

LAUDO DE AVALIAÇÃO N°. 7899.7718.000052921/2025.01.01

Endereço do imóvel Rua Padre Anchieta, 104 – Esplanada Mendes Moraes – São Roque - CEP 18130-720 – coordenadas 23°31'39"S 47°7'50"W		
Cidade SÃO ROQUE	UF SP	
Objetivo da Avaliação Determinação do Valor de Mercado		
Finalidade da Avaliação Determinação do Valor de Mercado do Imóvel		
Solicitante e/ou Interessado 7718 - GOVERNO SOROCABA, SP		
Proprietário(s) PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO ROQUE - ESTANCIA TURISTICA - SP		
Tipo de Imóvel COMERCIAL	Áreas do imóvel (m²) Vide Campo 1.9.1	
Metodologia Direto Comparativo de Dados de Mercado		Especificação (fundamentação/precisão) GRAU II / GRAU III
Pressupostos e Ressalvas Foi utilizado o limite central por representar melhor o valor de mercado.		
Valor de Avaliação do Imóvel Vide Campo 1.9.1 Valor máximo admissível Vide Campo 1.9.1		Valor mínimo admissível Vide Campo 1.9.1 Perspectiva de Liquidez do Imóvel Normal
Nome do Responsável Técnico Leonardo Camargo		CPF do RT 328.020.858-08
Nome do Representante Legal Gustavo Passos Costa		CPF do RL 445.261.168-07
Nome da Empresa Credenciada LEGUS Avaliações Consultiva LTDA		CNPJ 21.011.017/0001-14
Assinatura do Responsável Técnico e Legal		



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº. 7899.7718.000052921/2025.01.01

1.1 IMÓVEL

O imóvel trata-se de um terreno situado nesta cidade de São Roque -SP, Rua Padre Anchieta, nº104, com a área de 1.000,00m². Onde foi construído uma casa de 397,76m², onde estava sendo utilizada como Centro de convivência do Idoso.

1.2 OBJETIVO

- O objetivo do presente laudo é determinar tecnicamente o valor atual de mercado para venda do(s) imóvel(eis) identificado(s) no item 01 deste laudo.

1.3 INTERESSADO

- PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO ROQUE – ESTANCIA TURISTICA - SP

1.4 PROPRIETÁRIO

- PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO ROQUE – ESTANCIA TURISTICA - SP

1.5 OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

- É consignado que o Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:
- Na documentação fornecida, constituída pela matrícula nº 15.220 da comarca de São Roque, Projetos, Quadro da NBR e FRE – Ficha Resumo do Empreendimento;
- Em informações constatadas *in loco* quando da vistoria ao imóvel, realizada em 30/01/2025;
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários.);
- É consignado que na avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e regularizada, e que o(s) imóvel(eis) objeto estariam livres e desembaraçados de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializadas ou locados;
- É consignado que não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações *in loco* foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.
- É consignado que não faz parte do escopo deste trabalho a análise de solo, para a verificação de passivo ambiental, muito embora não foi observado visualmente atividade contaminante no imóvel, entretanto se for detectado alguma de passivo ambiental o valor deverá ser revisado.

1.6 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

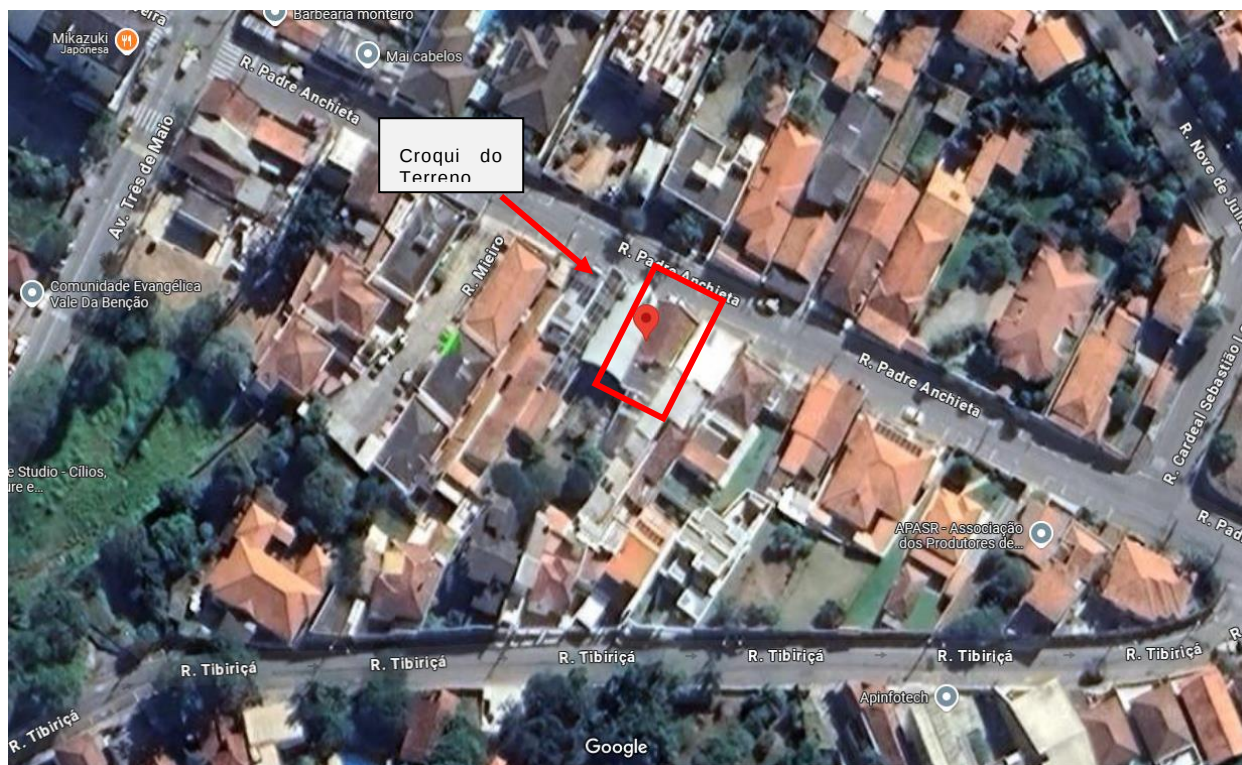
- O imóvel em questão encontra-se situado no município de São Roque, na Rua Padre Anchieta, 104- bairro Esplanada Mendes Moraes, região com ocupação mista (residencial e comercial).
- A topografia da região apresenta-se variando de semi-plana a plana e o solo apresenta-se seco e firme.



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº. 7899.7718.000052921/2025.01.01

- A região possui: infra-estrutura, urbanização, serviços públicos e comunitários. No local onde se encontra o imóvel avaliando o padrão construtivo predominante é o residencial.

Mapa de localização.



1.7 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

- Terreno com a área total de 1.000,00 m², onde encontra-se o Centro de Convivência do Idoso.
- O terreno em estudo possui formato irregular, topografia semi-plana a plana.
- Na área em questão, foi construído um centro de convivência do idoso, contendo salas de recreação, sala de artes, banheiros, cozinha, sala de administração, espaço para convivência ao ar livre (sendo não coberta).

1.8 CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

- O mercado imobiliário, no segmento em que se insere o terreno em questão, apresenta-se com médio número de ofertas, entretanto como baixa demanda pela compra de terrenos como o caso do imóvel avaliando.
- A liquidez de áreas como a do imóvel avaliando tem sua melhora se comercializadas através de projetos de empreendimentos habitacionais com financiamento bancário, onde sua liquidez passa a ter atratividade melhor, mas devido as condições atuais do mercado severamente atingidos pela pandemia não lhe confere grande liquidez.
- O laudo de avaliação de imóveis é fornecido exclusivamente como uma ferramenta para embasar a tomada de decisões de política pública. Não deve ser considerado como uma avaliação com validade comercial ou para fins transacionais. As informações contidas neste documento são baseadas em dados disponíveis no momento da avaliação e podem estar sujeitas a alterações. O uso deste laudo para qualquer outra finalidade que não seja a tomada de decisões de política pública é estritamente por conta e risco do usuário



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº. 7899.7718.000052921/2025.01.01

1.9 METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS

- Para a avaliação foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, previsto no subitem 8.2.1 da NBR 14653-2, baseado no processo de inferência estatística, com adoção de modelo de regressão múltipla.
- Na pesquisa efetuada no mercado local, para comerciais foram obtidos 20 elementos, sendo que todos foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas efetivas de terrenos na região de São Roque, contemplando o período de Janeiro / 2025.
- Foi adotado um desconto de 10% sobre todos os elementos comparativos, pois a pesquisa e proveniente de ofertas, adotando a variável Valorofer.
- Após os tratamentos, homogeneizações e testes estatísticos, foi desenvolvido modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:
- **Para Comercial:**
 - Área construída (APRIV): variável independente quantitativa, que informa a área das casas de cada elemento. Amplitude da amostra: 200,00m² a 848,00m²;
 - Local (LOCAL): variável independente qualitativa que informa a localização que cada elemento comparativo possui: Onde 1(local dotado de poucos serviços e inferior ao avaliando), 2(Local dotado de mais serviços e infra estrutura urbana) e 3(Local dotado de ampla infra estrutura e com a mesma localização que o avaliando);
 - Idade do imóvel (ID IN): variável independente quantitativa que informa a idade de cada elemento comparativo. Amplitude da amostra:15 a 30 anos.
 - Valor do Imóvel com fator oferta (R\$): variável dependente, representando o valor de cada elemento comparativo, ou seja, a relação entre o valor venal total e sua respectiva área construída. Amplitude da amostra aproveitada: R\$ 180.000,00 a R\$ 1.845.000,00.

1.9.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR VENAL

- Atributos de entrada:

TIPO	Área construída	Local	ID IN
Comercial	397,76	3	20

- Resultados para a mediana, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

-10,23%		+11,4%
R\$ 571.819,49	R\$ 636.982,84	R\$ 709.598,88

- Campo de Arbítrio:

	Unitário (R\$/m ²)	Total (R\$)	Amplitude
Máximo	1.841,64	R\$ 732.530,26	-15%
Calculado	1.601,43	R\$ 636.982,84	---
Mínimo	1.361,21	R\$ 541.435,41	+15%
Valor adotado arredondado: R\$ 637.000,00			

1.9.2 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº. 7899.7718.000052921/2025.01.01

1.9.2.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

- Obtivemos na soma de pontos obtidos para o conjunto de itens atendidos a somatória de 16 pontos para o cálculo do imóvel, conforme critério definido na norma.
- Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação - Grau II.

1.9.2.2 GRAU DE PRECISÃO

- Intervalo de confiança 21,63% => Grau III

1.9.3 CONCLUSÃO

- Fundamentados nos elementos e condições constantes no Laudo de Avaliação, localizado na R Padre Anchieta, 104– Esplanada Mendes Moraes, no município de São Roque, o valor arredondado de mercado para venda e quadro com valores mínimos e máximos admissíveis:

Terreno	MINIMO	CENTRAL	MAXIMO
	R\$ 571.819,49	R\$ 636.982,84	R\$ 709.598,88

- **Valor de avaliação arredondado:**
- **Terreno : R\$ 637.000,00 (Seiscentos e trinta e sete mil reais);**



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº. 7899.7718.000052921/2025.01.01

1.9.4 ANEXOS DO LAUDO

- Anexo I e II: Pesquisa e memória de cálculo do Imóvel;
- Anexo III: Tabela demonstrativa da pontuação atingida grau de fundamentação e precisão;
- Anexo IV: Documentação Fotográfica;
- Anexo V: Documentação do imóvel;

São Paulo/SP, 31 de Janeiro de 2025.

Gustavo Passos Costa

Responsável Legal

CPF: 445.261.168-07

Leonardo Camargo

Responsável Técnico

CREA 5069249693/SP

CPF: 328.020.858-08



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº. 7899.7718.000052921/2025.01.01

ANEXO I e II

PESQUISA E MEMÓRIA DE CALCULOS DO IMÓVEL



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº. 7899.7718.000052921/2025.01.01

EL	ENDEREÇO	BAIRRO	VALOR	VOF	VUNIT	ÁPRIV	WC	LOCAL	VAGA	ID IN	PAD	ECONS	CONTATO	TELEFONE
1	RUA PADRE MARÇAL, 15	CENTRO	890.000,00	801.000,00	1.160,87	690,00	1,00	3,00	0,00	15,00	2,00	3,00	LOPES	(11) 4712-4194
2	RUA ABARÁ, 555	SÃO ROQUE	784.510,00	706.059,00	1.565,54	451,00	1,00	2,00	0,00	15,00	3,00	3,00	UBIRAJARA	(11) 9985-5773
3	ESTRADA MARGARIDA KORTE, 45	MAILASQUI	654.132,00	588.718,80	694,24	848,00	1,00	1,00	0,00	20,00	2,00	3,00	EVA MAIA	(11) 99715-8100
4	RUA BARIRI, 35	VILA NOVA SÃO ROQUE	620.000,00	558.000,00	2.232,00	250,00	1,00	2,00	0,00	20,00	3,00	3,00	LOPES	(11) 4712-4194
5	RUA VINTE E TRÊS DE MAIO, 12	JARDIM ESTHER	1.500.000,00	1.350.000,00	3.375,00	400,00	1,00	3,00	0,00	15,00	3,00	3,00	MONTERO IMOVEIS	(11) 96419-8729
6	RUA NSOTERO DE SOUZA, 100	CENTRO	300.000,00	270.000,00	1.350,00	200,00	1,00	3,00	0,00	30,00	2,00	3,00	VITORIO IMOBILIARIA	(11) 4713-1632
7	RUA SÃO PAULO, 1	CENTRO	500.000,00	450.000,00	619,83	726,00	1,00	3,00	0,00	25,00	2,00	3,00	ADI GALPÕES	(11) 98486-5228
8	RUA JORNALISTA JOSÉ HYPOLITO DA SILVA, 536	ESPLANADA MENDES MORAES	800.000,00	720.000,00	2.880,00	250,00	1,00	3,00	0,00	15,00	3,00	3,00	LOPES	(11) 4712-4194
9	ESTRADA DO TIJOLEIRO, 2121	ESPLANADA MENDES MORAES	400.000,00	360.000,00	613,29	587,00	1,00	3,00	0,00	25,00	2,00	3,00	LOPES	(11) 4712-4194
10	ESTRADA SARAH G ROCHA, 683	MAILASQUI	700.000,00	630.000,00	1.689,01	373,00	1,00	2,00	0,00	20,00	3,00	3,00	ELLO NEGOCIOS IMOBILIARIOS	(11) 94789-8198
11	ESTRADA DOS VENANCIOS, 748	SOROCAMIRIM	587.887,00	529.098,30	663,03	798,00	1,00	1,00	0,00	25,00	2,00	3,00	GUARINO IMOVEIS	(11) 94021-2961
12	RUA SÃO PAULO,	CENTRO	690.000,00	621.000,00	2.156,25	288,00	1,00	3,00	0,00	20,00	3,00	3,00	IMOVEIS SÃO ROQUE	(11) 2550-9975
13	RUA BARIRI, 200	VILA NOVA SÃO ROQUE	650.000,00	585.000,00	2.303,15	254,00	1,00	2,00	0,00	20,00	3,00	3,00	LOPES	(11) 4712-4194
14	RUA AMARO GODINHO DA SILVA,	CENTRO	1.200.000,00	1.080.000,00	2.647,06	408,00	1,00	3,00	0,00	15,00	3,00	3,00	ROMANO IMOVEIS	(11) 94796-8579
15	RODOVIA RAPOSO TAVARES, 452	VILA NOVA SÃO ROQUE	2.050.000,00	1.845.000,00	6.150,00	300,00	1,00	3,00	0,00	15,00	3,00	3,00	CHICOLI IMOVEIS	(11) 4159-6699
16	RUA GOVERNADOR CARVALHO PINTO, 455	JARDIM BOA VISTA	450.000,00	405.000,00	506,25	800,00	1,00	1,00	0,00	25,00	2,00	3,00	CHICOLI IMOVEIS	(11) 4159-6699
17	RODOVIA RAPOSO TAVARES, 452	VILA NOVA SÃO ROQUE	200.000,00	180.000,00	450,00	400,00	1,00	1,00	0,00	30,00	2,00	3,00	VALENTINA CARAN IMOVEIS	(19) 3825-5000
18	RUA MARINO CAMURÇA, 100	CENTRO	350.000,00	315.000,00	1.575,00	200,00	1,00	3,00	0,00	30,00	3,00	3,00	TORRI CONSULTORIA	(15) 99706-8062
19	RUA ANTONIO MELEIRO,	JARDIM FLÓRIDA	205.000,00	184.500,00	576,56	320,00	1,00	1,00	0,00	30,00	2,00	3,00	TECLA HOUSE IMOVEIS	(11) 97432-1111
20	RODOVIA PREFEITO QUINTINO DE LIMA,	JARDIM CONCEIÇÃO	570.000,00	513.000,00	1.007,86	509,00	1,00	2,00	0,00	25,00	2,00	3,00	IMOVEIS SÃO ROQUE	(11) 2550-9975



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº. 7899.7718.000052921/2025.01.01

REGRE 6 Beta

31/01/2025 17:21:10

Projeto	COMERCIAL SÃO ROQUE ESPLANADA MENDER MORAES
Arquivo	"Y:\HGG\GUSTAVO\REGRE 2025\COMERCIAL SÃO ROQUE ESPLANADA MENDER MORAES.rg5"
Data de criação	31/01/2025 15:57:21
Ultima Atualização	31/01/2025 17:19:35

Cálculo de Y estimado

- **Parâmetros de cálculo**

Esperança: MODA

Intervalo de confiança do Modelo

-

- **Modelo pesquisado**

$VUNIT = \exp\{ 14,2266 - 0,910537 * \ln(\acute{A}PRIV) + 0,114562 * LOCAL - 0,087065 * ID IN \}$

Tabela usada: Tabela 1 (20 registros selecionados)

-

- **Cálculo de Y Entrada Manual**

Variável Valor apresentado

ÁPRIV 397,76

LOCAL 3

ID IN 20

-

Valor de Y inferido Limite inferior Limite superior

VUNIT = 1.601,39 1.437,55 1.783,91



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº. 7899.7718.000052921/2025.01.01

Valor de Y inferido	Limite inferior	Limite superior
Amplitude percentual	-10,23%	11,4%

- *Valor T-Student (80%)=1,3368

REGRE 6 Beta

31/01/2025 17:27:09

Projeto	COMERCIAL SÃO ROQUE ESPLANADA MENDER MORAES
Arquivo	"Y:\HGG\GUSTAVO\REGRE 2025\COMERCIAL SÃO ROQUE ESPLANADA MENDER MORAES.rg5"
Data de criação	31/01/2025 15:57:21
Ultima Atualização	31/01/2025 17:19:35

Estatísticas descritivas

- Tabela 1 (20 registros)

Variável	Média	Mediana	Moda	Mínimo	Máximo	Desvio amostral	Soma dos quadrados
VALOR	705.076,45	635.000	890.000	200.000	2,050E+006	445.788,76	3,249E+011
VOF	634.568,81	571.500	801.000	180.000	1,845E+006	401.209,88	2,632E+011
VUNIT	1.710,75	1.457,77	1.160,87	450	6.150	1.364,21	1,016E+006
ÁPRIV	452,60	400	250	200	848	215,17	259.081
WC	1	1	1	1	1	0	1
LOCAL	2,25	2,50	3	1	3	0,850696	4
VAGA	0	0	0	0	0	0	0
ID IN	21,75	20	15	15	30	5,6835	625
PAD	2,50	2,50	2	2	3	0,512989	4
ECONS	3	3	3	3	3	0	9

-



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº. 7899.7718.000052921/2025.01.01

REGRE 6 Beta

31/01/2025 17:27:14

Projeto	COMERCIAL SÃO ROQUE ESPLANADA MENDER MORAES
Arquivo	"Y:\HGG\GUSTAVO\REGRE 2025\COMERCIAL SÃO ROQUE ESPLANADA MENDER MORAES.rg5"
Data de criação	31/01/2025 15:57:21
Ultima Atualização	31/01/2025 17:19:35

Análise de Modelo / Tabela 1 - Regressão 1

- Modelo pesquisado

$$VUNIT = \exp\{ 14,2941 - 0,910537 * \ln(\acute{A}PRIV) + 0,114562 * LOCAL - 0,087065 * ID IN \}$$

Tabela usada: Tabela 1 (20 registros selecionados)

Erro padrão da regressão: 0,259871

R2: 0,893942

R2 Ajustado: 0,874056

C.V.: 0,03616

Coeficiente de correlação: 0,945485

-

- Teste de Hipótese [Sobre estrutura linear em $\ln(VUNIT)$]

Variável	Regressor	Erro Padrão	T Observado	Valor de prob.
X0	B0 = 14,2941	1,0491	13,6248	3,202E-010
$\ln(\acute{A}PRIV)$	B1 = -0,910537	0,1407	-6,4715	7,714E-006
LOCAL	B2 = 0,114562	0,083855	1,3662	0,193121
ID IN	B3 = -0,087065	0,011617	-7,4945	1,280E-006

-

- Análise de variância no modelo



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº. 7899.7718.000052921/2025.01.01

Natureza da variação	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Média dos quadrados	Valor Observado
Regressão	9,1076	3	3,0359	
Resíduos	1,0805	16	0,067533	44,9537
TOTAL	10,1881	19		
Significância do F observado: 5,086E-008				

-
- **Sumário estatístico das variáveis no modelo**

Variável	Média	Desvio Padrão (amostral)	Mínimo	Máximo	Amplitude
ln(VUNIT)	7,1868	0,732269	6,1092	8,7242	2,615
ln(ÁPRIV)	6,009	0,47255	5,2983	6,7429	1,4446
LOCAL	2,25	0,850696	1	3	2
ID IN	21,75	5,6835	15	30	15

-
- **"Matriz" de Correlações**

Variáveis	Correlação	T Observado	Valor-Prob.
ln(VUNIT) x ln(ÁPRIV)	-0,594592	-2,9581	0,009251
ln(VUNIT) x LOCAL	0,606586	3,0519	0,007606
ln(VUNIT) x ID IN	-0,686387	-3,7753	0,001657
ln(ÁPRIV) x LOCAL	-0,383307	-1,66	0,115482
ln(ÁPRIV) x ID IN	-0,065132	-0,261082	0,79736
LOCAL x ID IN	-0,367389	-1,5801	0,14214

-
- **Resíduos da regressão**

Registr o	Original (Y)	Y Estimad o	Resídu o	Resídu o %	Normaliza do	Coef. de alavancage m	Distânc ia de Cook
1	7,0569	7,3799	0,323003	4,38%	-1,2429	0,238404	0,158745
2	7,356	7,6525	-	3,88%	-1,1412	0,159411	0,07345



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº. 7899.7718.000052921/2025.01.01

Registr o	Original(Y)	Y Estimad o	Resídu o	Resídu o %	Normaliza do	Coef. de alavancage m	Distânc ia de Cook
			0,29656 1				2
3	6,5428	6,5277	0,01508 9	0,23%	0,058065	0,247999	0,00037
4	7,7107	7,7544	- 0,04379	0,56%	-0,168507	0,166276	0,00169 8
5	8,1242	7,8764	0,24777 4	3,15%	0,953448	0,136894	0,04176 3
6	7,2079	7,2015	0,00632 8	0,09%	0,024351	0,318874	0,00010 2
7	6,4295	6,463	- 0,03351 2	0,52%	-0,128955	0,34607	0,00336 4
8	7,9655	8,3043	- 0,33878 7	4,08%	-1,3037	0,189263	0,12234 3
9	6,4188	6,6565	- 0,23764 2	3,57%	-0,914461	0,254772	0,09590 6
10	7,4319	7,3901	0,04177 5	0,57%	0,160753	0,075371	0,00057
11	6,4968	6,1477	0,34907 9	5,68%	1,3433	0,213103	0,15524 7
12	7,6761	7,7402	- 0,06403 9	0,83%	-0,246425	0,100911	0,00189 5
13	7,742	7,74	0,00204 3	0,03%	0,00786	0,160882	3,529E- 006
14	7,8812	7,8583	0,02285 9	0,29%	0,087962	0,137531	0,00035 8
15	8,7242	8,1383	0,58588 6	7,2%	2,2545	0,153573	0,27238 5
16	6,227	6,1455	0,08156 8	1,33%	0,313878	0,213707	0,00851 4
17	6,1092	6,3413	- 0,23202 4	3,66%	-0,892843	0,22383	0,07404 5
18	7,362	7,2015	0,16047 9	2,23%	0,617532	0,318874	0,06552 7
19	6,3571	6,5445	- 0,18736 9	2,86%	-0,721005	0,262123	0,06256 8



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº. 7899.7718.000052921/2025.01.01

Registr o	Original(Y)	Y Estimad o	Resídu o	Resídu o %	Normaliza do	Coef. de alavancagem	Distânc ia de Cook
20	6,9156	6,6717	0,24384 7	3,65%	0,938336	0,082134	0,02145 9

- Coeficiente de alavancagem crítico: 1,70
Distância de Cook crítica: 0,388988

Os resíduos percentuais estão calculados em relação ao Y Estimado.

- Obtenção dos Coeficientes da Regressão

$$\begin{bmatrix} 20 & 120,18 & 45 & 435 \\ \dots & 726,41 & 267,48 & 2.610,60 \\ \dots & \dots & 115 & 945 \\ \dots & \dots & \dots & 10.075 \end{bmatrix}$$

$$\begin{matrix} & [X'X] & \\ \begin{bmatrix} 14,2941 \\ -0,910537 \\ 0,114562 \\ -0,087065 \end{bmatrix} & = & \begin{bmatrix} 16,298 & -2,0602 & -0,828485 & -0,092153 \\ \dots & 0,293138 & 0,076659 & 0,005803 \\ \dots & \dots & 0,104123 & 0,006141 \\ \dots & \dots & \dots & 0,001998 \end{bmatrix} & \begin{bmatrix} 143,74 \\ 859,80 \\ 330,58 \\ 3.071,97 \end{bmatrix} \\ [B] & & \text{inv}[X'X] & [X'Y] \end{matrix}$$

▪

REGRE 6 Beta

31/01/2025 17:27:22

Projeto	COMERCIAL SÃO ROQUE ESPLANADA MENDER MORAES
Arquivo	"Y:\HGG\GUSTAVO\REGRE 2025\COMERCIAL SÃO ROQUE ESPLANADA MENDER MORAES.rg5"
Data de criação	31/01/2025 15:57:21
Ultima Atualização	31/01/2025 17:19:35



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº. 7899.7718.000052921/2025.01.01

Pesquisa de Modelos

Nome: Tabela 1 - Pesq. de modelo 1
 Comentário:
 Tabela usada: Tabela 1

Ordem	Modelo pesquisado	Correlação	R2 Ajustado	F. Observado
1	ln(VUNIT),ln(ÁPRIV),LOCAL,ID IN	0,945485	0,874056	44,9537
2	ln(VUNIT),ln(ÁPRIV),ln(LOCAL),ID IN	0,945163	0,873333	44,6664
3	ln(VUNIT),ln(ÁPRIV),1/LOCAL,ID IN	0,944578	0,87202	44,1536
4	ln(VUNIT),1/ÁPRIV,ID IN,PAD	0,944107	0,870964	43,7486
5	ln(VUNIT),1/ÁPRIV,ID IN,1/PAD	0,944107	0,870964	43,7486
6	ln(VUNIT),1/ÁPRIV,ID IN,ln(PAD)	0,944107	0,870964	43,7486
7	ln(VUNIT),1/ÁPRIV,ln(LOCAL),ID IN	0,943856	0,870401	43,5355
8	ln(VUNIT),1/ÁPRIV,1/LOCAL,ID IN	0,943765	0,870196	43,4582
9	ln(VUNIT),1/ÁPRIV,LOCAL,ID IN	0,943709	0,870072	43,4116
10	ln(VUNIT),1/ÁPRIV,ln(ID IN),1/PAD	0,943058	0,868613	42,8702
11	ln(VUNIT),1/ÁPRIV,ln(ID IN),ln(PAD)	0,943058	0,868613	42,8702
12	ln(VUNIT),1/ÁPRIV,ln(ID IN),PAD	0,943058	0,868613	42,8702
13	ln(VUNIT),ln(ÁPRIV),ID IN,ln(PAD)	0,941984	0,866209	42,004
14	ln(VUNIT),ln(ÁPRIV),ID IN,1/PAD	0,941984	0,866209	42,004
15	ln(VUNIT),ln(ÁPRIV),ID IN,PAD	0,941984	0,866209	42,004
16	ln(VUNIT),ln(ÁPRIV),1/LOCAL,ln(ID IN)	0,94044	0,862757	40,8135
17	ln(VUNIT),ln(ÁPRIV),ln(LOCAL),ln(ID IN)	0,940424	0,862721	40,8014
18	ln(VUNIT),ln(ÁPRIV),ln(ID IN),1/PAD	0,940131	0,862068	40,583
19	ln(VUNIT),ln(ÁPRIV),ln(ID IN),PAD	0,940131	0,862068	40,583
20	ln(VUNIT),ln(ÁPRIV),ln(ID IN),ln(PAD)	0,940131	0,862068	40,583
21	ln(VUNIT),1/ÁPRIV,1/LOCAL,ln(ID IN)	0,940114	0,86203	40,5704
22	ln(VUNIT),ln(ÁPRIV),LOCAL,ln(ID IN)	0,940107	0,862013	40,5647
23	ln(VUNIT),1/ÁPRIV,1/ID IN,ln(PAD)	0,939885	0,861517	40,4004
24	ln(VUNIT),1/ÁPRIV,1/ID IN,1/PAD	0,939885	0,861517	40,4004



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº. 7899.7718.000052921/2025.01.01

Ordem	Modelo pesquisado	Correlação	R ² Ajustado	F. Observado
25	ln(VUNIT),1/ÁPRIV,1/ID IN,PAD	0,939885	0,861517	40,4004
26	ln(VUNIT),1/ÁPRIV,ln(LOCAL),ln(ID IN)	0,939631	0,860952	40,2144
27	ln(VUNIT),1/ÁPRIV,LOCAL,ln(ID IN)	0,938923	0,859371	39,7025
28	ln(VUNIT),1/ÁPRIV,ID IN,1/ECONS	0,938652	0,858768	39,5329
29	ln(VUNIT),ln(ÁPRIV),1/ID IN,ln(PAD)	0,936618	0,854238	38,1165
30	ln(VUNIT),ln(ÁPRIV),1/ID IN,PAD	0,936618	0,854238	38,1165
31	ln(VUNIT),ln(ÁPRIV),1/ID IN,1/PAD	0,936618	0,854238	38,1165
32	ln(VUNIT),ÁPRIV,LOCAL,ID IN	0,934259	0,848997	36,6086
33	ln(VUNIT),ÁPRIV,ln(LOCAL),ID IN	0,933552	0,84743	36,1775
34	ln(VUNIT),ln(ÁPRIV),1/LOCAL,1/ID IN	0,932915	0,846018	35,797
35	ln(VUNIT),ÁPRIV,1/LOCAL,ID IN	0,932541	0,845189	35,5767

■ Estatísticas da pesquisa

Modelos pesquisados	315
Modelos inconsistentes	173
Modelos que não atendem a condição inicial	53
Modelos consistentes	89

■

■ Parametros da pesquisa

Número de variáveis pesquisadas	4 até 4
Exclusão de dados	0 até 0
Significância	0

■

■ Variáveis pesquisadas

Variável	Tipo	Estado	De	Até	Passo
VALOR	Excluída	Automático	-1	1	1
VOF	Excluída	Logarítmica	0	0	1
VUNIT	Dependente	Logarítmica	0	0	1



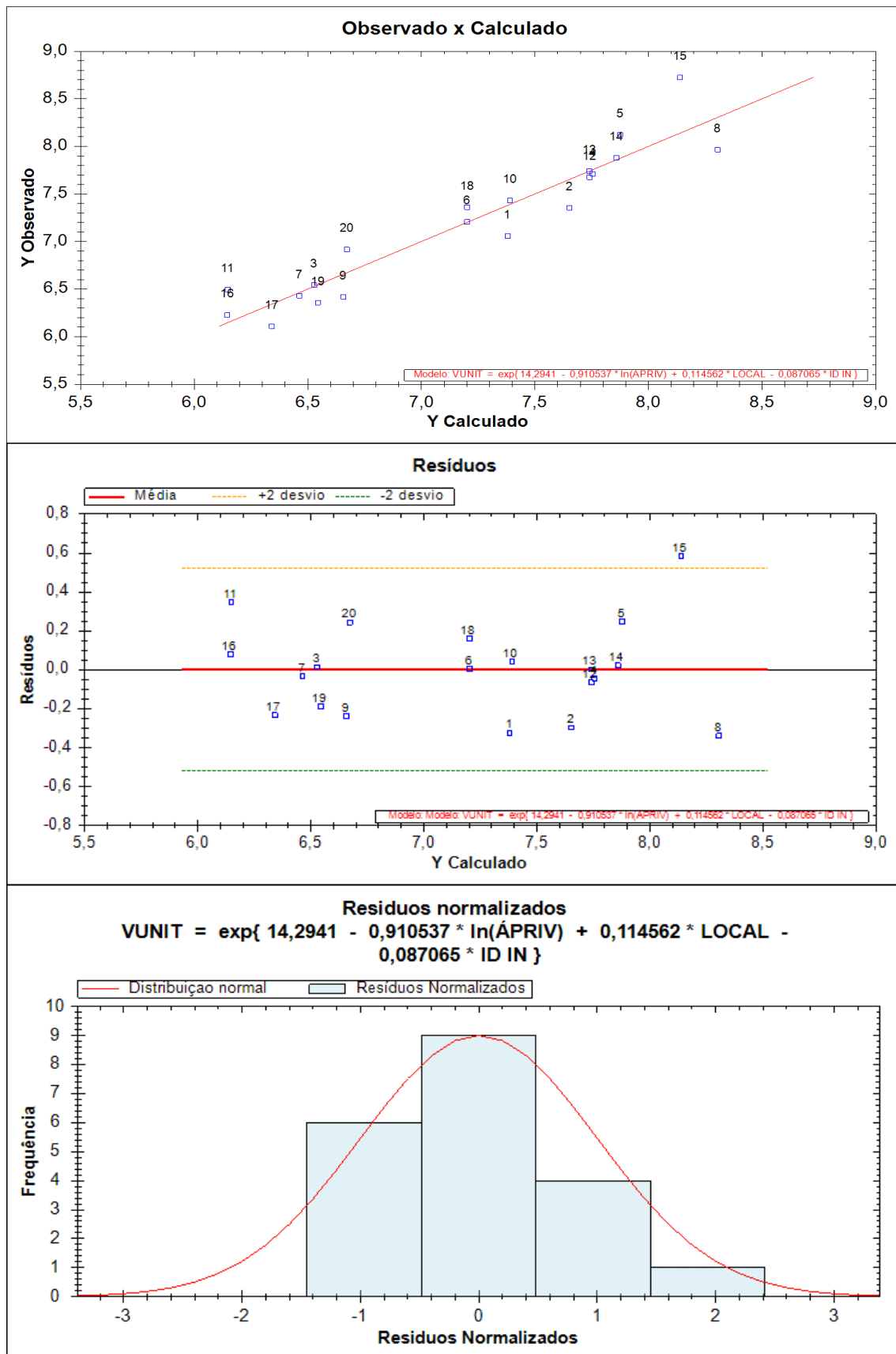
LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº. 7899.7718.000052921/2025.01.01

Variável	Tipo	Estado	De	Até	Passo
ÁPRIV	Fixa	Automático	-1	1	1
WC	Variável	Automático	-1	1	1
LOCAL	Variável	Automático	-1	1	1
VAGA	Variável	Direto	1	1	1
ID IN	Variável	Automático	-1	1	1
PAD	Variável	Automático	-1	1	1
ECONS	Variável	Automático	-1	1	1

■



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº. 7899.7718.000052921/2025.01.01





LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº. 7899.7718.000052921/2025.01.01

ANEXO III

TABELA DEMONSTRATIVA DA PONTUAÇÃO ATINGIDA PARA GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº. 7899.7718.000052921/2025.01.01

A) Fundamentação

Em obediência ao que prescreve a NBR 14653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT – TABELA 1 – Graus de Fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear:

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU III	GRAU II	GRAU I	NOTA
1	CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	COMPLETA QUANTO A TODAS AS VÁRIÁVEIS ANALISADAS	COMPLETA QUANTO AS VÁRIÁVEIS UTILIZADAS NO MODELO	ADOÇÃO DE SITUAÇÃO PARADIGMA	3
2	QUANTIDADE MÍNIMA DE DADOS DE MERCADO, EFETIVAMENTE UTILIZADOS	6(K+1), ONDE K É O NÚMERO DE VÁRIÁVEIS INDEPENDENTES	4(K+1), ONDE K É O NÚMERO DE VÁRIÁVEIS INDEPENDENTES	3(K+1), ONDE K É O NÚMERO DE VÁRIÁVEIS INDEPENDENTES	2
3	IDENTIFICAÇÃO DOS DADOS DE MERCADO	APRESENTAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS A TODOS OS DADOS E VÁRIÁVEIS ANALISADOS NA MODELAGEM, COM FOTO E CARACTERÍSTICAS OBSERVADAS NO LOCAL PELO AUTOR DO LAUDO.	APRESENTAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS A TODOS OS DADOS E VÁRIÁVEIS ANALISADOS NA MODELAGEM.	APRESENTAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS AOS DADOS E VÁRIÁVEIS EFETIVAMENTE UTILIZADOS NO MODELO	2
4	EXTRAPOLAÇÃO	NÃO ADMITIDA	ADMITIDA PARA APENAS UMA VARIÁVEL (OBS 1)	ADMITIDA (OBS 2)	3
5	NÍVEL DE SIGNIFICÂNCIA α (OBS 3)	10%	20%	30%	2
6	NÍVEL DE SIGNIFICÂNCIA MÁXIMO ADMITIDO PARA A REJEIÇÃO DA HIPÓTESE NULA DO MODELO ATRAVÉS DO TESTE F DE SNEDECOR	1%	2%	5%	3

Obs 1: 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 em módulo.



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº. 7899.7718.000052921/2025.01.01

Obs 2: 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.

Obs 3: Significância α (Somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)

Ainda de na tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

GRAUS	III	II	I
PONTOS MÍNIMOS	16	10	6
ITENS OBRIGATÓRIOS NO GRAU CORRESPONDENTE	2, 4, 5 e 6, com os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

Atingimos no presente laudo a somatória de **15** pontos, conforme notas na tabela 1, iremos enquadrá-lo de acordo com a tabela 2 em **GRAU II** de fundamentação.

B) Precisão

Em obediência ao que prescreve a NBR 14653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT – TABELA 5 – Graus de Precisão no caso de utilização de modelos de regressão linear:

DESCRIÇÃO	GRAU III	GRAU II	GRAU I
AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA DE 80% EM TORNO DO VALOR CENTRAL DA ESTIMATIVA	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto a precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

Atingimos no presente laudo, a amplitude máxima do intervalo de confiança, menor que 30%, portanto iremos enquadrá-lo em **GRAU III** de precisão.



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº. 7899.7718.000052921/2025.01.01

ANEXO IV

FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALIANDO



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº. 7899.7718.000052921/2025.01.01





LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº. 7899.7718.000052921/2025.01.01





LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº. 7899.7718.000052921/2025.01.01

ANEXO V

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL