

LAUDO DE AVALIAÇÃO · IMÓVEL URBANO

Laudo de Avaliação nº VIA-EX-001

Solicitante	Maria Exemplo da Silva (fictício)
Imóvel	Casa residencial – Rua Fictícia A, nº 100, Bairro Exemplo, Uberlândia – MG
Finalidade	Partilha em inventário
Valor de mercado	R\$ 906.000,00
Data de referência	[dd/mm/aaaa]
Método	Comparativo direto de dados de mercado – tratamento por fatores
Especificação	Grau II de fundamentação · Grau III de precisão
Responsável técnico	Eng. Civil Anísio Vieira de Souza Neto – CREA-MG 142374375-0

Documento de exemplo. Todos os nomes, endereços, valores e dados deste documento são fictícios e servem apenas para ilustrar a estrutura e o padrão técnico dos trabalhos da VIAPER. Versão resumida.

1. Solicitante, finalidade e objetivo

Laudo solicitado por Maria Exemplo da Silva para fins de **partilha em inventário**. O objetivo é determinar o **valor de mercado para venda** do imóvel, na data de referência, conforme a ABNT NBR 14653-1 e a ABNT NBR 14653-2.

2. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

- A documentação fornecida foi considerada verdadeira; o imóvel foi avaliado livre de ônus e dívidas.
- As áreas adotadas são as da matrícula e do IPTU, conferidas em vistoria por amostragem.
- Não foram realizados ensaios, sondagens nem análise estrutural ou de instalações.

3. Identificação e caracterização do imóvel

Item	Descrição
Matrícula	nº 00.000 – Cartório de Registro de Imóveis Exemplo
Terreno	360,00 m² (12,00 × 30,00 m), plano, regular, meio de quadra
Construção	Casa térrea, 182,00 m², padrão construtivo normal
Divisão interna	3 quartos (1 suíte), sala, cozinha, área de serviço, 2 banheiros, varanda e garagem para 2 veículos
Idade e conservação	Idade aparente de 12 anos; estado de conservação bom
Região	Uso predominantemente residencial, com infraestrutura completa (água, esgoto, energia, pavimentação, iluminação, coleta e transporte)

4. Vistoria

Vistoria realizada pelo responsável técnico, com registro fotográfico e verificação das áreas, do padrão e do estado de conservação.

Foto 1 – Fachada principal

Foto 2 – Sala e cozinha

Foto 3 – Imagem aérea do lote (drone)

Foto 4 – Entorno e pavimentação

5. Diagnóstico de mercado

Mercado com **liquidez normal** para casas de padrão normal na região, com bom número de ofertas semelhantes e tempo estimado de venda de 4 a 8 meses.

6. Metodologia

Adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, com **tratamento por fatores**, pela existência de dados semelhantes em quantidade e qualidade suficientes na mesma região. Unidade de comparação: R\$/m² de área construída (valor do imóvel completo).

7. Pesquisa de mercado

Nº	Localização	Área (m²)	Preço (R\$)	R\$/m²	Natureza
1	Rua Exemplo A, Bairro Exemplo	175	980.000	5.600,00	Oferta - anúncio
2	Rua Exemplo B, Bairro Exemplo	200	1.150.000	5.750,00	Oferta - anúncio
3	Rua Exemplo C, Bairro Exemplo	160	850.000	5.312,50	Oferta - anúncio
4	Rua Exemplo D, Bairro Exemplo	190	1.100.000	5.789,47	Oferta - anúncio
5	Rua Exemplo E, Bairro Exemplo	210	1.180.000	5.619,05	Oferta - anúncio
6	Rua Exemplo F, Bairro Exemplo	170	890.000	5.235,29	Oferta - anúncio
7	Rua Exemplo G, Bairro Exemplo	185	1.060.000	5.729,73	Oferta - anúncio
8	Rua Exemplo H, Bairro Exemplo	150	840.000	5.600,00	Oferta - anúncio

8. Tratamento dos dados

Fatores aplicados: oferta (0.90), localização (Fl), área (Fa), padrão construtivo (Fp) e conservação (Fc).

Nº	R\$/m²	Fo	Fl	Fa	Fp	Fc	Fator	Homog. (R\$/m²)
1	5.600,00	0.90	1.00	0.99	1.00	1.00	0.891	4.989,60
2	5.750,00	0.90	0.97	1.03	1.00	0.98	0.881	5.066,94
3	5.312,50	0.90	1.02	0.96	1.00	1.03	0.908	4.822,25
4	5.789,47	0.90	1.00	1.01	0.95	1.00	0.864	4.999,50
5	5.619,05	0.90	0.98	1.04	1.00	1.02	0.936	5.257,32
6	5.235,29	0.90	1.03	0.98	1.00	1.00	0.908	4.756,06
7	5.729,73	0.90	1.00	1.00	0.97	0.98	0.856	4.902,01
8	5.600,00	0.90	1.00	0.95	1.05	1.00	0.898	5.027,40

Estatística da amostra homogeneizada	Valor
Número de dados	8
Média	R\$ 4.977,64 /m²
Desvio padrão	R\$ 155,04 /m²
Coefficiente de variação	3,11%
Saneamento ($\pm 30\%$ da média)	Nenhum dado excluído
Intervalo de confiança de 80% ($t = 1.415$)	R\$ 4.900,07 a R\$ 5.055,20 /m²

9. Especificação da avaliação

Item da tabela de fundamentação	Situação	Grau	Pontos
Caracterização do imóvel avaliando	Completa, com vistoria	III	3
Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	8 dados	II	2
Identificação dos dados de mercado	Características conferidas e fontes identificadas	II	2
Intervalo admissível do conjunto de fatores	0.856 a 0.936	III	3
Total		II	10

Grau de fundamentação **II**. Amplitude do intervalo de confiança de 80%: **3,12%**, correspondente ao grau de precisão **III**.

10. Resultado e conclusão

Item	Valor
Valor unitário adotado (média)	R\$ 4.977,64 /m²
Área construída	182,00 m²
Valor calculado	R\$ 905.929,63
Intervalo de confiança (80%)	R\$ 891.813,29 a R\$ 920.045,97
Valor de mercado adotado (arredondado)	R\$ 906.000,00

Valor de mercado na data de referência

R\$ 906.000,00

(novecentos e seis mil reais)

Laudo acompanhado de memória de cálculo, relatório fotográfico, documentação e ART nº [número], omitidos nesta versão de exemplo.

Uberlândia – MG, [data]

Anísio Vieira de Souza Neto

Engenheiro Civil – CREA-MG 142374375-0

Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Imóveis