PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE

Diretoria de Assuntos Legislativos

Mensagem nº 14/26
Proc. nº: 00003453/2026-76

Senhor Presidente

O Projeto de Lei Complementar em anexo visa a desafetar da classe dos bens de uso comum do povo para a dos bens dominiais do Município a área que especifica (Área "A1"), localizada na extensão continental da cidade permitindo oferecer à população serviços diferenciados em local caracterizado pela deficiência de estruturas de lazer.

No mesmo Projeto, será desafetada da classe dos bens de uso comum do povo para a dos bens de uso especial do Município a área que especifica (Área "A2"), que abriga o Ginásio Poliesportivo Dr. Luiz Gonzaga de Oliveira Gomes.

Esse Projeto de Lei Complementar também revoga a Lei Complementar nº 1163, de 02 de julho de 2024 para fins de melhor descrição perimetral da Área "A1".

Considerando a relevância da matéria, solicitamos que a sua apreciação ocorra com a urgência prevista no art. 57 da Lei Orgânica do Município.

Ao ensejo, renovamos a V. Exa. os protestos de elevada estima e distinta consideração.

KAYO AMADO
Prefeito Municipal

Exmo. Sr.
Vereador Wagner dos Santos Pinheiro
DD. Presidente da Câmara Municipal
São Vicente - SP

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

Desafeta da classe dos bens de uso comum do povo e transfere para a dos bens dominiais e dos bens

especiais do Município as áreas que especifica.
Proc. nº 00003453/2026-76

Art. 1º A Praça dos Ambientalistas Parte "A", localizada no Loteamento Jardim Rio Branco, aprovado pelo Proc. nº 1901/57, tem a descrição a seguir:

O imóvel encontra-se georreferenciado no Sistema de Coordenadas UTM, Z 23S, Datum Sirgas 2000. A poligonal tem início no vértice **P1 (E 349454.5635; N 7347729.6547)**, segue com distância de **2,79m** ao longo da Av. Deputado Ulisses Guimarães até o vértice **P2 (E 349456.9331; N 7347728.1867)**. Deste, segue com distância de **11,11m** até o vértice **P3 (E 349465.8061; N 7347721.4942)**. Segue então com **5,66m**, ainda confrontando com a mesma avenida até o vértice **P4 (E 349469.4342; N 7347717.1555)**. Do vértice **P1** até o **P4** confronta com a Av. Deputado Ulisses Guimarães. Do vértice **P4** deflete à direita e segue por **1,81m** até o vértice **P5 (E 349469.6578; N 7347715.3596)**. Deflete novamente à direita e segue por **1,76m** até o vértice **P6 (E 349469.3689; N 7347713.6263)**. Os vértices **P4**, **P5** e **P6** situam-se na confluência da Av. Deputado Ulisses Guimarães com a Rua José Fagundes Bezerra (antiga Rua 24). Do vértice **P6** deflete à direita e segue por **3,845m** até o vértice **P7 (E 349466.9780; N 7347710.6155)**. Daí segue por **25,05m** até o vértice **P8 (E 349451.3521; N 7347691.0445)**. Deste ponto, deflete à direita e segue por **3,72m** até encontrar com o vértice **P9 (E 349447.7093; N 7347690.2938)**. Daí deflete à esquerda segue por **89,125m** até o vértice **P10 (E 349391.8691; N 7347620.8332).** Deflete à esquerda e segue por **3,71m** até o vértice **P11 (E 349392.1809; N 7347617.1384).** Deflete à direita e segue por **6,17m** até encontrar o vértice **P12 (E 349388.1699; N 7347612.4481).** Do vértice **P7** até o vértice **P12** confronta com a Rua José Fagundes Bezerra (antiga Rua 24). Do ponto **P12** deflete à direita e segue por **2,15m** até o vértice **P13 (E 349386.3047; N 7347611.3767).** Do vértice **P13** segue por **4,49 m** até o vértice **P14 (E 349381.8772; N 7347610.6177).** Segue por **2,94m** até o vértice **P15 (E 349378.9720; N 7347611.0961)**. Os vértices **P13, P14** e **P15** estão situados na confluência da Rua José Fagundes Bezerra com a Rua Dr. Donald Alexandre Kealman (antiga Rua "3"). Do vértice **P15** segue por **1,57 m** até o vértice **P16 (E 349377.5992; N 7347611.8621).** Segue então por **32,63m** até o vértice **P17 (E 349352.2378; N 7347632.3936).** Deflete à direita e segue por **4,00m** até o vértice **P18 (E 349349.7484; N 7347635.5228).** Os vértices **P16, P17** e **P18** confrontam com o alinhamento da Rua Dr. Donald Alexandre Kealman (antiga Rua "03"). Deste ponto segue por **3,675m** até o vértice **P19 (E 349348.3819; N 7347638.9352).** Segue por **3,97m** até o vértice **P20 (E 349348.2379; N 7347642.9033).** Do vértice **P20** segue por **3,67m** até encontrar com o vértice **P21 (E 349349.3270; N 7347646.4093).** Os vértices **P19, P20** e **P21** situam-se na confluência da Rua Dr. Donald Alexandre Kealman com a Av. Lilian Ferreira Lacerda (antiga Avenida Marginal "2"). Daí segue por **3,32m** até o vértice **P22 (E 349351.2089; N 7347649.1433).** Daí segue por **2,63m** até o vértice **P23 (E 349353.2039; N 7347650.8607).** Deflete à direita segue por **6,46m** até o vértice **P24 (E 349358.7650; N 7347654.1423).** Segue por **5,08m** até o vértice **P25 (E 349363.1391; N 7347656.7329)**. Segue por **3,24m** até encontrar com o vértice **P26 (E 349365.8847; N 7347658.4581).** Segue por **3,60m** até o vértice **P27 (E 349368.7620; N 7347660.6258**). Segue por **5,37m** até o vértice **P28 (E 349372.6813; N 7347664.2973)**. Segue por **81,15m** até o vértice **P29 (E 349430.8058; N 7347720.9232**). Segue por **9,41m** até o vértice **P30 (E 349437.5953; N 7347727.4409)**. Do vértice **P30** deflete à direita e segue por **3,79m** até o vértice **P31 (E 349440.6770; N 7347729.6446**). Os pontos **P22** até **P31** estão situados ao longo do alinhamento da Av. Lilian Ferreira Lacerda. Do ponto **P31** segue por **4,24m** até o vértice **P32 (E 349444.6536; N 7347731.1114).** Do ponto **P32** segue por **3,82m** até o vértice **P33 (E 349448.4735; N 7347731.2532)**. Segue por **3,21m** até encontrar com o vértice **P34 (E 349451.6512; N**

7347730.8116). Os pontos **P32, P33** e **P34** situam-se na confluência da Av. Lilian Ferreira Lacerda com a Av. Deputado Ulisses Guimarães. Do vértice **P34** deflete à direita e segue por **3,135m** até encontrar com o ponto de partida **P1;** encerrando-se assim a poligonal descrita, com a área total de **5.472,75 m²**.

Art. 2º Fica desafetada da classe dos bens de uso comum do povo e transferida para a dos bens dominiais do Município, a porção da Praça Ambientalistas Parte "A", denominada como Parte "A1", descrita a seguir:

O imóvel encontra-se georreferenciado no Sistema de Coordenadas UTM, Z 23S, Datum Sirgas 2000. A poligonal tem início no vértice **P1 (E 349454.5635; N 7347729.6547)** segue com distância de **2,79m** ao longo da Av. Deputado Ulisses Guimarães até encontrar o vértice **P2 (E 349456.9331; N 7347728.1867)**. Daí, segue-se com distância de **11,11m** até encontrar o vértice **P3 (E 349465.8061; N 7347721.4942)**. Deste segue-se com distância de **5,66m** confrontando com a mesma avenida até encontrar o vértice **P4 (E 349469.4342; N 7347717.1555)**. Daí deflete à direita e segue com distância de **1,81m** até encontrar o vértice **P5 (E 349469.6578; N 7347715.3596)**. Deste ponto, deflete-se à direita e segue-se com distância de **1,76m** até encontrar com o vértice **P6 (E 349469.3689; N 7347713.6263)**. Os pontos **P4**, **P5** e **P6** situam-se na confluência da Av. Deputado Ulisses Guimarães com a Rua José Fagundes Bezerra (antiga Rua 24). Do vértice **P6** deflete-se à direita e segue-se com distância de **3,845m** confinando com a Rua José Fagundes Bezerra (antiga Rua "24") até encontrar com o vértice **P7 (E 349466.9780; N 7347710.6155)**. Deste segue-se com distância de **25,05m** continuando paralelamente à Rua José Fagundes Bezerra até encontrar com o vértice **P8 (E 349451.3521; N 7347691.0445)**. Daí, deflete à direita e segue com distância de **3,72m** até encontrar com o vértice **P9 (E 349447.7093; N 7347690.2938)**. Deste ponto deflete à esquerda segue com distância de **21,785m** continuando paralelamente à Rua José Fagundes Bezerra até encontrar com o vértice **P9A (E 349434.0611; N 7347673.3166).** Deste ponto deflete à direita seguindo com distância de **36,64m** na divisa com o remanescente da Praça Ambientalistas Parte "A", até encontrar com o vértice **P28A (E 349405.5041; N 7347696.2739);** daí deflete à direita e segue por **35,325m** até encontrar com o vértice **P29 (E 349430.8058; N 7347720.9232**); daí segue por **9,41m** até encontrar com o vértice **P30 (E 349437.5953; N 7347727.4409).** Os vértices **P28A, P29 e P30** situam-se no alinhamento da Av. Lilian Ferreira Lacerda. Partindo do vértice **P30** deflete-se à direita e segue-se na mesma avenida por **3,79m** até encontrar com o vértice **P31 (E 349440.6770; N 7347729.6446**); daí segue por **4,24m** até encontrar com o vértice **P32 (E 349444.6536; N 7347731.1114)**; deste ponto segue por **3,82m** até encontrar com o vértice **P33 (E 349448.4735; N 7347731.2532)**; daí segue por **3,21m** até encontrar com o vértice **P34 (E 349451.6512; N 7347730.8116**). Os vértices **P31, P32, P33** e **P34** defletem à direita e situam-se na confluência da Av. Lilian Ferreira Lacerda com a Av. Deputado Ulisses Guimarães. Do vértice **P34** deflete à direita e segue por **3,135m** até encontrar com o vértice inicial **P1;** encerrando assim, a presente descrição perimétrica com superfície total de **1.929,35 m2**.

Art. 3º Permanece na classe dos bens de uso comum do povo, a porção remanescente da Praça Ambientalistas Parte "A", descrita a seguir:

O imóvel encontra-se georreferenciado no Sistema de Coordenadas UTM, Z 23S, Datum Sirgas 2000. A poligonal tem início no vértice P9A (E 349434.0611; N 7347673.3166) e segue com a distância de 44,29m paralelamente à Rua José Fagundes Bezerra até encontrar com o vértice P9B (E 349406.3103; N 7347638.7969) e daí deflete à direita seguindo com distância de 42,03m, confrontando com a Parte "A2" afetada, até encontrar com

o vértice P28B (E 349373.6479; N 7347665.2390) daí deflete à direita e segue confrontando com a Av. Lilian Ferreira Lacerda por 44,475m até encontrar o vértice P28A (E 349405.5041; N 7347696.2739). A partir do vértice P28A deflete à direita e segue por 36,64m confrontando com Parte "A1" desafetada até encontrar com o vértice inicial P9A; encerrando assim, a presente descrição perimétrica com superfície total de 1.739,44m².

Art. 4º Fica afetada da classe dos bens de uso comum do povo para a dos bens especiais do Município a porção da Praça Ambientalistas Parte "A", denominada como Área "A2", descrita a seguir:

O imóvel encontra-se georreferenciado no Sistema de Coordenadas UTM, Z 23S, Datum Sirgas 2000. A poligonal tem início no vértice P9B (E 349406.3103; N 7347638.7969 e segue com distância de 23,05m paralelamente à Rua José Fagundes Bezerra até encontrar com o vértice P10 (E 349391.8691; N 7347620.8332) e daí deflete à esquerda seguindo com distância de 3,71m até encontrar com o vértice P11 (E 349392.1809; N 7347617.1384) daí deflete à direita e segue por 6,17m até encontrar o vértice P12 (E 349388.1699; N 7347612.4481). A seguir, deflete à direita e continua por 2,15m até encontrar o vértice P13 (E 349386.3047; N 7347611.3767), deste local segue por 4,49 m até encontrar com o vértice P14 (E 349381.8772; N 7347610.6177); deste ponto segue por 2,94m até encontrar com o vértice P15 (E 349378.9720; N 7347611.0961). Os vértices P13, P14 e P15 defletem à direita e situam-se na confluência da Rua José Fagundes Bezerra com a Rua Dr. Donald Alexandre Kealman (antiga Rua "3"). Do vértice P15 deflete à direita e segue por 1,57 m até encontrar com o vértice P16 (E 349377.5992; N 7347611.8621) deste ponto segue paralelamente à Rua Dr. Donald Alexandre Kealman por 32,63m até encontrar com o vértice P17 (E 349352.2378; N 7347632.3936); daí deflete à direita e segue por 4,00m até encontrar com o vértice P18 (E 349349.7484; N 7347635.5228); deste ponto segue por 3,675m até encontrar com o vértice P19 (E 349348.3819; N 7347638.9352); daí segue por 3,97m até encontrar com o vértice P20 (E 349348.2379; N 7347642.9033). Os vértices P18, P19 e P20 defletem à direita e situam-se na confluência da Rua Dr. Donald Alexandre Kealman com a Av. Lilian Ferreira Lacerda (antiga Avenida Marginal "2"). Partindo do vértice P20 segue por 3,67m até encontrar com o vértice P21 (E 349349.3270; N 7347646.4093); daí segue por 3,32m até encontrar com o vértice P22 (E 349351.2089; N 7347649.1433); deste ponto segue por 2,63m até encontrar com o vértice P23 (E 349353.2039; N 7347650.8607). Os vértices P21, P22 e P23 defletem à direita e situam-se no alinhamento da Av. Lilian Ferreira Lacerda. Do vértice P23 segue por 6,46m até encontrar com o vértice P24 (E 349358.7650; N 7347654.1423); deste ponto segue por 5,08m até encontrar com o vértice P25 (E 349363.1391; N 7347656.7329); daí segue por 3,24m até encontrar com o vértice P26 (E 349365.8847; N 7347658.4581); deste ponto segue por 3,60m até encontrar com o vértice P27 (E 349368.7620; N 7347660.6258); daí segue por 5,37m até encontrar com o vértice P28 (E 349372.6813; N 7347664.2973); deste ponto continua seguindo por 1,35 m no alinhamento da Av. Lilian Ferreira Lacerda até encontrar com o vértice P28B (E 349373.6479; N 7347665.2390). Os vértices P24, P25, P26, P27, P28, e P28B situam-se no alinhamento da Av. Lilian Ferreira Lacerda. A partir do vértice P28B deflete à direita e segue por 42,03m confrontando com o remanescente da Praça Ambientalistas Parte "A" até encontrar com o vértice inicial P9B; encerrando assim, a presente descrição perimétrica com superfície total de 1.803,96 m².

Art. 5º **Fica o Poder Executivo autorizado a conceder direito real de uso, nos termos da Lei Federal nº 14133/21 e suas alterações, do imóvel descrito no art. 2º, visando a sua utilização para fins comerciais, obedecido o critério da melhor proposta em pecúnia e respeitado o valor mínimo igual ao apurado em Laudo de Avaliação.**

Art. 6º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar nº 1163, de 02 de julho de 2024 .

***

Documento assinado eletronicamente por **Kayo Felype Nachtajler Amado**, **Prefeito Municipal**, em 18/03/2026, às 09:58, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023 e Decreto Municipal de regulamentação do processo eletrônico.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://cidades.sei.sp.gov.br/baixadasantista/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **1611641** e o código CRC **706D534B**.

Referência: Processo nº 3551009.401.00003453/2026-76 SEI nº 1611641

São Vicente, 09 de fevereiro de 2026.

Processo 3551009.401.00003453/2026-76– Desafeta da classe dos bens de uso comum do povo e transfere para a dos bens dominiais e dos bens especiais do Município as áreas que especifica.
Proc. n°44931/2022

ESTIMATIVA DE IMPACTO ORÇAMENTÁRIO-FINANCEIRO

Informo, nos termos da legislação vigente, em especial, a Lei de Responsabilidade Fiscal (LC 101/2000), que o projeto em análise não terá impacto orçamentário-financeiro para o município de São Vicente.

Por todo o exposto, conclui-se que o município não terá as metas afetadas pelo estudo em questão e tem autorização na Lei de Diretrizes Orçamentárias – LDO para essa ação.

Katiane C A Alves Bernardelli
Chefe de Gabinete - SEFAZ

LAUDO DE AVALIAÇÃO

VENDA DE IMÓVEL

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

- Data da vistoria

25 de fevereiro de 2026.

- Objeto

Terreno com construção

- Finalidade

Obtenção do valor de mercado de venda.

- Processo

3551009.401.00003453/2026-76

- Localização

Praça dos ambientalistas (ÁREA "A2") – Rio Branco – São Vicente/SP.

- Inscrição Cadastral

- Metodologia de avaliação

Método Evolutivo. Grau de fundamentação I de acordo com o item 9.5 da NBR14653-2:2011.
Para o cálculo do imóvel pelo método evolutivo tem-se:

$$VI = (VT + CB) * FC \quad (1)$$

Onde;

VI = Valor do imóvel;
VT = Valor total do terreno – R$5.710.898,52 (Anexo I)
CB = Custo total das benfeitorias – R$827.199,06 (Anexo I)
FC = 0,90 – Tipo do imóvel e fatores econômicos atuais.
VI = R$5.884.287,82

- Área do terreno/Área construída

Área do terreno – 1.803,96m² e Área construída – 764,46m²

- Inserção e tipo do imóvel no zoneamento urbano

Zona mista – ZM – Conforme o Art. 15, inciso III da Lei 987/2020 a ZM é descrita como:

"zona destinada a promover usos mistos, com predominância do uso residencial, com densidades construtivas e demográficas baixas e médias"

- Caracterização geral do imóvel

Terreno com construção

- Valor Obtido

Conforme demonstração e fundamentação constante no anexo I, o valor locatício do imóvel é de até:

R$5.884.287,82 mas que poderá ser estendido no valor de R$5.900.000 (cinco milhões e novecentos mil reais)

_____

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5063427834
São Vicente, 25 de fevereiro de 2026.

gov.br Documento assinado digitalmente
EDUARDO ODATE
Data: 25/02/2026 15:37:03-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

CÁLCULO DAS BENFEITORIAS

Para o cálculo das benfeitorias, utiliza-se a eq. 2 (abaixo) da quantificação de custo. O CUB Adotado é o GI (Galpão industrial), valor unitário de R$1.206,22.
OE = não há
OI = não há
OFe = 70.000,00
OFd = não há
S = 764,46m²
BDI = 32% (estimado tendo como referência taxa de juros do Banco Central do Brasil e taxa de lucro aceitável para o tipo de empreendimento)

Aplicando esses parâmetros na eq. 2, tem-se: R$1.707,81 por m² e custo total R$1.305.554,08.

Utilizando o método de Ross-Heidecke para depreciação, com 35 anos de idade aparente, vida útil de 60 anos, estado de conservação "Entre novo e regular" e levando em consideração o valor residual, encontra-se o fator coeficiente de depreciação 0,634. Desta forma o valor total da benfeitoria é de **R$**827.199,06.

Equação 2 – Quantificação de Custo segundo item 8.3.1.1.3 – NBR14653:2-2011.

$$CC = \left[CUB + \left[\frac{OE+OI+(OFe-OFd)}{S}\right]\right] * (1+A) * (1+F) * (1+L) \quad (2)$$

Onde;

CC = Custo unitário por m² da construção
CUB = Custo Unitário Básico fornecido pelo SINDUSCON-SP referência JANEIRO/2026.
OE = Orçamento de elevadores
OI = Instalações especiais
OFe = Fundações especiais
OFd = Fundações diretas
S = Área equivalente construída calculada de acordo com o disposto na NBR12721:2005
A = Taxa de administração da obra
F = Custos financeiros durante o período de construção
L = Lucro e remuneração da construtora
(1+BDI) = (1+A) * (1+F) * (1+L)

ANEXO I

DADOS DOS TERRENOS							
DADOS	ENDEREÇO	BAIRRO	LOCAL	INFORMANTE	TELEFONE	ÁREA	VALOR TOTAL
1		RIO BRANCO	A	ALIANÇA IMÓVEIS		360,00	1.099.999,00
2		RIO BRANCO	A	RHEMA IMÓVEIS		330,00	1.350.000,00
3		RIO BRANCO	A	CARLOS ALBERTO DIAS DA SILVA		720,00	3.000.000,00

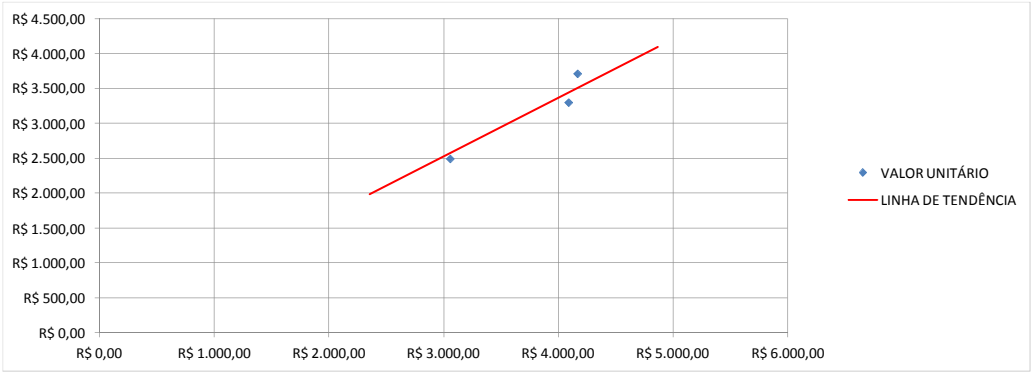
VALOR DO TERRENO

Tipo:	Lote	Área (m²):	1803,96	Topografia:	Plano	Localização:	A

Nº Pesquisa	TIPO DE PESQUISA	Área (m²)	Valor (R$)	VU (R$/m²)	Topografia	LOC	Informante	Contato:	Foferta	Fárea	Ftop.	Ftransposição	VU homogeneizado (R$/m²)	Multiplicação das variáveis
1	Oferta	360,00	R$ 1.099.999,00	R$ 3.055,55	plano	A	ALIANÇA IMÓVEIS	0	0,95	0,818	1,0	1,05	R$ 2.491,79	0,82
2	Oferta	330,00	R$ 1.350.000,00	R$ 4.090,91	plano	A	RHEMA IMÓVEIS	0	0,95	0,809	1,0	1,05	R$ 3.300,04	0,81
3	Oferta	720,00	R$ 3.000.000,00	R$ 4.166,67	plano	A	CARLOS ALBERTO DIAS DA SILVA	0	0,95	0,892	1,0	1,05	R$ 3.705,44	0,89
VALOR FINAL													**R$**	**3.165,76**
VALOR TOTAL ESTIMADO DO TERRENO														**5.710.898,52**

GRÁFICO DE VALORES ESTIMADOS X PREÇOS OBSERVADOS

VUH (R$/M²)	VU (R$/M²)
R$ 2.491,79	R$ 3.055,55
R$ 3.300,04	R$ 4.090,91
R$ 3.705,44	R$ 4.166,67



Exemplo considerando saneamento por desvio padrão			N. Amostras
Média Aritmética (MA) =	**R$**	**3.165,76**	3
Amplitude da amostra (AA) =	R$	1.213,65	T.Tabelado
Desvio Padrão (DP) =	R$	617,865	1,886
Limite Superior (LS = MA + 2* DP) =	R$	4.401,49	Grau de Liberdade
Limite Inferior (LI = MA -2* DP) =	R$	1.930,03	2
Limite Superior Intervalo de Confinça (80%)	**R$**	**3.838,54**	Raiz de n
Limite Inferior do Intervalo de Confinça (80%)	**R$**	**2.492,97**	1,73
Precisão	**43%**		III

TABELA DE DISTRIBUIÇÃO t STUDENT

Unilateral α	0,25	0,10	0,05	0,025	0,01	0,005
Bilateral α	0,50	0,20	0,10	0,05	0,02	0,01
c	0,50	0,80	0,90	0,95	0,98	0,99
G.L						
1	1,000	3,078	6,314	12,706	31,821	63,657
2	0,816	1,886	2,920	4,303	6,965	9,925
3	0,765	1,638	2,353	3,182	4,541	5,841
4	0,741	1,533	2,132	2,776	3,747	4,604
5	0,727	1,476	2,015	2,571	3,365	4,032
6	0,718	1,440	1,943	2,447	3,143	3,707
7	0,711	1,415	1,895	2,365	2,998	3,499
8	0,706	1,397	1,860	2,306	2,896	3,355
9	0,703	1,383	1,833	2,262	2,821	3,250
10	0,700	1,372	1,812	2,228	2,764	3,169
11	0,697	1,363	1,796	2,201	2,718	3,106
12	0,695	1,356	1,782	2,179	2,681	3,055
13	0,694	1,350	1,771	2,160	2,650	3,012
14	0,692	1,345	1,761	2,145	2,624	2,977
15	0,691	1,341	1,753	2,131	2,602	2,947
16	0,690	1,337	1,746	2,120	2,583	2,921
17	0,689	1,333	1,740	2,110	2,567	2,898
18	0,688	1,330	1,734	2,101	2,552	2,878
19	0,688	1,328	1,729	2,093	2,539	2,861
20	0,687	1,325	1,725	2,086	2,528	2,845
21	0,686	1,323	1,721	2,080	2,518	2,831
22	0,686	1,321	1,717	2,074	2,508	2,819
23	0,685	1,319	1,714	2,069	2,500	2,807
24	0,685	1,318	1,711	2,064	2,492	2,797
25	0,684	1,316	1,708	2,060	2,485	2,787
26	0,684	1,315	1,706	2,056	2,479	2,779
27	0,684	1,314	1,703	2,052	2,473	2,771
28	0,683	1,313	1,701	2,048	2,467	2,763
29	0,683	1,311	1,699	2,045	2,462	2,756
∞	0,674	1,282	1,645	1,960	2,326	2,576

FATORES PARA TRATAMENTO

FATOR DE ÁREA

Área (m²):	1803,96

n	Área Amostras:	amostra ÷ avaliando	Fárea
1	360,00	0,200	0,818
2	330,00	0,183	0,809
3	720,00	0,399	0,892

2.2 Fator área Abunahman

O fator área apresentado pelo Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman em seu livro denominado "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações" (2008), apesar de não ser demonstrado por metodologia científica e nem caracterizar sua validade temporal, abrangência regional e tipologia na qual foi deduzido, é um dos fatores área mais utilizados pelos profissionais da Engenharia de Avaliações para as mais diversas tipologias de imóveis.

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}}\right)^{1/4}$$, diferença inferior a 30%

e

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}}\right)^{1/8}$$, diferença superior a 30%

INFERIOR	^0,25
SUPERIOR	^0,125

SANEAMENTO DA AMOSTRA

CHAUVENET

n	Xi	(Xi-média)^2	r = (Xi - média)/D.padrão
1	R$ 2.491,79	454225,71	-1,091
2	R$ 3.300,04	18030,79	0,217
3	R$ 3.705,44	291258,73	0,873
média	**R$ 3.165,76**		

DESVIO PADRÃO	617,87

$$S = \sqrt{\frac{\sum(x_i - \bar{x})^2}{n-1}}$$

Tabela Rc (Rejection criterion, probabilidade 95%)
N = número de medidas realizadas

N	Rc	N	Rc	N	Rc
2	1,15	13	2,07	24	2,31
3	1,38	14	2,10	25	2,33
4	1,53	15	2,13	26	2,35
5	1,64	16	2,15	30	2,39
6	1,73	17	2,18	40	2,49
7	1,8	18	2,20	50	2,57
8	1,86	19	2,22	100	2,81
9	1,91	20	2,24	200	3,02
10	1,96	21	2,26	300	3,14
11	2,00	22	2,28	500	3,29
12	2,04	23	2,30	1000	3,48

MÉDIA		

n	Xi	
1	R$	2.491,79
2	R$	3.300,04
3	R$	3.705,44
média	**R$**	**3.165,76**

Intervalo de 30% acima	R$	4.115,48
Intervalo de 30% acima	R$	2.216,03

DESVIO PADRÃO

n	Xi	(Xi-média)^2	r = (Xi - média)/D.padrão
1	R$ 2.491,79	454225,71	-1,091
2	R$ 3.300,04	18030,79	0,217
3	R$ 3.705,44	291258,73	0,873
média	**R$ 3.165,76**		

R$	1.930,03
R$	4.401,49

DESVIO PADRÃO	R$ 617,87
2 DESVIOS PADRÃO	R$ 1.235,73

Análise do grau de fundamentação e precisão do referido trabalho, de acordo com a norma da ABNT NBR 14653-2:2011

Tabela de Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Itens	Descrição	Grau			
		3	2	1	Laudo
1	***Caracterização do imóvel avaliando***	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	*Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento*	Adoção de situação paradigma	1
2	***Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados***	12	*5*	3	1
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*	*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*	1
4	***Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores***	*0,80 a 1,25*	*0,50 a 2,00*	*0,40 a 2,50**	3

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admíssivel 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

Total de pontos obtidos	**6**

Conforme NBR 14653:2 item 9.2.2.1 - Para atingir o Grau III, são obrigatórias:

a) apresentação do laudo na modalidade completa;	
b)identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação	
c) valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central	

Conforme NBR 14653:2 item 9.2.2.2 - Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

a) na Tabela acima, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e itens;

b) o atendimento a cada exigência do Grau 1 terá 1 ponto; do Grau II terá 2 pontos e do Grau II terá 3 pontos;

c) o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à tabela abaixo.

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

Graus	*III*	*II*	*I*	*LAUDO*
Pontos Mínimos	*10*	*6*	*4*	*I*
Itens obrigatórios no grau correspondente	*2 e 4 no mínimo no Grau III e os demais no Grau II*	*2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no Grau I*	*Todos, no mínimo no Grau I*	

Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de tratamento de fatores

Descrição	*Grau III*	*Grau II*	*Grau I*	*LAUDO*
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	*≤30%*	*≤40%*	*≤50*	*I*

Analisando todas as exigências da NBR 14.653-2 citadas acima e a pontuação atingida pelo presente laudo, concluímos que foi alcançado o Grau de Fundamentação I e Precisão I

CALCULO DA ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO - Item 8.3.1.1.2 - NBR 14.653-2

Coeficientes médios - NBR 12.721

	Área	Coef. NBR 12.271 - item 5.7.3	Coef. Utilizado	Área Equivalente
Garagem Sub-Solo		0,50 a 0,75		0,00
Área Privativa (unidade autonoma padrão)		1,00		0,00
Área Privativa - salas com acabamentos	764,46	1,00	1	764,46
Área Privativa - salas sem acabamento		0,75 a 0,90		0,00
Área de loja sem acabamento		0,40 a 0,60		0,00
Varandas		0,75 a 1,00		0,00
Terraços ou áreas descobertas sobre laje		0,30 a 0,60		0,00
Estacionamentos sobre terrenos		0,05 a 0,10		0,00
Área de projeção de terreno sem benfeitoria		0,00		0,00
Área de Serviço - Resid. Padrão Baixo		0,50		0,00
Barrilete		0,50 a 0,75		0,00
Caixa d'agua		0,50 a 0,75		0,00
Casa de máquinas		0,50 a 0,75		0,00
Piscinas, quintais etc		0,50 a 0,75		0,00
Área Geométrica total	764,46	**S - Área Equivalente Total**		764,46

$$S = Ap + \sum_{i}^{n} (Aq_i \cdot P_i)$$

Data de Referência		jan/26
CUB (mês referência da avaliação)	R$	1.206,22

Estimação do Custo de Construção - Item 8.3.1.1.3 - NBR 14.653-2

CUB	R$	1.206,22
OE - Orçamento de elevadores		
OI - Orçamento de instalações especiais		
OFe - Orçamento de fundações especiais	R$	70.000,00
Ofd - Orçamento de fundações diretas		
S - área equivalente da cosntrução		764,46
BDI		0,32

5%

"C" Custo m² de reprodução	R$	1.707,81
Custo total de Reprodução	R$	1.305.554,08

$$C = \left[CUB + \frac{OE + OI + (OFe - OFd)}{S} \right] (1+A)(1+F)(1+L)$$

MÉTODO ROSS-HEIDECKE

Idade Aparente	35,00	Anos	
Vida Útil (VU)	60,00	Anos	
Estado de Conservação	B		
Valor Residual (VR)	0,20		
Coeficiente de Depreciação (Kd)	**0,634**	**Kd = VR + K (1 - VR)**	

Coef.	**0,58**
Tabela	45,8
K =	**0,54**

Buscar na Tabela de RossHeidecke

Custo de Reedição por m²	**R$**	**1.082,07**
Custo de Reedição da Edificação	**R$**	**827.199,06**

DADOS:		
VALOR TERRENO R$/M2	=	3.165,76
ÁREA DO TERRENO M2	=	1.803,96
VALOR TOTAL DO TERRENO R$	=	5.710.898,52
CUSTO DE REEDIÇÃO DA EDIFICAÇÃO R$	=	827.199,06

CALCULO MÉTODO EVOLUTIVO						
VI	=	(VT + CB)	X	FC		
VI	=	R$ 6.538.097,58	X	0,9	=	R$ 5.884.287,82

Análise do grau de fundamentação do referido trabalho, de acordo com a norma da ABNT NBR 14653-2:2011

Tabela de Grau de Fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Itens	Descrição	Graus			
		III	II	I	Laudo
1	***Estimativa do custo direto***	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	*Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão*	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	2
2	***BDI***	Calculado	*Justificado*	Arbitrado	3
3	***Depreciação física***	*Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos*	*Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação*	*Arbitrada*	2
Total de pontos obtidos					**7**

Conforme NBR 14653:2 item 9.3.1 - Para atingir o Grau III, é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa

Conforme NBR 14653:2 item 9.3.2 - Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser consideradps os seguintes critérios:

a) na Tabela acima, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e itens;

b) o atendimento a cada exigência do Grau 1 terá 1 ponto; do Grau II terá 2 pontos e do Grau II terá 3 pontos;

c) o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à tabela abaixo.

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias

Graus	*III*	*II*	*I*	*LAUDO*
Pontos Mínimos	*7*	*5*	*3*	
Itens obrigatórios no grau correspondente	*1, com os demais no mínimo no grau II*	*1 e 2, no mínimo no grau II*	*Todos, no mínimo no Grau I*	*II*

Analisando todas as exigências da NBR 14.653-2 citadas acima e a pontuação atingida pelo presente laudo, concluímos que foi alcançado o Grau de Fundamentação II

Análise do grau de fundamentação do trabalho, de acordo com a norma da ABNT NBR 14653-2:2011

Os laudos de avaliação são classificados quanto à fundamentação nos graus indicados na tabela 10, observar o descrito nos itens 9.1 a 9.5 da ABNT NBR 14653-2: 2011

Tabela 10 - Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	Grau			***Laudo***
		3	2	1	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	***1***
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	***2***
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	***1***
Total de pontos obtidos					***4***

Para atingir o Grau III, é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.

Conforme NBR 14653:2 item 9.5.2 - Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

a) na Tabela 10, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e nove itens;

b) o atendimento a cada exigência do Grau I terá um ponto; do Grau II, dois pontos; e do Grau III, três pontos;

c) o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 11.

Conforme NBR 14653:2 item 9.5.2.1 - Quando o terreno ou as benfeitorias, isoladamente, representam menos de 15% do valor total do imóvel, podem ser adotados dois pontos para este item, independentemente do grau atingido em sua avaliação.

Tabela 11 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Graus	**III**	**II**	**I**	LAUDO
Pontos mínimos	8	5	3	1
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I	

Analisando todas as exigências da NBR 14.653-2 citadas acima e a pontuação atingida pelo presente laudo, concluímos que foi alcançado o Grau de Fundamentação 1

LAUDO DE AVALIAÇÃO

VENDA DE IMÓVEL

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

- Data da vistoria
25 de fevereiro de 2026.

- Objeto
Terreno

- Finalidade
Obtenção do valor de mercado de venda.

- Processo
3551009.401.00003453/2026-76

- Localização
Praça dos ambientalistas (ÁREA "A1") – Rio Branco – São Vicente/SP.

- Inscrição Cadastral

- Metodologia de avaliação
Método Comparativo direto de dados de mercado – tratamento por fatores. Grau de fundamentação I de acordo com o item 9.5 da NBR14653-2:2011.

- Área do terreno/Área construída
Área do terreno – 1.929,35m²

- Inserção e tipo do imóvel no zoneamento urbano
Zona mista – ZM – Conforme o Art. 15, inciso III da Lei 987/2020 a ZM é descrita como:
"zona destinada a promover usos mistos, com predominância do uso residencial, com densidades construtivas e demográficas baixas e médias"

- Caracterização geral do imóvel
Terreno sem construção

- Valor Obtido
Conforme demonstração e fundamentação constante no anexo I, o valor locatício do imóvel é de até:

R$6.056.762,50 mas que poderá ser estendido no valor de R$6.060.000 (seis milhões e sessenta mil reais)

Documento assinado digitalmente
gov.br
EDUARDO ODATE
Data: 25/02/2026 15:51:50-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

_____
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5063427834

São Vicente, 25 de fevereiro de 2026.

ANEXO I

DADOS DOS TERRENOS							
DADOS	ENDEREÇO	BAIRRO	LOCAL	INFORMANTE	TELEFONE	ÁREA	VALOR TOTAL
1		RIO BRANCO	A	ALIANÇA IMÓVEIS		360,00	1.099.999,00
2		RIO BRANCO	A	RHEMA IMÓVEIS		330,00	1.350.000,00
3		RIO BRANCO	A	CARLOS ALBERTO DIAS DA SILVA		720,00	3.000.000,00

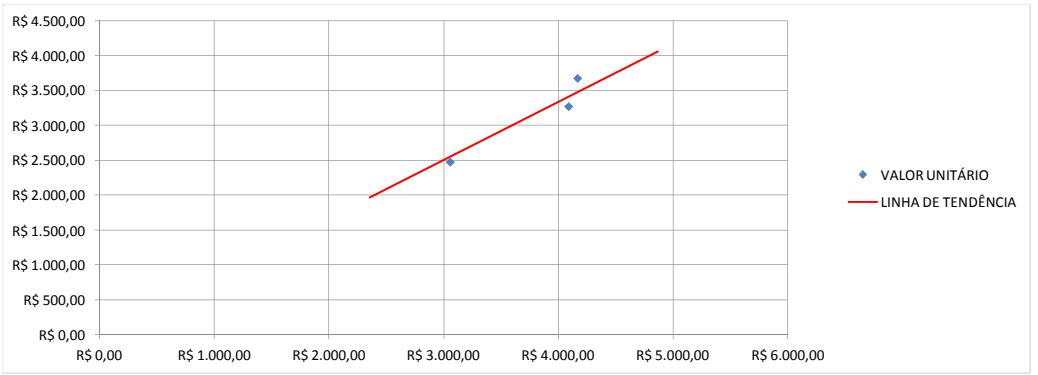
VALOR DO TERRENO

Tipo:	Lote	Área (m²):	1929,35	Topografia:	Plano	Localização:	A

Nº Pesquisa	TIPO DE PESQUISA	Área (m²)	Valor (R$)	VU (R$/m²)	Topografia	LOC	Informante	Contato:	Foferta	Fárea	Ftop.	Ftransposição	VU homogeneizado (R$/m²)	Multiplicação das variáveis
1	Oferta	360,00	R$ 1.099.999,00	R$ 3.055,55	plano	A	ALIANÇA IMÓVEIS	0	0,95	0,811	1,0	1,05	R$ 2.470,95	0,81
2	Oferta	330,00	R$ 1.350.000,00	R$ 4.090,91	plano	A	RHEMA IMÓVEIS	0	0,95	0,802	1,0	1,05	R$ 3.272,43	0,80
3	Oferta	720,00	R$ 3.000.000,00	R$ 4.166,67	plano	A	CARLOS ALBERTO DIAS DA SILVA	0	0,95	0,884	1,0	1,05	R$ 3.674,45	0,88
VALOR FINAL													**R$**	**3.139,28**
VALOR TOTAL ESTIMADO DO TERRENO														**6.056.762,50**

GRÁFICO DE VALORES ESTIMADOS X PREÇOS OBSERVADOS

VUH (R$/M²)	VU (R$/M²)
R$ 2.470,95	R$ 3.055,55
R$ 3.272,43	R$ 4.090,91
R$ 3.674,45	R$ 4.166,67



Exemplo considerando saneamento por desvio padrão			N. Amostras
Média Aritmética (MA) =	**R$**	**3.139,28**	3
Amplitude da amostra (AA) =	R$	1.203,49	T.Tabelado
Desvio Padrão (DP) =	R$	612,697	1,886
Limite Superior (LS = MA + 2* DP) =	R$	4.364,67	Grau de Liberdade
Limite Inferior (LI = MA -2* DP) =	R$	1.913,88	2
Limite Superior Intervalo de Confinça (80%)	**R$**	**3.806,43**	Raiz de n
Limite Inferior do Intervalo de Confinça (80%)	**R$**	**2.472,12**	1,73
Precisão	**43%**		III

TABELA DE DISTRIBUIÇÃO t STUDENT

Unilateral α	0,25	0,10	0,05	0,025	0,01	0,005
Bilateral α	0,50	0,20	0,10	0,05	0,02	0,01
c	0,50	0,80	0,90	0,95	0,98	0,99
G.L						
1	1,000	3,078	6,314	12,706	31,821	63,657
2	0,816	1,886	2,920	4,303	6,965	9,925
3	0,765	1,638	2,353	3,182	4,541	5,841
4	0,741	1,533	2,132	2,776	3,747	4,604
5	0,727	1,476	2,015	2,571	3,365	4,032
6	0,718	1,440	1,943	2,447	3,143	3,707
7	0,711	1,415	1,895	2,365	2,998	3,499
8	0,706	1,397	1,860	2,306	2,896	3,355
9	0,703	1,383	1,833	2,262	2,821	3,250
10	0,700	1,372	1,812	2,228	2,764	3,169
11	0,697	1,363	1,796	2,201	2,718	3,106
12	0,695	1,356	1,782	2,179	2,681	3,055
13	0,694	1,350	1,771	2,160	2,650	3,012
14	0,692	1,345	1,761	2,145	2,624	2,977
15	0,691	1,341	1,753	2,131	2,602	2,947
16	0,690	1,337	1,746	2,120	2,583	2,921
17	0,689	1,333	1,740	2,110	2,567	2,898
18	0,688	1,330	1,734	2,101	2,552	2,878
19	0,688	1,328	1,729	2,093	2,539	2,861
20	0,687	1,325	1,725	2,086	2,528	2,845
21	0,686	1,323	1,721	2,080	2,518	2,831
22	0,686	1,321	1,717	2,074	2,508	2,819
23	0,685	1,319	1,714	2,069	2,500	2,807
24	0,685	1,318	1,711	2,064	2,492	2,797
25	0,684	1,316	1,708	2,060	2,485	2,787
26	0,684	1,315	1,706	2,056	2,479	2,779
27	0,684	1,314	1,703	2,052	2,473	2,771
28	0,683	1,313	1,701	2,048	2,467	2,763
29	0,683	1,311	1,699	2,045	2,462	2,756
∞	0,674	1,282	1,645	1,960	2,326	2,576

FATORES PARA TRATAMENTO

FATOR DE ÁREA

Área (m²):	1929,35

n	Área Amostras:	amostra ÷ avaliando	Fárea
1	360,00	0,187	0,811
2	330,00	0,171	0,802
3	720,00	0,373	0,884

2.2 Fator área Abunahman

O fator área apresentado pelo Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman em seu livro denominado "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações" (2008), apesar de não ser demonstrado por metodologia científica e nem caracterizar sua validade temporal, abrangência regional e tipologia na qual foi deduzido, é um dos fatores área mais utilizados pelos profissionais da Engenharia de Avaliações para as mais diversas tipologias de imóveis.

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}}\right)^{1/4}$$, diferença inferior a 30%

e

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}}\right)^{1/8}$$, diferença superior a 30%

INFERIOR	^0,25
SUPERIOR	^0,125

SANEAMENTO DA AMOSTRA

CHAUVENET

n	Xi	(Xi-média)^2	r = (Xi - média)/D.padrão
1	R$ 2.470,95	446658,58	-1,091
2	R$ 3.272,43	17730,41	0,217
3	R$ 3.674,45	286406,54	0,873
média	**R$ 3.139,28**		

DESVIO PADRÃO	612,7

$$S = \sqrt{\frac{\sum(x_i - \bar{x})^2}{n-1}}$$

Tabela Rc (Rejection criterion, probabilidade 95%)
N = número de medidas realizadas

N	Rc	N	Rc	N	Rc
2	1,15	13	2,07	24	2,31
3	1,38	14	2,10	25	2,33
4	1,53	15	2,13	26	2,35
5	1,64	16	2,15	30	2,39
6	1,73	17	2,18	40	2,49
7	1,8	18	2,20	50	2,57
8	1,86	19	2,22	100	2,81
9	1,91	20	2,24	200	3,02
10	1,96	21	2,26	300	3,14
11	2,00	22	2,28	500	3,29
12	2,04	23	2,30	1000	3,48

MÉDIA		

n	Xi	
1	R$	2.470,95
2	R$	3.272,43
3	R$	3.674,45
média	**R$**	**3.139,28**

Intervalo de 30% acima	R$	4.081,06
Intervalo de 30% acima	R$	2.197,49

DESVIO PADRÃO

n	Xi	(Xi-média)^2	r = (Xi - média)/D.padrão
1	R$ 2.470,95	446658,58	-1,091
2	R$ 3.272,43	17730,41	0,217
3	R$ 3.674,45	286406,54	0,873
média	**R$ 3.139,28**		

R$	1.913,88
R$	4.364,67

DESVIO PADRÃO	R$ 612,70
2 DESVIOS PADRÃO	R$ 1.225,39

Análise do grau de fundamentação e precisão do referido trabalho, de acordo com a norma da ABNT NBR 14653-2:2011

Tabela de Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Itens	Descrição	Grau			
		3	2	1	Laudo
1	***Caracterização do imóvel avaliando***	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	*Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento*	Adoção de situação paradigma	1
2	***Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados***	12	*5*	3	1
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*	*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*	1
4	***Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores***	*0,80 a 1,25*	*0,50 a 2,00*	*0,40 a 2,50**	3

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admíssivel 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

Total de pontos obtidos	**6**

Conforme NBR 14653:2 item 9.2.2.1 - Para atingir o Grau III, são obrigatórias:

a) apresentação do laudo na modalidade completa;	
b)identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação	
c) valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central	

Conforme NBR 14653:2 item 9.2.2.2 - Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

a) na Tabela acima, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e itens;

b) o atendimento a cada exigência do Grau 1 terá 1 ponto; do Grau II terá 2 pontos e do Grau II terá 3 pontos;

c) o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à tabela abaixo.

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

Graus	*III*	*II*	*I*	*LAUDO*
Pontos Mínimos	*10*	*6*	*4*	*I*
Itens obrigatórios no grau correspondente	*2 e 4 no mínimo no Grau III e os demais no Grau II*	*2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no Grau I*	*Todos, no mínimo no Grau I*	

Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de tratamento de fatores

Descrição	*Grau III*	*Grau II*	*Grau I*	*LAUDO*
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	*≤30%*	*≤40%*	*≤50*	*I*

Analisando todas as exigências da NBR 14.653-2 citadas acima e a pontuação atingida pelo presente laudo, concluímos que foi alcançado o Grau de Fundamentação I e Precisão I