



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL
Secretaria de Administração
Coordenadoria de Edificações e Infraestrutura
Seção de Engenharia

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

SÍNTESE DA AVALIAÇÃO TÉCNICA -

PROCESSO: 0015253-27.2019.6.14.8000

SOLICITANTE : Tribunal Regional Eleitoral do Pará

FINALIDADE : Definir o valor de locação do imóvel

PROPRIETÁRIO(A): Rosilene da Costa Guimarães Telefone: (91)99203-6202

LOCALIZAÇÃO: Rua Marambaia, s/n

BAIRRO: Marambaia

CIDADE: Curralinho

CEP : 68815-000

UF Pa

ÁREA DO TERRENO: 207,50 m²

ÁREA CONSTRUÍDA: 207,50 m²

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Edificação térrea construída em alvenaria e concreto, rebocada e pintada, forro em laje, piso cerâmico, com instalações elétricas, esquadrias em vidro e sistema de abastecimento hidráulico próprio.

DATA DE VISTORIA NO IMÓVEL: 20/02/2025

MÉTODO UTILIZADO : Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

TRATAMENTO DE DADOS: Estatística Descritiva – Número de dados utilizados

ESPECIFICAÇÃO: Conforme as diretrizes estabelecidas pelas da NBR 14653-1/2019 e 14653-2/2011, Normas Técnica de Avaliação de Bens – Parte: 1 Procedimentos Gerais e Parte 2: Imóveis Urbanos, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), o trabalho pôde ser enquadrado com os seguinte graus de precisão e fundamentação:

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO OBTIDO: II

GRAU DE PRECISÃO OBTIDO: III

DIAGNÓSTICO DO MERCADO DO AVALIANDO:

Liquidez: Média Cerca de 3 meses pra locar, considerando características, localização, demanda local e preço

Número de Ofertas: Baixa - Na cidade há poucos imóveis semelhantes disponíveis para locação.

Nível de Demanda: Média - Quantidade razoável de interessados com capacidade econômica de locar esse tipo de imóvel

Desempenho do Mercado: Normal - Atividade econômica local estabilizada, forçando a manutenção dos preços de aluguel.

Pressupostos Ressalvas e Fatores Limitantes: Há poucas opções de imóveis com as características desejadas sendo que a maioria deles são requisitados por comerciantes e outros órgãos da administração pública

ANEXOS:

RESULTADO DA AVALIAÇÃO :

Valor de mercado calculado para locação do Imóvel avaliado:

R\$ 4.410,00 Quatro mil quatrocentos e dez reais
(aproximação usual no mercado imobiliário)

INTERVALO DE ARBÍTRIO DO VALOR DE LOCAÇÃO (+/- 10%) :

R\$ 4.366,00 a R\$ 4.460,00

AUTOR DO LAUDO DE AVALIAÇÃO :

CHEFIA IMEDIATA:

Fabiano de Sá Silva
Engenheiro Civil - CREA/PA N.º14.140-D

Paulo Bittencourt das Neves
Chefe da Seção de engenharia do TRE-PA

Belém, 25 de fevereiro de 2025



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL
Secretaria de Administração
Coordenadoria de Edificações e Infraestrutura
Seção de Engenharia

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIADO

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

☒ Lote Urbano ☐ Gleba Urbanizável Prof: 17,55 TESTADA: **8,10** m
☐ Terreno Industrial ☐ Gleba Rural Formato : **Retângulo** Fi: 12,00
Área: **207,50** Prof.: **25,00** m TESTADA: **8,30** m

CONFRONTAÇÕES

1) Frente : Av. Estanislau Brilhante 2) Fundos : terreno do Proprietário
3) L. Direita : Imóvel Residencial 4) L. Esquerda : Imóvel comercial
Coordenadas: 1°48'47"S 49°47'51"O

FATOR DE LOCALIZAÇÃO: **8,00**

SITUAÇÃO

☒ Meio de Quadra ☐ Frente Valor. ☐ Vila
☐ Mais de uma frente ☐ 1 nº de Testadas ☐ Quadra Total

TOPOGRAFIA

☒ Plano ☒ Mesmo nível logradouro ☐ Req. corte
☐ Acidentado ☐ Abaixo do logradouro ☐ Req. aterro
☐ Inclinado _____ % ☐ Acima do logradouro ☒ Nada Requer

SOLO

☒ Firme ☐ Brejoso ☐ Inundável ☐ _____

POSTURAS MUNICIPAIS PARA APROVEITAMENTO EFICIENTE

Recuo (m) _____ Investidura(m²) _____
Afastamentos: Frente (m) _____ Fundos (m) _____
Lateral(m) _____ Taxa de ocup.máx. (%) _____

CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO

SERVICOS URBANOS DISPONÍVEIS

☒ Pavimentação ☒ Iluminação Pública ☒ Rede de Água ☒ Limp.Pública ☒ Coleta Lixo
☒ Passeio ☒ Rede Elétrica ☐ Rede Esgoto ☒ Telefone ☐ Trans.Colet.
☒ Guias/Sarjetas ☐ Gás Encanado ☐ Rede Pluvial ☐

MELHORAMENTOS LOCAIS

☒ Escola ☒ Posto Saúde ☒ Comércio ☐ Banco ☒ Áreas Lazer

ZONEAMENTO MUNICIPAL

☐ Residencial ☐ Comercial ☐ Industrial ☒ Mista

OUTRAS INFORMAÇÕES



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL
Secretaria de Administração
Coordenadoria de Edificações e Infraestrutura
Seção de Engenharia

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIADO

EDIFICAÇÃO PRINCIPAL

Área Construção **207,50** m²

USO ☒ Residencial ☐ Comercial ☐ Institucional ☐ Misto ☐
ESTRUTURA ☒ Concreto ☐ Metálica ☒ Alvenaria ☐ Madeira ☐
COBERTURA ☒ Laje ☐ Telha Barro ☐ Fibro-cim. ☐ Metálica ☐

NÍVEL DE ACABAM. **9,00** 8 a 10- Alto 5 a 7,9 - Normal <5,0 - Baixo
REV.FACHADA ☒ Reboco/Pint. ☐ Cerâmico ☐ Mármore/Granito
PISOS ☐ Cimentado ☒ Cerâmico ☐ Márm/Granito. ☐ Taco/Tábua ☐ paviflex
FORRO ☒ Laje ☐ Madeira ☐ Gesso ☐ S/Forro ☐ Mineral
ESQUADRIAS ☐ Ferro ☐ Madeira ☒ Alumínio ☒ Vidro ☒ Grades

ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL:

1

1 - Novo 2 - Novo -Regular 3 - Regular 4 - Regular - Reparos Simples 5 - Rep.simp.
6 - Rep. Simples - Rep.import. 7 - Rep.import. 8 - Rep. Import.- Sem Valor

IDADE EM % DE VIDA: **2,00** Idade Apar. **1** anos Vida Útil **50** anos

DEPRECIAÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL (Tabela 02) - **1,02%** FATOR PADRÃO: **7,99**

N. PAVIMENTOS : **1,00**

CÔMODOS EXISTENTES

1 Sala(s) ☐ Depósito **1** Pátio/Varanda **1** Copa/Cozinha **1** Vaga(s) da Garagem
2 Suítes(s) **1** Salão de atend **3** Bho(s) **1** Arquivo ☐ Lavanderia ☐ Escada

SITUAÇÃO ATUAL ☐ Ocupado/Alugado/Aforado ☐ Invadido ☒ Vago

EDIFICAÇÃO SECUNDÁRIA Área construção _____ m² Tipo : _____

NÍVEL DE ACABAM. _____ ESTADO DE CONSERVAÇÃO: _____ Idade Apar. **15** anos

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

☐ Padrão Monofásico ☐ Padrão Bifásico ☒ Padrão Trifásico

Obs : Possui bomba monofásica 1cv

INSTALAÇÕES HIDRO-SANITÁRIAS

☒ Sist. público de Abastecimento de água ☐ Sist. Próprio de Abast. de água ☐ Bomba de Recalque _____ CV
☐ Tanque Séptico e Sumidouro ☒ Coletor Público de Esgoto ☐ Caixas de Visita/Passagem

Obs : Possui caixa água de 1000l

OUTRAS INSTALAÇÕES

☒ Telefonia ☒ Rede lógica ☒ Climatização ☐ SPDA ☐ CFTV ☐ Cerca Elétrica

Obs : _____



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL
Secretaria de Administração
Coordenadoria de Edificações e Infraestrutura
Seção de Engenharia

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

DADOS UTILIZADOS NA AVALIAÇÃO

01	FONTE: José Ferreira Lima	Data: 20/2/2025	ÁREA CONSTRUÍDA (m2):	260,00	
	TESTADA DO TERRENO (m):	9,50			
	Profundidade do terreno(m):	24,50			
	ÁREA DO TERRENO (m²):	232,75			
	NOTA DE LOCALIZAÇÃO DA IMÓVEL:	9,00			
	NÍVEL DE ACABAMENTO DO IMÓVEL:	0,85			
	ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL:	8,00			
	IDADE APARENTE (anos):	4,00			
ENDEREÇO: Rua General Gurjão nº 661	BAIRRO: Marambaia	IDADE EM % DE VIDA:	24,00		
CIDADE: Curralinho	Telefone:	DEPRECIAÇÃO FÍSICA:	21,80%		
PROPOSTA	R\$ 5.500,00	FATOR DE OFERTA:	0,85	R\$/m2 23,63	FATOR PADRÃO: 6,78

02	FONTE: Bira	Data: 20/2/2025	ÁREA CONSTRUÍDA (m2):	265,00	
	TESTADA DO TERRENO (m):	10,00			
	Profundidade do terreno(m):	27,00			
	ÁREA DO TERRENO (m²):	270,00			
	NOTA DE LOCALIZAÇÃO DA IMÓVEL:	7,00			
	NÍVEL DE ACABAMENTO DO IMÓVEL:	7,00			
	ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL:	4,00			
	IDADE APARENTE (anos):	12			
ENDEREÇO: Rua General Gurjão nº 661	BAIRRO: Cafezal	IDADE EM % DE VIDA:	24,00		
CIDADE: Curralinho	Telefone:	DEPRECIAÇÃO FÍSICA:	21,80%		
PROPOSTA	R\$ 5.000,00	FATOR DE OFERTA:	1,00	R\$/m2 18,52	FATOR PADRÃO: 5,78

03	FONTE: Nilza Duarte	Data: 20/2/2025	ÁREA CONSTRUÍDA (m2):	148,00	
	TESTADA DO TERRENO (m):	9,50			
	Profundidade do terreno(m):	18,50			
	ÁREA DO TERRENO (m²):	175,75			
	NOTA DE LOCALIZAÇÃO DA IMÓVEL:	7,00			
	NÍVEL DE ACABAMENTO DO IMÓVEL:	5,00			
	ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL:	7,00			
	IDADE APARENTE (anos):	12			
ENDEREÇO: Avenida Dom Orione	BAIRRO: Campina	IDADE EM % DE VIDA:	24,00		
CIDADE: Curralinho	Telefone: (91)98181-5443	DEPRECIAÇÃO FÍSICA:	59,60%		
PROPOSTA	R\$ 4.000,00	FATOR DE OFERTA:	0,85	R\$/m2 22,76	FATOR PADRÃO: 3,40



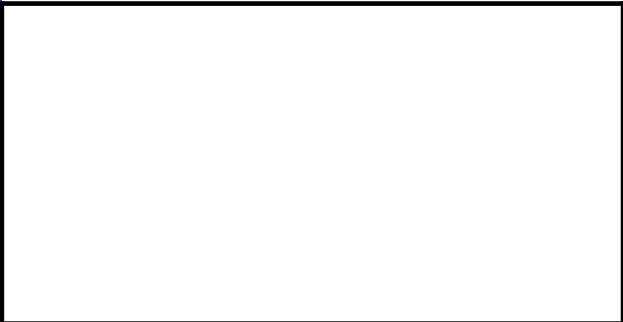
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL
Secretaria de Administração
Coordenadoria de Edificações e Infraestrutura
Seção de Engenharia

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

DADOS UTILIZADOS NA AVALIAÇÃO

04	FONTE: <i>Maria</i>	Data: 20/2/2025	ÁREA CONSTRUÍDA (m²):	260,00		
	TESTADA DO TERRENO (m):	8,10				
	Profundidade do terreno(m):	25,00				
	ÁREA DO TERRENO (m²):	202,50				
	NOTA DE LOCALIZAÇÃO DA IMÓVEL:	9,00				
	NÍVEL DE ACABAMENTO DO IMÓVEL:	8,00				
ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL:	3,00					
IDADE APARENTE (anos):	8					
ENDEREÇO: <i>Estrada do Piria</i>	BAIRRO: <i>Cafezal</i>	IDADE EM % DE VIDA:	16,00			
CIDADE: <i>Curralinho</i>	Telefone:	DEPRECIAÇÃO FÍSICA:	11,60%			
PROPOSTA	R\$ 4.500,00	FATOR DE OFERTA:	0,90	R\$/m² 22,22	FATOR PADRÃO:	6,88

05	FONTE: <i>Nilza Duarte</i>	Data: 23/2/2015	ÁREA CONSTRUÍDA (m²):	260,00		
	TESTADA DO TERRENO (m):	16,00				
	Profundidade do terreno(m):	25,00				
	ÁREA DO TERRENO (m²):	400,00				
	NOTA DE LOCALIZAÇÃO DA IMÓVEL:	9,50				
	NÍVEL DE ACABAMENTO DO IMÓVEL:	7,50				
ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL:	4,00					
IDADE APARENTE (anos):	12					
ENDEREÇO: <i>Rua General Gurjão nº 661</i>	BAIRRO: <i>Campina</i>	IDADE EM % DE VIDA:	24,00			
CIDADE: <i>Belém</i>	Telefone: (91)98181-5443	DEPRECIAÇÃO FÍSICA:	21,80%			
PROPOSTA	R\$ 14.000,00	FATOR DE OFERTA:	0,90	R\$/m² 35,00	FATOR PADRÃO:	6,28

06	FONTE: <i>Nilza Duarte</i>	Data: 23/2/2015	ÁREA CONSTRUÍDA (m²):	260,00		
	TESTADA DO TERRENO (m):	16,00				
	Profundidade do terreno(m):	25,00				
	ÁREA DO TERRENO (m²):	400,00				
	NOTA DE LOCALIZAÇÃO DA IMÓVEL:	9,50				
	NÍVEL DE ACABAMENTO DO IMÓVEL:	7,50				
ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL:	4,00					
IDADE APARENTE (anos):	12					
ENDEREÇO: <i>Rua General Gurjão nº 661</i>	BAIRRO: <i>Campina</i>	IDADE EM % DE VIDA:	24,00			
CIDADE: <i>Belém</i>	Telefone: (91)98181-5443	DEPRECIAÇÃO FÍSICA:	21,80%			
PROPOSTA	R\$ 15.000,00	FATOR DE OFERTA:	0,90	R\$/m² 37,50	FATOR PADRÃO:	6,28



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL
Secretaria de Administração
COEDI / SENGE

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

MEMÓRIA DE CÁLCULO/ ESTATÍSTICA

Características da amostra, Medidas de Tendências centrais e Dispersão:

Nº de Dados: 4 Valor Mínimo: 20,97 (R/m²) Valor Máximo: 21,64 (R/m²)
Média (X): 21,27 (R/m²) Mediana (Md): 21,23 (R/m²) Moda: Amodal
(Moda de Pearson: 18,77R\$/m²)
Amplitude: 0,66 (R/m²) Desvio Padrão: 0,28 (R\$/m²)

Coefficiente de Variação (CV): 1,29% < 5% (Dispersão considerada pequena - Alta homogeneidade!)
CV- É o Percentual de variação média dos dados em relação ao valor médio 21,27 (R\$/m²)

Saneamento Amostral

Pelo Critério de Exclusão de Chauvenet o
O Desvio Crítico seria de 1,54, Então:

- Desvio Superior em Relação à média
1,34 < 1,54 OK!

- Desvio Inferior em Relação à média
1,06 < 1,54 OK!

Intervalo de Confiança (IC)

Considerando que nessa análise estatística o "T" de Student teria n= 3 de graus de liberdade e se deseja
um nível de confiança mínima em 90% (picado), então 1,638 a margem de erro seria 0,23, Então:

Amplitude do IC: 1,06% Limite Inferior: 21,04 Média: 21,27 Limite superior: 21,49

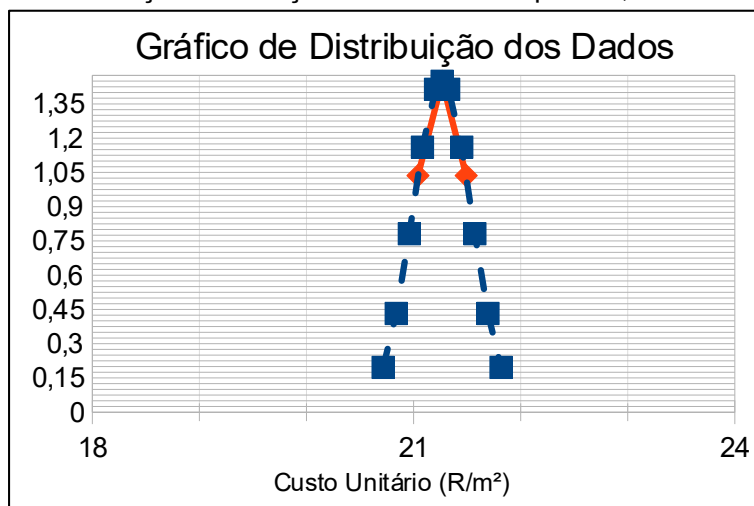
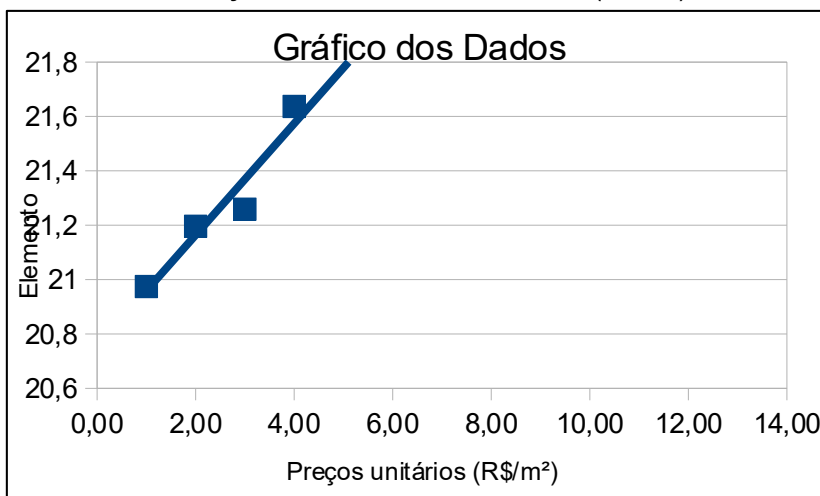
Normalidade

Foi verificado se a distribuição dos dados aproxima-se da distribuição normal através do teste de Shapiro-Wilk

1% - W_α 0,781 <
Nível de Significância α : 5% - W_α 0,842 < W_{CALC} 0,927 Podemos afirmar com nível de
10% - W_α 0,869 < significância de 10% que a amostra
provém de uma distribuição normal

Considerando o teste de normalidade da semelhança da distribuição em relação à curva normal padrão, temos:

- Como a Média é maior que a mediana, a
distribuição tende a ser assimétrica à Direita.
- O Coeficiente de inclinação (Distorção) com um
valor de calculado 0,81 (Positivo), ou seja,
indica que a ponta assimétrica se estende em
direção a valores mais positivos
- O valor da Curtose foi calculada em 1,63
ou seja (Positiva), Possui a curva da função
de distribuição com cume mais afunilado com
um pico mais alto que
- O coeficiente de assimetria de Pearson(As)= 0,42
Como $0,15 < As < 1$, considera-se que a curva tem
assimetria moderada à Direita





PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL
Secretaria de Administração
Coordenadoria de Edificações e Infraestrutura
Seção de Engenharia

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

MEMÓRIA DE CÁLCULO/ ESTATÍSTICA

Nº DE ELEMENTOS: 4,00

TESTE 1	Xi	(Xi-μ)	(Xi - μ)²	(Xi - μ)³	(Xi - μ)⁴
01	20,974	-0,290	0,084	-0,024	0,007
02	21,196	-0,070	0,005	0,000	0,000
03	21,259	0,000	0,000	0,000	0,000
04	21,637	0,370	0,137	0,051	0,019
05	0,00	0,000	0,000	0,000	0,000
06	0,00	0,000	0,000	0,000	0,000
07	0,00	0,000	0,000	0,000	0,000
08	0,00	0,000	0,000	0,000	0,000
09	0,00	0,000	0,000	0,000	0,000
10	0,00	0,000	0,000	0,000	0,000
11	0,00	0,000	0,000	0,000	0,000
12	0,00	0,000	0,000	0,000	0,000
Somatório			0,226	0,026	0,026

MÉDIA
DESV.PAD.AMOSTRA
DESV. PAD. POP.

$\mu = 21,27$ $s = 0,28$ Scrit= 0,33	$a3 = 0,30$ $a4 = -1,95$ $\sigma3 = 0,59$ $\sigma4 = 0,35$
--	---

NORMALIDADE

$ a3 < 1,5 \times \sigma3$	NORMAL	0,30	
$ a4 + 6/(n+1) < 1,5 \times \sigma4$	ANORMAL !	0,75	0,52

CRITÉRIO DE EXCLUSÃO DE CHAUVENET

Desvio Crítico :	1,54
Elemento Extremo Máximo :	0,37
$ Xi - x / \sigma$	1,12
Existe elemento a ser rejeitado ?	Não Existe !

CAMPO DE ARBÍTRIO

"T" de Student = 1,638

Lc = 21,27	±	0,26	Superior	21,53
			Inferior	21,00



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL
Secretaria de Administração
Coordenadoria de Edificações e Infraestrutura
Seção de Engenharia

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

TABELAS

“T” de Student	
Grau de Liberdade (n-1)	Grau Confiança (80% - Bilateral)
3	1,638
4	1,533
5	1,476
6	1,440
7	1,415
8	1,397
9	1,383
10	1,372
11	1,363
12	1,356
13	1,350
14	1,345
15	1,341
16	1,337
17	1,333
18	1,330
19	1,328
20	1,325

Critério Exclusão de Chauvenet	
nº de Dados	Desvio Crítico
3	1,38
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,80
8	1,86
9	1,92
10	1,96
11	1,98
12	2,03
13	2,05
14	2,10
15	2,12
16	2,16
17	2,18
18	2,20
19	2,23
20	2,24

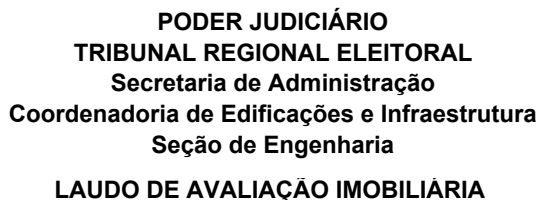


TABELA 02 - DEPRECIACÃO FÍSICA PELO CRITÉRIO DE ROSS - HEIDECKE

Idade % VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	1	2	3	4	5	6	7	8
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	39,3	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11	20,7	35,3	54,1	76
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,5	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12	12	14,2	19,1	27,9	41,8	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59	78,5
24	14,9	14,9	17	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,9	20	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,5	26	34,1	46,2	61,8	80
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41	51,9	65,9	82,1
42	29,9	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,6	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44	50,5	59,6	71,3	85
54	41,6	41,6	43	46,3	52,1	61	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	68,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	69	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,4
72	62,2	62,2	62,9	65	68,8	74,6	81,9	90,9
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,2	71,9	74,9	89,6	85,5	92,4
80	72	72	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83	88	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,5	89,2	94,4
86	80	80	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	88,3	88,6	89,3	90,4	92,2	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96	97,2	98,5
98	97	97	97,1	97,3	97,6	98	98	99,8
100	100	100	100	100	100	100	100	100



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL
Secretaria de Administração
Coordenadoria de Edificações e Infraestrutura
Seção de Engenharia

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

MEMÓRIA DE CÁLCULO/ ESTATÍSTICA

o intervalo recomendado de ajuste é de 0,8 A 1,25, pois é desejável que a amostra seja pouco heterogênea.

Nº ELEMENTOS: 4,00

ELEM. PESQ.	R\$/m²	FATOR FONTE	FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO										DADO FINAL (R\$/m²) Homogeneizado
			ÁREA CONST.	TESTADA	ÁREA TERRENO	LOCAL	PADRÃO	Fator Área Construída	Fator Testada	Fator Área Terreno	Fator Local	Fator Padrão	
1	23,63	0,85	260,00	9,50	232,75	9,00	6,78	1,058	0,961	1,029	0,971	1,042	21,26
2	18,52	1,00	265,00	10,00	270,00	7,00	5,78	1,063	0,949	1,033	1,034	1,084	21,64
3	22,76	0,85	148,00	9,50	175,75	7,00	3,40	0,919	0,961	0,959	1,034	1,238	20,97
4	22,22	0,90	260,00	8,10	202,50	9,00	6,88	1,058	1,000	0,994	0,971	1,038	21,20
AVALIANDO			207,50	8,10	207,50	8,00	7,99						

Amostras Excluídas: Nenhuma

Razões : Exclusão pelo Critério de Chauvenet

d/S < 1,54

d/S > 1,54

ROL DOS VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS	
ELEMENTO PESQUISADO	R\$/m² HOMOG.
1	20,97
2	21,20
3	21,26
4	21,64
5	0,00
6	0,00
7	0,00
8	0,00
9	0,00
10	0,00
11	0,00
12	0,00
MÉDIA	21,27
DESVIO PADRÃO	0,28
DESVIO CRÍTICO	1,54
LIMITE SUPERIOR	21,49
LIMITE INFERIOR	21,04

VALORIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO PELO FATOR DE ESQUINA (K1)

(Apenas se o imóvel Avaliando for de Esquina)

Localização do imóvel :

1- Zona de Residências de padrão modestos, escritórios de padrão alto, apartamentos de padrão alto e comércio de baixa densidade = $0 < K1 \leq 1,10$

2- Zona de apart. de padrão médio e comércio de média densid. = $1,10 < K1 \leq 1,20$

3- Zona de Residências c/ padrão médio e comércio c/ alta densid. = $1,20 < K1 \leq 1,30$

Fator K1= Obs: Se o Avaliando não for de esquina, deixar em branco

VALOR UNITÁRIO (V_u) = **21,27** (R\$ / m²) Valor Corrigido pelo Fator K1
VALOR MÁX.DO ALUGUEL= R\$ 4.459,597 **R\$ 4.459,597**
VALOR MÍN.DO ALUGUEL = R\$ 4.366,03 **R\$ 4.366,03**

VALOR MÉDIO P/ ALUGUEL R\$ 4.412,81 R\$ 4.412,81



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL

Coordenadoria de Edificações e Infraestrutura
Seção de Engenharia

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

TABELA 03 do item 9.2.2 - NBR 14653-2 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau			PONTOS
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a Todas as variáveis Analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Coleta de dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por Terceiros	3
3	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	6	3	2
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
5	Extrapolação conforme B.5.2	Não admitida	Admitida para apenas uma Variável	Admitida	2
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a	2
TOTAL					13
a	No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

TABELA 4 do item 9.2.2 - NBR 14653-2 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens Obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO OBTIDO: II			

TABELA 5 do item 9.2.3 - NBR 14653-2 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

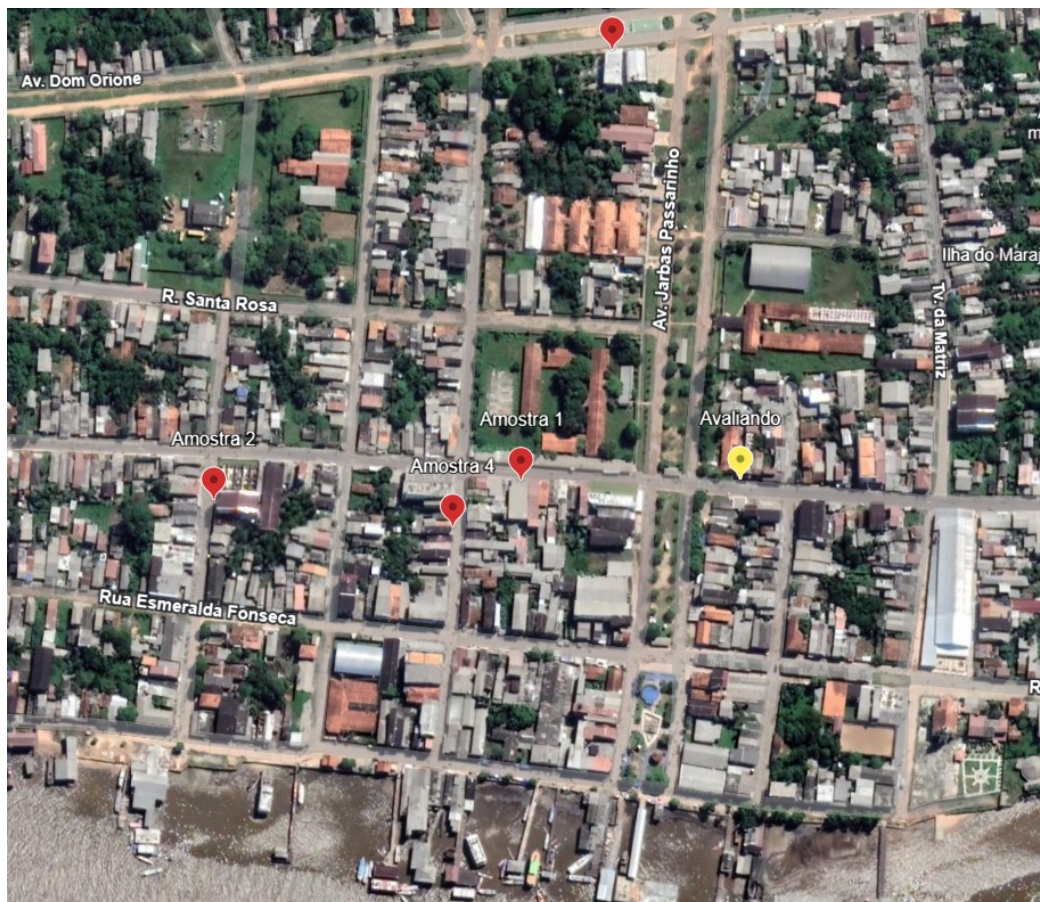
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %
Amplitude do IC de 80 % em torno da estimativa de tendência central = 12,53%			
GRAU DE PRECISÃO OBTIDO: III			



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL
Secretaria de Administração
Coordenadoria de Serviços Gerais
Seção de Engenharia

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO E DAS AMOSTRAS



Registro Fotográfico



Foto 01: Vista frontal do avaliando



Foto 02: Vista Lateral



Foto 03: copa

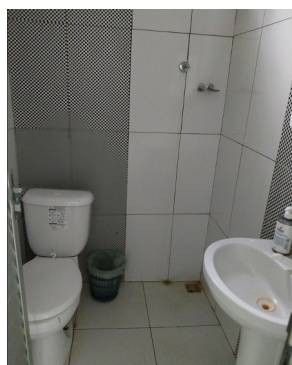


Foto 04: Banheiro

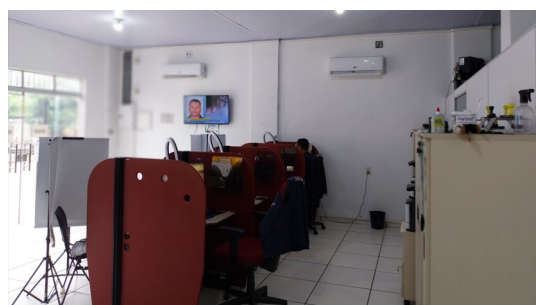


Foto 05: Atendimento



Foto 06: Circulação interna



Foto 07: Depósito de urnas



Foto 08: Administração do cartório