[logo]

**DATA:**

[created]

A seguir, detalhamos as principais características físicas e de localização do imóvel objeto desta avaliação, além da identificação completa do solicitante do laudo e dados do proprietário do imóvel.

[nomeSolicitante]

[nome proprietário]

[telefone proprietario]

[email]

[tipoImovel]

[enderecoCompleto]

[areaTotal]

[documentacaoImovel]

[cartorio]

[comarca]

[pavimentacao]

[terreno\_de\_esquina]

[topografia]

[distanciaAvaliando]

[RESUMO VALORES]

Este laudo de avaliação atende às demandas específicas do solicitante, oferecendo bases técnicas e seguras para a determinação do valor do imóvel, possuindo a seguinte finalidade: ***[finalidade]***

O objetivo é determinar, de forma fundamentada e precisa, o valor de mercado, atendendo integralmente aos requisitos da norma brasileira de avaliação **ABNT NBR 14.653**, que estabelece as diretrizes para avaliações de bens, e às disposições legais pertinentes, garantindo conformidade técnica e legal.

O laudo foi desenvolvido seguindo rigorosamente os parâmetros técnicos e normativos vigentes, empregando metodologias reconhecidas e dados atualizados do mercado imobiliário. Isso assegura uma avaliação abrangente e precisa que reflete fielmente o valor atual de mercado do imóvel, fundamentada em análise técnica criteriosa.

A análise comparativa com propriedades similares e a verificação de tendências do mercado local permitiram identificar com maior exatidão o valor justo, oferecendo maior segurança e confiança aos envolvidos no processo de tomada de decisão relacionada ao bem avaliando.

Em síntese, este laudo técnico de avaliação imobiliária configura-se como uma ferramenta indispensável para apoiar a tomada de decisões informadas e seguras. Oferece ao solicitante uma referência robusta e confiável, plenamente alinhada às condições atuais do mercado imobiliário e em estrita conformidade com as exigências normativas aplicáveis, reforçando a credibilidade e a eficácia das informações apresentadas.

Seguem abaixo as imagens do avaliando, evidenciando suas características físicas essenciais para a análise do seu potencial de valorização.

[FOTOS]

Levando em conta todas as características do imóvel avaliando e as informações de imóveis semelhantes na mesma região, apresentamos abaixo os valores totais e unitários estimados:

|  |  |
| --- | --- |
|  | **[avaliacaoValorTotalMinimo]**  **[avaliacaoValorTotalMinimoUnitario]** |
| **[avaliacaoValorTotal]**  [avaliacaoValorTotalUnitario] |  |
|  | **[avaliacaoValorTotalMaximo]**  **[avaliacaoValorTotalMaximoUnitario]** |

O **Diagnóstico de Mercado** analisa o ambiente imobiliário onde o imóvel se insere. Observa-se a liquidez e o comportamento das transações, com foco na oferta e demanda. A metodologia adota os critérios da ABNT NBR 14.653 para garantir rigor técnico. A análise considera a estrutura dos imóveis e a facilidade de encontrá-los no mercado imobiliário. Examina-se a conduta do setor, revelando o dinamismo ou a estagnação das negociações.

A tabela a seguir ilustra os critérios de **Estrutura**, **Conduta** e **Desempenho**.  
Em Estrutura, "Boa" indica grande facilidade em se encontrar amostras de mercado na região do avaliando. Estrutura "Limitada" aponta dificuldades em encontrar imóveis. Na Conduta, "Desestagnado" reflete boa movimentação do mercado imobiliário, enquanto "Estagnada" indica baixa atividade.

Para o Desempenho, as classificações "Alto", "Médio" e "Baixo" refletem diferentes níveis de atratividade comercial do imóvel. Essa atratividade indica o seu potencial em atrair interesse de compradores e gerar negociações. Em outras palavras, ela evidencia a capacidade do imóvel de se destacar no mercado imobiliário e manter uma boa dinâmica de vendas.

[DIAGNOSTICO]

A seguir, apresentamos a tabela com as amostras de mercado coletadas para a avaliação com dados, provenientes de fontes confiáveis:

[amostras original]

O mapa a seguir tem por finalidade situar o imóvel avaliando em relação às amostras de mercado utilizadas neste laudo de avaliação. Esse procedimento visa demonstrar, de forma clara e transparente, a distribuição espacial das amostras em relação ao bem avaliando.

Esta representação gráfica contribui para reforçar a fundamentação técnica da análise comparativa adotada e facilita a visualização da coerência entre localização, características dos imóveis e os valores praticados no mercado.

***Abaixo segue a legenda com a identificação dos elementos representados no mapa, a fim de esclarecer sua simbologia e finalidade:***

1. **Símbolo amarelo em forma de estrela** → Localização do imóvel objeto desta avaliação. Serve como referência principal para comparação espacial com as amostras.
2. **Pontos laranjas (“AM n”)** → Amostras de mercado coletadas pelo avaliador e consideradas nos cálculos de mensuração dos valores mínimo, médio e máximo. Cada ponto traz rótulo numérico que facilita a consulta cruzada com a planilha de dados.
3. **Ponto vermelho** → Centro do município onde o imóvel avaliando encontra-se inserido. Funciona como elemento de orientação macro, situando o avaliando e as amostras de mercado no contexto urbano.

Vale ressaltar, que as coordenadas dos elementos amostrais foram georreferenciadas de forma aproximada a partir dos endereços ou localidades indicados por imobiliárias e/ou corretores (ou pelo próprio avaliador), garantindo precisão suficiente para evidenciar sua distribuição espacial e transparência ao processo.

[MAPAAMOSTRAS]

A seguir, apresentamos a tabela de homogeneização dos dados amostrais. Este quadro resulta do tratamento e padronização das amostras coletadas, com a aplicação de fatores específicos (conforme a legenda).

[tabelaSimilares]

[texto\_tabela\_fatores]

O processo de saneamento dos elementos amostrais iniciou-se com a transformação logarítmica dos dados seguida pelo critério de Chauvenet, que exclui amostras com desvios excessivos da mediana no domínio logarítmico. Posteriormente, aplicou-se o filtro robusto MAD para eliminar pontos muito distantes da dispersão mediana.

A combinação dessas técnicas reduziu significativamente os efeitos negativos de **outliers**, gerando um conjunto final homogêneo e confiável para análise estatística, o que confere maior segurança às conclusões e permite que as amostras representem fielmente o comportamento real do mercado imobiliário. Seguem abaixo os cálculos de saneamento dos dados amostrais.

[texto\_relatorio\_resumo\_saneamento]

O **gráfico de aderência** apresentado abaixo é uma ferramenta fundamental para analisar a qualidade das estimativas, pois compara os valores originais dos elementos amostrais ofertados no mercado imobiliário com os seus valores estimados. A linha vermelha representa a **reta de regressão linear** evidenciando o grau de alinhamento entre as amostras e as projeções das estimativas de valores realizadas. Quanto mais próximos os pontos azuis estiverem dessa linha, maior a precisão do modelo.

A dispersão dos pontos em torno da reta fornece uma visão clara sobre a consistência das estimativas realizadas e a qualidade das amostras de mercado empregadas na avaliação. Pontos que se mantêm próximos à linha indicam boa aderência e precisão, enquanto pontos mais afastados podem sinalizar a necessidade de uma análise mais aprofundada ou possíveis ajustes no método utilizado.

[graficoAderencia2]

A determinação do grau de precisão em um laudo de avaliação é crucial para garantir a confiabilidade e a validade dos resultados apresentados. Conforme estabelecido na ABNT NBR 14.653, o grau de precisão está diretamente relacionado à exatidão dos procedimentos utilizados e à margem de incerteza associada aos resultados.

Especificar claramente esse grau é fundamental para que o avaliador ateste com segurança a confiabilidade dos valores estimados. Isso permite uma tomada de decisão mais segura e embasada. Além disso, o atendimento rigoroso às normas técnicas assegura que a avaliação siga os padrões de qualidade exigidos pelo mercado, pela legislação vigente e pelos órgãos reguladores.

A transparência na definição e na apresentação do grau de precisão também aumenta a credibilidade e fortalece-se a confiança nas conclusões obtidas, minimizando riscos associados a possíveis imprecisões ou interpretações equivocadas dos valores apresentados.

A seguir, apresentamos o enquadramento deste laudo quanto ao GRAU DE PRECISÃO, conforme estabelecido na ABNT NBR 14.653, detalhando os procedimentos adotados, as premissas consideradas e os resultados obtidos.

[texto\_grau\_precisao]

Conforme estabelecido na ABNT NBR 14.653, o grau de fundamentação refere-se ao nível de detalhamento, consistência e profundidade das informações, métodos e análises utilizados no processo de avaliação imobiliária. Esse grau é essencial para definir a robustez técnica do laudo, influenciando diretamente na confiabilidade, aceitação e validade das conclusões apresentadas, tanto no âmbito judicial quanto extrajudicial.

Avaliações com maior grau de fundamentação tendem a demandar maior esforço técnico do avaliador, além de um levantamento de dados mais aprofundado.

A seguir, apresenta-se o enquadramento do presente laudo quanto ao grau de fundamentação, conforme as diretrizes da norma ABNT NBR 14.653:

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO – ABNT NBR 14.653**

[FUNDAMENTACAO]

[enquadramento final]

A avaliação adotou o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, reconhecido por sua precisão e eficácia na análise de imóveis. Tal método permite comparar propriedades semelhantes, efetuando ajustes de acordo com as suas características específicas.

Para assegurar a confiabilidade dos valores estimados, aplicaram-se fatores de homogeneização rigorosamente definidos, resultando em um intervalo de confiança de 80%. Esses fatores minimizam possíveis discrepâncias e garantem que o valor final reflita, com maior fidelidade, o comportamento real do mercado.

Conforme Dantas (2005, p. 17), o tratamento por fatores tem como objetivo reduzir as diferenças entre os dados de mercado e o imóvel avaliado por meio de fatores de homogeneização fundamentados, seguido de análise estatística dos resultados homogeneizados. Esses fatores devem ser obtidos com base em procedimentos técnicos reconhecidos em consonância com a NBR-14653. Alternativamente, podem ser utilizados fatores de homogeneização obtidos através de estudos de mercado específicos realizados por terceiros, desde que o estudo original seja anexado ao Laudo de Avaliação.

Adicionalmente, este laudo segue as recomendações da NBR-14653 quanto à utilização de amostras de mercado atualizadas e confiáveis, resultando em uma avaliação tecnicamente fundamentada e alinhada às práticas contemporâneas do mercado imobiliário.

**Logo a seguir, serão detalhados todos os fatores de homogeneização empregados neste laudo de avaliação, com um resumo da metodologia adotada.**

**1. Fator Área**

Tem como objetivo ajustar o valor das amostras considerando a diferença entre a área da amostra e a área do imóvel avaliando. Utiliza-se uma relação de proporção entre a área da amostra e a área do imóvel, elevada a uma potência, a fim de suavizar variações excessivas, conforme a equação:

Esta metodologia está em conformidade com o prescrito na publicação “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, de **Sérgio Antônio Abunahman**, publicado pela Editora Pini.

**2. Fator Oferta**

O Fator Oferta ajusta o valor das amostras de acordo com as condições de oferta do mercado. Quando utilizado, se houver indicação clara de oferta, o fator adotado é **0,90**; caso contrário, permanece em **1,00**. Essa redução visa refletir com maior precisão o cenário de competitividade no mercado imobiliário.

A aplicação desse fator é especialmente relevante em situações de excesso de imóveis disponíveis ou quando há promoções expressivas sendo praticadas. Ao ajustar os valores dessa forma, busca-se evitar distorções nos resultados da avaliação.

**3. Fator Restrição**

O Fator Restrição reflete os impactos de limitações legais ou de uso — como servidões de passagem ou Áreas de Preservação Permanente (APP) — sobre o valor do imóvel. A definição do percentual de desvalorização não segue valores fixos: o avaliador determinará, em cada caso, o ajuste adequado com base em metodologias científicas reconhecidas, levando em conta a natureza da restrição e o contexto (rural ou urbano) em que ela se aplica.

**4. Fator Aproveitamento**

O Fator Aproveitamento avalia se o imóvel em análise e as amostras coletadas do mercado possuem características de aproveitamento rural ou urbano. Caso o aproveitamento seja urbano, o fator adotado será **1,00**; já para imóveis com aproveitamento rural, aplica-se o fator **0,80**. Esses valores têm como objetivo adequar a avaliação às peculiaridades e vocações específicas dos imóveis, considerando que terrenos urbanos geralmente possuem maior potencial construtivo e valorização imobiliária. Tal metodologia busca assegurar coerência técnica nas comparações realizadas. Esses fatores são uma adaptação da metodologia prescrita na publicação de autoria de **João Ruy Canteiro**, publicada pela Editora Pini.

**5. Fator Topografia**

O Fator Topografia incorpora a influência da qualidade topográfica na valorização do imóvel. Se o imóvel possuir boa topografia, o fator é ajustado para **1,10**. Caso contrário, permanece **1,00**. Este fator foi adaptado da publicação “Construções: Seus Custos de Reprodução na Capital de São Paulo, de 1939 a 1979 e Terrenos Subsídios à Técnica da Avaliação”, de **João Ruy Canteiro**, publicado pela Editora Pini.

**6. Fator Pedologia**

O Fator Pedologia ajusta o valor das amostras considerando a condição do solo. Se o imóvel apresenta pedologia alagável, o fator adotado é **0,70** (indicando uma depreciação de 30%). Do contrário, o valor é **1,00**, conforme prescrito na publicação de autoria de João Ruy Canteiro, publicado pela Pini.

**7. Fator Pavimentação**

O Fator Pavimentação reflete a existência de pavimentação. Se o imóvel possuir pavimentação, o fator é de **1,00**. Caso contrário, reduz-se para **0,90**, indicando uma desvalorização de 10%. Este critério segue o proposto pelo Eng. Agrônomo **Mendes Sobrinho**, que utiliza **100%** para lotes asfaltados e **90%** para lotes não pavimentados.

**8. Fator Esquina**

O Fator Esquina avalia a valorização de terrenos localizados em esquina. Segundo **Thofehrn (2008)**, apesar de haver variações entre os métodos, limita-se o ajuste a **10%** para compensar problemas como duplo recuo e poluição sonora. Assim, terrenos de esquina utilizam fator **1,10**. Já Terrenos que não estejam em esquina utilizam fator **1,00**.

**9. Fator Acessibilidade**

O Fator Acessibilidade ajusta o valor do imóvel considerando a facilidade de acesso. Se o imóvel apresentar boa acessibilidade, o fator é **1,00**. Caso contrário, é reduzido para **0,90**, representando uma desvalorização de 10%. Essa metodologia é adaptada do critério do Eng. Agrônomo **Mendes Sobrinho**, que classifica lotes asfaltados, não asfaltados de primeira classe e não pavimentados com percentuais distintos.

**10. Fator Localização**

O **Fator Localização** é utilizado para ajustar os valores com base na proximidade entre o imóvel avaliado e as amostras, considerando sua distância ao centro urbano mais próximo. Caso o imóvel avaliado e as amostras estejam situados na mesma região, o fator localização será fixado em **1,00**. Caso contrário, o fator será calculado levando-se em consideração a distância em quilômetros do imóvel avaliando e elementos amostrais até o centro urbano mais próximo.

As fórmulas aplicadas para o cálculo deste fator foram adaptadas do estudo publicado por Martins e Martins (2014, p. 341), os quais destacam a importância da localização como fator essencial para ajustes em avaliações imobiliárias.

* **Fator Amostra = 1 / (Distância da Amostra)^(1/10);**
* **Fator Avaliando = 1 / (Distância do Avaliado)^(1/10);**
* **Fator Localização = Fator Avaliado / Fator Amostra.**

Este laudo técnico de avaliação imobiliária é uma referência para decisões relacionadas à compra, venda, financiamento ou outras transações comerciais, jurídicas ou financeiras. No entanto, não assumimos responsabilidade por decisões tomadas exclusivamente com base neste documento.

Ressaltamos que este laudo não substitui a obtenção obrigatória de certidões, documentos legais e estudos complementares, como análises detalhadas de solo, subsolo e verificações de conformidade com a legislação vigente. Tais estudos podem influenciar significativamente o valor real do imóvel e a viabilidade econômica do negócio.

O presente laudo tem validade de seis meses, sendo recomendada uma reavaliação após este período, considerando as constantes variações do mercado imobiliário. A atualização periódica assegura maior precisão e segurança nos valores apresentados.

Além disso, situações específicas, como processos judiciais, inventários ou partilhas, exigem acompanhamento especializado. A contratação desses profissionais é responsabilidade integral do contratante, não sendo este laudo suficiente para suprir tais necessidades jurídicas especializadas.

[cidade]

|  |
| --- |
| **INFORMAÇÕES DO AVALIADOR:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **[avaliadorNome]**  [avaliadorRegistro] |

[MATRICULA]

[PROPRIETARIO]

[PLANTA]