

LAUDO DE AVALIAÇÃO N°. 7899.7718.000055708/2025.01.01

Endereço do imóvel Rua Antônio Batista de Paula, lt 15 qd D – Jardim Boa Vista - São Roque- CEP 18132-400 – coordenadas 23°31'12"S 47°8'39"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		
Tipo de Imóvel TERRENO	Áreas do imóvel (m²) Vide Campo 1.9.1	
Metodologia Direto Comparativo de Dados de Mercado		Especificação (fundamentação/precisão) GRAU III / 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 mínimo admissível Vide Campo 1.9.1
Valor máximo 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. 7898.7192.000055708/2025.01.01

1.1 IMÓVEL

O imóvel trata-se de um lote de terreno identificado como sendo o numero 15, da quadra “D”, do loteamento denominado “Jardim Boa Vista”, situado no bairro do Guassu; São Roque-SP. Atualmente no endereço: Rua Antônio Batista de Paula, Lt 15 qd D. Com área de 250,50m².

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

1.4 PROPRIETÁRIO

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO ROQUE

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 16.319 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 Antônio Batista de Paula, Lt 15 qd D - bairro JARDIM BOA VISTA, região com ocupação predominantemente residencial unifamiliar.

- A topografia da região apresenta-se variando de semi-plana a plana e o solo apresenta-se seco e firme.

- 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.



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº. 7898.7192.000055708/2025.01.01

Mapa de localização.



1.7 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

- Terreno com a área total de 252,50 m².
- O terreno em estudo possui formato regular, topografia aplaneada.
- Terreno localizado atualmente na Rua Antônio Batista de Paula, It 15 qd D (rua sem saída); frente a uma praça já existente.

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 com 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. 7898.7192.000055708/2025.01.01

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 terrenos foram obtidos 24 elementos, sendo que todos foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas efetivas de terrenos na região de Sorocaba, 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 Terreno:**
 - Área do terreno (ATERR): variável independente quantitativa, que informa a área das casas de cada elemento. Amplitude da amostra: 172,00m² a 520,00m²;
 - 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, local do avaliando) e 3(Local dotado de ampla infra estrutura);
 - Topografia (INCLIN): variável independente qualitativa que informa a topografia de cada elemento comparativo, onde 0 (active/declive) e 1 (plano);
 - 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 de terreno. Amplitude da amostra aproveitada: R\$ 130.000,00 a R\$ 490.000,00.

1.9.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR VENAL

- Atributos de entrada:

TIPO	Área do terreno	Local	Inclin
Terreno	252,5	2	0

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

-6,84%		+7,34%
R\$ 160.093,03	R\$ 171.843,91	R\$ 184.457,31

- Campo de Arbítrio:

	Unitário (R\$/m ²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	578,48	R\$ 197.620,50	-15%
Calculado	680,57	R\$ 171.843,91	---
Máximo	782,66	R\$ 146.067,32	+15%
Valor adotado arredondado: R\$ 171.843,91			

1.9.2 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº. 7898.7192.000055708/2025.01.01

1.9.2.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

- Obtivemos na soma de pontos obtidos para o conjunto de itens atendidos a somatória de 17 pontos para o cálculo do imóvel, conforme critério definido na norma.
- Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação - Grau III.

1.9.2.2 GRAU DE PRECISÃO

- Intervalo de confiança 14,18% => Grau III

1.9.3 CONCLUSÃO

- Fundamentados nos elementos e condições constantes no Laudo de Avaliação, localizado na R Antônio Batista de Paula, It 15 qd D – Jardim Boa Vista, 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\$ 160.000,00	R\$ 172.000,00	R\$ 184.000,00

- **Valor de avaliação arredondado:**
- **Terreno : R\$ 172.000,00 (Sento e setenta e dois mil reais);**



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº. 7898.7192.000055708/2025.01.01

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. 7898.7192.000055708/2025.01.01

ANEXO I e II

PESQUISA E MEMÓRIA DE CALCULOS DO IMÓVEL

EL	ENDEREÇO	BAIRRO	VALOR	VOF	VUNIT	ÁTERR	LOCAL	INCLIN	CONTATO	TELEFONE
1	RUA LUIZ ESPINHA, 1	JARDIM BRASÍLIA	490.000,00	441.000,00	848,08	520,00	2,00	0,00	TGARANTE	(11) 2966-8184
2	AVENIDA SÃO ROQUE, 2	ALTOS DE SÃO ROQUE	297.000,00	267.300,00	534,60	500,00	1,00	1,00	PROINVEST	(11) 4617-8699
3	RUA ANTONIO BATISTA DE PAULA, 124	JARDIM BOA VISTA	200.000,00	180.000,00	756,30	238,00	2,00	1,00	JACQUELINE GRUL	(11) 98777-0396
4	RUA ANTONIO BATISTA DE PAULA,	JARDIM BOA VISTA	180.000,00	162.000,00	810,00	200,00	2,00	1,00	LOPES	(11) 4712-4194
5	RUA DAVINO LAMBIAZZI,	JARDIM DO SOL	170.000,00	153.000,00	470,77	325,00	1,00	0,00	LOPES	(11) 4712-4194
6	RUA LEONARDO FRANCISCO,	JARDIM VINHAS DO SOL	209.880,00	188.892,00	507,77	372,00	1,00	0,00	PITALE IMOVEIS	(11) 3685-2182
7	RUA GIULIANO RODRIGUES HAAK,	VILA GUILHERMINA	215.000,00	193.500,00	796,30	243,00	2,00	1,00	LOPES	(11) 4712-4194
8	AVENIDA DI TURIM,	VILLA DI ROMA	261.000,00	234.900,00	722,77	325,00	2,00	0,00	LOPES	(11) 4712-4194
9	RUA ENRICO DELL'ACQUA, 272	CENTRO	350.000,00	315.000,00	1.039,60	303,00	3,00	0,00	WILLIAN ANASTACIO	(11) 9607-7422
10	RUA NOVELLARA, 541	VILA MIKE	385.000,00	346.500,00	1.237,50	280,00	3,00	1,00	LUIZ CARLOS FERREIRA	(11) 96197-9746
11	RUA ARLINDO FRANCISCO,	MAILASQUI	280.000,00	252.000,00	666,67	378,00	1,00	1,00	LOPES	(11) 4712-4194
12	AVENIDA TIRADENTES, 79	CENTRO	450.000,00	405.000,00	1.012,50	400,00	3,00	1,00	VANESSA	(11) 97060-6999
13	RUA JOSÉ BENEDITO RODRIGUES, 125	SÃO JOAO NOVO	140.000,00	126.000,00	614,63	205,00	3,00	0,00	ALINE CAROLAINÉ	(15) 99752-5556
14	ESTRADA SÃO CARLOS, 31	ZONA RURAL	130.000,00	117.000,00	585,00	200,00	1,00	1,00	JÉSSICA	(15) 99146-1870
15	ESTRADA SÃO CARLOS, 28	ZONA RURAL	160.000,00	144.000,00	645,74	223,00	1,00	0,00	JÉSSICA	(15) 99146-1870
16	RUA PLANETA TERRA, 237	MAILASQUI	190.000,00	171.000,00	570,00	300,00	1,00	1,00	MARISA RIBEIRO	(11) 98222-1851
17	RUA OLIVIO CAPARELLI, 250	MAILASQUI	200.000,00	180.000,00	500,00	360,00	1,00	0,00	LUIZ CARLOS FERREIRA	(11) 96197-9746
18	ALAMEDA DAS QUARESMEIRAS,	PLANALTO VERDE	340.000,00	306.000,00	1.530,00	200,00	3,00	1,00	LOPES	(11) 4712-4194
19	RUA ANTONIO BATISTA DE PAULA, 124	JARDIM BOA VISTA	200.000,00	180.000,00	756,30	238,00	2,00	1,00	JACQUELINE	(11) 98777-0396
20	RODOVIA LIVIO TAGLIASSACHI,	PARQUEN VARANGUERA	200.000,00	180.000,00	720,00	250,00	2,00	0,00	LOPES	(11) 4712-4194
21	RUA DO CEDRO,	ALTO DA SERRA	230.000,00	207.000,00	1.203,49	172,00	3,00	0,00	GISLENE	(11) 94515-0009
22	ESTRADA DE TAIPAS DE PEDRA, 02	TAIPAS DE PEDRA	299.000,00	269.100,00	1.275,36	211,00	3,00	1,00	HOUSE CODE	(11) 97556-9650
23	ESTRADA MARILU, 275	VILA NOVA SÃO ROQUE	410.000,00	369.000,00	922,50	400,00	3,00	1,00	PROINVEST	(11) 4617-8699
24	RUA MENOTTI DEL PICCHIA,	JARDIM SANTA MARIA	220.000,00	198.000,00	605,50	327,00	2,00	0,00	LOPES	(11) 4712-4194



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº. 7898.7192.000055708/2025.01.01

REGRE 6 Beta

31/01/2025 20:32:08

Projeto	TERRENO SÃO ROQUE JARDIM BOA VISTA
Arquivo	"Y:\HGG\GUSTAVO\REGRE 2025\TERRENO SÃO ROQUE JARDIM BOA VISTA.rg5"
Data de criação	31/01/2025 18:50:27
Ultima Atualização	31/01/2025 19:05:14

Cálculo de Y estimado

- **Parâmetros de cálculo**

Esperança: MODA

Intervalo de confiança do Modelo

-

- **Modelo pesquisado**

$VOF = \exp\{ 10,7066 + 0,002941 * \text{ÁTERR} + 0,302567 * \text{LOCAL} + 0,138081 * \text{INCLIN} \}$

Tabela usada: Tabela 1 (24 registros selecionados)

-

- **Cálculo de Y Entrada Manual**

Variável Valor apresentado

ÁTERR	252,50
-------	--------

LOCAL	2
-------	---

INCLIN	0
--------	---

-

	<u>Valor de Y inferido</u>	<u>Limite inferior</u>	<u>Limite superior</u>
--	----------------------------	------------------------	------------------------

VOF =	171.843,91	160.093,03	184.457,31
--------------	-------------------	------------	------------

Amplitude percentual		-6,84%	7,34%
----------------------	--	--------	-------



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº. 7898.7192.000055708/2025.01.01

- *Valor T-Student (80%)=1,3253

REGRE 6 Beta

31/01/2025 20:41:07

Projeto	TERRENO SÃO ROQUE JARDIM BOA VISTA
Arquivo	"Y:\HGG\GUSTAVO\REGRE 2025\TERRENO SÃO ROQUE JARDIM BOA VISTA.rg5"
Data de criação	31/01/2025 18:50:27
Ultima Atualização	31/01/2025 19:05:14

Estatísticas descritivas

- **Tabela 1 (24 registros)**

Variável	Média	Mediana	Moda	Mínimo	Máximo	Desvio amostral	Soma dos quadrados
VALOR	258.620	217.500	200.000	130.000	490.000	99.347,28	4,840E+010
VOF	232.758	195.750	180.000	117.000	441.000	89.412,56	3,920E+010
VUNIT	805,47	739,54	756,30	470,77	1.530	280,96	366.635,81
ÁTERR	298,75	290	200	172	520	95,1691	106.929
LOCAL	2	2	2	1	3	0,834058	4
INCLIN	0,541667	1	1	0	1	0,508977	0

-

REGRE 6 Beta

31/01/2025 20:41:13

Projeto	TERRENO SÃO ROQUE JARDIM BOA VISTA
Arquivo	"Y:\HGG\GUSTAVO\REGRE 2025\TERRENO SÃO ROQUE JARDIM BOA VISTA.rg5"
Data de criação	31/01/2025 18:50:27
Ultima Atualização	31/01/2025 19:05:14



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº. 7898.7192.000055708/2025.01.01

Análise de Modelo / Tabela 1 - Regressão 1

- Modelo pesquisado

$$\text{VOF} = \exp\{ 10,7336 + 0,002941 * \text{ÁTERR} + 0,302567 * \text{LOCAL} + 0,138081 * \text{INCLIN} \}$$

Tabela usada: Tabela 1 (24 registros selecionados)

Erro padrão da regressão: 0,164467

R2: 0,82323

R2 Ajustado: 0,796714

C.V.: 0,01338

Coeficiente de correlação: 0,90732

-

- Teste de Hipótese [Sobre estrutura linear em $\ln(\text{VOF})$]

Variável	Regressor	Erro Padrão	T Observado	Valor de prob.
X0	B0 = 10,7336	0,165235	64,9596	9,634E-025
ÁTERR	B1 = 0,002941	0,000375	7,8517	1,555E-007
LOCAL	B2 = 0,302567	0,04281	7,0677	7,478E-007
INCLIN	B3 = 0,138081	0,067861	2,0348	0,055168

-

- Análise de variância no modelo

Natureza da variação	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Média dos quadrados	Valor Observado
Regressão	2,5194	3	0,839807	
Resíduos	0,54099	20	0,027049	31,047
TOTAL	3,0604	23		

Significância do F observado: 1,010E-007

-

- Sumário estatístico das variáveis no modelo



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº. 7898.7192.000055708/2025.01.01

Variável	Média	Desvio Padrão (amostral)	Mínimo	Máximo	Amplitude
ln(VOF)	12,2922	0,364776	11,6699	12,9968	1,3269
ÁTERR	298,75	95,1691	172	520	348
LOCAL	2	0,834058	1	3	2
INCLIN	0,541667	0,508977	0	1	1

▪

▪ "Matriz" de Correlações

Variáveis	Correlação	T Observado	Valor-Prob.
ln(VOF) x ÁTERR	0,566249	3,0724	0,006008
ln(VOF) x LOCAL	0,506857	2,6295	0,016053
ln(VOF) x INCLIN	0,197571	0,901333	0,378201
ÁTERR x LOCAL	-0,266753	-1,2378	0,231196
ÁTERR x INCLIN	-0,085944	-0,385782	0,703731
LOCAL x INCLIN	0,102418	0,46045	0,650161

▪

▪ Resíduos da regressão

Registro	Original (Y)	Y Estimado	Resíduo	Resíduo %	Normalizado	Coef. de alavancagem	Distância de Cook
1	12,9968	12,8682	0,128638	1%	0,782147	0,331784	0,113642
2	12,4961	12,6449	-0,148725	1,18%	-0,904285	0,311932	0,134694
3	12,1007	12,1768	-0,076112	0,63%	-0,462781	0,093375	0,006082
4	11,9954	12,0651	-0,069707	0,58%	-0,423837	0,122816	0,007168
5	11,9382	11,9921	-0,053868	0,45%	-0,327532	0,143577	0,00525
6	12,1489	12,1303	0,018633	0,15%	0,113292	0,150406	0,000669
7	12,173	12,1915	-0,0185	0,15%	-0,112471	0,090617	0,00034



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº. 7898.7192.000055708/2025.01.01

Registr o	Original(Y)	Y Estimad o	Resídu o	Resídu o %	Normaliza do	Coef. de alavancage m	Distânci a Cook
			0,01849 8				7
8	12,3669	12,2946	0,07228 7	0,59%	0,439521	0,093558	0,00549 9
9	12,6603	12,5325	0,12783 9	1,02%	0,777291	0,170143	0,03731 8
10	12,7556	12,6029	0,15271 6	1,21%	0,928551	0,132082	0,03779 5
11	12,4372	12,286	0,15115 9	1,23%	0,91908	0,165632	0,05024 3
12	12,9116	12,9559	- 0,04422 4	0,34%	-0,26889	0,226794	0,00685 7
13	11,744	12,2443	- 0,50021 4	4,09%	-3,0414	0,191501	0,67749 1*
14	11,6699	11,7625	- 0,09256 3	0,79%	-0,562804	0,229194	0,03054 7
15	11,8776	11,6921	0,18551	1,59%	1,1279	0,207598	0,10515 9
16	12,0494	12,0566	- 0,00719 3	0,06%	-0,043737	0,153022	0,00010 2
17	12,1007	12,095	0,00570 9	0,05%	0,03471	0,146484	0,00006 1
18	12,6313	12,3676	0,26371 5	2,13%	1,6034	0,151942	0,13579 3
19	12,1007	12,1768	- 0,07611 2	0,63%	-0,462781	0,093375	0,00608 2
20	12,1007	12,074	0,02667 4	0,22%	0,162183	0,106981	0,00088 2
21	12,2405	12,1472	0,09328 2	0,77%	0,56718	0,221118	0,02931 3
22	12,5028	12,40	0,10285 9	0,83%	0,625409	0,145274	0,01944 5
23	12,8186	12,9559	- 0,13731 4	1,06%	-0,834902	0,226794	0,06610 8
24	12,196	12,3005	- 0,10448 8	0,85%	-0,635314	0,093999	0,01155 5



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº. 7898.7192.000055708/2025.01.01

- Coeficiente de alavancagem crítico: 1,75
Distância de Cook crítica: 0,351245

Os resíduos percentuais estão calculados em relação ao Y Estimado.

- **Obtenção dos Coeficientes da Regressão**

$$\begin{bmatrix} 24 & 7.170 & 48 & 13 \\ \dots & 2,350E+006 & 13.853 & 3.788 \\ \dots & \dots & 112 & 27 \\ \dots & \dots & \dots & 13 \end{bmatrix}$$

$$\begin{bmatrix} 10,7336 \\ 0,002941 \\ 0,302567 \\ 0,138081 \end{bmatrix} = \begin{bmatrix} 1,0094 & -0,00189 & -0,176787 & -0,091603 \\ \dots & 5,188E-006 & 0,000154 & 0,000057 \\ \dots & \dots & 0,067752 & -0,008891 \\ \dots & \dots & \dots & 0,170248 \end{bmatrix} \begin{bmatrix} 295,01 \\ 88.587,31 \\ 593,57 \\ 160,64 \end{bmatrix}$$

[B]
inv[X'X]
[X'Y]

-

REGRE 6 Beta

31/01/2025 20:41:17

Projeto	TERRENO SÃO ROQUE JARDIM BOA VISTA
Arquivo	"Y:\HGG\GUSTAVO\REGRE 2025\TERRENO SÃO ROQUE JARDIM BOA VISTA.rg5"
Data de criação	31/01/2025 18:50:27
Ultima Atualização	31/01/2025 19:05:14

Pesquisa de Modelos

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



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº. 7898.7192.000055708/2025.01.01

Ordem	Modelo pesquisado	Correlação	R2 Ajustado	F. Observado
1	ln(VOF),ÁTERR,LOCAL,INCLIN	0,90732	0,796714	31,047
2	ln(VOF),ln(ÁTERR),LOCAL,INCLIN	0,901743	0,785112	29,0109
3	ln(VOF),ÁTERR,ln(LOCAL),INCLIN	0,898153	0,777682	27,8184
4	ln(VOF),ln(ÁTERR),ln(LOCAL),INCLIN	0,89182	0,764645	25,9082
5	ln(VOF),1/ÁTERR,LOCAL,INCLIN	0,882269	0,745159	23,4175
6	ln(VOF),ÁTERR,1/LOCAL,INCLIN	0,880972	0,742528	23,1101
7	ln(VOF),ln(ÁTERR),1/LOCAL,INCLIN	0,873533	0,727519	21,4699
8	ln(VOF),1/ÁTERR,ln(LOCAL),INCLIN	0,870205	0,720845	20,7971
9	ln(VOF),1/ÁTERR,1/LOCAL,INCLIN	0,849782	0,680448	17,3253

■ Estatísticas da pesquisa

Modelos pesquisados	9
Modelos inconsistentes	0
Modelos que não atendem a condição inicial	0
Modelos consistentes	9

■

■ 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	Dependente	Logarítmica	0	0	1
VUNIT	Excluída	Logarítmica	0	0	1
ÁTERR	Fixa	Automático	-1	1	1
LOCAL	Variável	Automático	-1	1	1



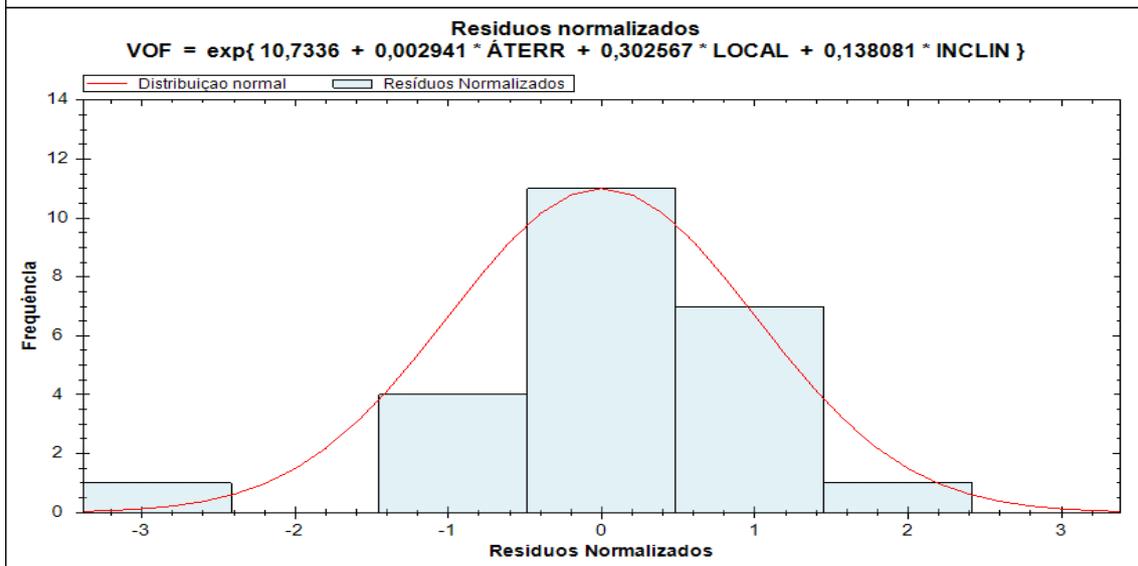
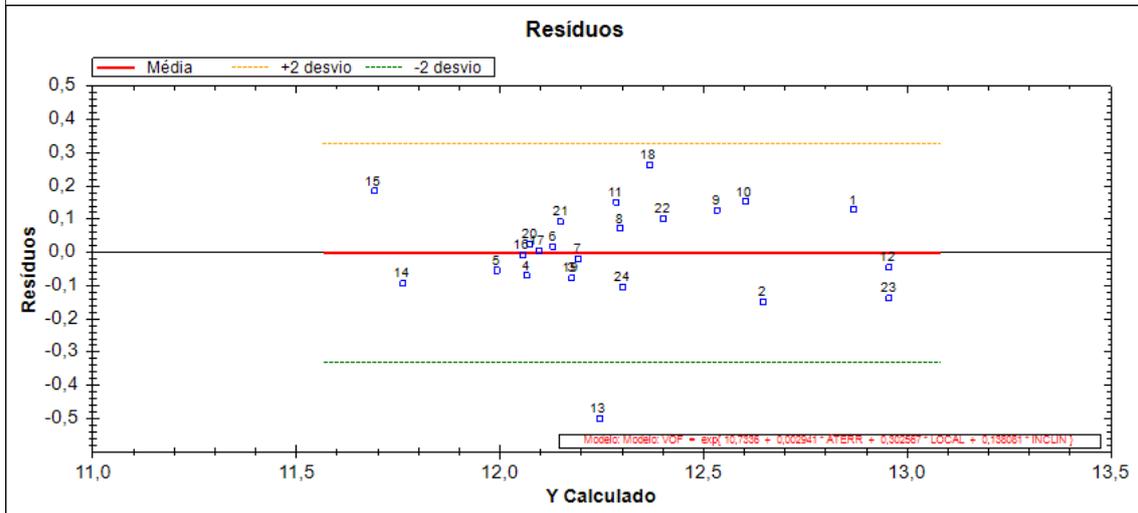
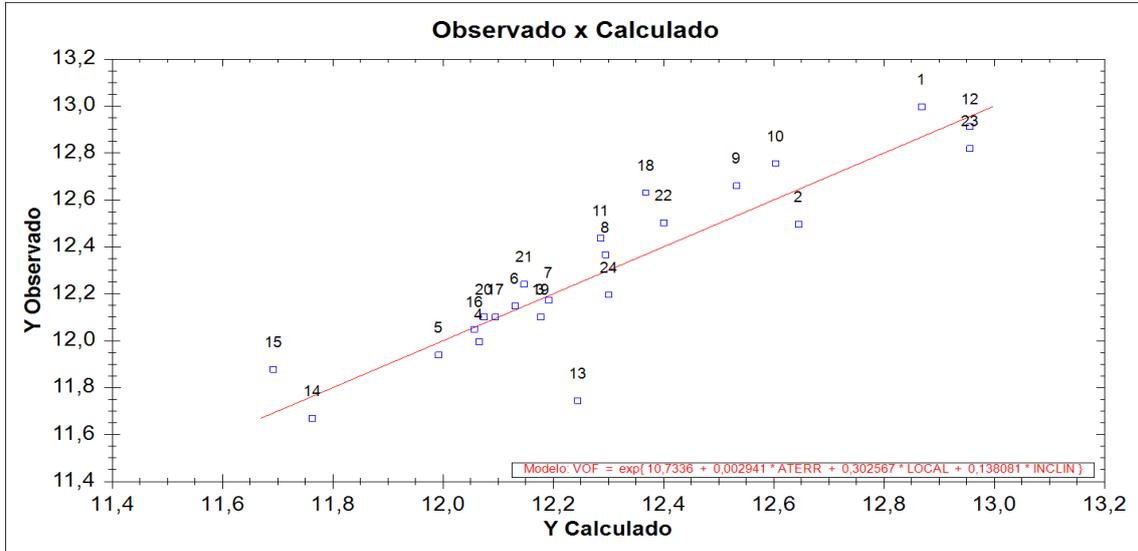
LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº. 7898.7192.000055708/2025.01.01

Variável	Tipo	Estado	De	Até	Passo
INCLIN	Variável	Direto	1	1	1

■



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº. 7898.7192.000055708/2025.01.01





LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº. 7898.7192.000055708/2025.01.01

ANEXO III

TABELA DEMONSTRATIVA DA PONTUAÇÃO ATINGIDA PARA
GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº. 7898.7192.000055708/2025.01.01

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 VARIÁVEIS ANALISADAS	COMPLETA QUANTO AS VARIÁVEIS 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 VARIÁVEIS INDEPENDENTES	4(K+1), ONDE K É O NÚMERO DE VARIÁVEIS INDEPENDENTES	3(K+1), ONDE K É O NÚMERO DE VARIÁVEIS INDEPENDENTES	3
3	IDENTIFICAÇÃO DOS DADOS DE MERCADO	APRESENTAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS A TODOS OS DADOS E VARIÁVEIS ANALISADOS NA MODELAGEM, COM FOTO E CARACTERÍSTICAS OBSERVADAS NO LOCAL 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	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%	3
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



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº. 7898.7192.000055708/2025.01.01

valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável em módulo.

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 **17** pontos, conforme notas na tabela 1, iremos enquadrá-lo de acordo com a tabela 2 em **GRAU III** 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. 7898.7192.000055708/2025.01.01

ANEXO IV

FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALIANDO



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº. 7898.7192.000055708/2025.01.01





LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº. 7898.7192.000055708/2025.01.01





LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº. 7898.7192.000055708/2025.01.01

ANEXO V

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL