

IDENTIFICAÇÃO	
Solicitante:	BRB - Banco de Brasília S.A.
Interessado:	BRB - Banco de Brasília S.A.
Número da O.S.:	<b>0411/2022</b>
Finalidade:	Locação de imóveis
Objetivo:	Valor Locativo e Venal de Mercado
Proponente:	BRB BANCO DE BRASÍLIA S/A
CNPJ:	00.000.208/0001-00
Endereço:	AVENIDA GOIÁS E RUA 05 QUADRA 12 NUMEROS 92/94/96/62/64 AGÊNCIA GOIÂNIA SETOR CENTRAL
Cidade/UF:	GOIÂNIA/GO
Proprietário:	BRB BANCO DE BRASÍLIA S/A
Área Construída:	5.374,90m <sup>2</sup>
RESULTADO DA AVALIAÇÃO	
Valor Locativo do Imóvel:	R\$ 160.000,00 (CENTO E SESSENTA MIL REAIS)
Valor Mínimo Locativo	R\$ 136.000,00 (CENTO E TRINTA E SEIS MIL REAIS)
Valor Máximo Locativo	R\$ 184.000,00 (CENTO E OITENTA E QUATRO MIL REAIS)
Valor Venal do Imóvel:	R\$ 21.000.000,00 (VINTE E UM MILHÕES DE REAIS)
Valor de Liquidez Imediata:	R\$ 16.567.350,00 (DEZESSEIS MILHÕES E QUINHENTOS E SESSENTA E SETE MIL E TREZENTOS E CINQUENTA REAIS).
Liquidez:	Baixa
Metodologia:	MCDDM – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Tratamento de Dados:	Inferência Estatística
Especificação da avaliação do valor locativo:	Grau de Fundamentação II / Grau de Precisão I
Especificação da avaliação do valor venal:	Grau de Fundamentação II / Grau de Precisão I
Data do Laudo:	10/02/2022
DADOS DO AVALIADOR	
Nome:	Adaias Soares Pereira
Formação:	Engenharia Civil
CREA:	28154/D-DF
CPF:	045.834.801-56
DADOS DA EMPRESA	
Nome:	Demetryo Engenharia
Endereço:	Quadra 208 Lote 05 Apto 1508 – Águas Claras, Brasília-DF
CREA:	14623/RF
CNPJ:	35.934.997/0001-31
Representante Legal:	Adaias Soares Pereira
CPF:	045.834.801-56
INFORMAÇÕES RELEVANTES	

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**Nº da OS:** 0411/2022

**SOLICITANTE:** BRB - Banco de Brasília S.A

**PROPONENTE:** BRB BANCO DE BRASÍLIA S/A

**CPF/CNPJ:** 00.000.208/0001-00

**OBJETO:** Imóvel Urbano – Prédio Comercial

**FINALIDADE:** Locação de imóveis

**VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL:** R\$ 160.000,00 (CENTO E SESSENTA MIL REAIS)

**VALOR VENAL DO IMÓVEL:** R\$ 21.000.000,00 (VINTE E UM MILHÕES DE REAIS)

**VALOR DE LIQUIDEZ IMEDIATA:** R\$ 16.567.350,00 (DEZESSEIS MILHÕES E QUINHENTOS E SESSENTA E SETE MIL E TREZENTOS E CINQUENTA REAIS)

**DATA:** 10/02/2022

**METODOLOGIA UTILIZADA:** Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

## **1. SOLICITANTE**

BRB - Banco de Brasília S.A.

## **2. INTERESSADO**

BRB - Banco de Brasília S.A.

## **3. PROPRIETÁRIO**

BRB BANCO DE BRASÍLIA S/A

## **4. OBJETO DA AVALIAÇÃO**

Prédio comercial situado na Avenida Goiás E Rua 05 Quadra 12 Números 92/94/96/62/64 Agência Goiânia - Setor Central - Goiânia/GO.

**4.1 Tipo do Bem:** Imóvel Urbano – Prédio comercial.

**4.2 Descrição Sumária do Bem:** Trata-se de um prédio comercial composto por seis pavimentos, sendo dois subsolos, um térreo, uma sobreloja e dois andares superiores.

Área construída: 5.374,90m<sup>2</sup>

**4.3 Ocupação:** Ocupada pelo banco.

## **5. FINALIDADE DO LAUDO/PARECER TÉCNICO**

Locação de imóveis.

## **6. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**

O objetivo da presente avaliação é determinar os valores locativo e venal de mercado do bem avaliando de acordo com a NBR 14653-2.

## **7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES**

A documentação apresentada pela contratante foi a matrícula de n.º 24.546 do Cartório do 3º Ofício do registro de imóveis de Goiânia/GO.

Para fins de avaliação, todo o imóvel foi considerado como livre e desembaraçado de quaisquer ônus e gravames, inclusive livres de restrições ambientais de qualquer natureza.

## **8. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**

### **8.1 Período da vistoria:**

Realizada em 10/08/2021.

A A.B.N.T em sua norma NBR 14.653 (Avaliação de Bens) – Parte 1: Procedimentos Gerais e Parte 2: Imóveis Urbanos preconiza que a vistoria é o exame circunstanciado de um imóvel e imprescindível para elaboração do Laudo de Avaliação.

### **8.2 Caracterização da Região**

Goiânia é um município brasileiro, capital do estado de Goiás. Dista 209 km de Brasília, a capital nacional. Com uma área de aproximadamente 728,84 km<sup>2</sup>, possui uma geografia contínua, com poucos morros e baixadas, caracterizada por ser uma região do Planalto Central do Brasil.

Localizada no centro do seu estado, foi planejada e construída para ser a capital política e administrativa de Goiás sob influência da Marcha para o Oeste, política desenvolvida pelo governo Vargas para acelerar o desenvolvimento e incentivar a ocupação do Centro-Oeste brasileiro. Os estreitos laços de amizade e interações políticas entre Pedro Ludovico Teixeira e Vargas contribuíram bastante para essa empreitada. Sofreu um acelerado crescimento populacional desde a década de 1960 e atingiu um milhão de habitantes em 1996. Desde seu início, a sua arquitetura teve influência do Art Déco, que definiu a fisionomia dos primeiros prédios da cidade.

De acordo com as estimativas do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), sua população em 1 de julho de 2021 era de 1 555 626. É a sexta maior cidade do Brasil em tamanho, com 256,8 quilômetros quadrados de área urbana e o décimo primeiro município mais populoso do Brasil. Em 2016, a Região Metropolitana de Goiânia possuía 2 458 504 habitantes, sendo a 13<sup>a</sup> região metropolitana mais populosa do país.

### **8.3 Caracterização do imóvel**

Trata-se de um prédio comercial composto por seis pavimentos, sendo dois subsolos, um térreo, uma sobreloja e dois andares superiores.

No segundo subsolo há apenas uma garagem, já no primeiro subsolo há uma garagem, uma tesouraria e depósitos. No térreo está localizada a agencia contendo dois banheiros, uma copa, e uma área de caixas eletrônicos. Na sobreloja há salas, uma copa e dois banheiros. E por fim, no segundo e no terceiro andar há um salão amplo, uma copa e dois banheiros em cada andar. O piso de todo o prédio é em cerâmica. O prédio possui elevador.

Área total construída: 5.374,90m<sup>2</sup>

## **9. DIAGNÓSTICO DO MERCADO**

Os grandes bancos brasileiros retomaram os financiamentos à construção civil, diante da perspectiva de que o setor vai entrar em um novo ciclo de crescimento após quatro anos de retração.

Se o ritmo for mantido, este será o melhor ano para o mercado desde 2015 – quando as incorporadoras começaram a sentir o impacto dos distratos em massa e os bancos, por consequência, recuaram nos financiamentos.

A palavra ‘aquecida’ está distante da realidade ainda, mas a recuperação do mercado está ocorrendo, e a cadeia está pronta.

Sinais de melhora nos estoques das incorporadoras, juros mais baixos, a aprovação da lei dos distratos e maior concorrência entre os bancos impulsionam a modalidade. O setor também se antecipa ao ciclo positivo para a construção que virá com novos cortes na Selic. Cada redução de 1 ponto percentual na taxa básica inclui mais 200 mil famílias no crédito imobiliário, segundo cálculo do Bradesco.

O mercado chegou a um ponto de inflexão, mas num patamar ainda muito baixo. A retomada está concentrada nas grandes metrópoles e onde o estoque é menor.

A crise que atingiu durante o setor imobiliário, no entanto, deixou aprendizados. Hoje, os bancos têm preferência por empreendimentos menores e procuram entender melhor o projeto que vão financiar. O risco do incorporador é importante, mas o risco do projeto também é.

A variação de preços vem perdendo para a inflação há bastante tempo, mas existe relativa estabilidade em termos nominais para venda, o que não se observa quanto a preços de locação, que têm caído bastante.

O avaliando tem localização privilegiada. Em síntese, temos de um lado um mercado em retração, fruto da conjuntura econômica e política nacional, com piora dos indicadores macroeconômicos, por outro, um imóvel com perspectivas de boa colocação no mercado. Mas não podemos ser otimistas no momento quanto à liquidez, que consideramos baixa.

## **10. INDICAÇÃO DO(S) MÉTODOS(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S)**

- **VALOR LOCATIVO**

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – empregado para a obtenção do valor locativo do imóvel.

## 11. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS:

Tratamento dos dados: ESTATÍSTICA INFERENCIAL – (Anexo III– Regressão Linear – SisDea Windows).

Período de pesquisa: 2020 e 2022

Número de dados de mercado pesquisados: 36

Número de dados de mercado efetivamente considerados: 24

### PARÂMETROS ESTATÍSTICOS DO MODELO DE REGRESSÃO

O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra é detalhadamente apresentado em anexo, destacando-se os parâmetros principais apresentados abaixo.

A Demetryo Engenharia adota como regra a função logarítmica para a variável dependente, pois adequa-se melhor ao mercado imobiliário, sobretudo em tempos de retração, como o atual.

#### Função Estimativa:

$$R\$/mês/m^2 = e^{(+2,203600121 - 6,856737966E-005 * AC - 123,7819444 / AT/Atér + 0,3550189426 * Pad + 0,1306658275 * Ave=2 + 0,4708217574 * \ln (Pot))}$$

- Coeficiente de Correlação: 0,9203
- Coeficiente de Determinação: 0,8470
- Significância do Modelo: 0,01
- Desvio Padrão: 0,18619
- Resíduos: distribuição razoavelmente homocedástica e com tendência à normalidade (79% entre  $-1\sigma$  e  $+1\sigma$ ; 87% entre  $-1,64\sigma$  e  $+1,64\sigma$ ; 100% entre  $-1,96\sigma$  e  $+1,96\sigma$ ).
- Resíduos relativos aceitáveis, máximo de 43,41%

#### 11.1. Variáveis Independentes Contempladas na Pesquisa:

- **AC:** variável quantitativa, negativa, representativa da área construída de cada elemento (m<sup>2</sup>);
- **AT/Atér:** variável quantitativa, negativa, representativa da área de terreno ou do térreo de cada elemento (m<sup>2</sup>);
- **Pad:** variável de códigos alocados, positiva, representativa do padrão construtivo do imóvel, sendo inferior=1, médio=2 e superior=3;
- **Ave=2:** variável dicotômica, positiva, indica se o imóvel está localizado em avenida, se localizado=2, se não localizado=1;

- **Pot:** variável de códigos alocados, positiva, representativa do potencial econômico local, sendo inferior=1, médio=2 e superior=3;
- **Ofe=2:** variável dicotômica, positiva, indica a natureza mercadológica do dado, sendo venda efetiva=1, oferta=2;

### 11.2. Variável Dependente:

- **R\$/mês/m²:** variável representativa do preço de aluguel por metro quadrado.

**ATRIBUTOS DO IMÓVEL AVALIANDO, NAS CONDIÇÕES ATUAIS, PARA CADA VARIÁVEL, DENTRE AS EFETIVAMENTE UTILIZADAS:**

- **AC:** 5.374,90
- **AT/Atér:** 1.158,50
- **Pad:** 3
- **Ave=2:** 2
- **Pot:** 2

### RESULTADOS PARA A MÉDIA (R\$):

INTERVALO DE CONFIANÇA:

Limite inferior (-21,51%)	Médio (calculado)	Limite superior (+27,40%)
<b>126.199,79</b>	<b>160.777,33</b>	<b>204.828,79</b>

CAMPO DE ARBITRIO:

Limite inferior (-15%)	Médio (calculado)	Limite superior (+15%)
<b>136.683,70</b>	<b>160.777,33</b>	<b>184.896,56</b>

RESULTADO EM VALOR TOTAL, COM 80% DE CERTEZA:

<b>Adotado</b>
<b>R\$ 160.000,00</b>

## 12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

Segundo a ABNT NBR 14.653 - Parte 2: Imóveis Urbanos, item 9 e subitem 9.2.1 (tabela anexa)

**Grau de Fundamentação II** (Segundo a ABNT NBR 14653-2:2011).

**GRAU DE PRECISÃO:**

Segundo a ABNT NBR 14.653 - Parte 2: Imóveis Urbanos, item 9 e subitem 9.2.2:

**Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou tratamento por fatores.**

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%
Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50 %, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.			

**Logo, Grau de Precisão I** (Segundo a ABNT NBR 14653-2:2011).

- **VALOR VENAL**

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – empregado para a obtenção do valor de venda do imóvel.

### 13. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS:

Tratamento dos dados: ESTATÍSTICA INFERENCIAL – (Anexo III– Regressão Linear – SisDea Windows).

Período de pesquisa: 2017 a 2022

Número de dados de mercado pesquisados: 47

Número de dados de mercado efetivamente considerados: 40



## PARÂMETROS ESTATÍSTICOS DO MODELO DE REGRESSÃO

O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra é detalhadamente apresentado em anexo, destacando-se os parâmetros principais apresentados abaixo.

A Demetrio Engenharia adota como regra a função logarítmica para a variável dependente, pois adequa-se melhor ao mercado imobiliário, sobretudo em tempos de retração, como o atual.

### Função Estimativa:

$$R\$/m^2 = e^{(+101,8183479 + 335,170534 / AC + 0,0001410853485 * AT \text{ Até} + 0,2973301834 * Pad + 0,4740579567 * Esq=2 - 0,04742170715 * Ano + 0,2661601932 * Pot)}$$

- Coeficiente de Correlação: 0,8652
- Coeficiente de Determinação: 0,7486
- Significância do Modelo: 0,01
- Desvio Padrão: 0,26408
- Resíduos: distribuição razoavelmente homocedástica e com tendência à normalidade (67% entre  $-1\sigma$  e  $+1\sigma$ ; 95% entre  $-1,64\sigma$  e  $+1,64\sigma$ ; 100% entre  $-1,96\sigma$  e  $+1,96\sigma$ ).
- Resíduos relativos aceitáveis, máximo de 63,21%

### 13.1. Variáveis Independentes Contempladas na Pesquisa:

- **AC:** variável quantitativa, negativa, representativa da área construída de cada elemento ( $m^2$ );
- **AT/Atér:** variável quantitativa, negativa, representativa da área de terreno ou do térreo de cada elemento ( $m^2$ );
- **Pad:** variável de códigos alocados, positiva, representativa do padrão construtivo do imóvel, sendo inferior=1, médio=2, superior=3;
- **Esq=2:** variável dicotômica, positiva, indica se o imóvel está localizado em esquina, sendo esquina=2 e meio de quadra=1;
- **Pot:** variável de códigos alocados, positiva, representativa do potencial econômico local, sendo inferior=1 e superior=2;
- **Ano:** variável temporal, positiva, indica o ano de referência do dado;
- **Ofe=2:** variável dicotômica, positiva, indica a natureza mercadológica do dado, sendo venda efetiva=1, oferta=2;

### 13.2. Variável Dependente:

- **R\$/ $m^2$ :** variável representativa do preço de venda por metro quadrado.

**ATRIBUTOS DO IMÓVEL AVALIANDO, NAS CONDIÇÕES ATUAIS, PARA CADA VARIÁVEL, DENTRE AS EFETIVAMENTE UTILIZADAS:**

- **AT/Atér:** 1.158,50
- **AC:** 5.374,90
- **Pad:** 2
- **Esq=2:** 2
- **Pot:** 2
- **Ano:** 2022

## RESULTADOS PARA A MODA (R\$):

INTERVALO DE CONFIANÇA:

Limite inferior (-20,95%)	Médio (calculado)	Limite superior (+26,51%)
<b>16.548.058,13</b>	<b>20.934.813,57</b>	<b>26.484.462,15</b>

CAMPO DE ARBÍTRIO:

Limite inferior (-15%)	Médio (calculado)	Limite superior (+15%)
<b>17.794.573,93</b>	<b>20.934.813,57</b>	<b>24.075.037,08</b>

RESULTADO EM VALOR TOTAL, COM 80% DE CERTEZA:

<b>Adotado</b>
<b>R\$ 21.000.000,00</b>

## 14. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

Segundo a ABNT NBR 14.653 - Parte 2: Imóveis Urbanos, item 9 e subitem 9.2.1 (tabela anexa)

**Grau de Fundamentação II** (Segundo a ABNT NBR 14653-2:2011).

### GRAU DE PRECISÃO:

Segundo a ABNT NBR 14.653 - Parte 2: Imóveis Urbanos, item 9 e subitem 9.2.2:

**Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou tratamento por fatores.**

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%
Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50 %, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.			

**Logo, Grau de Precisão I** (Segundo a ABNT NBR 14653-2:2011).

## 15. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

- Valor do imóvel monta em:

**VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL:** R\$ 160.000,00 (CENTO E SESSENTA MIL REAIS).

**VALOR VENAL DO IMÓVEL:** R\$ 21.000.000,00 (VINTE E UM MILHÕES DE REAIS).

**VALOR DE LIQUIDEZ IMEDIATA:** R\$ 16.567.350,00 (DEZESSEIS MILHÕES E QUINHENTOS E SESSENTA E SETE MIL E TREZENTOS E CINQUENTA REAIS).

## OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

O valor apresentado neste laudo de avaliação refere-se ao imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus e gravames, nas atuais condições de uso.

Todas as informações utilizadas foram consideradas de boa-fé.

Considerando as informações anteriores, a vistoria do imóvel, a documentação apresentada e as atuais condições de mercado imobiliário (liquidez), o bem avaliando pode ser aceito em garantia.

Considerando a vistoria do imóvel e a documentação apresentada, o bem avaliando possui condições de habitabilidade.

## **16. PROFISSIONAL (IS) RESPONSÁVEL (IS)**

Adaias Soares Pereira – CREA: 28154/D-DF

## **17. LOCAL E DATA DO LAUDO**

Encerramos o presente laudo de avaliação, que foi elaborado segundo os preceitos da ABNT NBR 14653 – Avaliação de bens, Parte 1 – Procedimentos gerais e Parte 2 – Imóveis urbanos, sendo composto por (12) folhas numeradas, sendo a última datada e assinada, e ainda 5 (cinco) anexos também complementares a este.

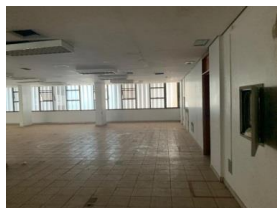
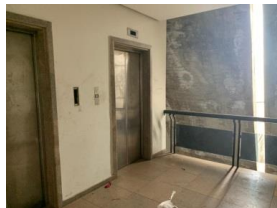
Brasília/DF, 10 de fevereiro de 2022.

## **18. ANEXOS**

- Relatório Fotográfico.
- Relatórios do SisDea Windows – Modelo Locativo.
- Relatórios do SisDea Windows – Modelo Venal.
- Planilha VLI.
- Documentação Apresentada.

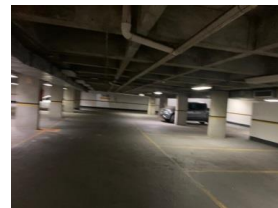
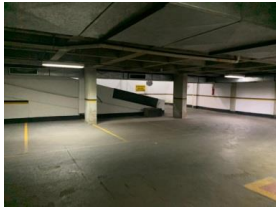
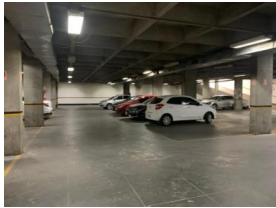
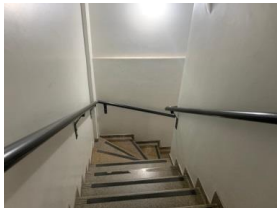
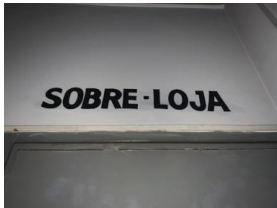
VISTORIA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

REGISTRO FOTOGRÁFICO



VISTORIA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

REGISTRO FOTOGRÁFICO



**Modelo:**

**Data de Referência:**

**Informações Complementares:**

**Dados para a projeção de valores:**

- AC = 5.374,90
- AT/Atér = 1.158,50
- Pad = 3
- Ave=2 = 2
- Pot = 2
  
- Endereço =
- Complemento =
- Bairro =
- Informante =
- Telefone do informante =

**Valores da Média para Nível de Confiança de 80%**

- Valor Unitário
  - Mínimo (21,51%) = 23,48
  - Médio = 29,91
  - Máximo (27,40%) = 38,11
  
- Valor Total
  - Mínimo = 126.199,79
  - Médio = 160.777,33
  - Máximo = 204.828,79
  
- Intervalo Predição
  - Mínimo = 113.712,25
  - Máximo = 227.322,48
  - Mínimo (29,27%) = 21,16
  - Máximo (41,39%) = 42,29
  
- - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 25,43
  - RL Máximo = 34,40

**Relatório Estatístico - Regressão Linear**1) **Modelo:**

•

2) **Data de referência:**

•

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	13
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	36
Dados utilizados no modelo:	24

4) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9203338 / 0,9214450
Coefficiente de determinação:	0,8470143
Fisher - Snedecor:	19,93
Significância do modelo (%):	0,01

5) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	79%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	87%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	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	3,455	5	0,691	19,932
Não Explicada	0,624	18	0,035	
Total	4,079	23		

8) **Equação de regressão:**

$$\ln(R\$/\text{mês}/\text{m}^2) = +2,203600121 - 6,856737966\text{E-}005 * AC - 123,7819444 / AT/\text{Atér} + 0,3550189426 * Pad + 0,1306658275 * Ave=2 + 0,4708217574 * \ln(Pot)$$

• **Função estimativa (moda):**

$$R\$/\text{mês}/\text{m}^2 = +8,748961023 * e^{(-6,856737966\text{E-}005 * AC)} * e^{(-123,7819444 / AT/\text{Atér})} * e^{(+0,3550189426 * Pad)} * e^{(+0,1306658275 * Ave=2)} * e^{(+0,4708217574 * \ln(Pot))}$$

• **Função estimativa (mediana):**

$$R\$/\text{mês}/\text{m}^2 = +9,0575632 * e^{(-6,856737966\text{E-}005 * AC)} * e^{(-123,7819444 / AT/\text{Atér})} * e^{(+0,3550189426 * Pad)} * e^{(+0,1306658275 * Ave=2)} * e^{(+0,4708217574 * \ln(Pot))}$$

• **Função estimativa (média):**

$$R\$/\text{mês}/\text{m}^2 = +9,215922601 * e^{(-6,856737966\text{E-}005 * AC)} * e^{(-123,7819444 / AT/\text{Atér})} * e^{(+0,3550189426 * Pad)} * e^{(+0,1306658275 * Ave=2)} * e^{(+0,4708217574 * \ln(Pot))}$$

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
AC	x	-1,47	15,91
AT/Atér	1/x	-3,01	0,74
Pad	x	6,63	0,01
Ave=2	x	1,56	13,69
Pot	ln(x)	3,94	0,10
R\$/mês/m <sup>2</sup>	ln(y)	11,20	0,01

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para AC	Isoladas	Influência
AT/Atér	-0,48	0,39
Pad	0,05	0,37
Ave=2	0,12	0,27
Pot	-0,47	0,04
R\$/mês/m <sup>2</sup>	-0,18	0,33

## SisDEA Home - Modelagem de Dados

Correlações parciais para AT/Atér	Isoladas	Influência
Pad	0,07	0,49
Ave=2	-0,15	0,02
Pot	0,50	0,63
R\$/mês/m <sup>2</sup>	-0,00	0,58

Correlações parciais para Pad	Isoladas	Influência
Ave=2	0,08	0,30
Pot	0,24	0,47
R\$/mês/m <sup>2</sup>	0,74	0,84

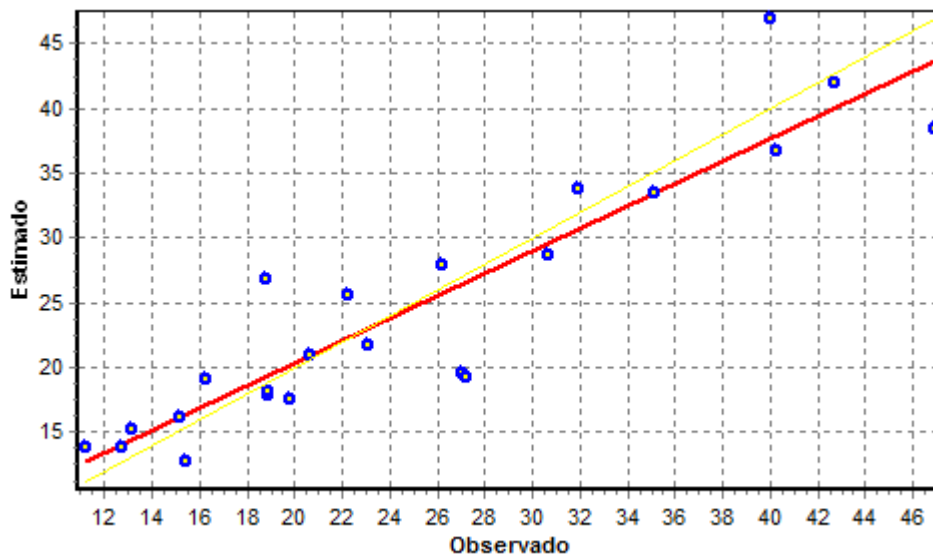
Correlações parciais para Ave=2	Isoladas	Influência
Pot	0,21	0,01
R\$/mês/m <sup>2</sup>	0,34	0,34

Correlações parciais para Pot	Isoladas	Influência
R\$/mês/m <sup>2</sup>	0,58	0,68

**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	III
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	II
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%	II
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



Dado	Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone do infor...
1	Avenida T-9	pé direito duplo	Jardim America	Líder Imobiliária	(62) 98253-0910
2	BR 153	Galpão	Jardim da Luz	Wallace dos Reis	(62) 98475-5415
3	Estr. São Jorge, 521	salão	Parque Maracanã	Provenda Imobiliária	(62) 98524-0272
4	GO 060	frente para a BR	Recreio dos Funcionários	Pina Imóveis	(62) 3920-0001
5	Avenida T-10	loja comercial	Setor Bueno	Provenda Imobiliária	(62) 98524-0272
6	Setor Bueno	Prédio comercial	Setor Bueno	Pina Imóveis	(62) 3920-0001
7	Rua T 53		Setor Bueno	Cristal Imóveis GO	(62) 3285-6000
8	Avenida T-10	loja comercial	Setor Bueno	Provenda Imobiliária	(62) 98524-0272
9	Avenida T-4	Agência em Shopping	Setor Bueno	Weder(Caixa/Gilog)	(62) 3612-1566
10	Avenida T-10, 1080	Prédio comercial	Setor Bueno	Provenda Imobiliária	(62) 98524-0272
11	Avenida T-10	4 pavs com elevador	Setor Bueno	Ribas Pinheiro Imóveis	(62) 3432-0606
12	Avenida T-2	com elevador	Setor Bueno	Ponto 10 Consultoria	(62) 3093-2828
13	Avenida Castelo Branco	Salão com mezanino	Setor Campinas	Alfa Center Imóveis	(62) 3236-6112
14	Avenida 85, 1070	Prédio comercial	Setor Sul	Alfa Center Imóveis	(62) 3236-6112
15	Avenida 85		Setor Sul	Provenda Imobiliária	(62) 98524-0272
16	Rua 115	pé direito duplo	Setor Sul	Lokal Imobiliária	(62) 3092-4664
17	Setor Pedro Ludovico		Setor Pedro Ludovico	Pina Imóveis	(62) 3920-0001
18	Rua 18, 222	Ed. Dr. João Braz Borges	Setor Oeste	Alfa Center Imóveis	(62) 3236-6112
19	Avenida Portugal, 33	Prédio comercial	Setor Oeste	Pointer Imóveis	(62) 3609-4777
20	Rua 04 Nº 925	Ed. Trianon	Setor Central	Getúlio Romão	(62) 99981-2890
21	Avenida Anhanguera, 3605	com 2 elevadores	Setor Leste Universitário	Marcelo Baiocchi Imóveis	(62) 4008-8888
22	Rua 255, 71	Agência Adilson Seabra, CAIXA	Setor Leste Universitário	Weder(Caixa/Gilog)	(62) 3612-1566
23	Setor Marechal Rondon	Com Pé direito de 10 metros	Setor Marechal Rondon	Pina Imóveis	(62) 3920-0001
24	Rua C-257, 200		Setor Nova Suíça	Conectiva Imóveis	(62) 3232-8000
25	Avenida República do Líbano	Agência República do Líbano	Setor Oeste	Weder(Caixa/Gilog)	(62) 3612-1566
26	Rua 19, 167	terreo + 2 andares em frente a Justiça Federal	Setor Central	Sahb Imóveis	(62) 98115-3431
27	Av. Goiás, Nº 1027, Qd. 13 Lt. 58/111	Prédio comercial com amplo pé direito	Setor Central	Vesper Imobiliaria	(62) 3250-5500
28	Rua 7, 178	3 pavs + elevador	Setor Central	Camelo Imóveis	(62) 99618-4786
29	Avenida Anhanguera, 4467	2 pavs	Setor Central	Camelo Imóveis	(62) 99618-4786
30	Alameda do Botafogo	4 PavS sendo 1 subsolo	Setor Central	N2R Imóveis	(62) 3248-3400
31	Rua 4, 325	2 pavS	Setor Central	Desenrola Imóveis	(62) 99968-0705
32	Rua 19, 167	3 pavS	Setor Central	Sahb Imóveis	(62) 98115-3431
33	Rua 7, 178	3 pavS	Setor Central	Camelo Imóveis	(62) 99618-4786
34	Alameda do Botafogo	4 pavS	Setor Central	N2R Imóveis	(62) 3248-3400
35	Rua 94, 850	3 pavS	Setor Sul	AGM Imóveis	(62) 3240-8013
36	Rua 3, 399	Prédio comercial	Setor Central	Pointer Imoveis	(62) 3609-4777

AC	AT/Atér	Pad	* Pavs	* Gar=2	* Vgs	Ave=2	* Esq=2	Pot	* Ano	* Ofe=2	* R\$/mês	R\$/mês/m²
800,00	800,00	2	2,00	1	10	2	1	2	2.020	2	15.000,00	18,75
20.000,00	27.000,00	3	4,00	2	50	2	1	1	2.020	2	300.000,00	15,00
650,00	1.300,00	1	1,00	1	60	1	2	1	2.020	2	10.000,00	15,38
5.600,00	29.000,00	2	1,00	1	20	2	1	1	2.020	2	85.000,00	15,18
900,00	900,00	3	1,00	1	16	2	2	3	2.020	2	36.000,00	40,00
1.600,00	533,33	3	3,00	2	26	1	1	3	2.020	2	49.000,00	30,63
1.600,00	400,00	1	3,00	2	5	1	1	3	2.020	2	15.000,00	9,38
444,84	444,84	3	1,00	1	8	2	2	3	2.020	2	19.000,00	42,71
1.300,00	400,00	3	3,00	2	15	2	2	3	2.020	2	61.000,00	46,92
993,00	331,00	3	3,00	1	15	2	2	3	2.020	2	40.000,00	40,28
1.570,00	1.200,00	3	4,00	2	11	2	1	3	2.020	2	60.000,00	38,22
1.600,00	550,00	2	3,00	2	16	2	1	3	2.020	2	49.000,00	30,63
1.070,00	1.022,00	1	3,00	2	50	2	2	1	2.020	2	12.000,00	11,21
2.507,00	805,00	2	7,00	2	28	2	1	1	2.020	2	33.000,00	13,16
2.570,50	3.161,00	2	3,00	1	64	2	1	1	2.020	2	70.000,00	27,23
1.950,00	650,00	3	5,00	2	24	1	1	1	2.020	2	45.000,00	23,08
1.902,00	634,00	2	4,00	2	10	1	1	1	2.020	2	25.000,00	13,14
1.771,00	529,82	3	3,00	2	15	1	1	1	2.020	2	36.500,00	20,61
3.300,00	579,00	3	4,00	2	30	2	2	1	2.020	2	48.000,00	14,55
1.854,00	2.000,00	3	2,00	1	0	1	1	2	2.020	2	40.000,00	21,57
2.705,06	484,00	2	9,00	1	0	2	1	2	2.020	2	20.000,00	7,39
1.300,00	980,00	3	3,00	2	20	1	1	2	2.020	2	45.694,00	35,15
3.300,00	5.800,00	2	1,00	2	80	1	1	2	2.020	2	65.000,00	19,70
940,00	370,50	3	3,00	2	12	1	1	3	2.020	2	30.000,00	31,91
1.400,00	1.200,00	3	3,00	2	25	2	2	1	2.020	2	36.742,00	26,24
873,70	291,23	2	3,00	1	0	1	1	2	2.021	2	16.500,00	18,89
665,46	990,22	1	2,00	1	0	2	1	2	2.021	2	18.000,00	27,05
1.100,00	400,00	1	3,00	1	0	1	2	2	2.021	2	14.000,00	12,73
1.800,00	900,00	2	2,00	1	0	2	1	2	2.021	2	40.000,00	22,22
860,00	215,00	2	4,00	2	14	2	2	2	2.021	2	17.000,00	19,77
332,00	166,00	3	2,00	1	0	1	1	2	2.021	2	16.600,00	50,00
873,70	300,00	2	3,00	1	0	1	1	2	2.022	2	16.500,00	18,89
1.100,00	400,00	1	3,00	1	0	1	1	2	2.022	2	14.000,00	12,73
860,00	250,00	2	4,00	2	14	2	1	2	2.022	2	14.000,00	16,28
969,00	350,00	2	3,00	1	6	1	2	1	2.022	2	18.000,00	18,58
1.136,00	868,00	2	2,00	2	11	1	1	2	2.022	2	15.000,00	13,20

T...	Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Elast.
	AC	1.388,5083	-1,47	-0,000069	x	-3,47%
	<b>AT/Atér</b>	1.917,4838	-3,01	-123,781944	1/x	3,95%
	<b>Pad</b>	2,1667	6,63	0,355019	x	7,36%
	<b>Ave=2</b>	1,0000	1,56	0,130666	x	13,96%
	<b>Pot</b>	1,9167	3,94	0,470822	ln(x)	4,78%
	R\$/mê...	25,7910	11,20	2,203600	ln(y)	

Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

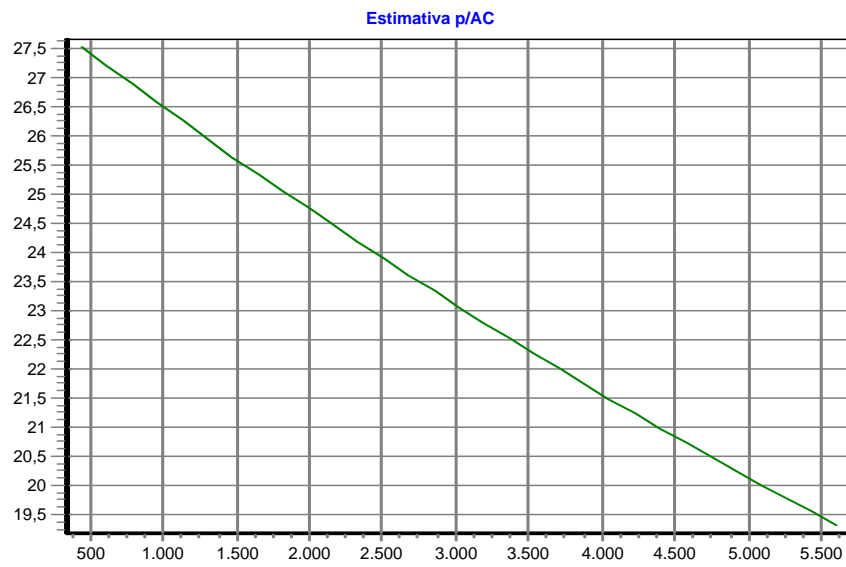




Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

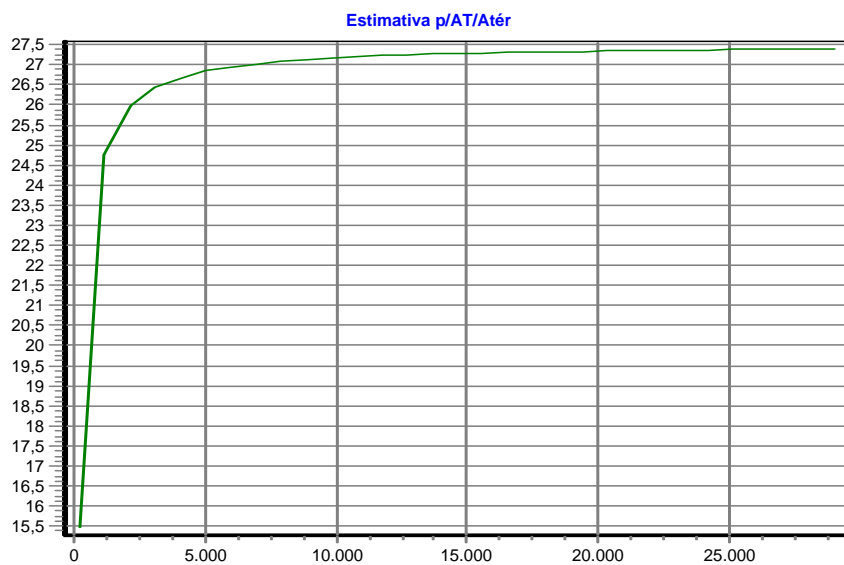


Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

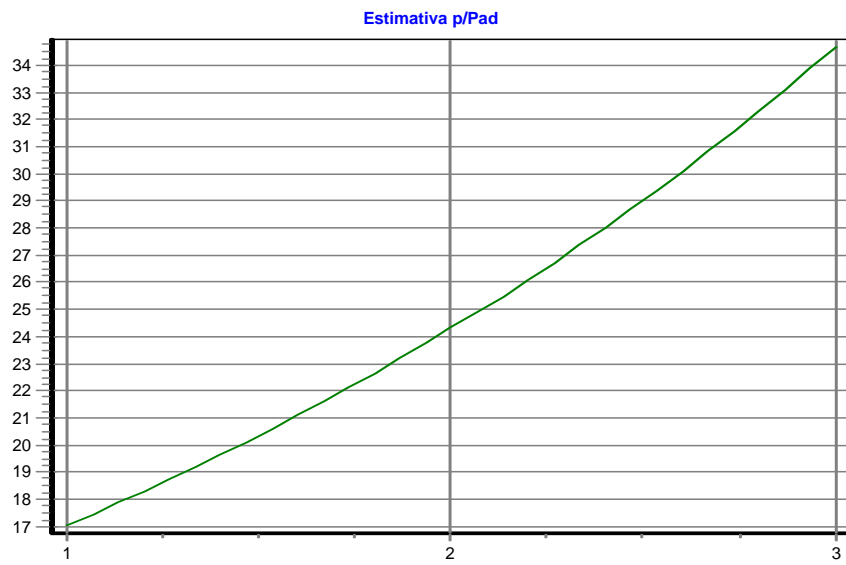


Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

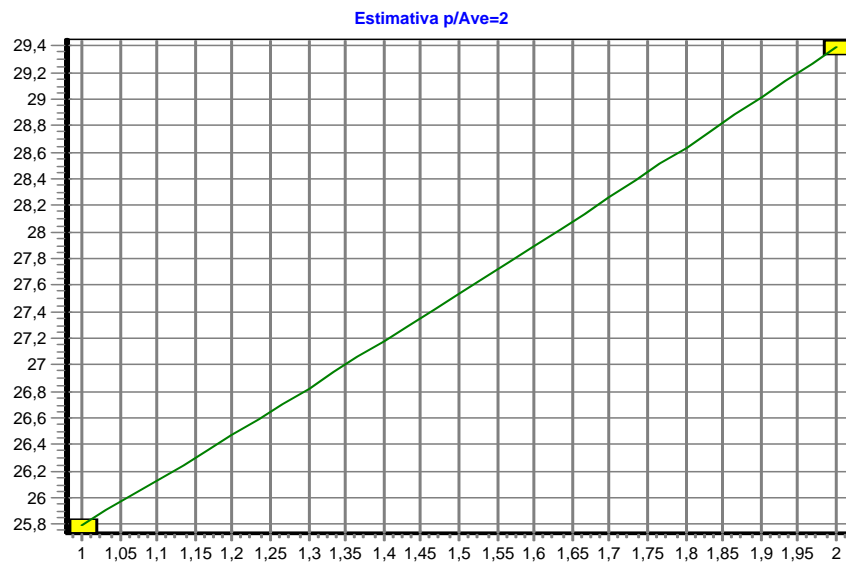
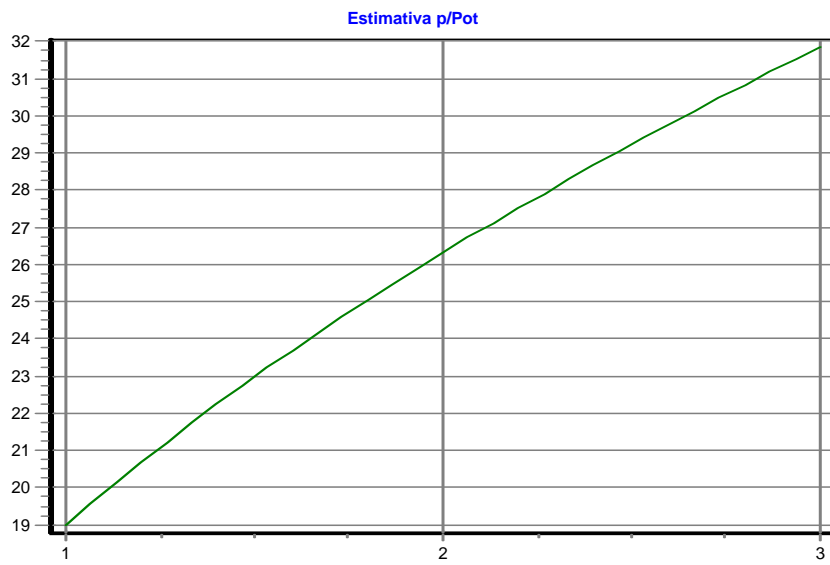
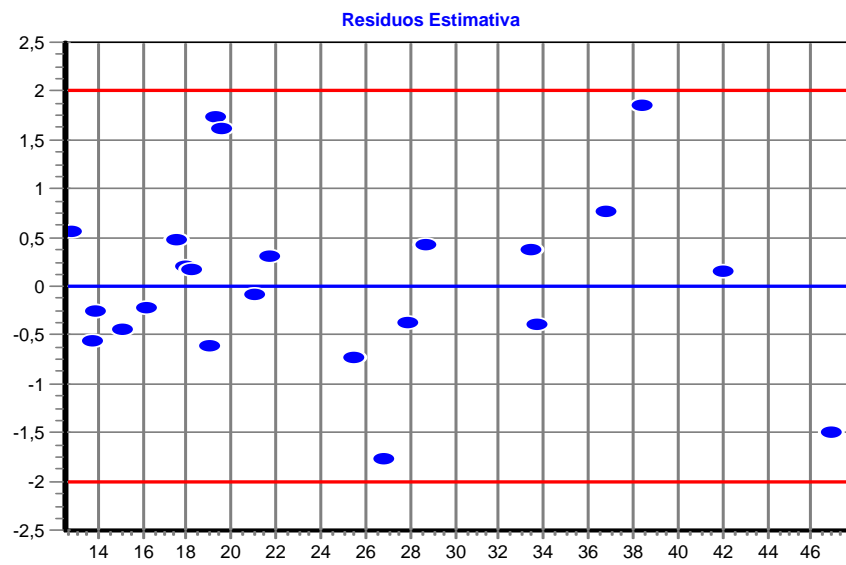


Gráfico da elasticidade da função no ponto médio



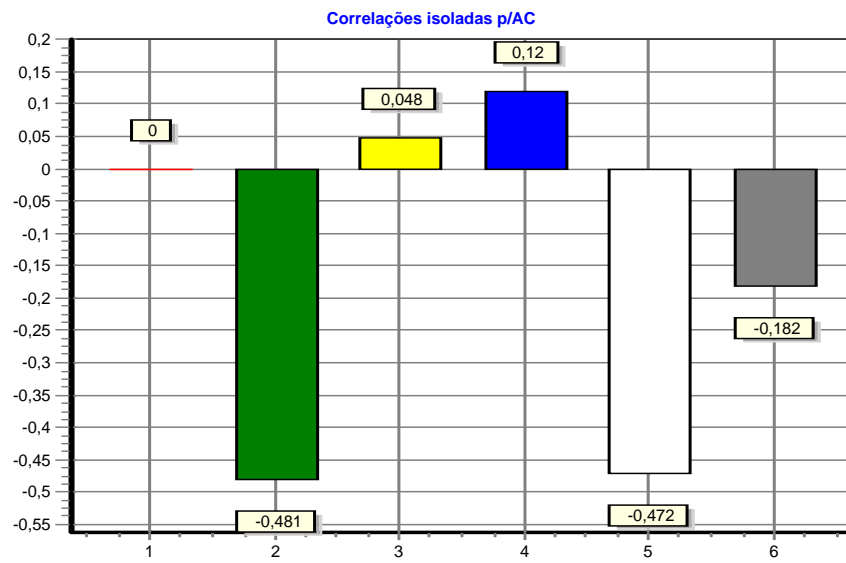
Da...	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo...	Residuo/DP ...	Residuo/DP ...	Varição Inicial	Varição Resi...	Varição Expl...
1	18,75	26,89	-8,14	-43,41%	-1,78	-1,94	1,30%	17,51%	-1,58%
15	27,23	19,29	7,94	29,16%	1,73	1,85	0,31%	16,66%	-2,60%
27	27,05	19,60	7,45	27,53%	1,62	1,73	0,27%	14,65%	-2,29%
13	11,21	13,81	-2,60	-23,20%	-0,57	-1,12	7,00%	1,79%	7,93%
9	46,92	38,42	8,50	18,11%	1,85	1,07	20,12%	19,08%	20,31%
5	40,00	46,90	-6,90	-17,25%	-1,50	-0,85	9,63%	12,58%	9,11%
34	16,28	19,05	-2,77	-17,03%	-0,60	-0,84	2,67%	2,03%	2,78%
3	15,38	12,80	2,58	16,77%	0,56	0,99	3,29%	1,76%	3,56%
17	13,14	15,16	-2,02	-15,37%	-0,44	-0,77	5,11%	1,08%	5,82%
29	22,22	25,54	-3,32	-14,95%	-0,72	-0,75	0,20%	2,92%	-0,28%
30	19,77	17,58	2,19	11,09%	0,48	0,63	0,88%	1,27%	0,81%
28	12,73	13,88	-1,15	-9,07%	-0,25	-0,47	5,49%	0,35%	6,40%
33	12,73	13,88	-1,15	-9,07%	-0,25	-0,47	5,49%	0,35%	6,40%
10	40,28	36,79	3,49	8,67%	0,76	0,49	9,98%	3,22%	11,19%
4	15,18	16,23	-1,05	-6,90%	-0,23	-0,36	3,43%	0,29%	3,99%
25	26,24	27,96	-1,72	-6,56%	-0,38	-0,34	0,13%	0,78%	0,01%
12	30,63	28,72	1,91	6,25%	0,42	0,35	1,52%	0,97%	1,62%
16	23,08	21,65	1,43	6,18%	0,31	0,34	0,08%	0,54%	-0,01%
24	31,91	33,72	-1,81	-5,67%	-0,39	-0,30	2,22%	0,86%	2,46%
26	18,89	17,92	0,97	5,15%	0,21	0,28	1,24%	0,25%	1,41%
22	35,15	33,46	1,69	4,82%	0,37	0,27	4,56%	0,76%	5,24%
32	18,89	18,14	0,75	3,97%	0,16	0,22	1,24%	0,15%	1,43%
18	20,61	20,99	-0,38	-1,87%	-0,08	-0,10	0,59%	0,04%	0,69%
8	42,71	42,03	0,68	1,58%	0,15	0,09	13,29%	0,12%	15,63%

Gráfico de Resíduos padronizados x Valores estimados



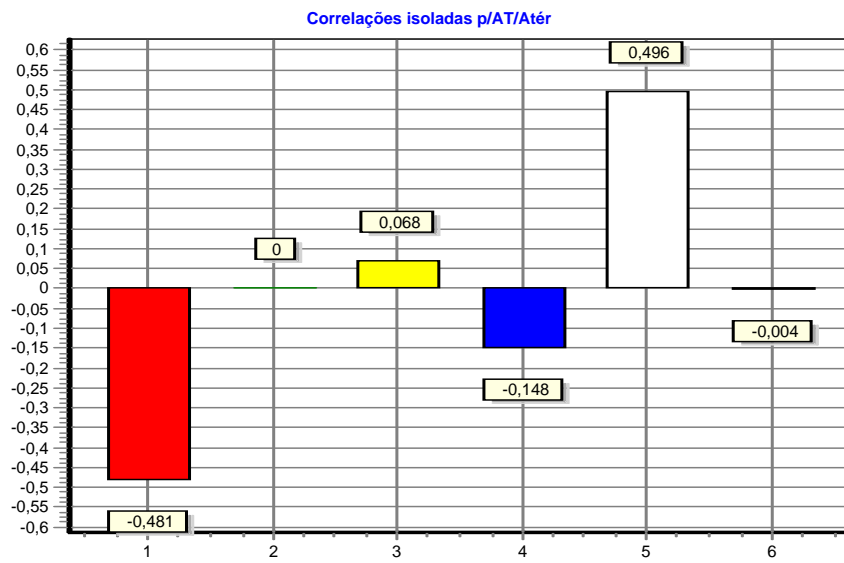
Id	Variável	Transf.	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
AC		x	x1	0	-0,48	0,05	0,12	-0,47	-0,18
AT/Atér		1/x	x2	-0,48	0	0,07	-0,15	0,50	0,00
Pad		x	x3	0,05	0,07	0	0,08	0,24	0,74
Ave=2		x	x4	0,12	-0,15	0,08	0	0,21	0,34
Pot		ln(x)	x5	-0,47	0,50	0,24	0,21	0	0,58
R\$/mês/m <sup>2</sup>		ln(y)	y	-0,18	0,00	0,74	0,34	0,58	0

### Correlações parciais isoladas

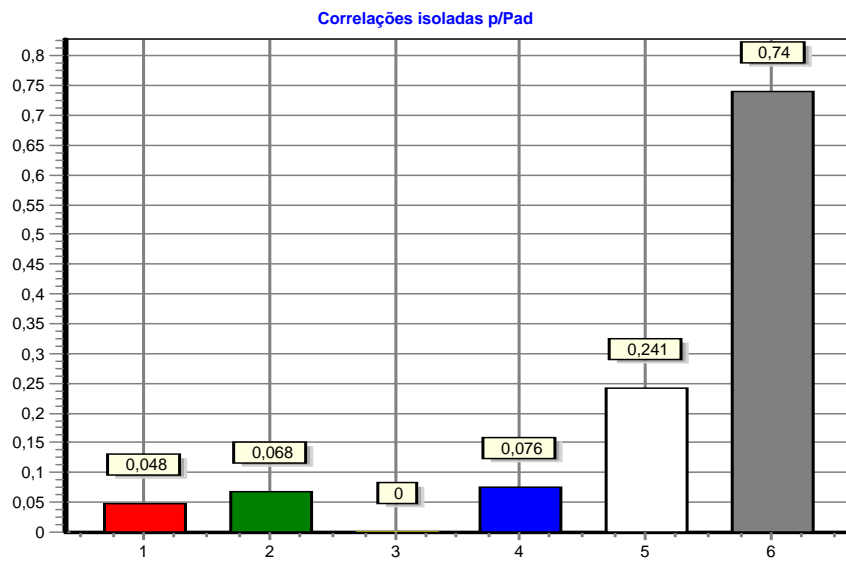




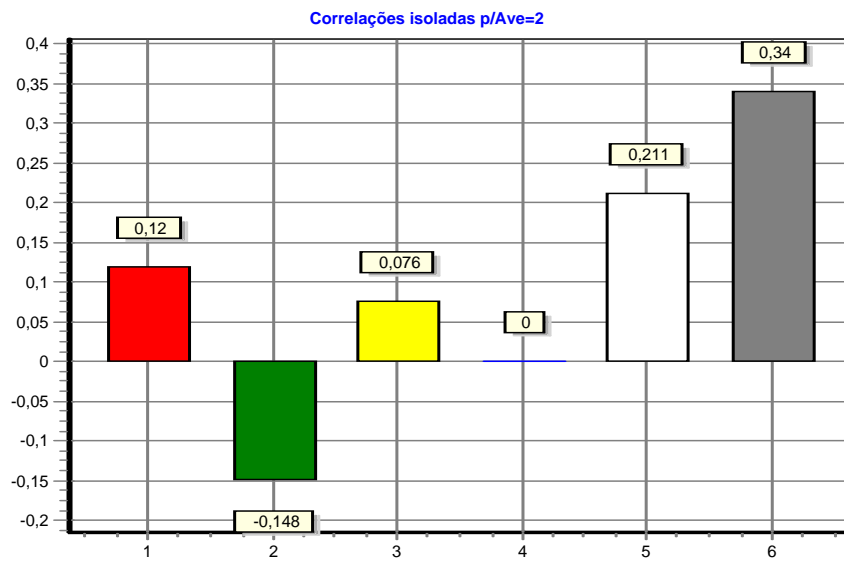
### Correlações parciais isoladas



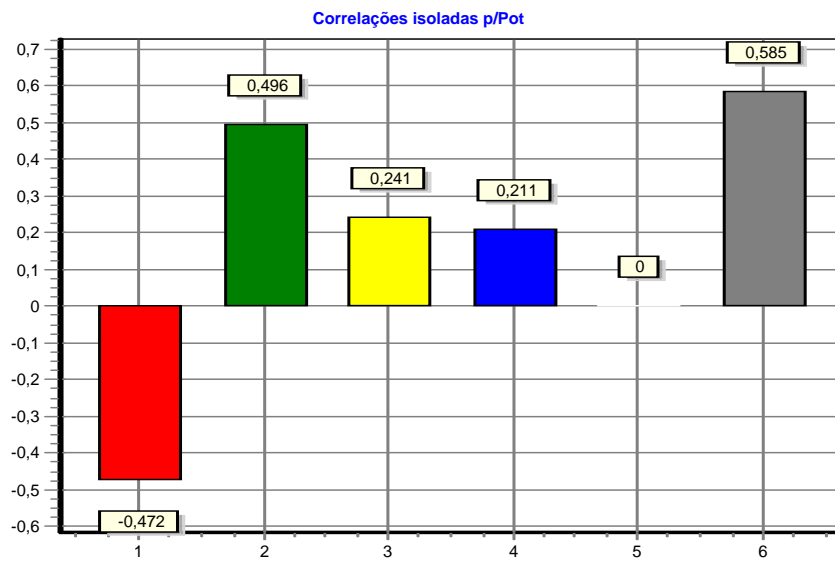
### Correlações parciais isoladas



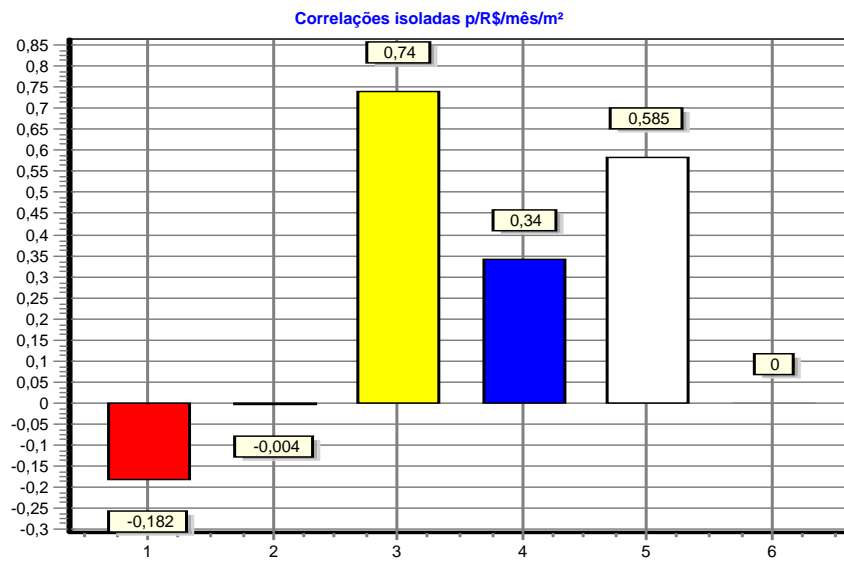
Correlações parciais isoladas



Correlações parciais isoladas



### Correlações parciais isoladas



Dados	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo Relati...	Residuo/DP Estimativa	Residuo/DP Regressão
1	18,75	26,89	-8,14	-43,41%	-1,78	-1,94
3	15,38	12,80	2,58	16,77%	0,56	0,99
4	15,18	16,23	-1,05	-6,90%	-0,23	-0,36
5	40,00	46,90	-6,90	-17,25%	-1,50	-0,85
8	42,71	42,03	0,68	1,58%	0,15	0,09
9	46,92	38,42	8,50	18,11%	1,85	1,07
10	40,28	36,79	3,49	8,67%	0,76	0,49
12	30,63	28,72	1,91	6,25%	0,42	0,35
13	11,21	13,81	-2,60	-23,20%	-0,57	-1,12
15	27,23	19,29	7,94	29,16%	1,73	1,85
16	23,08	21,65	1,43	6,18%	0,31	0,34
17	13,14	15,16	-2,02	-15,37%	-0,44	-0,77
18	20,61	20,99	-0,38	-1,87%	-0,08	-0,10
22	35,15	33,46	1,69	4,82%	0,37	0,27
24	31,91	33,72	-1,81	-5,67%	-0,39	-0,30
25	26,24	27,96	-1,72	-6,56%	-0,38	-0,34
26	18,89	17,92	0,97	5,15%	0,21	0,28
27	27,05	19,60	7,45	27,53%	1,62	1,73
28	12,73	13,88	-1,15	-9,07%	-0,25	-0,47
29	22,22	25,54	-3,32	-14,95%	-0,72	-0,75
30	19,77	17,58	2,19	11,09%	0,48	0,63
32	18,89	18,14	0,75	3,97%	0,16	0,22
33	12,73	13,88	-1,15	-9,07%	-0,25	-0,47
34	16,28	19,05	-2,77	-17,03%	-0,60	-0,84

Gráfico de Valores Estimados x Observados

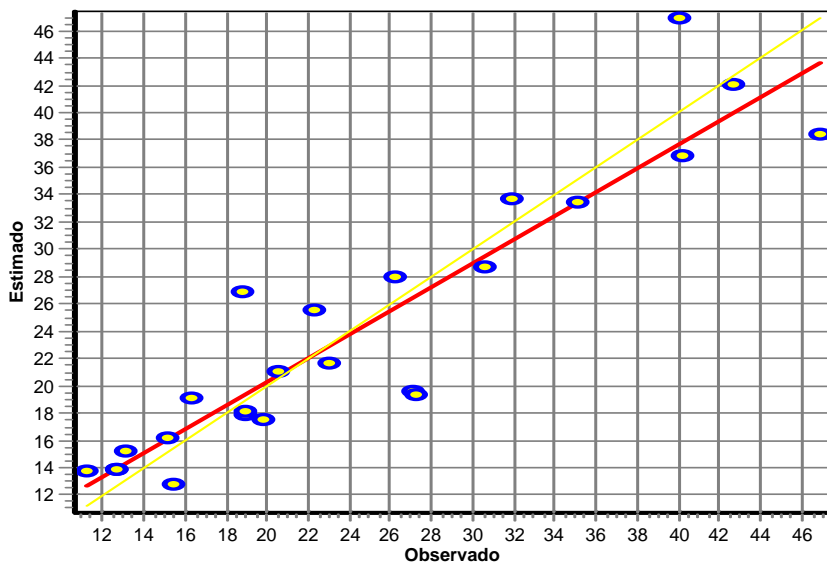
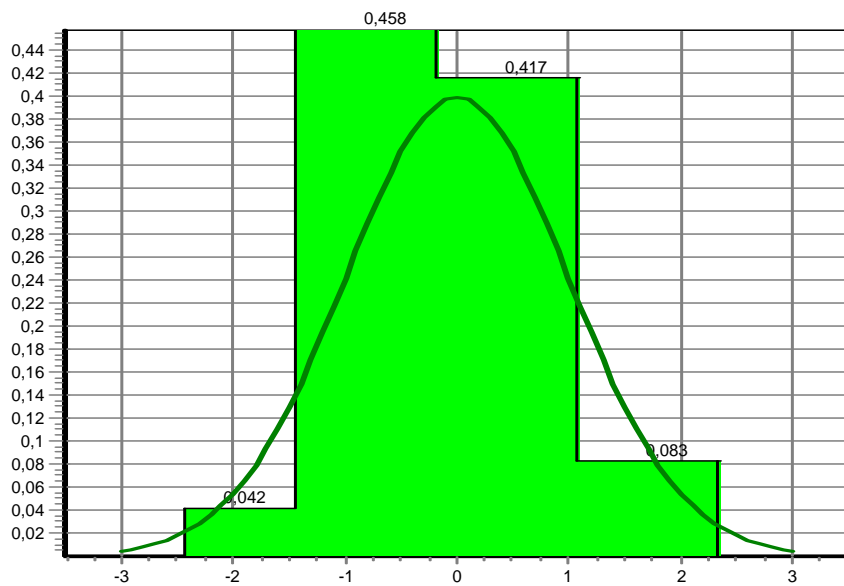


Gráfico de Aderência à Curva Normal Reduzida





**Modelo:**

**Data de Referência:**

**Informações Complementares:**

**Dados para a projeção de valores:**

- AC = 5.374,90
- AT Até = 1.158,50
- Pad = 2,00
- Esq=2 = 2,00
- Ano = 2.022,00
- Pot = 2,00
  
- Endereço =
- Complemento =
- Bairro =
- Informante =
- Telefone =

**Valores da Média para Nível de Confiança de 80%**

- Valor Unitário
- Mínimo (20,95%) = 3.078,77
- Médio = 3.894,92
- Máximo (26,51%) = 4.927,43
  
- Valor Total
- Mínimo = 16.548.058,13
- Médio = 20.934.813,57
- Máximo = 26.484.462,15
  
- Intervalo Predição
- Mínimo = 13.811.659,26
- Máximo = 31.731.626,95
- Mínimo (34,03%) = 2.569,66
- Máximo (51,57%) = 5.903,67
- 
- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 3.310,68
- RL Máximo = 4.479,16

**Relatório Estatístico - Regressão Linear**1) **Modelo:**

•

2) **Data de referência:**

•

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	12
Variáveis utilizadas no modelo:	7
Total de dados:	47
Dados utilizados no modelo:	40

4) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,8652386 / 0,8852746
Coefficiente de determinação:	0,7486379
Fisher - Snedecor:	16,38
Significância do modelo (%):	0,01

5) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	67%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	95%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	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	6,854	6	1,142	16,381
Não Explicada	2,301	33	0,070	
Total	9,156	39		

8) **Equação de regressão:**

$$\ln(R\$/m^2) = +101,8183479 + 335,170534 / AC + 0,0001410853485 * AT \text{ Até} + 0,2973301834 * Pad + 0,4740579567 * Esq=2 - 0,04742170715 * Ano + 0,2661601932 * Pot$$

• **Função estimativa (moda):**

$$R\$/m^2 = +1,544752018E+044 * e^{(+335,170534 / AC)} * e^{(+0,0001410853485 * AT \text{ Até})} * e^{(+0,2973301834 * Pad)} * e^{(+0,4740579567 * Esq=2)} * e^{(-0,04742170715 * Ano)} * e^{(+0,2661601932 * Pot)}$$

• **Função estimativa (mediana):**

$$R\$/m^2 = +1,656329202E+044 * e^{(+335,170534 / AC)} * e^{(+0,0001410853485 * AT \text{ Até})} * e^{(+0,2973301834 * Pad)} * e^{(+0,4740579567 * Esq=2)} * e^{(-0,04742170715 * Ano)} * e^{(+0,2661601932 * Pot)}$$

• **Função estimativa (média):**

$$R\$/m^2 = +1,715104563E+044 * e^{(+335,170534 / AC)} * e^{(+0,0001410853485 * AT \text{ Até})} * e^{(+0,2973301834 * Pad)} * e^{(+0,4740579567 * Esq=2)} * e^{(-0,04742170715 * Ano)} * e^{(+0,2661601932 * Pot)}$$

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
AC	1/x	4,55	0,01
AT Até	x	2,15	3,94
Pad	x	4,61	0,01
Esq=2	x	4,58	0,01
Ano	x	-1,31	20,00
Pot	x	2,62	1,30
R\$/m <sup>2</sup>	ln(y)	1,39	17,33

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para AC	Isoladas	Influência
AT Até	-0,37	0,48
Pad	-0,18	0,55
Esq=2	0,10	0,18
Ano	0,47	0,48
Pot	0,09	0,27

## SisDEA Home - Modelagem de Dados

R\$/m <sup>2</sup>	0,35	0,62
--------------------	------	------

Correlações parciais para AT Até	Isoladas	Influência
Pad	-0,07	0,31
Esq=2	0,33	0,05
Ano	-0,35	0,03
Pot	-0,22	0,19
R\$/m <sup>2</sup>	0,14	0,35

Correlações parciais para Pad	Isoladas	Influência
Esq=2	0,01	0,29
Ano	0,08	0,17
Pot	0,40	0,01
R\$/m <sup>2</sup>	0,45	0,63

Correlações parciais para Esq=2	Isoladas	Influência
Ano	-0,20	0,01
Pot	-0,18	0,33
R\$/m <sup>2</sup>	0,56	0,62

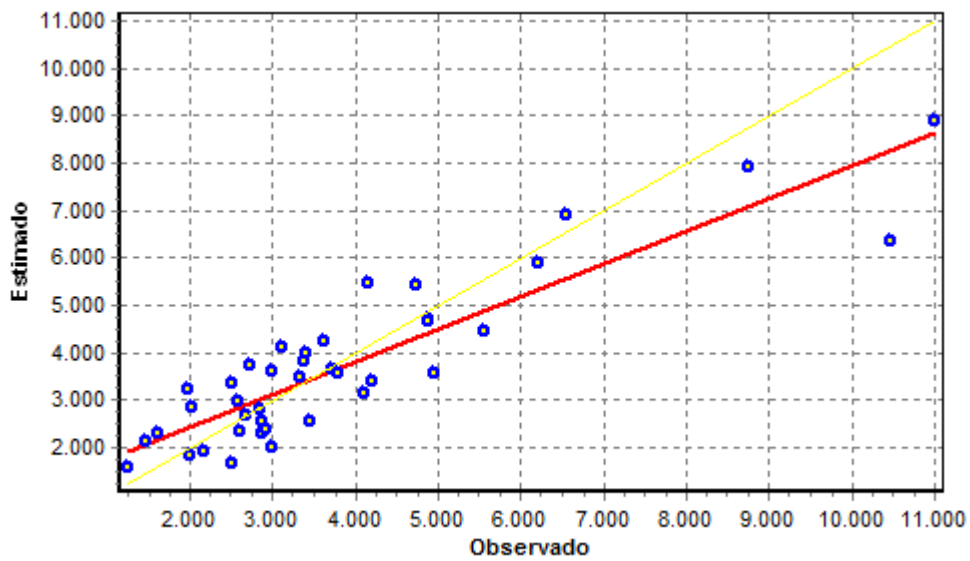
Correlações parciais para Ano	Isoladas	Influência
Pot	0,41	0,39
R\$/m <sup>2</sup>	0,08	0,22

Correlações parciais para Pot	Isoladas	Influência
R\$/m <sup>2</sup>	0,32	0,42

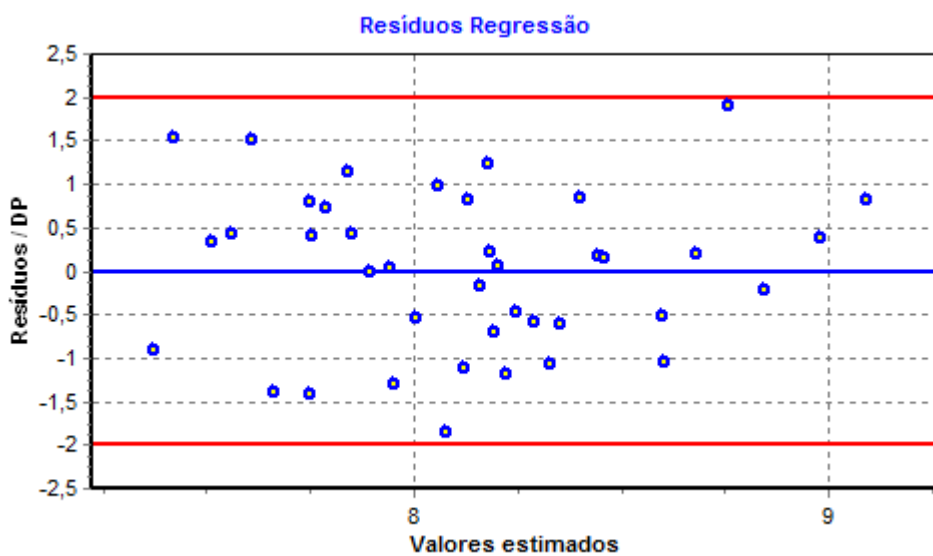
**Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2**

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	III
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	II
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%	II
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



Dado	Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone	AC
1	Avenida Consolação	Galpão	Cidade Jardim	Urbs Rt Private	(62) 99849-2007	1.495,00
2	Avenida Inconfidência	Mezanino	Ipiranga	Provenda A Imobiliária	(62) 3238-7171	1.144,00
3	Rua C 130	Mezanino com 20 Vgs	Jardim América	Urbs Rt Private	(62) 99849-2007	1.322,00
4	Avenida C 197	Possui 2 Pav	Jardim América	Queiroz Silveira	(62) 3945-0045	950,00
5	Avenida T-9	Pé Direito Duplo	Jardim América	Líder Imobiliária	(62) 98253-0910	800,00
6	Avenida C 197		Jardim América	Oron	(62) 3991-8006	988,00
7	Avenida Leonardo Da Vinci		Jardim Da Luz	Alfa Center Imóveis	(62) 3236-6111	2.156,00
8	Rua 24	Subsolo	Jardim Goiás	Urbs Rt Private	(62) 99849-2007	1.300,00
9	Avenida Central	Possui 2 Pav	Jardim Nova Espera...	Sandro Avalo	(62) 99657-3200	580,00
10	Avenida Castelo Branco		Rodoviário	Oron	(62) 3991-8006	1.421,00
11	Rua Juriti		Santa Genoveva	Brasil Brokers Goiania	(62) 3209-2000	603,00
12	Rua S-5 Lote 23	Possui 6 Pav	Setor Bela Vista	Fernando Imóveis	(62) 99241-1590	2.430,00
13	Avenida T-13	Subsolo, possui elevador	Setor Bela Vista	Urbs Rt Private	(62) 99849-2007	1.242,00
14	Avenida T-2	Possui 3 Pav sendo 1 subsolo	Setor Bueno	Tadeu França Imóveis	(62) 8119-0800	1.675,00
15	Avenida T-10	Possui 3 Pav	Setor Bueno	Provenda Imobiliária	(62) 98524-0272	993,00
16	Rua T	Possui 2 Pav	Setor Bueno	Acontece Imobiliária	(61) 3341-3535	950,00
17	Avenida Anhanguera		Setor Campinas	Rq Empreendimentos	(62) 98112-0890	2.000,00
18	Avenida 24 De Outubro		Setor Campinas	Castel Imóveis Ltda	(62) 3281-0111	382,33
19	Avenida 24 De Outubro	Galpão	Setor Campinas	Kleber Corretor	(62) 99946-8797	1.957,00
20	Rua Quintino Bocaiúva	Possui 3 Pav	Setor Campinas	Líder Imobiliária	(62) 3541-6575	620,00
21	Setor Central	3 pavimentos	Setor Central	BambuÍ Empreendimentos	(62) 3239-1919	360,00
22	Rua 23	2 pavimentos	Setor Central	My Broker Bueno	(62) 99422-8161	491,00
23	Avenida Anhanguera, 5365	2 Pavimentos	Setor Central	Carvalho Imóveis	(62) 3541-6260	689,00
24	Avenida Tocantins	3 Pavimentos	Setor Central	Lokal Imobiliária	(62) 3092-4664	400,00
25	Avenida Goiás Nº 150	Possui 2 Pav	Setor Central	BambuÍ Empreendimentos	(62) 3239-1919	600,00
26	Rua 5	Possui 4 Pavimentos Tipo	Setor Central	Maia & Figueiredo	(62) 3541-0000	2.093,00
27	Avenida Anhanguera	4 pavimentos	Setor Central	Oron	(62) 3991-8006	389,00
28	Avenida Castelo Branco	Possui 2 Pav	Setor Coimbra	Mayconn Braga	(62) 3088-2018	2.970,00
29	Avenida Perimetral Qd 05 Lote 148	Imóvel Comercial	Setor Coimbra	Francisco Junior	(62) 3291-3233	1.275,00
30	Rua 210	Possui 3 Pav	Setor Coimbra	Alfa Center Imóveis	(62) 3236-6111	1.200,00
31	Avenida Castelo Branco	Possui 5 pav, com garagem...	Setor Coimbra	Azul Imóveis	(62) 3088-0241	4.194,95
32	Avenida 85	Possui 3 Pav, com elevador	Setor Marista	Vésper	(62) 3250-5555	2.413,00
33	Rua 301	Possui 2 Pav	Setor Norte Ferroviário	Isabelle Carvalho Pimenta	(62) 99382-5778	1.500,00
34	Avenida Contorno	Possui 5 Pav com elevador	Setor Norte Ferroviário	Marcos Aurélio Vieira Silva	(61) 99609-8625	4.500,00
35	Avenida Contorno	Possui 2 Pav	Setor Norte Ferroviário	Marcos Aurélio Vieira Silva	(61) 99609-8625	10.000,00
36	Rua Dom Pedro II	Possui 5 Pav	Setor Santos Dumont	Dbx Imóveis	(62) 98102-3552	1.560,00
37	Avenida C-17	Prédio Comercial	Setor Sudoeste	Alfa Center Imóveis	(62) 2323-6611	1.300,00
38	Rua 94a	Com elevador	Setor Sul	Pedro Oliveira Consultor Imobiliário	(62) 98203-3038	930,00
39	Avenida 85	Possui 3 Pav	Setor Sul	Kelen Neves Bezerra	(62) 98268-0056	1.445,00
40	Rua 115	Possui 4 Pav, com elevador,	Setor Sul	Sirley Aparecida Da Silva	(62) 9980-0537	1.952,00

	AT Atér	Pad	* Vgs	Esq=2	* Top 10=2	* Ave=2	Ano	* Ofc=2	* R\$	Pot	R\$/m²
	1.976,00	1,00	0,00	1,00	1,00	2,00	2.018,00	2,00	2.200.000,00	1,00	1.471,57
	2.560,00	1,00	0,00	2,00	1,00	2,00	2.018,00	2,00	3.900.000,00	1,00	3.409,09
	1.060,00	1,00	20,00	1,00	1,00	1,00	2.018,00	2,00	2.850.000,00	1,00	2.155,82
	1.500,00	1,00	0,00	2,00	1,00	2,00	2.017,00	2,00	3.200.000,00	1,00	3.368,42
	430,00	2,00	10,00	1,00	1,00	2,00	2.020,00	2,00	2.750.000,00	1,00	3.437,50
	1.780,00	1,00	0,00	2,00	1,00	2,00	2.018,00	2,00	2.690.000,00	1,00	2.722,67
	1.043,00	1,00	15,00	1,00	1,00	2,00	2.018,00	2,00	2.780.000,00	1,00	1.289,42
	519,00	2,00	20,00	1,00	2,00	1,00	2.018,00	2,00	3.500.000,00	2,00	2.692,30
	301,00	2,00	0,00	2,00	1,00	2,00	2.020,00	2,00	1.700.000,00	1,00	2.931,03
	1.434,00	2,00	0,00	1,00	1,00	2,00	2.018,00	2,00	3.798.000,00	1,00	2.672,76
	842,00	2,00	0,00	2,00	1,00	1,00	2.018,00	2,00	2.500.000,00	1,00	4.145,93
	830,00	3,00	35,00	1,00	1,00	1,00	2.020,00	2,00	12.000.000,00	2,00	4.938,27
	455,00	3,00	18,00	1,00	1,00	1,00	2.018,00	2,00	4.500.000,00	2,00	3.623,18
	750,00	2,00	18,00	1,00	2,00	2,00	2.017,00	2,00	3.300.000,00	2,00	1.970,14
	747,00	3,00	0,00	2,00	1,00	2,00	2.020,00	2,00	6.500.000,00	2,00	6.545,82
	750,00	2,00	0,00	1,00	2,00	1,00	2.018,00	2,00	3.600.000,00	2,00	3.789,47
	666,67	1,00	0,00	1,00	1,00	2,00	2.018,00	2,00	5.000.000,00	1,00	2.500,00
	1.740,09	1,00	0,00	2,00	1,00	2,00	2.018,00	2,00	4.000.000,00	1,00	10.462,16
	1.957,00	1,00	20,00	1,00	1,00	2,00	2.018,00	2,00	5.850.000,00	1,00	2.989,26
	206,67	1,00	0,00	2,00	1,00	1,00	2.018,00	2,00	2.300.000,00	1,00	3.709,67
	600,00	2,00	0,00	1,00	1,00	2,00	2.021,00	2,00	1.700.000,00	2,00	4.722,22
	245,50	1,00	0,00	1,00	1,00	1,00	2.021,00	2,00	990.000,00	2,00	2.016,29
	431,00	2,00	0,00	1,00	1,00	2,00	2.021,00	2,00	2.900.000,00	2,00	4.209,00
	610,00	2,00	0,00	2,00	1,00	2,00	2.021,00	2,00	3.500.000,00	2,00	8.750,00
	360,00	1,00	0,00	1,00	1,00	2,00	2.020,00	2,00	1.700.000,00	2,00	2.833,33
	450,00	2,00	16,00	1,00	1,00	1,00	2.020,00	2,00	6.000.000,00	2,00	2.866,70
	103,00	2,00	0,00	1,00	1,00	2,00	2.021,00	2,00	1.900.000,00	2,00	4.884,32
	1.485,00	1,00	0,00	1,00	2,00	2,00	2.018,00	2,00	8.500.000,00	2,00	2.861,95
	800,00	2,00	12,00	1,00	1,00	2,00	2.020,00	2,00	3.300.000,00	2,00	2.588,24
	850,00	2,00	0,00	1,00	2,00	1,00	2.018,00	2,00	3.000.000,00	2,00	2.500,00
	755,65	3,00	0,00	2,00	2,00	2,00	2.018,00	2,00	26.000.001,00	2,00	6.197,92
	1.184,00	3,00	4,00	1,00	2,00	2,00	2.018,00	2,00	7.500.000,00	2,00	3.108,16
	750,00	1,00	0,00	1,00	1,00	1,00	2.018,00	2,00	3.900.090,00	2,00	2.600,06
	900,00	2,00	40,00	2,00	1,00	2,00	2.018,00	2,00	25.000.000,00	2,00	5.555,55
	4.000,00	3,00	0,00	2,00	1,00	2,00	2.018,00	2,00	110.000.000,...	2,00	11.000,00
	1.800,00	1,00	22,00	2,00	1,00	1,00	2.018,00	2,00	2.550.000,00	1,00	1.634,61
	700,00	2,00	10,00	2,00	1,00	2,00	2.020,00	2,00	3.900.000,00	1,00	3.000,00
	310,00	3,00	22,00	1,00	1,00	1,00	2.018,00	2,00	3.100.000,00	1,00	3.333,33
	520,00	1,00	0,00	1,00	1,00	2,00	2.020,00	2,00	1.800.000,00	1,00	1.245,67
	608,00	3,00	21,00	1,00	1,00	1,00	2.017,00	2,00	8.000.000,00	1,00	4.098,36



Dado		Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone	AC
41		Rua 85	Possui 3 Pavs	Setor Sul	Conectiva Imóveis	(62) 3232-8000	1.400,00
42		Rua Santa Luzia	Possui 4 Pavs	Vila Abajá	Pentagono Empreendimentos	(62) 4006-2600	4.800,00
43		Avenida Goiás, 20	Possui 3 Pavs	Setor Central	David Miranda	(62) 98245-5345	2.400,00
44		Avenida Paranaíba, 317	Possui 2 Pavs	Setor Central	Mauricio Henrique	(62) 98109-7000	1.100,00
45		Rua 9	Possui 3 Pavs	Setor Central	Pointer Imóveis	(62) 98159-4505	1.000,00
46		Rua 23	Possui 2 Pavs	Setor Central	My Broker Bueno	(62) 99422-8161	491,00
47		Rua 3	Possui 4 Pavs	Setor Central	Oron	(62) 3991-8006	389,00

	AT Atér	Pad	* Vgs	Esq=2	* Top 10=2	* Ave=2	Ano	* Ofe=2	* R\$	Pot	R\$/m²
	466,67	1,00	0,00	1,00	1,00	2,00	2.017,00	2,00	2.800.000,00	1,00	2.000,00
	2.256,00	2,00	15,00	1,00	1,00	1,00	2.020,00	2,00	7.680.000,00	1,00	1.600,00
	800,00	2,00	14,00	1,00	1,00	2,00	2.022,00	2,00	7.000.000,00	2,00	2.916,67
	908,00	2,00	0,00	1,00	1,00	2,00	2.022,00	2,00	1.800.000,00	2,00	1.636,36
	400,00	2,00	0,00	1,00	1,00	1,00	2.022,00	2,00	1.600.000,00	2,00	1.600,00
	250,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2.022,00	2,00	990.000,00	2,00	2.016,29
	360,00	2,00	0,00	1,00	1,00	1,00	2.022,00	2,00	1.900.000,00	2,00	4.884,32

T...	Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Elast.
	AC	1.716,5820	4,55	335,170534	1/x	-6,78%
	AT Até	980,8438	2,15	0,000141	x	5,65%
	Pad	1,8250	4,61	0,297330	x	6,13%
	Esq=2	1,0000	4,58	0,474058	x	60,65%
	<b>Ano</b>	2.018,9500	-1,31	-0,047422	x	-2,34%
	Pot	1,0000	2,62	0,266160	x	30,49%
	R\$/m <sup>2</sup>	2.192,4508	1,39	101,818348	ln(y)	

Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

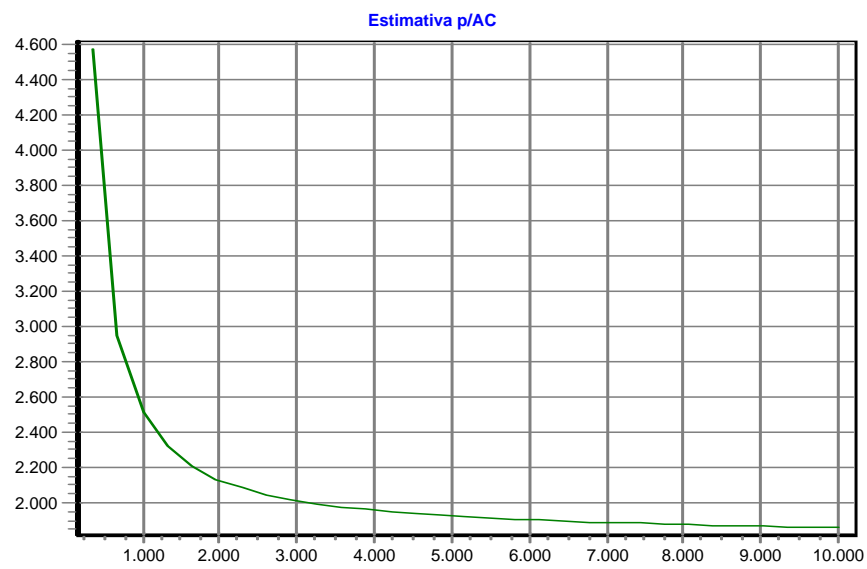


Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

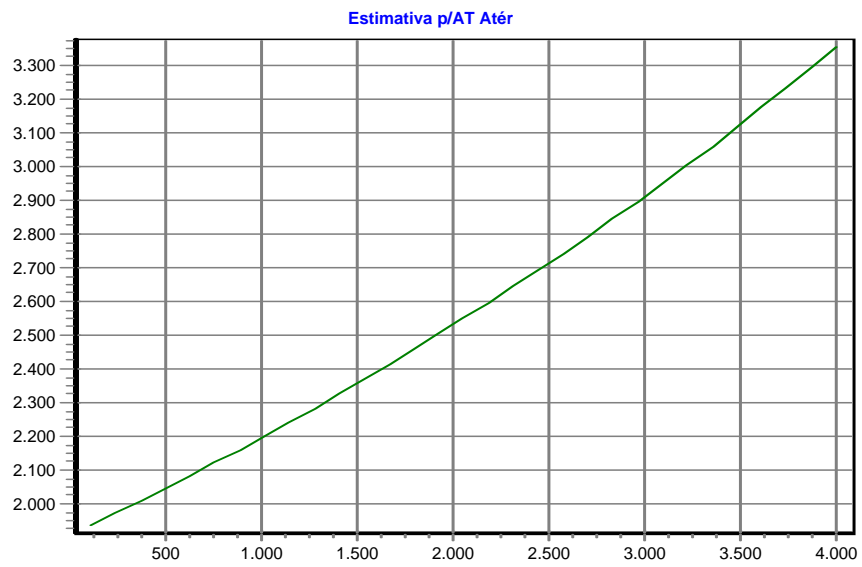


Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

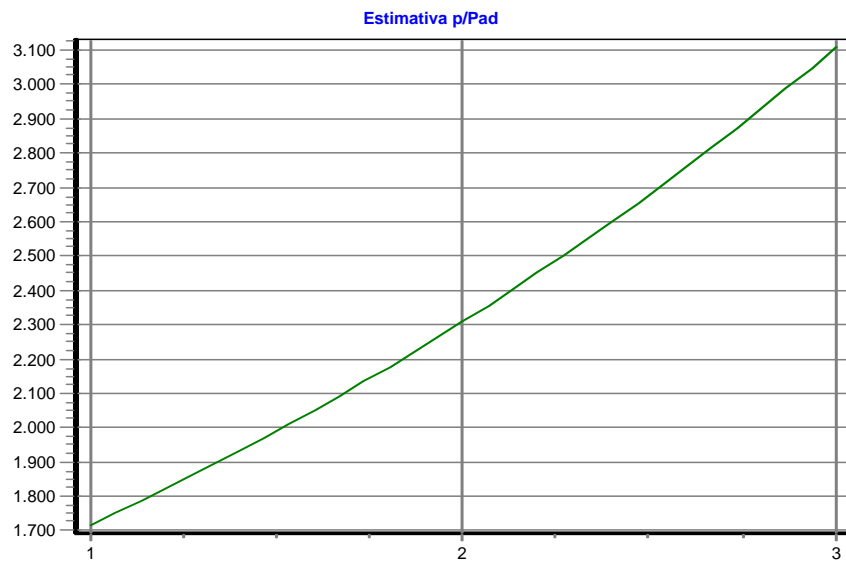


Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

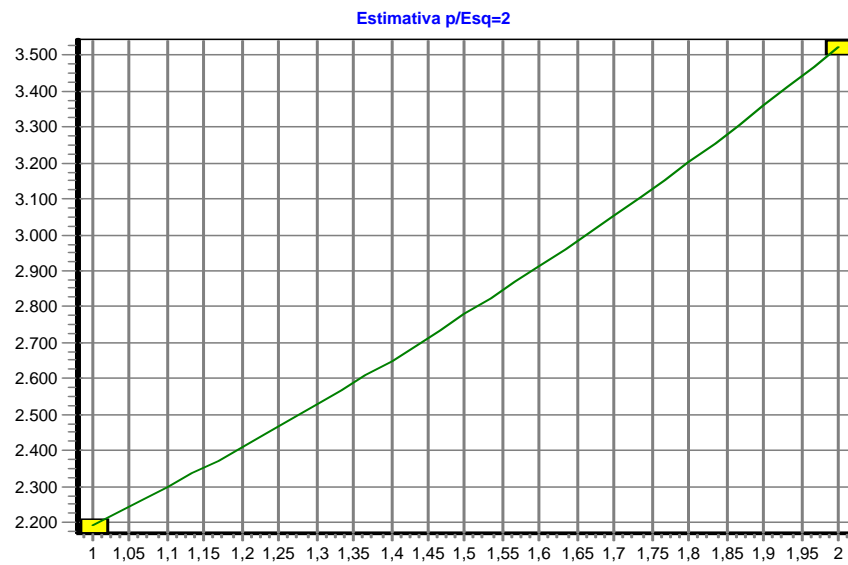


Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

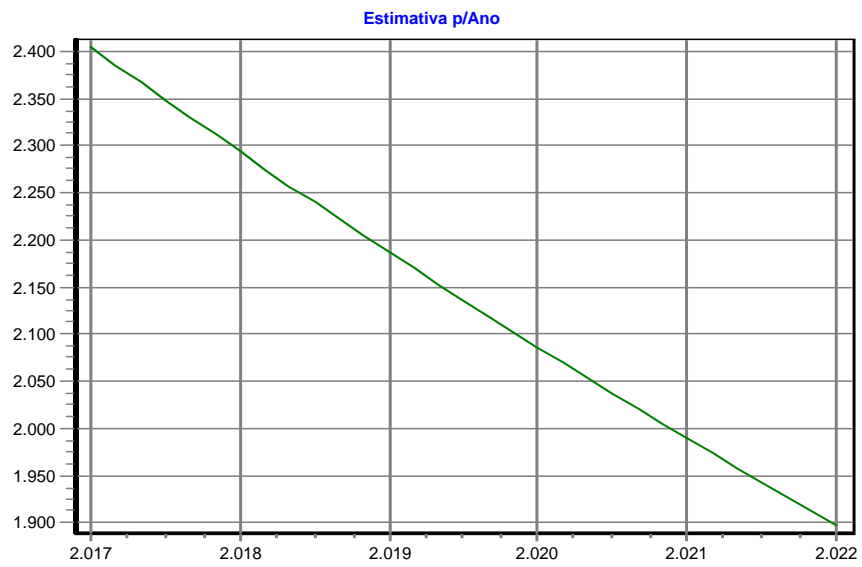
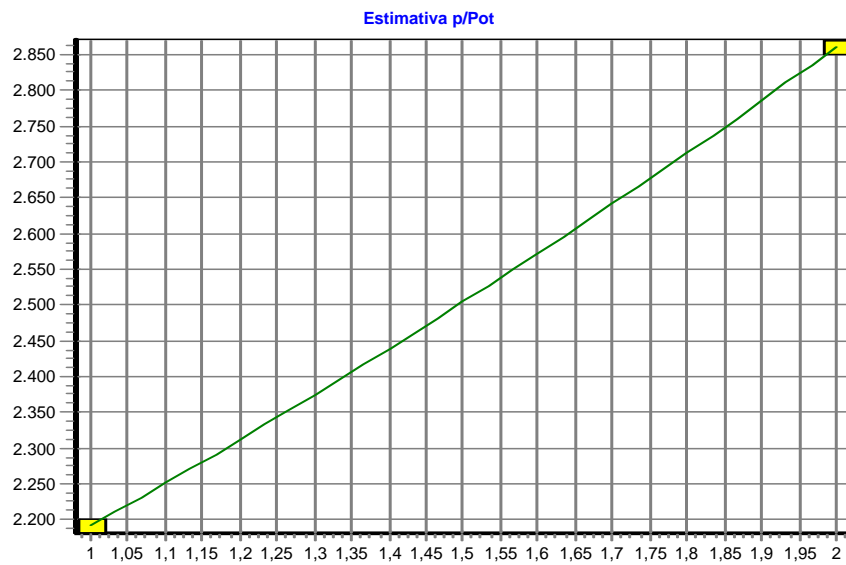


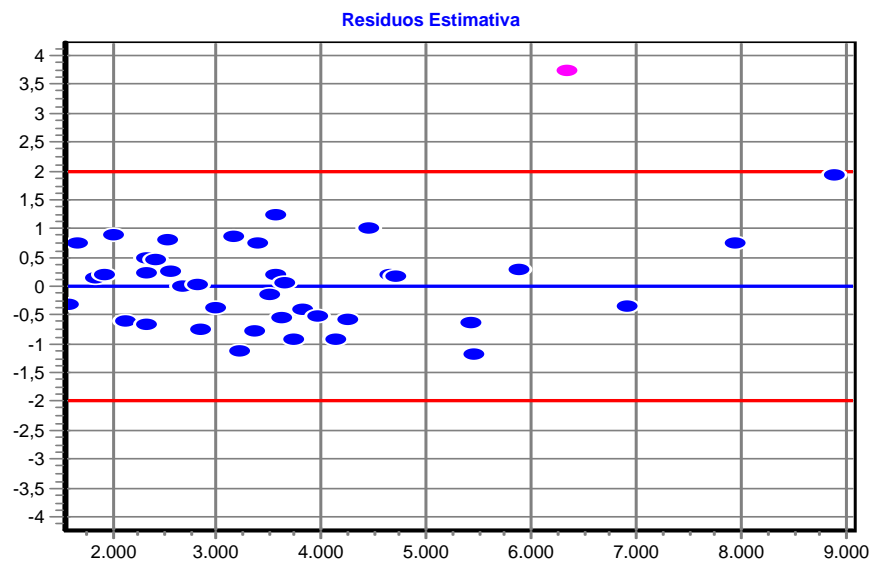


Gráfico da elasticidade da função no ponto médio



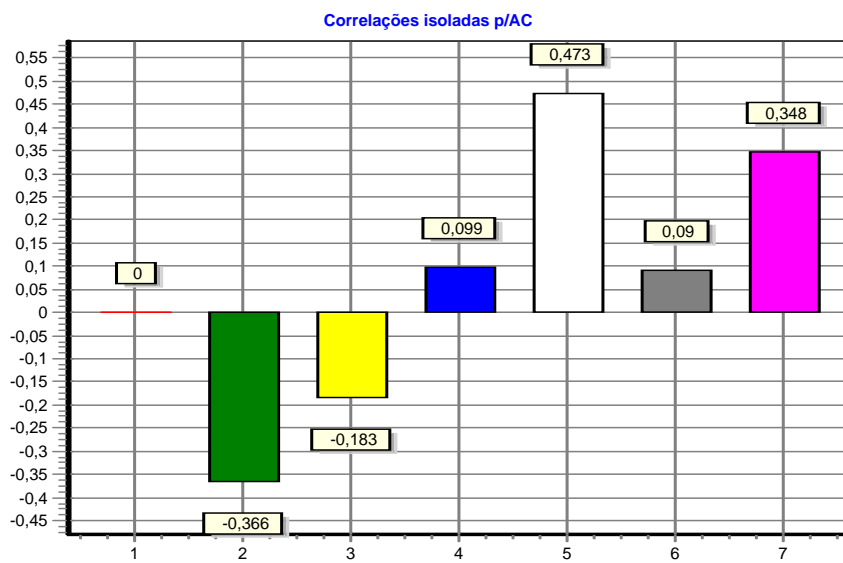
Da...	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo...	Residuo/DP ...	Residuo/DP ...	Varição Inicial	Varição Resi...	Varição Expl...
14	1.970,14	3.215,44	-1.245,30	-63,21%	-1,13	-1,85	1,89%	3,86%	1,34%
42	1.600,00	2.320,40	-720,40	-45,02%	-0,65	-1,41	2,70%	1,29%	3,10%
1	1.471,57	2.125,73	-654,16	-44,45%	-0,59	-1,39	3,02%	1,06%	3,56%
46	2.016,29	2.844,85	-828,56	-41,09%	-0,75	-1,30	1,79%	1,71%	1,82%
18	10.462,16	6.342,97	4.119,19	39,37%	3,73	1,89	23,58%	42,21%	18,44%
6	2.722,67	3.726,86	-1.004,19	-36,88%	-0,91	-1,19	0,67%	2,51%	0,17%
30	2.500,00	3.366,45	-866,45	-34,66%	-0,79	-1,13	0,97%	1,87%	0,72%
17	2.500,00	1.669,92	830,08	33,20%	0,75	1,53	0,97%	1,71%	0,76%
32	3.108,16	4.128,46	-1.020,30	-32,83%	-0,92	-1,07	0,29%	2,59%	-0,34%
19	2.989,26	2.010,75	978,51	32,73%	0,89	1,50	0,39%	2,38%	-0,16%
11	4.145,93	5.458,40	-1.312,47	-31,66%	-1,19	-1,04	0,05%	4,29%	-1,12%
12	4.938,27	3.568,50	1.369,77	27,74%	1,24	1,23	0,65%	4,67%	-0,46%
39	1.245,67	1.586,62	-340,95	-27,37%	-0,31	-0,92	3,63%	0,29%	4,55%
5	3.437,50	2.542,77	894,73	26,03%	0,81	1,14	0,09%	1,99%	-0,44%
40	4.098,36	3.160,42	937,94	22,89%	0,85	0,98	0,04%	2,19%	-0,56%
37	3.000,00	3.612,01	-612,01	-20,40%	-0,55	-0,70	0,38%	0,93%	0,23%
34	5.555,55	4.437,73	1.117,82	20,12%	1,01	0,85	1,58%	3,11%	1,16%
23	4.209,00	3.385,93	823,07	19,56%	0,75	0,82	0,07%	1,69%	-0,37%
35	11.000,00	8.880,63	2.119,37	19,27%	1,92	0,81	27,57%	11,17%	32,09%
28	2.861,95	2.315,58	546,37	19,09%	0,50	0,80	0,52%	0,74%	0,45%
43	2.916,67	2.404,79	511,88	17,55%	0,46	0,73	0,46%	0,65%	0,41%
13	3.623,18	4.246,16	-622,98	-17,19%	-0,56	-0,60	0,03%	0,97%	-0,23%
2	3.409,09	3.972,33	-563,24	-16,52%	-0,51	-0,58	0,10%	0,79%	-0,09%
29	2.588,24	2.990,77	-402,53	-15,55%	-0,36	-0,55	0,85%	0,40%	0,97%
21	4.722,22	5.408,88	-686,66	-14,54%	-0,62	-0,51	0,42%	1,17%	0,21%
4	3.368,42	3.807,81	-439,39	-13,04%	-0,40	-0,46	0,12%	0,48%	0,02%
3	2.155,82	1.923,64	232,18	10,77%	0,21	0,43	1,53%	0,13%	1,92%
26	2.866,70	2.568,73	297,97	10,39%	0,27	0,42	0,51%	0,22%	0,59%
33	2.600,06	2.331,61	268,45	10,32%	0,24	0,41	0,83%	0,18%	1,01%
24	8.750,00	7.928,05	821,95	9,39%	0,74	0,37	12,96%	1,68%	16,07%
41	2.000,00	1.829,07	170,93	8,55%	0,15	0,34	1,83%	0,07%	2,31%
16	3.789,47	3.572,45	217,02	5,73%	0,20	0,22	0,00%	0,12%	-0,03%
15	6.545,82	6.917,78	-371,96	-5,68%	-0,34	-0,21	3,93%	0,34%	4,92%
31	6.197,92	5.885,69	312,23	5,04%	0,28	0,20	2,99%	0,24%	3,74%
47	4.884,32	4.652,25	232,07	4,75%	0,21	0,18	0,58%	0,13%	0,71%
38	3.333,33	3.490,10	-156,77	-4,70%	-0,14	-0,17	0,14%	0,06%	0,16%
27	4.884,32	4.704,47	179,85	3,68%	0,16	0,14	0,58%	0,08%	0,72%
20	3.709,67	3.650,81	58,86	1,59%	0,05	0,06	0,01%	0,01%	0,01%
25	2.833,33	2.806,28	27,05	0,95%	0,02	0,04	0,55%	0,00%	0,70%
10	2.672,76	2.682,24	-9,48	-0,35%	-0,01	-0,01	0,74%	0,00%	0,94%

Gráfico de Resíduos padronizados x Valores estimados

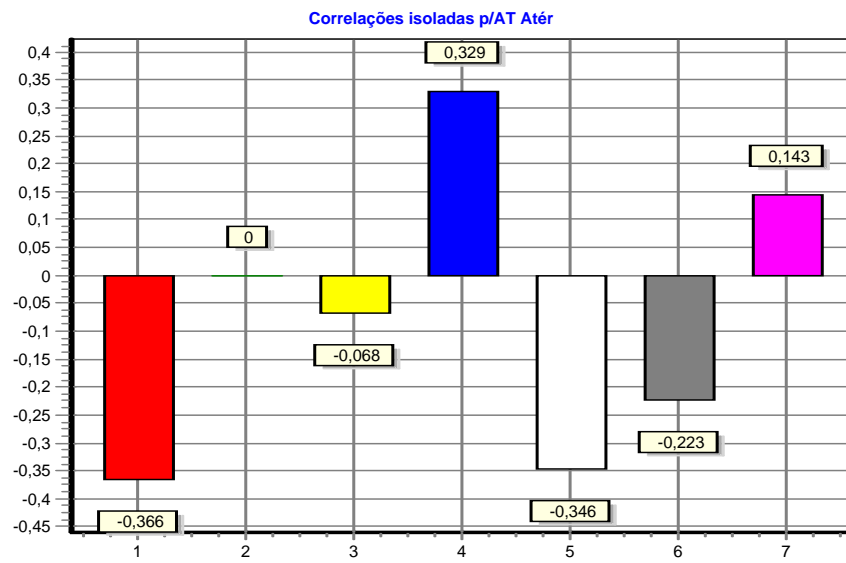


Id	Variável	Transf.	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	x6	y
AC		1/x	x1	0	-0,37	-0,18	0,10	0,47	0,09	0,35
AT Até		x	x2	-0,37	0	-0,07	0,33	-0,35	-0,22	0,14
Pad		x	x3	-0,18	-0,07	0	0,01	0,08	0,40	0,45
Esq=2		x	x4	0,10	0,33	0,01	0	-0,20	-0,18	0,56
Ano		x	x5	0,47	-0,35	0,08	-0,20	0	0,41	0,08
Pot		x	x6	0,09	-0,22	0,40	-0,18	0,41	0	0,32
R\$/m <sup>2</sup>		ln(y)	y	0,35	0,14	0,45	0,56	0,08	0,32	0

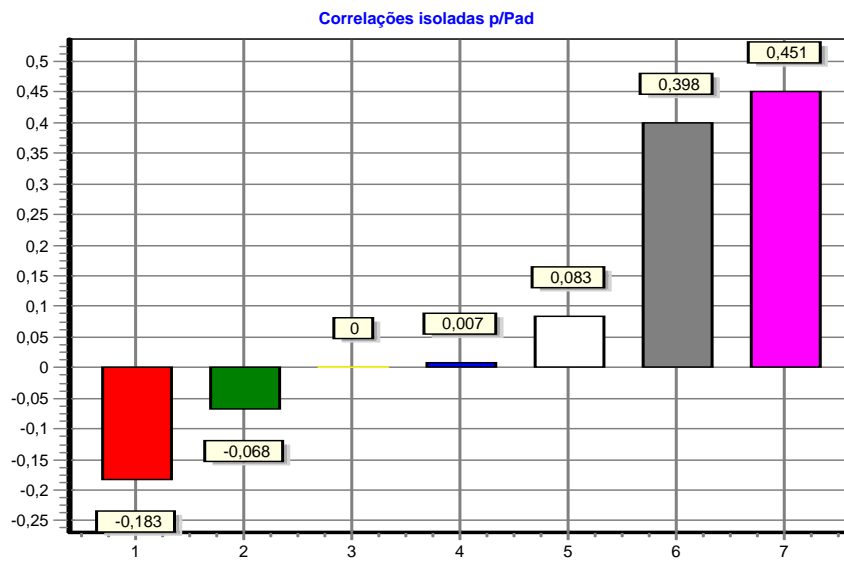
### Correlações parciais isoladas



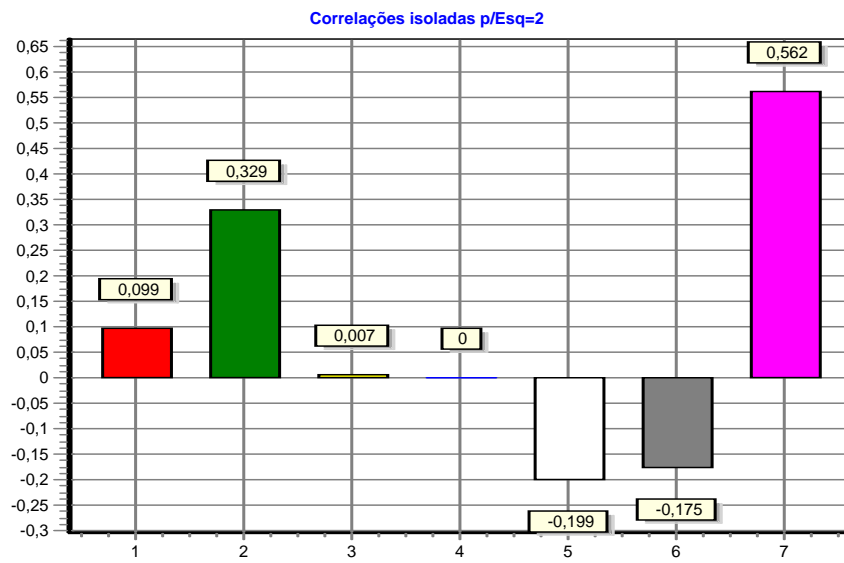
### Correlações parciais isoladas



### Correlações parciais isoladas

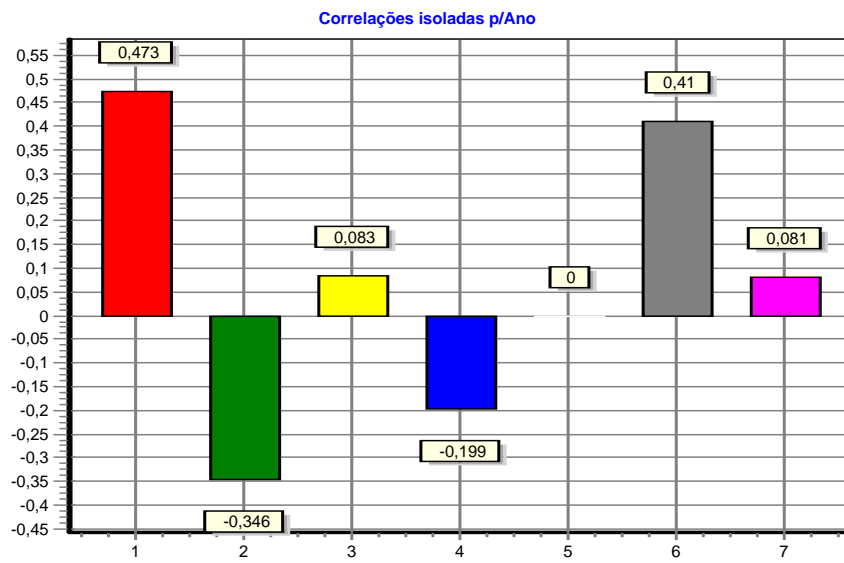


Correlações parciais isoladas

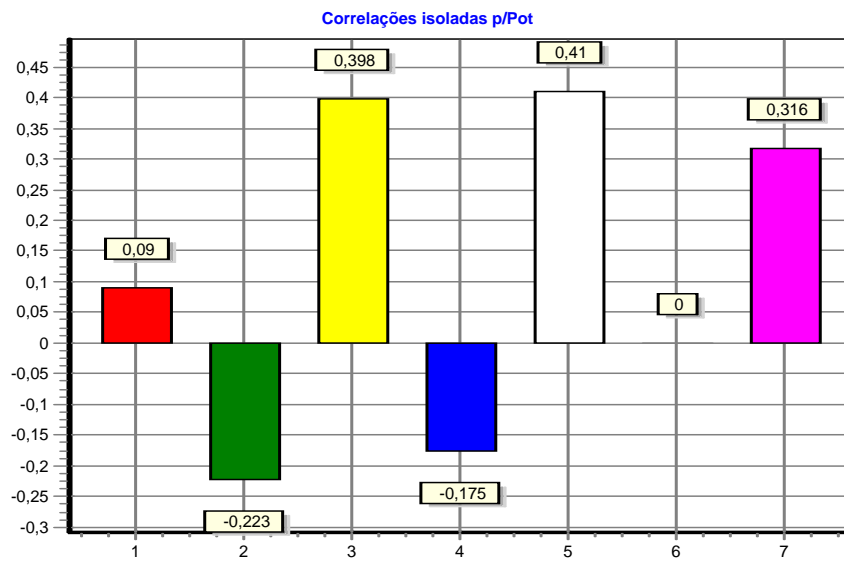




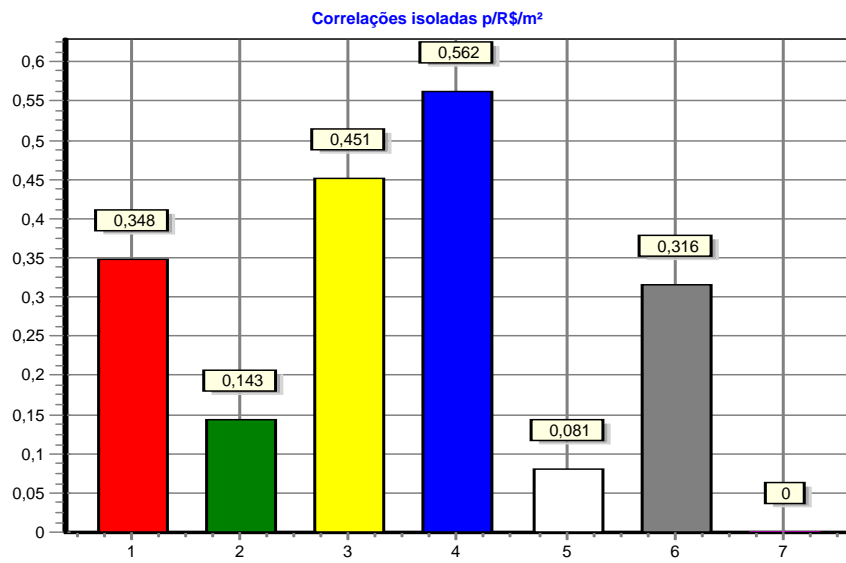
### Correlações parciais isoladas



### Correlações parciais isoladas



Correlações parciais isoladas



Dados	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo Relati...	Residuo/DP Estimativa	Residuo/DP Regressão
1	1.471,57	2.125,73	-654,16	-44,45%	-0,59	-1,39
2	3.409,09	3.972,33	-563,24	-16,52%	-0,51	-0,58
3	2.155,82	1.923,64	232,18	10,77%	0,21	0,43
4	3.368,42	3.807,81	-439,39	-13,04%	-0,40	-0,46
5	3.437,50	2.542,77	894,73	26,03%	0,81	1,14
6	2.722,67	3.726,86	-1.004,19	-36,88%	-0,91	-1,19
10	2.672,76	2.682,24	-9,48	-0,35%	-0,01	-0,01
11	4.145,93	5.458,40	-1.312,47	-31,66%	-1,19	-1,04
12	4.938,27	3.568,50	1.369,77	27,74%	1,24	1,23
13	3.623,18	4.246,16	-622,98	-17,19%	-0,56	-0,60
14	1.970,14	3.215,44	-1.245,30	-63,21%	-1,13	-1,85
15	6.545,82	6.917,78	-371,96	-5,68%	-0,34	-0,21
16	3.789,47	3.572,45	217,02	5,73%	0,20	0,22
17	2.500,00	1.669,92	830,08	33,20%	0,75	1,53
18	10.462,16	6.342,97	4.119,19	39,37%	3,73	1,89
19	2.989,26	2.010,75	978,51	32,73%	0,89	1,50
20	3.709,67	3.650,81	58,86	1,59%	0,05	0,06
21	4.722,22	5.408,88	-686,66	-14,54%	-0,62	-0,51
23	4.209,00	3.385,93	823,07	19,56%	0,75	0,82
24	8.750,00	7.928,05	821,95	9,39%	0,74	0,37
25	2.833,33	2.806,28	27,05	0,95%	0,02	0,04
26	2.866,70	2.568,73	297,97	10,39%	0,27	0,42
27	4.884,32	4.704,47	179,85	3,68%	0,16	0,14
28	2.861,95	2.315,58	546,37	19,09%	0,50	0,80
29	2.588,24	2.990,77	-402,53	-15,55%	-0,36	-0,55
30	2.500,00	3.366,45	-866,45	-34,66%	-0,79	-1,13
31	6.197,92	5.885,69	312,23	5,04%	0,28	0,20
32	3.108,16	4.128,46	-1.020,30	-32,83%	-0,92	-1,07
33	2.600,06	2.331,61	268,45	10,32%	0,24	0,41
34	5.555,55	4.437,73	1.117,82	20,12%	1,01	0,85
35	11.000,00	8.880,63	2.119,37	19,27%	1,92	0,81
37	3.000,00	3.612,01	-612,01	-20,40%	-0,55	-0,70
38	3.333,33	3.490,10	-156,77	-4,70%	-0,14	-0,17
39	1.245,67	1.586,62	-340,95	-27,37%	-0,31	-0,92
40	4.098,36	3.160,42	937,94	22,89%	0,85	0,98
41	2.000,00	1.829,07	170,93	8,55%	0,15	0,34
42	1.600,00	2.320,40	-720,40	-45,02%	-0,65	-1,41
43	2.916,67	2.404,79	511,88	17,55%	0,46	0,73
46	2.016,29	2.844,85	-828,56	-41,09%	-0,75	-1,30
47	4.884,32	4.652,25	232,07	4,75%	0,21	0,18

Gráfico de Valores Estimados x Observados

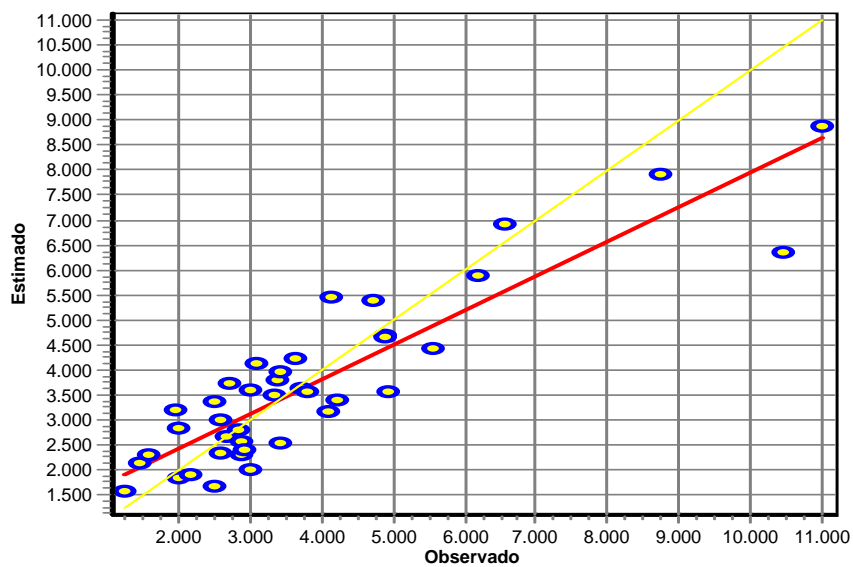
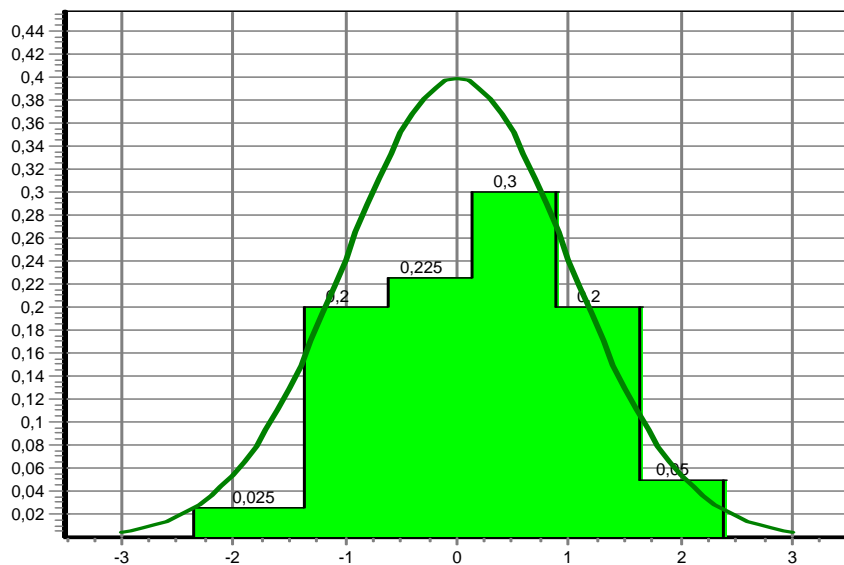


Gráfico de Aderência à Curva Normal Reduzida



<b>Laudo Nº:</b> 0411 2022	<b>Objeto da Avaliação:</b> Agência BRB Goiânia		
<b>VALOR PARA LIQUIDAÇÃO IMEDIATA - VLI</b>			
<b>VLI MÍNIMO</b>	0,00	<b>R\$</b>	<b>16.153.000,00</b>
Redução sobre o valor de avaliação:	R\$	4.847.000,00	-23,08%
<b>VLI MÁXIMO</b>	-	<b>R\$</b>	<b>16.981.700,00</b>
Redução sobre o valor de avaliação:	<input checked="" type="checkbox"/>	R\$	4.018.300,00 -19,13%
<b>VLI MÉDIO</b>			<b>16.567.350,00</b>
<b>VALORES DE ENTRADA (mercado)</b>	terreno e edificações	máquinas e equipamentos	valor total da avaliação
	<b>21.000.000,00</b>		<b>R\$ 21.000.000,00</b>
<b>PARÂMETROS</b>			
<b>Imóvel com pendência judicial?</b>	<b>FALSO</b>	(se verdadeiro clique no botão à direita)	
Delete o campo F18			
<b>Apenas um imóvel ?</b>			<b>VERDADEIRO</b>
<b>Propriedade do imóvel:</b>	2		<b>de terceiros</b>
<b>Mês ZERO - referente data do laudo de avaliação</b>			fev-22
<b>Prazos previstos para alienação</b>		<b>Prazo mínimo - vli máximo</b>	<b>Prazo máximo - vli mínimo</b>
		<b>12 meses</b>	<b>18 meses</b>
<b>Registre o nº 1 no campo F26</b>			<b>1 mes(es)</b>
<b>Mês da venda</b>		fev-23	ago-23
<b>Mês final das vendas</b>		fev-23	ago-23
<b>ITBI, sobre valor de mercado do imóvel</b>			<b>2,00%</b>
<b>Despesas cartorárias (em Reais)</b>			<b>R\$1.500,00</b>
<b>IR e CS, sobre ganho de capital</b>			<b>40,00%</b>
<b>IPTU / ITR (anual - em Reais)</b>			<b>R\$105.000,00</b>
<b>Custo semestral com avaliação/reavaliação</b>			<b>R\$2.700,00</b>
<b>Mês de pagamento de IPTU (de 1 a 12)</b>			<b>1</b>
<b>DESPESAS MENSAS COM O IMÓVEL</b>			
<b>Discriminação</b>	<b>valor</b>	<b>incidência</b>	
Manutenção/Conservação	-	mensal	
Vigilância	-	mensal	
Energia	-	mensal	
Condomínio	<b>1.000,00</b>	mensal	
	-	mensal	
Licitações (efetuar rateio p/ incidência mensal)	-	mensal	
outros	-	mensal	
<b>Soma</b>	<b>1.000,00</b>		
<b>Observação importante: Somente as células marcadas em</b>		<b>deverão ser preenchidas.</b>	

# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



## ESTADO DE GOIÁS - COMARCA DA CAPITAL REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIÂNIA

Avenida Araguaia nº499 - "Edifício Cidade de Goiás" - CEP 74.030-100 - Goiânia - GO.

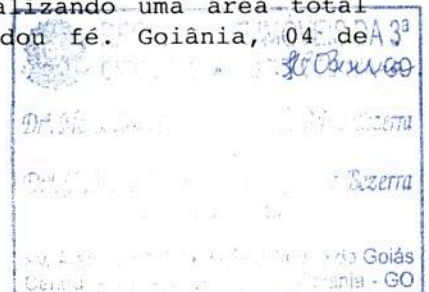
### CERTIDÃO

A Bel<sup>a</sup>. MARIA ALICE COUTINHO SEIXO DE BRITTO BEZERRA Oficial do Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição de Goiânia, Capital do Estado de Goiás, na forma da Lei, etc...

CERTIFICA que a presente é reprodução autêntica da matrícula nº 24.546, e foi extraída por meio reprográfico nos termos do Art.19, §1º, da Lei 6.015 de 1973 e Art.41 da Lei 8.935 de 18/11/1994 estando conforme o original cujo teor é o seguinte: **IMÓVEL**: Lote de terras para construção urbana de número 92/94/96/62/64, da quadra 12, situado à Avenida Goiás e Rua 5, no SETOR CENTRAL, nesta Capital, com a área de 1.158,50 metros quadrados, medindo: 24,00 metros de frente para a Rua 5; 30,00 metros de fundo, dividindo com o lote 90; 28,00 metros pelo lado direito, dividindo com a Viela do lote 66, mais 2,23 metros, mais 10,00 metros; 35,00 metros pelo lado esquerdo, dividindo com a Avenida Goiás; 7,07 metros pela linha de chanfrado. **PROPRIETÁRIO**: BRB - BANCO DE BRASÍLIA S.A., com sede em Brasília-DF, à SBS, Qd.01, Bloco A, CGC/MF nº 00.000.208/0001-00. **TÍTULO AQUISITIVO**: Matriculados sob nºs 7.874, 7.875, 18.602, 18.603, R.01 e R.02, deste Cartório. **REFERÊNCIA**: Fusão de Matrículas - requerida pelo proprietário, nos termos do Art.234, da Lei nº 6.015, de 31.12.1973, instruído com o Decreto Municipal nº 170, de 14.02.90, da Prefeitura desta Capital, de REMEMBRAMENTO dos lotes nºs 92, 94, 62/96 e 64. O referido é verdade e dou fé. Oficial,

=====

**AV.01-24.546: CONSTRUÇÃO** - Certifico que, conforme requerimento apresentado, instruído com Certidão de Lançamento nº 45.628-4, de 12.09.95; Termo de Habite-se nº 399/95, de 27.06.95; Numeração Predial Oficial 840, datada de 31.08.95, expedidos pela Prefeitura Municipal desta Capital, e, CND nº 243017, Série F, emitida em 18.05.95, pelo INSS, no imóvel objeto da presente Matrícula foi construído um Prédio contendo: 2º Subsolo - com área de 1.133,33m<sup>2</sup>, composto de estacionamento e casa de bombas para água pluvial e água potável; 1º Subsolo - com 1.096,70m<sup>2</sup>, composto de estacionamento, tesouraria, caixa forte, sala para central de ar condicionado, arquivo e almoxarifado; Térreo - 916,31m<sup>2</sup>, composto de hall de elevadores, salão, 02 baterias de sanitários, uma copa, uma sala para central de ar condicionado, sala de subestação e sala de grupo gerador; Sobreloja - com 926,55m<sup>2</sup>, composto de hall de elevadores, salão, 02 baterias de sanitários, copa, uma sala e uma sala para central de ar condicionado; 3º e 4º Pavimentos - com 607,45m<sup>2</sup>, compostos de hall para elevadores, salão, 02 baterias de sanitários, uma copa e sala para central de ar condicionado, além de casa de máquinas, caixa d'água e terraço com 87,11m<sup>2</sup>, totalizando uma área total construída de 5.374,90m<sup>2</sup>. O referido é verdade e dou fé. Goiânia, 04 de 3ª setembro de 1995. Oficial,





=====

**AV.02-24.546: ARROLAMENTO** - Certifico que, conforme Ofício nº 0285/2001, de 27.11.2001, da Delegacia da Receita Federal-Brasília/1ªRF, o imóvel objeto da presente Matrícula foi **arrolado** pela Receita Federal, nos termos do Parágrafo 5º do Art. 64 da Lei 9.532, de 10.12.97. Certifico mais que, **em caso de transferência ou oneração do mesmo deverá ser comunicado a dita Delegacia, no prazo de 48 horas.** O referido é verdade e dou fé. Goiânia, 02 de janeiro de 2002. Oficial,

=====



O referido é verdade e dou fé.

Goiânia, 15 de maio de 2008.

*Monas Bezerra*  
\_\_\_\_\_  
Oficial

Matricula.....R\$ 12,20  
Atos (2).....R\$ 6,10  
Taxa Judiciária...R\$ 7,33  
Total.....R\$ 25,63

*Monas Bezerra*  
Rubrica



**A TAXA JUDICIÁRIA**  
SERÁ RECOLHIDA NA CONTA  
640.240-9 - ITAÚ, A ORDEM DO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA - GO