


LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº. 6994.6994.000260228/2018.01.01.01

CAPA-RESUMO

Endereço do imóvel Rua Joaquim Rocha nº 13, Bairro Centro.			
Cidade	UF:		
Contagem	MG		
Objetivo da Avaliação Determinação do valor de mercado			
Finalidade da Avaliação Alienação			
Solicitante e/ou Interessado HABITACÃO BELO HORIZONTE, MG			
Proprietário Rocha Faria Empreendimentos Imobiliários Ltda.			
Tipo de Imóvel Prédio comercial	Áreas do imóvel (m²) 3.325,34		
Metodologia Método comparativo direto de dados de mercado	Especificação (fundamentação/precisão) Grau II/Grau III		
Pressupostos e Ressalvas VIDE ITEM			
Manifestação quanto à possibilidade de aceitação do imóvel como garantia: Pode ser aceito como garantia			
Valor de Avaliação do Imóvel R\$ 12.800.000,00 (doze milhões e oitocentos mil reais)		Perspectiva de Liquidez do Imóvel BAIXA LIQUIDEZ	
Nome do Responsável Técnico Carlos Hamilton Ribeiro Pôssas	CPF do RT 506.987.616-34	Formação do RT Engenheiro Civil	CREA do RT 46.826/D
Nome do Representante Legal Carlos Hamilton Ribeiro Pôssas	CPF do RL 506.987.616-34		
Nome da Empresa Hexágono Engenharia Ltda.	CNPJ 86.764.255/0001-46		

Assinatura do Responsável Técnico
Belo Horizonte

Assinatura do Representante Legal

, 10 de agosto de 2018

1. IMÓVEL

Prédio comercial, localizado à Rua Joaquim Rocha, 13, Bairro Centro, Município de Contagem, Estado de Minas Gerais.

2. OBJETIVO/FINALIDADE

Determinação do valor de mercado para fins de alienação.

3. INTERESSADO

HABITAÇÃO BELO HORIZONTE, MG.

4. PROPRIETÁRIO

Em nome de Rocha Faria Empreendimentos Imobiliários Ltda, conforme AV-3 da Matrícula 83.967, transcrita no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem.

5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Na documentação fornecida, constituída de Registro de Imóveis, projeto arquitetônico e guias de IPTU;
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 18/07/2018.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (corretores, imobiliárias, intermediários, etc.).

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de ser imediatamente comercializado.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos. As observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição. As informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

As áreas construídas foram retiradas dos projetos arquitetônicos e verificadas no local. Neste trabalho contemplamos apenas a parte do prédio ocupada pela TRT, não incluindo a agência da CEF.

6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

A região onde está inserido o imóvel possui topografia ondulada, solo seco e sistema viário com vias asfaltadas. É dotada de todos os serviços públicos e comunitários, tais como: redes de água, energia elétrica e telefone, serviços postais, coleta de lixo e escolas.

A região possui ocupação predominantemente comercial, concentra todo tipo de comércio varejista, de prestação de serviços e agências de várias instituições financeiras do país.

Apresenta alta densidade em edificações de padrão normal, com predominância de lojas, salas e andares ocupados pelo setor de serviços, além de escolas, hotéis, supermercados, galerias, shopping Center.

A Praça Silviano Brandão e Rua Joaquim Rocha são vias de grande atratividade comercial, com intenso fluxo de veículos e pedestres.

7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**Terreno**

Formado por área de terreno situada entre a Praça Silviano Brandão e a Rua Joaquim Antônio Rocha. Está localizado em região comercial dotada de redes de energia elétrica e telefônica, com área, medidas, limites e confrontações de acordo com a respectiva planta cadastral.

Topografia: declive

Formato: irregular

Solo: seco

Situação: esquina

Área: 1.209,00m²

Prédio comercial

No local encontra-se edificado um prédio comercial, ocupado pelo TRT e Agência da Caixa Econômica Federal. A parte do prédio ocupada pelo TRT, na qual é o objeto desta avaliação, possui entrada independente pela Rua Joaquim Antônio Rocha.

Nº de pavimento: 09 sendo subsolo com portaria do TRT e vagas de garagem, pavimento térreo com agência da CEF, pilotis e 6 pavimentos tipo.

Estrutura: concreto armado

Fachadas: revestidas com granito e cerâmica

Esquadrias: janelas em alumínio, portas internas de madeira

Elevadores: 02 com as cabines revestidas em chapas de aço inoxidável.

Combate a incêndio: sistema de prevenção e combate a incêndio composto de hidrantes e extintores

Estado de conservação: entre novo e regular

Idade aparente: 15 anos

Área construída: 3.325,34 m²

Subsolo

Divisão: vagas de garagem, hall, portaria, apoio, depósito, 02 sanitários e arquivo

Paredes: revestidas com cerâmica (áreas úmidas), emassadas e pintadas (demais).

Forro: laje e gesso

Piso: intertravado (vagas), cimentado (arquivo), granito (restante)

Pé direito: 3,00

Instalações: elétrica, lógica, telefônica e hidráulica embutidos

Área: 561,90 m²

Pilotis

Divisão: hall elevadores, vão livre dividido em salas com divisórias navais, posto de atendimento bancário, 02 copas, 04 sanitários e terraço

Paredes: revestidas com cerâmica (áreas úmidas), emassadas e pintadas (demais)

Forro: laje e gesso

Piso: cerâmico (terraço), granito (restante)

Pé direito: 3,00

Instalações: elétrica, lógica, telefônica e hidráulica embutidos

Área: 403,25 m²

1º pavimento

Divisão: hall elevadores, salas de espera. CPD, audiências, atendimentos, assessores, secretaria, copa e 07 sanitários

Paredes: revestidas com cerâmica (áreas úmidas), emassadas e pintadas (demais)

Forro: laje

Piso: granito

Pé direito: 3,00

Instalações: elétrica, lógica, telefônica e hidráulica embutidos

Área: 396,31 m²

2º ao 5º pavimento

Divisão: hall elevadores, salas de espera. recepção, audiências, gabinetes, assistentes, copa e 06 sanitários

Paredes: revestidas com cerâmica (áreas úmidas), emassadas e pintadas (demais)

Forro: laje

Piso: granito

Pé direito: 3,00

Instalações: elétrica, lógica, telefônica e hidráulica embutidos

Área: 396,31 m²

6º pavimento

Divisão: hall elevadores, salas de espera, recepção, audiências, gabinetes, assistentes, terraço, copa e 06 sanitários

Paredes: revestidas com cerâmica (áreas úmidas), emassadas e pintadas (demais)

Forno: laje

Piso: granito

Pé direito: 3,00

Instalações: elétrica, lógica, telefônica e hidráulica embutidos

Área: 378,64 m²

8. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

O mercado de prédios de salas e andares corridos comerciais em Belo Horizonte, bem como em toda sua região metropolitana sofre com a dificuldade e demora na comercialização. Empolgadas com a alta demanda no fim da década passada, as construtoras lançaram diversos empreendimentos do tipo e hoje, com a crise, há mais oferta do que demanda. A estimativa é de que existam até 300 mil metros quadrados de salas e lajes corporativas desocupadas na capital, que não vai ser ocupada nos próximos dois ou três anos.

A recessão é outro fator que pesa. Além da desconfiança de investidores, muitas empresas cortaram o número de funcionários e tiveram a demanda pelo espaço físico reduzido.

A grande oferta de salas atrapalha a vida de quem investiu pensando em ter retorno com aluguel. De acordo com o índice FipeZap, – que acompanha o preço médio de conjuntos e salas comerciais de até 200 metros quadrados, o valor do metro quadrado caiu quase 5% no ano passado, sem descontar a inflação.

Quanto ao imóvel avaliando, podemos dizer que se trata de imóvel de bom padrão construtivo, bem localizado, com frentes para a Praça Silviano Brandão e Rua Joaquim Rocha, em região de grande atratividade comercial.

Entretanto, diante do atual período recessivo que passa a economia com reflexo direto no mercado imobiliário, verificamos um elevado número de imóveis disponíveis na região, muitos em oferta já a muito tempo. Levando ainda em consideração sua grande dimensão, bom padrão e alto valor de mercado, acreditamos ser de difícil comercialização em um curto espaço de tempo. Com isso o classificamos como sendo de BAIXA LIQUIDEZ.

9. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS

Para a avaliação do imóvel, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme subitem 8.2.1 da NBR 14653-2, baseado no processo de inferência estatística, com adoção de modelo de regressão múltipla.

Na pesquisa efetuada no mercado foram obtidos 33 elementos (ver tabela – Anexo I), sendo 30 elementos efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas de prédios na região, contemplando o período de julho de 2018.

Após os tratamentos e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

- **Área:** variável independente quantitativa, que informa a área construída de cada dado pesquisado. Amplitude da amostra: 350,00 m² a 4.200,00 m².
- **Grupo Idade (1-4):** variável independente qualitativa, que informa a idade aparente no qual se insere o dado pesquisado, tendo sido atribuídas notas 1 (acima de 25 anos), 2 (entre 16 e 25 anos), 3 (até 15 anos) e 4 (novo)
- **Padrão (1-4):** variável independente qualitativa, que informa o padrão construtivo do dado pesquisado, tendo sido atribuídas notas 1 (baixo), 2 (normal), 3 (entre normal e alto) e 4 (alto).
- **Local (1-4):** variável independente qualitativa, que informa onde o dado pesquisado está inserido na malha urbana, tendo sido atribuídas notas de 1 (pior) a 4 (melhor), considerando pontos como movimento de pedestres, visibilidade, trânsito de veículos, segurança, acesso, infraestrutura local e vizinhança.
- **VU (R\$/m²):** variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor total e sua área total. Amplitude da amostra aproveitada: R\$ 1.428,57 / m² a R\$ 6.896,55 / m².

O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado no Anexo II.

10. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Atributos de entrada:

Área	3.325,34
Gr Idade	3
Padrão	4
Local	3

Resultados moda, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

Mínimo	Unitário Calculado	Máximo
-13,37%	-	+15,43%
R\$ 3.796,90	R\$ 4.382,67	R\$ 5.058,81

Valor adotado: R\$ 12.800.000,00

Por se basear em pesquisa de dados cuja maioria é de oferta, adotamos um valor abaixo do médio obtido.

11. **ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO** (vide tabela constante no Anexo III)

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Soma de pontos obtidos para o conjunto de itens atendidos: 17.

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação: Grau II.

GRAU DE PRECISÃO

Grau de precisão da estimativa do valor: Grau III.

12. **CONCLUSÃO**

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao prédio comercial localizado à Rua Joaquim Rocha n.º 13, Bairro Centro, Contagem/MG, o seguinte valor de mercado:

VALOR DE MERCADO = R\$ 12.800.000,00 (DOZE MILHÕES E OITOCENTOS MIL REAIS)

13. **ANEXOS**


- Anexo I: Tabela de dados amostrais;
- Anexo II: Memorial de cálculos;
- Anexo III: Tabela de pontuação para o grau de fundamentação;
- Anexo IV: Levantamento fotográfico;
- Anexo V: Croquis de localização;
- Anexo VI: Documentação.

LAUDO DE AVALIAÇÃO N.º 6994.6994.000260228/2018.01.01.01

Os responsáveis técnicos pelos trabalhos de avaliação e responsáveis legais pela empresa, são:

- Eng.º Carlos Hamilton Pôssas – CREA/MG 46.826/D - CPF 506.987.616-34;
- Eng.º Vitor B. Pôssas – CREA/MG 52.760/D - CPF 692.629.856-49.

Belo Horizonte, 10 de agosto de 2018.


HEXÁGONO ENGENHARIA LTDA.
CGC 86.764.255/0001-46
CREA-MG 017648

Nº	Endereço	Bairro	Informante	Valor	Área Const.	Gr. Idade	Local	Padrão	VU
1	Av. Severino Ballesteros Rodrigues 2999	Ressaca	Só Galpões - (31) 3227-4000	3.900.000,00	950,00	4	2	2	4.105,26
2	Avenida José Faria da Rocha 5631	Eldorado	Casa Sarnoff Imóveis (31) 3055-5333 - Jandir	1.900.000,00	671,00	1	3	2	2.831,59
3	Avenida José Faria da Rocha 3185	Eldorado	Alfenas Imóveis (31) 3395 1611	7.000.000,00	1.300,00	3	3	3	5.384,62
4	Avenida João Cesar de Oliveira 1103	Eldorado	Alfenas Imóveis (31) 3395 1611	6.500.000,00	950,00	3	4	3	6.842,11
5	Rua Abricós esq. Av. José Faria da Rocha	Eldorado	Alfenas Imóveis (31) 3395 1611	8.000.000,00	1.160,00	3	4	3	6.896,55
6	Rua Macapá 685	Amazonas	Celso corretor (31) 3351-2372	1.000.000,00	350,00	3	1	2	2.857,14
7	Av. Um 371	Água Branca	Facility Imóveis (31) 2568-2427	3.000.000,00	1.440,00	3	1	2	2.083,33
8	Rua Almerinda da Costa Ribeiro 261	Canadá	Quantão Imóveis - (31) 2564-0616	4.500.000,00	1.030,00	3	2	3	4.368,93
9	Rua Tiradentes 2449	Amazonas	Sollar Imóveis - (31) 3889-1552	4.000.000,00	1.000,00	3	3	4	4.000,00
10	Avenida João Cesar de Oliveira 193	Eldorado	Adifer Imóveis (31) 25590111	2.000.000,00	1.173,00	1	3	3	1.705,03
11	Rua Emília Silva Freitas 745	Novo Eldorado	Sancruza Netimóveis - (31) 3351 1160	1.200.000,00	700,00	1	1	2	1.714,29
12	Rua Rodrigues da Cunha 227	São Joaquim	Particular Imóveis (31) 3054-5800	1.700.000,00	850,00	1	2	2	2.000,00
13	Rua Vinte e cinco	Morada Nova	CHR Empreendimentos (31) 3222 6345	3.000.000,00	2.100,00	3	1	2	1.428,57
14	Rua Marcone	Água Branca	VPR Imóveis (31) 33798000	6.800.000,00	2.160,00	3	2	3	3.148,15
15	Alameda dos Sabiás	Cabral	M Barbosa Imóveis (31) 3495 5084	2.800.000,00	870,00	4	1	3	3.218,39
16	Av. Hegel Raymundo de Castro esq. Ônix	Arvoredo	Ponta imóveis - (31) 3418-1233	7.000.000,00	3.200,00	4	1	1	2.187,50
17	Avenida General David Sarnoff, 3814	Cidade Industrial	Gênesis Netimóveis (31) 2535 0129	1.800.000,00	806,44	1	2	3	2.232,03
18	Rua Paulo D'assunção 154	Jardim Industrial	Mansur Netimóveis (031) 3384-3000	2.500.000,00	469,00	2	3	3	5.330,49
19	Avenida José Faria da Rocha 5325	Eldorado	Silvio Ximenes (031) 3247-1000	4.000.000,00	997,00	2	3	4	4.012,04
20	Rua Manoel Teixeira Camargos	Eldorado	Taylor Imóveis (31) 3466-3310	1.790.000,00	855,00	1	3	3	2.093,57
21	Avenida Maria da Glória	Amazonas	Alfenas Imóveis (31) 3395 1611	4.200.000,00	1.500,00	1	2	3	2.800,00
22	Avenida João Cesar de Oliveira 3576	Eldorado	Marcar Imóveis (031) 3282-0222	1.250.000,00	654,00	1	3	3	1.911,31
<23>	Rua dos Jequitibás 527	Eldorado	Fábio Zukermam (011) 2184-0900	1.299.000,00	950,00	2	3	3	1.367,37
24	Rua Jatobás 601	Eldorado	Bihain Imóveis (031) 3347-4206	1.820.000,00	660,00	1	3	3	2.757,58
25	Rua Mariano de Abreu 56	Industrial	IBH Imóveis (031) 2515-0070	2.600.000,00	1.150,00	3	2	2	2.260,87
26	Rua Tito Fulgêncio 1090	Jardim Industrial	Marcio Nunes (031) 3032-8787	3.500.000,00	1.000,00	2	3	3	3.500,00
27	Avenida João Cesar de Oliveira 2308	Eldorado	Alfenas Imóveis (31) 3395 1611	12.000.000,00	2.200,00	2	4	4	5.454,55
28	Rua Sibéria 67	Eldorado	Mansur Netimóveis (031) 3384-3000	1.200.000,00	420,00	1	3	3	2.857,14
<29>	Avenida João Cesar de Oliveira	Eldorado	Exclusiva Imobiliária (031) 3395-1695	1.800.000,00	1.300,00	3	3	2	1.384,62
<30>	Avenida Londres 27	Eldorado	Sancruza Netimóveis - (31) 3351 1160	10.000.000,00	980,00	1	4	3	10.204,08
31	Avenida Cardenal Eugenio Pacelli 1445	Cidade Industrial	Cássio Braga (031) 3368-0013	16.000.000,00	4.200,00	4	4	1	3.809,52
32	Rua José Maria de Lacerda	Cidade Industrial	Carlos Imóveis (031) 3224-2400	10.000.000,00	3.310,00	2	3	1	3.021,15
33	Avenida Dr. Antônio Chagas Dinis	Cidade Industrial	Master Imóveis (31) 3032 8787	7.500.000,00	3.900,00	1	2	2	1.923,08

ANEXO II**MEMORIAL DE CÁLCULOS**

Relatório Estatístico - Regressão Linear1) **Modelo:**

- Prédios em Contagem

2) **Data de referência:**

- quarta-feira, 18 de julho de 2018

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	33
Dados utilizados no modelo:	30

4) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0.8725920 / 0.8871472
Coefficiente de determinação:	0.7614169
Fisher - Snedecor:	19.95
Significância do modelo (%):	0.01

5) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	70%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	86%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

6) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

7) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	3.956	4	0.989	19.946
Não Explicada	1.239	25	0.050	
Total	5.195	29		

8) Equação de regressão:

$\ln(VU) = +7.697744745 + 139.7997742 / \text{Área Const.} - 0.8931803746 / \text{Gr Idade} + 0.5423054493 * \ln(\text{Local}) + 0.09928771611 * \text{Padrão}$

- **Função estimativa (moda):**

$VU = +2096.794631 * e^{(+139.7997742 / \text{Área Const.})} * e^{(-0.8931803746 / \text{Gr Idade})} * e^{(+0.5423054493 * \ln(\text{Local}))} * e^{(+0.09928771611 * \text{Padrão})}$

- **Função estimativa (mediana):**

$VU = +2203.373215 * e^{(+139.7997742 / \text{Área Const.})} * e^{(-0.8931803746 / \text{Gr Idade})} * e^{(+0.5423054493 * \ln(\text{Local}))} * e^{(+0.09928771611 * \text{Padrão})}$

- **Função estimativa (média):**

$VU = +2258.67711 * e^{(+139.7997742 / \text{Área Const.})} * e^{(-0.8931803746 / \text{Gr Idade})} * e^{(+0.5423054493 * \ln(\text{Local}))} * e^{(+0.09928771611 * \text{Padrão})}$

9) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área Const.	1/x	1.93	6.49
Gr Idade	1/x	-6.60	0.01
Local	ln(x)	5.48	0.01
Padrão	x	1.73	9.58
VU	ln(y)	49.59	0.01

10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área Const.	Isoladas	Influência
Gr Idade	0.27	0.44
Local	-0.06	0.39
Padrão	0.21	0.10
VU	0.03	0.36

Correlações parciais para Gr Idade	Isoladas	Influência
Local	0.16	0.66
Padrão	0.12	0.25
VU	-0.51	0.80

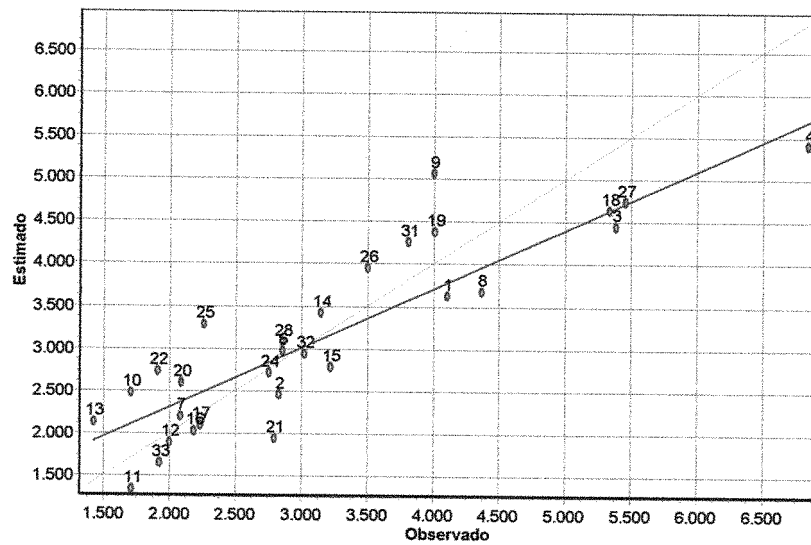
Correlações parciais para Local	Isoladas	Influência
Padrão	0.40	0.03
VU	0.56	0.74

Correlações parciais para Padrão	Isoladas	Influência
VU	0.40	0.33

Dad...	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo Rel...	Residuo/DP Estimati...	Residuo/DP Regress...
1	4.105,26	3.626,71	478,55	11,66%	0,65	0,56
2	2.831,59	2.458,41	373,18	13,18%	0,51	0,63
3	5.384,62	4.452,42	932,20	17,31%	1,27	0,85
4	6.842,11	5.414,49	1.427,62	20,87%	1,94	1,05
5	6.896,55	5.272,15	1.624,40	23,55%	2,21	1,21
6	2.857,14	2.975,07	-117,93	-4,13%	-0,16	-0,18
7	2.083,33	2.198,82	-115,49	-5,54%	-0,16	-0,24
8	4.368,93	3.675,73	693,20	15,87%	0,94	0,78
9	4.000,00	5.078,40	-1.078,40	-26,96%	-1,47	-1,07
10	1.705,03	2.483,42	-778,39	-45,65%	-1,06	-1,69
11	1.714,29	1.343,26	371,03	21,64%	0,50	1,10
12	2.000,00	1.888,44	111,56	5,58%	0,15	0,26
13	1.428,57	2.132,74	-704,17	-49,29%	-0,96	-1,80
14	3.148,15	3.423,78	-275,63	-8,76%	-0,38	-0,38
15	3.218,39	2.787,78	430,61	13,38%	0,59	0,65
16	2.187,50	2.033,32	154,18	7,05%	0,21	0,33
17	2.232,03	2.104,18	127,85	5,73%	0,17	0,26
18	5.330,49	4.641,91	688,58	12,92%	0,94	0,62
19	4.012,04	4.377,83	-365,79	-9,12%	-0,50	-0,39
20	2.093,57	2.595,98	-502,41	-24,00%	-0,68	-0,97
21	2.800,00	1.942,10	857,90	30,64%	1,17	1,64
22	1.911,31	2.729,77	-818,46	-42,82%	-1,11	-1,60
24	2.757,58	2.724,47	33,11	1,20%	0,05	0,05
25	2.260,87	3.281,50	-1.020,63	-45,14%	-1,39	-1,67
26	3.500,00	3.962,38	-462,38	-13,21%	-0,63	-0,56
27	5.454,55	4.739,30	715,25	13,11%	0,97	0,63
28	2.857,14	3.075,02	-217,88	-7,63%	-0,30	-0,33
31	3.809,52	4.267,65	-458,13	-12,03%	-0,62	-0,51
32	3.021,15	2.946,76	74,39	2,46%	0,10	0,11
33	1.923,08	1.660,52	262,56	13,65%	0,36	0,66

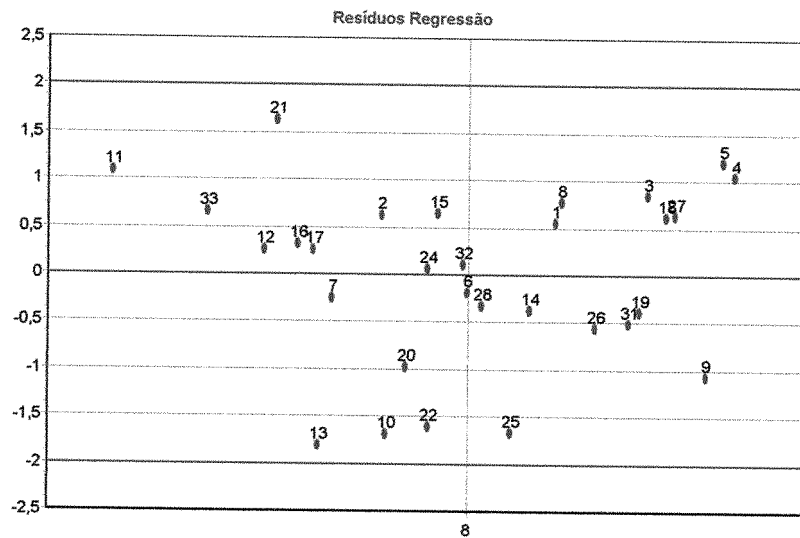


Gráfico de Valores Estimados x Observados



D...	Observado	Estimado	Resíduo	Residu...	Residuo/D...	Residuo/D...	Varição Ini...	Varição Re...	Varição Ex...
1									
2	7,94859400	7,80726900	0,14132...	1,78%	0,51	0,63	0,07%	1,61%	-0,41%
3	8,59130200	8,40120300	0,19009...	2,21%	1,27	0,85	6,51%	2,92%	7,63%
4	8,83085100	8,59683400	0,23401...	2,65%	1,94	1,05	12,97%	4,42%	15,65%
5	8,83877700	8,57019300	0,26858...	3,04%	2,21	1,21	13,22%	5,82%	15,54%
6	7,95757600	7,99802100	-0,0404...	-0,51%	-0,16	-0,18	0,05%	0,13%	0,03%
7	7,64172300	7,69567700	-0,0539...	-0,71%	-0,16	-0,24	2,61%	0,23%	3,35%
8	8,38227300	8,20950700	0,17276...	2,06%	0,94	0,78	2,67%	2,41%	2,75%
9	8,29405000	8,53275200	-0,2387...	-2,88%	-1,47	-1,07	1,55%	4,60%	0,60%
10	7,44133800	7,81739200	-0,3760...	-5,05%	-1,06	-1,69	6,22%	11,41%	4,60%
11	7,44675400	7,20285400	0,24390...	3,28%	0,50	1,10	6,10%	4,80%	6,51%
12	7,60090200	7,54350800	0,05739...	0,76%	0,15	0,26	3,22%	0,27%	4,15%
13	7,26442900	7,66516500	-0,4007...	-5,52%	-0,96	-1,80	10,70%	12,96%	9,99%
14	8,05457000	8,13850100	-0,0839...	-1,04%	-0,38	-0,38	0,04%	0,57%	-0,13%
15	8,07663700	7,93300200	0,14363...	1,78%	0,59	0,65	0,09%	1,66%	-0,41%
16	7,69051500	7,61742500	0,07309...	0,95%	0,21	0,33	1,96%	0,43%	2,44%
17	7,71066700	7,65167900	0,05898...	0,77%	0,17	0,26	1,72%	0,28%	2,18%
18	8,58119800	8,44288200	0,13831...	1,61%	0,94	0,62	6,28%	1,54%	7,77%
19	8,29705500	8,38430900	-0,0872...	-1,05%	-0,50	-0,39	1,59%	0,61%	1,89%
20	7,64662600	7,86171900	-0,2150...	-2,81%	-0,68	-0,97	2,54%	3,73%	2,17%
21	7,93737500	7,57152500	0,36585...	4,61%	1,17	1,64	0,10%	10,80%	-3,25%
22	7,55554400	7,91197200	-0,3564...	-4,72%	-1,11	-1,60	3,97%	10,25%	2,01%
24	7,92210900	7,91002900	0,01208...	0,15%	0,05	0,05	0,15%	0,01%	0,19%
25	7,72350500	8,09605600	-0,3725...	-4,82%	-1,39	-1,67	1,58%	11,20%	-1,44%
26	8,16051800	8,28460100	-0,1240...	-1,52%	-0,63	-0,56	0,44%	1,24%	0,18%
27	8,60420500	8,46364600	0,14056...	1,63%	0,97	0,63	6,80%	1,59%	8,43%
28	7,95757600	8,03106800	-0,0734...	-0,92%	-0,30	-0,33	0,05%	0,44%	-0,07%
31	8,24525800	8,35881800	-0,1135...	-1,38%	-0,62	-0,51	1,07%	1,04%	1,07%
32	8,01339300	7,98846100	0,02493...	0,31%	0,10	0,11	0,00%	0,05%	-0,02%
33	7,56168300	7,41488300	0,14680...	1,94%	0,36	0,66	3,87%	1,74%	4,53%

Gráfico de Resíduos padronizados x Valores estimados



Modelo:

Prédios em Contagem

Data de Referência:

quarta-feira, 18 de julho de 2018

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área Const. = 3.325,34
- Gr Idade = 3,00
- Local = 3,00
- Padrão = 4,00

- Endereço = TRT
- Complemento =
- Bairro =
- Informante =
- Telefone =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (13,37%) = 3.796,90
 - Médio = 4.382,67
 - Máximo (15,43%) = 5.058,81

- Valor Total
 - Mínimo = 12.625.972,33
 - Médio = 14.573.866,90
 - Máximo = 16.822.276,41

- Intervalo Predição
 - Mínimo = 10.516.693,22
 - Máximo = 20.196.233,94
 - Mínimo (27,84%) = 3.162,59
 - Máximo (38,58%) = 6.073,43
 -
 - Campo de Arbitrio
 - RL Mínimo = 3.725,27
 - RL Máximo = 5.040,07

ANEXO III**TABELA DE PONTUAÇÃO PARA O
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

LAUDO DE AVALIAÇÃO N.º 6994.6994.000260228/2018.01.01.01

Prédio - Método comparativo de dados de mercado

Item	Descrição	Pontuação	Grau		
			III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	3	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	3	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	2	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisadas na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	3	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em modo	Admitida, desde que: a) medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente e em módulo
5	Nível de significância a (somatório do valor das duas caídas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	3	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	3	1%	2%	5%
Total da pontuação atingida:		17	Itens obrigatórios atingidos: 2, 4, 5 e 6		

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	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

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

ANEXO IV**LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO**



Fachada frontal



Fachada lateral



Fachada de fundos



Logradouro

A handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page.

Subsolo



Garagem



Hall

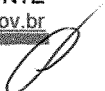
A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.



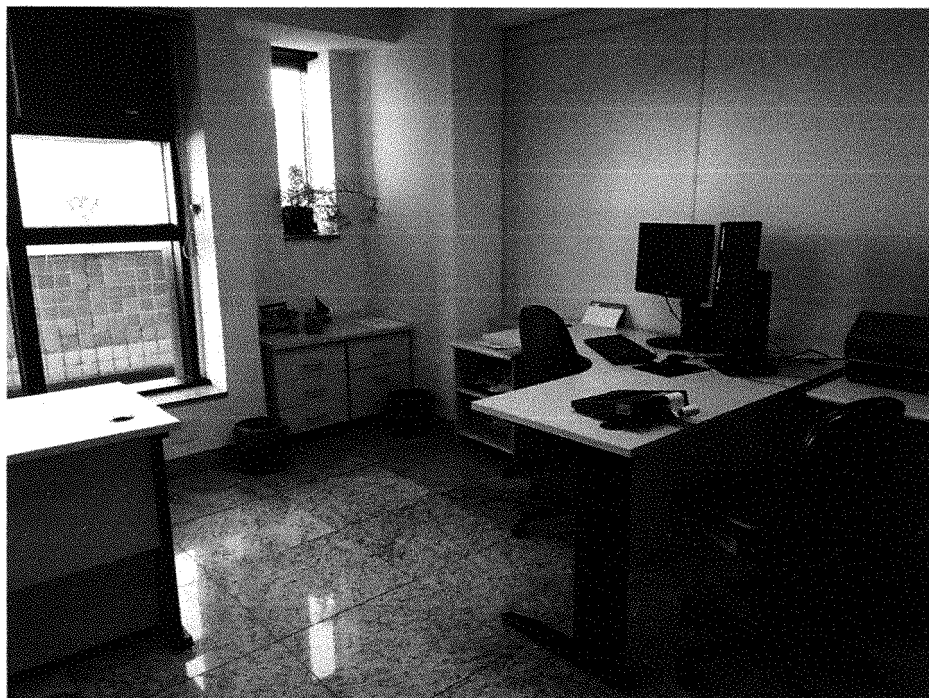
Arquivo



Hall elevadores



Pilotis



Sala



PAB CEF

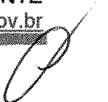
A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'H' or a similar symbol, located in the bottom right corner of the page.



Terraço



Copa



Pavimento - tipo



Sala



Acesso varas





Sala



Vista interna





Vista interna



Vista interna





Sanitário



Varanda



ANEXO V**CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO**

