



Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul
Serviço Público Federal - Órgão de Fiscalização da Engenharia e Agronomia
Rua São Luís, 77 - Porto Alegre/RS - 90620-170 - Telefone: (51) 3320-2100
www.crea-rs.org.br

LEILÃO ELETRÔNICO 02/2024

ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ITEM 1

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Solicitante: CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL – CREA-RS

Proprietário: CREA-RS

Objeto da Avaliação: Avaliação de imóvel sob nº 206 , situada na Rua Barão de Antonina, 79 – Carazinho/RS.

Valor Total do Imóvel: R\$173.000,00 (cento e setenta e três mil reais)

IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:

O presente laudo de avaliação foi solicitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul – CREA/RS, **CNPJ: 92.695.790/0001-95**, como atual interessado do imóvel a ser avaliado.

1. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

Identificar o valor de um imóvel, tipo sala comercial, propiciando ao proprietário o conhecimento do preço justo do bem avaliado.

2. PRESUPOSTO, RESALVAS E FATORES LIMITANTES:

O laudo aqui descrito, está fundamentado no que estabelece a norma técnica NBR 14653 - Avaliação de Bens da ABNT, e suas referentes, bem como nas:

- Na documentação fornecida e:
 - Em informações coletadas *in loco* quando da vistoria ao imóvel avaliando, realizada em 22/09/2023.
 - Em informações obtidas junto a representantes de mercado imobiliário local.
 - É consignado, se for esta a situação, que não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; que as observações *in loco* foram feitas sem instrumentos de medição; que as informações obtidas foram tomadas como de boa fé;

3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

Avaliação de sala comercial sob nº 206, situada na rua Barão de Antonina, 79, Bairro Centro, Carazinho, Rio Grande do Sul. Sua Coordenada Geográfica é de (Latitude: -28.28673894200399 e Longitude: -52.79145873743301).

O imóvel avaliando, possui 42,80 m² de área privativa. É composto por piso cerâmico esmaltado, pintura acrílica na parede e no teto, esquadrias de vidro incolor com estrutura de metálica, persianas, luminárias de sobrepor e divisórias navais.

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

O mercado imobiliário na área do imóvel avaliando, possui característica comercial, com boa infraestrutura urbana e média capacidade de absorção pelo mercado imobiliário local, em via de fluxo de baixa intensidade, bem ocupado com uma **oferta média** e **procura média**, a capacidade de **absorção** do **imóvel é normal**, e com sua possibilidade de **liquidez intermediária**.

5. METODOLOGIA APLICADA:

Para a composição final do valor do imóvel, e devido a capacidade de coleta de amostras representativas e similares ao avaliando, foi considerado pelo avaliador que a metodologia melhor aplicada á situação foi o **MCDM - Método Comparativo de Dados de Mercado**, com aplicação de inferência estatística e a utilização do software SISDEA.

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

Para a elaboração deste laudo, foram utilizados 18 (dezoito) dados de valores ofertados e transacionados em venda, coletadas no ano de 2022/23, de salas comerciais, com características semelhantes ao do avaliando.

O modelo desta avaliação, obteve uma **amplitude** em torno do valor médio de **7,25%**, para um nível de confiança de 80%, atingindo por tanto um percentual inferior a 30%, encerrando-se dessa forma uma **Precisão de grau III**.

Em relação ao grau de fundamentação, este modelo, em relação a tabela de fundamentação obteve um total de 14 pontos, se enquadrando em **Grau I de Fundamentação**.

- Grau de Fundamentação: **Grau I**
- Grau de Precisão: **Grau III**

7. PLANILHA DOS DADOS AMOSTRAIS:**7.1. Classificação dos dados de mercado**

Dado	Endereço	Coordenadas	Bairro	Área Privativa
1	Av. Flores da Cunha, 1455	-28.28548101031248, - 52.7846111968149	CENTRO	57,00
2	R. Quatorze de Julho, 11	-28.284561219016805, - 52.796913359582135	CENTRO	56,00
3	Av. Flores da Cunha, 1711	-28.287493242744432, - 52.79114255861006	CENTRO	58,85
4	R. Bento Gonçalves, 120	-28.287050456422673, - 52.79551594647452	CENTRO	66,25
5	Av. Pátria, 574	-28.283919000547534, - 52.79283619942412	CENTRO	78,02
6	R. Bento Gonçalves, 430	-28.28573806591352, - 52.79787791948965	CENTRO	85,00
7	Av. Flores da Cunha, 1455	-28.28573806591352, - 52.79787791948965	CENTRO	36,00
8	Av. Flores da Cunha, 1663	-28.287247515667822, - 52.790867681432644	CENTRO	54,00
9	R. Venâncio Aíres, 13	-28.283952293468673, - 52.78863293321743	CENTRO	63,00
10	Av. Flores da Cunha, 4141	-28.296926266375017, - 52.79633415931803	CENTRO	55,17
11	R. Quatorze de Julho, 11	-28.284153004052975, - 52.79681494715001	CENTRO	47,52
12	R. Bento Gonçalves, 120	-28.286669908970627, - 52.79556213699031	CENTRO	77,57
13	R. Barão de Antonina, 19	-28.287061018220815, - 52.79100557716146	CENTRO	45,00
14	R. Mal. Floriano, 419	-28.28661945786119, - 52.785201464971024	CENTRO	90,15
15	R. Cel. Bueno de Quadros, 125	-28.295013625437132, - 52.79563872789542	CENTRO	50,87
16	Av. Pátria, 329	-28.283401560385425, - 52.79025881948976	CENTRO	58,01
17	R. Barão de Antonina, 518	-28.283748275238608, - 52.79419311411863	CENTRO	83,20
18	Av. Flores da Cunha, 1275	-28.2852414977287, - 52.78760531948979	CENTRO	55,00

7.2. Continuação do detalhamento dos dados de mercado:

Dado	Padrão	Estado de conservação	Idade	OBSERVAÇÃO	Valor Unitário
1	2	1	2	Contalex Imóveis	3945,61
2	2	3	3	Contalex Imóveis	4553,57
3	2	2	3	Global Imobiliária	4757,86
4	2	2	3	Global Imobiliária	4166,04
5	1	3	2	Global Imobiliária	4229,68
6	1	2	1	Global Imobiliária	3529,41
7	2	1	2	Global Imobiliária	3611,11
8	1	1	1	Global Imobiliária	3333,33
9	1	2	1	Residencial	3650,79
10	1	3	2	Residencial	4283,08
11	3	1	1	Fiora Imóveis	3472,22
12	3	3	3	Simone Granville	4898,80
13	1	3	1	Invest Ideal	3555,56
14	1	2	3	Barc Imóveis	3906,69
15	1	3	3	Barc Imóveis	4619,62
16	3	3	3	Carla Bauls Corretora de Imóveis	5171,52
17	3	1	2	Carla Bauls Corretora de Imóveis	3608,85
18	2	1	2	Local Imobiliária	4000,00

8. DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS DO MODELO:

Para a composição do modelo foram inicialmente testadas, 5 (cinco) variáveis independentes, considerando como variável Dependente o Valor Unitário (R\$/m²), incluindo a edição de dados, apenas como variável de orientação do Valor Total, este não foi considerado no cálculo.

Após análises e testes da precisão e significância das variáveis de forma global, chegou-se a um modelo apropriado, conforme descrito abaixo:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Área privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m ²	Sim
Padrão de Acabamento	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1-Piso cerâmico ou taco antigo,pintura pva simples, teto sem forro. 2- Piso cerâmico esmaltado atual, granitina ou laminado, pintura pva/acrílica, teto com forro. 3- Piso porcelato/granito/mármore, pintura ou textura, sancas de gesso, iluminação embutida.	Sim
Estado de Conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1- Imóvel apresenta trincas e/ou destacamento de pintura. 2- Imóvel sem muitas trincas aparentes , mas com pintura necessitando ser refeita. 3 - imóvel sem trincas aparentes com pintura e acabamentos atuais.	Sim

Idade aparente	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1- Imóvel com aparência de novo, 2- Imóvel com idade intermediária até 15 anos, 3- Imóvel antigo acima de 15 anos.	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	Sim

Tabela das Variáveis na amostra consideradas e fronteiras mínimas e máximas e média coletada:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área privativa	36,00	90,15	54,15	62,03
Padrão de Acabamento	1,00	3,00	2,00	1,78
Estado de Conservação	1,00	3,00	2,00	2,06
Idade Aparente	1,00	3,00	2,00	2,06
Valor unitário	3.333,33	5.171,52	1.838,19	4.071,87

9. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS:

Relatório Estatístico - Regressão Linear

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	18
Dados utilizados no modelo:	18

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9322239 / 0,9322239
Coeficiente de determinação:	0,8690414
Fisher - Snedecor:	21,57
Significância do modelo (%):	0,00

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	72%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

Outliers do modelo de regressão:

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

Análise da Variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	4425436,323	4	1106359,081	21,567
Não Explicada	666883,209	13	51298,708	
Total	5092319,532	17		

Equação de Regressão:

Valor unitário = +4313,15463 -6,442446339 * Área privativa +214,8526782 * Padrão de Acabamento - 1078,222081 / Estado de Conservação +669,0237863 * ln (Idade Aparente)

Teste de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área privativa	x	-1,70	11,37
Padrão de Acabamento	x	2,71	1,78
Estado de Conservação	1/x	-4,96	0,03
Idade Aparente	ln(x)	4,58	0,05
Valor unitário	y	14,24	0,00

Correlações Parciais Isoladas:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área privativa	x1	0,00	-0,03	-0,23	0,20	0,06
Padrão de Acabamento	x2	-0,03	0,00	0,30	0,30	0,31
Estado de Conservação	x3	-0,23	0,30	0,00	-0,30	-0,61
Idade Aparente	x4	0,20	0,30	-0,30	0,00	0,78
Valor unitário	y	0,06	0,31	-0,61	0,78	0,00

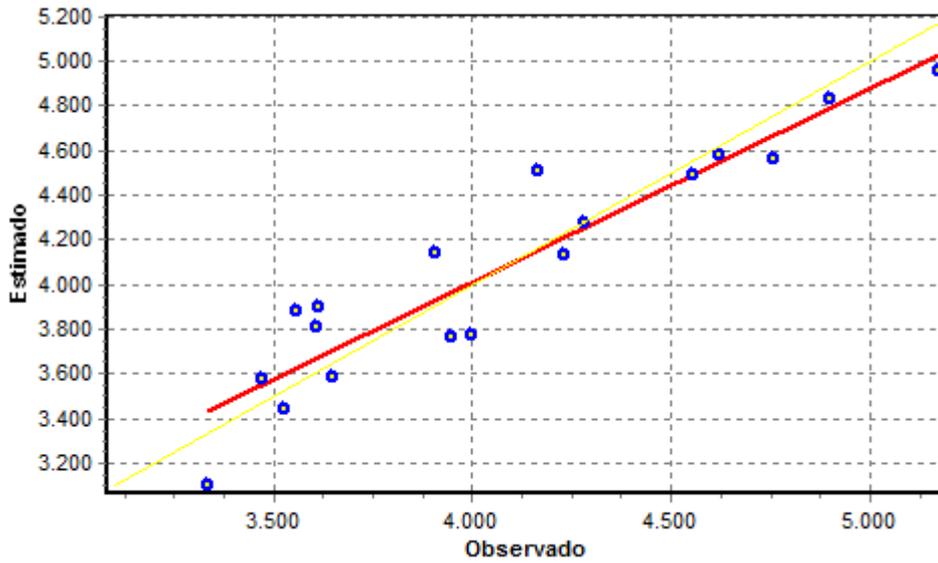
Correlações Parciais Influência:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área privativa	x1	0,00	0,24	0,43	0,41	0,43
Padrão de Acabamento	x2	0,24	0,00	0,69	0,26	0,60
Estado de Conservação	x3	0,43	0,69	0,00	0,49	0,81
Idade Aparente	x4	0,41	0,26	0,49	0,00	0,79
Valor unitário	y	0,43	0,60	0,81	0,79	0,00

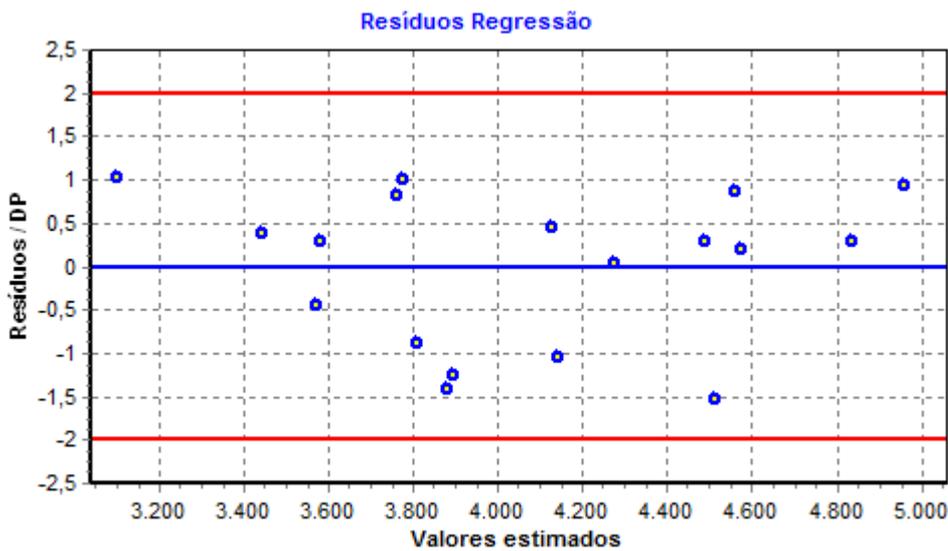
Tabela de fundamentação - NBR 14653-3

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto às variáveis consideradas influenciadoras a priori	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	1
3	Apresentação dos dados	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro 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 a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior e b) o valor estimado não ultrapasse 30 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:



Resíduos da Regressão Linear



Modelo:

Salas Carazinho

Data de Referência:

sexta-feira, 20 de outubro de 2023

Dados para a projeção de valores:

Área privativa = 42,80

Padrão de Acabamento = 1,00

Estado de Conservação = 2,00

Idade Aparente = 2,00

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário

Mínimo (3,63%) = 4.025,48

Médio = 4.176,89

Máximo (3,63%) = 4.328,31

Valor Total

Mínimo = 172.290,44

Médio = 178.770,96

Máximo = 185.251,47

Intervalo Predição

Mínimo = 164.166,07

Máximo = 193.375,84

Mínimo (8,17%) = 3.835,66

Máximo (8,17%) = 4.518,13

Campo de Arbóreo

RL Mínimo = 3.550,36

RL Máximo = 4.803,43

10. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA:

Conclui-se que o imóvel analisado, na data referência de **16 de outubro de 2023**, pode ser transacionado a um valor de venda entre R\$ 172.200,00 (cento e setenta e dois mil e duzentos reais) e R\$ 185.200,00 (cento e oitenta e cinco mil e duzentos reais), sendo o valor recomendado pelo avaliador, fixado em **R\$ 173.000,00 (cento e setenta e três mil reais)**, sendo este o valor de tendência, com arredondamento inferior a 1% permitido por norma.

11. QUALIFICAÇÃO LEGAL COMPLETA DOS PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS

Este laudo de avaliação foi fundamento pelo que preconiza as normas brasileiras vigentes de avaliação, NBR 14.653, em suas partes 1 e 2, sob responsabilidade direta do Engenheiro Civil **Gabriel do Valle Ciccozzi**, registrado no conselho de Engenharia e Agronomia (**CREA/PR**) sob o nº **181925-D**.

Documento assinado digitalmente
 **GABRIEL DO VALLE CICCOZZI**
Data: 27/10/2023 09:05:33-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Gabriel do Valle Ciccozzi
Engenheiro Civil
CREA/PR nº 181925 – D

12. ANEXOS

- Anexo I: Relatório Fotográfico do imóvel avaliando;
- Anexo II: Documentação do Imóvel.
- Anexo III: Assinatura de Responsabilidade técnica (ART)

ANEXO I – REGISTRO FOTOGRÁFICO



FACHADA



LOGRADOURO



ENTRADA PRÉDIO



RECEPÇÃO SALA



SALA



PANORÂMICA SALA



COPA



BANHEIRO

ANEXO II – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

ANEXO III – ASSINATURA DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA



Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul
Serviço Público Federal - Órgão de Fiscalização da Engenharia e Agronomia
Rua São Luís, 77 - Porto Alegre/RS - 90620-170 - Telefone: (51) 3320-2100
www.crea-rs.org.br

LEILÃO ELETRÔNICO 02/2024

ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ITEM 2

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Solicitante: CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL – CREA-RS

Proprietário: CREA-RS

Objeto da Avaliação: Avaliação de imóvel sob nº 102 , situada na Rua Moron, 1011 Passo Fundo/RS.

Valor Total do Imóvel: R\$280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais)

IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:

O presente laudo de avaliação foi solicitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul – CREA/RS, **CNPJ: 92.695.790/0001-95**, como atual interessado do imóvel a ser avaliado.

1. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

Identificar o valor de um imóvel, tipo sala comercial, propiciando ao proprietário o conhecimento do preço justo do bem avaliado.

2. PRESUPOSTO, RESALVAS E FATORES LIMITANTES:

O laudo aqui descrito, está fundamentado no que estabelece a norma técnica NBR 14653 - Avaliação de Bens da ABNT, e suas referentes, bem como nas:

- Na documentação fornecida e:
 - Em informações coletadas *in loco* quando da vistoria ao imóvel avaliando, realizada em 02/10/2023.
 - Em informações obtidas junto a representantes de mercado imobiliário local.
 - É consignado, se for esta a situação, que não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; que as observações *in loco* foram feitas sem instrumentos de medição; que as informações obtidas foram tomadas como de boa fé;

3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

Avaliação de sala comercial sob nº 102, situada na rua Moron, 1011, Bairro Centro, Passo Fundo, Rio Grande do Sul. Sua Coordenada Geográfica é de (Latitude: -28.259107747780277 e Longitude: -52.40193862208962).

O imóvel avaliando, possui 80,83 m² de área privativa. É composto por piso cerâmico, pintura acrílica na parede e no teto, esquadrias de vidro incolor com estrutura e gradil metálico, portas de madeira maciça, persianas, divisória naval e luminárias de sobrepor.

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

O mercado imobiliário na área do imóvel avaliando, possui característica comercial, com boa infraestrutura urbana e média capacidade de absorção pelo mercado imobiliário local, em via de fluxo de média intensidade, bem ocupado com uma **oferta média** e **procura média**, a capacidade de **absorção do imóvel** é **normal**, e com sua possibilidade de **liquidez intermediária**.

5. METODOLOGIA APLICADA:

Para a composição final do valor do imóvel, e devido a capacidade de coleta de amostras representativas e similares ao avaliando, foi considerado pelo avaliador que a metodologia melhor aplicada á situação foi o **MCDM - Método Comparativo de Dados de Mercado**, com aplicação de inferência estatística e a utilização do software SISDEA.

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

Para a elaboração deste laudo, foram utilizados 18 (dezoito) dados de valores ofertados e transacionados em venda, coletadas no ano de 2022/23, de salas comerciais, com características semelhantes ao do avaliando.

O modelo desta avaliação, obteve uma **amplitude** em torno do valor médio de **11,48%**, para um nível de confiança de 80%, atingindo por tanto um percentual inferior a 30%, encerrando-se dessa forma uma **Precisão de grau III**.

Em relação ao grau de fundamentação, este modelo, em relação a tabela de fundamentação obteve um total de 14 pontos, se enquadrando em **Grau I de Fundamentação**.

- Grau de Fundamentação: **Grau I**
- Grau de Precisão: **Grau III**

7. PLANILHA DOS DADOS AMOSTRAIS:**7.1. Classificação dos dados de mercado**

Dado	Endereço	Coordenadas	Bairro	Área Privativa
1	Rua Paissandu, 549	-28.25821962416913, - 52.400351417396536	Centro	63,00
2	Rua Independência, 800	-28.263778181721104, - 52.40731588880368	Centro	59,00
3	Rua Morom, 1565	-28.261680277763627, - 52.40655965996806	Centro	42,00
4	Rua Teixeira Soares, 839	-28.26016762530688, - 52.41401623113224	Centro	48,00
5	Rua Teixeira Soares, 879	-28.26013201334539, - 52.41349645397857	Centro	36,00
6	Rua Uruguai, 1932	-28.26214137881947, - 52.41565353298297	Centro	107,00
7	Rua Morom, 1324	-28.261199026627814, - 52.40418127716236	Centro	50,00
8	Av. 7 de Setembro, 115	-28.259113753080516, - 52.41161551356237	Centro	52,00
9	Rua Independência, 812	-28.263813781167485, - 52.40752908880377	Centro	67,00
10	Av. Gen. Neto, 131	-28.263989882096478, - 52.40618164832629	Centro	52,00
11	Rua General Osório, 1204	-28.26484248122054, - 52.40681283298305	Centro	59,00
12	Rua Fagundes dos Reis, 549	-28.25941114842953, - 52.40450715865764	Centro	40,00
13	Rua Morom, 1356	-28.26119967655737, - 52.40465934832633	Centro	66,00
14	R. Uruguai, 421	-28.25445581298439, - 52.402553959432275	Centro	90,00
15	R. Uruguai, 1932	-28.261448873415592, - 52.41582107568509	Centro	87,00
16	R. Gen. Osório, 1148	-28.26388693408504, - 52.406724703701876	Centro	60,55
17	Rua Bento Gonçalves, 188	-28.263703879807718, - 52.40532851949045	Centro	21,50
18	R. Dez de Abril, 290	-28.26452568009441, - 52.41531217716219	Centro	56,00

7.2. Continuação do detalhamento dos dados de mercado:

Dado	Padrão	Estado de conservação	Idade	OBSERVAÇÃO	Valor Unitário
1	3	3	3	Master Imóveis	7777,78
2	2	2	2	Imobiliárias associadas	4745,76
3	2	3	3	Imobiliárias associadas	5952,38
4	3	2	2	Master Imóveis	5833,33
5	1	2	2	Imobiliárias associadas	4861,11
6	3	3	1	Imobiliárias associadas	5140,19
7	2	3	3	Imobiliárias associadas	5800,00
8	3	3	2	Master Imóveis	6153,85
9	2	2	1	Imobiliárias associadas	5074,63
10	1	1	1	Coratto Imóveis	3653,85
11	1	2	1	Master Imóveis	4745,76
12	3	1	3	Imobiliárias associadas	6250,00
13	1	3	2	Re/Max Perfecta	5818,18
14	2	3	2	Imobiliárias associadas	5000,00
15	2	3	2	Master Imóveis	5632,18
16	1	1	2	Estilo Imóveis	3798,51
17	3	3	2	Estilo Imóveis	7209,30
18	3	2	3	Imobiliárias associadas	6410,71

8. DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS DO MODELO:

Para a composição do modelo foram inicialmente testadas, 5 (cinco) variáveis independentes, considerando como variável Dependente o Valor Unitário (R\$/m²), incluindo a edição de dados, apenas como variável de orientação do Valor Total, este não foi considerado no cálculo.

Após análises e testes da precisão e significância das variáveis de forma global, chegou-se a um modelo apropriado, conforme descrito abaixo:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Área privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m ²	Sim
Padrão de Acabamento	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1-Piso cerâmico ou taco antigo,pintura pva simples, teto sem forro. 2- Piso cerâmico esmaltado atual, granitina ou laminado, pintura pva/acrílica, teto com forro. 3- Piso porcelato/granito/mármore, pintura ou textura, sancas de gesso, iluminação embutida.	Sim
Estado de Conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1- Imóvel apresenta trincas e/ou destacamento de pintura. 2- Imóvel sem muitas trincas aparentes , mas com pintura necessitando ser refeita. 3 - imóvel sem trincas aparentes com pintura e acabamentos atuais.	Sim

Idade aparente	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1- Imóvel com aparência de novo, 2- Imóvel com idade intermediária até 15 anos, 3- Imóvel antigo acima de 15 anos.	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	Sim

Tabela das Variáveis na amostra consideradas e fronteiras mínimas e máximas e média coletada:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área privativa	21,50	107,00	85,50	58,67
Padrão de Acabamento	1,00	3,00	2,00	2,11
Estado de Conservação	1,00	3,00	2,00	2,33
Idade Aparente	1,00	3,00	2,00	2,06
Valor unitário	3.653,85	7.777,78	4.123,93	5.547,64

9. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS:

Relatório Estatístico - Regressão Linear

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	18
Dados utilizados no modelo:	18

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,9247479 / 0,9042050
Coefficiente de determinação:	0,8551587
Fisher - Snedecor:	19,19
Significância do modelo (%):	0,00

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	83%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

Outliers do modelo de regressão:

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

Análise da Variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	4	0,000	19,188
Não Explicada	0,000	13	0,000	
Total	0,000	17		

Equação de Regressão:

Valor unitário = $+0,0002022854823 + 3,70334254E-07 * \text{Área privativa} - 2,120431115E-05 * \text{Padrão de Acabamento} + 7,73243638E-05 / \text{Estado de Conservação} - 1,512580353E-05 * \text{Idade Aparente}$

Teste de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área privativa	x	1,67	11,84
Padrão de Acabamento	x	-3,93	0,17
Estado de Conservação	1/x	4,32	0,08
Idade Aparente	x	-2,32	3,70
Valor unitário	1/y	7,52	0,00

Correlações Parciais Isoladas:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área privativa	x1	0,00	-0,01	-0,24	-0,37	0,19
Padrão de Acabamento	x2	-0,01	0,00	-0,29	0,38	-0,72
Estado de Conservação	x3	-0,24	-0,29	0,00	-0,11	0,62
Idade Aparente	x4	-0,37	0,38	-0,11	0,00	-0,60
Valor unitário	y	0,19	-0,72	0,62	-0,60	0,00

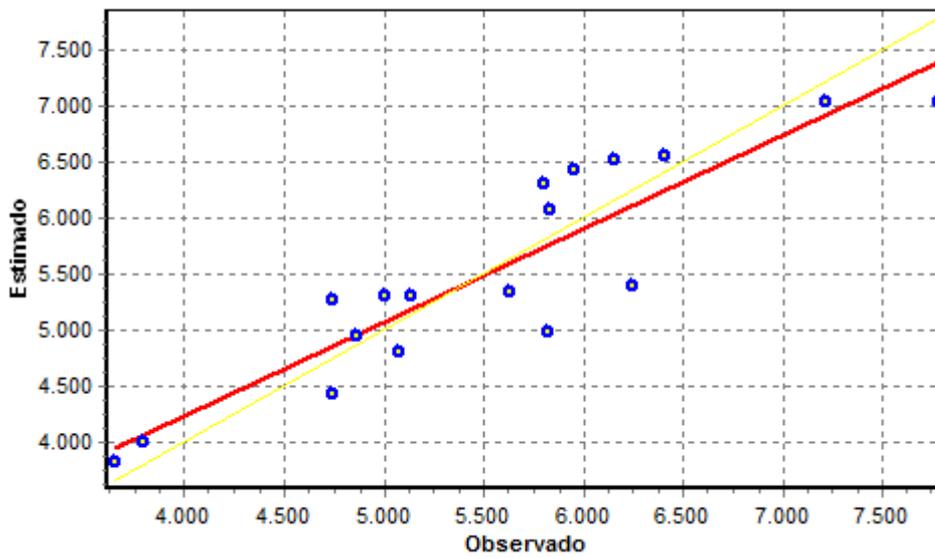
Correlações Parciais Influência:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área privativa	x1	0,00	0,35	0,48	0,08	0,42
Padrão de Acabamento	x2	0,35	0,00	0,46	0,19	0,74
Estado de Conservação	x3	0,48	0,46	0,00	0,35	0,77
Idade Aparente	x4	0,08	0,19	0,35	0,00	0,54
Valor unitário	y	0,42	0,74	0,77	0,54	0,00

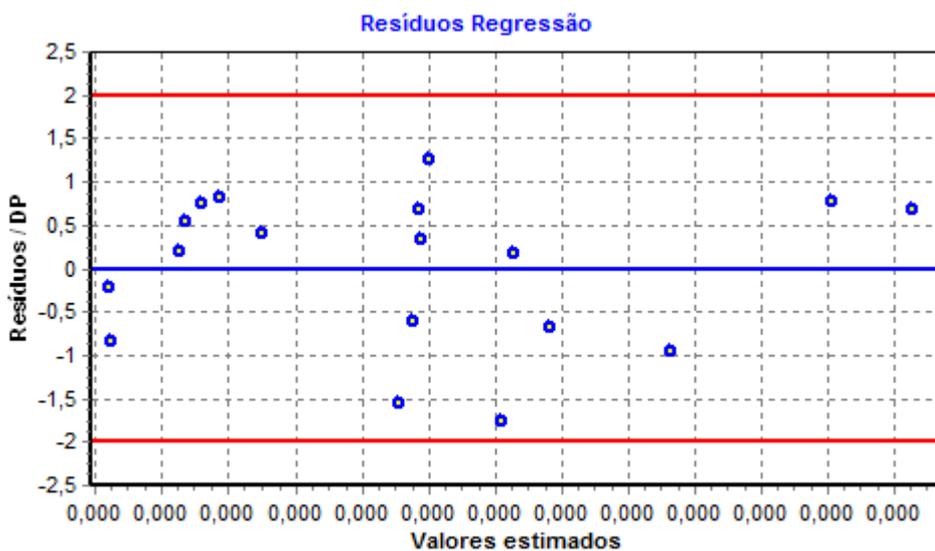
Tabela de fundamentação - NBR 14653-3

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto às variáveis consideradas influenciadoras a priori	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	1
3	Apresentação dos dados	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro 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 a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior e b) o valor estimado não ultrapasse 30 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:



Resíduos da Regressão Linear



Modelo:

Sala Passo Fundo

Data de Referência:

terça-feira, 24 de outubro de 2023

Dados para a projeção de valores:

Área privativa = 80,83
Padrão de Acabamento = 1,00
Estado de Conservação = 1,00
Idade Aparente = 1,00

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário

Mínimo (5,41%) = 3.462,06
Médio = 3.660,14
Máximo (6,07%) = 3.882,26

Valor Total

Mínimo = 279.838,18
Médio = 295.848,84
Máximo = 313.802,75

Intervalo Predição

Mínimo = 269.093,31
Máximo = 328.512,31
Mínimo (9,04%) = 3.329,13
Máximo (11,04%) = 4.064,24

Campo de Arbítrio

RL Mínimo = 3.111,12
RL Máximo = 4.209,16

10. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA:

Conclui-se que o imóvel analisado, na data referência de **16 de outubro de 2023**, pode ser transacionado a um valor de venda entre R\$ 279.800,00 (duzentos e dezenove mil e oitocentos reais) e R\$ 313.800,00 (trezentos e treze mil e oitocentos reais), sendo o valor recomendado pelo avaliador, fixado em **R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais)**, sendo este o valor de tendência, com arredondamento inferior a 1% permitido por norma.

11. QUALIFICAÇÃO LEGAL COMPLETA DOS PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS

Este laudo de avaliação foi fundamento pelo que preconiza as normas brasileiras vigentes de avaliação, NBR 14.653, em suas partes 1 e 2, sob responsabilidade direta do Engenheiro Civil **Gabriel do Valle Ciccozzi**, registrado no conselho de Engenharia e Agronomia (**CREA/PR**) sob o nº **181925-D**.

Documento assinado digitalmente
 **GABRIEL DO VALLE CICCOZZI**
Data: 27/10/2023 09:05:33-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Gabriel do Valle Ciccozzi
Engenheiro Civil
CREA/PR nº 181925 – D

12. ANEXOS

- Anexo I: Relatório Fotográfico do imóvel avaliando;
- Anexo II: Documentação do Imóvel.
- Anexo III: Assinatura de Responsabilidade técnica (ART)

ANEXO I – REGISTRO FOTOGRÁFICO



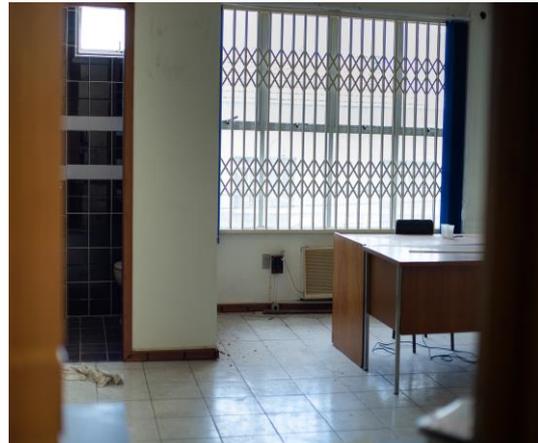
FACHADA



LOGRADOURO



ENTRADA SALA



SALA PRINCIPAL



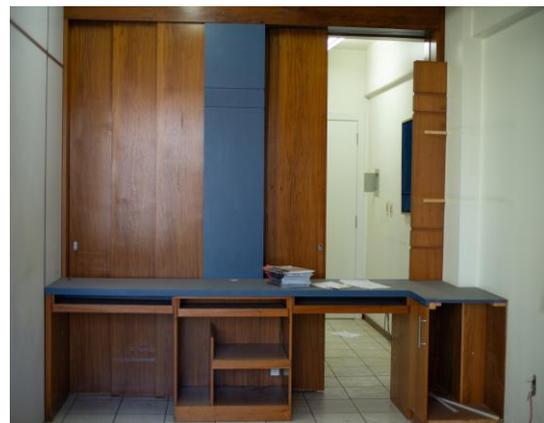
CORREDOR



SALA SECUNDÁRIA



ALMOXARIFADO



SALA PRIVATIVA

ANEXO II – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

ANEXO III – ASSINATURA DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA



Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul
Serviço Público Federal - Órgão de Fiscalização da Engenharia e Agronomia
Rua São Luís, 77 - Porto Alegre/RS - 90620-170 - Telefone: (51) 3320-2100
www.crea-rs.org.br

LEILÃO ELETRÔNICO 02/2024

ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ITEM 3

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Solicitante: CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL – CREA-RS

Proprietário: CREA-RS

Objeto da Avaliação: Avaliação de imóvel sob nº 201 , situada na Rua Dom Pedro II, 930 – Pelotas/RS.

Valor Total do Imóvel: R\$180.000,00 (cento e oitenta mil reais)

IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:

O presente laudo de avaliação foi solicitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul – CREA/RS, **CNPJ: 92.695.790/0001-95**, como atual interessado do imóvel a ser avaliado.

1. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

Identificar o valor de um imóvel, tipo sala comercial, propiciando ao proprietário o conhecimento do preço justo do bem avaliado.

2. PRESUPOSTO, RESALVAS E FATORES LIMITANTES:

O laudo aqui descrito, está fundamentado no que estabelece a norma técnica NBR 14653 - Avaliação de Bens da ABNT, e suas referentes, bem como nas:

- Na documentação fornecida e:
 - Em informações coletadas *in loco* quando da vistoria ao imóvel avaliando, realizada em 19/09/2023.
 - Em informações obtidas junto a representantes de mercado imobiliário local.
 - É consignado, se for esta a situação, que não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; que as observações *in loco* foram feitas sem instrumentos de medição; que as informações obtidas foram tomadas como de boa fé;

3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

Avaliação de sala comercial sob nº 201, situada na rua Dom Pedro II, 930, Bairro Centro, Pelotas, Rio Grande do Sul. Sua Coordenada Geográfica é de (Latitude: -31.772374557433118 e Longitude: -52.34529693743301).

O imóvel avaliando, possui 58,59 m² de área privativa. É composto por piso cerâmico, pintura acrílica na parede e no teto, esquadrias de vidro incolor com grade metálica, divisórias navais e luminárias de sobrepor.

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

O mercado imobiliário na área do imóvel avaliando, possui característica comercial, com boa infraestrutura urbana e média capacidade de absorção pelo mercado imobiliário local, em via de fluxo médio, bem ocupado com uma **oferta média** e **procura média**, a capacidade de **absorção** do **imóvel** é **normal**, e com sua possibilidade de **liquidez intermediária**.

5. METODOLOGIA APLICADA:

Para a composição final do valor do imóvel, e devido a capacidade de coleta de amostras representativas e similares ao avaliando, foi considerado pelo avaliador que a metodologia melhor aplicada á situação foi o **MCDM - Método Comparativo de Dados de Mercado**, com aplicação de inferência estatística e a utilização do software SISDEA.

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

Para a elaboração deste laudo, foram utilizados 20 (vinte) dados de valores ofertados e transacionados em venda, coletadas no ano de 2022/23, de salas comerciais, com características semelhantes ao do avaliando.

O modelo desta avaliação, obteve uma **amplitude** em torno do valor médio de **8,78%**, para um nível de confiança de 80%, atingindo por tanto um percentual inferior a 30%, encerrando-se dessa forma uma **Precisão de grau III**.

Em relação ao grau de fundamentação, este modelo, em relação a tabela de fundamentação obteve um total de 14 pontos, se enquadrando em **Grau I de Fundamentação**.

- Grau de Fundamentação: **Grau I**
- Grau de Precisão: **Grau III**

7. PLANILHA DOS DADOS AMOSTRAIS:

7.1. Classificação dos dados de mercado

Dado	Endereço	Coordenadas	Bairro	Área Privativa
1	RUA FÉLIX DA CUNHA , 704	-31.771814031909315, - 52.340793788814324	CENTRO	24,00
2	RUA MARECHAL FLORIANO, 174	-31.7677028352513, - 52.34598774184645	CENTRO	30,00
3	RUA PRINCESA ISABEL, 280	-31.769814582762535, - 52.33862557000144	CENTRO	108,00
4	RUA VOLUNTÁRIOS DA PÁTRIA, 692	-31.766686752230072, - 52.338473656488084	CENTRO	38,00
5	RUA QUINZE DE NOVEMBRO, 607	-31.767817118348187, - 52.34110278876807	CENTRO	29,00
6	RUA BARÃO DE SANTA TECLA, 583	-31.763106073859543, - 52.34436618940319	CENTRO	57,00
7	RUA PROFESSOR DOUTOR ARAÚJO, 473	-31.764439533024163, - 52.347269165114454	CENTRO	47,00
8	RUA DOUTOR CASSIANO, 284	-31.765365516260474, - 52.33982606018677	CENTRO	44,00
9	RUA MARECHAL DEODORO,804	-31.764982364326308, - 52.34322622525498	CENTRO	35,00
10	RUA BARÃO DE SANTA TECLA, 583	-31.763106073859543, - 52.34436618940319	CENTRO	70,00
11	RUA QUINZE DE NOVEMBRO, 563	-31.768448923372517, - 52.34134820595965	CENTRO	74,00
12	RUA PADRE ANCHIETA, 2138	-31.766688732800223, - 52.339120876352084	CENTRO	30,00
13	RUA PRINCESA ISABEL, 280	-31.769814582762535, - 52.33862557000144	CENTRO	52,00
14	RUA GOLÇALVES CHAVES,659	-31.76942671050176, - 52.33893509938588	CENTRO	35,00
15	RUA LOBO COSTA,308	-31.77268234029565, - 52.334159109779904	CENTRO	46,00
16	RUA SANTA CRUZ,2439	-31.765845684516616, - 52.33672119251755	CENTRO	50,00
17	RUA DOUTOR CASSIANO, 256	-31.765369281970262, - 52.339354641478955	CENTRO	30,00
18	RUA GOLÇALVES CHAVES, 962	-31.763855767184708, - 52.33635587799839	CENTRO	90,00
19	RUA LOBO DA COSTA, 1261	-31.769738668620178, - 52.34387763284052	CENTRO	52,00
20	RUA VOLUNTÁRIOS DA PÁTRIA, 1176	-31.76443857407769, - 52.342246909446985	CENTRO	30,00

7.2. Continuação do detalhamento dos dados de mercado:

Dado	Padrão	Estado de conservação	Renda	OBSERVAÇÃO	Valor Unitário
1	1	1	1999	PROPER CONSULTORIA IMOBILIARIA	4583,33
2	2	1	1314	REQUINTE IMOVEIS	2690,00
3	1	1	2062	G3 ASSESSORIA IMOBILIARIA	3148,15
4	2	3	1999	MAP CORRETORES	3947,37
5	2	3	1662	IMOBILIARIA DIAS GOMES	5000,00
6	2	1	1330	MARQUES ADMINISTRADORA	3157,89
7	1	1	1330	PROPER CONSULTORIA IMOBILIARIA	2978,72
8	1	2	1743	PROPER CONSULTORIA IMOBILIARIA	3068,18
9	1	3	1637	MARQUES ADMINISTRADORA	3571,43
10	3	2	1330	PROPER CONSULTORIA IMOBILIARIA	4000,00
11	3	3	1662	DDM BROKER LTDA	4851,35
12	2	3	2031	PROPER CONSULTORIA IMOBILIARIA	4933,33
13	2	3	2381	DDM BROKER LTDA	4403,85
14	3	3	1999	PROPER CONSULTORIA IMOBILIARIA	5714,29
15	1	2	1091	PROPER CONSULTORIA IMOBILIARIA	3275,00
16	2	1	2062	PROPER CONSULTORIA IMOBILIARIA	4000,00
17	1	3	1743	FLÁVIO LUIZ MOREIRA DE OLIVEIRA JUNIOR	4500,00
18	1	1	1330	REQUINTE IMOVEIS	2777,78
19	2	2	1897	REQUINTE IMOVEIS	3846,15
20	1	2	1637	G3 ASSESSORIA IMOBILIARIA	3566,67

8. DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS DO MODELO:

Para a composição do modelo foram inicialmente testadas, 5 (cinco) variáveis independentes, considerando como variável Dependente o Valor Unitário (R\$/m²), incluindo a edição de dados, apenas como variável de orientação do Valor Total, este não foi considerado no cálculo.

Após análises e testes da precisão e significância das variáveis de forma global, chegou-se a um modelo apropriado, conforme descrito abaixo:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Padrão de acabamento	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1-Piso cerâmico ou taco antigo,pintura pva simples, teto sem forro. 2- Piso cerâmico esmaltado atual, granitina ou laminado, pintura pva/acrílica, teto com forro. 3- Piso porcelato/granito/mármore, pintura ou textura, sancas de gesso, iluminação embutida.	Sim
Estado de conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1- Imóvel apresenta trincas e/ou destacamento de pintura. 2- Imóvel sem muitas trincas aparentes , mas com pintura necessitando ser refeita. 3 - imóvel sem trincas aparentes com pintura e acabamentos atuais.	Sim

Renda	Numérica	Proxy	Renda Per Capita por Bairro GeoPelotas (2020)	Sim
Área privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m ²	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	Sim

Tabela das Variáveis na amostra consideradas e fronteiras mínimas e máximas e média coletada:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Padrão de acabamento	1,00	3,00	2,00	1,68
Estado de conservação	1,00	3,00	2,00	2,11
Renda	1.091,00	2.381,00	1.290,00	1.732,89
Área privativa	24,00	108,00	84,00	49,53
Valor unitário	2.777,78	5.714,29	2.936,51	3.964,35

9. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS:

Relatório Estatístico - Regressão Linear

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	20
Dados utilizados no modelo:	19

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,9396078 / 0,9408051
Coefficiente de determinação:	0,8828627
Fisher - Snedecor:	26,38
Significância do modelo (%):	0,00

Normalidade dos resíduos:

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

Outliers do modelo de regressão:

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

Análise da Variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	4	0,000	26,379
Não Explicada	0,000	14	0,000	
Total	0,000	18		

Equação de Regressão:

Valor unitário = +0,0003693872307 -4,300254189E-05 * Padrão de acabamento -1,05134639E-05 * Estado de conservação +0,09972051478 / Renda -0,003053954952 / Área privativa

Teste de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Padrão de acabamento	x	-5,52	0,01
Estado de conservação	x	-1,52	15,17
Renda	1/x	2,44	2,86
Área privativa	1/x	-4,68	0,04
Valor unitário	1/y	9,82	0,00

Correlações Parciais Isoladas:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Padrão de acabamento	x1	0,00	0,39	-0,18	-0,21	-0,61
Estado de conservação	x2	0,39	0,00	-0,31	0,35	-0,66
Renda	x3	-0,18	-0,31	0,00	-0,27	0,55
Área privativa	x4	-0,21	0,35	-0,27	0,00	-0,52
Valor unitário	y	-0,61	-0,66	0,55	-0,52	0,00

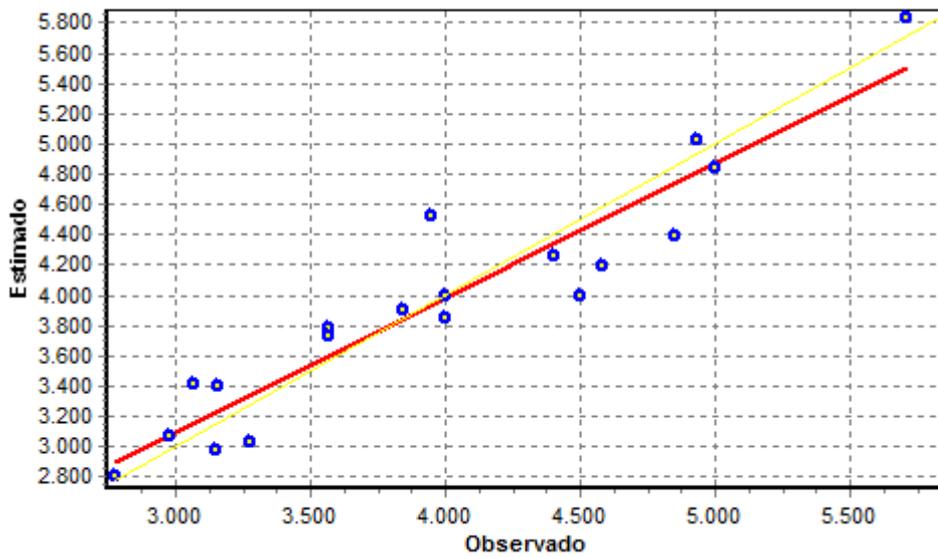
Correlações Parciais Influência:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Padrão de acabamento	x1	0,00	0,06	0,38	0,79	0,83
Estado de conservação	x2	0,06	0,00	0,11	0,04	0,38
Renda	x3	0,38	0,11	0,00	0,30	0,55
Área privativa	x4	0,79	0,04	0,30	0,00	0,78
Valor unitário	y	0,83	0,38	0,55	0,78	0,00

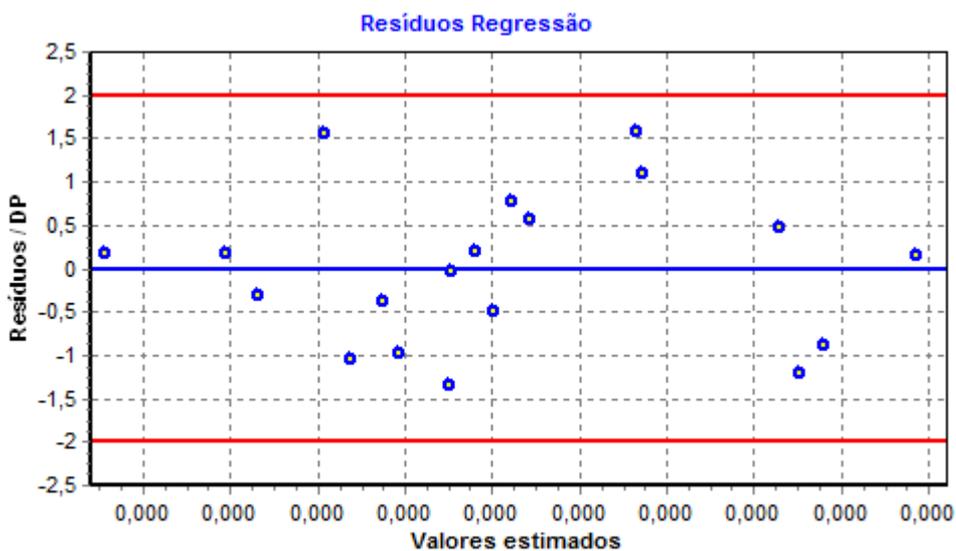
Tabela de fundamentação - NBR 14653-3

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto às variáveis consideradas influenciadoras a priori	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	1
3	Apresentação dos dados	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro 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 a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior e b) o valor estimado não ultrapasse 30 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:



Resíduos da Regressão Linear



Modelo:

Salas Pelotas/RS

Dados para a projeção de valores:

Padrão de acabamento = 1,00

Estado de conservação = 1,00

Renda = 1.897,00

Área privativa = 58,59

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário

Mínimo (4,20%) = 3.028,74

Médio = 3.161,41

Máximo (4,58%) = 3.306,23

Valor Total

Mínimo = 177.454,02

Médio = 185.227,02

Máximo = 193.712,17

Intervalo Predição

Mínimo = 168.683,63

Máximo = 205.368,19

Mínimo (8,93%) = 2.879,05

Máximo (10,87%) = 3.505,17

Campo de Arbítrio

RL Mínimo = 2.687,20

RL Máximo = 3.635,62

10. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA:

Conclui-se que o imóvel analisado, na data referência de **16 de outubro de 2023**, pode ser transacionado a um valor de venda entre R\$ 177.400,00 (cento e setenta e sete mil e quatrocentos reais) e R\$ 193.700,00 (cento e noventa e três mil e setecentos reais), sendo o valor recomendado pelo avaliador, fixado em **R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais)**, sendo este o valor de tendência, com arredondamento inferior a 1% permitido por norma.

11. QUALIFICAÇÃO LEGAL COMPLETA DOS PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS

Este laudo de avaliação foi fundamento pelo que preconiza as normas brasileiras vigentes de avaliação, NBR 14.653, em suas partes 1 e 2, sob responsabilidade direta do Engenheiro Civil **Gabriel do Valle Ciccozzi**, registrado no conselho de Engenharia e Agronomia (**CREA/PR**) sob o nº **181925-D**.

Documento assinado digitalmente
 **GABRIEL DO VALLE CICCOZZI**
Data: 27/10/2023 09:05:33-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Gabriel do Valle Ciccozzi
Engenheiro Civil
CREA/PR nº 181925 – D

12. ANEXOS

- Anexo I: Relatório Fotográfico do imóvel avaliando;
- Anexo II: Documentação do Imóvel.
- Anexo III: Assinatura de Responsabilidade técnica (ART)

ANEXO I – REGISTRO FOTOGRÁFICO



FACHADA



PORTARIA



SALA PRINCIPAL



ENTRADA



SALA INTERNA 1



SALA INTERNA 2



VISTA LATERAL



DIVISÓRIAS

ANEXO II – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

ANEXO III – ASSINATURA DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA



Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul
Serviço Público Federal - Órgão de Fiscalização da Engenharia e Agronomia
Rua São Luís, 77 - Porto Alegre/RS - 90620-170 - Telefone: (51) 3320-2100
www.crea-rs.org.br

LEILÃO ELETRÔNICO 02/2024

ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ITEM 4

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Solicitante: CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL – CREA-RS

Proprietário: CREA-RS

Objeto da Avaliação: Avaliação de imóvel sob nº 202 , situada na Rua Dom Pedro II, 930 – Pelotas/RS.

Valor Total do Imóvel: R\$137.000,00 (cento e trinta e sete mil reais)

IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:

O presente laudo de avaliação foi solicitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul – CREA/RS, **CNPJ: 92.695.790/0001-95**, como atual interessado do imóvel a ser avaliado.

1. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

Identificar o valor de um imóvel, tipo sala comercial, propiciando ao proprietário o conhecimento do preço justo do bem avaliado.

2. PRESUPOSTO, RESALVAS E FATORES LIMITANTES:

O laudo aqui descrito, está fundamentado no que estabelece a norma técnica NBR 14653 - Avaliação de Bens da ABNT, e suas referentes, bem como nas:

- Na documentação fornecida e:
 - Em informações coletadas *in loco* quando da vistoria ao imóvel avaliando, realizada em 19/09/2023.
 - Em informações obtidas junto a representantes de mercado imobiliário local.
 - É consignado, se for esta a situação, que não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; que as observações *in loco* foram feitas sem instrumentos de medição; que as informações obtidas foram tomadas como de boa fé;

3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

Avaliação de sala comercial sob nº 202, situada na rua Dom Pedro II, 930, Bairro Centro, Pelotas, Rio Grande do Sul. Sua Coordenada Geográfica é de (Latitude: -31.772374557433118 e Longitude: -52.34529693743301).

O imóvel avaliando, possui 42,17 m² de área privativa. É composto por piso cerâmico, pintura acrílica na parede e no teto, esquadrias de vidro incolor com grade metálica, divisórias navais e luminárias de sobrepor.

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

O mercado imobiliário na área do imóvel avaliando, possui característica comercial, com boa infraestrutura urbana e média capacidade de absorção pelo mercado imobiliário local, em via de fluxo médio, bem ocupado com uma **oferta média** e **procura média**, a capacidade de **absorção** do **imóvel** é **normal**, e com sua possibilidade de **liquidez intermediária**.

5. METODOLOGIA APLICADA:

Para a composição final do valor do imóvel, e devido a capacidade de coleta de amostras representativas e similares ao avaliando, foi considerado pelo avaliador que a metodologia melhor aplicada á situação foi o **MCDM - Método Comparativo de Dados de Mercado**, com aplicação de inferência estatística e a utilização do software SISDEA.

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

Para a elaboração deste laudo, foram utilizados 20 (vinte) dados de valores ofertados e transacionados em venda, coletadas no ano de 2022/23, de salas comerciais, com características semelhantes ao do avaliando.

O modelo desta avaliação, obteve uma **amplitude** em torno do valor médio de **8,67%**, para um nível de confiança de 80%, atingindo por tanto um percentual inferior a 30%, encerrando-se dessa forma uma **Precisão de grau III**.

Em relação ao grau de fundamentação, este modelo, em relação a tabela de fundamentação obteve um total de 14 pontos, se enquadrando em **Grau I de Fundamentação**.

- Grau de Fundamentação: **Grau I**
- Grau de Precisão: **Grau III**

7. PLANILHA DOS DADOS AMOSTRAIS:**7.1. Classificação dos dados de mercado**

Dado	Endereço	Coordenadas	Bairro	Área Privativa
1	RUA FÉLIX DA CUNHA , 704	-31.771814031909315, - 52.340793788814324	CENTRO	24,00
2	RUA MARECHAL FLORIANO, 174	-31.7677028352513, - 52.34598774184645	CENTRO	30,00
3	RUA PRINCESA ISABEL, 280	-31.769814582762535, - 52.33862557000144	CENTRO	108,00
4	RUA VOLUNTÁRIOS DA PÁTRIA, 692	-31.766686752230072, - 52.338473656488084	CENTRO	38,00
5	RUA QUINZE DE NOVEMBRO, 607	-31.767817118348187, - 52.34110278876807	CENTRO	29,00
6	RUA BARÃO DE SANTA TECLA, 583	-31.763106073859543, - 52.34436618940319	CENTRO	57,00
7	RUA PROFESSOR DOUTOR ARAÚJO, 473	-31.764439533024163, - 52.347269165114454	CENTRO	47,00
8	RUA DOUTOR CASSIANO, 284	-31.765365516260474, - 52.33982606018677	CENTRO	44,00
9	RUA MARECHAL DEODORO,804	-31.764982364326308, - 52.34322622525498	CENTRO	35,00
10	RUA BARÃO DE SANTA TECLA, 583	-31.763106073859543, - 52.34436618940319	CENTRO	70,00
11	RUA QUINZE DE NOVEMBRO, 563	-31.768448923372517, - 52.34134820595965	CENTRO	74,00
12	RUA PADRE ANCHIETA, 2138	-31.766688732800223, - 52.339120876352084	CENTRO	30,00
13	RUA PRINCESA ISABEL, 280	-31.769814582762535, - 52.33862557000144	CENTRO	52,00
14	RUA GOLÇALVES CHAVES,659	-31.76942671050176, - 52.33893509938588	CENTRO	35,00
15	RUA LOBO COSTA,308	-31.77268234029565, - 52.334159109779904	CENTRO	46,00
16	RUA SANTA CRUZ,2439	-31.765845684516616, - 52.33672119251755	CENTRO	50,00
17	RUA DOUTOR CASSIANO, 256	-31.765369281970262, - 52.339354641478955	CENTRO	30,00
18	RUA GOLÇALVES CHAVES, 962	-31.763855767184708, - 52.33635587799839	CENTRO	90,00
19	RUA LOBO DA COSTA, 1261	-31.769738668620178, - 52.34387763284052	CENTRO	52,00
20	RUA VOLUNTÁRIOS DA PÁTRIA, 1176	-31.76443857407769, - 52.342246909446985	CENTRO	30,00

7.2. Continuação do detalhamento dos dados de mercado:

Dado	Padrão	Estado de conservação	Renda	OBSERVAÇÃO	Valor Unitário
1	1	1	1999	PROPER CONSULTORIA IMOBILIARIA	4583,33
2	2	1	1314	REQUINTE IMOVEIS	2690,00
3	1	1	2062	G3 ASSESSORIA IMOBILIARIA	3148,15
4	2	3	1999	MAP CORRETORES	3947,37
5	2	3	1662	IMOBILIARIA DIAS GOMES	5000,00
6	2	1	1330	MARQUES ADMINISTRADORA	3157,89
7	1	1	1330	PROPER CONSULTORIA IMOBILIARIA	2978,72
8	1	2	1743	PROPER CONSULTORIA IMOBILIARIA	3068,18
9	1	3	1637	MARQUES ADMINISTRADORA	3571,43
10	3	2	1330	PROPER CONSULTORIA IMOBILIARIA	4000,00
11	3	3	1662	DDM BROKER LTDA	4851,35
12	2	3	2031	PROPER CONSULTORIA IMOBILIARIA	4933,33
13	2	3	2381	DDM BROKER LTDA	4403,85
14	3	3	1999	PROPER CONSULTORIA IMOBILIARIA	5714,29
15	1	2	1091	PROPER CONSULTORIA IMOBILIARIA	3275,00
16	2	1	2062	PROPER CONSULTORIA IMOBILIARIA	4000,00
17	1	3	1743	FLÁVIO LUIZ MOREIRA DE OLIVEIRA JUNIOR	4500,00
18	1	1	1330	REQUINTE IMOVEIS	2777,78
19	2	2	1897	REQUINTE IMOVEIS	3846,15
20	1	2	1637	G3 ASSESSORIA IMOBILIARIA	3566,67

8. DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS DO MODELO:

Para a composição do modelo foram inicialmente testadas, 5 (cinco) variáveis independentes, considerando como variável Dependente o Valor Unitário (R\$/m²), incluindo a edição de dados, apenas como variável de orientação do Valor Total, este não foi considerado no cálculo.

Após análises e testes da precisão e significância das variáveis de forma global, chegou-se a um modelo apropriado, conforme descrito abaixo:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Padrão de acabamento	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1-Piso cerâmico ou taco antigo,pintura pva simples, teto sem forro. 2- Piso cerâmico esmaltado atual, granitina ou laminado, pintura pva/acrílica, teto com forro. 3- Piso porcelato/granito/mármore, pintura ou textura, sancas de gesso, iluminação embutida.	Sim
Estado de conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1- Imóvel apresenta trincas e/ou destacamento de pintura. 2- Imóvel sem muitas trincas aparentes , mas com pintura necessitando ser refeita. 3 - imóvel sem trincas aparentes com pintura e acabamentos atuais.	Sim

Renda	Numérica	Proxy	Renda Per Capita por Bairro GeoPelotas (2020)	Sim
Área privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m ²	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	Sim

Tabela das Variáveis na amostra consideradas e fronteiras mínimas e máximas e média coletada:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Padrão de acabamento	1,00	3,00	2,00	1,68
Estado de conservação	1,00	3,00	2,00	2,11
Renda	1.091,00	2.381,00	1.290,00	1.732,89
Área privativa	24,00	108,00	84,00	49,53
Valor unitário	2.777,78	5.714,29	2.936,51	3.964,35

9. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS:

Relatório Estatístico - Regressão Linear

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	20
Dados utilizados no modelo:	19

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,9396078 / 0,9408051
Coefficiente de determinação:	0,8828627
Fisher - Snedecor:	26,38
Significância do modelo (%):	0,00

Normalidade dos resíduos:

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

Outliers do modelo de regressão:

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

Análise da Variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	4	0,000	26,379
Não Explicada	0,000	14	0,000	
Total	0,000	18		

Equação de Regressão:

Valor unitário = $+0,0003693872307 - 4,300254189E-05$ * Padrão de acabamento $- 1,05134639E-05$ * Estado de conservação $+ 0,09972051478$ / Renda $- 0,003053954952$ / Área privativa

Teste de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Padrão de acabamento	x	-5,52	0,01
Estado de conservação	x	-1,52	15,17
Renda	1/x	2,44	2,86
Área privativa	1/x	-4,68	0,04
Valor unitário	1/y	9,82	0,00

Correlações Parciais Isoladas:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Padrão de acabamento	x1	0,00	0,39	-0,18	-0,21	-0,61
Estado de conservação	x2	0,39	0,00	-0,31	0,35	-0,66
Renda	x3	-0,18	-0,31	0,00	-0,27	0,55
Área privativa	x4	-0,21	0,35	-0,27	0,00	-0,52
Valor unitário	y	-0,61	-0,66	0,55	-0,52	0,00

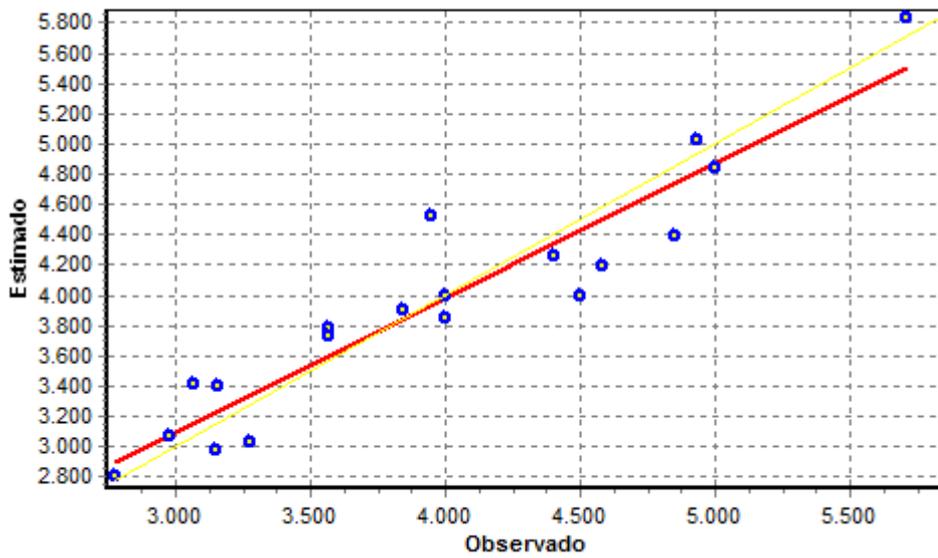
Correlações Parciais Influência:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Padrão de acabamento	x1	0,00	0,06	0,38	0,79	0,83
Estado de conservação	x2	0,06	0,00	0,11	0,04	0,38
Renda	x3	0,38	0,11	0,00	0,30	0,55
Área privativa	x4	0,79	0,04	0,30	0,00	0,78
Valor unitário	y	0,83	0,38	0,55	0,78	0,00

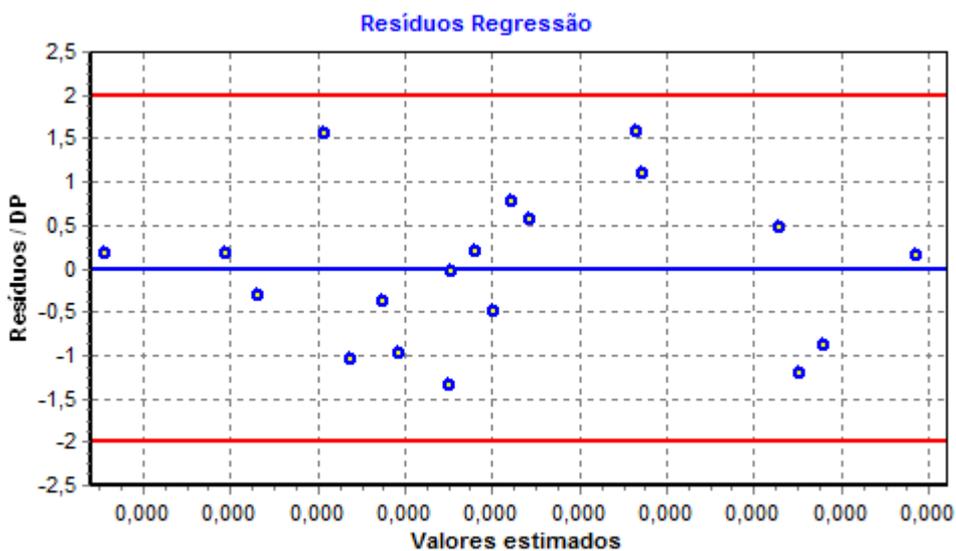
Tabela de fundamentação - NBR 14653-3

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto às variáveis consideradas influenciadoras a priori	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	1
3	Apresentação dos dados	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro 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 a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior e b) o valor estimado não ultrapasse 30 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:



Resíduos da Regressão Linear



Modelo:

Salas Pelotas/RS

Dados para a projeção de valores:

Padrão de acabamento = 1,00

Estado de conservação = 1,00

Renda = 1.897,00

Área privativa = 42,17

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário

Mínimo (4,15%) = 3.238,01

Médio = 3.378,17

Máximo (4,52%) = 3.531,01

Valor Total

Mínimo = 136.546,72

Médio = 142.457,25

Máximo = 148.902,62

Intervalo Predição

Mínimo = 129.122,35

Máximo = 158.863,65

Mínimo (9,36%) = 3.061,95

Máximo (11,52%) = 3.767,22

Campo de Arbítrio

RL Mínimo = 2.871,44

RL Máximo = 3.884,89

10. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA:

Conclui-se que o imóvel analisado, na data referência de **16 de outubro de 2023**, pode ser transacionado a um valor de venda entre R\$ 136.500,00 (cento e trinta e seis mil e quinhentos reais) e R\$ 148.900,00 (cento e quarenta e oito mil e novecentos reais), sendo o valor recomendado pelo avaliador, fixado em **R\$ 137.000,00 (cento e trinta e sete mil reais)**, sendo este o valor de tendência, com arredondamento inferior a 1% permitido por norma.

11. QUALIFICAÇÃO LEGAL COMPLETA DOS PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS

Este laudo de avaliação foi fundamentado pelo que preconiza as normas brasileiras vigentes de avaliação, NBR 14.653, em suas partes 1 e 2, sob responsabilidade direta do Engenheiro Civil **Gabriel do Valle Ciccozzi**, registrado no conselho de Engenharia e Agronomia (**CREA/PR**) sob o nº **181925-D**.

Documento assinado digitalmente
 **GABRIEL DO VALLE CICCOZZI**
Data: 27/10/2023 09:05:33-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Gabriel do Valle Ciccozzi
Engenheiro Civil
CREA/PR nº 181925 – D

12. ANEXOS

- Anexo I: Relatório Fotográfico do imóvel avaliando;
- Anexo II: Documentação do Imóvel.
- Anexo III: Assinatura de Responsabilidade técnica (ART)

ANEXO I – REGISTRO FOTOGRÁFICO



FACHADA



PORTARIA



VISTA ENTRADA



SALA



SALA INTERNA



VISTA LATERAL



CLIMATIZAÇÃO



DIVISÓRIAS

ANEXO II – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

ANEXO III – ASSINATURA DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA



Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul
Serviço Público Federal - Órgão de Fiscalização da Engenharia e Agronomia
Rua São Luís, 77 - Porto Alegre/RS - 90620-170 - Telefone: (51) 3320-2100
www.crea-rs.org.br

LEILÃO ELETRÔNICO 02/2024

ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ITEM 5

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Solicitante: CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL – CREA-RS

Proprietário: CREA-RS

Objeto da Avaliação: Avaliação de imóvel sob nº 203 , situada na Rua Dom Pedro II, 930 – Pelotas/RS.

Valor Total do Imóvel: R\$135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais)

IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:

O presente laudo de avaliação foi solicitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul – CREA/RS, **CNPJ: 92.695.790/0001-95**, como atual interessado do imóvel a ser avaliado.

1. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

Identificar o valor de um imóvel, tipo sala comercial, propiciando ao proprietário o conhecimento do preço justo do bem avaliado.

2. PRESUPOSTO, RESALVAS E FATORES LIMITANTES:

O laudo aqui descrito, está fundamentado no que estabelece a norma técnica NBR 14653 - Avaliação de Bens da ABNT, e suas referentes, bem como nas:

- Na documentação fornecida e:
 - Em informações coletadas *in loco* quando da vistoria ao imóvel avaliando, realizada em 19/09/2023.
 - Em informações obtidas junto a representantes de mercado imobiliário local.
 - É consignado, se for esta a situação, que não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; que as observações *in loco* foram feitas sem instrumentos de medição; que as informações obtidas foram tomadas como de boa fé;

3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

Avaliação de sala comercial sob nº 203, situada na rua Dom Pedro II, 930, Bairro Centro, Pelotas, Rio Grande do Sul. Sua Coordenada Geográfica é de (Latitude: -31.772374557433118 e Longitude: -52.34529693743301).

O imóvel avaliando, possui 41,37 m² de área privativa. É composto por piso cerâmico, pintura acrílica na parede e no teto, esquadrias de vidro incolor com grade metálica, divisórias navais e luminárias de sobrepor.

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

O mercado imobiliário na área do imóvel avaliando, possui característica comercial, com boa infraestrutura urbana e média capacidade de absorção pelo mercado imobiliário local, em via de fluxo médio, bem ocupado com uma **oferta média** e **procura média**, a capacidade de **absorção** do **imóvel** é **normal**, e com sua possibilidade de **liquidez intermediária**.

5. METODOLOGIA APLICADA:

Para a composição final do valor do imóvel, e devido a capacidade de coleta de amostras representativas e similares ao avaliando, foi considerado pelo avaliador que a metodologia melhor aplicada à situação foi o **MCDM - Método Comparativo de Dados de Mercado**, com aplicação de inferência estatística e a utilização do software SISDEA.

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

Para a elaboração deste laudo, foram utilizados 20 (vinte) dados de valores ofertados e transacionados em venda, coletadas no ano de 2022/23, de salas comerciais, com características semelhantes ao do avaliando.

O modelo desta avaliação, obteve uma **amplitude** em torno do valor médio de **8,73%**, para um nível de confiança de 80%, atingindo por tanto um percentual inferior a 30%, encerrando-se dessa forma uma **Precisão de grau III**.

Em relação ao grau de fundamentação, este modelo, em relação a tabela de fundamentação obteve um total de 14 pontos, se enquadrando em **Grau I de Fundamentação**.

- Grau de Fundamentação: **Grau I**
- Grau de Precisão: **Grau III**

7. PLANILHA DOS DADOS AMOSTRAIS:

7.1. Classificação dos dados de mercado

Dado	Endereço	Coordenadas	Bairro	Área Privativa
1	RUA FÉLIX DA CUNHA , 704	-31.771814031909315, - 52.340793788814324	CENTRO	24,00
2	RUA MARECHAL FLORIANO, 174	-31.7677028352513, - 52.34598774184645	CENTRO	30,00
3	RUA PRINCESA ISABEL, 280	-31.769814582762535, - 52.33862557000144	CENTRO	108,00
4	RUA VOLUNTÁRIOS DA PÁTRIA, 692	-31.766686752230072, - 52.338473656488084	CENTRO	38,00
5	RUA QUINZE DE NOVEMBRO, 607	-31.767817118348187, - 52.34110278876807	CENTRO	29,00
6	RUA BARÃO DE SANTA TECLA, 583	-31.763106073859543, - 52.34436618940319	CENTRO	57,00
7	RUA PROFESSOR DOUTOR ARAÚJO, 473	-31.764439533024163, - 52.347269165114454	CENTRO	47,00
8	RUA DOUTOR CASSIANO, 284	-31.765365516260474, - 52.33982606018677	CENTRO	44,00
9	RUA MARECHAL DEODORO,804	-31.764982364326308, - 52.34322622525498	CENTRO	35,00
10	RUA BARÃO DE SANTA TECLA, 583	-31.763106073859543, - 52.34436618940319	CENTRO	70,00
11	RUA QUINZE DE NOVEMBRO, 563	-31.768448923372517, - 52.34134820595965	CENTRO	74,00
12	RUA PADRE ANCHIETA, 2138	-31.766688732800223, - 52.339120876352084	CENTRO	30,00
13	RUA PRINCESA ISABEL, 280	-31.769814582762535, - 52.33862557000144	CENTRO	52,00
14	RUA GOLÇALVES CHAVES,659	-31.76942671050176, - 52.33893509938588	CENTRO	35,00
15	RUA LOBO COSTA,308	-31.77268234029565, - 52.334159109779904	CENTRO	46,00
16	RUA SANTA CRUZ,2439	-31.765845684516616, - 52.33672119251755	CENTRO	50,00
17	RUA DOUTOR CASSIANO, 256	-31.765369281970262, - 52.339354641478955	CENTRO	30,00
18	RUA GOLÇALVES CHAVES, 962	-31.763855767184708, - 52.33635587799839	CENTRO	90,00
19	RUA LOBO DA COSTA, 1261	-31.769738668620178, - 52.34387763284052	CENTRO	52,00
20	RUA VOLUNTÁRIOS DA PÁTRIA, 1176	-31.76443857407769, - 52.342246909446985	CENTRO	30,00

7.2. Continuação do detalhamento dos dados de mercado:

Dado	Padrão	Estado de conservação	Renda	OBSERVAÇÃO	Valor Unitário
1	1	1	1999	PROPER CONSULTORIA IMOBILIARIA	4583,33
2	2	1	1314	REQUINTE IMOVEIS	2690,00
3	1	1	2062	G3 ASSESSORIA IMOBILIARIA	3148,15
4	2	3	1999	MAP CORRETORES	3947,37
5	2	3	1662	IMOBILIARIA DIAS GOMES	5000,00
6	2	1	1330	MARQUES ADMINISTRADORA	3157,89
7	1	1	1330	PROPER CONSULTORIA IMOBILIARIA	2978,72
8	1	2	1743	PROPER CONSULTORIA IMOBILIARIA	3068,18
9	1	3	1637	MARQUES ADMINISTRADORA	3571,43
10	3	2	1330	PROPER CONSULTORIA IMOBILIARIA	4000,00
11	3	3	1662	DDM BROKER LTDA	4851,35
12	2	3	2031	PROPER CONSULTORIA IMOBILIARIA	4933,33
13	2	3	2381	DDM BROKER LTDA	4403,85
14	3	3	1999	PROPER CONSULTORIA IMOBILIARIA	5714,29
15	1	2	1091	PROPER CONSULTORIA IMOBILIARIA	3275,00
16	2	1	2062	PROPER CONSULTORIA IMOBILIARIA	4000,00
17	1	3	1743	FLÁVIO LUIZ MOREIRA DE OLIVEIRA JUNIOR	4500,00
18	1	1	1330	REQUINTE IMOVEIS	2777,78
19	2	2	1897	REQUINTE IMOVEIS	3846,15
20	1	2	1637	G3 ASSESSORIA IMOBILIARIA	3566,67

8. DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS DO MODELO:

Para a composição do modelo foram inicialmente testadas, 5 (cinco) variáveis independentes, considerando como variável Dependente o Valor Unitário (R\$/m²), incluindo a edição de dados, apenas como variável de orientação do Valor Total, este não foi considerado no cálculo.

Após análises e testes da precisão e significância das variáveis de forma global, chegou-se a um modelo apropriado, conforme descrito abaixo:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Padrão de acabamento	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1-Piso cerâmico ou taco antigo,pintura pva simples, teto sem forro. 2- Piso cerâmico esmaltado atual, granitina ou laminado, pintura pva/acrílica, teto com forro. 3- Piso porcelato/granito/mármore, pintura ou textura, sancas de gesso, iluminação embutida.	Sim
Estado de conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1- Imóvel apresenta trincas e/ou destacamento de pintura. 2- Imóvel sem muitas trincas aparentes , mas com pintura necessitando ser refeita. 3 - imóvel sem trincas aparentes com pintura e acabamentos atuais.	Sim

Renda	Numérica	Proxy	Renda Per Capita por Bairro GeoPelotas (2020)	Sim
Área privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m ²	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	Sim

Tabela das Variáveis na amostra consideradas e fronteiras mínimas e máximas e média coletada:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Padrão de acabamento	1,00	3,00	2,00	1,68
Estado de conservação	1,00	3,00	2,00	2,11
Renda	1.091,00	2.381,00	1.290,00	1.732,89
Área privativa	24,00	108,00	84,00	49,53
Valor unitário	2.777,78	5.714,29	2.936,51	3.964,35

9. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS:

Relatório Estatístico - Regressão Linear

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	20
Dados utilizados no modelo:	19

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,9396078 / 0,9408051
Coefficiente de determinação:	0,8828627
Fisher - Snedecor:	26,38
Significância do modelo (%):	0,00

Normalidade dos resíduos:

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

Outliers do modelo de regressão:

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

Análise da Variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Gráus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	4	0,000	26,379
Não Explicada	0,000	14	0,000	
Total	0,000	18		

Equação de Regressão:

Valor unitário = +0,0003693872307 -4,300254189E-05 * Padrão de acabamento -1,05134639E-05 * Estado de conservação +0,09972051478 / Renda -0,003053954952 / Área privativa

Teste de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Padrão de acabamento	x	-5,52	0,01
Estado de conservação	x	-1,52	15,17
Renda	1/x	2,44	2,86
Área privativa	1/x	-4,68	0,04
Valor unitário	1/y	9,82	0,00

Correlações Parciais Isoladas:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Padrão de acabamento	x1	0,00	0,39	-0,18	-0,21	-0,61
Estado de conservação	x2	0,39	0,00	-0,31	0,35	-0,66
Renda	x3	-0,18	-0,31	0,00	-0,27	0,55
Área privativa	x4	-0,21	0,35	-0,27	0,00	-0,52
Valor unitário	y	-0,61	-0,66	0,55	-0,52	0,00

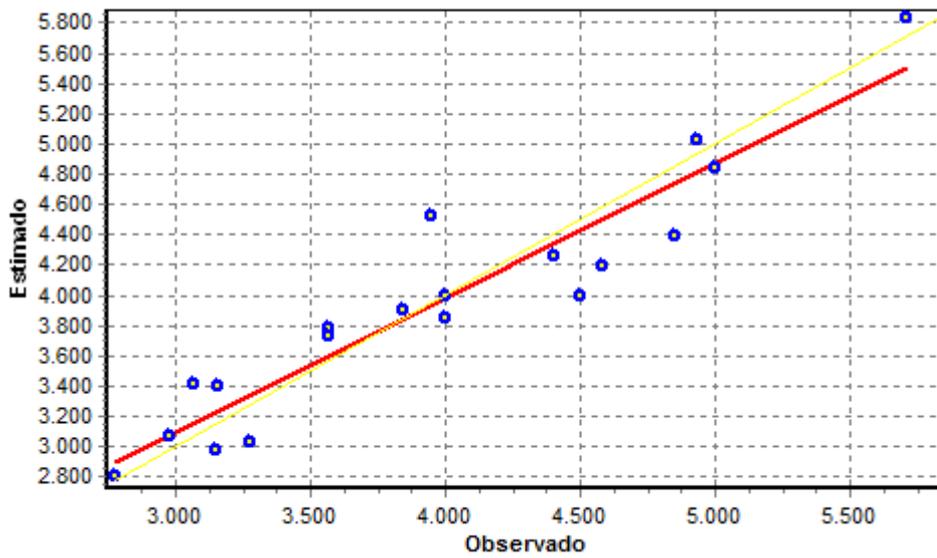
Correlações Parciais Influência:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Padrão de acabamento	x1	0,00	0,06	0,38	0,79	0,83
Estado de conservação	x2	0,06	0,00	0,11	0,04	0,38
Renda	x3	0,38	0,11	0,00	0,30	0,55
Área privativa	x4	0,79	0,04	0,30	0,00	0,78
Valor unitário	y	0,83	0,38	0,55	0,78	0,00

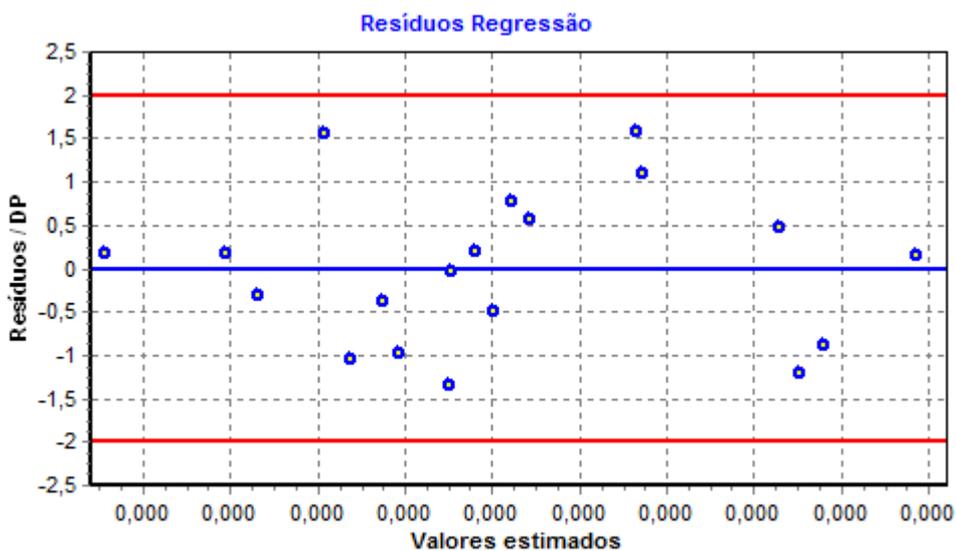
Tabela de fundamentação - NBR 14653-3

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto às variáveis consideradas influenciadoras a priori	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	1
3	Apresentação dos dados	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro 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 a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior e b) o valor estimado não ultrapasse 30 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:



Resíduos da Regressão Linear



Modelo:

Salas Pelotas/RS

Data de Referência:

segunda-feira, 16 de outubro de 2023

Dados para a projeção de valores:

Padrão de acabamento = 1,00

Estado de conservação = 1,00

Renda = 1.897,00

Área privativa = 41,37

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário

Mínimo (4,18%) = 3.252,51

Médio = 3.394,22

Máximo (4,56%) = 3.548,85

Valor Total

Mínimo = 134.556,44

Médio = 140.419,03

Máximo = 146.815,75

Intervalo Predição

Mínimo = 127.214,53

Máximo = 156.682,19

Mínimo (9,40%) = 3.075,04

Máximo (11,58%) = 3.787,34

Campo de Arbítrio

RL Mínimo = 2.885,09

RL Máximo = 3.903,36

10. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA:

Conclui-se que o imóvel analisado, na data referência de **16 de outubro de 2023**, pode ser transacionado a um valor de venda entre R\$ 134.500,00 (cento e trinta e quatro mil e quinhentos reais) e R\$ 146.800,00 (cento e quarenta e seis mil e oitocentos reais), sendo o valor recomendado pelo avaliador, fixado em **R\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais)**, sendo este o valor de tendência, com arredondamento inferior a 1% permitido por norma.

11. QUALIFICAÇÃO LEGAL COMPLETA DOS PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS

Este laudo de avaliação foi fundamento pelo que preconiza as normas brasileiras vigentes de avaliação, NBR 14.653, em suas partes 1 e 2, sob responsabilidade direta do Engenheiro Civil **Gabriel do Valle Ciccozzi**, registrado no conselho de Engenharia e Agronomia (**CREA/PR**) sob o nº **181925-D**.

Documento assinado digitalmente
 **GABRIEL DO VALLE CICCOZZI**
Data: 27/10/2023 09:05:33-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Gabriel do Valle Ciccozzi
Engenheiro Civil
CREA/PR nº 181925 – D

12. ANEXOS

- Anexo I: Relatório Fotográfico do imóvel avaliando;
- Anexo II: Documentação do Imóvel.
- Anexo III: Assinatura de Responsabilidade técnica (ART)

ANEXO I – REGISTRO FOTOGRÁFICO



FACHADA



PORTARIA



VISTA ENTRADA



SALA



BANHEIRO



VISTA LATERAL



CLIMATIZAÇÃO



DIVISÓRIAS

ANEXO II – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

ANEXO III – ASSINATURA DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA