



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
PODER JUDICIÁRIO

## MALOTE DIGITAL

Tipo de documento: Administrativo

Código de rastreabilidade: 503202016949684

Nome original: doc-10- Laudo de Avaliação - SPU N.2 - SEI\_ME - 11711295 - Ofício-email (1).pdf

Data: 27/11/2020 17:35:43

Remetente:

Genilda

Presidência do TRT 3ª Região

Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região

Prioridade: Normal.

Motivo de envio: Para conhecimento.

Assunto: OFÍCIO 213 20 TRT3 - Assunto:Aquisição de imóvel destinado a guarda de veículos oficiais e de magistrados da nova sede do Fórum Trabalhista da Capital



MINISTÉRIO DA ECONOMIA  
Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados  
Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União  
Superintendência do Patrimônio da União em Minas Gerais  
Núcleo de Caracterização e Incorporação

OFÍCIO SEI Nº 285111/2020/ME

Belo Horizonte, 11 de novembro de 2020.

Ao Exmo Sr

**JOSÉ MURILO DE MORAIS**

Desembargador Presidente

Tribunal Regional do Trabalho - 3ª Região

**Assunto: Encaminha Laudo de Avaliação.**

*Referência:* Ao responder este Ofício, favor indicar expressamente o Processo nº 10154.135995/2020-81.

Senhor Desembargador,

1. Em atendimento ao Ofício nº SENG/131/2020, encaminhamos o Laudo de Avaliação 850/2020, documento SEI 11705404, com a retificação da área para o imóvel solicitado.
2. Aproveitamos para ampliar a pesquisa e melhorar a amostra do Laudo o que refletiu na alteração do valor e melhoria na especificação que passou a ter Grau III de Fundamentação e Grau III de Precisão.
3. O valor definido para o imóvel passou a ser de R\$ 3.031.684,04 (três milhões, trinta e um mil seiscientos e oitenta e quatro reais e quatro centavos), variando num intervalo de confiança de valor mínimo de R\$ 2.805.993,19 e o valor máximo de R\$ 3.275.527,64.
4. Este intervalo de confiança foi aferido por modelo de regressão linear com dados imobiliários locais e que qualquer valor negociado dentro deste reflete o mercado imobiliário do momento.
5. O presente Laudo de Avaliação e seus anexos obedecem as diretrizes da norma ABNT NBR 14.653-1 / 14.653-2 e Instrução Normativa SPU nº 05 de 28/11/2018.
6. Em relação ao Laudo de Avaliação elaborado pela empresa Evolution - Engenharia e Avaliações, informamos que o mesmo não pode ser homologado pois para a estimativa do valor do imóvel, o avaliador utilizou o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com tratamento por fatores dos elementos amostrais coletados. No entanto o tratamento dos dados por fatores devem ser calculados por metodologia científica o que não foi demonstrado no referido Laudo conforme preconiza a NBR 14653-2:2011, conforme transcrito a seguir:

*8.2.1.4.2 Tratamento por fatores*

*O tratamento por fatores é aplicável a uma amostra composta por dados de mercado com as características mais próximas possíveis do imóvel avaliando.*

*Os fatores devem ser calculados por metodologia científica, como citado em 8.2.1.4.3, justificados do ponto de vista teórico e prático, com a inclusão de validação, quando pertinente. Devem caracterizar claramente sua validade temporal e abrangência regional e ser revisados no prazo máximo de quatro anos ou em prazo inferior, sempre que for necessário. Podem ser:*

*a) calculados e divulgados, juntamente com os estudos que lhe deram origem, pelas entidades técnicas regionais reconhecidas, conceituadas em 3.20, bem como por universidades ou entidades públicas com registro no sistema CONFEA/CREA, desde que os estudos sejam de autoria de profissionais de engenharia ou arquitetura;*

*b) deduzidos ou referendados pelo próprio engenheiro de avaliações, com a utilização de metodologia científica, conforme 8.2.1.4.3, desde que a metodologia, a amostragem e os cálculos que lhes deram origem sejam anexados ao laudo de avaliação.*

*No caso de utilização de tratamento por fatores, deve ser observado o Anexo B.*

7. Em relação ao Laudo de Avaliação elaborado pela empresa WEW, não fizemos a completa análise do mesmo, mas encontramos algumas questões que dificultariam. Alguns elementos da amostra não estão com endereços completos o que impossibilita a verificação.

8. Outras questões estão incorretas, como o valor adotado refere-se a 78 vagas de garagem, sendo que o imóvel possui 77. Em relação a variável setor urbano, o autor adotou maior valorização para garagens no bairro Barro Preto do que no bairro Centro, o que não condiz com a demanda, fluxo de veículos e dificuldade de estacionar.

Atenciosamente,

Documento assinado eletronicamente

**FRANK ALVES NUNES**

Superintendente do Patrimônio da União em Minas Gerais



Documento assinado eletronicamente por **Frank Alves Nunes, Superintendente**, em 11/11/2020, às 22:51, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [http://sei.fazenda.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.fazenda.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **11711295** e o código CRC **B2932760**.

Avenida Afonso Pena, 1316, Ala B, 11º andar - Bairro Centro  
CEP 30130-003 - Belo Horizonte/MG  
spumg@planejamento.gov.br



MINISTÉRIO DA ECONOMIA  
Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados  
Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União  
Superintendência do Patrimônio da União em Minas Gerais  
Núcleo de Caracterização e Incorporação

### LAUDO DE AVALIAÇÃO 850/2020

<b>Endereço:</b>	Rua Goitacazes, 1475 - 1º nível de garagem - Barro Preto - Belo Horizonte/MG
<b>Finalidade:</b>	Aquisição
<b>Solicitante:</b>	Tribunal Regional do Trabalho - 3ª Região
<b>Objetivo:</b>	Valor de mercado do imóvel avaliando.
<b>Proprietário:</b>	
<b>Normas utilizadas:</b>	NBR 14.653-1 / 14.653-2, Instrução Normativa SPU nº 05 de 28/11/2018
<b>Método utilizado:</b>	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Inferência por Tratamento Científico
<b>Responsáveis técnicos:</b>	Arqº Alexandre Demicheli Ricardo de Albuquerque - Analista de Infraestrutura
<b>Data:</b>	11/11/2020
<b>Processo</b>	10154.135995/2020-81

### RESULTADOS DA AVALIAÇÃO

<b>Enquadramento:</b>	Grau III de Fundamentação e Grau III de Precisão
<b>Valor adotado:</b>	R\$ 3.031.684,04 (três milhões, trinta e um mil seiscentos e oitenta e quatro reais e quatro centavos).
<b>Valor mínimo:</b>	R\$ 2.805.993,19
<b>Valor médio:</b>	R\$ 3.031.684,04
<b>Valor máximo:</b>	R\$ 3.275.527,64
<b>Liquidez:</b>	Baixa liquidez

### IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL



<b>Tipo de Imóvel:</b>	Urbano		
<b>RIP:</b>			
<b>Matrícula:</b>	AV-4-43020	<b>Cartório:</b>	
<b>Endereço:</b>	Rua Goitacazes, 1475		
<b>Bairro:</b>	Barro Preto		

<b>Município:</b>	Belo Horizonte	<b>UF:</b>	MG		
<b>CEP:</b>	30190-055				
<b>Posição geográfica:</b>					
<b>Descrição Sintética do Imóvel:</b>	Trata-se de pavimento de garagem, 1º pavimento, composto por 77 vagas em edifício comercial. Vistoria realizada em 26/05/2020.				
<b><u>CARACTERÍSTICAS DO TERRENO E DA REGIÃO</u></b>					
<b>Índice fiscal:</b>					
<b>Formato:</b>					
<b>Dimensões:</b>	Área Total (m²):				
	Área Total da União (ATU) (m²):				
	r (ATU/ATT):				
	Testada Principal (m):				
	Profundidade Equivalente (m):				
<b>Confrontações:</b>	Frente:	Rua Goitacazes			
	Fundos:	terceiros			
	Lado direito:	terceiros			
	Lado esquerdo:	terceiros			
<b>Situação:</b>	meio de quadra				
<b>Topografia:</b>	X	Plano	X	Mesmo nível logradouro	Requer corte
		Acidentado		Abaixo do logradouro	Requer aterro
		Inclinado		Acima do logradouro	
<b>Superfície:</b>	Seco				
<b>Posturas municipais para aproveitamento eficiente:</b>	Área <i>non aedificandi</i> (m²)		Reserva Florestal (m²)		
	Área Total Edificante (ATE) (m²)		Servidões (m²)		
	Recuo (m)		Investidura (m²)		
	Afastamento Frente (m)		Gabarito - nº de Pavimentos		
	Afastamento Lateral (m)		Altura (m)		
	Afastamento Fundos (m)		Taxa de ocupação máxima (%)		
<b>Plano Diretor:</b>					
<b>Características do Logradouro:</b>	Infra-estrutura Urbana	X	Pavimentação	X	Iluminação Pública
		X	Rede Pluvial	X	Passoio
		X	Rede Elétrica	X	Guias/sarjetas
		X	Rede de Água	X	Telefone
		X	Rede Esgoto	X	TV a Cabo
		X	Gás Encanado		
	Serviços Públicos e Comunitários	X	Escola	X	Comércio
		X	Posto de Saúde	X	Rede Bancária
		X	Segurança	X	Área de

							Lazer
		X	Transporte Coletivo		X		Coleta de Lixo
	Usos predominantes		Residencial unifamiliar		X		Comercial
			Residencial Multifamiliar				Industrial
			Misto				
<b>Outras informações:</b>							
<b><u>CARACTERÍSTICAS DAS BENFEITORIAS</u></b>							
<b>Descrição Sintética:</b>	Pavimento de garagem, 1º pavimento, composto por 77 vagas. Edifício concebido com estrutura convencional de concreto armado. Pisos acimentados. Sistema de proteção e combate a incêndios composto por magueiras, extintores e alarme sonoro.						
<b>Edificação:</b>	Área coberta padrão (m²):			CUB:			
	Área coberta de padrão diferente (m²):	2.166,82		Classificação:			
	Área descoberta (m²):			Fonte:	Sinduscon/MG		
	Área equivalente de construção (m²):			Data:			
	Área privativa Principal (Unidade autônoma) (m²):						
<b>Tipo:</b>			Apartamento		loja		Prédio
	X		Garagem		Galpão		Sala comercial
			Casa geminada		Casa isolada		Conjunto comercial
<b>Divisão interna:</b>			Salas		Copa/cozinha		Quartos
			Sanitários		WC / Empregada		Suítes
			Sacada		Área de Serviço		Quarto empregada
<b>Uso:</b>		Residencial	X	Comercial		Industrial	Misto
<b>Estrutura:</b>	X	Concreto		Metálica		Alvenaria	Madeira
<b>Cobertura:</b>	X	Laje		Telha de Barro		Fibro-cimento	Metálica
<b>Padrão:</b>		Alto		Normal	X	Baixo	Popular
<b>Revestimento da fachada:</b>	X	Reboco/Pintura	X	Cerâmico		Mármore/Granito	Vidro
<b>Pisos:</b>	X	Cimentado		Cerâmico		Mármore/Granito	X
<b>Forro:</b>	X	Laje		Madeira		Gesso	PVC
<b>Esquadrias:</b>		Ferro		Madeira		Alumínio	Vidro
<b>Tabela de ROSS-HEIDECHE - Estado de conservação:</b>			1 - Novo			1,5 - Entre novo e regular	
	X		2 - Regular			2,5 - Entre regular e reparos simples	
			3 - reparo simples			3,5 - Entre reparos simples e importantes	
			4 - Reparos importantes			5,0 - Sem valor	
<b>Idade Aparente:</b>	30						
<b>Ano do Habite-se:</b>							
<b>Vida Útil:</b>	67						
<b>Nº de</b>	1						

<b>Pavimentos:</b>								
<b>Nº de Vagas de Garagem:</b>	Cobertas:	77						
	Descobertas:							
<b>Situação Atual:</b>	Ocupado							
<b>Instalações e Equipamentos:</b>		Quadra de esportes		Playground		Gás Central		Ar condicionado central
		salão de festas	X	Elevadores	X	Subestação		Ar condicionado Individual
		Escada Rolante		Piscina		Gerador próprio		
<b>Observações:</b>	As informações referentes às áreas foram obtidas junto no Ofício SENG/075/2020 (8075823) e planta baixa fornecida pelo TRT (8076089).							

**PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES**

- 1** – Por fugir a finalidade precípua deste trabalho, não foram efetuadas investigações relativas às considerações legais de mérito concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, áreas de preservação, servidões, áreas non edificandi, etc, providências estas que consideramos de caráter jurídico.
- 2** – Admitimos como de boa fé e confiáveis as informações e documentações que nos foram fornecidas, bem como os dados obtidos no mercado imobiliário local.
- 3** – Verificou-se que o imóvel em questão atende exigências constantes nas normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade para pessoas portadores de necessidades especiais ou com mobilidade reduzida, previsto no Decreto Lei 5296 de 02/12/04, que regulamenta as Nts da ABNT - NBR 9050 e NBR 13994.
- 4** – A amplitude ficou em 15,49%, portanto atingindo o Grau III de Precisão.
- 5** – Foram utilizadas as seguintes variáveis no modelo matemático: Estado Edificação (código alocado), Localização (código alocado) e Valor (dependente).
- 6 – Função Estimativa:**  
 Valor Total =  $e^{(+10,52576599-0,8725495363 / \text{Estado Edificação}+0,2791214342 * \text{Localização})}$
- 7** – Foi testada a elaboração de inferência estatística com imóveis constituídos de garagens inteiras mas foram encontrados apenas 5 imóveis no mercado sendo que 2 deles são terrenos utilizados como garagem e podem ter utilização diferente. Os cálculos destes imóveis com os imóveis garagens únicas resultou em grande amplitude e altos resíduos relativos. Desta forma, procedeu-se de outra maneira e foi obtida o valor da unidade de garagem no imóvel avaliando, considerando sua localização e estado da edificação.
- 8 – Valores unitários:** Mínimo = R\$ 36.441,47, Médio = R\$ 39.372,52 e Máximo = R\$ 42.539,32.

**DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

- 1** - O diagnóstico de mercado, em atendimento ao disposto no item 7.7.2 da NBR 14653:1, visa indicar a expectativa do avaliador em relação ao desempenho do bem avaliando no mercado no qual está inserido, indicando sua liquidez.
- 2**- A partir da coleta de informações coletadas na cidade, pode-se constatar que o mercado na região, que está inserido o avaliando encontra-se estagnado.
- 3**- Para a tipologia em questão, observou-se média quantidade de imóveis disponíveis.
- 4**- Foi verificado nas vistorias abrangendo pesquisas locais e tendo em vista a ocupação existente no entorno do imóvel avaliando o seguinte diagnóstico de mercado:
- a) Absorção e Liquidez – Baixos
- b) Número de Oferta - Médio.
- c) Demanda – Baixo.

**MÉTODO PARA IDENTIFICAR O VALOR DO BEM E TRATAMENTO DE DADOS UTILIZADO**

- a)** A metodologia avaliatória aplicada no presente trabalho se embasou nos preceitos da **NBR-14.653-1:2001** e **NBR-14.653-**

**2/2011 (Norma Brasileira para Avaliação de bens – Parte 1- Procedimentos Gerais e Parte 2) da ABNT** - Associação Brasileira de Normas Técnicas foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Tratamento Científico dos dados de mercado obtidos em pesquisa realizada na cidade de Belo Horizonte, utilizando o software SisDEA para obtenção de modelos de regressão linear .

**b) O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** é o procedimento avaliatório mais consagrado, pela relativa facilidade de e pela sua eficiência. Cabe ao engenheiro de avaliações comparar as informações obtidas no mercado, levando em consideração todas as características intrínsecas e extrínsecas do imóvel avaliando em relação aos paradigmas.

**c) A NBR-14.653-1/2001 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais - da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, regramento da matéria, define em seu item 3.5: “avaliação de bens: Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.”**

**d) Foram adotadas as recomendações da NBR-14.653-2/2011 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos) da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, bem como observados os princípios adotados pelos códigos de ética profissionais.**

### ESTIMATIVA DAS PARCELAS DE TERRENO E BENFEITORIA

<b>Parcela do terreno:</b>	
<b>Parcela da benfeitoria:</b>	

### ENCERRAMENTO

Nada mais tendo a informar, encerramos o presente laudo de avaliação e colocamo-nos ao inteiro dispor para quaisquer outros esclarecimentos que se fizerem necessários.

Fazem parte do presente Laudo de Avaliação os seguintes anexos:

ANEXO I: Fotos e localização do Imóvel Avaliando. Documento SEI nº 11710755.

ANEXO II: Tratamento Estatístico Científico e Especificação. Documento SEI nº 11710797.

### RESPONSABILIDADE TÉCNICA

<b>Responsável 1:</b>	Alexandre Demicheli Ricardo de Albuquerque	<b>Cargo:</b>	Analista de Infraestrutura	<b>Matrícula/CAU:</b>	1660857 / A533314-9
<b>Responsável 2:</b>		<b>Cargo:</b>		<b>Matrícula/CREA:</b>	

Documento assinado eletronicamente

ALEXANDRE DEMICHELI RICARDO DE ALBUQUERQUE



Documento assinado eletronicamente por **Alexandre Demicheli Ricardo de Albuquerque, Analista de Infraestrutura**, em 11/11/2020, às 14:38, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [http://sei.fazenda.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](http://sei.fazenda.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **11705404** e o código CRC **BF4A0F25**.





MINISTÉRIO DA ECONOMIA  
SECRETARIA DE COORDENAÇÃO E GOVERNANÇA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO  
Superintendência em Minas Gerais

---

ANEXO I

LAUDO 850/2020

---

# Inferência Estatística e Especificação

### **Modelo:**

TRT - estacionamento aquisição - BH - 2020

### **Data de Referência:**

quarta-feira, 27 de maio de 2020

### **Informações Complementares:**

### **Dados para a projeção de valores:**

- Estado Edificação = 2
- Localização = 2
  
- Endereço = Rua Goitacazes, 1475
- Complemento = 1 nível de garagem
- Bairro = Barro Preto
- Informante =
- Telefone do informante =

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

- Valor Unitário
  - Mínimo =
  - Médio =
  - Máximo =
  
- Valor Total
  - Mínimo (7,44%) = 36.441,47
  - Médio = 39.372,52
  - Máximo (8,04%) = 42.539,32
  
- Intervalo Predição
  - Mínimo (29,77%) = 27.651,71
  - Máximo (42,39%) = 56.061,45
  - Mínimo (IP) =
  - Máximo (IP) =
  - 
  - Campo de Arbítrio
    - RL Mínimo = 33.466,64
    - RL Máximo = 45.278,40

Dado	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Endereço	Complem...	Bairro	Informante	Telefone do informante	Estado Edif...	Localização	Valor Total
1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Tupis. 70		Centro	Mancabeiras Imóveis	3324-5815	1	2	7.000.00
2	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Tupis. 70		Centro	Boroes e Camelo	3337-8837	1	2	18.000.00
3	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Avenida Barbacena. 438		Barro Preto	Inova Imóveis	3889-4765	1	2	25.000.00
4	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Avenida Augusto de Lima. 655		Centro	Prolar Netimóveis	3503-7777	2	2	45.000.00
5	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Arauari. 525		Barro Preto	Gestão de Neg Imob.	3309-2760	3	2	55.000.00
6	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Tupis. 70		Centro	Ana Carolina Leite	3371-2504	1	2	8.000.00
7	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Avenida Augusto de Lima. 655		Centro	Colonial Netimóveis	3227-7977	2	2	48.000.00
8	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Goitacazes. 61		Centro	Meira Imóveis	3267-1726	2	3	60.000.00
9	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Guaiaíaras. 910		Centro	Carlos Imóveis	3224-2400	3	3	50.000.00
10	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Avenida Augusto de Lima. 655		Centro	Vianova Netimóveis	3465-2277	2	2	35.000.00
11	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Juiz de Fora. 284		Barro Preto	Aleixo Imóveis	3324-7555	2	1	35.000.00
12	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Arauari. 525		Barro Preto	Inova Imóveis	3889-4765	3	1	30.000.00
13	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Ouro Preto. 581		Barro Preto	Prolar Netimóveis	3503-7777	3	1	55.000.00
14	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Avenida Barbacena. 463		Santo Agostinho	Decisão Imóveis	3048-4455	3	2	50.000.00
15	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Rodrigues Caldas. 670		Santo Agostinho	Prolar Netimóveis	3503-7777	2	2	57.000.00
16	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Tupis. 343		Centro	GPO Netimóveis	3071-3535	2	3	45.000.00
17	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Rio de Janeiro. 927		Centro	Adifer Netimóveis	2559-0111	2	3	80.000.00
18	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Rio Grande do Sul. 720		Barro Preto	Ativa Imóveis	3324-5907	1	2	40.000.00
19	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Juiz de Fora. 541		Barro Preto	Epooca Neg. Imob.	2526-8186	3	2	50.000.00
20	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Ouro Preto. 1596.		Santo Agostinho	LAR Imóveis	3055-2001	3	3	60.000.00
21	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Paracatu. 65		Santo Agostinho	Coração Eucarístico N...	3419-2277	2	2	35.000.00
22	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rua Ouro Preto. 161		Barro Preto	Silvio Ximenes Netimóv...	3247-1000	3	1	25.000.00

\* dados desmarcados não foram utilizados no modelo

**Relatório Estatístico - Regressão Linear**1) **Modelo:**

- TRT - estacionamento aquisição - BH - 2020

2) **Data de referência:**

- quarta-feira, 27 de maio de 2020

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	22
Dados utilizados no modelo:	20

4) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,7378482 / 0,6987668
Coeficiente de determinação:	0,5444200
Fisher - Snedecor:	10,16
Significância do modelo (%):	0,01

5) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	70%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
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	1,359	2	0,680	10,158
Não Explicada	1,137	17	0,067	
Total	2,497	19		

8) **Equação de regressão:**

$$\ln(\text{Valor Total}) = +10,52576599 - 0,8725495363 / \text{Estado Edificação} + 0,2791214342 * \text{Localização}$$

• **Função estimativa (moda):**

$$\text{Valor Total} = +34851,63147 * e^{(-0,8725495363 / \text{Estado Edificação})} * e^{(+0,2791214342 * \text{Localização})}$$

• **Função estimativa (mediana):**

$$\text{Valor Total} = +37263,36662 * e^{(-0,8725495363 / \text{Estado Edificação})} * e^{(+0,2791214342 * \text{Localização})}$$

• **Função estimativa (média):**

$$\text{Valor Total} = +38531,11508 * e^{(-0,8725495363 / \text{Estado Edificação})} * e^{(+0,2791214342 * \text{Localização})}$$

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Estado Edificação	1/x	-3,32	0,41
Localização	x	3,22	0,50
Valor Total	ln(y)	46,99	0,01

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Estado Edificação	Isoladas	Influência
Localização	0,05	0,42
Valor Total	-0,52	0,63

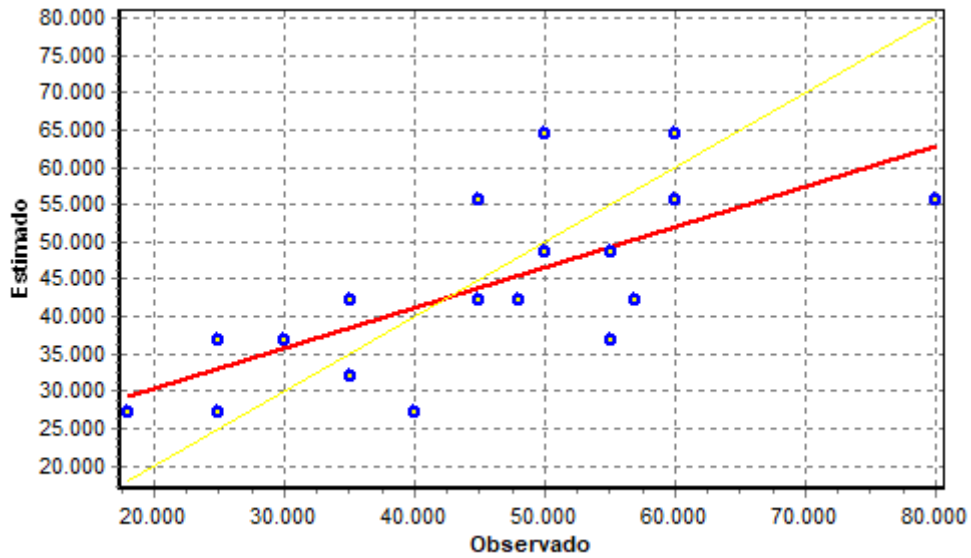
Correlações parciais para Localização	Isoladas	Influência
Valor Total	0,50	0,62

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

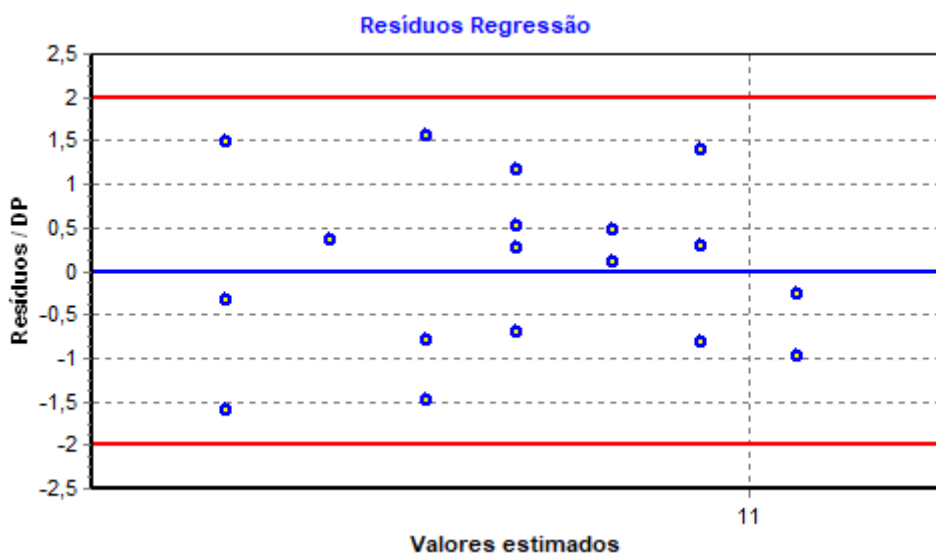
Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	III
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde 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	III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas 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	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
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%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

**Grau III de Fundamentação**

### Gráfico de Aderência - Regressão Linear



### Gráfico de resíduos - Regressão Linear





MINISTÉRIO DA ECONOMIA  
SECRETARIA DE COORDENAÇÃO E GOVERNANÇA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO  
Superintendência em Minas Gerais

---

ANEXO II

LAUDO 850/2020

---

# Fotos do imóvel avaliando e localização



MINISTÉRIO DA ECONOMIA  
SECRETARIA DE COORDENAÇÃO E GOVERNANÇA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO  
Superintendência em Minas Gerais

FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO

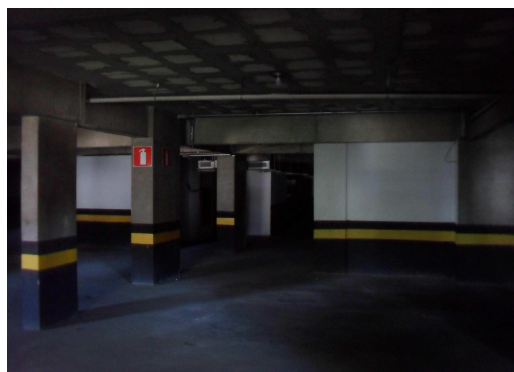
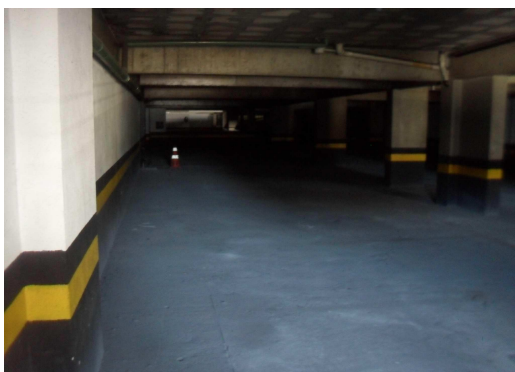
LAUDO 850/2020



MINISTÉRIO DA ECONOMIA  
SECRETARIA DE COORDENAÇÃO E GOVERNANÇA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO  
Superintendência em Minas Gerais

FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO

LAUDO 850/2020



MINISTÉRIO DA ECONOMIA  
SECRETARIA DE COORDENAÇÃO E GOVERNANÇA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO  
Superintendência em Minas Gerais

FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO

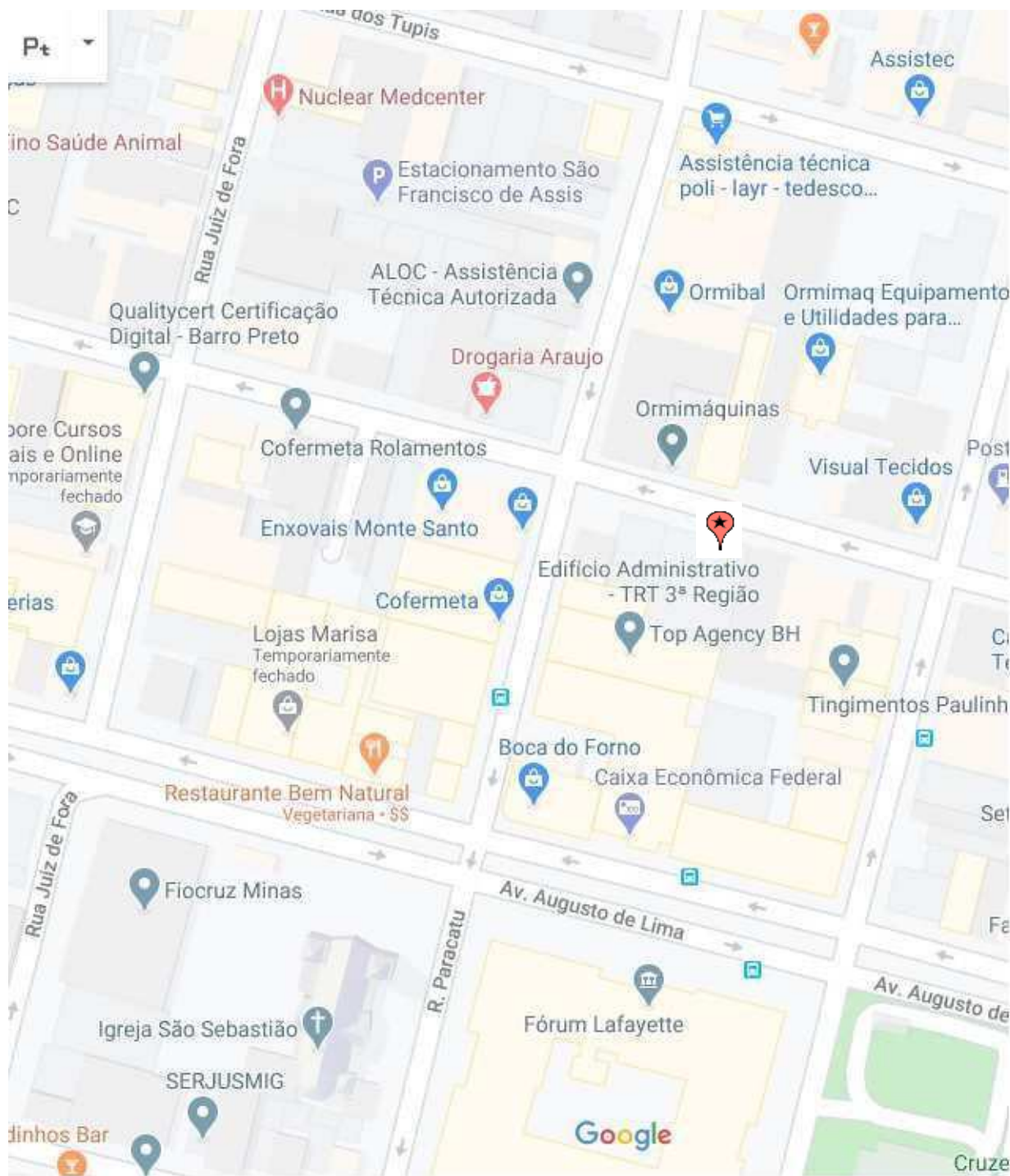
LAUDO 850/2020




MINISTÉRIO DA ECONOMIA  
SECRETARIA DE COORDENAÇÃO E GOVERNANÇA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO  
Superintendência em Minas Gerais

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

LAUDO 850/2020



 Imóvel avaliando

Fonte: <http://maps.google.com.br>

MINISTÉRIO DA ECONOMIA  
SECRETARIA DE COORDENAÇÃO E GOVERNANÇA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO  
Superintendência em Minas Gerais

IMAGEM DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E AMOSTRA

