Nº Controle Interno / Ordem de Serviço:	2022.3901.20221221-0897-1	Data Avaliação:	08/01/2023 23:56	Data da vistoria:	27/12/2022

1. SOLICITAÇÃO:

Prefixo / Dept° Solicitante:	CENOP IMOBILIÁRIO	N° OS:	20221221-0897-1	Data OS:	23/12/2022
Proponente:	EDUARDO SAUDINO			CPF:	124.132.437-98
Propósito da Avaliação:	GARANTIA DE CRÉDITO/CONSÓRCIO	Programa Minha Casa, Minha Vida:	NÃO	Objetivo da Avaliação:	VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA

2. IDENTIFICAÇÃO:

Endereço:	R MOACIR SAUDINO	N°:	111	Complemento:	
Nome do Condomínio/Empreendimento:				Bairro/Setor:	SANTA TEREZINHA II
Cidade:	ALFREDO CHAVES	UF:	ES	CEP:	29240-000
Nº Cartório/Ofício:		N° da Matrícula:	2016	Data Emissão Matrícula:	
Observações sobre esta seção:					

3. MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO:

Uso Predominante:	COMERCIAL	Padrão de Construção predominante:	NORMAL/MÉDIO	Acesso:	Bom/Boa

Infraestrutura Urbana:	☒ Solução de abastecimento de Água	☒ Energia Elétrica	☒ Telefone	☒ Iluminação pública (na via do lote)
	☒ Solução de drenagem de águas pluviais	☒ Solução de esgoto sanitário	☒ Solução de pavimentação definitiva	☒ Gás Canalizado
Serviços Públicos e Comunitários:	☐ Transporte Público - Metrô	☐ Educação - Escola(s)	☒ Transporte Público - Outros	☒ Rede Bancária
	☐ Lazer	☒ Centro Comercial	☐ Aeroporto	☐ Parque
	☒ Coleta de Lixo	☐ Shopping Center	☒ Segurança pública	☒ Saúde - Clínicas/Hospitais

☐ Outro - Descrever Abaixo			
O imóvel está localizado em área com lençol freático raso, região de alagamentos ou classificada como de Risco pela Defesa Civil?	NÃO		

4. TERRENO:

Área Total (m²):	538,00	Nº de frentes:	0	Testada (Frente):	12,00
Posição do Terreno na Quadra (Situação):	ESQUINA	Fração Ideal:		Topografia:	PLANA / SEMI-PLANA
Superficie:	SECO	Cota do Greide:		Formato:	REGULAR

5. IMÓVEL AVALIANDO:

Tipo Imóvel Avaliando:	COMERCIAL	Posição da Edificação no Terreno:	ISOLADA/CENTRO DO TERRENO	Uso do Imóvel Avaliando:	COMERCIAL
Nº Dormitórios:	2	Nº Suites:	8	Total de dormitórios:	10
Banheiro(s) Social(is) (não contar banho de suite e DCE):	5	Lavabo (não deve ser considerado na soma total dos banheiros):		Total de Banheiros:	5
Padrão Acabamento Imóvel Avaliando:	NORMAL//MÉDIO	Ocupação:	OCUPADO	N° Pavimentos da Unidade:	4
Estado Conservação Imóvel Avaliando:	BOM/BOA	Idade Aparente Imóvel Avaliando:		Localização:	ÓTIMO(A)
Esquadrias:	MADEIRA	Cobertura (Telhado):	TELHA FIBROCIMENTO	Teto:	LAJE
Solução de abastecimento de Água:	REDE DE ÁGUA POTÁVEL	Solução esgoto sanitário:	REDE DE ESGOTO	Imóvel habitado anteriormente?	SIM
Fechamento das Paredes:	ALVENARIA	Tipo de Implantação:	ISOLADO		

Infraestrutura / Serviços / Equipamentos do Avaliando: ☐ Piscina ☐ Interfone ☐ Quadra Esportiva ☐ Portão Eletrônico ☐ Churrasqueira ☐ CFTV ☐ Sauna

Área (m²):	Área Averbada:			Área não Averbada:	Total área Privativa (averbada + não averbada):	Área Total do Imóvel (averbadas + não averbadas):	Áreas não Averbadas (passíveis de averbação):	Áreas não Averbadas (não passíveis de averbação):
	Área Privativa:	Área Comum (m²):	Total área averbada:					
	538	0	538	0	0	0	0	0

Total Vagas Vinculadas à matrícula do imóvel:		
Cobertas:	Descobertas:	Total:
0	0	0

Coordenadas:	
Latitude:	Longitude:
-20.636085	-40.751470

Divisão Interna (Cômodos):	Cômodos - Preenchimento Automático:	
	Demais Informações (descrição da divisão interna do Avaliando - demais cômodos, não descritos acima):	

Tipo de Cômodo:	Quantidade:	Tipo de Cômodo:	Quantidade:

Estado de Conservação do Condomínio:	BOM/BOA

Infraestrutura do Condomínio:

☐ Playground	☐ Churrasqueira	☐ Sauna	☐ Gerador	☐ Pista de Cooper
☐ Portão Eletrônico	☐ Piscina	☐ Salão de Festas	☐ Sala de Jogos	☐ Sala de Ginástica
☒ Loja de Conveniência	☐ Gás Canalizado	☒ Interfone	☒ TV a Cabo	☐ Lavanderia Coletiva
☐ Quadra Esportiva	☐ TV Satélite	☐ Cisterna / Poço Artesiano	☐ Depósito Individual	☐ Vigilância Eletrônica
☐ Jardins	☐ Portaria 24 horas	☐ CFTV	☐ Hidrômetro Individualizado	

6. CONDIÇÕES GERAIS:

1 - As informações apresentadas na documentação correspondem às verificadas na vistoria? Em caso negativo, justifique:

SIM	

2 - O imóvel aparenta condições de estabilidade e solidez? Em caso negativo, justifique:

SIM	

3 - O imóvel apresenta vícios de construção aparentes? Em caso afirmativo, relatar problemas:

NÃO	

4 - O imóvel aparenta condições de habitabilidade? Em caso negativo, justifique:

SIM	

5 - O imóvel é afetado significativamente por fatores ambientais, climáticos, localização, etc.?

NÃO					
Fatores Valorizantes:	☐ Vista - Mar	☐ Vista - Parque	☐ Vista Permanente	☐ Não Possui	☐ Outro - Descrever Abaixo
Restritivos / Depreciação:	☐ Favela ☐ Presídio	☐ Córregos/Rios ☐ Feira-Livre	☐ Rede de Alta Tensão ☐ Não Possui		☐ Outro - Descrever Abaixo

6 - O imóvel foi construído a partir de sistema construtivo inovador regulamentado pelo DATEC com chancela do Sistema Nacional de Avaliação Técnica para Sistemas Inovadores SINAT, no âmbito do PBQP-H?

SIM	

VISTORIA:

Nome do contato para agendamento da vistoria:	MARIANA
Telefone Contato:	
Data do contato:	26/12/2022
Data do agendamento da vistoria:	
Hora de agendamento da vistoria (preencher usando formato 00:00)	00:00

Data da vistoria:	27/12/2022
Hora de chegada (preencher usando formato 00:00)	00:00
Hora de saída (preencher usando formato 00:00)	00:00
Nome e telefone de pessoa que possa atestar o fato, se possível:	
Histórico de vistoria(s) infrutífera(s), caso houver:	

7. AVALIAÇÃO:

Metodologia:	OUTRA METODOLOGIA - POR GENTILEZA, EXPLICAR ABAIXO		
	DEVIDO AO NÚMERO INSUFICIENTE DE DADOS, POR SE TRATAR DE UM IMÓVEL COM FINALIDADE COMERCIAL, UTILIZOU-SE O MÉTODO EVOLUTIVO, PARA ESTIMAR O VALOR MÉDIO DO TERRENO E SUAS BENFEITORIAS, POR FIM RESULTANDO NO VALOR TOTAL DO IMÓVEL, CONFORME INFORMADO E AUTORIZADO POR E-MAIL.FOI UTILIZADO O METODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS POR INFERENCIA ESTATISTICA PARA CHAGAR NO VALOR DO TERRENO.		
Nº de dados utilizados:	10	Tratamento de Dados:	ESTATÍSTICA INFERENCIAL

Especificação da Avaliação:	Grau de Fundamentação:	Grau de Precisão:
	I	I

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Desempenho do Mercado:	RECESSIVO	Número de Ofertas:	BAIXO/POPULAR	Liquidez e prazo provável de venda:	MÉDIA (ENTRE 12 E 18 MESES)

Prazo de venda efetivo (em meses):	

NOME COMPANHIA AVALIAÇÃO: AVAP ENGENHARIA LTDA

CNPJ: 35.369.882/0001-41

Dados da Empresa de Avaliação

CONCEIÇÃO DA BARRA 08/01/2023

Local, Data

NOME: CHRISTINY VASCONCELOS PEREIRA

CREA / CAU: CREA-043493/D

CPF: 149.515.537-40

Responsável Técnico (Avaliador)

BANCO DO BRASIL S.A.
Nº Laudo: 20221221-0897-1
Identificação do contratante e nº do laudo
Data da entrega original do laudo : 05/01/2023 08:24

NOME COMPANHIA AVALIAÇÃO: AVAP ENGENHARIA LTDA

CNPJ: 35.369.882/0001-41

Dados da Empresa de Avaliação

CONCEIÇÃO DA BARRA 27/01/2023

Local, Data

NOME: CHRISTINY VASCONCELOS PEREIRA

CREA / CAU: CREA-043493/D

CPF: 149.515.537-40

Representante Legal da Empresa de Avaliação

BANCO DO BRASIL S.A.
Nº Laudo: 20221221-0897-1
Identificação do contratante e nº do laudo
Data da entrega original do laudo : 05/01/2023 08:24

9. MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA:

Considerando as informações dos itens anteriores, a vistoria ao imóvel, a documentação apresentada e as atuais condições do mercado imobiliário local (liquidez), o bem avaliando pode ser aceito em garantia? Em caso negativo, justifique:	SIM

10. RESULTADOS:

Valor de Mercado Total do Imóvel (R$):		**R$ 1.940.000,00**	**(um milhão e novecentos e quarenta mil reais)**		
Resultado Intervalar:	Limite Superior:	R$ 2.134.000,00	**(dois milhões e cento e trinta e quatro mil reais)**		
	Limite Inferior:	R$ 1.746.000,00	**(um milhão e setecentos e quarenta e seis mil reais)**		
Área de referência (m²):		538,00	Valor unitário adotado(R$/m²):	R$ 3.605,95	
Foi adotado o valor médio? (Caso negativo, favor explicar abaixo)					SIM

11. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES DE UNIDADES AUTÔNOMAS INCLUÍDAS NA TRANSAÇÃO (EXCLUSIVO PARA FINS CARTORÁRIOS):

12. OBSERVAÇÕES FINAIS:

Ao chegar em vistoria, foi constatado que se tratava de um imóvel comercial, sendo um Hotel.

13. ANEXOS:

☐	Documentação da unidade avalianda fornecida pelo BB	
☒	Outros documentos que fundamentam o trabalho	
☒	Modelo de Estatística Inferencial	Relatorio 1 e 2 (valor terreno)

14. MEMÓRIA DE CÁLCULO:

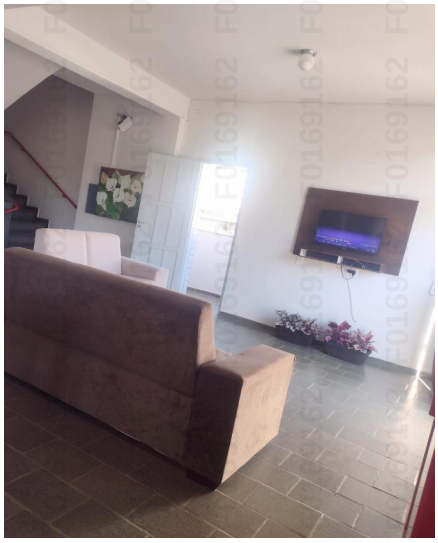
Inserir a equação:	VALOR UNITÁRIO = +2669,287713 -1,039295411 * ÁREA PRIVATIVA -860,1596342 * ACESSO -118,5899105 * PIB	
Atributos do Avaliando:	Variável :	Significância das Variáveis:
	Área Privativa	0,70
	Acesso	0,09
	PIB	21,38
	Valor unitario	0,02

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

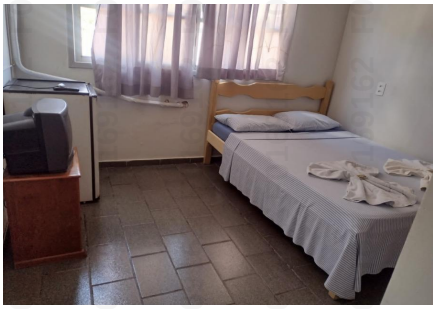
Fachada Principal

Cozinha

Sala de Estar / Visitas



Sala de TV

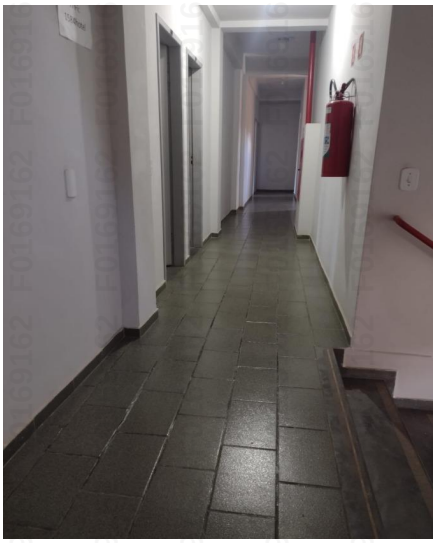


Suíte

Banheiro

Corredor

Suíte



Corredor

Varanda / Sacada

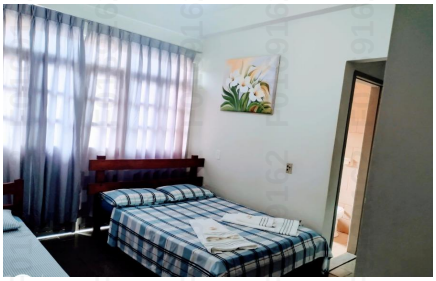
Banheiro Suíte

Suíte

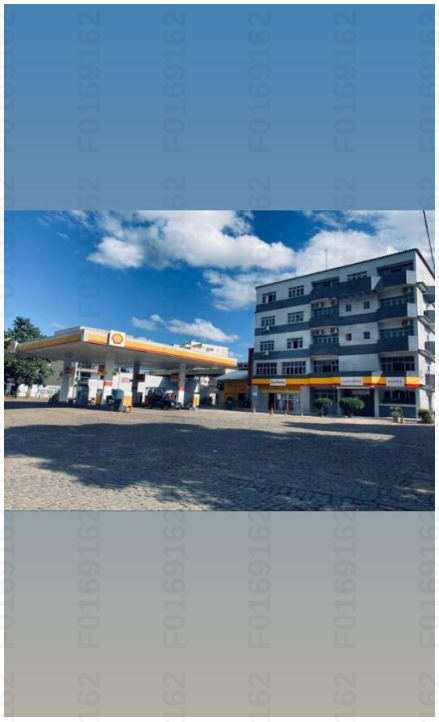
Refeitório

Suíte

Dormitório

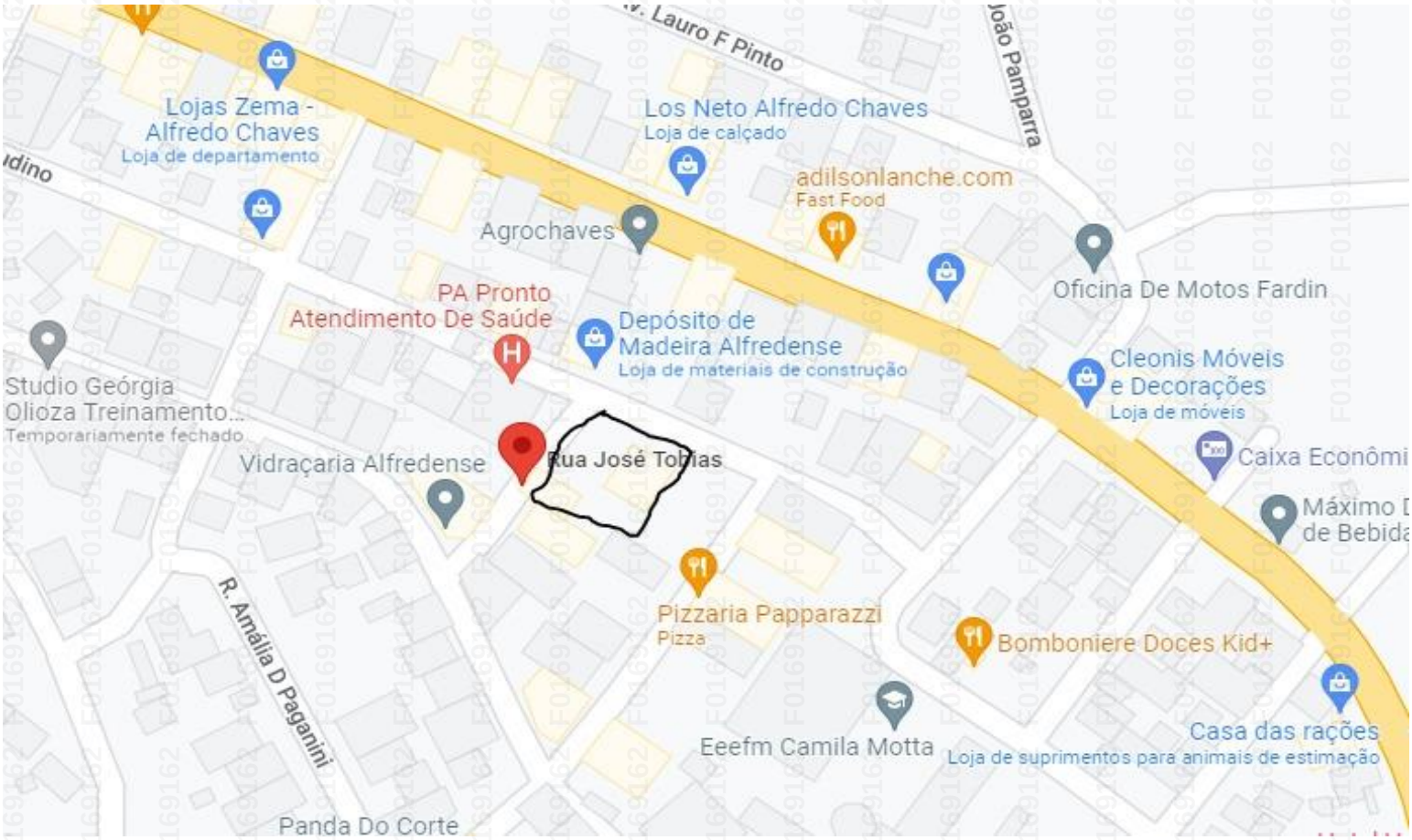


Suíte



Vista da Rua

MAPA


Lojas Zema - Alfredo Chaves
Loja de departamento
Los Neto Alfredo Chaves
Loja de calçado
adilsonlanche.com
Fast Food
Agrochaves
Oficina De Motos Fardin
PA Pronto Atendimento De Saúde
Depósito de Madeira Alfredense
Loja de materiais de construção
Cleonis Móveis e Decorações
Loja de móveis
Studio Geórgia Olioza Treinamento...
Temporariamente fechado
Vidraçaria Alfredense
Rua José Tobias
Caixa Econômi
Pizzaria Papparazzi
Pizza
Bomboniere Doces Kid+
Eeefm Camila Motta
Casa das rações
Loja de suprimentos para animais de estimação
R. Amália D Paganini
Panda Do Corte

Mapa

Planta de Quadra

DADOS	Área Privativa (m²)	PIB (2020)	-	Acesso	-	Valor Unitário/ Mercado	VALOR DE MERCADO
01	360	25.296,31	2	Bom	1	R$ 1.250,00	R$ 450.000,00
02	300	25.296,31	2	Regular	2	R$ 400,00	R$ 120.000,00
03	450	25.296,31	2	Bom	1	R$ 1.333,33	R$ 600.000,00
04	380	25.296,31	2	Bom	1	R$ 381,58	R$ 145.000,00
05	800	25.296,31	2	Regular	2	R$ 262,50	R$ 210.000,00
06	541	29.182,12	1	Bom	1	R$ 332,72	R$ 180.000,00
07	400	21.866,76	3	Bom	1	R$ 425,00	R$ 170.000,00
08	280	25.235,59	2	Bom	1	R$ 642,86	R$ 180.000,00
09	240	25.235,59	2	Regular	2	R$ 300,00	R$ 72.000,00
10	840	25.235,59	2	Bom	1	R$ 600,00	R$ 504.000,00
11	500	18.272,89	3	Bom	1	R$ 1.000,00	R$ 500.000,00
12	317	25235,59	2	Bom	1	R$ 1.159,31	R$ 367.500,00
13	302	25235,59	2	Bom	1	R$ 1.158,94	R$ 350.000,00
14	428	18.272,89	3	Bom	1	R$ 1.042,06	R$ 446.000,00
15	300	18.272,89	3	Bom	1	R$ 1.083,33	R$ 325.000,00
16	300	18.272,89	3	Bom	1	R$ 1.100,00	R$ 330.000,00

CIDADE	Fonte
ALFREDO CHAVES	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excele
ALFREDO CHAVES	https://es.olx.com.br/norte-do-espirito-
ALFREDO CHAVES	https://es.olx.com.br/norte-do-espirito-
ALFREDO CHAVES	https://es.olx.com.br/norte-do-espirito-
ALFREDO CHAVES	https://es.olx.com.br/norte-do-espirito-
MARECHAL FLORIANO	https://es.olx.com.br/norte-do-espirito-
ICONHA	https://es.mgfimoveis.com.br/vendo-lote-400m-bela-
CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-
CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-rui-
CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-
GUARAPARI	https://es.olx.com.br/norte-do-espirito-santo/terrenos/3-terrenos-a-venda-no-bairro-perocao-
CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-venda-gilberto-machado-cachoeiro-de-
CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM	https://www.netimoveis.com/imovel/venda-lote-area-terreno-espirito-santo-cachoeiro-de-itapemirim-
GUARAPARI	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-nova-guarapari-bairros-guarapari-428m2-venda-
GUARAPARI	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recanto-da-sereia-bairros-guarapari-300m2-venda-
GUARAPARI	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-recanto-da-sereia-bairros-guarapari-300m2-venda-

1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Na formação do valor do unitário correspondente ao imóvel avaliando, com a finalidade de se proporcionar uma maior confiabilidade e segurança no resultado deste trabalho, utilizou-se o Método Evolutivo, para estimar o valor médio do terreno e suas benfeitorias, por fim resultando no valor total do imóvel. Foi adotado o seguinte raciocínio após vistoria detalhada na área avaliando:

a) Primeiramente foi coletada e formada uma amostra com o maior número possível e representativo de dados do mercado, identificando caracteristicas semelhantes a do imovel avaliando;
b) Foi determinado o valor de venda por meio do Método Evolutivo;

$$VI = (VT + CB) . FC$$

Onde:
VI é o valor do imóvel;
VT é o valor do terreno;
CB é o custo de reedição da benfeitoria;
FC é o fator de comercialização.

c) Adotou-se o valor da média mostral dos terrenos, encontrando o valor do terreno. Em seguida somou-se com suas benfeitorias depreciadas pela ultilização da tabela de Ross e multiplicou-se pelo Fator de comercialização, para tal fator foi adotado um valor arbitrado fundamentado no Grau I. Resultando no VALOR DE MERCADO do imóvel para venda.

2) AVALIAÇÃO DO TERRENO DO IMOVEL

Relatorios em Anexo, avaliação feita no Sisdea.

Valor do Terreno=	413.624,86	

3) AVALIAÇÃO DO IMOVEL

CUB de Dezembro de 2022. (Padrão Normal) = 2.094,79	Anexo 01
Fator de Correção (Depreciação) = 20 = 0,8001	Anexo 02

*** Fator de Correção fundamentado conforme a descrição constante no laudo sobre o estado de conservação do imóvel.**

VALOR DA EDIFICAÇÃO:
Edificação = Custo x Fator de Correção

Custo = (Área Edificada x CUB)		
Custo = (538 m² x 2.794,38)		
Custo =	R$	1.503.376,44

Edificação= 1.503.376,44 x 0,8001		
Edificação=	R$	1.202.851,48

Fator de Comercialização = 1,2
(arbitrado) - Grau I

VALOR DO IMÓVEL	
Valor do Imóvel = (Valor do Terreno + Valor da Edificação) x Fator de Comercialização	
Valor do Imóvel =	(413.624,86 + 1.202.851,48) x 1,2
	1.939.771,6

Arredondamento dentro da permissa normativa de 1%:

Valor Médio Estimado do Imóvel	
R$	1.940.000,00

Anexo 01 – Tabela CUB/m² SINDUSCON ES:

SINDUSCON ES **CUB/m² - NBR 12.721:2006 - DEZEMBRO/2022**

Composição

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **DEZEMBRO DE 2022.**

"Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

Item	Projetos-Padrão Comerciais Normal		
	CAL-8	CSL-8	CSL-16
Material	1.174,51	969,23	1.310,04
Mão-de-obra	1.154,15	1.042,35	1.388,23
Desp. Administ.	97,24	76,77	86,12
Equipamento	10,16	6,44	9,99
TOTAL	**2.436,06**	**2.094,79**	**2.794,38**

Anexo 02 – Tabela de Ross/Heideck – Depreciação Física:

TABELA DE ROSS - HEIDECKE – DEPRECIAÇÃO FÍSICA

IDADE EM % DE VIDA	DEPRECIAÇÃO %	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
		A	B	C	D	E	F	G	H
01	2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	33,90	53,10	75,40
02	4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
03	6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
04	8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
05	10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
06	12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
07	14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
08	16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
09	18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
10	20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
11	22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
12	24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	42,10	59,60	78,90
13	26,00	16,40	16,40	18,50	23.10	31,50	44,10	60,40	79,30
14	28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
15	30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
16	32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
17	34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
18	36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
19	38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
20	40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
21	42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82.60
22	44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
23	46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
24	48,00	35,50	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
25	50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
26	52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
27	54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
28	56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
29	58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,80
30	60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
31	62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
32	64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
33	66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	63,00	69,80	78,60	88,80
34	68,00	57,10	57,10	58,12	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
35	70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
36	72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
37	74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
38	76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	73,90	77,90	84,30	91,80
39	78,00	69,40	69,40	70,20	71,90	74,90	79,60	85,50	92,40
40	80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
41	82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
42	84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,80	89,20	94,40
43	86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
44	88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
45	90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
46	92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
47	94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
48	96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
49	98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	99,00	99,80
50	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Adaptado de Mayer 2003

A) Novo
B) Entre novo e regular
C) Regular
D) Entre regular e reparos simples
E) Reparos simples
F) Entre reparos simples e importantes
G) Reparos importantes
H) Entre reparos importantes e sem valor

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- Terreno Alfredo Chaves

2) **Data de referência:**

- quinta-feira, 5 de janeiro de 2023

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	16
Dados utilizados no modelo:	10

4) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9373771 / 0,9373771
Coeficiente de determinação:	0,8786758
Fisher - Snedecor:	14,48
Significância do modelo (%):	0,01

5) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	90%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	90%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	95%	100%

6) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

7) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	668980,960	3	222993,653	14,485
Não Explicada	92370,323	6	15395,054	
Total	761351,283	9		

8) Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

Valor unitário = +2669,287713 -1,039295411 * Área privativa -860,1596342 * Acesso -118,5899105 * PIB

9) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área privativa	x	-4,01	0,70
Acesso	x	-6,07	0,09
PIB	x	-1,39	21,38
Valor unitário	y	7,77	0,02

10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área privativa	Isoladas	Influência
Acesso	-0,23	0,85
PIB	-0,14	0,52
Valor unitário	-0,36	0,85

Correlações parciais para Acesso	Isoladas	Influência
PIB	-0,27	0,56
Valor unitário	-0,74	0,93

Correlações parciais para PIB	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,13	0,49

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	I
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	I
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	I
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	I
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

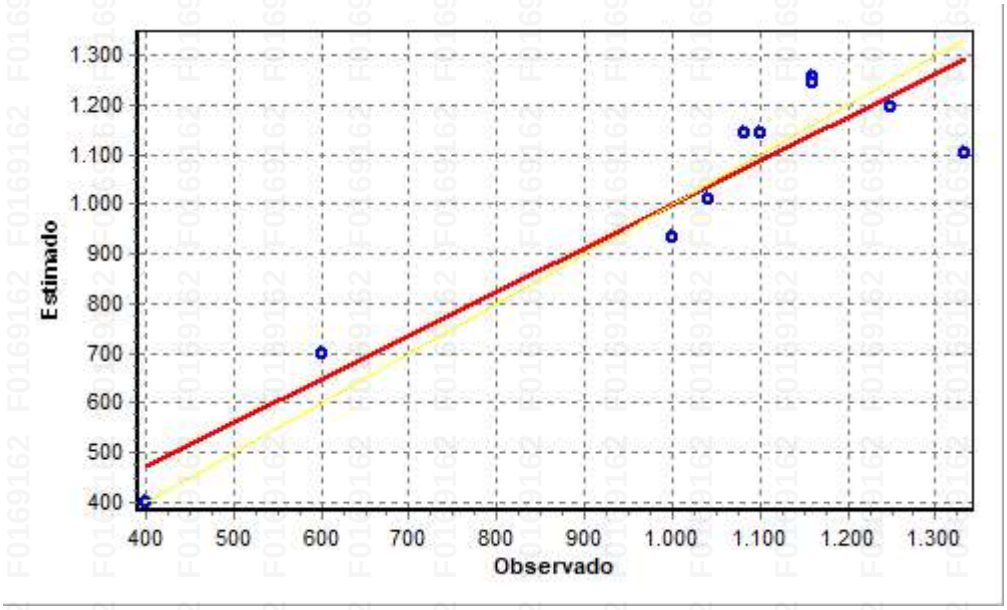
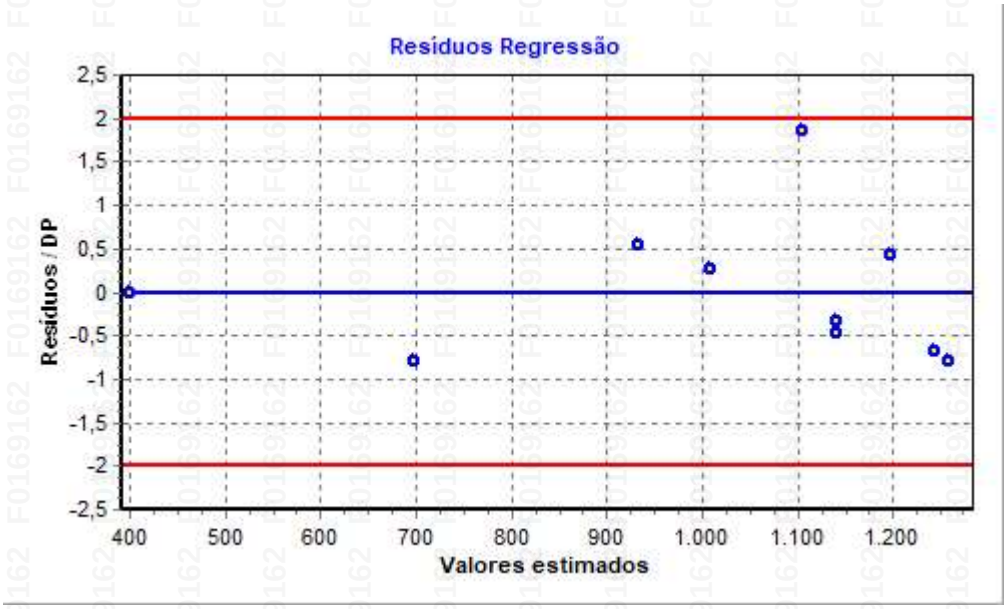


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Modelo:

Terreno Alfredo Chaves

Data de Referência:

quinta-feira, 5 de janeiro de 2023

Dados para a projeção de valores:

- Área privativa = 300,0
- Acesso = 1,00
- PIB = 1,0

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Minimo (14,62%) = 1.177,24
  - Médio = 1.378,75
  - Máximo (14,62%) = 1.580,26

- Valor Total
  - Mínimo = 353.170,72
  - Médio = 413.624,86
  - Máximo = 474.079,01

- Intervalo Predição
  - Mínimo = 332.830,12
  - Máximo = 494.419,61
  - Minimo (19,53%) = 1.109,43
  - Máximo (19,53%) = 1.648,07
  -
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 1.171,94
  - RL Máximo = 1.585,56