

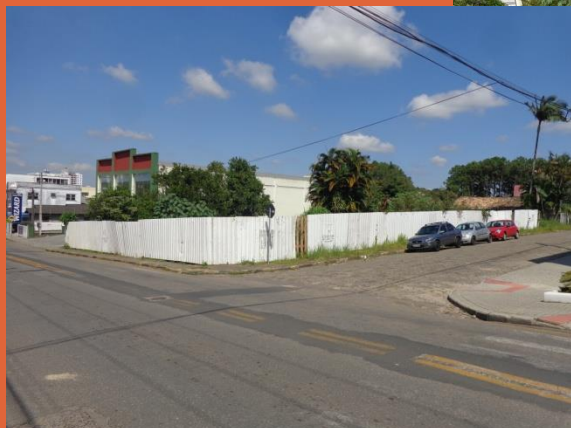
CONSTATE

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

REQUERENTE: RCF INCORPORADORA LTDA.

OBJETO: EDIFÍCIO RESIDENCIAL E COMERCIAL ERGILIO CARLOS COLONETTI



Resp. Técnico
Tiago Diehl de Souza
Engº. 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:	6
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:.....	7
09.1. TERRENO:.....	7
09.1.1. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS:	8
09.1.2. VALOR DO TERRENO:	12
10. CONSIDERAÇÕES FINAIS:	14
RELAÇÃO DE ANEXO	14

QUADRO DE VALORES ENCONTRADOS

Descrição	Área (m²)	Valor Máximo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Mínimo (R\$)
Terreno Matric nº 44.267, Rua Ergílio Carlos Colonetti esq. com a Rua Vitória, Bairro Liri, Içara-SC	1.178,17	R\$ 1.352.492,03	R\$ 1.119.579,61	R\$ 886.667,18

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\$ 1.119.500,00 (hum milhão, cento e dezenove mil e quinhentos 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 Ergílio Carlos Colonetti esq. com a Rua Vitória, Bairro Liri, Içara-SC;

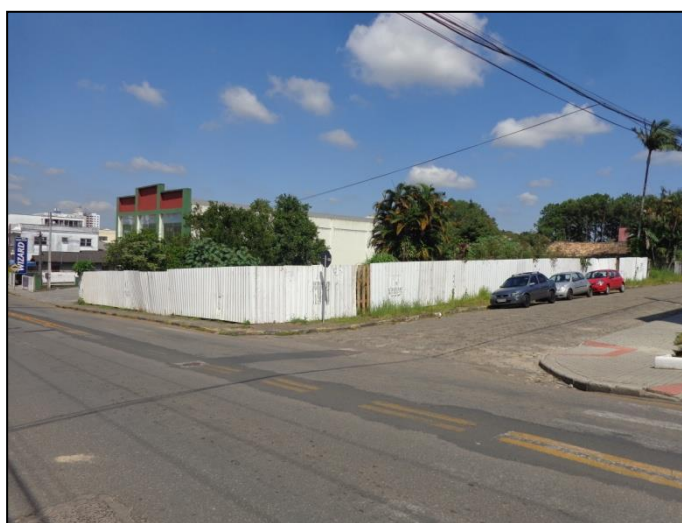


Imagem 01 – Vista frontal do imóvel.



Localização do imóvel periciado por foto por satélite

Fonte: Google Earth, 2016 (www.googleearth.com)



Imagens 02 e 03 – Rua Ergílio Carlos Colonetti e Rua Vitória confrontantes com o terreno avaliado.

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 imóvel, onde se ressalta: matrículas, licenças e demais documentações pertinentes.

- ✓ Escolha dos métodos e critérios utilizados;

De acordo com a necessidade para avaliação do imóvel, 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 imóveis 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 10 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.

Posteriormente, para obtenção de dados de imóveis semelhantes foram fotografadas as faces frontais para melhor caracterização dos mesmos.

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 Ergílio Carlos Colonetti esquina com a Rua Vitória, apresenta topografia predominantemente plana, nível acima do logradouro, superfície seca, esquina, formato retangular. O lote possui área total de 1.178,17 m² (hum mil cento e setenta e oito metros e dezessete centímetros quadrados), de matrícula sob o nº 44.267 no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Içara – SC.

07.1.2. BENFEITORIAS:

O imóvel não apresenta benfeitorias.

08. METODOLOGIA:

08.1. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DO TERRENO E TRATAMENTO CINENTÍFICO:

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 19 elementos coletados, destes 16 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)	1.178,17
Atratividade	Alta

PESQUISA DE MERCADO

Dados	Endereço	Fonte	Sites	Valor do Imóvel	Área do Terreno (At)	Custo Unitário Básico R\$/m²	Atratividade
1	Rua Pedro Novaski Bairro Demboski, Loteamento Manchester, Içara/SC	Viva Real Imobiliária	http://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-dembski-bairros-icara-364m2-venda-R\$69000-id-5713121/	R\$ 69.000,00	364,00	R\$ 189,56	Baixo
2	Presidente Vargas, Içara	Viva Real Imobiliária	http://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-presidente-vargas-bairros-icara-390m2-venda-R\$75000-id-55645966/	R\$ 75.000,00	390,00	R\$ 192,31	Baixo
3	Rua Geral, Loteamento Caiobá, Jardim Elizabete, Içara	Viva Real Imobiliária	http://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-elizabete-bairros-icara-364m2-venda-R\$59000-id-55490931/	R\$ 59.000,00	364,00	R\$ 162,09	Baixo
4	Jardim Elizabete, Içara	Viva Real Imobiliária	http://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-elizabete-bairros-icara-377m2-venda-R\$100000-id-55490918/	R\$ 100.000,00	400,00	R\$ 250,00	Médio
5	Bairro Aurora, Içara/SC	Ulysses (48) 9827-4943	http://sc.olx.com.br/florianopolis-e-regiao/terrenos/terreno-em-icara-181989531	R\$ 80.000,00	410,00	R\$ 195,12	Baixo
6	Bairro Tereza Cristina - Próximo ao centro - Içara/SC	Imobiliária Raquel Lima 3432-3699	http://sc.olx.com.br/florianopolis-e-regiao/terrenos/terreno-com-373-36m-em-icara-180825748	R\$ 78.000,00	373,36	R\$ 208,91	Médio
7	Loteamento Santa Eliza, Bairro Linha Anta, Içara/SC	Imobiliária Raquel Lima (48) 9626-6959	http://sc.olx.com.br/florianopolis-e-regiao/terrenos/loteamento-santa-eliza-terreno-com-367-50m-em-icara-180301453	R\$ 59.000,00	367,50	R\$ 160,54	Baixo
8	Lot. Coan, B. Presidente Vargas, Içara-SC	Cristiano de Bem (48) 9641-0262	http://sc.olx.com.br/florianopolis-e-regiao/terrenos/terreno-lot-coan-icara-sc-58773945	R\$ 70.000,00	364,00	R\$ 192,31	Baixo
9	Rua Getúlio Vargas, Centro, Içara-SC	Duda lóveis	http://www.dudaimeis.com.br/ficha-do-imovel?token=0891345f-a944-403a-85e5-227aee4432&finalidade=VENDA	R\$ 300.000,00	713,10	R\$ 420,70	Médio
10	Rua João Menegato, Centro, Içara-SC	Duda lóveis	http://www.dudaimeis.com.br/ficha-do-imovel?token=2560438f-b8c3-42f6-8803-2d1f307846c&finalidade=VENDA	R\$ 350.000,00	450,00	R\$ 777,78	Alto
11	Rua Ipiranga Procópio Lima, Centro, Içara-SC	Duda lóveis	http://www.dudaimeis.com.br/ficha-do-imovel?token=03e8498e-9c69-44a3-a720-d32aff72098&finalidade=VENDA	R\$ 2.000.000,00	2.528,12	R\$ 791,10	Alto
12	Centro, Içara-SC	Duda lóveis	http://www.dudaimeis.com.br/ficha-do-imovel?token=8c25e93d-e052-4b8e-bf8e-f8bf7639704d&finalidade=VENDA	R\$ 250.000,00	405,00	R\$ 617,28	Alto
13	Centro, Içara-SC	Cristiano Zanetta (48) 8808-3667	http://sc.olx.com.br/florianopolis-e-regiao/terrenos/terreno-em-criciuma-plano-escriturado-e-pronto-para-construir-71955421	R\$ 85.000,00	397,20	R\$ 214,00	Médio
14	Rodovia ICR 150, Içara-SC	Ronaldo Marques da Silva (48) 9989-6410	http://sc.olx.com.br/florianopolis-e-regiao/terrenos/terreno-urbano-em-icara-sc-84835342	R\$ 160.000,00	450,00	R\$ 355,56	Médio
15	Próximo a SC 445, Loteamento Centenário, Içara-SC	José Dione Imóveis	http://sc.olx.com.br/florianopolis-e-regiao/terrenos/terreno-bairro-liri-loteamento-centenario-133877308	R\$ 110.000,00	462,50	R\$ 237,84	Médio
16	Rua Duque de Caxias, Centro, Içara	Duda lóveis	http://www.dudaimeis.com.br/ficha-do-imovel?token=7a6da0ac-1b4d-4d53-9b35-6991b8a7b408&finalidade=VENDA	R\$ 1.200.000,00	1.150,00	R\$ 1.048,48	Alto
17	Rua Getúlio Vargas, Centro, Içara	Viva Real Imobiliária	http://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-icara-326m2-venda-R\$301000-id-62480683/	R\$ 301.000,00	326,00	R\$ 923,31	Alto
18	Lote 08 QD 124, Rua Henrique Lage	Viva Real Imobiliária	http://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-icara-326m2-venda-R\$300904-id-57131071/	R\$ 300.304,00	326,55	R\$ 919,63	Alto
19	Rua Henrique Lage, Rua Henrique Lage	Gráfica Otomar	http://sc.olx.com.br/florianopolis-e-regiao/terrenos/terreno-no-1-de-maio-icara-sc-183160172?xtmc=%C3%A7a&xtmp=1&xtcr=19	R\$ 420.000,00	375,00	R\$ 1.120,00	Alto

TRATAMENTO DA AMOSTRA

Amostra

Nº Am.	«Valor Total»	Área	Valor Unitário	Atratividade
1	69.000,00	364,00	189,56	BAIXA
2	75.000,00	390,00	192,31	BAIXA
«3»	59.000,00	364,00	162,09	BAIXA
4	100.000,00	400,00	250,00	MÉDIA
5	80.000,00	410,00	195,12	BAIXA
6	78.000,00	373,36	208,91	MÉDIA
7	59.000,00	367,50	160,54	BAIXA
8	70.000,00	364,00	192,31	BAIXA
9	300.000,00	713,10	420,70	MÉDIA
10	350.000,00	450,00	777,78	ALTA
«11»	2.000.000,00	2.528,12	791,10	ALTA
12	250.000,00	405,00	617,28	ALTA
13	85.000,00	397,20	214,00	MÉDIA
14	160.000,00	450,00	355,56	MÉDIA
15	110.000,00	462,50	237,84	MÉDIA
16	1.200.000,00	1.150,00	1.043,48	ALTA
17	301.000,00	326,00	923,31	ALTA
18	300.304,00	326,55	919,63	ALTA
«19»	420.000,00	375,00	1.120,00	ALTA

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Conforme critério estabelecido em norma, foi obtido o somatório de 10 pontos, o laudo foi enquadrado como **Grau I** 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.		2	
3	Identificação dos dados de mercado		2	
4	Extrapolação		2	
5	Intervalo de significância			1
6	Nível de significância			1
Total de Pontos Obtidos		10		

✓ 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 I**.

GRAU DE PRECISÃO

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

Fonte: NBR 14.653-2/2011.

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

09.1.2. 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:

$$\text{Valor Médio} = \text{R\$ } 950,27 \times 1.178,17$$

Valor Médio = R\$ 1.119.579,61 (hum milhão, cento e dezenove mil, quinhentos e setenta e nove reais e sessenta e um centavos);

$$\text{Valor Máximo} = \text{R\$ } 1.147,96 \times 1.178,17$$

Valor Máximo = R\$ 1.352.492,03 (hum milhão, trezentos e cinquenta e dois mil, quatrocentos e noventa e dois reais e três centavos);

$$\text{Valor Mínimo} = \text{R\$ } 752,58 \times 1.178,17$$

Valor Mínimo = R\$ 886.667,18 (oitocentos e oitenta e seis mil, seiscentos e sessenta e sete reais e dezoito centavos);

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 Ergílio Carlos Colonetti esquina com a Rua Vitória, Bairro Liri, Içara-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\$1.119.500,00 (hum milhão, cento e dezenove mil e quinhentos reais).**

09.3. VALOR DO IMÓVEL:

VALOR DO IMÓVEL	R\$ 1.119.500,00 (hum milhão, cento e dezenove mil e quinhentos 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, fevereiro 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 Criciúma esq com a Rua Hercílio Amante
Complemento: sala 05
Cidade: BALNEARIO RINCAO
Valor da Obra/Serviço/Contrato: R\$ 59.300,00

Ação Institucional:

Bairro: centro
UF: SC

CPF/CNPJ: 10.746.753/0001-02
Nº: 0

CEP: 88828-000

3. Dados Obra/Serviço

Proprietário: RCF INCORPORADORA LTDA
Endereço: Rua Criciúma esq. com a Rua Hercílio Amante
Complemento: sala 05
Cidade: BALNEARIO RINCAO
Data de Início: 13/03/2016

Data de Término: 30/05/2016

Bairro: centro
UF: SC
Coordenadas Geográficas:

CPF/CNPJ: 10.746.753/0001-02
Nº: 0

CEP: 88828-000

4. Atividade Técnica

Avaliação

Terreno, Lote ou Gleba

Dimensão do Trabalho: 49,00 Unidade(s)

Laudos

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. 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 9.784/99 e na Resolução 1.025/09 do CONFEA.

9. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

CRICIÚMA - SC, 13 de Março de 2016

TIAGO DIEHL DE SOUZA
064.010.919-59

Contratante: RCF INCORPORADORA LTDA
10.746.753/0001-02

www.crea-sc.org.br
Fone: (48) 3331-2000

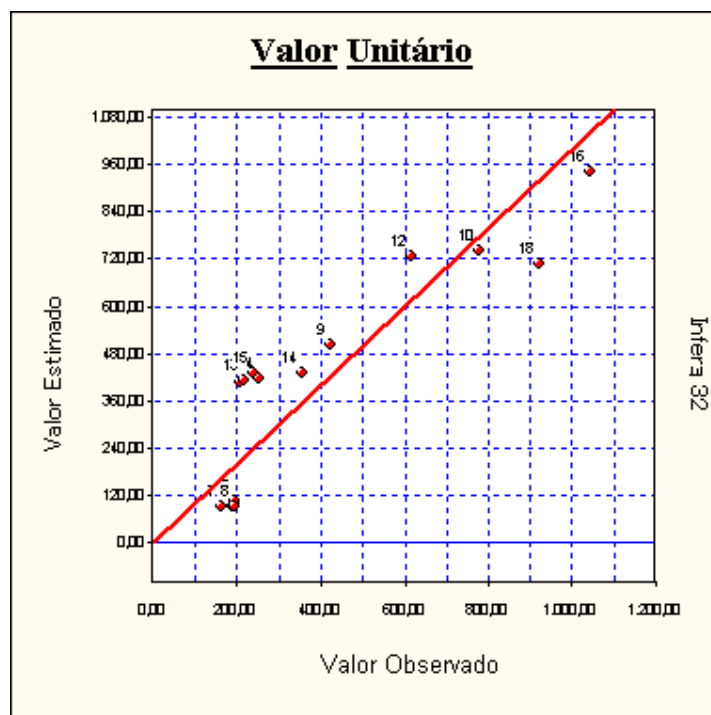
falecom@crea-sc.org.br
Fax: (48) 3331-2107



CREA-SC
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE SANTA CATARINA

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	1,1701x10 ⁶	2	5,8505x10 ⁵	24,19
Residual	3,1442x10 ⁵	13	24186,5362	
Total	1,4845x10⁶	15	98968,3706	

F Calculado : 24,19

F Tabelado : 3,806 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a $4,2 \times 10^{-3}\%$

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

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

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student : $t(\text{crítico}) = 1,0795$

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área	b1	1,459	17%	Sim
Atratividade	b2	6,372	$2,5 \times 10^{-3}\%$	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 I.

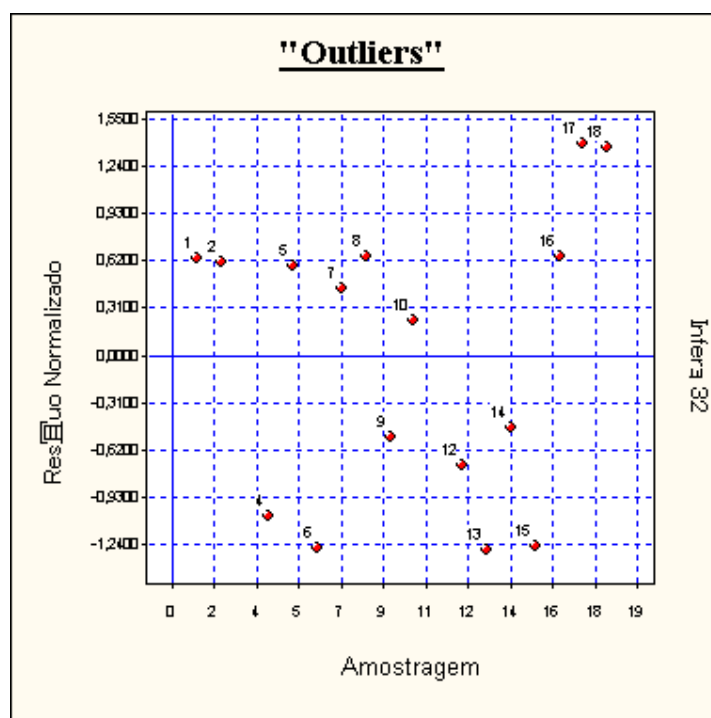
Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier :

Intervalo de $\pm 2,00$ desvios padrões em torno da média.

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

Gráfico de Indicação de Outliers



Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	63,50 %
-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
13	-199,3613	0,0999	0,0625	0,0999	0,0374
6	-197,6268	0,1019	0,1250	0,0394	0,0230
15	-194,2143	0,1059	0,1875	0,0191	0,0816
4	-164,1629	0,1456	0,2500	0,0419	0,1044
12	-111,6636	0,2364	0,3125	0,0136	0,0761
9	-83,0916	0,297	0,3750	0,0159	0,0784
14	-72,9160	0,320	0,4375	0,0554	0,1179
10	35,9545	0,591	0,5000	0,1539	0,0914
7	69,0299	0,671	0,5625	0,1714	0,1089
5	91,4438	0,722	0,6250	0,1592	0,0967
2	94,3590	0,728	0,6875	0,1029	0,0404
1	99,0518	0,738	0,7500	0,0504	0,0120
16	101,2708	0,743	0,8125	$7,4666 \times 10^{-3}$	0,0699
8	101,8018	0,744	0,8750	0,0688	0,1313
18	213,1436	0,915	0,9375	0,0397	0,0227
17	216,9811	0,919	1,0000	0,0189	0,0814

Maior diferença obtida : 0,1714

Valor crítico : 0,2950 (para o nível de significância de 10 %)

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 10 %, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade.

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

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 .. : 9
 Número de elementos negativos . : 7
 Número de sequências : 9
 Média da distribuição de sinais : 8
 Desvio padrão : 2,000

Teste de Sequências

(desvios em torno da média) :

Limite inferior : 0,3290

Limite superior . : -0,1974

Intervalo para a normalidade : [-1,2817 , 1,2817] (para o nível de significância de 10%)

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) : 0,5000

Valor z (crítico) : 1,2817 (para o nível de significância de 10%)

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) : 1,5813
(nível de significância de 5,0%)

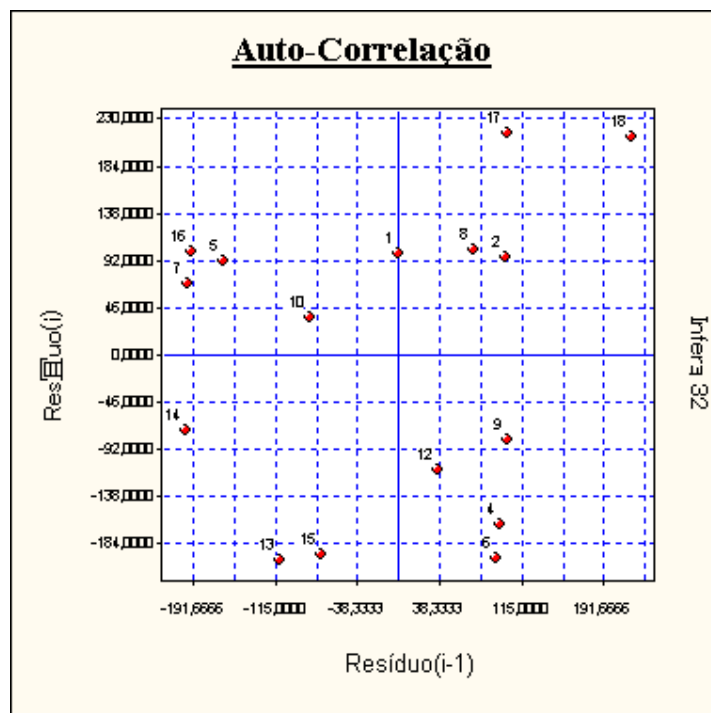
Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 1,10
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 2,90

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,54 4-DU = 2,46

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

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.

Gráfico de Auto-Correlação



Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de autocorrelação.

Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área	326,00	1.150,00	1.178,17
Atratividade	BAIXA	ALTA	ALTA

Formação dos Valores

Variáveis independentes :

- Área = 1.178,17
- Atratividade ... = ALTA

Estima-se Valor Unitário do Terreno = R\$/m² 950,27

O modelo utilizado foi :

$$[\text{Valor Unitário}] = -327,04 + 0,2863 \times [\text{Área}] + 313,35 \times [\text{Atratividade}]$$

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

Mínimo : R\$/m² 752,58

Máximo : R\$/m² 1.147,96

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau I

Para uma Área de 1 m², teremos :

Valor de Mercado obtido = R\$/m² 950,27

Valor de Mercado mínimo = R\$/m² 752,58

Valor de Mercado máximo = R\$/m² 1.147,96

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	750,44	1.150,11	399,68	42,06
Atratividade	880,57	1.019,97	139,40	14,67
E(Valor Unitário)	661,88	1.238,67	576,79	60,70
Valor Estimado	752,58	1.147,96	395,38	41,61