

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Terreno Urbano

Imóvel urbano

Rua Simão Caleiro, esquina c/ Rua Frederico Ozanan – Estádio Nho Chico - Centro – Franca - SP

LAUDO DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO

Proc. Nº **2022023631**

Solicitante: PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANCA - SP

Interessado: ASSOCIAÇÃO ATLÉTICA FRANCA

Proprietário: ASSOCIAÇÃO ATLÉTICA FRANCA

Objeto da avaliação: TERRENO URBANO

Endereço completo do imóvel:

Rua Simão Caleiro, esquina c/ Rua Frederico Ozanan – Parte do Estádio Coronel Nho Chico

Centro

Critério utilizado:

Método Comparativo de Dados de Mercado / Método Involutivo

Resultados de avaliação:

- Valor unitário de mercado para venda do imóvel:

R\$ 1.200,00 / m² (mil e duzentos reais por metro quadrado)

- Classificação quanto à liquidez: Normal

- Grau de Fundamentação do Laudo: II

- Grau de Precisão do Laudo: III

Dados e assinatura do RT do Laudo de Avaliação:



Marco Antonio Franceschi
Engº Civil CREA 0600882936

Franca, 15 de dezembro de 2022.

COMPOSIÇÃO DO LAUDO

ÍNDICE	FOLHA
- Declaração de Independência, Contingências e Limitações	4
1 - Solicitante	5
2 - Interessado	5
3 - Finalidade	5
4 - Objetivo	5
5 - Objeto da Avaliação	5
6 - Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes	6
7 - Identificação e Caracterização do Bem Avaliando	6
8 - Diagnóstico de Mercado	7
9 - Metodologia Empregada	7
10 - Pesquisa de Valores e Tratamento de Dados	7
11 - Modelo Inferido	9
12 - Especificação da Avaliação	14
13 - Valor Unitário Calculado	14
14 - Conclusão	14
15 - Anexos	15



DECLARAÇÃO DE INDEPENDÊNCIA, CONTINGÊNCIAS E LIMITAÇÕES

Este trabalho fundamentou-se no que estabelece as prescrições da norma – NBR 14.653 – 2 – Avaliações de Bens da ABNT – Parte 2 – Imóveis Urbanos e em consonância com a Lei Federal 5.194 e com as resoluções nº 218 do CONFEA.

Os dados referentes ao imóvel avaliando foram obtidos da documentação apresentada e da vistoria realizada *in loco*, contudo, o Signatário deste Laudo não efetuou investigações e não assume responsabilidade quanto às matérias de cunho documental ou legal, referentes ao imóvel considerado neste trabalho. O valor de venda do bem o considera livre de ônus e de encargos que porventura existam sobre o mesmo.

Não faz parte do escopo deste trabalho, nem é de responsabilidade do seu Signatário, efetuar investigações quanto à correção dos documentos fornecidos, invasões, sobreposições de divisas ou eventuais ônus que possam vir agravar o imóvel ou sua garantia, nem tão pouco a descoberta ou correção de deficiências de qualquer tipo no imóvel, incluindo aspectos físicos, financeiros e/ou legais.

As observações *in loco*, pesquisas e outras informações de terceiros foram realizadas e recebidas por este Signatário como sendo confiáveis e de boa fé.

Este trabalho foi realizado com a finalidade específica definida no tópico “OBJETIVO” e o uso para outra finalidade, para a data base diferente da especificada ou extração parcial sem o texto completo e respectivos anexos, não apresenta confiabilidade.

O Signatário deste trabalho possui as qualificações técnicas adequadas para a sua realização e não tem, ou planeja ter no futuro, interesse de qualquer espécie ao imóvel em referência.

A aceitação deste Laudo de Avaliação de Valor de Mercado implica concordância com os termos, teor e forma desta declaração de independência, contingências e limitações.



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. Solicitante

Prefeitura Municipal de Franca

2. Interessado

Associação Atlética Francana

3. Finalidade

Atender ao Processo nº 2022023631 – Dação em Pagamento para Extinção de Débitos.

4. Objetivo

Determinação do valor unitário de mercado

5. Objeto da Avaliação:

Tipo de imóvel: Terreno

Endereço:

Logradouro: Rua Simão Caleiro esquina com Rua Frederico Ozanan

Bairro: Centro

Cidade: Franca UF: SP

CEP: 14.400-340

Localização do imóvel avaliando

LOCALIZAÇÃO



Trata-se de um terreno, situado na cidade de Franca/SP, 1º Subdistrito, de forma irregular e frentes para as Ruas Simão Caleiro e Frederico Ozanan, área hoje ocupada pelo Estádio Coronel Nho Chico.

6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

A construção existente, composta de arquibancada coberta e salas de apoio, é tombada pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo – CONDEPHAAT. O valor desta construção não será considerado nesta avaliação.



7. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando

A vistoria foi realizada em 18/09/2022.

7.1 - Caracterização da região

7.1.1 - Caracterização Física

A região está inserida na malha urbana do Município de Franca SP, com infraestrutura completa, ocupação mista – comercial, residencial unifamiliar e multifamiliar, apresentando facilidade de acesso.

A região é ocupada por construções de padrão construtivo médio e a Rua Simão Caleiro possui média intensidade de tráfego de veículos. O comércio local está bem atuante e o padrão observado é bastante variado.

7.1.2 - Serviços / Infraestrutura

É dotada de toda infraestrutura que normalmente serve as áreas urbanas, como redes de água, energia elétrica, TV a cabo, esgotos, pavimentação, drenagem, transporte coletivo e telefone.

8. Diagnóstico do Mercado

O município de Franca possui uma população de aproximadamente 358.000 habitantes. A região da cidade, onde se localiza o imóvel avaliando, em termos gerais, verifica-se uma certa recuperação nos negócios imobiliários, na região em foco, com a atividade econômica, principalmente no setor varejista, apresentando um desempenho “normal”.

A quantidade de ofertas de bens deste porte no município é pequena, e a absorção pelo mercado pode ser considerada normal.

Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel avaliando, este é classificado como de LIQUIDEZ NORMAL.

9. Metodologia empregada

Por falta de uma quantidade suficiente de terrenos de grande porte disponível no mercado, para elaboração deste trabalho foi empregado o Método Involutivo que, embora comparativo em sua essência, confronta propriedades em princípio diferentes (lotes e glebas) deduzindo, a partir de um modelo aceito, os custos e o tempo que permitem tornar a gleba, bruta, potencial, em lotes vendidos com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2. Sendo o terreno avaliando já dotado de todos os melhoramentos públicos, consideramos um desmembramento hipotético composto de lotes de 500,00 m² de área e frente de 10,00 m, para comparação com os de dimensões padrão disponíveis no mercado.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA”.

10. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados

Os elementos pesquisados compõem a amostra com 55 elementos localizados na região do imóvel avaliando, sendo 52 utilizados.

A tabela, com demonstração dos elementos pesquisados está junto aos anexos.

10.1 - Tratamento dos Dados e Variáveis:

Modelo Estatístico – Venda:

Para se obter o valor de mercado do imóvel por regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido um modelo matemático / estatístico, contando com 52 (cinquenta e dois) elementos efetivamente utilizados, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2, sendo considerado com variável dependente, valor unitário (R\$/m²) e quatro variáveis independentes: Índice Fiscal, Frente, Área Total e Renda IBGE (Censo 2010).



Para esta avaliação considerou-se:

Índice Fiscal: Variável de macro localização construída com base nos índices fiscais adotados pela Prefeitura Municipal de Franca.

Frente: Variável quantitativa, sendo a medida da testada do lote em metros.

Área Total: Variável quantitativa, sendo a medida da área do lote em metros quadrados.

Renda IBGE: Variável proxy para localização. Kriging - Determinada por método de regressão usando geoestatística espacial na interpolação de valores (Renda, por setor censitário, IBGE 2010).

Valor Unitário: Variável dependente. É o valor unitário do imóvel, expresso em R\$/m².

Variáveis desabilitadas

Evento	: Apenas um dos elementos foi efetivamente negociado.
Formato	: Significância maior que 10%
Fechamento	: Significância maior que 10%
Topografia	: Significância maior que 10%
Data do Evento	: Significância maior que 10%

Obs.: Apesar de significâncias de 20% e 30% atenderem à Norma, procuramos atingir o grau III de precisão.

Variáveis

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto		sim
Complemento	Texto	Texto		sim
Bairro	Texto	Texto		sim
Informante	Texto	Texto		sim
Telefone	Texto	Texto		sim
Evento	Numérica	Dicotômica	Tipo de negócio (Venda = 2, Oferta = 1)	não
Índice Fiscal	Numérica	Proxy	Variável de macro localização construída com base nos índices fiscais da PGV do município	sim
Frente	Numérica	Quantitativa	Medida de frente do lote em metros	sim
Formato	Numérica	Dicotômica	Regular = 2, Irregular = 1	não
Fechamento	Numérica	Dicotômica	Sem muros = 1; Murado = 2	não
Topografia	Numérica	Dicotômica	Plano/semiplano = 2 - Aclive/declive >10% = 1	não
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m²	sim
Renda IBGE 2010	Numérica	Proxy	Variável proxy para localização. Kriging - Determinada por método de regressão usando geoestatística espacial na interpolação de valores (Renda, por setor censitário, IBGE 2010).	sim
Data do Evento	Numérica	Proxy	Data em que o imóvel foi ofertado ou negociado. 1 = janeiro/2022, 2 = fevereiro/2022,, 12 = dezembro/2022	não
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (R\$/m²)	sim

10.2) Tratamento dos dados no modelo

Modelo do SisDEA

Autor: Marco
Modelo: Francana
Data de criação: 18/11/2022
Área de concentração: Avaliação de Bens
Tipologia em estudo: Lotes

Descrição do modelo:
Dação em Pagamento

Dados do modelo:	55
Dados utilizados:	52
Variáveis do modelo:	5
Variáveis utilizadas:	5

Coef. de correlação	0,836072948	0,886992492
Coef. de determinação	0,699017975	0,78675568
Desvio padrão	0,158387315	145,5458578

Normalidade:	[69, 90, 96]
--------------	---------------

11. MODELO INFERIDO:

11.1) Projeção de Valores

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	10
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	55
Dados utilizados no modelo:	52

2) Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0.8360729 / 0.8869925
Coeficiente de determinação:	0.6990180
Fisher - Snedecor:	27.29
Significância do modelo (%):	0.01

3) Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	69%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	90%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	96%

4) Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	2
% de outliers:	3,85%

5) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	2.738	4	0.685	27.289
Não Explicada	1.179	47	0.025	
Total	3.917	51		

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

$\ln(\text{Valor unitário}) = +6.003399174 + 0.002272031671 * \text{Índice Fiscal} + 0.4935566723 * \text{Frente}\frac{1}{2} - 0.2817417179 * \ln(\text{Área total}) + 0.01043654957 * \text{Renda IBGE 2010}\%$

• Função estimativa (moda):

$\text{Valor unitário} = +394.7736775 * e^{(+0.002272031671 * \text{Índice Fiscal})} * e^{(+0.4935566723 * \text{Frente}\frac{1}{2})} * e^{(-0.2817417179 * \ln(\text{Área total}))} * e^{(+0.01043654957 * \text{Renda IBGE 2010}\%)}$

• Função estimativa (mediana):

$\text{Valor unitário} = +404.8024514 * e^{(+0.002272031671 * \text{Índice Fiscal})} * e^{(+0.4935566723 * \text{Frente}\frac{1}{2})} * e^{(-0.2817417179 * \ln(\text{Área total}))} * e^{(+0.01043654957 * \text{Renda IBGE 2010}\%)}$

• Função estimativa (média):

$\text{Valor unitário} = +409.9119762 * e^{(+0.002272031671 * \text{Índice Fiscal})} * e^{(+0.4935566723 * \text{Frente}\frac{1}{2})} * e^{(-0.2817417179 * \ln(\text{Área total}))} * e^{(+0.01043654957 * \text{Renda IBGE 2010}\%)}$

7) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Índice Fiscal	x	6.79	0.01
Frente	$x\frac{1}{2}$	4.83	0.01
Área total	$\ln(x)$	-2.64	1.13
Renda IBGE 2010	$x\frac{1}{2}$	3.50	0.10
Valor unitário	$\ln(y)$	12.09	0.01

8) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Índice Fiscal	Isoladas	Influência
Frente	0.28	0.44
Área total	0.54	0.57
Renda IBGE 2010	0.18	0.31
Valor unitário	0.67	0.70

Correlações parciais para Frente	Isoladas	Influência
Área total	0.58	0.59
Renda IBGE 2010	0.25	0.20
Valor unitário	0.56	0.58

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Renda IBGE 2010	0.32	0.32
Valor unitário	0.42	0.36

Correlações parciais para Renda IBGE 2010	Isoladas	Influência
Valor unitário	0.43	0.45

11.2) Resultado

Após testar várias transformações nas variáveis, obteve-se a equação de regressão com o melhor nível de significância, apresentando correlação no valor de 83,61%, o que significa uma forte relação entre a variável dependente e as variáveis independentes utilizadas no modelo. O coeficiente de Determinação encontrado foi de 69,90% o que significa dizer que 30,10% do valor unitário não foi explicado pelo modelo de regressão, provavelmente devido a qualidade da amostra, pequeno número de dados com características mais próximas ao do avaliando e a não utilização de alguma variável importante.

11.3) Análises e Verificações

Em seguida, realizou-se as verificações referentes à análise de regressão. A tabela abaixo apresenta o valor de *t student* para cada variável utilizada no modelo com sua específica significância. A NBR 14653-2:2011 em seu item 9.2.1 especifica o nível de significância individual de cada regressor em:

Descrição	Grau		
	III	II	I
Nível de Significância Individual	10%	20%	30%

Analisada a hipótese nula de regressão da equação através do modelo, a Significância ficou inferior a 1%, podendo-se afirmar que a equação é representativa do mercado, existindo regressão na atuação conjunta das variáveis com probabilidade de 99%. O teste do modelo, através da estatística F de Fischer-Snedecor, foi de $F=27,29$

O modelo gerado apresentou Grau III, já que o resultado de Significância ficou entre 1% e 10%.

Na análise de normalidade os percentuais dos resíduos devem apresentar uma tendência à distribuição normal, verificando a aderência da amostra aos percentuais verificados na Curva Normal Reduzida, a equação de regressão constatou-se que os percentuais apresentaram-se dentro dos domínios estabelecidos pela NBR-14653-2:2011, desta forma pode-se assegurar a normalidade dos resíduos com os seguintes intervalos: 68% da curva distribui-se entre $-1s + 1s$; 92% da curva distribui-se entre $-1,64s + 1,64$ e 100% da curva distribui-se entre $-1,96s + 1,96s$, como se pode observar na figura a baixo:

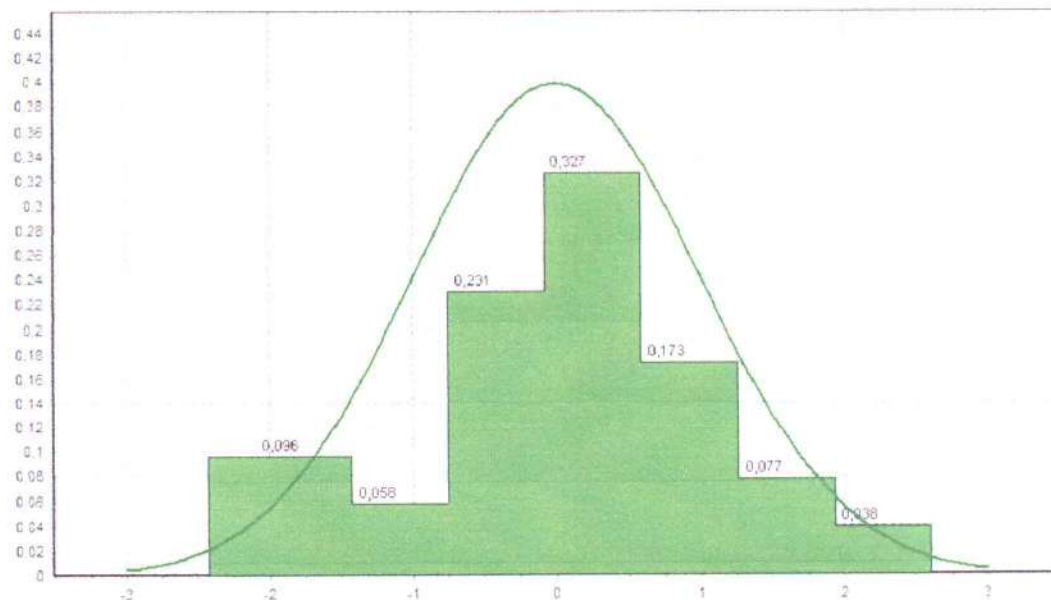


GRÁFICO 1 - DISTRIBUIÇÃO DE FREQUÊNCIAS

A figura adiante ilustra o poder de predição do modelo adotado, que segundo a NBR 14653-2:2011 pode ser verificado por meio do gráfico de preços observados x valores estimados, que deve apresentar pontos próximos da bissetriz (reta amarela), ou seja, quanto mais pontos se aproximarem da reta amarela, maior será o poder de predição do modelo.

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

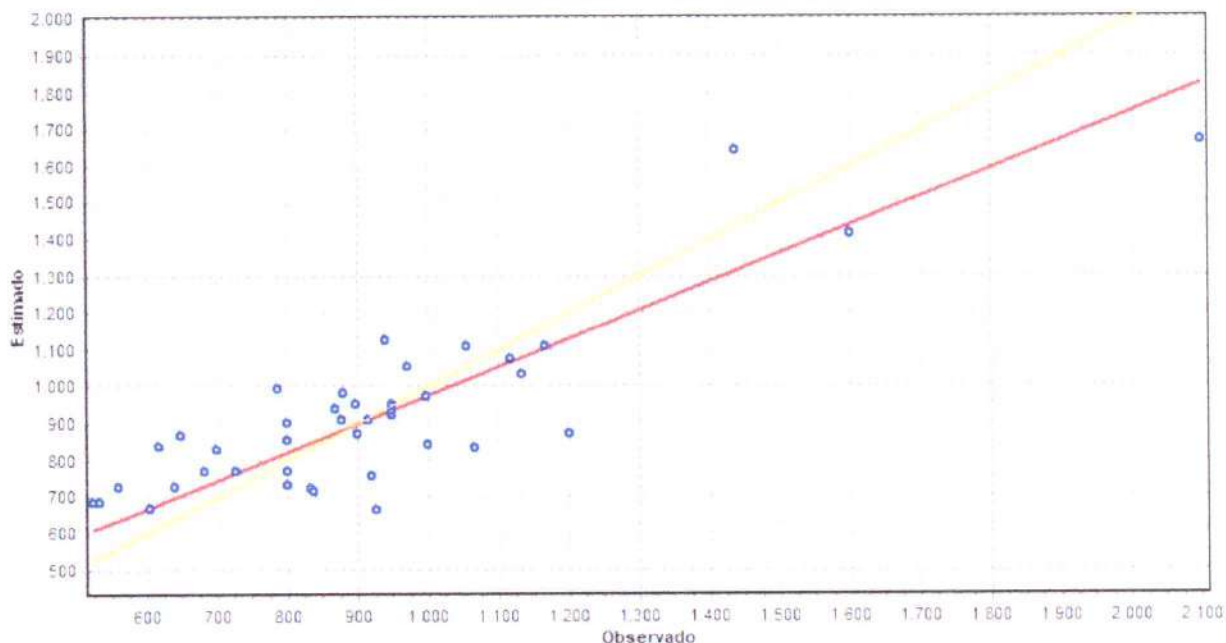


GRÁFICO 2 - VALORES OBSERVADOS X VALORES CALCULADOS

A análise gráfica dos resíduos x valores ajustados apresenta-se com pontos dispostos aleatoriamente, apresentando um padrão indefinido, em torno de uma reta horizontal, sendo um indicador de que este modelo é homocedástico. Como mostra a figura abaixo.

Gráfico de resíduos - Regressão Linear

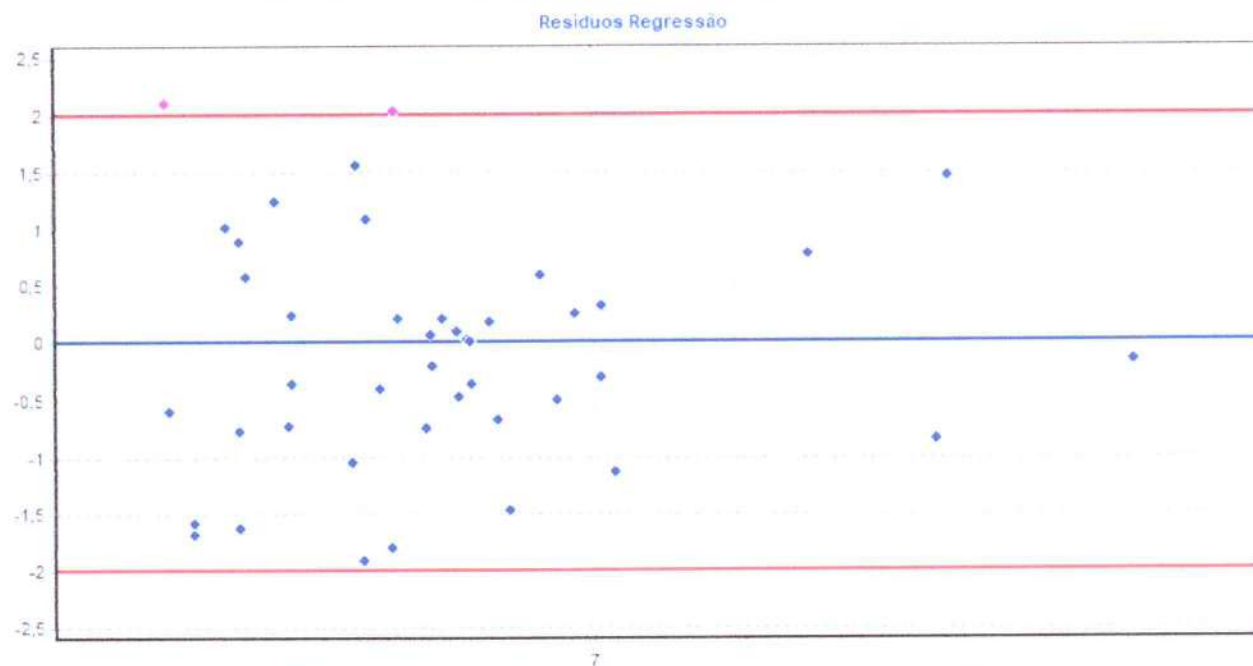


GRÁFICO 3 - ANÁLISE MISTA DOS RESÍDUOS x VALORES AJUSTADOS

12. Especificação da Avaliação

O presente trabalho foi desenvolvido com metodologia científica, através de processo de regressão linear / inferência estatística, e os resultados enquadrados nos seguintes níveis de fundamentação e precisão:

Para enquadramento quanto a Fundamentação, atendeu-se a 04 itens no Grau III, 01 item no Grau II e 01 item no Grau I, conforme mostra a tabela II dos anexos. No item 1, a caracterização do imóvel avaliado foi completa quanto às variáveis utilizadas no modelo; no item 2, a quantidade de dados utilizada foi de 52, sendo maior que o número mínimo em função das variáveis independentes utilizadas, atendendo ao Grau III - $6(k+1)$; no item 3, foram apresentadas apenas as informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo, ficando em Grau I; no item 4, houve extrapolação quando à renda IBGE do avaliando, atingindo assim o Grau II; no item 5, o valor *t de Student* para cada variável utilizada no modelo não passou o limite de 10%; no item 6, o $F_{cal} > F_{tab}$ para uma significância de 1%. Desta forma, contabilizou-se 4 itens de 3 pontos (Grau III), 1 item de 2 pontos (Grau II) e 01 item de 01 ponto (Grau I), totalizando 15 pontos, o que enquadrou o modelo de regressão múltipla em Grau II de Fundamentação.

13. Valor unitário calculado.

Ao analisar coerentemente o modelo e efetuada a adequação de seus atributos às características estudadas na amostra, é possível a projeção de valores dos avaliandos para obtenção do valor final de mercado.

Como não há uma área total determinada, considerou-se um hipotético desmembramento com lotes retangulares, de 10 x 50m e planos, resultando na seguinte estimativa:

Evento	Índice Fiscal	Frente	Formato	Fechamento	Topografia	Área total	Renda IBGE 2010	Data do Evento	Valor unitário
2	158,64	10,00	2	1	2	500,00	6.296,62	11	1.071,43

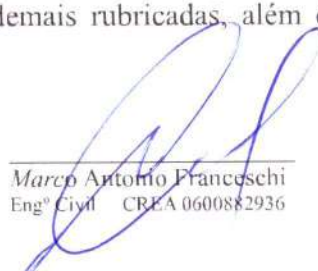
A substituição destes atributos, no modelo, fornece a estimativa de valor unitário médio para o imóvel avaliando, bem como intervalo de confiança máximo de 80% para média (campo de arbítrio) - calculado a partir da estatística de Student, conforme a norma brasileira NBR - 14653-2, contudo, devemos considerar a pequena quantidade de dados de pesquisa com características mais próximas às do avaliando e os valores unitários informados destes elementos. Desta forma, devemos adotar o valor unitário calculado no campo de arbítrio que resultou RL máximo de R\$ 1.232,15 / m².

14. Conclusão

De acordo com o acima exposto, estima-se que o valor unitário do terreno avaliando se encontra entre os limites de R\$ 1.071,43/m² e R\$ 1.232,15/m².

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 14 (quatorze) folhas impressas somente no anverso, sendo a última assinada e as demais rubricadas, além de seus anexos.

Franca, 15 de dezembro de 2022


Marco Antonio Franceschi
Eng^o Civil CREA 0600882936

15. Anexos:

- I - Relatório Fotográfico
- II - Tabela I – Dados de Mercado
- III - Tabela II - Graus de Fundamentação
- IV - Tabela III - Grau de Fundamentação atingido
- V - Tabela IV - Grau de Precisão da estimativa do valor.

Relatório fotográfico:



Rua Simão Caleiro vista da Rua Ouvidor Freire



Rua Simão Caleiro vista da Rua do Comércio



Rua Frederico Ozanan vista da Praça Carlos Pacheco



Vista Geral do terreno



Terreno visto da arquibancada



Acesso pela Rua Simão Caleiro.

Tabela I – Dados de Mercado

PESQUISA DE VALORES

Dado	Util	Endereço	Complemento	Bairro	Informante
1	Sim			Vila Industrial	Site
2	Sim			Residencial Amazonas	Site
3	Sim			Residencial Amazonas	Site
4	Sim			Residencial Amazonas	Site
5	Sim	Rua da Justiça	Lado nº 390	Parque Francal	Noêmia Pires Lemos
6	Sim	Rua Jucupira Cunha Marcondes		Prol. Jd. Dr. Antonio Petrágia	Site Viva Real
7	Sim			Vila Santa Maria do Carmo	Matriz
8	Sim	Rua Oswaldo Gaspar, 20		Jardim Santa Lúcia	Site Viva Real
9	Sim			Jardim Ângela Rosa	Gold
10	Sim			Residencial São Jerônimo	Site Viva Real
11	Sim			Jardim Flórida	Site Viva Real
12	Sim			Jardim Flórida	Site Viva Real
13	Sim			Jardim Elisa	Site Viva Real
14	Sim			Residencial Ana Dorothea	Site Viva Real
15	Não			Vila Santa Giana	
16	Não			Prol. Jardim Flórida	Ferreira Imóveis
17	Sim		COD TE00195	Pq. Sta. Hilda	Grupo Namedida
18	Sim	Rua Odila de Melo Franco	COD 1537	Pq. Sta. Hilda	R. R. Andrade
19	Sim		COD. TE00063	Pq. Sta. Hilda	GPS Neg. Imob.
20	Sim		COD TE0240	Jd. Piratininga	Imóveis Morar
21	Sim		COD TE00044	Vila Sta. Giana	GPS Neg. Imob.
22	Sim	R. Carlos Leite Vieira,		Res. San Diego	Robson Carlos Alexandre
23	Sim		COD. DD 683	Espl. Primo Meneghetti	Imob. Dias e Dias
24	Sim		COD. 1029	Espl. Primo Meneghetti	Vanessa Souza
25	Sim	Rua Luiz Spirandelli, 10		Quinta do Oeste	Natália M. de Oliveira
26	Sim	Rua Trombetas		Res. Amazonas	Marcos Luiz Cardoso
27	Sim	R. José Augusto Baldassari		Prol. Vila Industrial	M & L Calixto
28	Sim	Rua Pernambuco	Lado do nº 1339	Vila Aparecida	Matriz
29	Sim	Rua Pernambuco	Lado do dado anterior	Vila Aparecida	Matriz
30	Sim		CÓD. TE00009	São José	Ivanee S. Pereira
31	Sim			Res. Amazonas	Alexandre Moysés
32	Não	R. Campos Sales, lado nº 1640	Esq. c/R. Saldanha Marinho	Centro	Parra Imobiliária
33	Sim	Av. Matinho Ribeiro, lado nº 3311	Lotes 25, 26 e 27, Quara 8	Jjd. Resid. Vera Cruz	Parra Imobiliária
34	Sim			Jardim do Líbano	Parra Imobiliária
35	Sim			Jardim do Líbano	Parra Imobiliária
36	Sim			Jardim do Líbano	Parra Imobiliária
37	Sim		meio de quadra	Jardim Botânico	Parra Imobiliária
38	Sim		esquina	Jardim Botânico	Parra Imobiliária
39	Sim		esquina	Jardim Botânico	Parra Imobiliária
40	Sim		esquina	Jardim Botânico	Parra Imobiliária
41	Sim		esquina	Jardim Botânico	Parra Imobiliária
42	Sim		meio de quadra	Jardim Botânico	Parra Imobiliária
43	Sim		esquina	Jardim Botânico	Parra Imobiliária
44	Sim		meio de quadra	Jardim Botânico	Parra Imobiliária
45	Sim		meio de quadra	Jardim Botânico	Parra Imobiliária
46	Sim		meio de quadra	Jardim Botânico	Parra Imobiliária
47	Sim		esquina	Jardim Botânico	Parra Imobiliária
48	Sim	Rua Abílio Coutinho nº 850	meio de quadra	São Joaquim	Parra Imobiliária
49	Sim	Rua Hmero Pacheco Alves	Próx. R. Vol. Franca	Centro	A Ferreira Imóveis
50	Sim	Rua Antônio Garcia Capel		Centro	A Ferreira Imóveis
51	Sim	Rua Padre Anchieta	Próx. Av. Champagnat	Centro	A Ferreira Imóveis
52	Sim	Rua General Osório		Centro	R. R. Andrade
53	Sim	Rua Voluntários da Franca		Centro	Agnello Imóveis
54	Sim	Rua General Osório, 366	Cód. Z6NOF7LW	São José	Diego Henrique da Silva
55	Sim	Rua Padre Anchieta	entre nº 1258 e 1280	Centro	GPS Negócios Imobiliários

PESQUISA DE VALORES

Dado	Útil	Telefone	Evento	Índice Fiscal	Frete	Formato	Fechamento	Topografia	Área total	Renda IBGE 2010	Data do Evento	Valor unitário
1	Sim		1	95,24	10,00	2	1	2	250,00	2.706,32	1	1.200,00
2	Sim		1	71,36	11,75	1	1	2	381,00	3.621,36	1	879,27
3	Sim		1	71,36	11,75	1	1	2	382,00	3.624,36	1	916,23
4	Sim		1	71,36	12,00	2	1	2	362,00	3.621,36	1	870,17
5	Sim		1	125,61	10,00	2	2	1	250,00	3.240,98	1	880,00
6	Sim		1	71,36	11,00	2	2	2	275,00	2.576,95	1	800,00
7	Sim	(16) 3111-7532	1	95,24	11,00	2	2	2	275,00	2.576,95	1	800,00
8	Sim		1	71,36	11,00	2	1	2	275,00	2.706,32	1	650,00
9	Sim		1	95,24	11,00	2	2	2	275,00	1.914,83	1	618,18
10	Sim		1	26,53	10,00	1	1	2	272,00	2.168,74	1	533,08
11	Sim		1	42,16	10,00	2	1	2	250,00	2.128,70	1	560,00
12	Sim		1	42,16	10,00	2	1	2	250,00	2.128,70	1	640,00
13	Sim		2	42,16	10,00	2	1	2	250,00	2.193,28	1	800,00
14	Sim		1	26,53	10,00	1	1	2	264,00	1.851,22	1	606,06
15	Não		1	58,09	10,00	2	2	2	250,00	2.399,33	4	660,00
16	Não		1	42,16	10,00	2	2	1	250,00	2.128,70	4	640,00
17	Sim	(16) 994159660	1	42,16	11,00	2	1	1	275,00	2.228,02	9	800,00
18	Sim	(16) 3722-1010	1	42,16	11,00	2	1	1	275,00	2.228,02	9	727,27
19	Sim	(16) 99975-9756	1	42,16	11,00	1	1	1	278,00	2.228,02	9	683,45
20	Sim	(16) 3025-0009	1	71,36	12,00	2	1	2	300,00	1.909,17	9	1.066,67
21	Sim	(16) 99975-9756	1	58,09	10,00	1	2	2	334,00	2.399,33	9	838,32
22	Sim	(16) 99108-7711	1	13,26	10,43	1	1	2	312,99	2.193,28	9	926,28
23	Sim	(16) 3700-7333	1	71,36	10,00	2	2	1	250,00	1.909,17	9	920,00
24	Sim	(16) 99235-0600	1	71,36	10,00	2	1	1	250,00	1.909,17	9	920,00
25	Sim	(38) 99981-4044	1	13,26	10,00	2	2	1	200,00	1.699,59	9	525,00
26	Sim	(13) 99781-0705	1	71,36	12,00	2	1	2	360,00	5.773,17	10	1.055,56
27	Sim	(16) 3724-1055	1	158,64	14,00	1	2	2	961,00	3.339,67	10	998,96
28	Sim	(16) 3111-7532	1	125,61	12,50	2	2	1	375,00	3.032,85	10	1.133,33
29	Sim	(16) 3111-7532	1	125,61	12,50	2	2	1	375,00	3.032,85	10	1.133,33
30	Sim	(16) 99324-2848	1	95,24	10,00	2	2	2	250,00	2.395,30	10	1.000,00
31	Sim	(16) 99975-9756	1	71,36	12,00	2	2	2	360,00	5.773,17	10	1.166,67
32	Não	(16) 3707-3308	1	436,10	20,00	2	2	2	427,30	5.157,39	10	4.914,58
33	Sim	(16) 3707-3308	1	31,84	20,00	1	1	2	587,15	2.039,66	11	970,79
34	Sim	(16) 3707-3308	1	58,09	10,00	2	1	2	300,00	2.249,54	11	833,33
35	Sim	(16) 3707-3308	1	58,09	10,00	2	1	2	300,00	2.249,54	11	833,33
36	Sim	(16) 3707-3308	1	58,09	10,00	2	1	2	300,00	2.249,54	11	833,33
37	Sim	(16) 3707-3308	1	42,16	12,00	1	1	2	317,86	3.744,49	11	949,58
38	Sim	(16) 3707-3308	1	42,16	12,00	1	1	1	299,07	3.744,49	11	950,00
39	Sim	(16) 3707-3308	1	42,16	12,00	1	1	1	302,00	3.744,49	11	950,00
40	Sim	(16) 3707-3308	1	42,16	11,00	2	1	1	297,00	3.744,49	11	900,00
41	Sim	(16) 3707-3308	1	42,16	12,00	1	1	2	284,17	3.744,49	11	950,00
42	Sim	(16) 3707-3308	1	42,16	11,00	2	1	2	297,00	3.744,49	11	900,00
43	Sim	(16) 3707-3308	1	42,16	11,00	2	1	2	297,00	3.744,49	11	900,00
44	Sim	(16) 3707-3308	1	42,16	11,00	2	1	2	297,00	3.744,49	11	900,00
45	Sim	(16) 3707-3308	1	42,16	11,00	2	1	2	297,00	3.744,49	11	900,00
46	Sim	(16) 3707-3308	1	42,16	12,00	1	1	1	282,00	3.744,49	11	998,50
47	Sim	(16) 3707-3308	1	42,16	12,00	1	1	1	287,07	3.744,49	11	950,00
48	Sim	(16) 3707-3308	1	72,36	10,00	2	1	1	300,00	3.268,49	11	700,00
49	Sim	(16) 99409-2661	1	237,96	12,00	2	2	2	660,00	3.315,00	11	939,39
50	Sim	(16) 99409-2661	1	237,96	10,00	1	2	2	572,00	3.158,00	11	786,71
51	Sim	(16) 99409-2661	1	238,00	16,00	1	2	1	750,00	3.315,00	11	1.600,00
52	Sim	(16) 3722-1010	1	297,52	16,00	1	2	2	297,00	3.158,00	11	2.020,20
53	Sim	(16) 3711-0000	1	297,52	13,70	1	2	2	380,80	3.158,00	11	2.100,00
54	Sim	(16) 99254-6773	1	297,52	7,77	1	2	2	366,00	3.158,00	11	1.117,48
55	Sim	(16) 99975-9756	1	297,52	14,00	1	2	1	452,00	3.315,00	11	1.438,05

Tabela II - Graus de Fundamentação

Ítem	Descrição	Graus de Fundamentação			Total
		III	II	I	
	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
	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
	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas 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	1
	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	2
	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

Tabela III - Grau de Fundamentação atingido nesta avaliação

	16	10	6	15
	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				II

Tabela IV - Grau de Precisão da estimativa do valor no caso da utilização de modelos de regressão linear.

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$
Grau de Precisão do laudo	23,43%		GRAU III