

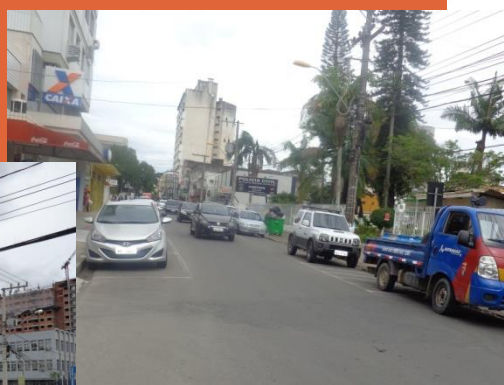
CONSTATE

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

REQUERENTE: RCF INCORPORADORA LTDA.

OBJETO AVALIADO: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL E COMERCIAL
CRICIÚMA ABSOLUTO



Resp. Técnico

Tiago Diehl de Souza

Eng^o. Civil CREA/SC 093.204-3

Corretor de imóveis CRECI/SC 17810

Membro IBAPE/SC 0423

SUMÁRIO

01. REQUERENTE.....	4
02. OBJETO DA AVALIAÇÃO:.....	4
03. FINALIDADE:.....	5
04. CRITÉRIOS E ATIVIDADES REALIZADAS:.....	5
05. HORIZONTE TEMPORAL DAS DILIGÊNCIAS:	6
06. INVENTÁRIO FOTOGRÁFICO	6
07. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:	7
07.1. DESCRIÇÃO TÉCNICA DO OBJETO:	7
07.1.1. TERRENO:.....	7
07.1.2. BENFEITORIAS:.....	7
08. METODOLOGIA:	7
09. CÁLCULOS E VALORES DO IMÓVEL:.....	8
09.1. TERRENO:.....	8
09.1.1. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS :	8
09.1.3. VALOR DO TERRENO:	12
10. CONSIDERAÇÕES FINAIS:	14
 ANEXOS	 15

QUADRO DE VALORES ENCONTRADOS

Descrição	Área (m ²)	Valor Máximo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Mínimo (R\$)
Terreno Mat. nº 85.090 Rua João Pessoa, esquina com a Rua São José, Bairro Centro, Criciúma-SC	2.238,74	4.950.346,66	4.561.992,43	4.173.638,21

Face ao exposto, os valores obtidos do imóvel em estudo, arredondando conforme previsto em Norma são de:

Descrição	Valor Obtido (R\$)
VALOR DO TERRENO	R\$ 4.560.000,00 (quatro milhões, quinhentos e sessenta mil reais)

01. REQUERENTE:

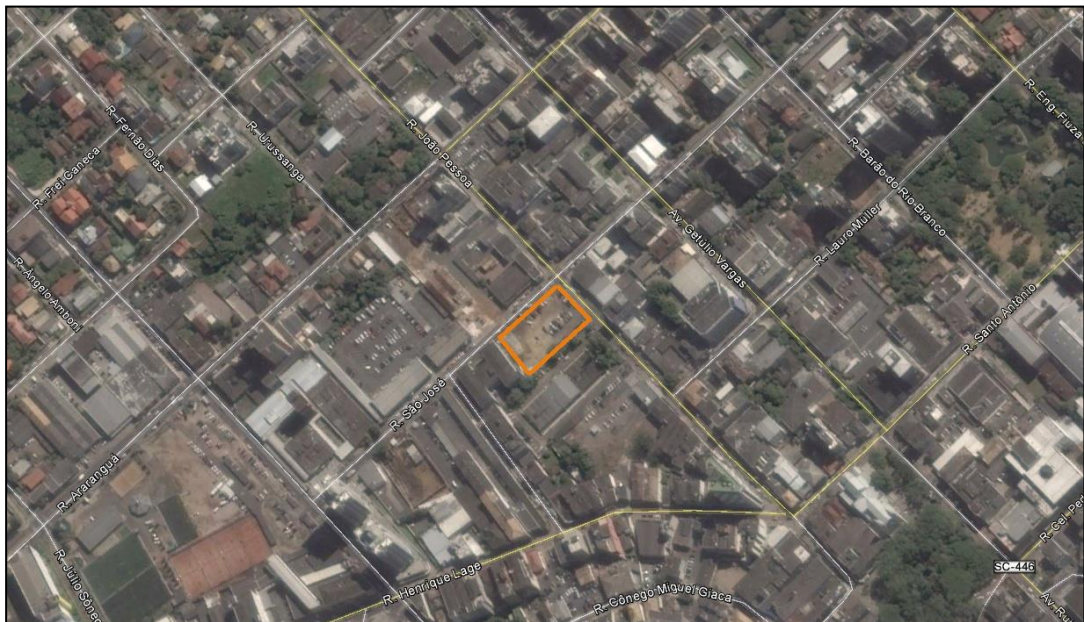
RCF INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 10.746.753/0001-02, com endereço na Rua Criciúma esquina com a Rua Hercílio Amante, sala 05, Balneário Rincão/SC.

02. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

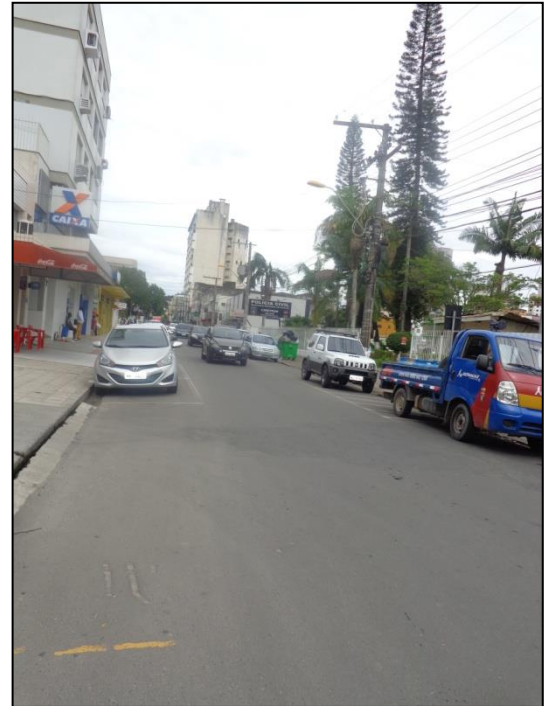
Obra localizada na Rua João Pessoa, esquina com a Rua São José, Bairro Centro, Criciúma-SC;



Imagem 01 – Vista frontal do imóvel.



Localização do imóvel periciado por foto por satélite
Fonte: Google Earth, 2016 (www.googleearth.com)



Imagens 02 e 03 – Rua João Pessoa e Rua São José confrontante com o Condomínio Residencial e Comercial Absoluto.

03. FINALIDADE:

A finalidade do presente laudo é fornecer subsídios ao contratante, através da emissão de um Laudo de Avaliação do Empreendimento, onde contempla o valor de venda do referido terreno, apresentação das questões vinculadas à avaliação propriamente dita e descrição dos aspectos referentes as condições presentes no mesmo.

04. CRITÉRIOS E ATIVIDADES REALIZADAS:

Para realização do Laudo de Avaliação do terreno o critério utilizado baseia-se nas normas de avaliação de imóveis urbanos e rurais, conforme previsto pela Norma Brasileira NBR 14.653, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, consoante com o fim a que se destina o laudo, o grau de detalhamento das atividades a serem desenvolvidas neste laudo compreenderá a abordagem dos seguintes tópicos:

✓ Exame documental;

Análise da documentação relacionada ao empreendimento, onde se ressalta: projetos, matrículas e contratos, licenças e demais documentações pertinentes.

✓ Escolha dos métodos e critérios utilizados;

De acordo com a necessidade para avaliação do empreendimento, determina-se como o trabalho será realizado, para que sejam supridas as exigências do contratante.

✓ Vistoria e/ou exame do objeto da avaliação;

Nesta etapa realizam-se as constatações “*in loco*” e a tomada de fotografias do objeto da avaliação.

✓ Análise dos empreendimentos semelhantes;

De acordo com os estudos e amostras identificadas serão apresentadas todas as situações encontradas.

✓ Considerações finais e conclusões.

Nesse sentido, ultrapassados os quatro primeiros tópicos, que caracterizam, objetivo e objeto da vistoria, bem como os critérios e a metodologia empregada, passaremos, a seguir, a desenvolver o laudo nos seus aspectos técnicos propriamente ditos.

05. HORIZONTE TEMPORAL DAS DILIGÊNCIAS:

O presente trabalho de campo foi desenvolvido no imóvel em referência, no dia 11 de fevereiro de 2016, transcorrendo a partir daquele primeiro dia, até a presente data, todas as demais etapas operacionais pertinentes, o que abrangeu desde a vistoria, relatório fotográfico, estudos do mercado da região, análise e processamento dos dados colhidos, até a elaboração final propriamente dita do laudo.

06. INVENTÁRIO FOTOGRÁFICO

As intervenções foram fotografadas na face frontal do imóvel, além da(s) rua(s) confrontante(s) do mesmo com o objetivo de apresentar através de imagens as situações mais importantes para a lide em questão.

07. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

Inicialmente, buscaram-se as informações gerais do mesmo.

07.1. DESCRIÇÃO TÉCNICA DO OBJETO:

07.1.1. TERRENO:

O terreno da Rua João Pessoa, esquina com a Rua São José, apresenta topografia predominantemente plana, nível acima do logradouro, superfície seca, esquina, formato retangular. O lote possui área total de 2.238,74 m² (dois mil duzentos e trinta e oito metros e setenta e quatro centímetros quadrados), de matrícula sob o nº 85.090 no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Criciúma – SC.

07.1.2. BENFEITORIAS:

O imóvel não apresenta benfeitorias.

08. METODOLOGIA:

08.1. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DO TERRENO E TRATAMENTO CIENTÍFICO:

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, conforme NBR 14653-2:2011 que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste, com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

Com isso, foi utilizado o Software para Inferência Estatística INFER – 32, com o intuito de realizar o tratamento dos dados apresentados, para obtenção dos valores dos respectivos imóveis.

09. CÁLCULOS E VALORES DO IMÓVEL:

09.1. TERRENO:

09.1.1. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS :

Período de Pesquisa: Fevereiro / 2016.

Tratamento dos Dados/Modelo Estatístico: Para se obter o valor de mercado do imóvel utilizou-se, contando com 23 elementos coletados, destes 20 utilizados, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2, sendo considerada uma variável dependente: Valor Unitário (R\$), e 02 variáveis independentes: área do terreno e localização.

✓ **Área do Terreno:** Variável quantitativa, medida em metros quadrados, indicativa da área real total do terreno.

✓ **Atratividade:** Fator que determina a localização do imóvel no contexto do mercado. Baseado em avaliações anteriores do avaliador na região.

✓ **Valor Unitário** – Variável explicada (dependente), correspondente ao valor de oferta ou transação do imóvel, expresso em R\$/m² (real por metro quadrado) de área total.

✓ **Atributos de entrada do imóvel avaliando:**

Características do terreno	
Área do terreno (m ²)	2.238,74
Atratividade	Alta

PESQUISA DE MERCADO

Dados	Endereço	Fonte	Sites	Valor do Imóvel	Área do Terreno (At)	Custo Unitário Básico R\$/m²	Atratividade
2	Rua João Pessoa, lote nº 27 - Centro - Criciúma - SC	Imobiliária Pilar (48) 3437-7000		R\$ 1.200.000,00	535,00	R\$ 2.242,99	ALTA
3	Próximo a Kolina Veículos	Duda Imóveis (48) 3468-7777		R\$ 1.000.000,00	292,50	R\$ 3.418,80	ALTA
6	Rua Com. Miguel Giacca - Centro - Criciúma - SC	JK Comunicações (48) 9909-2049		R\$ 950.000,00	465,00	R\$ 2.043,01	ALTA
7	Rua Vidal Ramos - Centro - Criciúma - SC	Imobiliária Góes (48) 3437-2552		R\$ 1.100.000,00	517,50	R\$ 2.125,60	ALTA
11	Rua João Pessoa, lote nº 245 - Centro - Criciúma - SC	Imobiliária Pilar (48) 3437-7000		R\$ 5.000.000,00	2.325,50	R\$ 2.150,08	ALTA
12	Rua Santo Antonio, 53 - Centro - Criciúma - SC	Imobiliária Império (48) 3437-3322		R\$ 6.000.000,00	2.600,00	R\$ 2.307,69	ALTA
20	Rua João Pessoa, Centro, Criciúma	Viva Real Imobiliária	http://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-criciuma-525m2-venda-R\$1270000-Id-6285237Z/	R\$ 1.270.000,00	525,00	R\$ 2.419,05	ALTA
13	Rua João Pessoa - Centro - Criciúma - SC	Duda Imóveis (48) 3468-7777	http://www.dudaimoveis.com.br/imoveis/ver/11141-01/2-terrenos-urbanos/finalidade:venda	R\$ 500.000,00	601,00	R\$ 831,95	BAIXA
14	Centro - Criciúma - SC	Duda Imóveis (48) 3468-7777	http://www.dudaimoveis.com.br/imoveis/ver/17467-01/terreno/finalidade:venda	R\$ 750.000,00	700,65	R\$ 1.070,43	BAIXA
15	Centro - Criciúma - SC	Duda Imóveis (48) 3468-7777	http://www.dudaimoveis.com.br/imoveis/ver/17469-01/terreno/finalidade:venda	R\$ 848.000,00	778,00	R\$ 1.089,97	BAIXA
17	Rua Noel Rosa - Lote Seis - Criciúma - SC	Imobiliária Império (48) 3437-3322		R\$ 451.750,40	780,00	R\$ 579,17	BAIXA
18	Rua Eugenio De Bona Gastelan, B09 - Centro - Criciúma - SC	Imobiliária Império		R\$ 170.000,00	464,00	R\$ 366,38	BAIXA
21	Rua João Pessoa, Centro, Criciúma	Viva Real Imobiliária	http://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-criciuma-1200m2-venda-R\$650000-Id-62850835/	R\$ 650.000,00	1.200,00	R\$ 541,67	BAIXA
22	Rua São Jose, Centro, Criciúma	Zap Imóveis	http://www.zapimoveis.com.br/ofertas/venda-terreno-padroao-centro-criciuma-sc-R\$320000/D-8113004/	R\$ 320.000,00	352,50	R\$ 907,80	BAIXA
1	Rua Felipe Schmidt - Centro - Criciúma - SC	Imobiliária Pilar (48) 3437-7000		R\$ 1.250.000,00	412,50	R\$ 3.030,30	MÉDIA
4	Rua Henrique Lage, 783 - Centro - Criciúma - SC	Imobiliária Império (48) 3437-3322		R\$ 1.000.000,00	900,00	R\$ 1.111,11	MÉDIA
5	Rua Dom Pedro I - Centro - Criciúma - SC	Imobiliária Pilar (48) 3437-7000	http://www.imobiliariapiilar.com.br/imovel/terreno-61371001-7204	R\$ 1.800.000,00	945,00	R\$ 1.904,76	MÉDIA
8	Rua José Cecinell - Pio Correa - Criciúma - SC	Imobiliária Império (48) 3437-3322		R\$ 1.000.000,00	840,00	R\$ 1.190,48	MÉDIA
9	Rua José Gaidzink - Pio Correa - Criciúma - SC	Imobiliária Góes (48) 3437-2552		R\$ 680.000,00	567,25	R\$ 1.198,77	MÉDIA
10	Rua Marcos Rovares - Pio Correa - Criciúma - SC	Imobiliária Góes (48) 3437-2552		R\$ 700.000,00	364,00	R\$ 1.923,08	MÉDIA
16	Rua Santo Antonio - Centro - Criciúma - SC	Duda Imóveis (48) 3468-7777	http://www.dudaimoveis.com.br/imoveis/ver/18875-01/terreno-com-casa-centro/finalidade:venda	R\$ 800.000,00	420,00	R\$ 1.904,76	MÉDIA
19	Avenida Centenário, ao lado Posto Rosso - Centro - Criciúma - SC	Pilar Imóveis		R\$ 4.000.000,00	3.164,13	R\$ 1.264,17	MÉDIA
23	Rua José da Patta, Centro, Criciúma	Zap Imóveis	http://www.zapimoveis.com.br/ofertas/venda-terreno-padroao-centro-criciuma-sc-R\$700000/D-8113968/7paginaoferta=1	R\$ 700.000,00	555,00	R\$ 1.261,26	MÉDIA

TRATAMENTO DA AMOSTRA

Amostra

Nº Am.	«Valor Total»	Área	Valor Unitário	Atratividade
«1»	1.250.000,00	412,50	3.030,30	MÉDIA
2	1.200.000,00	535,00	2.242,99	ALTA
«3»	1.000.000,00	292,50	3.418,80	MÉDIA
4	1.000.000,00	900,00	1.111,11	MÉDIA
5	1.800.000,00	945,00	1.904,76	MÉDIA
6	950.000,00	465,00	2.043,01	ALTA
7	1.100.000,00	517,50	2.125,60	ALTA
8	1.000.000,00	840,00	1.190,48	MÉDIA
9	680.000,00	567,25	1.198,77	MÉDIA
10	700.000,00	364,00	1.923,08	MÉDIA
11	5.000.000,00	2.325,50	2.150,08	ALTA
12	400.000,00	159,69	2.504,85	ALTA
13	500.000,00	601,00	831,95	BAIXA
14	750.000,00	700,65	1.070,43	BAIXA
15	848.000,00	778,00	1.089,97	BAIXA
16	800.000,00	420,00	1.904,76	MÉDIA
17	451.750,40	780,00	579,17	BAIXA
«18»	170.000,00	464,00	366,38	BAIXA
19	4.000.000,00	3.164,13	1.264,17	MÉDIA
20	1.270.000,00	525,00	2.419,05	ALTA
21	650.000,00	1.200,00	541,67	BAIXA
22	320.000,00	352,50	907,80	BAIXA
23	700.000,00	555,00	1.261,26	MÉDIA

Amostragens e variáveis marcadas com "«" e "»" não serão usadas nos cálculos

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Conforme critério estabelecido em norma, foi obtido o somatório de 16 pontos, o laudo foi enquadrado como **Grau III** de Fundamentação. O atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;

Item	Descrição	Pontos obtidos		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando		2	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	3		
3	Identificação dos dados de mercado		2	
4	Extrapolação	3		
5	Intervalo de significância	3		
6	Nível de significância	3		
Total de Pontos Obtidos		16		

✓ O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à tabela a seguir:

Graus de Fundamentação	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2, 4, 5 e 6, com os demais no mínimo no grau II	Item 2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Fonte: NBR 14.653-2/2011.

Logo, o grau de fundamentação dos cálculos avaliatórios da Peça Técnica Avaliatória estão enquadrados em **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO III**.

GRAU DE PRECISÃO

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

Fonte: NBR 14.653-2/2011.

Logo, o grau de fundamentação dos cálculos avaliatórios da Peça Técnica Avaliatória estão enquadrados em **GRAU DE PRECISÃO III**.

09.1.3. VALOR DO TERRENO:

O valor do terreno é obtido através da seguinte expressão:

$$V = V_u \times \text{Área total do terreno}$$

Assim, o valor do terreno está compreendido no intervalo do campo de arbítrio da seguinte forma:

$$\text{Valor Médio} = R\$ 2.037,75 \times 2.238,74$$

Valor Médio = R\$ 4.561.992,43 (quatro milhões, quinhentos e sessenta e um mil, novecentos e noventa e dois reais com quarenta e três centavos);

$$\text{Valor Máximo} = R\$ 2.211,22 \times 2.238,74$$

Valor Máximo= 4.950.346,66 (quatro milhões, novecentos e cinquenta mil, trezentos e quarenta e seis reais com sessenta e seis centavos);

$$\text{Valor Mínimo} = R\$ 1.864,28 \times 2.238,74$$

Valor Mínimo= R\$ 4.173.638,21 (quatro milhões, cento e setenta e três mil, seiscentos e trinta e oito reais, com vinte e um centavos reais);

Qualquer valor contido no intervalo descrito tem a mesma probabilidade de ocorrência, podendo ser aceito como valor de mercado.

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel localizado na Rua João Pessoa, Centro, Município de Criciúma / SC, adotando-se o valor médio para avaliação do imóvel da lide, para esta data, o seguinte valor de mercado com o devido arredondamento recomendado na NBR 14.653/2011, **seria de R\$ 4.560.000,00 (quatro milhões, quinhentos e sessenta reais).**

09.3. VALOR TOTAL (TERRENO + BENFEITORIA):

VALOR TOTAL	R\$ 4.560.000,00 (quatro milhões, quinhentos e sessenta mil reais)
--------------------	---

10. CONSIDERAÇÕES FINAIS:

Tendo cumprido todas as etapas necessárias à completa avaliação apresentada pelo empreendimento em referência, damos este laudo como encerrado, testificando que o mesmo é composto de páginas impressas em faces únicas, todas devidamente rubricadas pelo Avaliador, inclusive os anexos, com exceção desta última que vai por ele assinada por extenso, com sua qualificação profissional.

Criciúma, março de 2016.

TIAGO DIEHL DE SOUZA, Esp.
Corretor de Imóveis 17.810 – CRECI/SC
Engº Civil 93204-3 – CREA/SC
Perito e Avaliador Judicial 0423 – IBAPE/SC
Graduado em Engenharia Civil pela
Universidade Federal de Santa Catarina – UFSC
Corretor de Imóveis - IBREPE
Especialista em Auditoria, Perícias e
Avaliações de Engenharia - IPOG
Membro do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de
Engenharia de Santa Catarina – IBAPE/SC
Mestrando em Perícias e Avaliações pela
Universidade Federal de Santa Catarina – UFSC

RELAÇÃO DE ANEXO

01. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).
02. Calculo do Terreno.

ANEXO 01



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
 Lei nº 6.496, de 7 de setembro de 1977
 Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Santa Catarina

CREA-SC

ART OBRA OU SERVIÇO
5749717-3

1. Responsável Técnico	
TIAGO DIEHL DE SOUZA	
Título Profissional: Engenheiro Civil	RNP: 2507170999 Registro: 093204-3-SC
Empresa Contratada:	Registro:

2. Dados do Contrato	
Contratante: RCF INCORPORADORA LTDA	
Endereço: Rua Crislina esq com a Rua Hercílio Amante	
Complemento: sala 05	Bairro: centro
Cidade: BALNEARIO RINCAO	UF: SC
Valor da Obra/Serviço/Contrato: R\$ 59.300,00	Ação Institucional: CEP: 88829-000
	CPF/CNPJ: 10.746.753/0001-02 Nº: 0

3. Dados Obra/Serviço	
Proprietário: RCF INCORPORADORA LTDA	
Endereço: Rua Crislina esq. com a Rua Hercílio Amante	
Complemento: sala 05	Bairro: centro
Cidade: BALNEARIO RINCAO	UF: SC
Data de Início: 13/03/2016	Data de Término: 30/05/2016
	Coordenadas Geográficas: CEP: 88829-000
	CPF/CNPJ: 10.746.753/0001-02 Nº: 0

4. Atividade Técnica			
Avaliação			
Terreno, Lota ou Gleba			
Laudo	Dimensão do Trabalho:	49,00	Unidade(s)
<hr/>			
Edificação de Alvenaria Para Fins Diversos	Dimensão do Trabalho:	18,00	Unidade(s)

5. Observações
LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA DE 49 EMPREENDIMENTOS

6. Declarações
 . Acessibilidade: Declaro a aplicabilidade das regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto n. 5.296, de 2 de dezembro de 2004, às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe
IBAPE - 20

8. Assinaturas
Declaro serem verdadeiras as informações acima.
CRICIÚMA - SC, 13 de Março de 2016

8. Informações

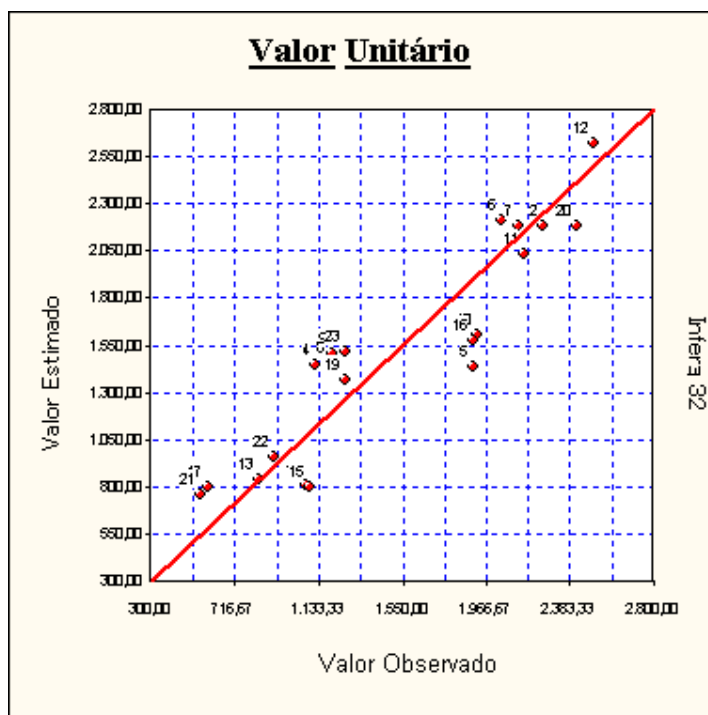
- . A ART é válida somente após o pagamento da taxa.
- Situação do pagamento da taxa da ART em 13/03/2016:
TAXA DA ART A PAGAR NO VALOR DE R\$ 195,96 VENCIMENTO: 23/03/2016
- . A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-sc.org.br/art.
- . A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.
- . Esta ART está sujeita a verificações conforme disposto na Súmula 473 do STF, na Lei 9.794/99 e na Resolução 1.025/09 do CONFEA.

TIAGO DIEHL DE SOUZA
 054.010.919-59

Contratante: RCF INCORPORADORA LTDA
 10.746.753/0001-02

ANEXO 02

Valores Estimados x Valores Observados



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	6,2452x10 ⁶	2	3,1226x10 ⁶	46,59
Residual	1,1394x10 ⁶	17	67027,7191	
Total	7,3847x10⁶	19	3,8867x10⁵	

F Calculado : 46,59

F Tabelado : 6,112 (para o nível de significância de 1,000 %)

Significância do modelo igual a 1,3x10⁻⁵%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau III.

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 10,00%)

Coefficiente t de Student : t(crítico) = 1,7396

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área	b1	2,107	5,0%	Sim
Atratividade	b2	8,853	8,9x10 ⁻⁶ %	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau III.

Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier :

Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	65,00 %
-1,64; +1,64	89,9 %	95,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Amostr.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
4	-331,6994	0,1001	0,0500	0,1000	0,0500
9	-309,5124	0,1159	0,1000	0,0659	0,0159
8	-260,3018	0,1573	0,1500	0,0573	7,3459x10 ⁻³
23	-250,9311	0,1662	0,2000	0,0162	0,0337
17	-219,1271	0,1987	0,2500	1,3315x10 ⁻³	0,0513
21	-211,5521	0,2069	0,3000	0,0430	0,0930
6	-165,8963	0,2608	0,3500	0,0391	0,0891
12	-117,0769	0,326	0,4000	0,0244	0,0744
19	-98,7727	0,351	0,4500	0,0485	0,0985
7	-61,3905	0,406	0,5000	0,0437	0,0937
22	-46,6836	0,428	0,5500	0,0715	0,1215
13	-4,7041	0,493	0,6000	0,0572	0,1072
2	62,3489	0,595	0,6500	4,8453x10 ⁻³	0,0548
11	114,0047	0,670	0,7000	0,0201	0,0298
20	234,8324	0,818	0,7500	0,1178	0,0678
14	257,5476	0,840	0,8000	0,0900	0,0400
15	291,3418	0,870	0,8500	0,0697	0,0197
10	315,9158	0,889	0,9000	0,0388	0,0111
16	334,3916	0,902	0,9500	1,7521x10 ⁻³	0,0482
5	467,2655	0,964	1,0000	0,0144	0,0355

Maior diferença obtida : 0,1215

Valor crítico : 0,3520 (para o nível de significância de 1 %)

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 1 %, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau III.

Observação:

O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida, como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 8
 Número de elementos negativos . : 12
 Número de sequências : 10
 Média da distribuição de sinais : 10
 Desvio padrão : 2,236

Teste de Sequências

(desvios em torno da média) :

Limite inferior : -0,0480
 Limite superior . : -0,5277
 Intervalo para a normalidade : [-2,3268 , 2,3268] (para o nível de significância de 1%)

Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.

Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,8944
 Valor z (crítico) : 2,3268 (para o nível de significância de 1%)

Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).

Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,2093
 (nível de significância de 1,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,86
 Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,14

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
 DU = 1,27 4-DU = 2,73

*Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau III.*

A autocorrelação (ou auto-regressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.

Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área	159,69	3.164,13	2.238,74
Atratividade	BAIXA	ALTA	ALTA

Nenhuma característica do Terreno sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.

Formação dos Valores

Variáveis independentes :

- Área = 2.238,74
- Atratividade ...= ALTA

Estima-se Valor Unitário do Terreno = R\$/m² 2.037,75

O modelo utilizado foi :

$$[\text{Valor Unitário}] = 7,8279 + 100453 / [\text{Área}] + 661,68 \times [\text{Atratividade}]$$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado :

Mínimo : R\$/m² 1.864,28
 Máximo : R\$/m² 2.211,22

Para uma Área de 1 m², teremos :

Valor de Mercado obtido = R\$/m² 2.037,75
 Valor de Mercado mínimo = R\$/m² 1.864,28
 Valor de Mercado máximo = R\$/m² 2.211,22

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y])

Intervalo de confiança de 80,0 % :

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Área	1.947,36	2.128,13	180,77	8,87
Atratividade	1.934,02	2.141,48	207,46	10,18
E(Valor Unitário)	1.651,41	2.424,09	772,69	37,92
Valor Estimado	1.864,28	2.211,22	346,94	17,03

Amplitude do intervalo de confiança : até 30,0% em torno do valor central da estimativa.

Segundo os critérios da NBR 14653-2 Regressão Grau III:

O E(Valor Unitário) possui uma amplitude no intervalo de confiança superior a 30,0% em torno do valor central da estimativa.