



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### IMÓVEL

#### Edifício Comercial

Rua 9 de Julho, 1607 – Centro – Marília – SP.



### OBJETIVO

Determinação técnica do atual valor de mercado de salão comercial parte do prédio sito a Rua 9 de Julho, 1607 – Centro – Marília.

### SOLICITANTE

INSS – Instituto Nacional do Seguro Social

### ESPECIFICAÇÃO

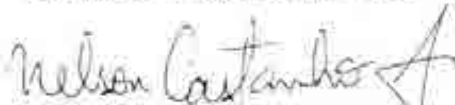
- a) Grau de Fundamentação: II
- b) Grau de Precisão: II

### VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 266.000,00 (Duzentos e sessenta e seis mil reais).

### IDENTIFICAÇÃO

São Paulo, 07 de junho de 2018

  
NELSON CASTANHO JUNIOR

Matrícula nº 1.782.795

Analista do Seguro Social Com formação em Engenharia Civil – INSS  
CREA nº 5060825986/D



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### 1. OBJETO

Edifício comercial localizado à Rua 9 de Julho, 1607.

### 2. OBJETIVO

Determinação técnica do atual valor de mercado do prédio.

### 3. INTERESSADO

INSS – Instituto Nacional do Seguro Social.

### 4. PROPRIETÁRIO

INSS – Instituto Nacional do Seguro Social.

### 5. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Este trabalho fundamenta-se nos procedimentos preconizados na NBR 14653, partes 1 e 2 e baseia-se:

- a) Na documentação fornecida pelo interessado;
- b) Visitas a imobiliárias atuantes no mercado da região onde se encontra o imóvel avaliado;
- c) Em elementos constatados “*in loco*” quando da vistoria aos imóveis, efetuada de 17 a 26 de abril de 2018;
- d) Em dados obtidos junto a site de comercialização de imóveis;
- e) Todas as amostras utilizadas para elaboração deste Laudo foram de imóveis à venda devido à baixa liquidez do mercado, portanto todos os preços foram descontados em dez por cento no cálculo do valor de comercialização.

Na presente avaliação consideramos que o imóvel encontra-se regularizado, livre e desembaraçado de quaisquer ônus e/ou gravames, em plenas condições legais de ocupação.

Não foram efetuadas investigações quanto às correções dos documentos fornecidos; as observações “*in loco*” foram feitas sem instrumentos de medição e as informações obtidas foram tomadas de boa fé.

### 6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O objeto desta avaliação situa-se à Rua 9 de Julho, 1607. É próximo a uma região central, e com média circulação, próximo às localidades de grande comércio.

O local dispõe de fácil acesso através de meios de transporte público (ônibus) e de veículos. A região é atendida por toda a infraestrutura básica, como: iluminação pública, energia elétrica, esgoto, telefone, água tratada, ruas pavimentadas, comércio, hospital, escolas e outros. A topografia do terreno onde se encontra o imóvel é em ligeiro declive.

### 7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliado é parte integrante do Edifício São Pedro, o qual possui 2.981,00 m<sup>2</sup> de área construída sendo 2.073,10 m<sup>2</sup> de área útil e 907,90 m<sup>2</sup> de área comum, com 4 pavimentos (Térreo+3), onde no térreo se encontram as vagas de garagem, nos andares superiores há 24

24



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL



unidades residenciais, sendo 8 por andar. A área do terreno regular de 22,00 m x 44,00 m é de 968,00 m<sup>2</sup>.

A parte pertencente ao INSS fica localizada no térreo, sendo constituído de um salão, 01 copa, 04 sanitários e salas comerciais e uma vaga de garagem no térreo, totalizando 351,08 m<sup>2</sup> de área total e 267,10 m<sup>2</sup> de área útil, com fração ideal de 11,08%.

O edifício apresenta padrão construtivo médio, estado de conservação bastante degradado, necessitando de reforma, idade aparente de 40 anos.

## 8. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

O mercado imobiliário, de um modo geral, é variável ao longo do tempo e depende fundamentalmente dos níveis de oferta e demanda, estando relacionado a toda conjuntura econômica.

No caso específico dessa região, há uma diminuição na procura por imóveis devido a recessão na economia.

## 9. METODOLOGIA

Para a avaliação foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, conforme subitem 8.2.1 da NBR 16543-2, baseado no processo de inferência estatística, com adoção de modelo de regressão linear.

## 10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Conforme tabela de enquadramento anexa, a presente avaliação apresenta a seguinte especificação:

Grau de Fundamentação: II

Grau de Precisão: II

## 11. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão, sito na Rua Nove de Julho, 1607 na presente data, atribuímos o valor de R\$ 266.00,00 (Duzentos e sessenta e seis mil reais).

São Paulo, 07 de junho de 2018

*Nelson Castanho Junior*  
**NELSON CASTANHO JUNIOR**

Matrícula nº 1.782.795

Analista do Seguro Social Com formação em Engenharia Civil - INSS

CREA nº 5060825986/D

## 12. ANEXOS DO LAUDO

Anexo I: Documentação Fotográfica do Imóvel

Anexo II: Anotação de Responsabilidade Técnica - ART

Anexo III: Croqui de localização

Anexo IV: Memória de cálculo



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### IMÓVEL

#### Edifício Comercial

Rua 9 de Julho, 1607 – Centro – Marília – SP.

Foto da fachada do avaliando



### OBJETIVO

Determinação técnica do atual valor de mercado de salão comercial parte do prédio sito a Rua 9 de Julho, 1607 – Centro – Marília.

### SOLICITANTE

INSS – Instituto Nacional do Seguro Social

### ESPECIFICAÇÃO

- a. Grau de Fundamentação: II
- b. Grau de Precisão: II

### VALOR DE AVALIAÇÃO

RS 266.000,00 (Duzentos e sessenta e seis mil reais).

### IDENTIFICAÇÃO

São Paulo, 07 de junho de 2018

**NELSON CASTANHO JUNIOR**

Matrícula nº 1.782.795

Analista do Seguro Social Com formação em Engenharia Civil – INSS

CREA nº 5060825986/D





INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### 1. OBJETO

Edifício comercial localizado à **Rua 9 de Julho, 1607**.

### 2. OBJETIVO

Determinação técnica do atual valor de mercado do prédio.

### 3. INTERESSADO

INSS – Instituto Nacional do Seguro Social.

### 4. PROPRIETÁRIO

INSS – Instituto Nacional do Seguro Social.

### 5. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Este trabalho fundamenta-se nos procedimentos preconizados na NBR 14653, partes 1 e 2 e baseia-se:

- a) Na documentação fornecida pelo interessado;
- b) Visitas a imobiliárias atuantes no mercado da região onde se encontra o imóvel avaliado;
- c) Em elementos constatados “*in loco*” quando da vistoria aos imóveis, efetuada de 17 a 26 de abril de 2018;
- d) Em dados obtidos junto a site de comercialização de imóveis.
- e) Todos as amostras utilizadas para elaboração deste Laudo foram de imóveis à venda devido à baixa liquidez do mercado, portanto todos os preços foram descontados em dez por cento no cálculo do valor de comercialização.

Na presente avaliação consideramos que o imóvel encontra-se regularizado, livre e desembaraçado de quaisquer ônus e/ou gravames, em plenas condições legais de ocupação.

Não foram efetuadas investigações quanto às correções dos documentos fornecidos; as observações “*in loco*” foram feitas sem instrumentos de medição e as informações obtidas foram tomadas de boa fé.

### 6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O objeto desta avaliação situa-se à Rua 9 de Julho, 1607. É próximo a uma região central, e com média circulação, próximo às localidades de grande comércio.

O local dispõe de fácil acesso através de meios de transporte público (ônibus) e de veículos. A região é atendida por toda a infraestrutura básica, como: iluminação pública, energia elétrica, esgoto, telefone, água tratada, ruas pavimentadas, comércio, hospital, escolas e outros. A topografia do terreno onde se encontra o imóvel é em ligeiro declive.

### 7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliado é parte integrante do Edifício São Pedro, o qual possui 2.981,00 m<sup>2</sup> de área construída sendo 2.073,10 m<sup>2</sup> de área útil e 907,90 m<sup>2</sup> de área comum, com 4 pavimentos (Térreo+3), onde no térreo se encontram as vagas de garagem, nos andares superiores há 24



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL



unidades residenciais, sendo 8 por andar. A área do terreno regular de 22,00 m x 44,00 m é de 968,00 m<sup>2</sup>.

A parte pertencente ao INSS fica localizada no térreo, sendo constituído de um salão, 01 copa, 04 sanitários e salas comerciais e uma vaga de garagem no térreo, totalizando 351,08 m<sup>2</sup> de área total e 267,10 m<sup>2</sup> de área útil, com fração ideal de 11,08%.

O edifício apresenta padrão construtivo médio, estado de conservação bastante degradado, necessitando de reforma, idade aparente de 40 anos.

## 8. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

O mercado imobiliário, de um modo geral, é variável ao longo do tempo e depende fundamentalmente dos níveis de oferta e demanda, estando relacionado a toda conjuntura econômica.

No caso específico dessa região, há uma diminuição na procura por imóveis devido à recessão na economia.

## 9. METODOLOGIA

Para a avaliação foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, conforme subitem 8.2.1 da NBR 16543-2, baseado no processo de inferência estatística, com adoção de modelo de regressão linear.

## 10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Conforme tabela de enquadramento anexa, a presente avaliação apresenta a seguinte especificação:

Grau de Fundamentação: II

Grau de Precisão: II

## 11. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão, sito na Rua Nove de Julho, 1607 na presente data, atribuímos o valor de R\$ 266.00,00 (Duzentos e sessenta e seis mil reais).

São Paulo, 07 de junho de 2018

*Nelson Castanho Jr.*  
**NELSON CASTANHO JUNIOR**

Matrícula nº 1.782.795

Analista do Seguro Social Com formação em Engenharia Civil – INSS

CREA nº 5060825986/D

## 12. ANEXOS DO LAUDO

Anexo I: Documentação Fotográfica do Imóvel

Anexo II: Anotação de Responsabilidade Técnica – ART

Anexo III: Croqui de localização

Anexo IV: Memória de cálculo



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL



17-11-2017

# **I – Documentação Fotográfica do imóvel**





INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL



Foto 01: Vista externa do prédio sito à Rua 9 de Julho, 1607.



Foto 02: Vista da entrada do prédio.





INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL



Foto 03: Garagem e entrada da parte residencial do Edifício São Pedro.



Foto 04: Entrada do escritório do INSS.



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL



Foto 05: Sala do escritório.



Foto 06: Esquadria da fachada degradada.



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL



Foto 07: Cobertura da garagem apresentando manchas de infiltração.



Foto 08: Vaga de garagem do imóvel.





INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL



Foto 09: Hall de entrada do Edifício Dom Pedro.



Foto 10: Centro Comercial Amazonas.



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL



Foto 11: Edifício Fuad Farah.



INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL



Foto 12: Edifício Halley.





INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL



400

## II – Anotação de Responsabilidade Técnica – ART

**CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

Av. Irmão Raulo, 1000 - Pinheiros - São Paulo - SP 05416-000 - Tel: (11) 3063-1111

**ART****1 - Nº DA ART**Anotação de Responsabilidade Técnica  
Lei Federal Nº. 6.496 de 07/12/77.

92221220102049653

**CREA-SP**

| CONTRATADO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                            |                                                                                   |                                          |                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 2 - Nº DO CREA DO PROFISSIONAL<br><b>5060825986</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                            | 3 - Nº DO CPF DO PROFISSIONAL<br><b>101.301.908-37</b>                            |                                          |                                                     |
| 4 - NOME DO PROFISSIONAL<br><b>NELSON CASTANHO JUNIOR</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                            | 5 - TÍTULO DO PROFISSIONAL<br><b>Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do</b> |                                          |                                                     |
| ART                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                            |                                                                                   |                                          |                                                     |
| 6 - TIPO DE ART<br><b>1 - OBRA/SERVIÇO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                            | 7 - VINCULADA A ART Nº.                                                           |                                          | 8 - HÁ OUTRAS ARTS VINCULADAS<br><b>1 - Não</b>     |
| 9 - ALTERAÇÃO/COMPL./SUBST. DA ART<br><b>1 - Não</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                            | 10 - SUBEMPREITADA<br><b>1 - Não</b>                                              |                                          |                                                     |
| ANOTAÇÃO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                            |                                                                                   |                                          |                                                     |
| 11 - CLASSIFICAÇÃO DA ANOTAÇÃO<br><b>1 - RESPONSABILIDADE PRINCIPAL</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                            | 12 - ÁREA DE ATUAÇÃO<br><b>6 - CIVIL, FORTIFICAÇÃO E CONSTR</b>                   |                                          | 13 - TIPO DE CONTRATADO<br><b>2 - Pessoa Física</b> |
| EMPRESA CONTRATADA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                            |                                                                                   |                                          |                                                     |
| 14 - Nº DE REGISTRO NO CREA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                            | 15 - NOME COMPLETO                                                                |                                          |                                                     |
| 16 - CGC / CNPJ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                            | 17 - CLASSIFICAÇÃO                                                                |                                          |                                                     |
| CONTRATANTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                            |                                                                                   |                                          |                                                     |
| 18 - NOME DO CONTRATANTE DA OBRA / SERVIÇO<br><b>INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                            | 19 - TELEFONE P/ CONTATO<br><b>(17)3232-4691</b>                                  |                                          | 20 - CPF / CNPJ<br><b>29.979.036/0360-99</b>        |
| DADOS DA OBRA / SERVIÇO OBJETO DO CONTRATO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                            |                                                                                   |                                          |                                                     |
| 21 - ENDEREÇO DA OBRA / SERVIÇO<br><b>Avenida Bady Bassitt, 3268 - 6. ANDAR S/N</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                            |                                                                                   |                                          | 22 - CEP<br><b>15025-000</b>                        |
| CLASSIFICAÇÃO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                            |                                                                                   |                                          |                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 23 - NATUREZA<br><b>1 A1099</b>            | 24 - UNIDADE<br><b>8</b>                                                          | 25 - QUANTIFICAÇÃO<br><b>40,00000</b>    | 26 - ATIVIDADES TÉCNICAS<br><b>9</b>                |
| 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                            |                                                                                   |                                          |                                                     |
| 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                            |                                                                                   |                                          |                                                     |
| 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                            |                                                                                   |                                          |                                                     |
| 27 - DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS EXECUTADOS SOB SUA RESPONSABILIDADE OU DO CARGO / FUNÇÃO<br><b>Elaboracao de proj. basicos/ executivos de reforma, construcao, modernizacao, adaptacao e manut. dos imoveis de uso do INSS; analise de processos e realizacao de pericia e assist. tecnica em processos judiciais que envolvam materias na area de arquitetura; normatizacao/ orientacao quanto a legislacao vigente; elaboracao, analise e interpretacao de proj. arq.</b> |                                            |                                                                                   |                                          |                                                     |
| RESUMO DO CONTRATO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                            |                                                                                   |                                          |                                                     |
| Nº E ESCOPO DO CONTRATO, CONDIÇÕES, PRAZO, CUSTOS, ETC....<br><b>Matricula numero 1782795 - ANALISTA DO SEGURO SOCIAL COM FORMACAO EM ENGENHARIA CIVIL</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                            |                                                                                   |                                          |                                                     |
| 28 - VALOR DO CONTRATO<br><b>5.090,25</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 29 - DATA DO CONTRATO<br><b>11/05/2010</b> | 30 - DATA INÍCIO EXECUÇÃO<br><b>11/05/2010</b>                                    | 31 - 10% ENTIDADE DE CLASSE<br><b>54</b> | 32 - VALOR DA ART A PAGAR<br><b>31,50</b>           |
| ASSINATURA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                            |                                                                                   |                                          |                                                     |
| Declaro não ser aplicável, dentro das atividades assumidas nesta ART e nos termos aqui anotados, o atendimento às regras de acessibilidade previstas nas Normas Técnicas de Acessibilidade da ABNT e na legislação específica, em especial o Decreto nº.5.296/2004, para os projetos de construção, reforma ou ampliação de edificações de uso público ou coletivo, nos espaços urbanos ou em mudança de destinação (usos) para estes fins.                             |                                            |                                                                                   |                                          |                                                     |
| 33 - LOCAL E DATA<br><b>São José do Rio Preto<br/>21/10/2010</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                            | PROFISSIONAL<br><br><b>NELSON CASTANHO JUNIOR</b>                                 |                                          | CONTRATANTE<br><b>INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO</b>  |
| 33 - SENHOR CAIXA - AUTENTICAÇÃO MECÂNICA PELA INSTITUIÇÃO (BANCARIA) - 1ª Via Interessado                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                            |                                                                                   |                                          |                                                     |

Obs:

- O comprovante deverá ser anexado a ART para comprovação de quitação.
- A ART deverá ser devidamente assinada pelo profissional

Impresso em: 01/06/2018 17:26:07

Data de Pagamento: 10/11/2010 Valor Pago R\$ 31,50



259





INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL



### III - Croqui de Localização



INSS - Rua Nove de Julho, 1607 - Centro - Marília/SP



Dados do mapa ©2018 Google

100 m.



07/06/2018

Condomínio Edifício São Pedro - Google Map



## Condomínio Edifício São Pedro

R. Nove de Julho, 1607 - Alto Cafezal

Marília - SP

17500-120





INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL



UNASIS

#### IV – Memória de Cálculo





| Modelo do SisDEA      |                        |  |  |  |  |  |
|-----------------------|------------------------|--|--|--|--|--|
| Autor:                | Nelson Castanho Junior |  |  |  |  |  |
| Modelo:               | Rua 09 de Julho 1607   |  |  |  |  |  |
| Data de criação:      | 06/06/2018             |  |  |  |  |  |
| Área de concentração: | Avaliação de Bens      |  |  |  |  |  |
| Tipologia em estudo:  | Escritórios            |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
| Descrição do modelo:  |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |
|                       |                        |  |  |  |  |  |

| Variável             | Média                 | Mínimo             | Máximo         | Coeficiente   | t     | Sig(%)   | transf |
|----------------------|-----------------------|--------------------|----------------|---------------|-------|----------|--------|
| Área total           | 97,56                 | 45,00              | 287,00         | 0,00          | 2,41  | 3,27 x   |        |
| Padrão construtivo   | 1,88                  | 1,00               | 3,00           | 0,00          | -2,60 | 2,34 x   |        |
| Idade aparente       | 12,00                 | 0,00               | 30,00          | 0,00          | 2,69  | 1,95 x   |        |
| Valor unitário       | 0,00                  | 0,00               | 0,00           | 0,00          | 4,00  | 0,17 1/y |        |
| Análise da Variância |                       |                    |                |               |       |          |        |
| Fonte de Variação    | Soma dos Quadrados    | Graus de Liberdade | Quadrado Médio | F calculado   |       |          |        |
| Explicada            | 5,88704346769196E-007 | 3                  | 1,962E-007     | 11,3677883582 |       |          |        |
| Não explicada        | 2,07148243165167E-007 | 12                 | 1,726E-008     |               |       |          |        |
| Total                | 7,95852589934363E-007 | 15                 |                |               |       |          |        |



| Nome                   | Tipo     | Classificação                     | Descrição da variável                                                                                                                            | Habilitada |
|------------------------|----------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Endereço               | Texto    | Texto                             | Endereço completo do imóvel                                                                                                                      | sim        |
| Complemento            | Texto    | Texto                             | Complemento ao endereço do imóvel                                                                                                                | sim        |
| Bairro                 | Texto    | Texto                             | Bairro onde o imóvel se localiza                                                                                                                 | sim        |
| Informante             | Texto    | Texto                             | Nome ou identificação do informante                                                                                                              | sim        |
| Telefone do informante | Texto    | Texto                             | Telefone ou número de contato do informante                                                                                                      | sim        |
| Área total             | Numérica | Quantitativa                      | Área total do imóvel medida em m <sup>2</sup>                                                                                                    | sim        |
| Padrão construtivo     | Numérica | Qualitativa<br>(Códigos Alocados) | Padrão construtivo do imóvel construída com a escala construída com base nos códigos alocados listados a seguir: 1 - Baixo, 2 - Normal, 3 - Alto | sim        |
| Vagas de garagem       | Numérica | Quantitativa                      |                                                                                                                                                  | não        |
| Idade aparente         | Numérica | Qualitativa<br>(Códigos Alocados) | Idade que o imóvel aparente considerando o padrão construtivo, a idade real e o estado de conservação                                            | sim        |
| Localização            | Numérica | Dicotômica                        | Área de médio trânsito para comércio - 0<br>Área de alto trânsito para comércio - 1                                                              | não        |
| Valor unitário         | Numérica | Dependente                        | Valor total do imóvel dividido pela Área total (m <sup>2</sup> )                                                                                 | sim        |

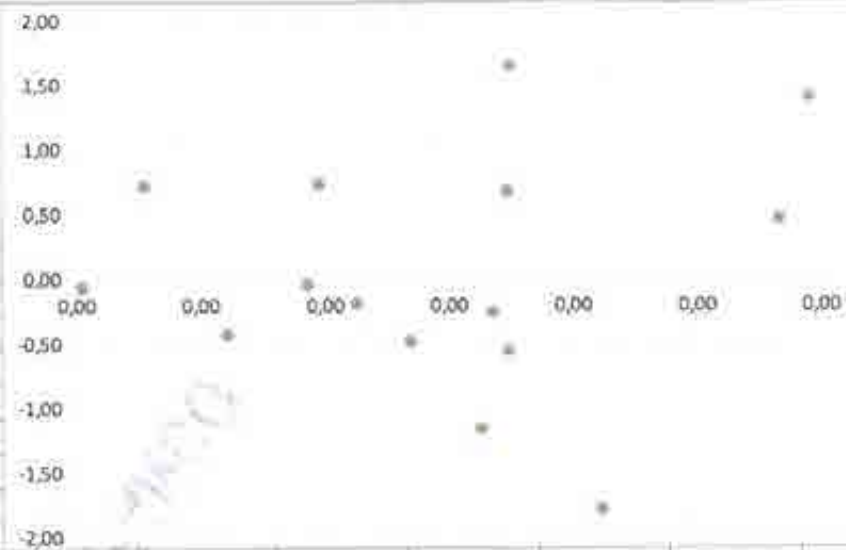


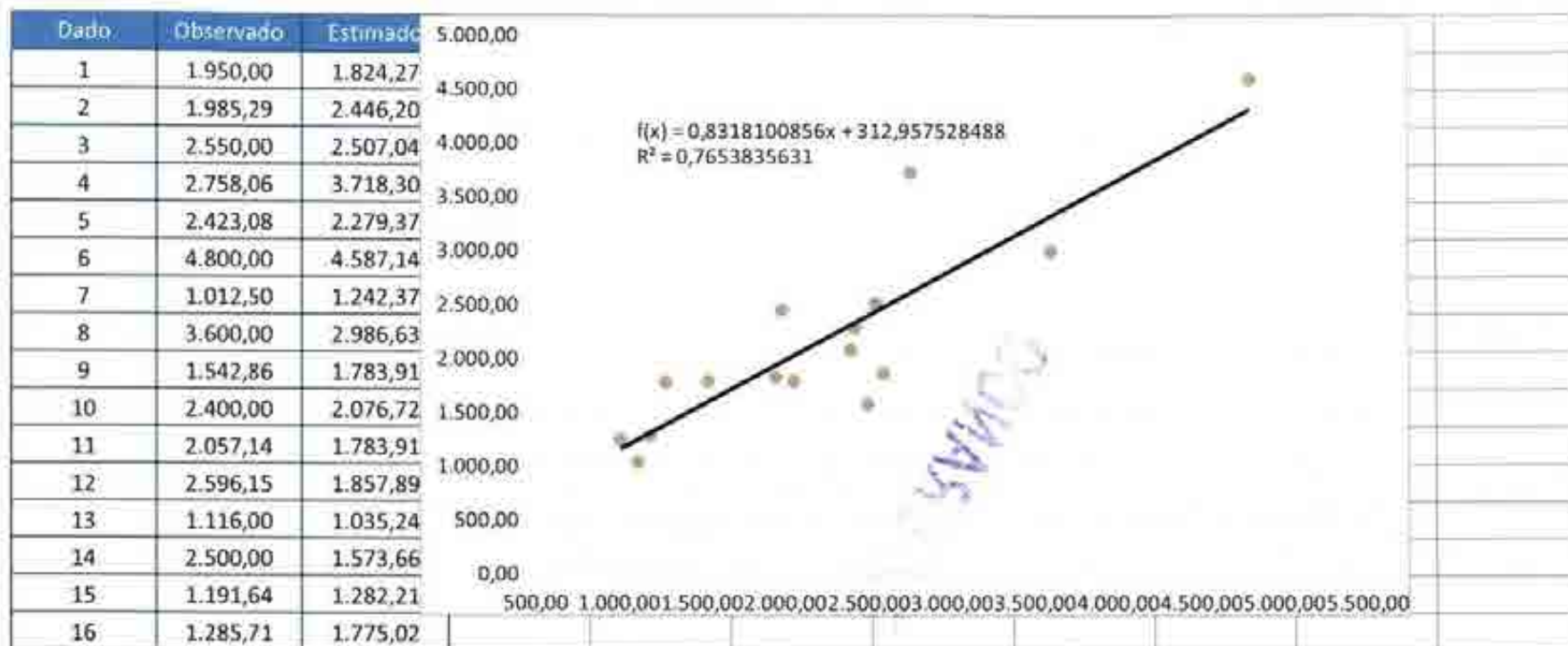
| Endereço                          | Complemento                       | Bairro                     | Informante                     | Telefone do informante | Área total | Parc. construída | Valor de aquisição | Idade atualizada | Locustação | Valor atualizado |
|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|--------------------------------|------------------------|------------|------------------|--------------------|------------------|------------|------------------|
| Rua Carlos Gomes, 553 - sl. 83    | Condomínio Comercial Carlos Gomes | Centro                     | Thiago -- Gilmar Imóveis       | (14) 2105-6969         | 60         | 2                | 0                  | 20               | 1          | R\$ 1.950,00     |
| Rua Nove de Julho, 1156           | Edifício Fuad Farah               | Centro                     | Thiago -- Gilmar Imóveis       | (14) 2105-6969         | 68         | 2                | 0                  | 5                | 1          | R\$ 1.985,29     |
| Rua Carlos Gomes, 553 - sl. 53    | Condomínio Comercial Carlos Gomes | Centro                     | Thiago -- Gilmar Imóveis       | (14) 2105-6969         | 60         | 2                | 0                  | 5                | 1          | R\$ 2.550,00     |
| Rua Maranhão, 75 - sl. 71         | Edifício Halley                   | Centro                     | Thiago -- Gilmar Imóveis       | (14) 2105-6969         | 62         | 3                | 1                  | 5                | 1          | R\$ 2.758,06     |
| Rua Ipiranga, 85 sl. 51           | Edifício Amazonas                 | Centro                     | Etza - Imob. Lugar             | (14) 3434-0999         | 52         | 2                | 1                  | 10               | 1          | R\$ 2.423,08     |
| Rua Álvares Cabral, 266 - sl. 29  | Edifício Villa Comercial          | Centro                     | Etza - Imob. Lugar             | (14) 3434-0999         | 45         | 3                | 1                  | 2                | 1          | R\$ 4.800,00     |
| R. Nove de Julho, 1220            | Edifício Marília                  | Cascatel                   | Siqueira - Imobiliária AS      | (14) 3451-1911         | 80         | 1                | 0                  | 30               | 1          | R\$ 1.012,50     |
| Rua Bahia, 165                    | Edifício Nações Unidas            | Centro                     | Imoveitweb - Imobiliária União | (14) 3402-6200         | 75         | 3                | 1                  | 10               | 1          | R\$ 3.600,00     |
| Rua Ipiranga, 85                  | Edifício Amazonas                 | Centro                     | Imoveitweb - Imobiliária União | (14) 3402-6200         | 70         | 2                | 1                  | 20               | 1          | R\$ 1.542,86     |
| Av. Luzia dos Santos Alves, 220 B |                                   | Jardim Altos do Palmital   | Imoveitweb - Imobiliária União | (14) 3402-6200         | 60         | 1                | 0                  | 0                | 0          | R\$ 2.400,00     |
| Rua Maranhão, 75                  | Edifício Halley                   | Centro                     | Imoveitweb - Imobiliária União | (14) 3402-6200         | 70         | 2                | 0                  | 20               | 1          | R\$ 2.057,14     |
| Rua Nove de Julho, 1156           | Edifício Fuad Farah               | Centro                     | www.vivareal.com.br            |                        | 52         | 2                | 0                  | 20               | 1          | R\$ 2.596,15     |
| Hípica Paulista                   |                                   | Hípica Paulista            | www.vivareal.com.br            |                        | 250        | 1                | 0                  | 25               | 0          | R\$ 1.116,00     |
| R. Rnópolis, 95                   |                                   | Núcleo Hab. Castelo Branco | Imoveitweb - Imobiliária União | (14) 3402-6200         | 144        | 1                | 0                  | 5                | 0          | R\$ 2.500,00     |
| R. Araraquara, 480                |                                   | Alto Cafezal               | Imoveitweb - Imobiliária União | (14) 3402-6200         | 287        | 2                | 0                  | 15               | 0          | R\$ 1.191,64     |
| Nova Almeida                      |                                   | Nova Almeida               | Gilmar Imóveis                 | (14) 2105-6969         | 126        | 1                | 0                  | 0                | 0          | R\$ 1.285,71     |





| Dado | Observado | Estimado | Resíduo | Resíduo (%) | Res. / Df |
|------|-----------|----------|---------|-------------|-----------|
| 1    | 0,00      | 0,00     | 0,00    | -6,89%      | -0,27     |
| 2    | 0,00      | 0,00     | 0,00    | 18,84%      | 0,72      |
| 3    | 0,00      | 0,00     | 0,00    | -1,71%      | -0,05     |
| 4    | 0,00      | 0,00     | 0,00    | 25,82%      | 0,71      |
| 5    | 0,00      | 0,00     | 0,00    | -6,30%      | -0,20     |
| 6    | 0,00      | 0,00     | 0,00    | -4,64%      | -0,07     |
| 7    | 0,00      | 0,00     | 0,00    | 18,50%      | 1,39      |
| 8    | 0,00      | 0,00     | 0,00    | -20,54%     | -0,43     |
| 9    | 0,00      | 0,00     | 0,00    | 13,51%      | 0,67      |
| 10   | 0,00      | 0,00     | 0,00    | -15,57%     | -0,49     |
| 11   | 0,00      | 0,00     | 0,00    | -15,32%     | -0,57     |
| 12   | 0,00      | 0,00     | 0,00    | -39,74%     | -1,16     |
| 13   | 0,00      | 0,00     | 0,00    | -7,80%      | -0,53     |
| 14   | 0,00      | 0,00     | 0,00    | -58,87%     | -1,79     |
| 15   | 0,00      | 0,00     | 0,00    | 7,06%       | 0,45      |
| 16   | 0,00      | 0,00     | 0,00    | 27,57%      | 1,63      |





| Endereço                | Complemento | Bairro | Área total | Padrão construtivo | Vagas de garagem | Idade aparente | Localização | Valor unitário | Valor Total    |
|-------------------------|-------------|--------|------------|--------------------|------------------|----------------|-------------|----------------|----------------|
| Rua Nove de Julho, 1607 | INSS        | Centro | 267,10     | 2                  | 1                | 40             | 1           | R\$ 995,97     | R\$ 266.024,34 |

267,10



| Item                           | Descrição                                                                                                                              | 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 2              |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                    | 2              |
| 4                              | Extrapolação                                                                                                                           | Não admitida                                                                                                                                          | Admitida para apenas uma variável, desde que:<br>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:<br>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<br>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 | 3              |
| 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%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 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              |
| Grau                           |                                                                                                                                        | III                                                                                                                                                   | II                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | I                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Soma           |
| Pontos Mínimos                 |                                                                                                                                        | 16                                                                                                                                                    | 10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 16             |
| Itens obrigatórios             |                                                                                                                                        | 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             |
| Verificar:                     | miconumerosidade                                                                                                                       | extrapolação                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                |



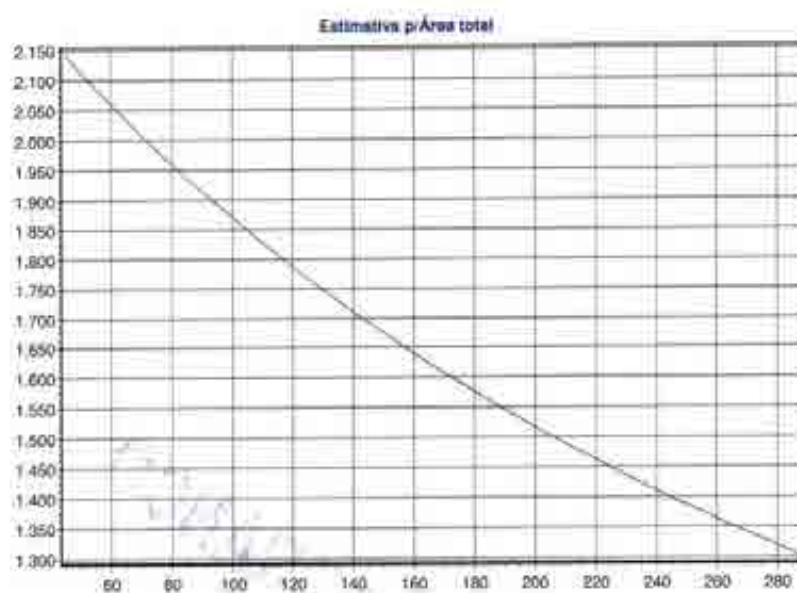
| T... | Variáv... | Valor Medio | t Calculado | Coef.Equação | Transf. | Elast. |
|------|-----------|-------------|-------------|--------------|---------|--------|
|      | Área t... | 97,5625     | 2,41        | 0,000001     | x       | -5,34% |
|      | Padrã...  | 1,8750      | -2,60       | -0,000132    | x       | 5,24%  |
|      | Idade...  | 12,0000     | 2,69        | 0,000010     | x       | -5,32% |
|      | Valor...  | 1.880,8382  | 4,00        | 0,000540     | 1/y     |        |



COPIA EM  
BRANCO

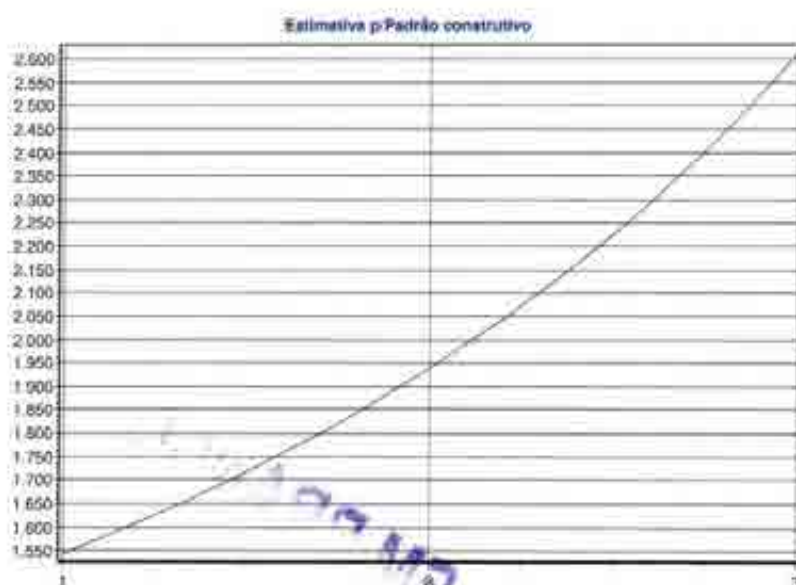


## Gráfico da elasticidade da função no ponto médio



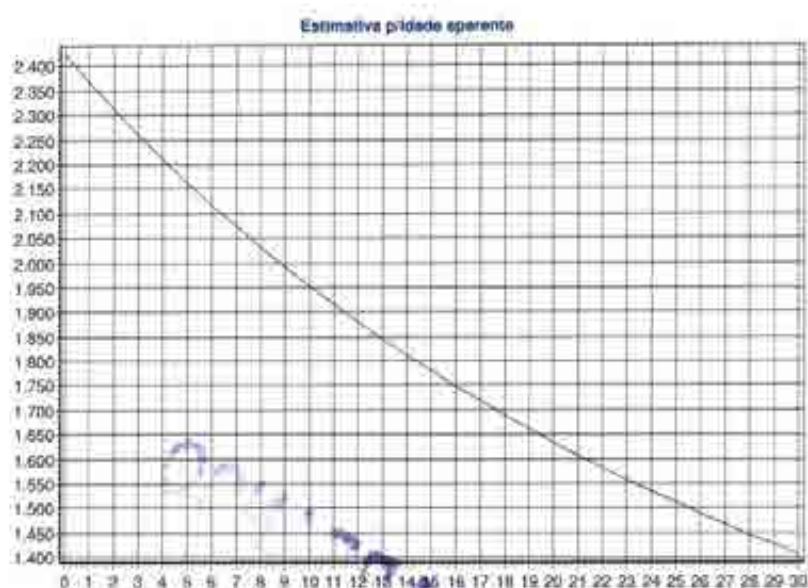


## Gráfico da elasticidade da função no ponto médio





## Gráfico da elasticidade da função no ponto médio





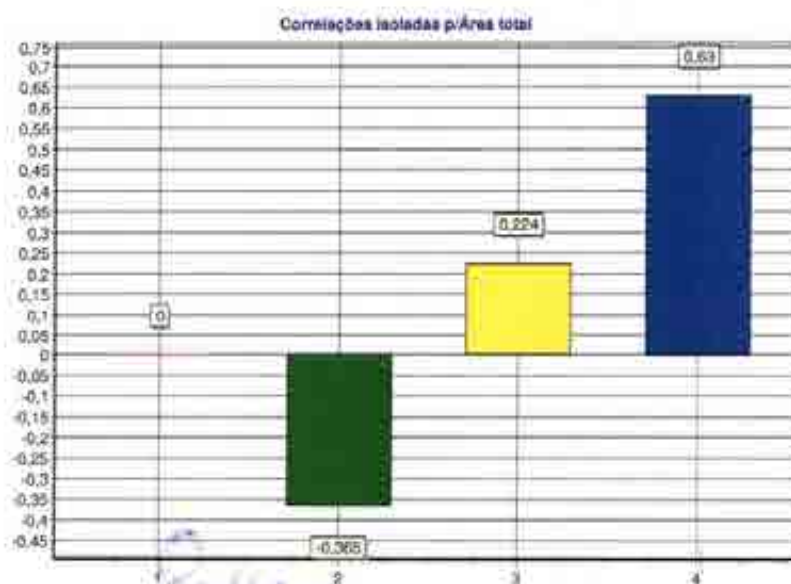
| Id | Variável           | Transf. | Alias | x1    | x2    | x3    | y     |
|----|--------------------|---------|-------|-------|-------|-------|-------|
|    | Área total         | x       | x1    | 0     | -0,36 | 0,22  | 0,63  |
|    | Padrão construtivo | x       | x2    | -0,36 | 0     | -0,19 | -0,63 |
|    | Idade aparente     | x       | x3    | 0,22  | -0,19 | 0     | 0,57  |
|    | Valor unitário     | 1/y     | y     | 0,63  | -0,63 | 0,57  | 0     |



7MAG

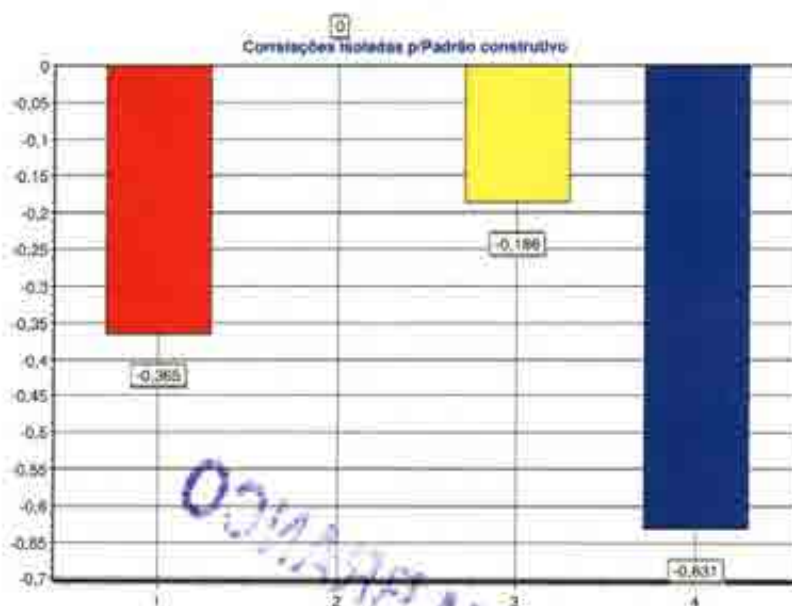


## Correlações parciais isoladas



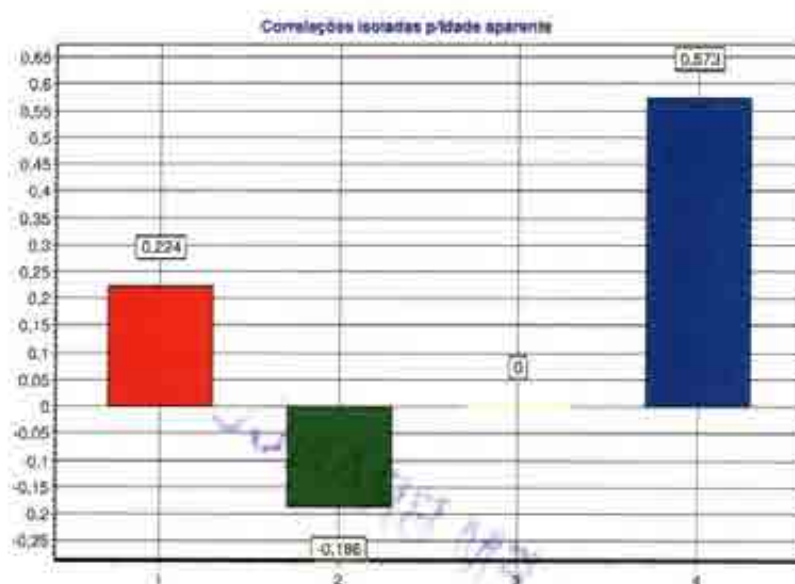


## Correlações parciais isoladas



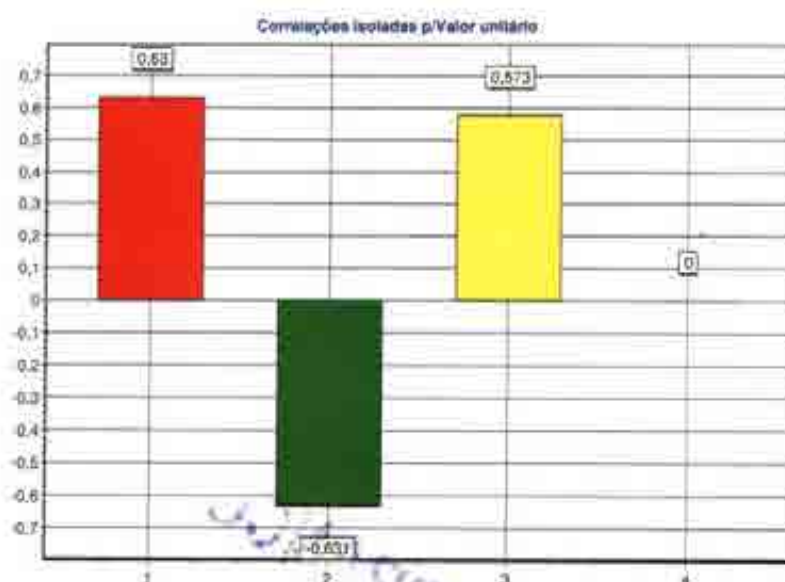


## Correlações parciais isoladas





## Correlações parciais isoladas



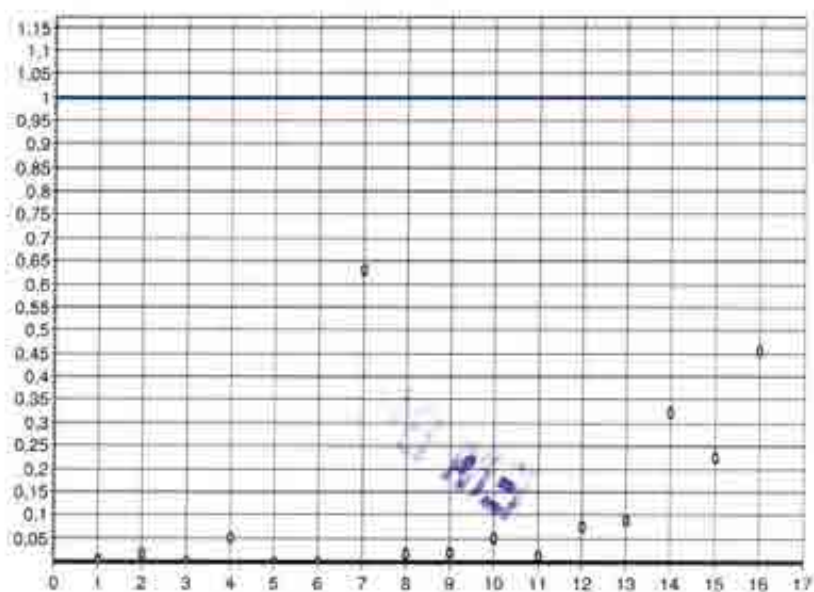




| Dados | Observado | Estimado | Resíduo | Resíduo Refa... | Resíduo/DP Regressão | Distância de Cook |
|-------|-----------|----------|---------|-----------------|----------------------|-------------------|
| 1     | 0,00      | 0,00     | 0,00    | -6,89%          | -0,27                | 0,0036            |
| 2     | 0,00      | 0,00     | 0,00    | 18,84%          | 0,72                 | 0,0167            |
| 3     | 0,00      | 0,00     | 0,00    | -1,71%          | -0,05                | 0,0001            |
| 4     | 0,00      | 0,00     | 0,00    | 25,82%          | 0,71                 | 0,0532            |
| 5     | 0,00      | 0,00     | 0,00    | -6,30%          | -0,20                | 0,0011            |
| 6     | 0,00      | 0,00     | 0,00    | -4,64%          | -0,07                | 0,0007            |
| 7     | 0,00      | 0,00     | 0,00    | 18,50%          | 1,39                 | 0,6284            |
| 8     | 0,00      | 0,00     | 0,00    | -20,54%         | -0,43                | 0,0184            |
| 9     | 0,00      | 0,00     | 0,00    | 13,51%          | 0,67                 | 0,0199            |
| 10    | 0,00      | 0,00     | 0,00    | -15,57%         | -0,49                | 0,0524            |
| 11    | 0,00      | 0,00     | 0,00    | -15,32%         | -0,57                | 0,0144            |
| 12    | 0,00      | 0,00     | 0,00    | -39,74%         | -1,16                | 0,0753            |
| 13    | 0,00      | 0,00     | 0,00    | -7,80%          | -0,53                | 0,0922            |
| 14    | 0,00      | 0,00     | 0,00    | -58,87%         | -1,79                | 0,3237            |
| 15    | 0,00      | 0,00     | 0,00    | 7,06%           | 0,45                 | 0,2252            |
| 16    | 0,00      | 0,00     | 0,00    | 27,57%          | 1,63                 | 0,4544            |



Gráfico - Distância de Cook





| Dados | Observado | Estimado | Resíduo | Resíduo/Est. | Resíduo/DP Estimativa | Resíduo/DP Regressão |
|-------|-----------|----------|---------|--------------|-----------------------|----------------------|
| 1     | 1.950,00  | 1.824,27 | 125,73  | 6,45%        | 0,23                  | -0,27                |
| 2     | 1.985,29  | 2.446,20 | -460,91 | -23,22%      | -0,85                 | 0,72                 |
| 3     | 2.550,00  | 2.507,04 | 42,96   | 1,68%        | 0,08                  | -0,05                |
| 4     | 2.758,06  | 3.718,30 | -960,23 | -34,82%      | -1,77                 | 0,71                 |
| 5     | 2.423,08  | 2.279,37 | 143,71  | 5,93%        | 0,26                  | -0,20                |
| 6     | 4.800,00  | 4.587,14 | 212,86  | 4,43%        | 0,39                  | -0,07                |
| 7     | 1.012,50  | 1.242,37 | -229,87 | -22,70%      | -0,42                 | 1,39                 |
| 8     | 3.600,00  | 2.986,64 | 613,37  | 17,04%       | 1,13                  | -0,43                |
| 9     | 1.542,86  | 1.783,91 | -241,05 | -15,62%      | -0,44                 | 0,67                 |
| 10    | 2.400,00  | 2.076,72 | 323,28  | 13,47%       | 0,60                  | -0,49                |
| 11    | 2.057,14  | 1.783,91 | 273,23  | 13,28%       | 0,50                  | -0,57                |
| 12    | 2.596,15  | 1.857,89 | 738,26  | 28,44%       | 1,36                  | -1,16                |
| 13    | 1.116,00  | 1.035,24 | 80,76   | 7,24%        | 0,15                  | -0,53                |
| 14    | 2.500,00  | 1.573,66 | 926,34  | 37,05%       | 1,71                  | -1,79                |
| 15    | 1.191,64  | 1.282,21 | -90,57  | -7,60%       | -0,17                 | 0,45                 |
| 16    | 1.285,71  | 1.775,02 | -489,30 | -38,06%      | -0,90                 | 1,63                 |



Gráfico de Valores Estimados x Observados.

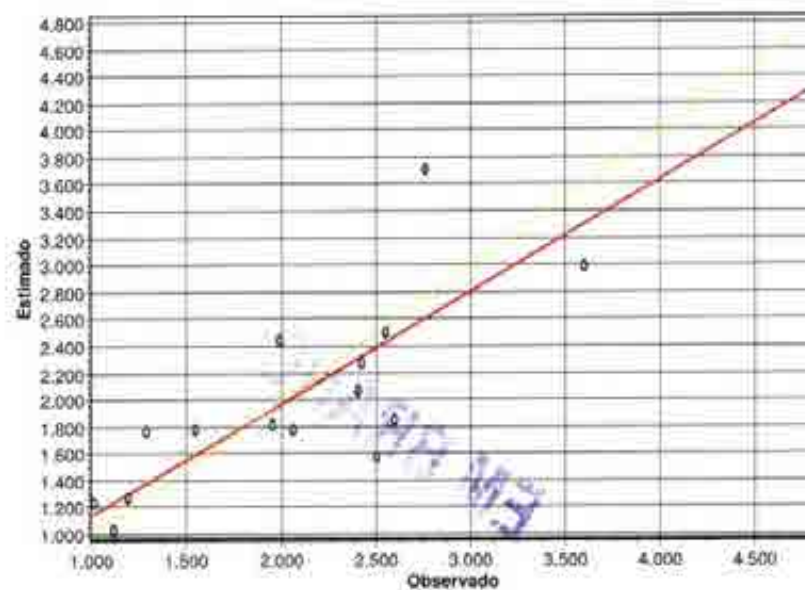
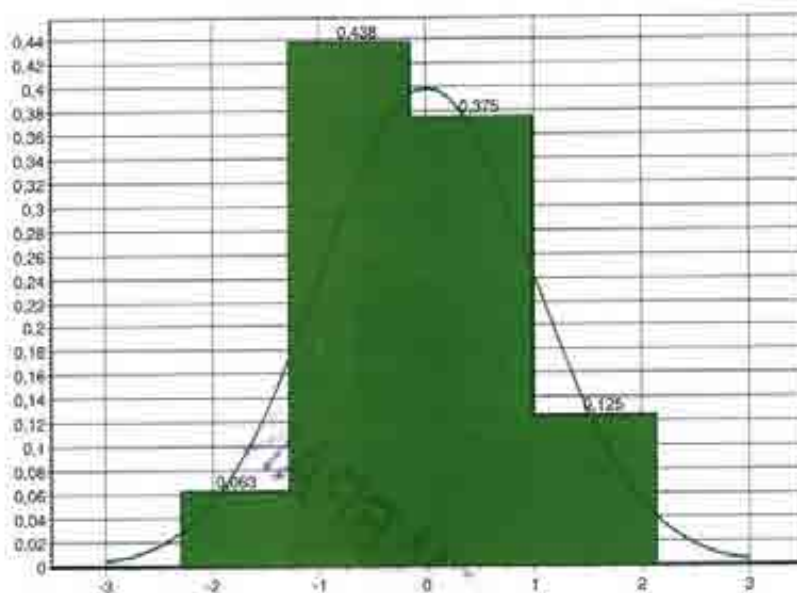




Gráfico de Aderência à Curva Normal Reduzida



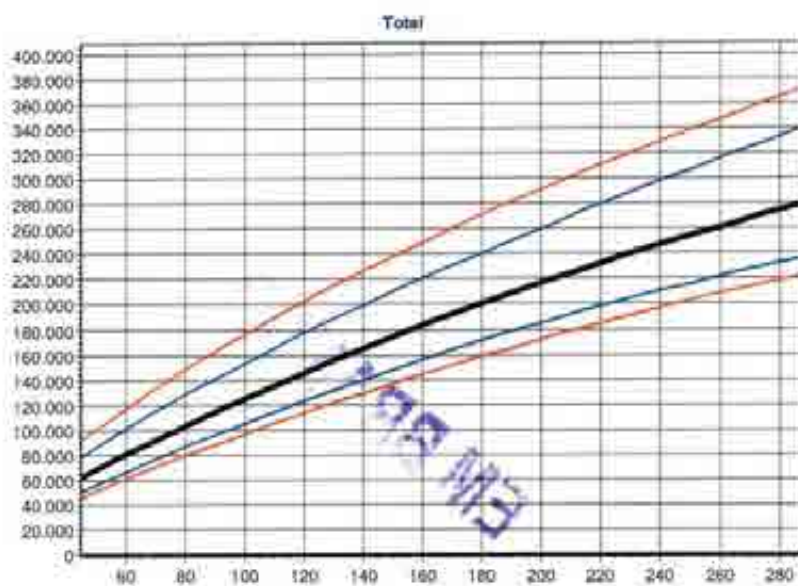




| Id | Área   | Estimado | Mínimo(IC) | Máximo(IC) | Mínimo(IP) | Máximo(IP) |
|----|--------|----------|------------|------------|------------|------------|
| 1  | 45,00  | 1.372,46 | 1.751,68   | 1.128,22   | 2.038,06   | 1.034,58   |
| 2  | 57,10  | 1.344,77 | 1.698,47   | 1.112,99   | 1.970,18   | 1.020,74   |
| 3  | 69,20  | 1.318,17 | 1.649,51   | 1.097,67   | 1.907,72   | 1.006,98   |
| 4  | 81,30  | 1.292,60 | 1.604,42   | 1.082,27   | 1.850,11   | 993,29     |
| 5  | 93,40  | 1.268,01 | 1.562,82   | 1.066,77   | 1.796,84   | 979,68     |
| 6  | 105,50 | 1.244,33 | 1.524,40   | 1.051,20   | 1.747,47   | 966,15     |
| 7  | 117,60 | 1.221,53 | 1.488,88   | 1.035,57   | 1.701,63   | 952,72     |
| 8  | 129,70 | 1.199,54 | 1.456,00   | 1.019,89   | 1.658,98   | 939,38     |
| 9  | 141,80 | 1.178,33 | 1.425,52   | 1.004,20   | 1.619,22   | 926,15     |
| 10 | 153,90 | 1.157,86 | 1.397,22   | 988,51     | 1.582,09   | 913,03     |
| 11 | 166,00 | 1.138,08 | 1.370,92   | 972,86     | 1.547,35   | 900,03     |
| 12 | 178,10 | 1.118,98 | 1.346,42   | 957,27     | 1.514,80   | 887,16     |
| 13 | 190,20 | 1.100,50 | 1.323,56   | 941,78     | 1.484,24   | 874,42     |
| 14 | 202,30 | 1.082,62 | 1.302,19   | 926,41     | 1.455,51   | 861,83     |
| 15 | 214,40 | 1.065,31 | 1.282,16   | 911,21     | 1.428,45   | 849,39     |
| 16 | 226,50 | 1.048,55 | 1.263,35   | 896,18     | 1.402,93   | 837,10     |
| 17 | 238,60 | 1.032,31 | 1.245,64   | 881,37     | 1.378,82   | 824,99     |
| 18 | 250,70 | 1.016,56 | 1.228,93   | 866,78     | 1.356,00   | 813,04     |
| 19 | 262,80 | 1.001,29 | 1.213,11   | 852,44     | 1.334,38   | 801,27     |
| 20 | 274,90 | 986,47   | 1.198,12   | 838,37     | 1.313,86   | 789,69     |
| 21 | 287,00 | 972,08   | 1.183,86   | 824,57     | 1.294,36   | 778,30     |

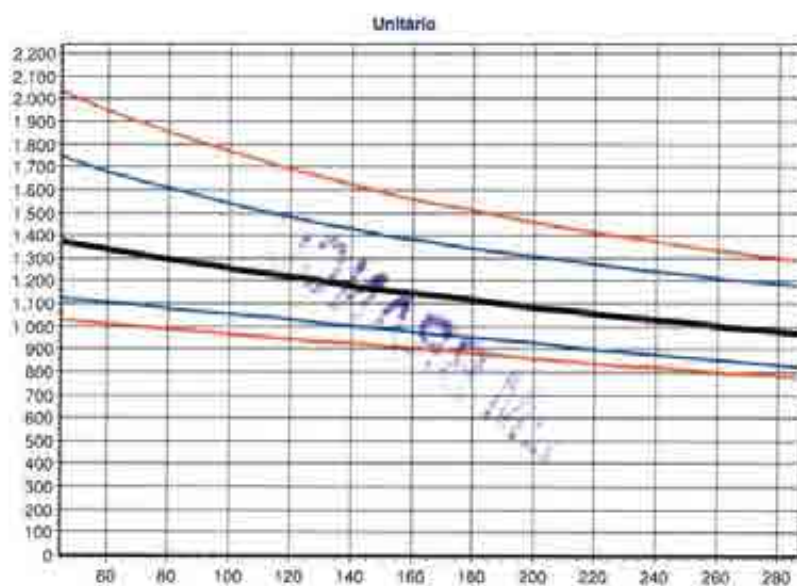


## Projeção para Total





# Projeção para Unitário

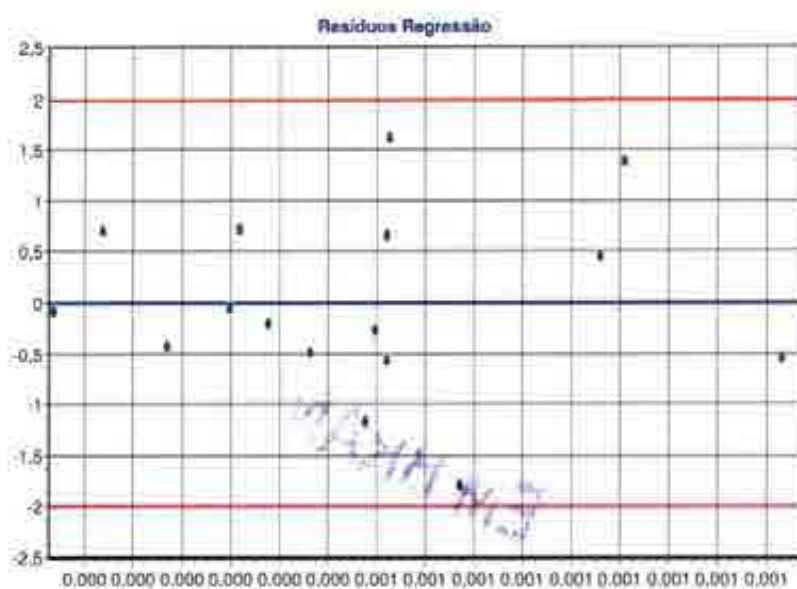




| D... | Observado  | Estimado   | Residuo    | Residu... | Residuo/DP... | Residuo/DP... | Variação Ini... | Variação Re... | Variação Exp... |
|------|------------|------------|------------|-----------|---------------|---------------|-----------------|----------------|-----------------|
| 1    | 0,00051300 | 0,00054800 | -0,0000... | -6,89%    | 0,23          | -0,27         | 0,04%           | 0,60%          | -0,15%          |
| 2    | 0,00050400 | 0,00040900 | 0,00009... | 18,84%    | -0,85         | 0,72          | 0,10%           | 4,35%          | -1,40%          |
| 3    | 0,00039200 | 0,00039900 | -0,0000... | -1,71%    | 0,08          | -0,05         | 2,45%           | 0,02%          | 3,30%           |
| 4    | 0,00036300 | 0,00026900 | 0,00009... | 25,82%    | -1,77         | 0,71          | 3,59%           | 4,23%          | 3,37%           |
| 5    | 0,00041300 | 0,00043900 | -0,0000... | -6,30%    | 0,26          | -0,20         | 1,78%           | 0,33%          | -2,29%          |
| 6    | 0,00020800 | 0,00021800 | -0,0000... | -4,64%    | 0,39          | -0,07         | 13,14%          | 0,05%          | 17,74%          |
| 7    | 0,00098800 | 0,00080500 | 0,00018... | 18,50%    | -0,42         | 1,39          | 26,12%          | 16,12%         | 29,64%          |
| 8    | 0,00027800 | 0,00033500 | -0,0000... | -20,54%   | 1,13          | -0,43         | 8,10%           | 1,57%          | 10,40%          |
| 9    | 0,00064800 | 0,00056100 | 0,00008... | 13,51%    | -0,44         | 0,67          | 1,70%           | 3,70%          | 1,00%           |
| 10   | 0,00041700 | 0,00048200 | -0,0000... | -15,57%   | 0,60          | -0,49         | 1,66%           | 2,03%          | 1,53%           |
| 11   | 0,00048600 | 0,00056100 | -0,0000... | -15,32%   | 0,50          | -0,57         | 0,26%           | 2,68%          | -0,59%          |
| 12   | 0,00038500 | 0,00053800 | -0,0001... | -39,74%   | 1,36          | -1,16         | 2,70%           | 11,31%         | -0,33%          |
| 13   | 0,00089600 | 0,00096600 | -0,0000... | -7,80%    | 0,15          | -0,53         | 16,68%          | 2,36%          | 21,72%          |
| 14   | 0,00040000 | 0,00063500 | -0,0002... | -58,87%   | 1,71          | -1,79         | 2,18%           | 26,76%         | -6,47%          |
| 15   | 0,00083900 | 0,00078000 | 0,00005... | 7,06%     | -0,17         | 0,45          | 11,88%          | 1,70%          | 15,47%          |
| 16   | 0,00077800 | 0,00056300 | 0,00021... | 27,57%    | -0,90         | 1,63          | 7,61%           | 22,19%         | 2,48%           |



Gráfico de Resíduos padronizados x Valores estimados







## Relatório Estatístico - Regressão Linear

### 1) Modelo:

- Rua 09 de Julho 1607

### 1) Data de referência:

- quarta-feira, 6 de junho de 2018

### 1) Informações Complementares:

| Variáveis e dados do modelo     | Quant. |
|---------------------------------|--------|
| Total de variáveis:             | 6      |
| Variáveis utilizadas no modelo: | 4      |
| Total de dados:                 | 16     |
| Dados utilizados no modelo:     | 16     |

### 1) Estatísticas:

| Estatísticas do modelo        | Valor                 |
|-------------------------------|-----------------------|
| Coefficiente de correlação:   | 0,8600670 / 0,8690366 |
| Coefficiente de determinação: | 0,7397153             |
| Fisher - Snedecor:            | 11,37                 |
| Significância do modelo (%):  | 0,01                  |

### 1) Normalidade dos resíduos:

| Distribuição dos resíduos                             | Curva Normal | Modelo |
|-------------------------------------------------------|--------------|--------|
| Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$       | 68%          | 75%    |
| Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$ | 90%          | 93%    |
| Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$ | 95%          | 100%   |

### 1) Outliers do modelo de regressão:

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



1) **Análise da variância:**

| Fonte de variação | Soma dos Quadrados | Graus de Liberdade | Quadrado Médio | F      |
|-------------------|--------------------|--------------------|----------------|--------|
| Explicada         | 0,000              | 3                  | 0,000          | 11,368 |
| Não Explicada     | 0,000              | 12                 | 0,000          |        |
| Total             | 0,000              | 15                 |                |        |

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

1/Valor unitário = +0,0005395385653 +1,240098753E-006 \* Área total -0,0001324158484 \* Padrão construtivo +9,952655219E-006 \* Idade aparente

9) **Testes de Hipóteses:**

| Variáveis          | Transf. | t Obs. | Sig.(%) |
|--------------------|---------|--------|---------|
| Área total         | x       | 2,41   | 3,27    |
| Padrão construtivo | x       | -2,60  | 2,34    |
| Idade aparente     | x       | 2,69   | 1,95    |
| Valor unitário     | 1/y     | 4,00   | 0,17    |

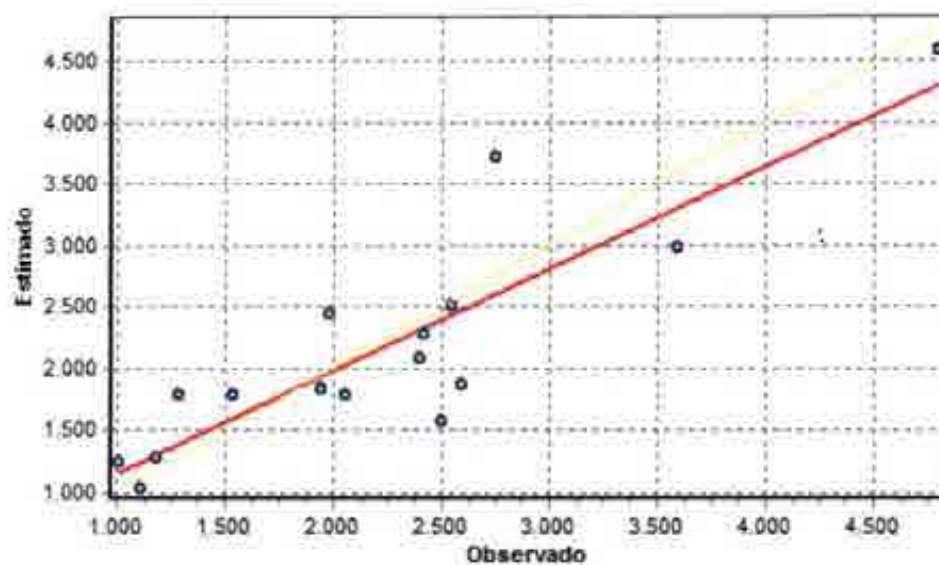
10) **Correlações Parciais:**

| Correlações parciais para Área total | Isoladas | Influência |
|--------------------------------------|----------|------------|
| Padrão construtivo                   | -0,36    | 0,12       |
| Idade aparente                       | 0,22     | 0,24       |
| Valor unitário                       | 0,63     | 0,57       |

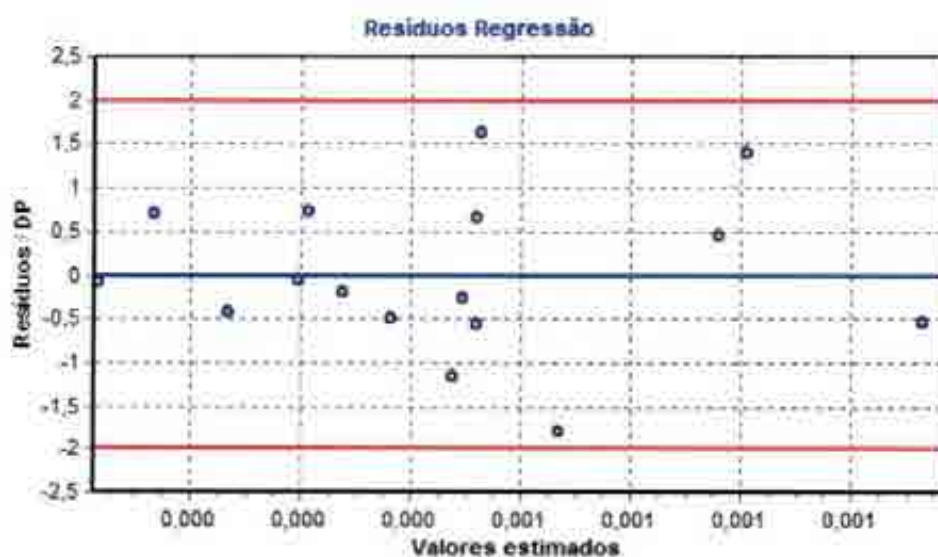
| Correlações parciais para Padrão construtivo | Isoladas | Influência |
|----------------------------------------------|----------|------------|
| Idade aparente                               | -0,19    | 0,30       |
| Valor unitário                               | -0,63    | 0,60       |

| Correlações parciais para Idade aparente | Isoladas | Influência |
|------------------------------------------|----------|------------|
| Valor unitário                           | 0,57     | 0,61       |

### Gráfico de Aderência - Regressão Linear



### Gráfico de resíduos - Regressão Linear





**Modelo:**

Rua 09 de Julho 1607

**Data de Referência:**

quarta-feira, 6 de junho de 2018

**Informações Complementares:**

**Dados para a projeção de valores:**

- Área total = 267,10
- Padrão construtivo = 2
- Idade aparente = 40
- Endereço = Rua Nove de Julho, 1607
- Complemento = INSS
- Bairro = Centro
- Informante =
- Telefone do informante =

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

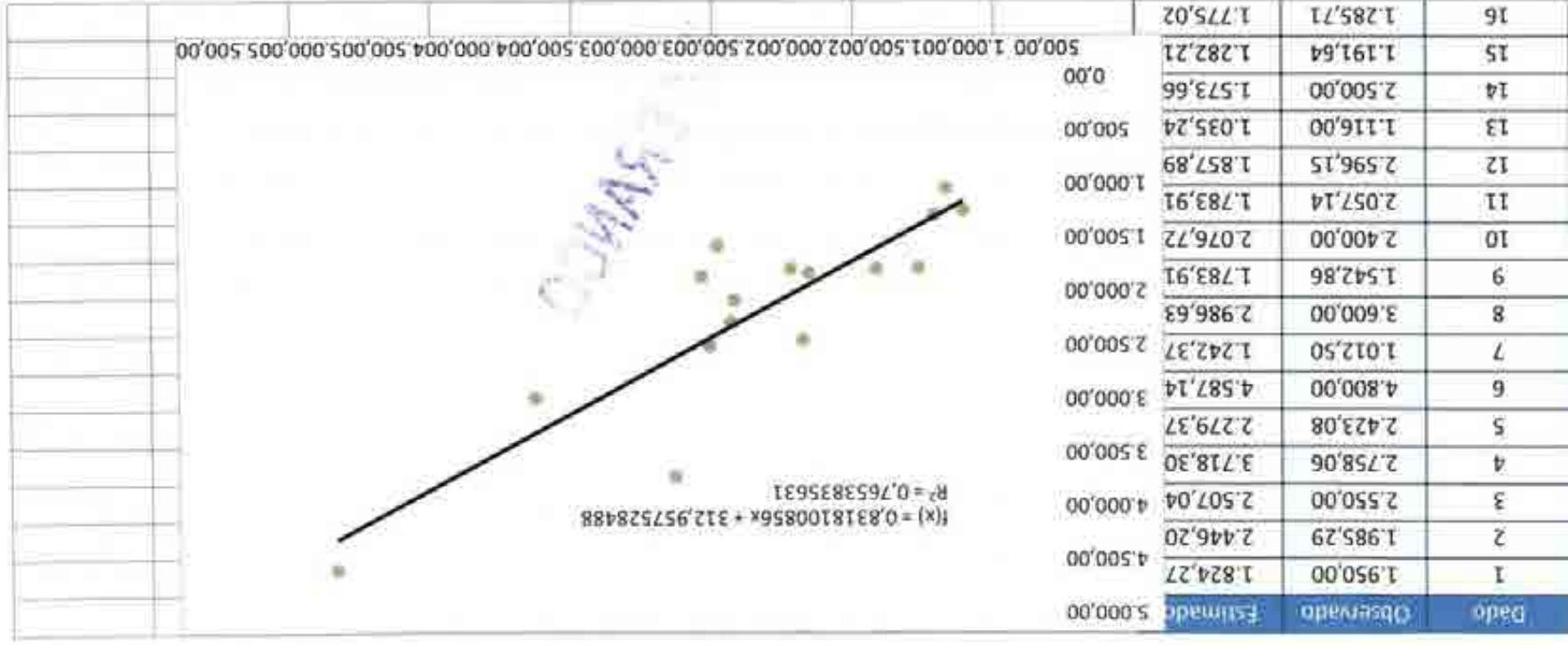
- Valor Unitário
- Mínimo (14,92%) = 847,41
- Médio = 995,97
- Máximo (21,26%) = 1.207,69
- Valor Total
- Mínimo = 226.343,90
- Médio = 266.024,34
- Máximo = 322.575,12
- Intervalo Predição
- Mínimo = 212.915,13
- Máximo = 354.433,72
- Mínimo (19,96%) = 797,14
- Máximo (33,23%) = 1.326,97
- 
- Campo de Arbitrio
- RL Mínimo = 846,58
- RL Máximo = 1.145,37



| Ponto | Observado | Estimado | Resíduo | Res. / DP | Resíduo (%) |
|-------|-----------|----------|---------|-----------|-------------|
| 1     | 0,00      | 0,00     | 0,00    | -0,27     | -6,89%      |
| 2     | 0,00      | 0,00     | 0,00    | 0,72      | 18,84%      |
| 3     | 0,00      | 0,00     | 0,00    | -0,05     | -1,71%      |
| 4     | 0,00      | 0,00     | 0,00    | 0,71      | 25,82%      |
| 5     | 0,00      | 0,00     | 0,00    | -0,20     | -6,30%      |
| 6     | 0,00      | 0,00     | 0,00    | -0,07     | -4,64%      |
| 7     | 0,00      | 0,00     | 0,00    | 1,39      | 18,50%      |
| 8     | 0,00      | 0,00     | 0,00    | -0,43     | -20,54%     |
| 9     | 0,00      | 0,00     | 0,00    | 0,67      | 13,51%      |
| 10    | 0,00      | 0,00     | 0,00    | -0,49     | -15,57%     |
| 11    | 0,00      | 0,00     | 0,00    | -0,57     | -15,32%     |
| 12    | 0,00      | 0,00     | 0,00    | -1,16     | -39,74%     |
| 13    | 0,00      | 0,00     | 0,00    | -0,53     | -7,80%      |
| 14    | 0,00      | 0,00     | 0,00    | -1,79     | -58,87%     |
| 15    | 0,00      | 0,00     | 0,00    | 0,45      | 7,06%       |
| 16    | 0,00      | 0,00     | 0,00    | 1,63      | 27,57%      |

0,00





| Endereço                | Complemento | Bairro | Área total | Padrão construtivo | Vagas de garagem | Idade aparente | Localização | Valor unitário | Valor Total    |
|-------------------------|-------------|--------|------------|--------------------|------------------|----------------|-------------|----------------|----------------|
| Rua Nove de Julho, 1607 | INSS        | Centro | 267,10     | 2                  | 1                | 40             | 1           | R\$ 995,97     | R\$ 266.024,34 |

ENR 21.11.11.11.11

