wiser AVALIAÇÕES

MODELO DIDÁTICO · DADOS FICTÍCIOS

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

Apartamento residencial · Método comparativo direto de dados de mercado · ABNT NBR 14653-2

QUADRO-RESUMO

Solicitante	Empresa Exemplo Ltda.
Proprietário	Pessoa Exemplo
Objeto	Apartamento residencial com 90,00 m² de área privativa e 2 vagas de garagem · Rua Fictícia, 100, apto. 81 · São Paulo/SP
Matrícula	nº 00.000 do 0º Registro de Imóveis (fictícia)
Objetivo	Valor de mercado para venda
Finalidade	Garantia em operação bancária
Data-base	1º de outubro de 2026 · vistoria em 28/09/2026
Método	Comparativo direto de dados de mercado, com inferência estatística (regressão linear múltipla)
Especificação	Grau II de fundamentação · Grau III de precisão
Valor de mercado	**R$ 857.000,00** (oitocentos e cinquenta e sete mil reais)
Responsável técnico	Engenheiro(a) civil · Crea nº [000000000] · ART nº [00000000000000]

Atenção: este é um modelo para fins educativos, preparado pela Wiser Avaliações para mostrar a estrutura de um laudo pela ABNT NBR 14653. O imóvel, as partes, os dados de mercado e os resultados são fictícios. Não use este documento como laudo nem como base para decisões.

MODELO

Sumário

1. Identificação das partes e do responsável técnico 2

2. Finalidade, objetivo e data-base 2

3. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes 2

4. Identificação e caracterização do imóvel 3

5. Diagnóstico de mercado 3

6. Metodologia e pesquisa de mercado 4

7. Tratamento dos dados 5

8. Especificação da avaliação 5

9. Resultado e encerramento 6

1 Identificação das partes e do responsável técnico

Solicitante	Empresa Exemplo Ltda., CNPJ 00.000.000/0001-00
Proprietário	Pessoa Exemplo, conforme matrícula
Responsável técnico	Engenheiro(a) civil, Crea nº [000000000], ART nº [00000000000000]
Empresa	Wiser Avaliações

2 Finalidade, objetivo e data-base

A **finalidade** é subsidiar a análise de garantia em operação bancária. O **objetivo** é o valor de mercado para venda: a quantia mais provável pela qual o imóvel seria negociado entre partes bem informadas, sem pressão para comprar ou vender, nas condições de mercado da data-base. A **data-base** é 1º de outubro de 2026.

> Por que isso importa: o mesmo imóvel pode ter valores diferentes para finalidades diferentes, como valor de liquidação forçada para leilão ou valor justo para demonstrações contábeis. O valor deste laudo vale só para a finalidade e a data-base acima.

3 Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

- Os documentos fornecidos pelo solicitante foram considerados verdadeiros. A matrícula foi conferida diretamente no registro de imóveis em 25/09/2026.
- O imóvel foi avaliado como livre e desembaraçado de ônus, dívidas, ações ou restrições que não constem da matrícula.
- As áreas adotadas são as da matrícula e da convenção de condomínio, sem medição topográfica.
- A vistoria foi visual, sem ensaios técnicos ou análise de estrutura, instalações ocultas ou contaminação.
- O valor não considera o mobiliário, os equipamentos removíveis e eventuais débitos de condomínio e IPTU.

4 Identificação e caracterização do imóvel

4.1 Documentação analisada

Matrícula atualizada, carnê de IPTU do exercício, convenção de condomínio, auto de conclusão (habite-se) e planta da unidade.

4.2 Região

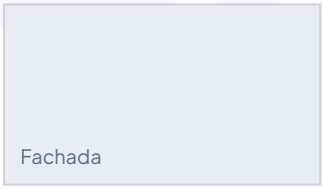
Bairro residencial consolidado, com comércio e serviços a menos de 500 m, transporte público por ônibus e metrô, e infraestrutura completa: água, esgoto, energia, iluminação pública, pavimentação e coleta de lixo. Uso predominante residencial vertical, de padrão médio a médio-alto.

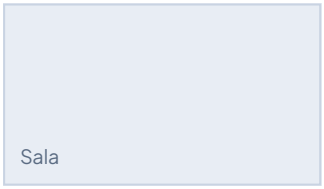
4.3 Edifício e unidade

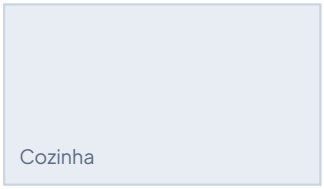
Área privativa	90,00 m²	**Dormitórios**	3, sendo 1 suíte
Área comum	58,40 m²	**Banheiros**	2
Área total	148,40 m²	**Vagas**	2, vinculadas e cobertas
Fração ideal	0,8125%	**Andar**	8º de 15
Idade	10 anos	**Padrão construtivo**	Médio-alto
Conservação	Boa	**Ocupação**	Desocupado

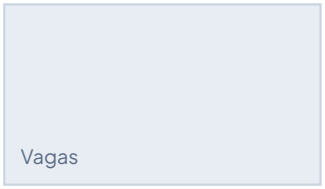
4.4 Vistoria

Realizada em 28/09/2026, com acesso a todos os cômodos, às vagas e às áreas comuns. O registro fotográfico completo está no Anexo B.


Fachada


Sala


Cozinha


Vagas

5 Diagnóstico de mercado

Liquidez	Média	**Número de ofertas**	Moderado
Desempenho do mercado	Estável	**Absorção estimada**	6 a 9 meses

Há oferta regular de apartamentos de tipologia semelhante na região, o que permite formar amostra para o método comparativo. Os preços se mantiveram estáveis nos doze meses anteriores à data-base.

MODELO

6 Metodologia e pesquisa de mercado

Foi adotado o **método comparativo direto de dados de mercado**, preferido pela ABNT NBR 14653-2 sempre que há dados suficientes de imóveis semelhantes. O valor foi estimado por **regressão linear múltipla**, que mede o efeito de cada característica sobre o preço.

Variável dependente	Valor unitário (R$/m² de área privativa)
Variáveis independentes	Área privativa (m²) · Número de vagas · Idade do edifício (anos)

6.1 Amostra de mercado

Dezoito apartamentos no mesmo bairro e em bairros vizinhos de mesmo padrão. As ofertas já estão com fator de oferta de 0,90, para descontar a margem de negociação.

Nº	Tipo	Área (m²)	Vagas	Idade	Valor (R$)	R$/m²
01	Transação	125	1	18	915.000	7.320
02	Oferta	113	1	19	931.000	8.240
03	Oferta	62	1	25	516.000	8.320
04	Transação	63	3	21	629.000	9.990
05	Oferta	111	2	20	885.000	7.970
06	Oferta	64	1	6	624.000	9.750
07	Transação	94	1	15	832.000	8.850
08	Oferta	103	2	11	968.000	9.400
09	Oferta	79	3	3	857.000	10.850
10	Transação	102	1	10	825.000	8.090
11	Oferta	86	2	18	769.000	8.940
12	Oferta	77	2	5	781.000	10.140
13	Transação	62	3	16	650.000	10.490
14	Oferta	106	1	7	864.000	8.150
15	Oferta	118	1	22	931.000	7.890
16	Transação	116	2	15	1.079.000	9.300
17	Oferta	78	2	20	712.000	9.130
18	Oferta	114	2	21	1.004.000	8.810

> Endereços, fontes e datas de cada dado ficam nas fichas do Anexo C. Neste modelo, todos os dados são fictícios.

7 Tratamento dos dados

Modelo de regressão ajustado:

R$/m² = 10.179,75 − 17,85 × Área + 749,60 × Vagas − 55,07 × Idade

Regressor	Coeficiente	t calculado	Significância
Área privativa	-17,85	-3,84	0,18%
Vagas	749,60	5,60	< 0,01%
Idade	-55,07	-3,91	0,16%

Coeficiente de determinação (R²)	0,879	**R² ajustado**	0,853
F calculado	33,9	**Significância do modelo**	< 0,01%
Desvio-padrão	R$ 377,90/m²	**Pontos discrepantes**	Nenhum (resíduos dentro de ±2 desvios)

Os sinais dos coeficientes são coerentes com o mercado: unidades maiores têm menor valor por metro quadrado, cada vaga adicional valoriza o imóvel e a idade reduz o valor. Os resíduos se distribuem de forma próxima à normal (67% dentro de ±1 desvio, 94% dentro de ±1,64 e 100% dentro de ±1,96), sem sinais de heterocedasticidade ou multicolinearidade relevantes.

8 Especificação da avaliação

Item da NBR 14653-2 (fundamentação)	Situação neste laudo	Grau
Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto às variáveis do modelo	III
Quantidade mínima de dados	18 dados para 3 variáveis; o Grau III pede 24	II
Identificação dos dados	Todas as características analisadas, com fichas	III
Extrapolação	Avaliando dentro do intervalo da amostra	III
Significância de cada regressor	Todos abaixo de 10%	III
Significância do modelo	Abaixo de 1%	III

Fundamentação: Grau II, limitado pela quantidade de dados. **Precisão: Grau III**, porque a amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central é de 3,3%, abaixo do limite de 30%.

9 Resultado

Valor unitário estimado	R$ 9.521,69/m²
Intervalo de confiança de 80%	R$ 9.362,99 a R$ 9.680,39/m²
Valor calculado (× 90,00 m²)	R$ 856.952,17
Intervalo em valor total	R$ 842.668,88 a R$ 871.235,46

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL EM 1º DE OUTUBRO DE 2026

R$ 857.000,00

oitocentos e cinquenta e sete mil reais

O valor foi arredondado em menos de 1% do valor calculado, como admite a norma. Não foi usado campo de arbítrio.

Encerramento

Este laudo tem 6 páginas numeradas, além dos anexos abaixo, e só tem validade com as assinaturas e a ART.

Engenheiro(a) civil · Crea nº [000000000]
ART nº [0000000000000]

Wiser Avaliações
Coordenação e revisão

Anexos

- **A.** Matrícula, IPTU e documentos do imóvel
- **B.** Relatório fotográfico da vistoria
- **C.** Fichas dos dados de mercado e memória de cálculo
- **D.** ART do responsável técnico

Precisa de um laudo de avaliação?
Imóveis, empresas, cotas de fundos e intangíveis. Laudos independentes, assinados por profissionais registrados.
wiseravaliacoes.com.br/solicitar-proposta