	Sim		
Escola:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Pavimentação:	Sim		
Saúde:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Arborização:	Sim		
Segurança:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Esgoto Pluvial:	Sim		
Lazer	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gás Canalizado:	Não		



Vista de Identificação do Logradouro	Vista do Logradouro
--------------------------------------	---------------------

COMENTÁRIOS SOBRE A REGIÃO

Região bem valorizada, por ter um shopping próximo e fácil acesso à rodovia Marechal Rondon.

Avaliação de Imóveis Urbanos

Daniel Ribeiro de Oliveira

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

EMPREENHIMENTO (Caso seja um apartamento)

Apresentação: Lazer: Possui Vagas no Emp. Tipo das Vagas Número de Blocos:

Número do Pavimentos: Número de Subsolos: Número de Elevadores: Número de Unidade por Pavimento:

ADENDO

Imóvel em Construção: **Não** Status da Obra: **100%**

Quais serviços faltantes para conclusão da obra?

-

DISTRIBUIÇÃO / ACABAMENTO INTERNOS (Predominantes)

Distribuição	Qtd.	Piso	Paredes	Forro	Esquadrias
Sala	1	cerâmico	rebocado/pintado	madeira	Aço e madeira
Quarto	2	Cerâmico	rebocado/pintado	madeira	Aço e madeira
Cozinha	1	cerâmico	cerâmico	madeira	Aço
Banheiro	2	cerâmico	cerâmico	laje	madeira
Garagem	2	Cerâmico	rebocado/pintado	sem forro	Portão de aço
Copa	1	cerâmico	rebocado/pintado	madeira	Aço e madeira
Churrasqueira	1	cerâmico	rebocado/pintado	sem forro	sem esquadrias
Lavanderia	1	Cerâmico	rebocado/pintado	sem forro	sem esquadrias

COMENTÁRIOS SOBRE OS ACABAMENTOS

Esquadrias em péssimo estado de conservação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL RIBEIRO DE OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/04/2026 às 22:06, sob o número WARC26700637970. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0012464-96.2019.8.26.0032 e código 0x2AG1e1.

Avaliação de Imóveis Urbanos

Daniel Ribeiro de Oliveira

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 01 - Garagem - Visão Geral



Foto 02 - Garagem - Teto

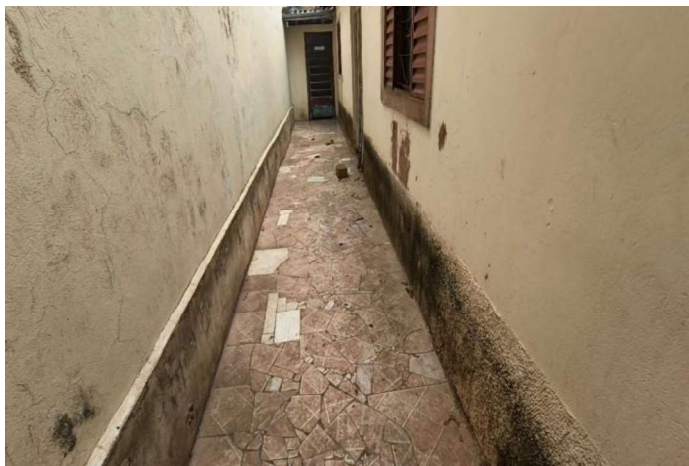


Foto 03 - Corredor lateral - Fundos-Garagem



Foto 04 - Corredor lateral - Fundos Garagem



Foto 05 - Acesso fundos - Fechado



Foto 06 - Acesso casa - Fechado

Avaliação de Imóveis Urbanos

Daniel Ribeiro de Oliveira

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Foto 07 - Sala - Piso



Foto 08 - Sala - Teto em madeira



Foto 09 - Banheiro - Revestimentos

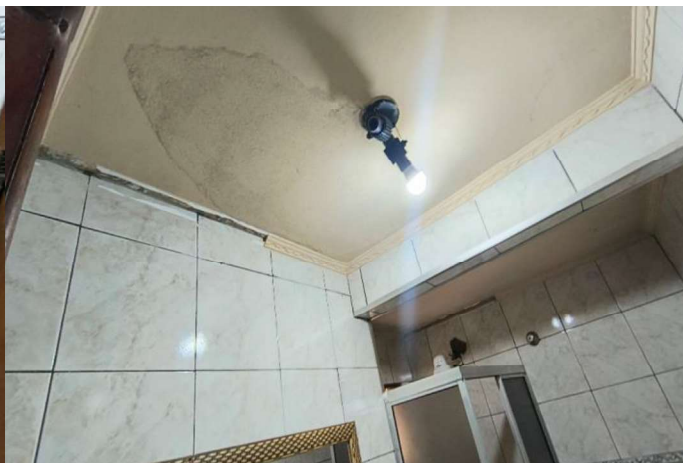


Foto 10 - Banheiros - Teto

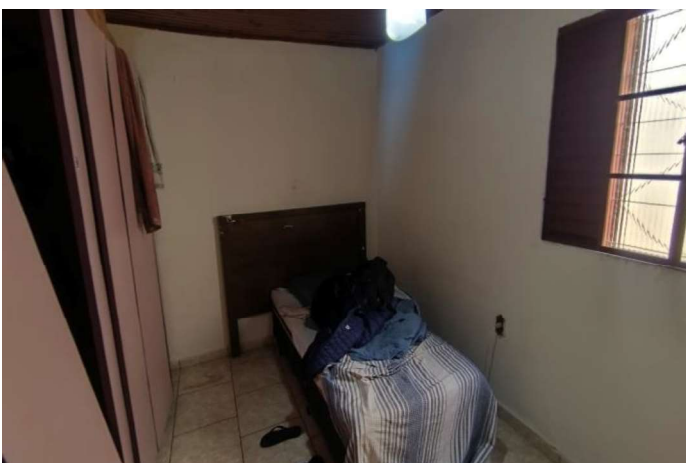


Foto 11 - Quarto 1 - Revestimentos



Foto 11 - Quarto 1 - Teto

Avaliação de Imóveis Urbanos

Daniel Ribeiro de Oliveira

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Foto 12 - Copa - revestimentos e esquadrias

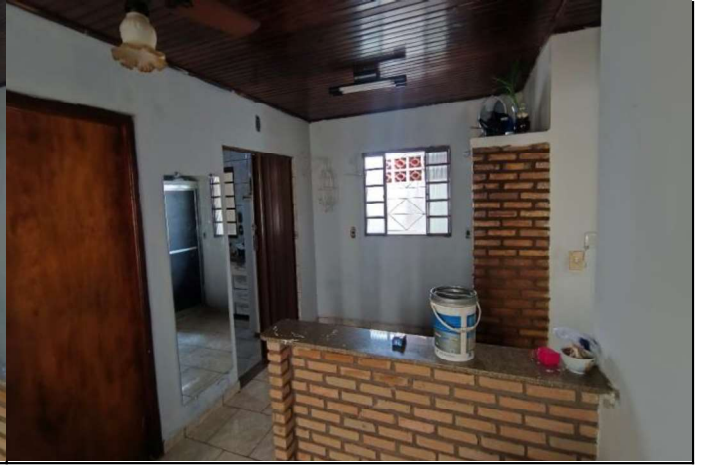


Foto 13 - Copa - revestimentos e esquadrias



Foto 14 - Quarto2 - Revestimentos

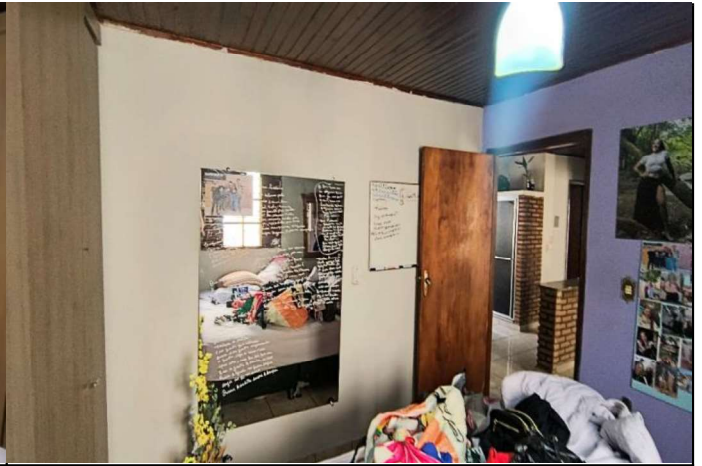


Foto 15 - Quarto 2 - tetos e esquadrias

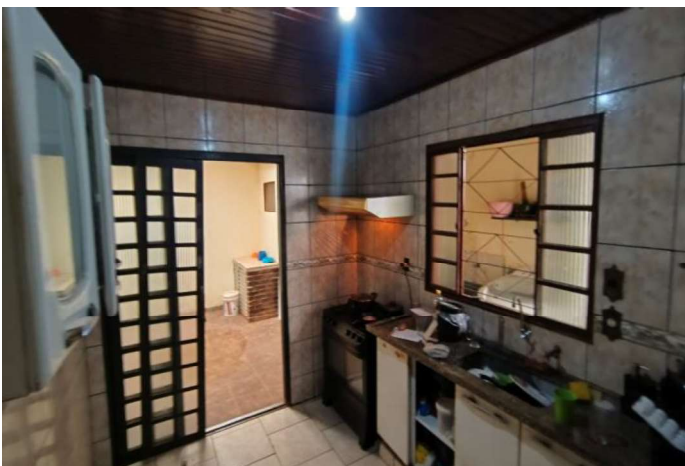


Foto 16 - Cozinha



Foto 17 - Cozinha

Avaliação de Imóveis Urbanos

Daniel Ribeiro de Oliveira

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Foto 18 - Área de fundos - churrasqueira

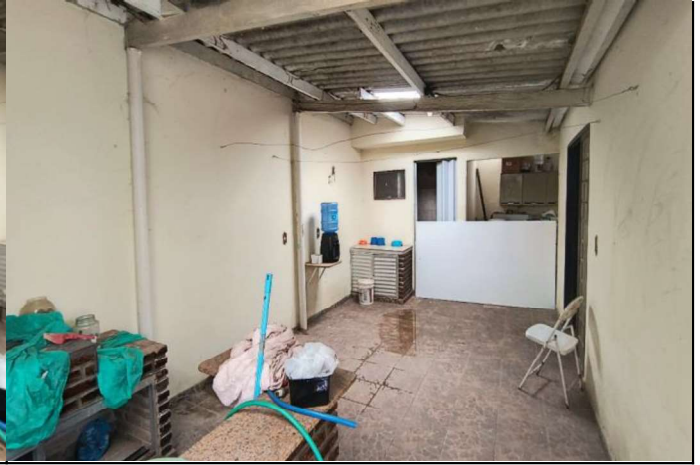


Foto 19 - Área de fundos - churrasqueira



Foto 20 - Vícios construtivos(descascamento e umidade)



Foto 21 - Telhas do fundo

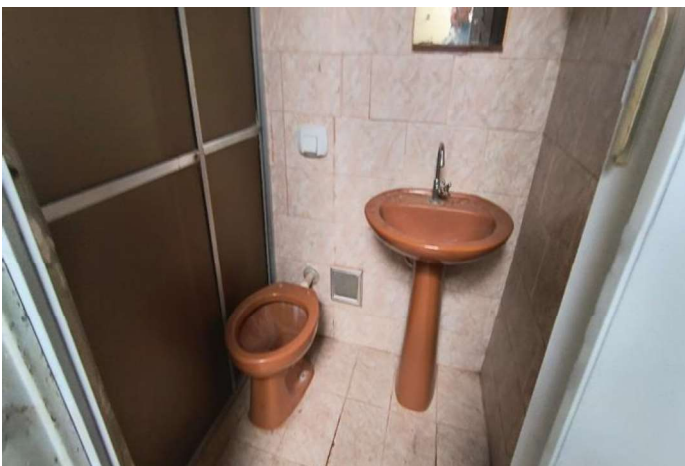


Foto 22 - Banheiro do fundo



Foto 23 - Acesso ao banheiro do fundo(umidade/infiltração)

Avaliação de Imóveis Urbanos

Daniel Ribeiro de Oliveira

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Foto 24 - Lavanderia



Foto 25 - Lavanderia



Foto 27 - Fundos



Foto 28 - Fundos



Foto 29 - Cobertura do quintal



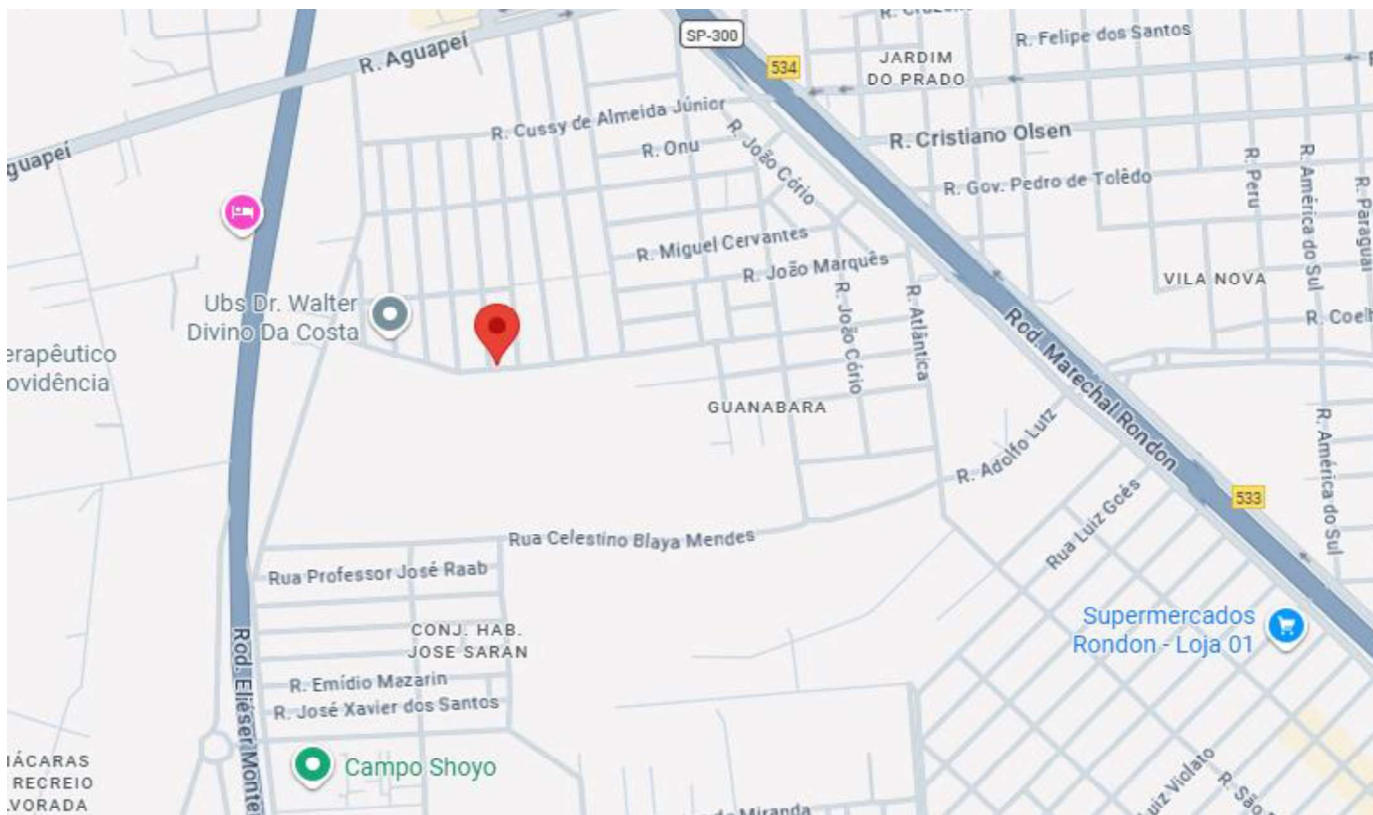
Foto 30 - Fachada

Avaliação de Imóveis Urbanos

Daniel Ribeiro de Oliveira

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DESTA AVALIAÇÃO



Coordenadas: 21°13'06.0"S 50°28'14.0"W

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS




Avaliação de Imóveis Urbanos

Daniel Ribeiro de Oliveira


Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

DADOS DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO						
Endereço:	Rua João Celoni 581, -					
Bairro:	Conjunto Habitacional Pedro Perri	Cidade:	Araçatuba	UF:	SP	
Informante:	NA					
Área Priv./Constr.:	146,88	Topografia:	Plano	Testada:	8,50	
Área do Terreno:	170,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	20,00	
Área Equivalente:	146,88	CLASSIFICACAO	Casa Médio	Mínimo		
Idade Aparente:	20 anos	Tipologia:	Casa	Mult. Frentes:	-	
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Reparos importante	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 215.000,00	Vagas:	2	Andar:	-	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	NA	Data:	10/02/2026	
Observações:						




Pesquisa de Elementos Comparativos

Elemento Comparativo 1						
Endereço:	Rua José Xavier dos Santos					
Bairro:	Conj. Hab. José Saran	Cidade:	Araçatuba	UF:	SP	
Informante:	Imobiliária Pena de Ouro 18997296089					
Área Priv./Constr.:	109,00	Topografia:		Testada:		
Área do Terreno:	173,00	Uso:	Residencial	Profundidade:		
Área Equivalente:	109,00	Classificação:	Casa Médio	Médio		
Idade Aparente:	-	Tipologia:		Mult. Frentes:	-	
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 240.000,00	Vagas:	2	Andar:	-	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.981,65	Data:	14/04/2026	
Observações:	Chave do anúncio: 1lx1mZCStGPxNSW					



Elemento Comparativo 2						
Endereço:	Rua São Benedito					
Bairro:	Boa Vista	Cidade:	São Paulo	UF:	SP	
Informante:	Correta Imóveis					
Área Priv./Constr.:	182,75	Topografia:		Testada:		
Área do Terreno:	310,00	Uso:	Residencial	Profundidade:		
Área Equivalente:	182,75	Classificação:	Casa Simples	Máximo		
Idade Aparente:	-	Tipologia:		Mult. Frentes:	-	
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 260.000,00	Vagas:	2	Andar:	-	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.280,44	Data:	14/04/2026	
Observações:						



Avaliação de Imóveis Urbanos


Daniel Ribeiro de Oliveira

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2


Elemento Comparativo 3					
Endereço:	Rua Pedro Janser				
Bairro:	Casa Nova	Cidade:	Araçatuba	UF:	SP
Informante:	Pena de Ouro Imóveis CRECI/SP: 25508				
Área Priv./Constr.:	127,00	Topografia:		Testada:	
Área do Terreno:		Uso:	Residencial	Profundidade:	
Área Equivalente:	127,00	Classificação:	Casa Simples	Mult. Frontes:	Médio
Idade Aparente:	-	Tipologia:		Zoneamento:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Regular	Andar:	-
Preço Anunciado:	R\$ 230.000,00	Vagas:	2	Data:	14/04/2026
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.629,92		
Observações:	Chave do anúncio: cvfvoNc0ghWuDY8a				



Elemento Comparativo 4					
Endereço:	Rua Madalena Lourenço Bruno				
Bairro:	Esplanada	Cidade:	Araçatuba	UF:	SP
Informante:	Colucci Imóveis 2103-4900				
Área Priv./Constr.:	157,10	Topografia:		Testada:	
Área do Terreno:	250,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	
Área Equivalente:	157,10	Classificação:	Casa Simples	Mult. Frontes:	Médio
Idade Aparente:	-	Tipologia:		Zoneamento:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Entre regular e repa	Andar:	-
Preço Anunciado:	R\$ 290.000,00	Vagas:	1	Data:	14/04/2026
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.661,36		
Observações:					



Elemento Comparativo 5					
Endereço:	Rua Sebastião de Carvalho Rico				
Bairro:	Guanabara	Cidade:	Araçatuba	UF:	SP
Informante:	Pena de Ouro Imóveis CRECI/SP: 25508				
Área Priv./Constr.:	115,00	Topografia:	-	Testada:	
Área do Terreno:	125,00	Uso:		Profundidade:	
Área Equivalente:	115,00	Classificação:	Casa Médio	Mult. Frontes:	Máximo
Idade Aparente:	-	Tipologia:		Zoneamento:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Novo	Andar:	-
Preço Anunciado:	R\$ 350.000,00	Vagas:	1	Data:	14/04/2026
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 2.739,13		
Observações:	Chave do anúncio: rsJtMw8fjeKxBfWl				




Avaliação de Imóveis Urbanos


Daniel Ribeiro de Oliveira

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2


Elemento Comparativo 6					
Endereço:	Rua Vinte e Oito de Dezembro				
Bairro:	Guanabara	Cidade:	Araçatuba	UF:	SP
Informante:	Innove Empreendimentos Imobiliários				
Área Priv./Constr.:	109,00	Topografia:		Testada:	
Área do Terreno:		Uso:	Residencial	Profundidade:	
Área Equivalente:	109,00	Classificação:	Casa Simples	Máximo	
Idade Aparente:	-	Tipologia:		Mult. Frentes:	-
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 350.000,00	Vagas:	2	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 2.889,91	Data:	14/06/2026
Observações:					



Elemento Comparativo 7					
Endereço:	Rua Julio Monteagudo Pinheiro				
Bairro:	palmeiras	Cidade:	Araçatuba	UF:	SP
Informante:	Correta Imóveis				
Área Priv./Constr.:	63,00	Topografia:		Testada:	
Área do Terreno:	300,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	
Área Equivalente:	63,00	Classificação:	Casa Simples	Mínimo	
Idade Aparente:	-	Tipologia:		Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Entre reparos simple	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 150.000,00	Vagas:	1	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 2.142,86	Data:	14/04/2026
Observações:					




Elemento Comparativo 8					
Endereço:	Rua JoãoChiquete Filho				
Bairro:	Jardim Centenário	Cidade:	Araçatuba	UF:	sp
Informante:	Correta Imóveis				
Área Priv./Constr.:	105,00	Topografia:		Testada:	
Área do Terreno:	133,40	Uso:		Profundidade:	
Área Equivalente:	105,00	Classificação:	Casa Médio	Médio	
Idade Aparente:	-	Tipologia:		Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Novo	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 180.000,00	Vagas:	2	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.542,86	Data:	
Observações:					



Avaliação de Imóveis Urbanos

Daniel Ribeiro de Oliveira

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Elemento Comparativo 9							
Endereço:	Porto Real			Cidade:	Araçatuba	UF: SP	
Bairro:	Extensão Imóveis						
Informante:							
Área Priv./Constr.:	80,00	Topografia:		Testada:			
Área do Terreno:	250,00	Uso:	Residencial	Profundidade:			
Área Equivalente:	80,00	Classificação:	Casa Simples	Máximo			
Idade Aparente:	-	Tipologia:		Mult. Frentes:			
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Reparos importante	Zoneamento:			
Preço Anunciado:	R\$ 140.000,00	Vagas:	2	Andar:			
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.575,00	Data:	14/06/2026		
Observações:							

Avaliação de Imóveis Urbanos

Daniel Ribeiro de Oliveira

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

INFORMAÇÕES DO MERCADO

Comercialização:	Localização:	Regime de Ocupação:	Condições de Habitabilidade:
Bom	Bom	Ocupado	Sim
Nível de Oferta:	Nível de Demanda:	Absorção	Desempenho do Mercado:
Médio	Médio	Normal/Difícil	Equilibrado

NOMENCLATURA DOS FATORES

Fator Padrão:	Padrão da construção da edificação
Fator Múltiplas Frentes:	Múltiplas Frentes do terreno
Fator Andar:	Localização do pavimento na edificação vertical
Fator Topografia:	Topografia do terreno
Fator Localização:	Localização do imóvel na região
Fator Depreciação:	Depreciação do imóvel em relação a idade e estado de conservação do imóvel
Acabamento	Qualidade do acabamento interno do imóvel
Novo2#	-
Novo3#	-

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

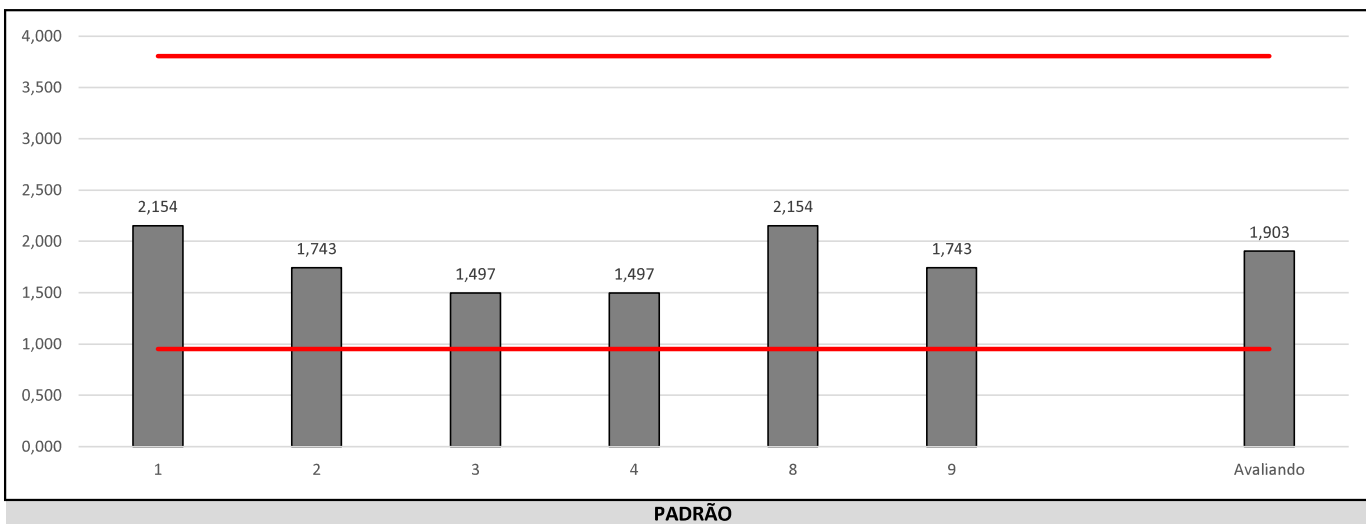
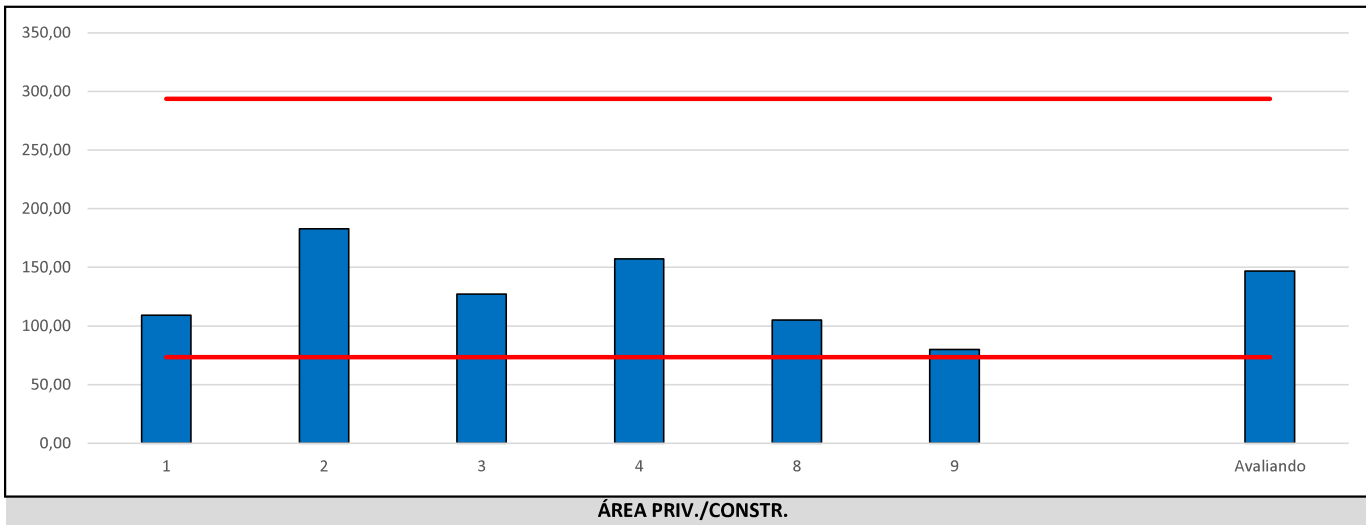
O imóvel avaliando está inserido no mercado residencial urbano de Araçatuba/SP, no segmento de casas unifamiliares, em região consolidada do Conjunto Habitacional Pedro Perri, dotada de infraestrutura básica e beneficiada por proximidade com shopping center e fácil acesso à Rodovia Marechal Rondon. O mercado local apresenta comportamento equilibrado, com oferta e demanda em nível médio e absorção normal a difícil. A formação de valor é influenciada por localização, área, padrão construtivo, acabamento, conservação e habitabilidade. No caso do imóvel avaliando, embora a inserção locacional seja favorável, o estado de conservação e as patologias construtivas observadas impactam negativamente sua atratividade e liquidez relativa. Há, contudo, oferta comparável suficiente para aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, nos termos da ABNT NBR 14653-2.

Avaliação de Imóveis Urbanos

Daniel Ribeiro de Oliveira

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

ANALISE DIRETA DOS PARÂMETROS DA AVALIAÇÃO

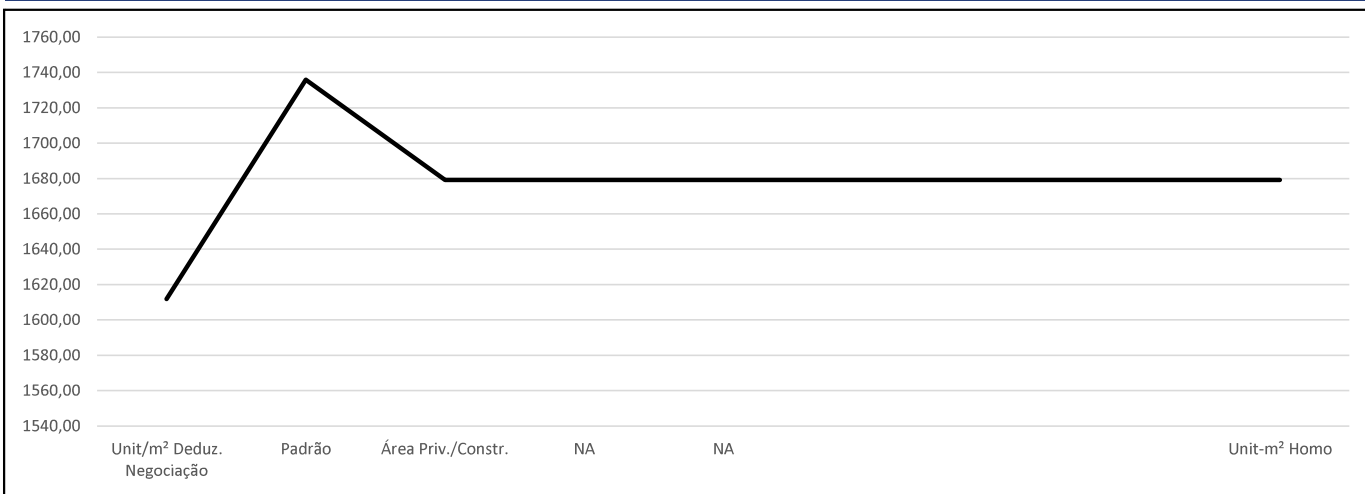


Avaliação de Imóveis Urbanos

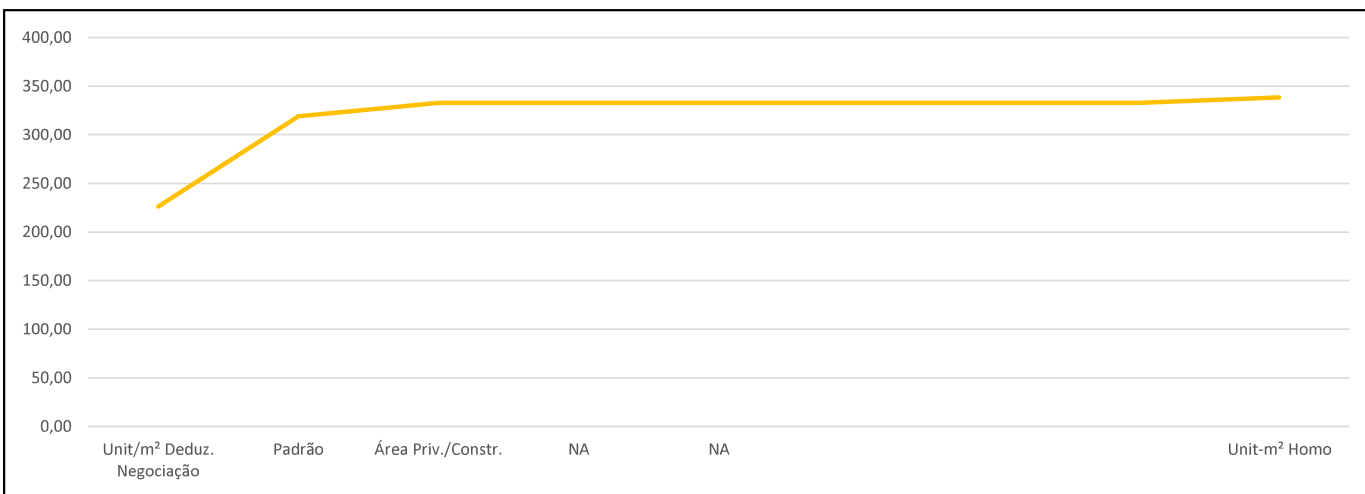
Daniel Ribeiro de Oliveira

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

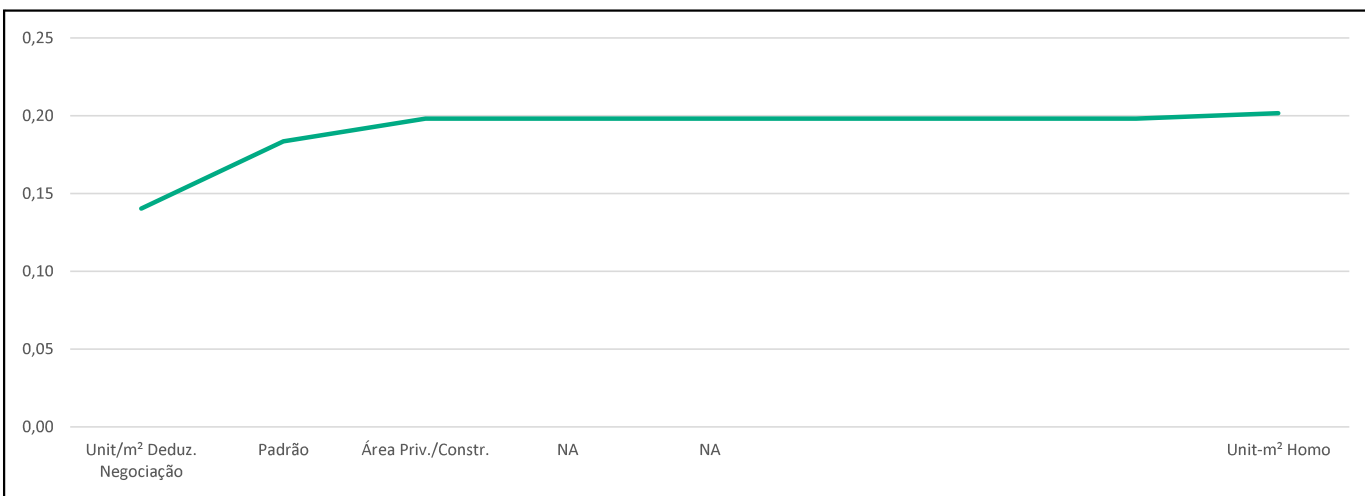
ANALISE DIRETA DOS PARÂMETROS DA AVALIAÇÃO



MÉDIA



DESVIO PADRÃO



COEFICIENTE DE VARIAÇÃO

Avaliação de Imóveis Urbanos

Daniel Ribeiro de Oliveira

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS

A	Preço Anunciado	Área Priv./Constr.		F. Oferta	Unit/m ² Deduz. Negociação	Padrão		Área Priv./Constr.		NA		NA		Fator Coef.		Fator Coef.		Soma Fatores	Unit-m ² Homo
		Fator	Coef.			Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.		
1	R\$ 240.000,00	109,00	0,928	0,90	R\$ 1.981,65	2,154	0,883	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,812	R\$ 1.608,34
2	R\$ 260.000,00	182,75	1,056	0,90	R\$ 1.280,44	1,743	1,092	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,148	R\$ 1.469,87
3	R\$ 230.000,00	127,00	0,964	0,90	R\$ 1.629,92	1,497	1,271	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,236	R\$ 2.013,78
4	R\$ 290.000,00	157,10	1,017	0,90	R\$ 1.661,36	1,497	1,271	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,288	R\$ 2.140,11
8	R\$ 180.000,00	105,00	0,920	0,90	R\$ 1.542,86	2,154	0,883	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,803	R\$ 1.238,89
9	R\$ 140.000,00	80,00	0,927	0,90	R\$ 1.575,00	1,743	1,092	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,019	R\$ 1.604,39
Avaliando		146,88	1,000			1,903		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000		

Média Aritmética

Desvio Padrão

Coefficiente de Variação

1611,87

226,05

0,14

Média Saneada	1679,23
Limite Inferior	1175,46
Limite Superior	2183,00
Dados Saneados	6
Dados Descartados	0

Avaliação de Imóveis Urbanos

Daniel Ribeiro de Oliveira

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

SANEAMENTO AMOSTRAL												
Dados	Área Priv./Constr.	Unit-m ² Homo	Dist. Da Média (Em Módulo)	Posição de Descarte	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	Saneamento 4	Saneamento 5	Saneamento 6	Saneamento 7	Saneamento 8
1	109,00	1.608,34	4%	6	1.608,34	1.608,34	1.608,34	1.608,34	1.608,34	1.608,34	1.608,34	1.608,34
2	182,75	1.469,87	12%	4	1.469,87	1.469,87	1.469,87	1.469,87	1.469,87	1.469,87	1.469,87	1.469,87
3	127,00	2.013,78	20%	3	2.013,78	2.013,78	2.013,78	2.013,78	2.013,78	2.013,78	2.013,78	2.013,78
4	157,10	2.140,11	27%	1	2.140,11	2.140,11	2.140,11	2.140,11	2.140,11	2.140,11	2.140,11	2.140,11
8	105,00	1.238,89	26%	2	1.238,89	1.238,89	1.238,89	1.238,89	1.238,89	1.238,89	1.238,89	1.238,89
9	80,00	1.604,39	4%	5	1.604,39	1.604,39	1.604,39	1.604,39	1.604,39	1.604,39	1.604,39	1.604,39
Limite Inferior		1.175,46			1.175,46	1.175,46	1.175,46	1.175,46	1.175,46	1.175,46	1.175,46	1.175,46
Média		1.679,23			1.679,23	1.679,23	1.679,23	1.679,23	1.679,23	1.679,23	1.679,23	1.679,23
Limite Superior		2.183,00			2.183,00	2.183,00	2.183,00	2.183,00	2.183,00	2.183,00	2.183,00	2.183,00
Desvio Padrão		338,44			338,44	338,44	338,44	338,44	338,44	338,44	338,44	338,44
Coefficiente de Variação		0,202			0,202	0,202	0,202	0,202	0,202	0,202	0,202	0,202
Elementos Utilizados		6			6	6	6	6	6	6	6	6
Qtd Fora do Intervalo		-			-	-	-	-	-	-	-	-

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

DADOS

Número de Amostras Coletadas: 6
 Número de Amostras Saneadas: 6
 Número de Amostras Descartadas: -
 Limite Inferior (p/m²): R\$ 1.175,46
 Média Saneada (p/m²): R\$ 1.679,23
 Limite Superior (p/m²): R\$ 2.183,00
 T. de Student: 1,4398
 Desvio Padrão: 338,44
 Coeficiente de Variação: 0,202

INTERVALO DE CONFIABILIDADE

Inferior (p/m²): -12,14% R\$ 1.475,31
 Estimado R\$ 1.679,23
 Superior (p/m²): 12,14% R\$ 1.883,15
Amplitude Total: 24,29%

CAMPO DE ARBITRIO

Inferior (p/m²): -15,00% R\$ 1.427,35
 Estimado R\$ 1.679,23
 Superior (p/m²): 15,00% R\$ 1.931,11
Arbitrio Adotado: -12,00%

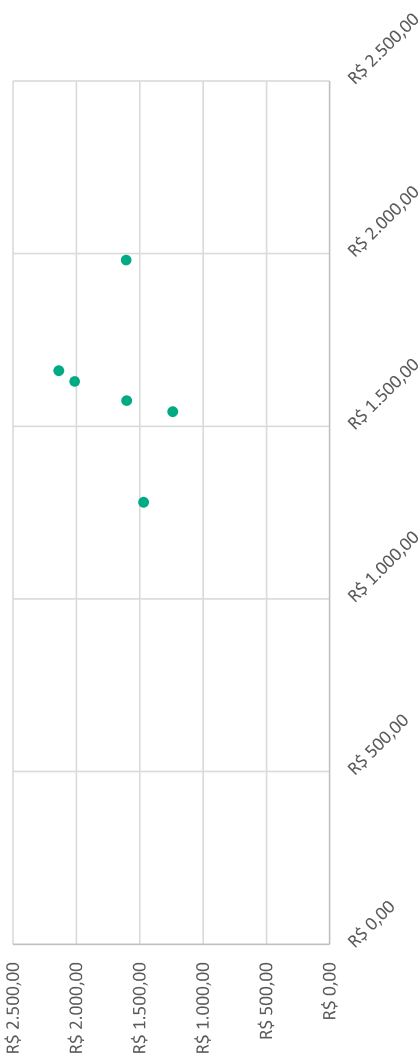
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Área do Avaliando: 146,880
 Unitário por m²: R\$ 1.477,72
 Valor de Mercado Calculado: R\$ 217.047,80
Valor de Mercado Adotado: R\$ 217.000,00

RESÍDUO | RESÍDUO ENTORNO DA MÉDIA



DISPERSÃO



Avaliação de Imóveis Urbanos

Daniel Ribeiro de Oliveira

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Fundamentação

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados 5	2 Ponto
3	Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,50 a 2,00	2 Ponto

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 8 Pontos
2	Itens Obrigatórios Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau II

Precisão

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 24,29%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III

Avaliação de Imóveis Urbanos

Daniel Ribeiro de Oliveira

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

BIBLIOGRAFIA

ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. (2011). **NBR 14653-2 Avaliação de Bens - Parte 2: Avaliação de Imóveis Urbanos**. Rio de Janeiro.

ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. (2019). **NBR 14653-1 Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos gerais**. Rio de Janeiro.

IBAPE. (2014). **Engenharia de Avaliações - Volume 1**. São Paulo: LEUD.

IBAPE. (2014). **Engenharia de Avaliações - Volume 2**. São Paulo: LEUD.

IBAPE-SP. (2011). **Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos**. São Paulo: IBAPE.

IBAPE-SP. (2019). **IUP - Índice de Unidades Padronizadas**. São Paulo: IBAPE.

IBAPE-SP. (2019). **VEIU - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos**. São Paulo: IBAPE.

Junior, R. N. (2019). **Avaliação de Bens: Princípios Básicos e Aplicações**. São Paulo: Leud.

Avaliação de Imóveis Urbanos

Daniel Ribeiro de Oliveira

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



INFORMAÇÕES GERAIS

Solicitante: TJ SP	Data da Solicitação: 07/07/2025
Proprietário: EVA RODRIGUES JULIANA	Data da Vistoria: 31/01/2026
Endereço: Rua Niterói n. 148	Data do Laudo: 10/03/2026
Complemento: -	Matrícula/Cartório: -
Bairro: Vila Irmãos Andrade	Objetivo: Avaliar o valor do mercado do imóvel
Cidade: Lins UF: SP CEP: 16400-723	Finalidade: Fins judiciais
Metodologia: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Tratamento dos Dados: Fatores

Informações de Áreas

Características do Imóvel

Matrícula		IPTU	
Terreno:	250,00 m ²	Terreno:	250,00 m ²
Construída:	151,64 m ²	Construída:	164,08 m ²
Comum:	- m ²	Fração Ideal:	-
Garagem:	- m ²	Área Considerada	
Depósito:	- m ²	Terreno:	250,00 m ²
Total:	- m ²	Construída:	164,40 m ²
Fração Ideal:	-	Uso:	Residencial
		Tipologia:	Casa
		Idade Aparente:	20
		Topografia:	Plano
		Est. Conservação:	Regular
		Qtd. de Quartos:	3
		Qtd. de Vagas:	1
		Ocupação:	Ocupado

VALOR DE MERCADO ADOTADO

R\$ 213.700,00

(DUZENTOS E TREZE MIL, SETECENTOS REAIS)

COMENTÁRIOS GERAIS

A cobertura lateral destinada a abrigo de veículo(12,44m2) é constituída por toldo fixo leve em estrutura metálica com lona, sem fechamento perimetral e sem configuração de área edificada convencional, razão pela qual, em princípio, não se caracteriza como área construída principal. Foi considerado o campo arbitrio com adicional de 12% como forma de correção, visto que há uma divergencia de área da do carnê do iptu com a medição feita por satélite de 20m2.

Responsável Técnico: **Daniel Ribeiro de Oliveira**
 Telefone de Contato: **(18) 98167-4425**
 Identificação: **CREA-SP 5070224965**

Assinatura:

Daniel Ribeiro de Oliveira

Avaliação de Imóveis Urbanos

Daniel Ribeiro de Oliveira

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

CARACTERÍSTICA DO TERRENO				
Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
-	-	-	-	-
Frete:	L. Direito:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
- m	- m	- m	- m	250,00 m ²

ADENDO	
Fator Valorizante:	Escolas, perto do centro da cidade, próximo ao acesso à rodovia marechal rondon
Fator Desvalorizante:	-

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO							
Equipamentos Comunitários			Infraestrutura Urbana				
Até	500 m	1.000 m	> 1.000 m				
Coleta de Lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Água:	Sim	Iluminação Pública:	Sim
Transporte Coletivo:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Esgoto:	Sim	Fossa:	-
Comércio:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Rede de E. Elétrica:	Sim	Poço:	-
Rede Bancária:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Rede de Telefone:	Sim		
Escola:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Pavimentação:	Sim		
Saúde:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Arborização:	Sim		
Segurança:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Esgoto Pluvial:	Sim		
Lazer	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gás Canalizado:	-		



Vista de Identificação do Logradouro	Vista do Logradouro
--------------------------------------	---------------------

COMENTÁRIOS SOBRE A REGIÃO

Região com fluxo de movimento tranquilo, com fácil acesso à rodovia marechal rondon, próximo a escolas e ao centro da cidade.

Avaliação de Imóveis Urbanos

Daniel Ribeiro de Oliveira

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 01 - Garagem



Foto 02 - Cobertura lateral



Foto 03 - Cobertura lateral



Foto 04 - Garagem



Foto 05 - Garagem



Foto 06 - Sala de estar



Foto 07 - Sala de estar



Foto 08 - Sala de estar



Foto 08 - Corredor dos quartos



Foto 09 - Quarto 1



Foto 10 - Quarto 2



Foto 11 - Banheiro 01

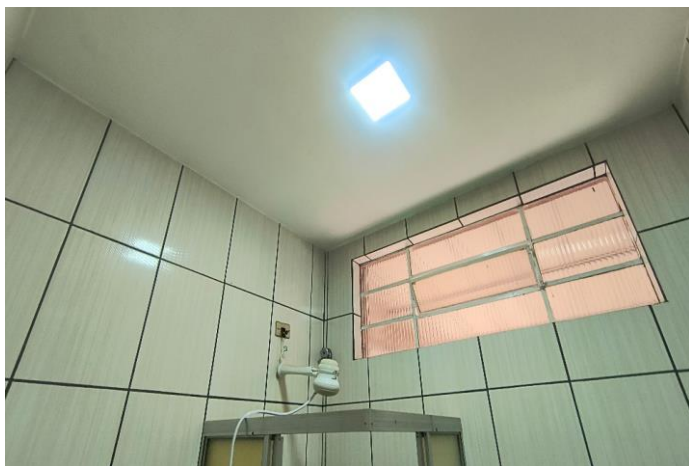


Foto 12 - Banheiro 01



Foto 13 - Banheiro 01

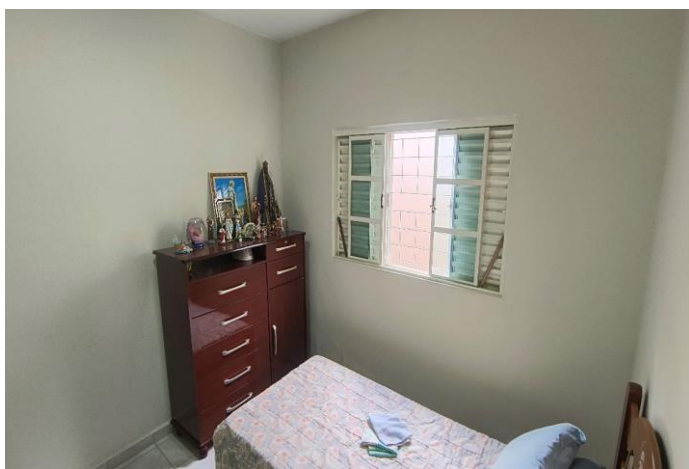


Foto 14 - Quarto 2



Foto 15 - Quarto 2



Foto 16 - Patologia(umidade) - quarto 2



Foto 17 - Patologia(umidade) - quarto 2



Foto 18 - Sala de TV



Foto 19 - Sala de TV



Foto 20 - Quarto 3



Foto 21 - Quarto 3



Foto 22 - Cozinha



Foto 23 - Cozinha

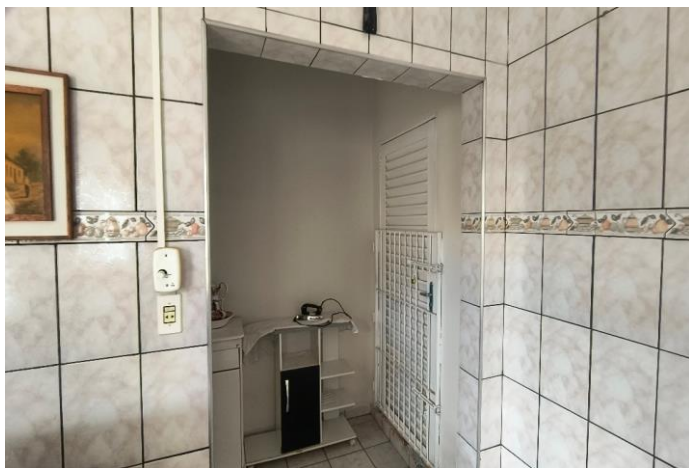


Foto 24 - Acesso à dispensa e banheiro2



Foto 25 - Dispensa

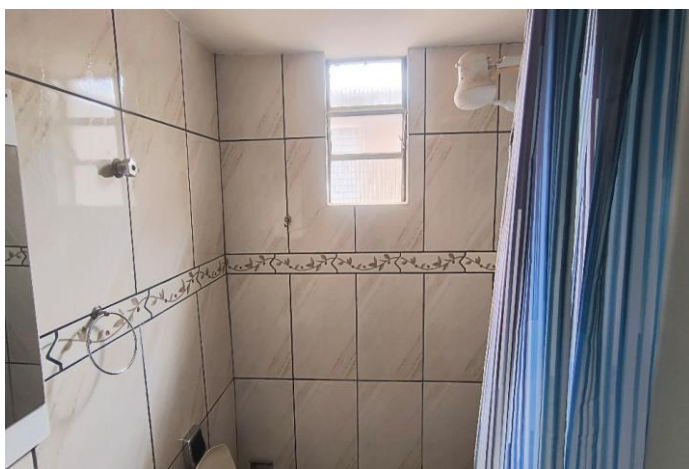


Foto 26 - Banheiro 2



Foto 27 - Banheiro 2



Foto 28 - Quintal



Foto 29 - Quintal



Foto 30 - Detalhes do telhado



Foto 31 - Fachada da Edícula



Foto 31 - Edícula(deposito1)



Foto 32 - Edícula(Lavanderia)



Foto 33 - Edícula(Lavanderia)



Foto 34 - Edícula(deposito 2)



Foto 35 - Edícula-Patologias(umidade)



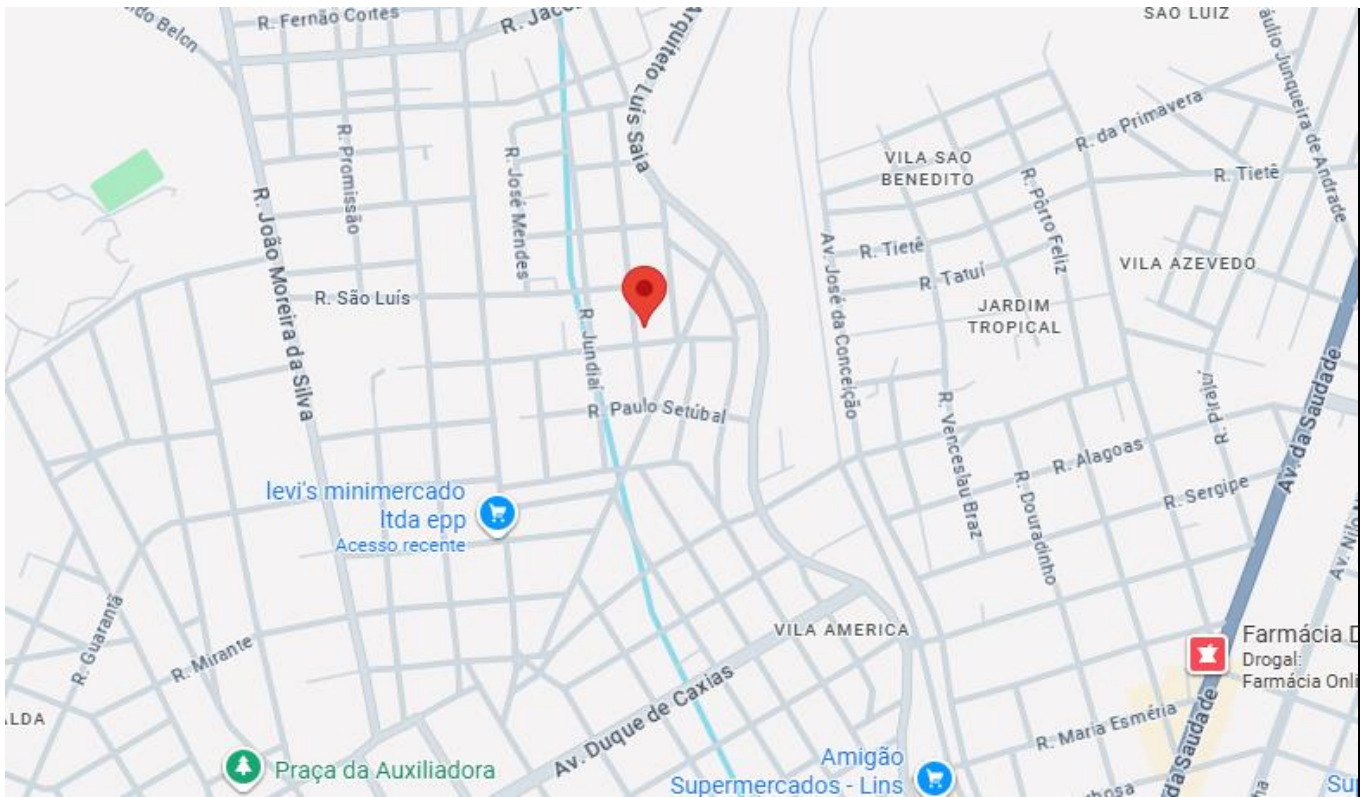
Foto 36 - Edícula(depósito 2)

Avaliação de Imóveis Urbanos

Daniel Ribeiro de Oliveira

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DESTA AVALIAÇÃO



Coordenadas: 21°39'48.7"S 49°45'12.4W

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS




Avaliação de Imóveis Urbanos

Daniel Ribeiro de Oliveira

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

DADOS DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO						
Endereço:	Rua Niterói n. 148, -					
Bairro:	Vila Irmãos Andrade	Cidade:	Lins	UF:	SP	
Informante:	NA					
Área Priv./Constr.:	164,40	Topografia:	Plano	Testada:	10,00	
Área do Terreno:	250,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	25,00	
Área Equivalente:	164,40	CLASSIFICACAO	Casa Médio	Médio		
Idade Aparente:	20 anos	Tipologia:	Casa	Mult. Frontes:		
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Entre regular e repa	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	NA	Vagas:	1	Andar:	-	
Oferta/ Transação:	NA	Unitário/m²:	NA	Data:	10/03/2026	
Observações:	O imóvel comporta 2 veículos, sendo 1 vaga principal e 1 vaga acessória lateral coberta por toldo fi					




Pesquisa de Elementos Comparativos

Elemento Comparativo 1						
Endereço:	Rua Pedro Lemos Garcia, 505					
Bairro:	Residencial San Fernando	Cidade:	Lins	UF:	SP	
Informante:	Verônica Oliveira Zanuto 14 99601-5724 - REMAX LINS					
Área Priv./Constr.:	135,00	Topografia:		Testada:	10,00	
Área do Terreno:	250,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	25,00	
Área Equivalente:	135,00	Classificação:	Casa Médio	Médio		
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frontes:		
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Reparos importante	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 300.000,00	Vagas:	2	Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 2.000,00	Data:	18/04/2026	
Observações:	Falta finalizar o acabamento externo					



Elemento Comparativo 2						
Endereço:	Rua Horácio de Paula Ramos, 116					
Bairro:	Jardim Leoni	Cidade:	Lins	UF:	SP	
Informante:	Camila Aquino (14) 99636-8440 - REMAX LINS					
Área Priv./Constr.:	136,60	Topografia:		Testada:		
Área do Terreno:	250,00	Uso:	Residencial	Profundidade:		
Área Equivalente:	136,60	Classificação:	Casa Médio	Mínimo		
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frontes:		
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Reparos importante	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 110.000,00	Vagas:	2	Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 724,74	Data:		
Observações:						




Elemento Comparativo 3

Endereço:	Rua Doutor Gumercindo Pereira dos Réis, 339			
Bairro:	Jardim Santa Maria	Cidade:	Lins	UF: SP
Informante:	Valeria Soares da Silva Quaggio 14 99858-8614 - REMAX LINS			
Área Priv./Constr.:	139,15	Topografia:		Testada:
Área do Terreno:	250,00	Uso:	Residencial	Profundidade:
Área Equivalente:	139,15	Classificação:	Casa Médio	Máximo
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frontes:
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:
Preço Anunciado:	R\$ 220.000,00	Vagas:		Andar:
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.422,92	Data: 18/04/2026
Observações:				



Elemento Comparativo 4

Endereço:	Rua Francisco Hida, nº 296			
Bairro:	Jardim União	Cidade:	Lins	UF: SP
Informante:	Juliano Pires 14 - 99755 - REMAX LINS			
Área Priv./Constr.:	209,87	Topografia:		Testada:
Área do Terreno:	253,00	Uso:	Residencial	Profundidade:
Área Equivalente:	209,87	Classificação:	Casa Simples	Máximo
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frontes:
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Entre regular e repa	Zoneamento:
Preço Anunciado:	R\$ 125.000,00	Vagas:	3	Andar:
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 536,05	Data: 18/04/2026
Observações:				



Elemento Comparativo 5

Endereço:	Rua Doutor Machado Bitencourt, 170			
Bairro:	Centro	Cidade:	Lins	UF: SP
Informante:	Neto Mercado 14-99774-2988 - REMAX LINS			
Área Priv./Constr.:	195,86	Topografia:		Testada:
Área do Terreno:	270,00	Uso:	Residencial	Profundidade:
Área Equivalente:	195,86	Classificação:	Casa Simples	Médio
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frontes:
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Entre reparos impor	Zoneamento:
Preço Anunciado:	R\$ 160.000,00	Vagas:	-	Andar:
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 735,22	Data: 18/04/2026
Observações:				



Elemento Comparativo 6

Endereço:	Rua Voluntário Vitoriano Borges, 1750				
Bairro:	Junqueira	Cidade:	Lins	UF:	SP
Informante:	Fernanda Rodrigues 14-98151-4448 - REMAX LINS				
Área Priv./Constr.:	136,29	Topografia:		Testada:	
Área do Terreno:	300,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	
Área Equivalente:	136,29	Classificação:	Casa Simples	Médio	
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frontes:	
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Entre reparos simples	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 135.000,00	Vagas:	-	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 891,48	Data:	18/04/2026
Observações:					



Elemento Comparativo 7

Endereço:	Rua Voluntário Vitoriano Borges, 1115				
Bairro:	Junqueira	Cidade:	Lins	UF:	SP
Informante:	Fernanda Rodrigues 14-98151-4448 - REMAX LINS				
Área Priv./Constr.:	149,67	Topografia:		Testada:	
Área do Terreno:	260,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	
Área Equivalente:	149,67	Classificação:	Casa Médio	Médio	
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frontes:	
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 280.000,00	Vagas:	2	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.683,70	Data:	18/04/2026
Observações:					



Avaliação de Imóveis Urbanos

Daniel Ribeiro de Oliveira

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

INFORMAÇÕES DO MERCADO

Comercialização: Regular	Localização: Bom	Regime de Ocupação: Ocupado	Condições de Habitabilidade: Sim
Nível de Oferta: Médio/Baixo	Nível de Demanda: Médio/Baixo	Absorção: Normal/Difícil	Desempenho do Mercado: Equilibrado

NOMENCLATURA DOS FATORES

Fator Padrão:	Padrão da construção da edificação
Fator Múltiplas Frentes:	Múltiplas Frentes do terreno
Fator Andar:	Localização do pavimento na edificação vertical
Fator Topografia:	Topografia do terreno
Fator Localização:	Localização do imóvel na região
Fator Depreciação:	Depreciação do imóvel em relação a idade e estado de conservação do imóvel
Novo1#	-
Novo2#	-
Novo3#	-

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

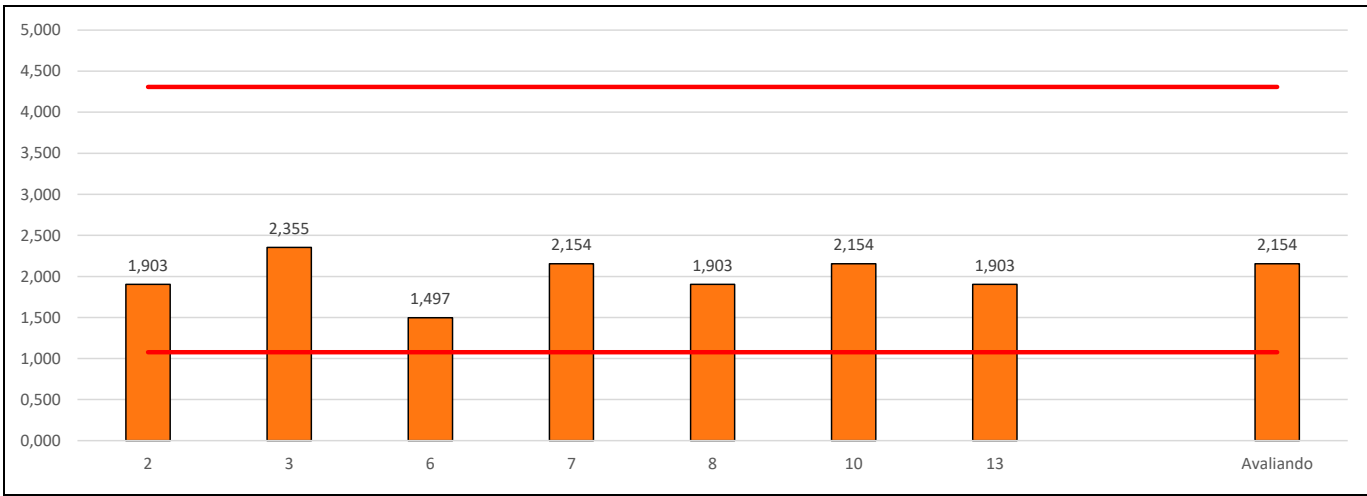
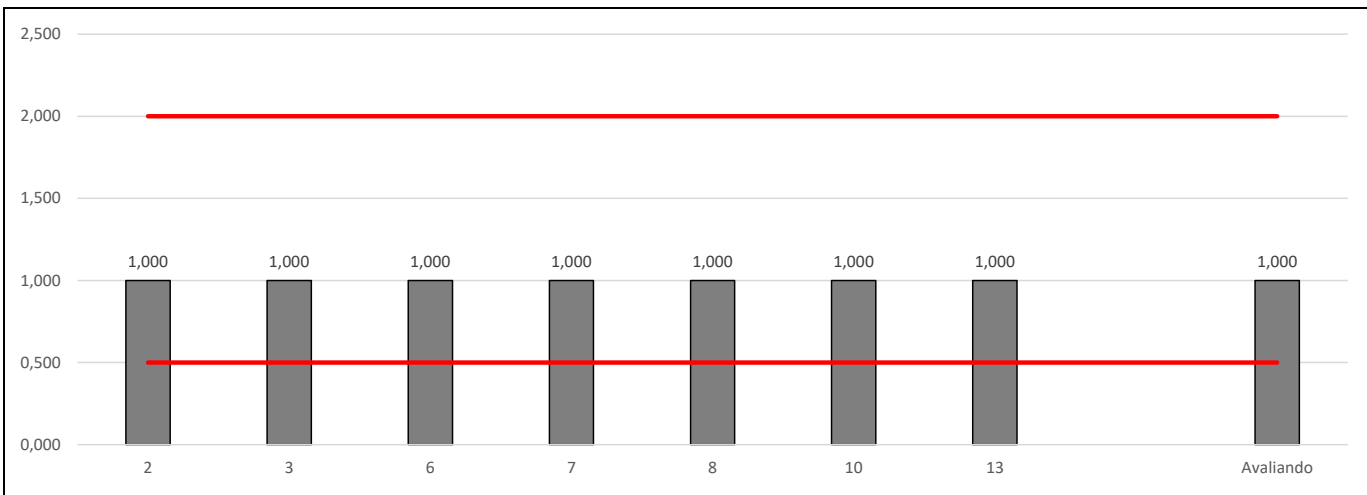
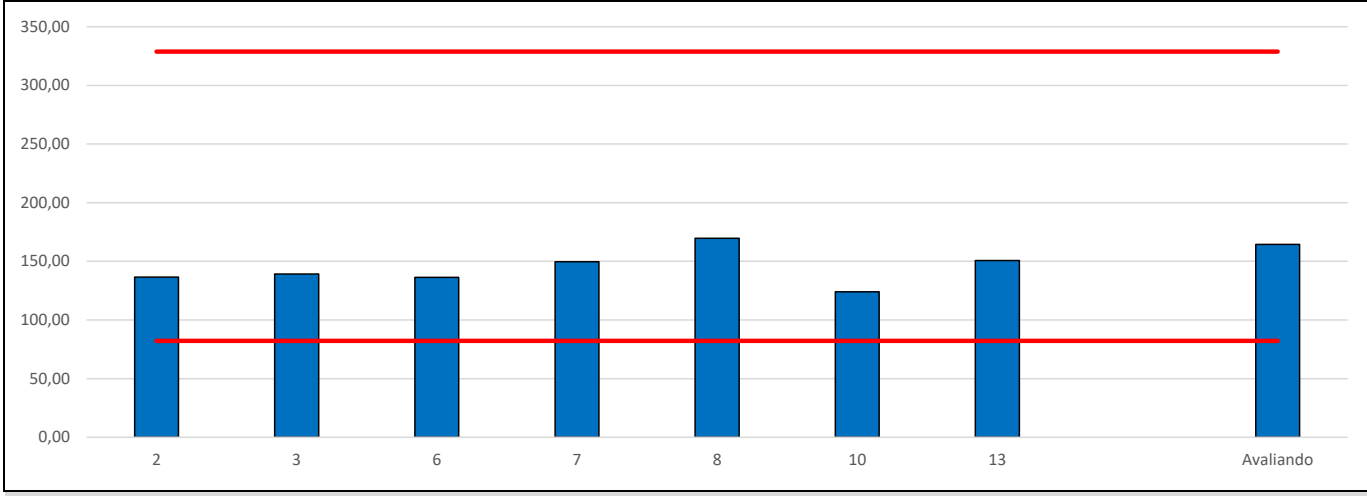
O imóvel avaliando está inserido no mercado residencial urbano de Lins/SP, no segmento de casas unifamiliares, em região consolidada com infraestrutura urbana básica e boa inserção locacional. O mercado apresenta comportamento concorrencial, com formação de preços baseada principalmente em área, padrão construtivo, estado de conservação, localização e funcionalidade. Verifica-se presença de oferta comparável suficiente para sustentar a aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com tratamento por fatores, conforme a ABNT NBR 14.653-2. O bem enquadra-se em segmento de demanda ordinária, com liquidez normal a moderada e absorção regular, condicionada à compatibilidade do preço com o mercado local.

Avaliação de Imóveis Urbanos

Daniel Ribeiro de Oliveira

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

ANALISE DIRETA DOS PARÂMETROS DA AVALIAÇÃO



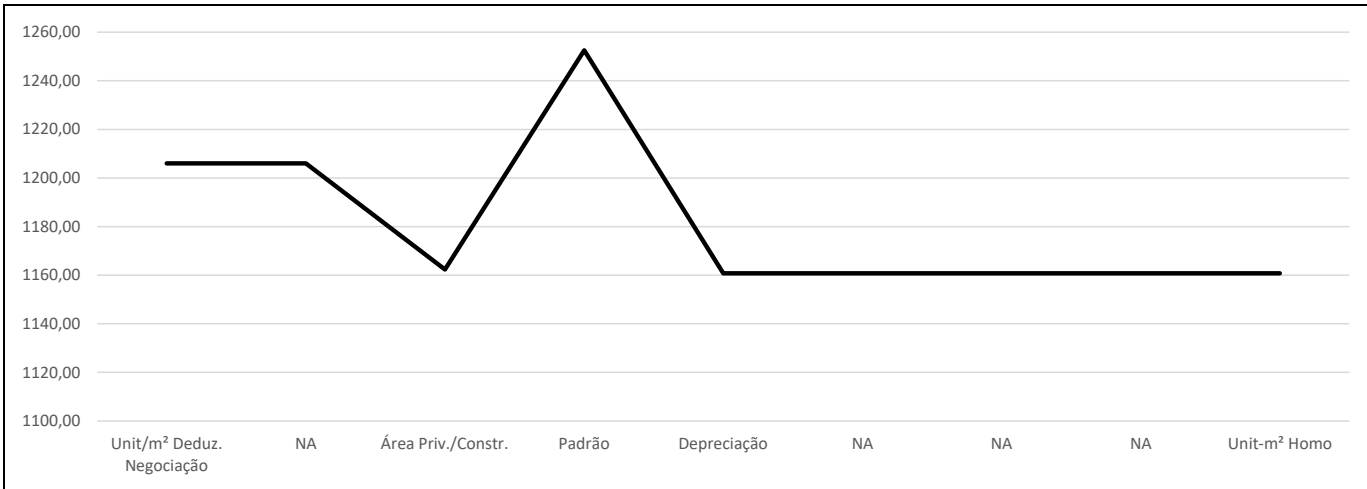
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DANIEL RIBEIRO DE OLIVEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/04/2026 às 22:06, sob o número WARC26700637970. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0012464-96.2019.8.26.0032 e código 0x2AG1e1.

Avaliação de Imóveis Urbanos

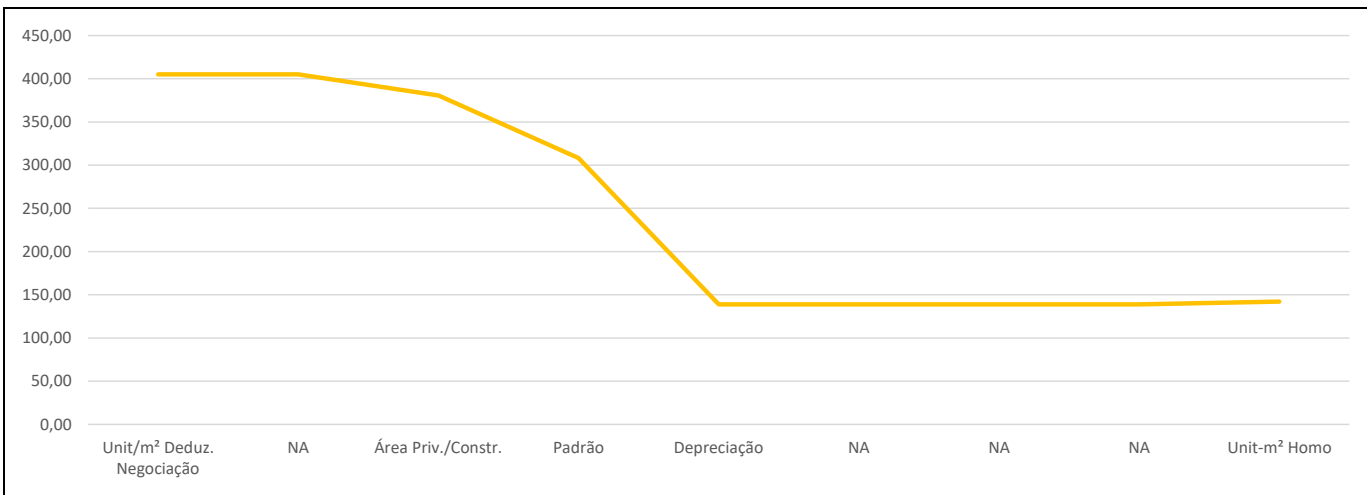
Daniel Ribeiro de Oliveira

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

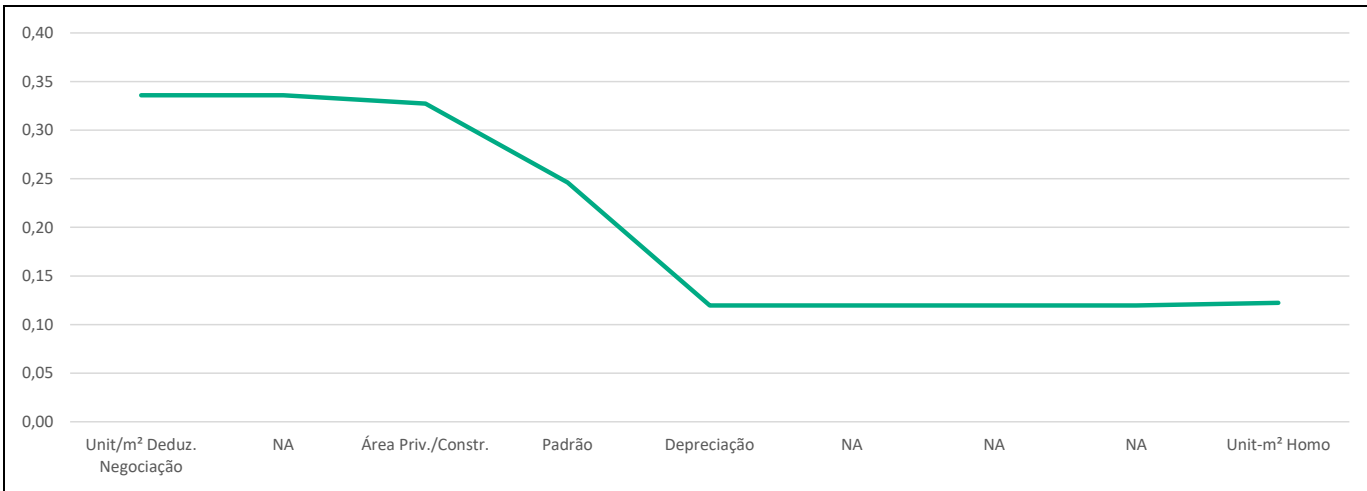
ANALISE DIRETA DOS PARÂMETROS DA AVALIAÇÃO



MÉDIA



DESVIO PADRÃO



COEFICIENTE DE VARIAÇÃO

Avaliação de Imóveis Urbanos

Daniel Ribeiro de Oliveira

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS

A	Preço Anunciado	Área Priv./Constr.	F. Oferta	Unit/m ² Deduz. Negociação	NA		Área Priv./Constr.		Padrão		Depreciação		NA		NA		NA		Soma Fatores	Unit-m ² Homo
					Fator	Coef.	Coef	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.			
2	R\$ 110.000,00	136,60	0,90	R\$ 724,74	1,000	1,000	0,955	1,903	1,132	0,579	1,382	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,468	R\$ 1.064,11	
3	R\$ 220.000,00	139,15	0,90	R\$ 1.422,92	1,000	1,000	0,959	2,355	0,915	0,980	0,817	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,691	R\$ 982,55	
6	R\$ 135.000,00	136,29	0,90	R\$ 891,48	1,000	1,000	0,954	1,497	1,439	0,734	1,090	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,483	R\$ 1.321,81	
7	R\$ 280.000,00	149,67	0,90	R\$ 1.683,70	1,000	1,000	0,977	2,154	1,000	0,980	0,817	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,793	R\$ 1.336,02	
8	R\$ 160.000,00	169,63	0,90	R\$ 848,91	1,000	1,000	1,008	1,903	1,132	0,734	1,090	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,229	R\$ 1.043,64	
10	R\$ 235.000,00	124,00	0,90	R\$ 1.705,65	1,000	1,000	0,932	2,154	1,000	0,997	0,802	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,734	R\$ 1.252,29	
13	R\$ 195.000,00	150,69	0,90	R\$ 1.164,64	1,000	1,000	0,978	1,903	1,132	0,935	0,856	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,966	R\$ 1.125,01	

Avaliando	164,40	1,000	1,000	2,154	0,800	1,000	1,000	1,000
-----------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Média Aritmética	1206,01	1160,77
Desvio Padrão	405,10	142,09
Coefficiente de Variação	0,34	0,12

Média Saneada	1160,77
Limite Inferior	812,54
Limite Superior	1509,01
Dados Saneados	7
Dados Descartados	0

Avaliação de Imóveis Urbanos

Daniel Ribeiro de Oliveira

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

SANEAMENTO AMOSTRAL												
Dados	Área Priv./Constr.	Unit-m ² Homo	Dist. Da Média (Em Módulo)	Posição de Descarte	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	Saneamento 4	Saneamento 5	Saneamento 6	Saneamento 7	Saneamento 8
2	136,60	1.064,11	8%	5	1.064,11	1.064,11	1.064,11	1.064,11	1.064,11	1.064,11	1.064,11	1.064,11
3	139,15	982,55	15%	1	982,55	982,55	982,55	982,55	982,55	982,55	982,55	982,55
6	136,29	1.321,81	14%	3	1.321,81	1.321,81	1.321,81	1.321,81	1.321,81	1.321,81	1.321,81	1.321,81
7	149,67	1.336,02	15%	2	1.336,02	1.336,02	1.336,02	1.336,02	1.336,02	1.336,02	1.336,02	1.336,02
8	169,63	1.043,64	10%	4	1.043,64	1.043,64	1.043,64	1.043,64	1.043,64	1.043,64	1.043,64	1.043,64
10	124,00	1.252,29	8%	6	1.252,29	1.252,29	1.252,29	1.252,29	1.252,29	1.252,29	1.252,29	1.252,29
13	150,69	1.125,01	3%	7	1.125,01	1.125,01	1.125,01	1.125,01	1.125,01	1.125,01	1.125,01	1.125,01
Limite Inferior		812,54			812,54	812,54	812,54	812,54	812,54	812,54	812,54	812,54
Média		1.160,77			1.160,77	1.160,77	1.160,77	1.160,77	1.160,77	1.160,77	1.160,77	1.160,77
Limite Superior		1.509,01			1.509,01	1.509,01	1.509,01	1.509,01	1.509,01	1.509,01	1.509,01	1.509,01
Desvio Padrão		142,09			142,09	142,09	142,09	142,09	142,09	142,09	142,09	142,09
Coefficiente de Variação		0,122			0,122	0,122	0,122	0,122	0,122	0,122	0,122	0,122
Elementos Utilizados		7			7	7	7	7	7	7	7	7
Qtd Fora do Intervalo		-			-	-	-	-	-	-	-	-

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

DADOS

Número de Amostras Coletados:	7
Número de Amostras Saneados:	7
Número de Amostras Descartados:	-
Limite Inferior (p/m²):	R\$ 812,54
Média Saneada (p/m²):	R\$ 1.160,77
Limite Superior (p/m²):	R\$ 1.509,01
T. de Student:	1,4149
Desvio Padrão:	142,09
Coefficiente de Variação:	0,122

INTERVALO DE CONFIABILIDADE

Inferior (p/m²):	-6,66%	R\$ 1.083,46
Estimativo		R\$ 1.160,77
Superior (p/m²):	6,66%	R\$ 1.238,09
Amplitude Total:	13,32%	

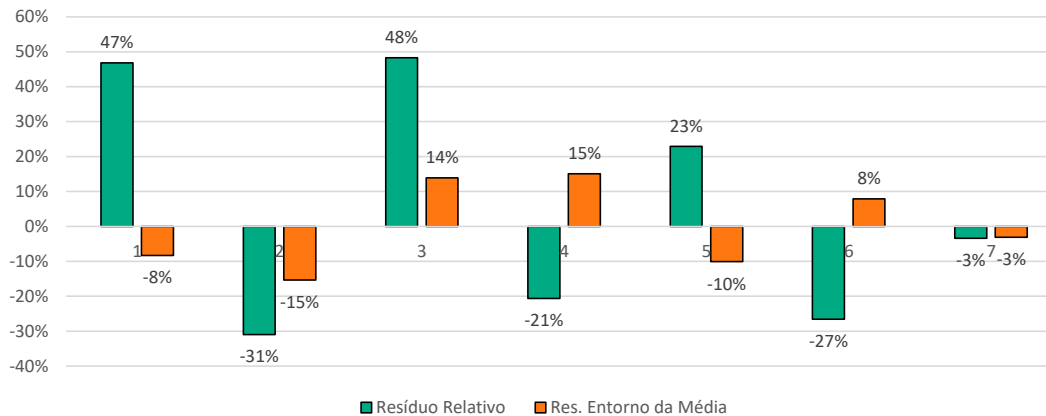
CAMPO DE ARBITRIO

Inferior (p/m²):	-15,00%	R\$ 986,66
Estimativo		R\$ 1.160,77
Superior (p/m²):	15,00%	R\$ 1.334,89
Arbitrio Adotado:	12,00%	

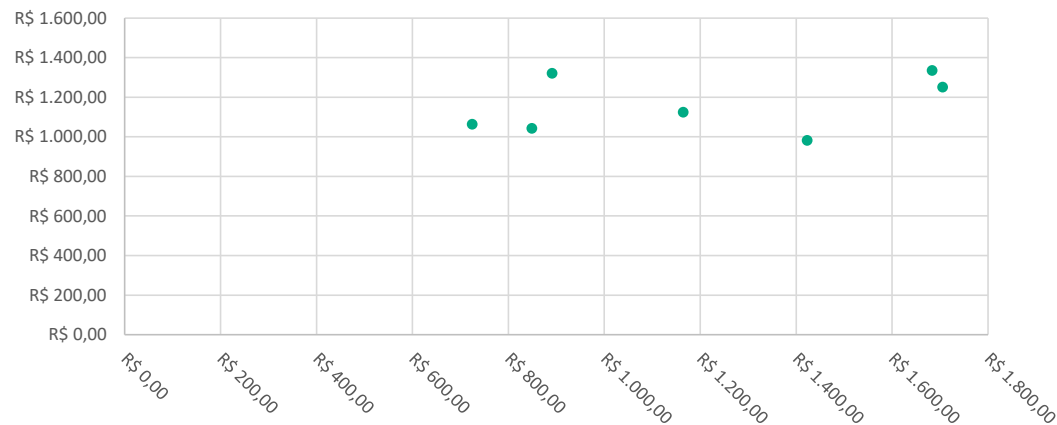
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Área do Avaliando:	164,400
Unitário por m²:	R\$ 1.300,07
Valor de Mercado Calculado:	R\$ 213.731,13
Valor de Mercado Adotado:	R\$ 213.700,00

RESÍDUO | RESÍDUO ENTORNO DA MÉDIA



DISPERSÃO



Avaliação de Imóveis Urbanos

Daniel Ribeiro de Oliveira

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Fundamentação

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados 5	2 Ponto
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	3 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,50 a 2,00	2 Ponto

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 9 Pontos
2	Itens Obrigatórios Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau II

Precisão

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 13,32%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III

Avaliação de Imóveis Urbanos

Daniel Ribeiro de Oliveira

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

BIBLIOGRAFIA

- ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. (2011). **NBR 14653-2 Avaliação de Bens - Parte 2: Avaliação de Imóveis Urbanos**. Rio de Janeiro.
- ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. (2019). **NBR 14653-1 Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos gerais**. Rio de Janeiro.
- IBAPE. (2014). **Engenharia de Avaliações - Volume 1**. São Paulo: LEUD.
- IBAPE. (2014). **Engenharia de Avaliações - Volume 2**. São Paulo: LEUD.
- IBAPE-SP. (2011). **Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos**. São Paulo: IBAPE.
- IBAPE-SP. (2019). **IUP - Índice de Unidades Padronizadas**. São Paulo: IBAPE.
- IBAPE-SP. (2019). **VEIU - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos**. São Paulo: IBAPE.
- Junior, R. N. (2019). **Avaliação de Bens: Princípios Básicos e Aplicações**. São Paulo: Leud.