

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

RESUMO

SOLICITANTE:	Saly Administração de Imóveis LTDA	BAIRRO:	GOIÂNIA/GO
IMÓVEL/OBJETO:	Imóvel Urbano – Prédio Comercial	MUNICÍPIO:	Setor Central
ENDEREÇO:	AVENIDA GOIÁS E RUA 05 QUADRA 12 NUMEROS 92/94/96/62/64	UF:	GO
		CEP:	74050-100

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:	Valor Locativo e Venal de Mercado
FINALIDADE DA AVALIAÇÃO:	Locação e venda de imóveis
PROPRIETÁRIO:	BRB BANCO DE BRASÍLIA S/A
ÁREA DO IMÓVEL:	5.374,90m ²

VALOR DE MERCADO

R\$ 20.000.000,00

PRESSUPOSTOS E RESSALVAS

Fundamenta-se nos procedimentos preconizados na NBR 14653-1 e 2

Dados de mercado foram obtidos junto a agentes do mercado imobiliários, todos tomados como de boa fé

A responsabilidade dos documentos fornecidos é do solicitante; as observações in loco foram feitas sem medições.



FOTO DA FACHADA DO EDIFÍCIO

METODOLOGIA	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	
MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DO MERCADO	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:	II
	GRAU DE PRECISÃO:	I

NOME DO RESPONSÁVEL TÉCNICO	CPF DO RT:	FORMAÇÃO DO RT:	CREA DO RT:
Melyssa Karenn Barros Demetrio	030.612.851-99	Engenharia Civil	30333/D-DF
FORMAÇÃO TÉCNICA EM ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS			

Goiânia/GO, 29/07/2022

Responsável técnico: **Melyssa Karenn Barros Demetrio - CREA: 30333/D-DF**

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

1 - DADOS DA AVALIAÇÃO

3.1 - OBJETO:	Imóvel Urbano – Prédio Comercial, LOCALIZADO NA AVENIDA GOIÁS E RUA 05 QUADRA 12 NUMEROS 92/94/96/62/64 AGÊNCIA GOIÂNIA SETOR CENTRAL - GO
3.2 - OBJETIVO:	Valor Locativo e Venal de Mercado
3.3 - FINALIDADE:	Locação e venda de imóveis
3.4 - SOLICITANTE:	Saly Administração de Imóveis LTDA
3.5 - PROPRIETÁRIO:	BRB BANCO DE BRASÍLIA S/A

3.6 - OBSERVAÇÕES:

Este trabalho fundamenta-se nos procedimentos preconizados na NBR 14653-1 e NBR 14653-2, e baseia-se:

a) Na documentação fornecida, constituída por:

DOCUMENTO	NÚMERO	CARTÓRIO
MATRÍCULA	24.546	Registro de Imóveis, 3ª Ofício de Goiânia

b) Em elementos constatados in loco quando da vistoria ao imóvel, efetuada na data de: 26/07/2022

c) Em dados obtidos junto a agentes do mercado imobiliários, todos tomados como de boa fé e, portanto, confiáveis.

d) Não foram efetuadas investigações quanto às correções de documentos fornecidos; as observações in loco foram feitas sem instrumentos de medição.

3.7 - CARACTERIZAÇÃO DO ENTORNO:

Goiânia é a capital do décimo segundo estado mais populoso do Brasil, Goiás, situando-se próximo ao paralelo 16°40'43" sul e do meridiano 49°15'14" oeste. A área do município é controversa, e varia conforme fonte de dados. A própria prefeitura refere 739 km² e o IBGE indica 728,841 km². Suas cidades limítrofes são Nerópolis e Goianápolis ao norte; Aparecida de Goiânia ao sul; Senador Canedo e Bela Vista de Goiás ao leste; e Goianira e Trindade ao oeste.

De acordo com a divisão do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística vigente desde 2017, o município pertence às Regiões Geográficas Intermediária e Imediata de Goiânia. Até então, com a vigência das divisões em microrregiões e mesorregiões, o município fazia parte da microrregião de Goiânia, que por sua vez estava incluída na mesorregião do Centro Goiano.

3 - DADOS DA AVALIAÇÃO

3.8 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Prédio comercial situado na Avenida Goiás E Rua 05 Quadra 12 Números 92/94/96/62/64 - Setor Central - Goiânia/GO.

De acordo com a matrícula do imóvel, a área dos pavimentos é dividida da seguinte forma:

2º subsolo – 1.133,33 m²

1º subsolo – 1.096,70 m²

Térreo – 916,31 m²

Sobreloja – 926,55 m²

3º Pavimento – 607,45 m²

4º Pavimento – 607,45 m²

Terraço – 87,11 m²

Área total construída: 5.374,90m²

3.9 - CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO:

Um período recessivo verificado a partir de 2013 tem-se estendido a 2022, cenário que não deve apresentar novidades a curto prazo, passando a economia por um momento de incertezas, a que se alia conjunturas desestimulantes para investimentos e aquisição de imóveis.

Ainda há espaço para quedas de preços, que já se verifica desde 2015, e somente é esperada recuperação de demanda de imóveis e do preço a partir do ano que vem. A variação de preços vem perdendo para a inflação há bastante tempo, mas existe relativa estabilidade em termos nominais de compra e venda.

A crise política e institucional pela qual o país está passando é tão grave quanto a econômica, que por sua vez é a maior da história, e para complicar, aquela está contaminando esta.

Para recuperação da economia, é necessária a ação coordenada de diversas áreas do governo, simultaneamente ao esforço de aprovação de reformas no congresso.

Mas o cenário básico não é o de sucesso na aprovação das reformas, devido, por exemplo, à eventual maior instabilidade política e dificuldades de articulação da base governista.

3.9 - METODOLOGIA:

De acordo com as referências normativas NBR 14653-1 e 2 atendendo a finalidade e objetivo da avaliação do bem, conforme definido pelo solicitante, adotou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário relativo a imóveis assemelhados, de mesmo segmento e que estejam enquadrados no mesmo universo mercadológico.

Os principais “Elementos de Referência” pesquisados encontram-se em anexo. Por esse processo, o valor do imóvel é definido através de comparações diretas com outros similares, cujos dados (dimensões, características físicas, valor, etc.) estejam disponíveis no mercado imobiliário local, procedendo-se às devidas adequações técnicas às características do imóvel avaliando, ponderando-se os atributos que, intrínseca ou extrinsecamente, exerçam influência na formação do valor.

4 - PESQUISA E CÁLCULOS

4.1 - PESQUISA VALOR LOCATIVO DE MERCADO:

Compõem a amostra, apartamentos em Goiânia. São dados de ofertas, predominantemente.

> Número de dados: 40

> Dados aproveitados: 32

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

Area Const: variável independente, negativa e quantitativa, que indica a área construída do prédio (m²);

Conservação: variável independente, positiva e de códigos alocados, que indica a conservação do imóvel; Sendo: 1 = baixa conservação, 2 = boa conservação, 3 = ótima conservação.

BR=2: variável independente, positiva e dicotômica, que indica a localização do imóvel. Sendo: imóveis localizados em avenida ou BR=2, imóveis não localizados em avenida ou BR=1;

Ind Local: variável independente, positiva e de códigos alocados, que indica o potencial econômico local relativo do setor; Sendo: 1 = inferior; 2 = médio; 3 = superior.

O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado em anexo, destacando-se os seguintes parâmetros principais:

Coefficiente de Correlação: 0,8586

Coefficiente de Determinação: 0,7372

Significância do Modelo: 0,01

Desvio Padrão:

Resíduos: distribuição razoavelmente homocedástica e com tendência à normalidade:

entre -1/+1 desvios padrões: 75%

entre -1,64/+1,64 desvios padrões: 90%

entre -1,96/+1,96 desvios padrões: 96%

Equação:

Função Estimativa:

$$\text{Valor/mês/m}^2 = e^{(+2,10395706 + 179,558581 / \text{Area const} + 0,357528351 * \text{Conservação} + 0,2507391155 * \text{BR}=2 - 0,5148848115 / \text{Ind Loc})}$$

Fazendo-se a estimativa inferencial dos valores em questão com utilização do modelo acima referido, obtivemos os resultados a seguir apresentados, com intervalo de confiança de 80%, campo de arbítrio correspondente à semi-amplitude de 15%.

MEDIDA DE TENDÊNCIA CENTRAL: **MODA**

PROJEÇÃO DE VALORES COM ATRIBUTOS CONSIDERADOS:

Dados para a projeção de valores:

Area const = 5.374,90
Conservação = 3
BR=2 = 2
Ind Loc = 2

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário
Mínimo (12,06%) = 26,36
Médio = 29,98
Máximo (13,71%) = 34,09

Valor Total
Mínimo = 141.700,26
Médio = 161.127,33
Máximo = 183.217,86

			Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)
Estimativa Pontual			29,98	161.127,33
Intervalo de Confiança	Mínimo	12,06%	26,36	141.700,26
	Máximo	13,71%	34,09	183.217,86
	Confiabilidade		80%	
Campo de Arbítrio	Mínimo	15%	25,48	136.968,58
	Máximo	15%	34,48	185.310,43
	Confiabilidade		Superior a 80%	
Adotado			161.000,00	

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

Conforme tabela de enquadramento em anexo, a presente avaliação apresenta a seguinte especificação:

- > Grau de Fundamentação:

II
- > Grau de Precisão:

III

4.12- PESQUISA VALOR VENAL DE MERCADO:

Compõem a amostra, apartamentos em Goiânia. São dados de ofertas, predominantemente.

> Número de dados: 46

> Dados aproveitados: 46

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

AT Ater: variável independente, positiva e quantitativa, que indica a área de terreno do imóvel (m²);

Area Const: variável independente, negativa e quantitativa, que indica a área construída do prédio (m²);

Conservação: variável independente, positiva e de códigos alocados, que indica a conservação do imóvel; Sendo: 1 = baixa conservação, 2 = boa conservação, 3 = ótima conservação;

Meio de quadra=1: variável independente, positiva e dicotômica, que indica a posição do imóvel; Sendo imóvel em esquina=2 e em meio de quadra=1;

Ind Local: variável independente, positiva e de códigos alocados, que indica o potencial econômico local relativo do setor; Sendo: 1 = inferior; 2 = médio; 3 = superior;

Ano: variável independente, positiva e temporal, que indica o ano de referência do dado.

O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado em anexo, destacando-se os seguintes parâmetros principais:

Coefficiente de Correlação: 0,8494

Coefficiente de Determinação: 0,7215

Significância do Modelo: 0,01

Desvio Padrão:

Resíduos: distribuição razoavelmente homocedástica e com tendência à normalidade:

entre -1/+1 desvios padrões: 67%

entre -1,64/+1,64 desvios padrões: 91%

entre -1,96/+1,96 desvios padrões: 100%

Equação:

Função Estimativa:

$$\text{Valor/m}^2 = e^{(+133,4150018 + 351,3809543 / \text{Area Const} + 0,000137994081 * \text{AT Até} + 0,3061499443 * \text{Conservação} + 0,5078788254 * \text{Meio de quadra=1} - 0,06312545407 * \text{Ano} + 0,2776290671 * \text{Ind Loc})}$$

Fazendo-se a estimativa inferencial dos valores em questão com utilização do modelo acima referido, obtivemos os resultados a seguir apresentados, com intervalo de confiança de 80%, campo de arbítrio correspondente à semi-amplitude de 15%.

MEDIDA DE TENDÊNCIA CENTRAL: **MÉDIA**

PROJEÇÃO DE VALORES COM ATRIBUTOS CONSIDERADOS:

Dados para a projeção de valores:

Area Const = 5.374,90

AT Até = 1.158,50

Conservação = 2,00

Meio de quadra=1 = 2,00

Ano = 2.022,00

Ind Loc = 2,00

Valores da Média para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário

Mínimo (19,01%) = 3.021,95

Médio = 3.731,45

Máximo (23,48%) = 4.607,54

Valor Total

Mínimo = 16.242.655,28

Médio = 20.056.191,51

Máximo = 24.765.089,89

			Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)
Estimativa Pontual			3.731,45	20.056.191,51
Intervalo de Confiança	Mínimo	19,01%	3.021,95	16.242.655,28
	Máximo	23,48%	4.607,54	24.765.089,89
	Confiabilidade		80%	
Campo de Arbítrio	Mínimo	15%	3.171,73	17.047.745,01
	Máximo	15%	4.291,17	23.064.596,20
	Confiabilidade		Superior a 80%	
Adotado			20.000.000,00	

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

Conforme tabela de enquadramento em anexo, a presente avaliação apresenta a seguinte especificação:

> Grau de Fundamentação:

II

> Grau de Precisão:

I

5 - ANEXOS:

Tabela de dados amostrais, projeção de valor, modelo de regressão, tratamentos e testes estatísticos;

Tabelas demonstrativas da especificação da avaliação

Documentação do imóvel;

ART - Anotação de Responsabilidade Técnica

6 - CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

Observadas as premissas e referências normativas, com base nos elementos técnicos obtidos, na metodologia adotada e nas características gerais do local e do objeto, e tendo em vista o comportamento atual do mercado imobiliário, AVALIO o imóvel, com área total construída de 5374,90m², situado na Avenida Goiás E Rua 05 Quadra 12 Números 92/94/96/62/64 - Setor Central - Goiânia/GO, objeto do Presente laudo, para Venda em Condições Normais, em R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) e para Locação, em R\$ 161.000,00 (cento e sessenta e um mil reais).

VALOR LOCATIVO DE MERCADO (R\$):

161.000,00	(CENTO E SESSENTA E UM MIL REAIS)
------------	-----------------------------------

VALOR LOCATIVO MINIMO (R\$):

136.850,00	(CENTO E TRINTA E SEIS MIL E OITOCENTOS E CINQUENTA REAIS)
------------	--

VALOR LOCATIVO MÁXIMO (R\$):

185.150,00	(CENTO E OITENTA E CINCO MIL E CENTO E CINQUENTA REAIS)
------------	---

VALOR VENAL DE MERCADO (R\$):

20.000.000,00	(VINTE MILHÕES DE REAIS)
---------------	--------------------------

VALOR DE LIQUIDEZ IMEDIATA (R\$):

15.746.050,00	(QUINZE MILHÕES E SETECENTOS E QUARENTA E SEIS MIL E CINQUENTA REAIS)
---------------	---

Goiânia/GO, 29/07/2022

Responsável técnico: **Melyssa Karenn Barros Demetrio** - CREA: 30333/D-DF

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FOTO 1 - FACHADA PRINCIPAL DO EDIFÍCIO



FOTO 2 - FACHADA



FOTO 3 - FACHADA

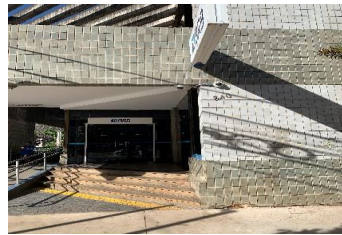


FOTO 4 - ENTRADA



FOTO 5 - ENTRADA



FOTO 6 - ENTRADA



FOTO 7 - TÉRREO



FOTO 8 - TÉRREO ÁREA DE ESPERA



FOTO 9 - TÉRREO CIRCULAÇÃO



FOTO 10 - TÉRREO CIRCULAÇÃO



FOTO 11 - TÉRREO



FOTO 12 - TÉRREO



FOTO 13 - CIRCULAÇÃO

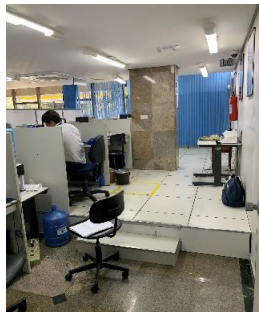


FOTO 14 - ESCRITÓRIOS



FOTO 15 - ESCRITÓRIOS



FOTO 16 - BANHEIRO MASC



FOTO 17 - COPA



FOTO 18 - SALA DE REUNIÕES



FOTO 19 - BANHEIRO FEM

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FOTO 20 - ARQUIVOS



FOTO 21 - ARQUIVOS



FOTO 22 - ARQUIVOS



FOTO 23 - CIRCULAÇÃO

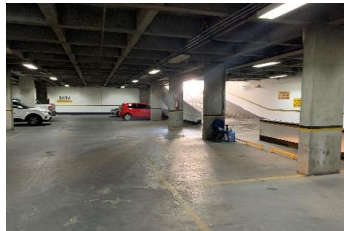


FOTO 24 - GARAGEM

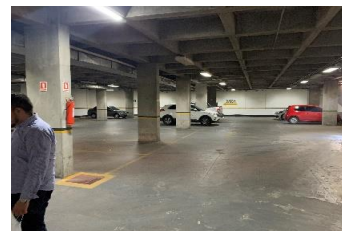


FOTO 25 - GARAGEM



FOTO 26 - GARAGEM



FOTO 27 - GARAGEM



FOTO 28 - GARAGEM



FOTO 29 - 1º PISO ATENDIMENTO



FOTO 30 - 1º PISO ARQUIVOS



FOTO 31 - 1º PISO CIRCULAÇÃO



FOTO 32 - 1º PISO COPA



FOTO 33 - CIRCULAÇÃO



FOTO 34 - ATENDIMENTO



FOTO 35 - BANHEIRO

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FOTO 36 - SALAS 2º PISO



FOTO 37 - SALAS 2º PISO



FOTO 38 - CIRCULAÇÃO 2º PISO



FOTO 39 - SALAS 2º PISO

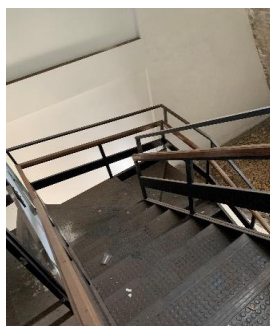


FOTO 40 - ESCADAS



FOTO 41 - CIRCULAÇÃO 2º PISO



FOTO 42 - SALAS 2º PISO



FOTO 43 - CIRCULAÇÃO



FOTO 44 - COPA 2º PISO



FOTO 45 - BANHEIROS

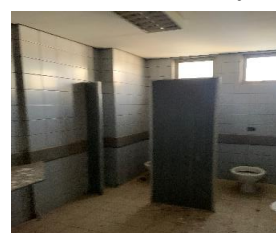


FOTO 46 - BANHEIROS



FOTO 47 - ELEVADOR 3º PISO



FOTO 48 - CIRCULAÇÃO 3º PISO



FOTO 49 - SALAS 3º PISO



FOTO 50 - SALAS 3º PISO

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FOTO 51 - SALAS 3º PISO



FOTO 52 - SALAS 3º PISO



FOTO 53 - BANHEIROS 3º PISO

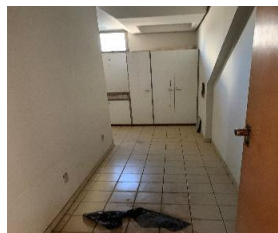


FOTO 54 - SALAS 3º PISO

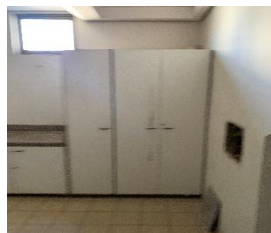


FOTO 55 - SALAS 3º PISO



FOTO 56 - COPA 3º PISO

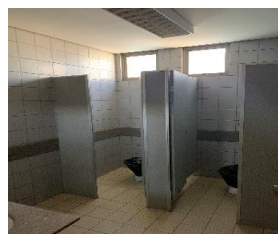


FOTO 58 - BANHEIROS 3º PISO

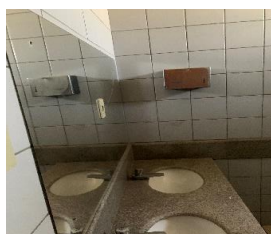


FOTO 57 - BANHEIROS 3º PISO

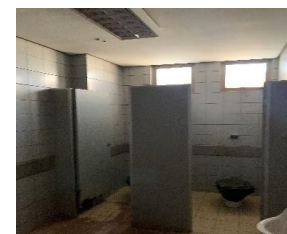


FOTO 59 - BANHEIROS 3º PISO

Modelo:

Prédios em Goiânia/GO

Data de Referência:

29/07/2022

Informações Complementares:**Dados para a projeção de valores:**

- Area const = 5.374,90
- Conservação = 3
- BR=2 = 2
- Ind Loc = 2

- Endereço = Avenida Goiás e Rua 05 Quadra 05
- Complemento = Numeros 92/94/96/62/64
- Bairro = Setor Central
- Informante =
- Telefone =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Mínimo (12,06%) = 26,36
- Médio = 29,98
- Máximo (13,71%) = 34,09

- Valor Total
- Mínimo = 141.700,26
- Médio = 161.127,33
- Máximo = 183.217,86

- Intervalo Predição
- Mínimo = 115.832,69
- Máximo = 224.133,77
- Mínimo (28,11%) = 21,55
- Máximo (39,10%) = 41,70
-
- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 25,48
- RL Máximo = 34,47

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

- Prédios em Goiânia/GO

2) Data de referência:

- 29/07/2022

3) Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	11
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	40
Dados utilizados no modelo:	32

4) Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,8586121 / 0,8737309
Coeficiente de determinação:	0,7372148
Fisher - Snedecor:	18,94
Significância do modelo (%):	0,01

5) Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	75%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	90%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	96%

6) Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	3,13%

7) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	4,055	4	1,014	18,936
Não Explicada	1,445	27	0,054	
Total	5,500	31		

8) **Equação de regressão:**

$\ln(\text{Valor}/\text{mês}/\text{m}^2) = +2,10395706 + 179,558581 / \text{Area const} + 0,357528351 * \text{Conservação} + 0,2507391155 * \text{BR}=2 - 0,5148848115 / \text{Ind Loc}$

- Função estimativa (moda):**

$\text{Valor}/\text{mês}/\text{m}^2 = +7,771220513 * e^{(+179,558581 / \text{Area const})} * e^{(+0,357528351 * \text{Conservação})} * e^{(+0,2507391155 * \text{BR}=2)} * e^{(-0,5148848115 / \text{Ind Loc})}$

- Função estimativa (mediana):**

$\text{Valor}/\text{mês}/\text{m}^2 = +8,198547959 * e^{(+179,558581 / \text{Area const})} * e^{(+0,357528351 * \text{Conservação})} * e^{(+0,2507391155 * \text{BR}=2)} * e^{(-0,5148848115 / \text{Ind Loc})}$

- Função estimativa (média):**

$\text{Valor}/\text{mês}/\text{m}^2 = +8,420944325 * e^{(+179,558581 / \text{Area const})} * e^{(+0,357528351 * \text{Conservação})} * e^{(+0,2507391155 * \text{BR}=2)} * e^{(-0,5148848115 / \text{Ind Loc})}$

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area const	1/x	2,22	3,49
Conservação	x	6,05	0,01
BR=2	x	3,03	0,54
Ind Loc	1/x	-3,06	0,49
Valor/mês/m ²	ln(y)	8,20	0,01

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Area const	Isoladas	Influência
Conservação	0,11	0,27
BR=2	-0,03	0,24
Ind Loc	-0,35	0,07
Valor/mês/m ²	0,40	0,39

Correlações parciais para Conservação	Isoladas	Influência
---------------------------------------	----------	------------

SisDEA Home - Modelagem de Dados

BR=2	-0,11	0,45
Ind Loc	-0,15	0,31
Valor/mês/m ²	0,65	0,76

Correlações parciais para BR=2	Isoladas	Influência
Ind Loc	-0,06	0,19
Valor/mês/m ²	0,25	0,50

Correlações parciais para Ind Loc	Isoladas	Influência
Valor/mês/m ²	-0,52	0,51

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

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

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

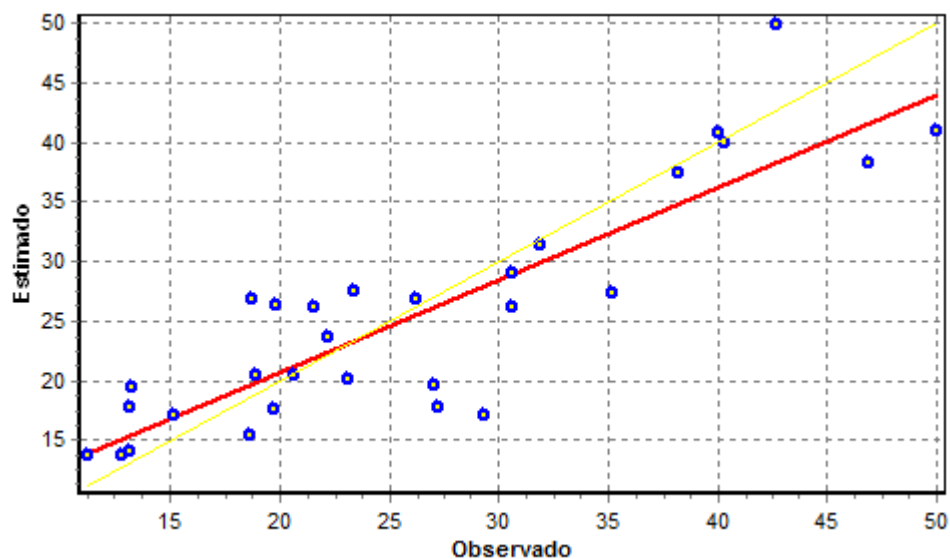
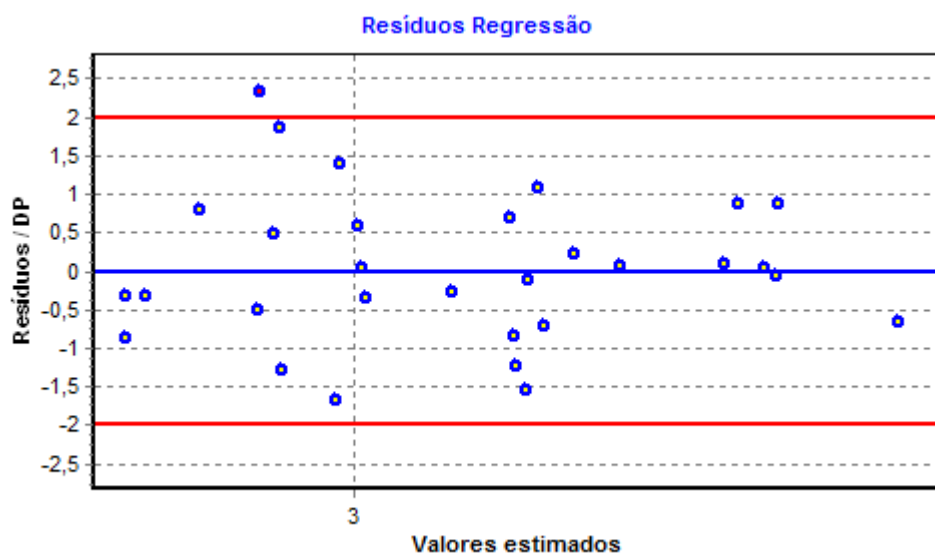


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



	Dado		Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone
	1	.	Avenida 85		Setor Sul	Provenda Imobiliária	(62) 98524-0272
	2	.	Rua 115	pé direito duplo	Setor Sul	Lokal Imobiliária	(62) 3092-4664
	3	.	BR 153	Galpão	Jardim da Luz	Wallace dos Reis	(62) 98475-5415
	4	.	Estr. São Jorge, 521	salão	Parque Maracanã	Provenda Imobiliária	(62) 98524-0272
	5	.	Avenida 85, 1070	Prédio comercial	Setor Sul	Alfa Center Imóveis	(62) 3236-6112
	6	.	Setor Pedro Ludovico		Setor Pedro Ludovico	Pina Imóveis	(62) 3920-0001
	7	.	Avenida República do Líbano	Agência República do Líbano	Setor Oeste	Weder(Caixa/Gilog)	(62) 3612-1566
	8	.	Avenida Portugal, 33	Prédio comercial	Setor Oeste	Pointer Imóveis	(62) 3609-4777
	9	.	Rua 18, 222	Ed. Dr. João Braz Borges	Setor Oeste	Alfa Center Imóveis	(62) 3236-6112
	10	.	GO 060	frente para a BR	Recreio dos Funcionários	Pina Imóveis	(62) 3920-0001
	11	.	Rua C-257, 200		Setor Nova Suíça	Conectiva Imóveis	(62) 3232-8000
	12	.	Setor Marechal Rondon	Com Pé direito de 10 metros	Setor Marechal Rondon	Pina Imóveis	(62) 3920-0001
	13	.	Rua 255, 71	Agência Adilson Seabra, CAIXA	Setor Leste Universitário	Weder(Caixa/Gilog)	(62) 3612-1566
	14	.	Avenida T-10	loja comercial	Setor Bueno	Provenda Imobiliária	(62) 98524-0272
	15	.	Setor Bueno	Prédio comercial	Setor Bueno	Pina Imóveis	(62) 3920-0001
	16	.	Rua T 53		Setor Bueno	Cristal Imóveis GO	(62) 3285-6000
	17	.	Avenida T-10	loja comercial	Setor Bueno	Provenda Imobiliária	(62) 98524-0272
	18	.	Avenida T-4	Agência em Shopping	Setor Bueno	Weder(Caixa/Gilog)	(62) 3612-1566
	19	.	Rua 04 Nº 925	Ed. Trianon	Setor Central	Getúlio Romão	(62) 99981-2890
	20	.	Avenida T-9	pé direito duplo	Jardim America	Líder Imobiliária	(62) 98253-0910
	21	.	Avenida T-10, 1080	Prédio comercial	Setor Bueno	Provenda Imobiliária	(62) 98524-0272
	22	.	Avenida T-10	4 pavz com elevador	Setor Bueno	Ribas Pinheiro Imóveis	(62) 3432-0606
	23	.	Avenida T-2	com elevador	Setor Bueno	Ponto 10 Consultoria	(62) 3093-2828
	24	.	Avenida Castelo Branco	Salão com mezanino	Setor Campinas	Alfa Center Imóveis	(62) 3236-6112
	25	.	Rua 19, 167	terreo + 2 andares em frente a Justiça Federal	Setor Central	Sahb Imóveis	(62) 98115-3431
	26	.	Alameda do Botafogo	4 Pavz sendo 1 subsolo	Setor Central	N2R Imóveis	(62) 3248-3400
	27	.	Rua 4, 325	2 pavz	Setor Central	Desenrola Imóveis	(62) 99968-0705
	28	.	Av. Goiás, Nº 1027, Qd. 13 Lt. 58/111	Prédio comercial com amplo pé direito	Setor Central	Vesper Imobiliaria	(62) 3250-5500
	29	.	Rua 7, 178	3 pavz + elevador	Setor Central	Camelo Imóveis	(62) 99618-4786
	30	.	Avenida Anhanguera, 4467	2 pavz	Setor Central	Camelo Imóveis	(62) 99618-4786
	31	.	Rua 19, 167	3 pavz	Setor Central	Sahb Imóveis	(62) 98115-3431
	32	.	AVENIDA T 12	prédio misto	SETOR BUENO	Vésper imóveis	(62) 98404 - 9393
	33	.	AVENIDA T 02	prédio comercial	SETOR BUENO	Alfa Center Imóveis	(62) 98606 - 7457
	34	.	Rua 3, 399	Prédio comercial	Setor Central	Pointer Imoveis	(62) 3609-4777
	35	.	Rua 7, 178	3 pavz	Setor Central	Camelo Imóveis	(62) 99618-4786
	36	.	Rua 05	prédio misto	Setor Oeste	Vésper imóveis	(62) 98404 - 9392
	37	.	Rua 98	3 pavz	Setor Sul	FUTTURA	(62) 3092 - 4050
	38	.	Rua 94, 850	3 pavz	Setor Sul	AGM Imóveis	(62) 3240-8013
	39	.	AVENIDA CASTELO BRANCO	prédio comercial	SETOR CAMPINAS	Alfa Center Imóveis	(62) 98606 - 7456

	Area const	* Area terreno	Conserv...	* Exist Gara...	* Vg Gar	BR=2	Ind Loc	* Ano	* Trans	* Valor/mês	Valor/mês/m²
	2.570,50	3.161,00	2	1	64	2	1	2.020	2	70.000,00	27,23
	1.950,00	650,00	3	2	24	1	1	2.020	2	45.000,00	23,08
	20.000,00	27.000,00	3	2	50	2	1	2.020	2	300.000,00	15,00
	650,00	1.300,00	1	1	60	1	1	2.020	2	10.000,00	15,38
	2.507,00	805,00	2	2	28	2	1	2.020	2	33.000,00	13,16
	1.902,00	634,00	2	2	10	1	1	2.020	2	25.000,00	13,14
	1.400,00	1.200,00	3	2	25	2	1	2.020	2	36.742,00	26,24
	3.300,00	579,00	3	2	30	2	1	2.020	2	48.000,00	14,55
	1.771,00	529,82	3	2	15	1	1	2.020	2	36.500,00	20,61
	5.600,00	29.000,00	2	1	20	2	1	2.020	2	85.000,00	15,18
	940,00	370,50	3	2	12	1	3	2.020	2	30.000,00	31,91
	3.300,00	5.800,00	2	2	80	1	2	2.020	2	65.000,00	19,70
	1.300,00	980,00	3	2	20	1	2	2.020	2	45.694,00	35,15
	900,00	900,00	3	1	16	2	3	2.020	2	36.000,00	40,00
	1.600,00	533,33	3	2	26	1	3	2.020	2	49.000,00	30,63
	1.600,00	400,00	1	2	5	1	3	2.020	2	15.000,00	9,38
	444,84	444,84	3	1	8	2	3	2.020	2	19.000,00	42,71
	1.300,00	400,00	3	2	15	2	3	2.020	2	61.000,00	46,92
	1.854,00	2.000,00	3	1	0	1	2	2.020	2	40.000,00	21,57
	800,00	800,00	2	1	10	2	2	2.020	2	15.000,00	18,75
	993,00	331,00	3	1	15	2	3	2.020	2	40.000,00	40,28
	1.570,00	1.200,00	3	2	11	2	3	2.020	2	60.000,00	38,22
	1.600,00	550,00	2	2	16	2	3	2.020	2	49.000,00	30,63
	1.070,00	1.022,00	1	2	50	2	1	2.020	2	12.000,00	11,21
	873,70	291,23	2	1	0	1	2	2.021	2	16.500,00	18,89
	860,00	215,00	2	2	14	2	2	2.021	2	17.000,00	19,77
	332,00	166,00	3	1	0	1	2	2.021	2	16.600,00	50,00
	665,46	990,22	1	1	0	2	2	2.021	2	18.000,00	27,05
	1.100,00	400,00	1	1	0	1	2	2.021	2	14.000,00	12,73
	1.800,00	900,00	2	1	0	2	2	2.021	2	40.000,00	22,22
	873,70	300,00	2	1	0	1	2	2.022	2	16.500,00	18,89
	880,00	880,00	3	1	0	2	3	2.022	2	25.000,00	28,41
	1.330,00	750,00	1	2	26	2	2	2.022	2	39.000,00	29,32
	1.136,00	868,00	2	2	11	1	2	2.022	2	15.000,00	13,20
	1.100,00	400,00	1	1	0	1	2	2.022	2	14.000,00	12,73
	900,00	900,00	2	1	0	2	2	2.022	2	16.000,00	17,78
	1.520,00	1.250,00	2	1	0	2	2	2.022	2	15.000,00	9,87
	969,00	350,00	2	1	6	1	1	2.022	2	18.000,00	18,58
	1.070,00	1.070,00	2	2	50	2	3	2.022	2	25.000,00	23,36

Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

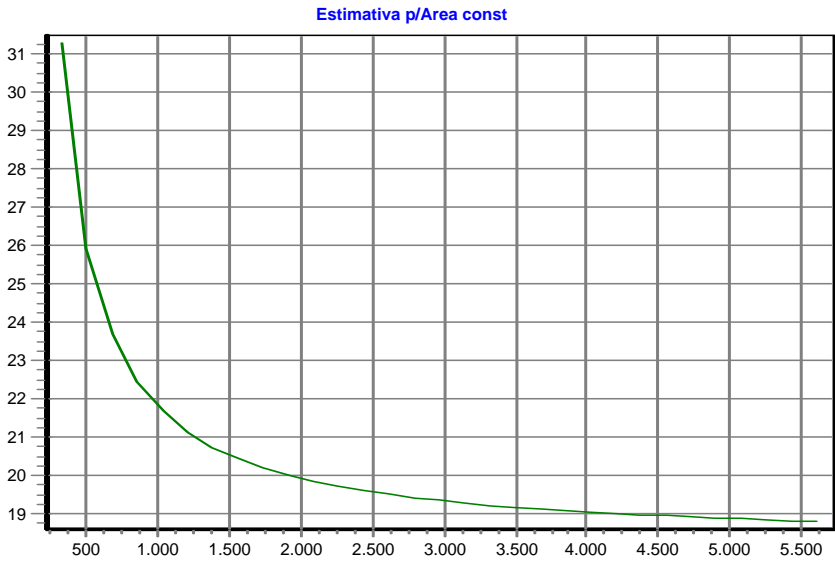


Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

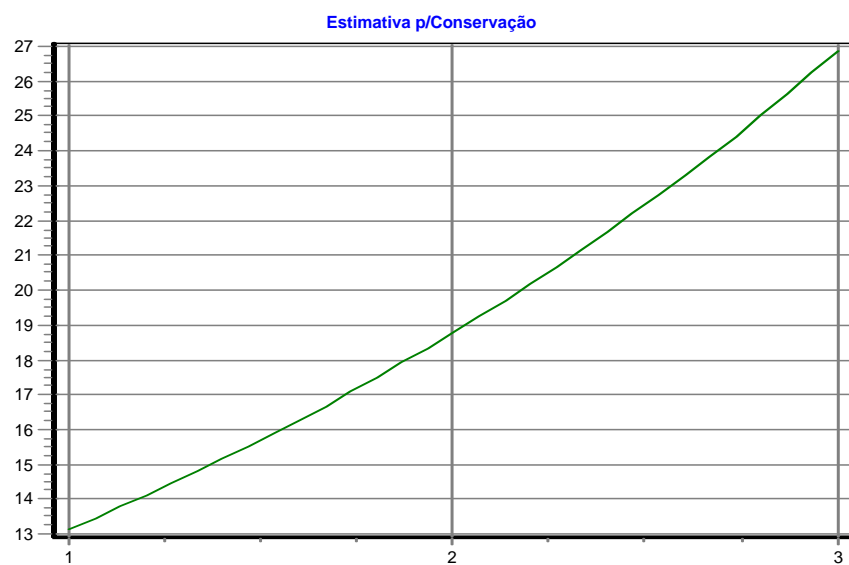


Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

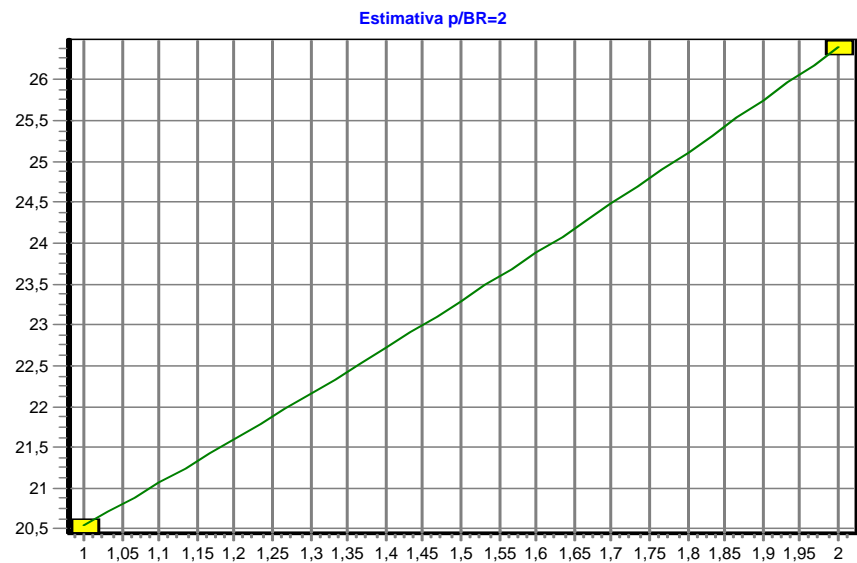
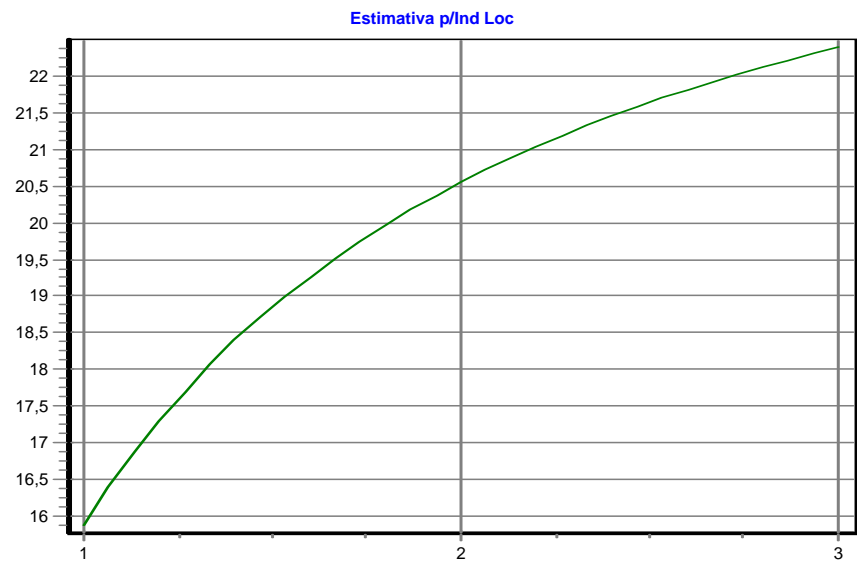
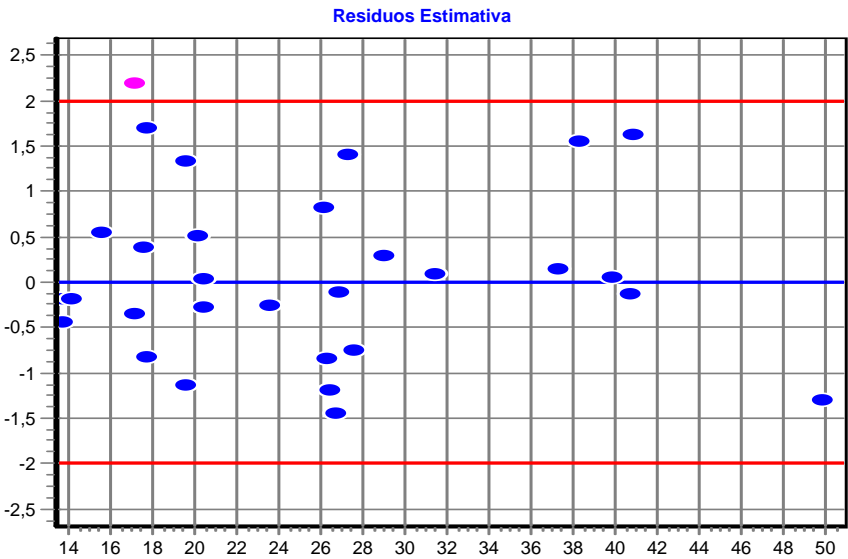


Gráfico da elasticidade da função no ponto médio



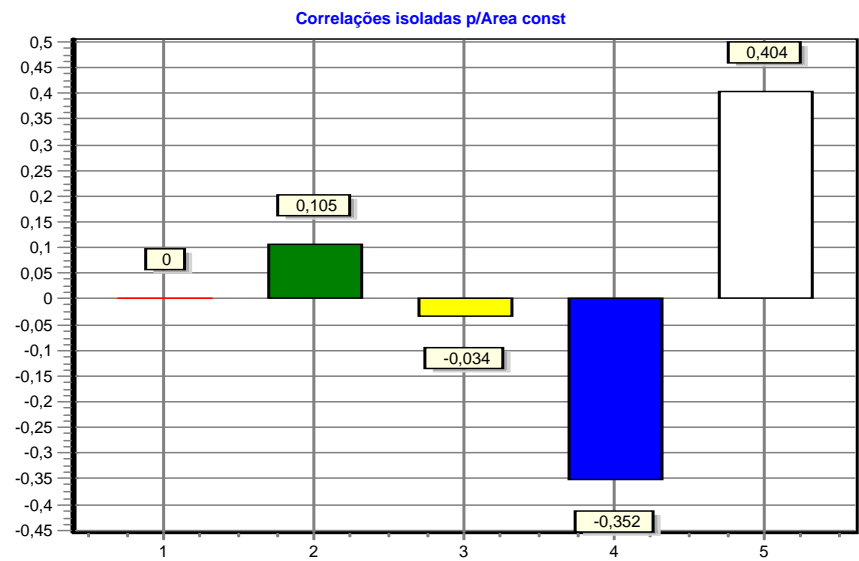
Da...	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo...	Residuo/DP ...	Residuo/DP ...	Variação Inicial	Variação Resi...	Variação Expl...
1	27,23	17,73	9,50	34,87%	1,70	1,85	0,09%	10,73%	-3,20%
2	23,08	20,18	2,90	12,58%	0,52	0,58	0,15%	1,00%	-0,11%
3	18,58	15,49	3,09	16,63%	0,55	0,79	1,31%	1,14%	1,37%
5	13,16	17,76	-4,60	-34,99%	-0,83	-1,30	4,22%	2,52%	4,75%
6	13,14	14,14	-1,00	-7,64%	-0,18	-0,32	4,23%	0,12%	5,51%
7	26,24	26,88	-0,64	-2,44%	-0,11	-0,10	0,02%	0,05%	0,01%
9	20,61	20,36	0,25	1,19%	0,04	0,05	0,65%	0,01%	0,85%
11	31,91	31,40	0,51	1,61%	0,09	0,07	1,19%	0,03%	1,55%
12	19,70	17,58	2,12	10,76%	0,38	0,49	0,92%	0,53%	1,04%
13	35,15	27,33	7,82	22,25%	1,40	1,09	2,67%	7,27%	1,24%
14	22,22	23,64	-1,42	-6,38%	-0,25	-0,27	0,29%	0,24%	0,30%
15	19,77	26,36	-6,59	-33,33%	-1,18	-1,24	0,89%	5,16%	-0,43%
16	50,00	40,88	9,12	18,24%	1,63	0,87	17,02%	9,89%	19,23%
17	18,89	20,45	-1,56	-8,24%	-0,28	-0,34	1,20%	0,29%	1,48%
18	12,73	13,71	-0,98	-7,69%	-0,18	-0,32	4,52%	0,11%	5,89%
20	21,57	26,22	-4,65	-21,58%	-0,83	-0,84	0,41%	2,58%	-0,26%
21	18,89	20,45	-1,56	-8,24%	-0,28	-0,34	1,20%	0,29%	1,48%
22	13,20	19,50	-6,30	-47,72%	-1,13	-1,69	4,19%	4,72%	4,03%
23	12,73	13,71	-0,98	-7,69%	-0,18	-0,32	4,52%	0,11%	5,89%
24	27,05	19,60	7,45	27,55%	1,34	1,39	0,08%	6,61%	-1,95%
25	23,36	27,57	-4,21	-18,02%	-0,75	-0,72	0,12%	2,11%	-0,50%
26	11,21	13,68	-2,47	-22,03%	-0,44	-0,86	5,67%	0,73%	7,21%
27	29,32	17,12	12,20	41,59%	2,19	2,32	0,43%	17,69%	-4,92%
29	30,63	26,08	4,55	14,86%	0,82	0,70	0,77%	2,46%	0,24%
30	38,22	37,37	0,85	2,23%	0,15	0,10	4,62%	0,09%	6,02%
31	40,28	39,93	0,35	0,86%	0,06	0,04	6,22%	0,01%	8,15%
32	46,92	38,26	8,66	18,45%	1,55	0,88	13,02%	8,91%	14,30%
33	42,71	49,90	-7,19	-16,84%	-1,29	-0,67	8,42%	6,15%	9,13%
35	30,63	29,02	1,61	5,27%	0,29	0,23	0,77%	0,31%	0,91%
36	40,00	40,69	-0,69	-1,72%	-0,12	-0,07	5,99%	0,06%	7,83%
37	15,18	17,08	-1,90	-12,49%	-0,34	-0,51	2,94%	0,43%	3,72%
40	18,75	26,78	-8,03	-42,80%	-1,44	-1,54	1,25%	7,66%	-0,74%

Gráfico de Resíduos padronizados x Valores estimados

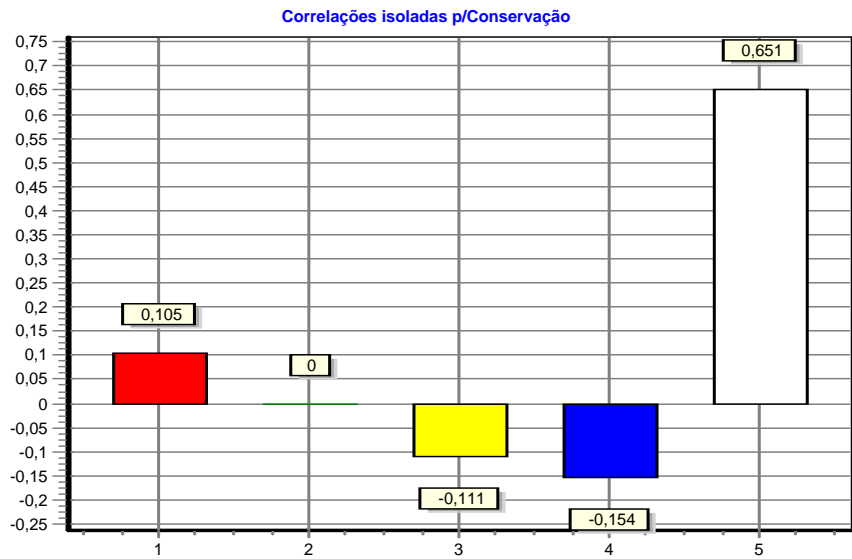


Id	Variável	Transf.	Alias	x1	x2	x3	x4	y
	Area const	1/x	x1	0	0,11	-0,03	-0,35	0,40
	Conservação	x	x2	0,11	0	-0,11	-0,15	0,65
	BR=2	x	x3	-0,03	-0,11	0	-0,06	0,25
	Ind Loc	1/x	x4	-0,35	-0,15	-0,06	0	-0,52
	Valor/mês/m²	ln(y)	y	0,40	0,65	0,25	-0,52	0

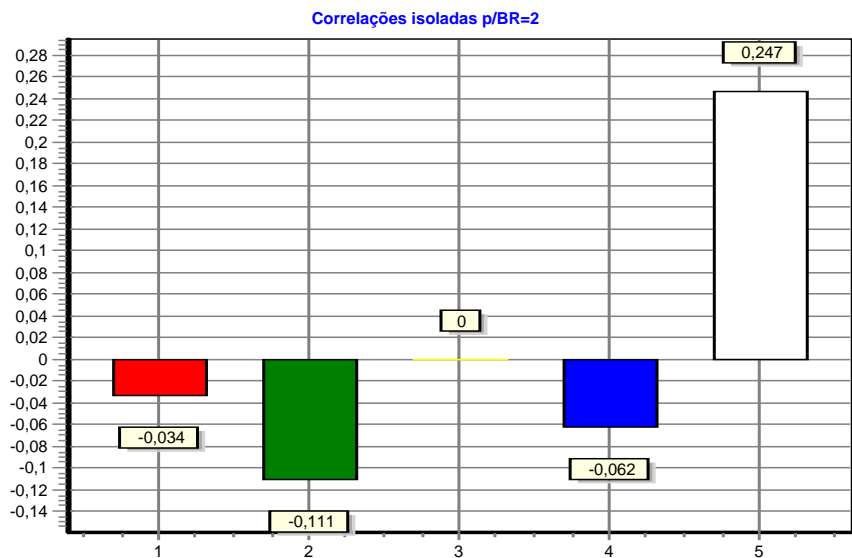
Correlações parciais isoladas



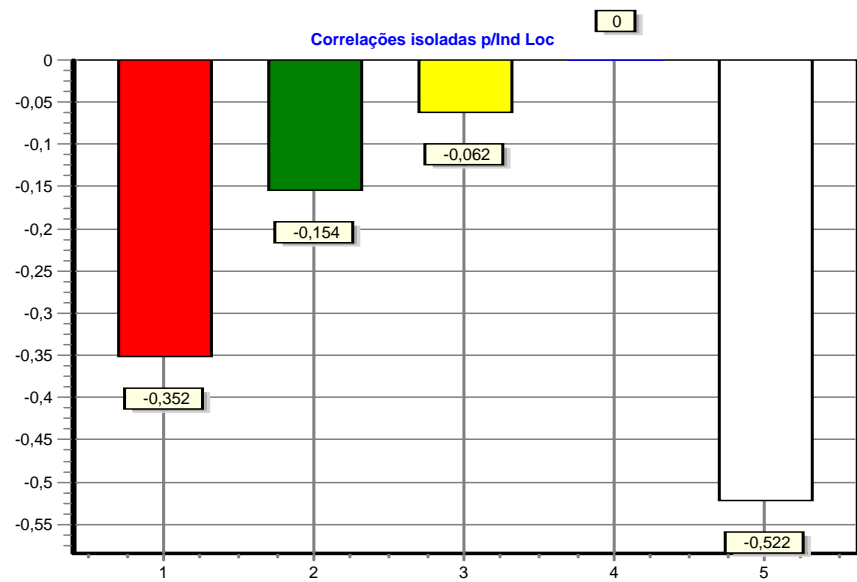
Correlações parciais isoladas



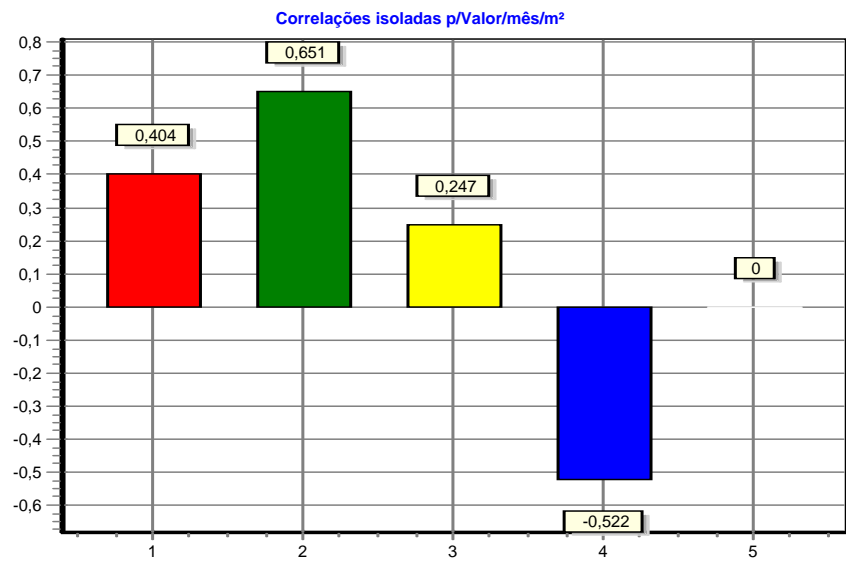
Correlações parciais isoladas



Correlações parciais isoladas



Correlações parciais isoladas



Dados	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo Relati...	Resíduo/DP Estimativa	Resíduo/DP Regressão
1	27,23	17,73	9,50	34,87%	1,70	1,85
2	23,08	20,18	2,90	12,58%	0,52	0,58
3	18,58	15,49	3,09	16,63%	0,55	0,79
5	13,16	17,76	-4,60	-34,99%	-0,83	-1,30
6	13,14	14,14	-1,00	-7,64%	-0,18	-0,32
7	26,24	26,88	-0,64	-2,44%	-0,11	-0,10
9	20,61	20,36	0,25	1,19%	0,04	0,05
11	31,91	31,40	0,51	1,61%	0,09	0,07
12	19,70	17,58	2,12	10,76%	0,38	0,49
13	35,15	27,33	7,82	22,25%	1,40	1,09
14	22,22	23,64	-1,42	-6,38%	-0,25	-0,27
15	19,77	26,36	-6,59	-33,33%	-1,18	-1,24
16	50,00	40,88	9,12	18,24%	1,63	0,87
17	18,89	20,45	-1,56	-8,24%	-0,28	-0,34
18	12,73	13,71	-0,98	-7,69%	-0,18	-0,32
20	21,57	26,22	-4,65	-21,58%	-0,83	-0,84
21	18,89	20,45	-1,56	-8,24%	-0,28	-0,34
22	13,20	19,50	-6,30	-47,72%	-1,13	-1,69
23	12,73	13,71	-0,98	-7,69%	-0,18	-0,32
24	27,05	19,60	7,45	27,55%	1,34	1,39
25	23,36	27,57	-4,21	-18,02%	-0,75	-0,72
26	11,21	13,68	-2,47	-22,03%	-0,44	-0,86
27	29,32	17,12	12,20	41,59%	2,19	2,32
29	30,63	26,08	4,55	14,86%	0,82	0,70
30	38,22	37,37	0,85	2,23%	0,15	0,10
31	40,28	39,93	0,35	0,86%	0,06	0,04
32	46,92	38,26	8,66	18,45%	1,55	0,88
33	42,71	49,90	-7,19	-16,84%	-1,29	-0,67
35	30,63	29,02	1,61	5,27%	0,29	0,23
36	40,00	40,69	-0,69	-1,72%	-0,12	-0,07
37	15,18	17,08	-1,90	-12,49%	-0,34	-0,51
40	18,75	26,78	-8,03	-42,80%	-1,44	-1,54

Gráfico de Valores Estimados x Observados

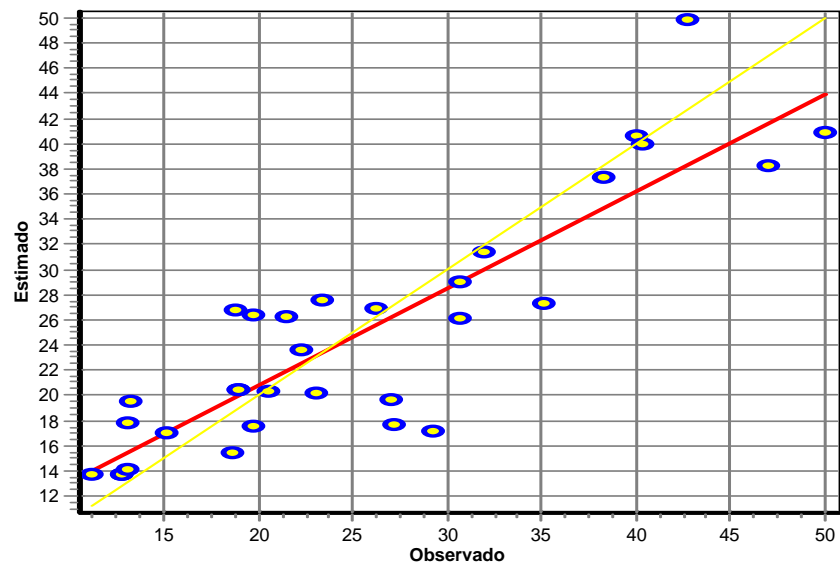
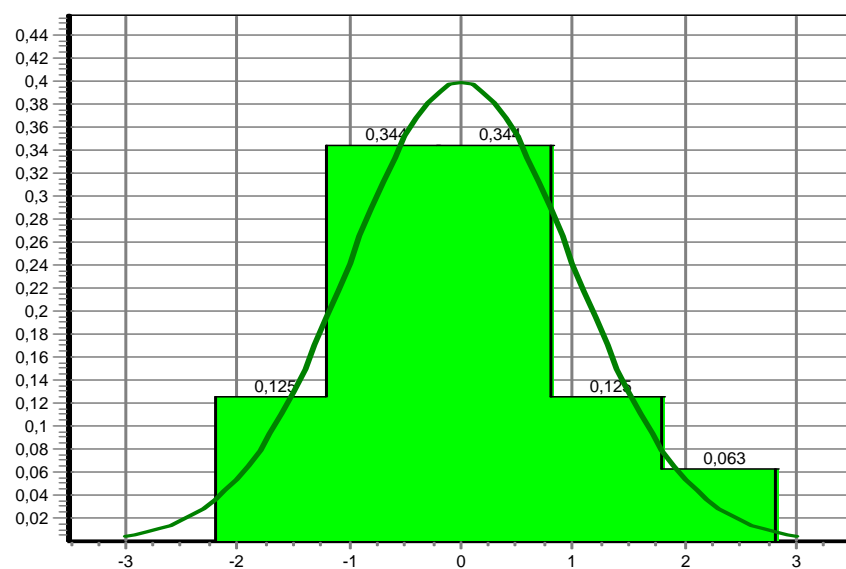


Gráfico de Aderência à Curva Normal Reduzida



Modelo:

Prédios em Goiânia/GO

Data de Referência:

29/07/2022

Informações Complementares:**Dados para a projeção de valores:**

- Area Const = 5.374,90
- AT Até = 1.158,50
- Conservação = 2,00
- Meio de quadra=1 = 2,00
- Ano = 2.022,00
- Ind Loc = 2,00

- Endereço = Avenida Goiás e Rua 05 Quadra 05
- Complemento = Numeros 92/94/96/62/64
- Bairro = Setor Central - Goiânia/GO
- Informante =
- Telefone =

Valores da Média para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (19,01%) = 3.021,95
 - Médio = 3.731,45
 - Máximo (23,48%) = 4.607,54

- Valor Total
 - Mínimo = 16.242.655,28
 - Médio = 20.056.191,51
 - Máximo = 24.765.089,89

- Intervalo Predição
 - Mínimo = 13.095.458,23
 - Máximo = 30.716.818,84
 - Mínimo (34,71%) = 2.436,41
 - Máximo (53,15%) = 5.714,86

- - Campo de Arbório
 - RL Mínimo = 3.171,74
 - RL Máximo = 4.291,17

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

- Prédios em Goiânia/GO

2) Data de referência:

- 29/07/2022

3) Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	12
Variáveis utilizadas no modelo:	7
Total de dados:	46
Dados utilizados no modelo:	46

4) Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,8494190 / 0,8828509
Coeficiente de determinação:	0,7215126
Fisher - Snedecor:	16,84
Significância do modelo (%):	0,01

5) Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	67%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	91%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

6) Outliers do modelo de regressão:

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

7) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	8,217	6	1,370	16,840
Não Explicada	3,172	39	0,081	
Total	11,389	45		

8) **Equação de regressão:**

$\ln(\text{Valor}/\text{m}^2) = +133,4150018 + 351,3809543 / \text{Area Const} + 0,000137994081 * \text{AT Até} + 0,3061499443 * \text{Conservação} + 0,5078788254 * \text{Meio de quadra}=1 - 0,06312545407 * \text{Ano} + 0,2776290671 * \text{Ind Loc}$

- Função estimativa (moda):**

$\text{Valor}/\text{m}^2 = +8,055256746\text{E}+057 * e^{(+351,3809543 / \text{Area Const})} * e^{(+0,000137994081 * \text{AT Até})} * e^{(+0,3061499443 * \text{Conservação})} * e^{(+0,5078788254 * \text{Meio de quadra}=1)} * e^{(-0,06312545407 * \text{Ano})} * e^{(+0,2776290671 * \text{Ind Loc})}$

- Função estimativa (mediana):**

$\text{Valor}/\text{m}^2 = +8,737739394\text{E}+057 * e^{(+351,3809543 / \text{Area Const})} * e^{(+0,000137994081 * \text{AT Até})} * e^{(+0,3061499443 * \text{Conservação})} * e^{(+0,5078788254 * \text{Meio de quadra}=1)} * e^{(-0,06312545407 * \text{Ano})} * e^{(+0,2776290671 * \text{Ind Loc})}$

- Função estimativa (média):**

$\text{Valor}/\text{m}^2 = +9,100367645\text{E}+057 * e^{(+351,3809543 / \text{Area Const})} * e^{(+0,000137994081 * \text{AT Até})} * e^{(+0,3061499443 * \text{Conservação})} * e^{(+0,5078788254 * \text{Meio de quadra}=1)} * e^{(-0,06312545407 * \text{Ano})} * e^{(+0,2776290671 * \text{Ind Loc})}$

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area Const	1/x	4,66	0,01
AT Até	x	1,97	5,58
Conservação	x	4,47	0,01
Meio de quadra=1	x	4,79	0,01
Ano	x	-2,15	3,76
Ind Loc	x	2,80	0,79
Valor/m ²	ln(y)	2,26	2,98

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Area Const	Isoladas	Influência
AT Até	-0,37	0,48
Conservação	-0,16	0,53
Meio de quadra=1	0,11	0,15
Ano	0,38	0,47
Ind Loc	0,09	0,20

SisDEA Home - Modelagem de Dados

Valor/m ²	0,34	0,60
----------------------	------	------

Correlações parciais para AT Até	Isoladas	Influência
Conservação	-0,07	0,27
Meio de quadra=1	0,31	0,08
Ano	-0,28	0,07
Ind Loc	-0,20	0,16
Valor/m ²	0,13	0,30

Correlações parciais para Conservação	Isoladas	Influência
Meio de quadra=1	0,02	0,23
Ano	0,13	0,27
Ind Loc	0,40	0,05
Valor/m ²	0,43	0,58

Correlações parciais para Meio de quadra=1	Isoladas	Influência
Ano	-0,18	0,07
Ind Loc	-0,20	0,37
Valor/m ²	0,57	0,61

Correlações parciais para Ano	Isoladas	Influência
Ind Loc	0,35	0,34
Valor/m ²	-0,02	0,33

Correlações parciais para Ind Loc	Isoladas	Influência
Valor/m ²	0,29	0,41

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

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

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

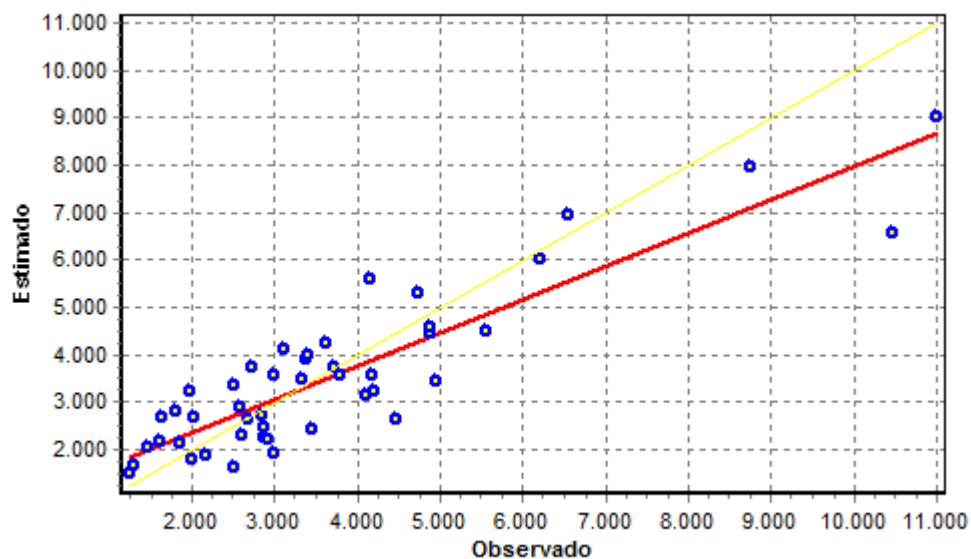
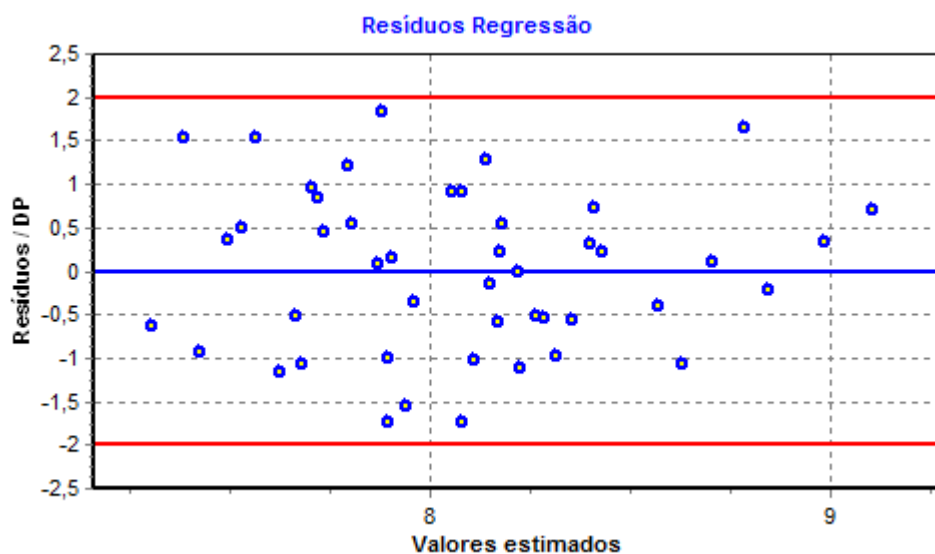


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



	Dado		Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone	Area Const
	1	.	Rua T	Possui 2 Pavs	Setor Bueno	Acontece Imobiliária	(61) 3341-3535	950,00
	2	.	Avenida Contorno	Possui 5 Pavs com elevador	Setor Norte Ferroviário	Marcos Aurélio Vieira Silva	(61) 99609-8625	4.500,00
	3	.	Avenida Contorno	Possui 2 Pavs	Setor Norte Ferroviário	Marcos Aurélio Vieira Silva	(61) 99609-8625	10.000,00
	4	.	Avenida C-17	Prédio Comercial	Setor Sudoeste	Alfa Center Imóveis	(62) 2323-6611	1.300,00
	5	.	Avenida Castelo Branco	Possui 5 pavs, com garagem...	Setor Coimbra	Azul Imóveis	(62) 3088-0241	4.194,95
	6	.	Avenida Castelo Branco	Possui 2 Pavs	Setor Coimbra	Mayconn Braga	(62) 3088-2018	2.970,00
	7	.	Avenida Tocantins	3 Pavimentos	Setor Central	Lokal Imobiliária	(62) 3092-4664	400,00
	8	.	Rua Juriti		Santa Genoveva	Brasil Brokers Goiania	(62) 3209-2000	603,00
	9	.	Rua 85	Possui 3 Pavs	Setor Sul	Conectiva Imóveis	(62) 3232-8000	1.400,00
	10	.	Avenida Leonardo Da Vinci		Jardim Da Luz	Alfa Center Imóveis	(62) 3236-6111	2.156,00
	11	.	Rua 210	Possui 3 Pavs	Setor Coimbra	Alfa Center Imóveis	(62) 3236-6111	1.200,00
	12	.	Avenida Inconfidência	Mezanino	Ipiranga	Proveda A Imobiliária	(62) 3238-7171	1.144,00
	13	.	Setor Central	3 pavimentos	Setor Central	Bambuí Empreendimentos	(62) 3239-1919	360,00
	14	.	Avenida Goiás Nº 150	Possui 2 Pavs	Setor Central	Bambuí Empreendimentos	(62) 3239-1919	600,00
	15	.	Avenida 85	Possui 3 Pavs, com elevador	Setor Marista	Vésper	(62) 3250-5555	2.413,00
	16	.	Avenida 24 De Outubro		Setor Campinas	Castel Imóveis Ltda	(62) 3281-0111	382,33
	17	.	Avenida Perimetral Qd 05 Lote 148	Imóvel Comercial	Setor Coimbra	Francisco Junior	(62) 3291-3233	1.275,00
	18	.	Rua 5	Possui 4 Pavimentos Tipo	Setor Central	Maia & Figueiredo	(62) 3541-0000	2.093,00
	19	.	Avenida Anhanguera, 5365	2 Pavimentos	Setor Central	Carvalho Imóveis	(62) 3541-6260	689,00
	20	.	Rua Quintino Bocaiúva	Possui 3 Pavs	Setor Campinas	Líder Imobiliária	(62) 3541-6575	620,00
	21	.	Rua DOUTOR OLINTO MANSO	Possui 2 Pavs	Setor Sul	Imobiliary Imóveis	(62) 3612 - 9400	977,00
	22	.	Avenida C 197	Possui 2 Pavs	Jardim América	Queiroz Silveira	(62) 3945-0045	950,00
	23	.	Avenida Castelo Branco		Rodoviário	Oron	(62) 3991-8006	1.421,00
	24	.	Avenida C 197		Jardim América	Oron	(62) 3991-8006	988,00
	25	.	Rua 3	Possui 4 Pavs	Setor Central	Oron	(62) 3991-8006	389,00
	26	.	Avenida Anhanguera	4 pavimentos	Setor Central	Oron	(62) 3991-8006	389,00
	27	.	Rua Santa Luzia	Possui 4 Pavs	Vila Abajá	Pentagono Empreendimentos	(62) 4006-2600	4.800,00
	28	.	Avenida T-2	Possui 3 Pavs sendo 1 subsolo	Setor Bueno	Tadeu França Imóveis	(62) 8119-0800	1.675,00
	29	.	Avenida Paranaíba, 317	Possui 2 Pavs	Setor Central	Mauricio Henrique	(62) 98109-7000	1.100,00
	30	.	Avenida Anhanguera		Setor Campinas	Rq Empreendimentos	(62) 98112-0890	2.000,00
	31	.	Rua 94a	Com elevador	Setor Sul	Pedro Oliveira Consultor Imobiliário	(62) 98203-3038	930,00
	32	.	Avenida Goiás, 20	Possui 3 Pavs	Setor Central	David Miranda	(62) 98245-5345	2.400,00
	33	.	Avenida T-9	Pé Direito Duplo	Jardim América	Líder Imobiliária	(62) 98253-0910	800,00
	34	.	Avenida 85	Possui 3 Pavs	Setor Sul	Kelen Neves Bezerra	(62) 98268-0056	1.445,00
	35	.	Avenida T-10	Possui 3 Pavs	Setor Bueno	Proveda Imobiliária	(62) 98524-0272	993,00
	36	.	Rua HERMANO KOMA	Possui 2 Pavs	Cidade Jardim	Antônio Costa	(62) 98527 - 5958	960,00
	37	.	Rua 09	no 3 andar	Setor Central	Sheyla Melo	(62) 98558 - 2188	1.000,00
	38	.	Rua S-5 Lote 23	Possui 6 Pavs	Setor Bela Vista	Fernando Imóveis	(62) 99241-1590	2.430,00
	39	.	Rua 301	Possui 2 Pavs	Setor Norte Ferroviário	Isabelle Carvalho Pimenta	(62) 99382-5778	1.500,00
	40	.	AVENIDA ANHANGUERA	Possui 5 Pavs	AEROVIARIO	Urbs Opportunity	(62) 99410 - 8821	1.345,00

	AT Até	Conservação	* Vg Gar	Meio de qua...	* Top 10=2	* Ave=2	Ano	* Trans	* Valor	Ind Loc	Valor/m²
	750,00	2,00	0,00	1,00	2,00	1,00	2.018,00	2,00	3.600.000,00	2,00	3.789,47
	900,00	2,00	40,00	2,00	1,00	2,00	2.018,00	2,00	25.000.000,00	2,00	5.555,55
	4.000,00	3,00	0,00	2,00	1,00	2,00	2.018,00	2,00	110.000.000,...	2,00	11.000,00
	700,00	2,00	10,00	2,00	1,00	2,00	2.020,00	2,00	3.900.000,00	1,00	3.000,00
	755,65	3,00	0,00	2,00	2,00	2,00	2.018,00	2,00	26.000.001,00	2,00	6.197,92
	1.485,00	1,00	0,00	1,00	2,00	2,00	2.018,00	2,00	8.500.000,00	2,00	2.861,95
	610,00	2,00	0,00	2,00	1,00	2,00	2.021,00	2,00	3.500.000,00	2,00	8.750,00
	842,00	2,00	0,00	2,00	1,00	1,00	2.018,00	2,00	2.500.000,00	1,00	4.145,93
	466,67	1,00	0,00	1,00	1,00	2,00	2.017,00	2,00	2.800.000,00	1,00	2.000,00
	1.043,00	1,00	15,00	1,00	1,00	2,00	2.018,00	2,00	2.780.000,00	1,00	1.289,42
	850,00	2,00	0,00	1,00	2,00	1,00	2.018,00	2,00	3.000.000,00	2,00	2.500,00
	2.560,00	1,00	0,00	2,00	1,00	2,00	2.018,00	2,00	3.900.000,00	1,00	3.409,09
	600,00	2,00	0,00	1,00	1,00	2,00	2.021,00	2,00	1.700.000,00	2,00	4.722,22
	360,00	1,00	0,00	1,00	1,00	2,00	2.020,00	2,00	1.700.000,00	2,00	2.833,33
	1.184,00	3,00	4,00	1,00	2,00	2,00	2.018,00	2,00	7.500.000,00	2,00	3.108,16
	1.740,09	1,00	0,00	2,00	1,00	2,00	2.018,00	2,00	4.000.000,00	1,00	10.462,16
	800,00	2,00	12,00	1,00	1,00	2,00	2.020,00	2,00	3.300.000,00	2,00	2.588,24
	450,00	2,00	16,00	1,00	1,00	1,00	2.020,00	2,00	6.000.000,00	2,00	2.866,70
	431,00	2,00	0,00	1,00	1,00	2,00	2.021,00	2,00	2.900.000,00	2,00	4.209,00
	206,67	1,00	0,00	2,00	1,00	1,00	2.018,00	2,00	2.300.000,00	1,00	3.709,67
	977,00	2,00	0,00	1,00	2,00	2,00	2.022,00	2,00	1.800.000,00	1,00	1.842,37
	1.500,00	1,00	0,00	2,00	1,00	2,00	2.017,00	2,00	3.200.000,00	1,00	3.368,42
	1.434,00	2,00	0,00	1,00	1,00	2,00	2.018,00	2,00	3.798.000,00	1,00	2.672,76
	1.780,00	1,00	0,00	2,00	1,00	2,00	2.018,00	2,00	2.690.000,00	1,00	2.722,67
	360,00	2,00	0,00	1,00	1,00	1,00	2.022,00	2,00	1.900.000,00	2,00	4.884,32
	103,00	2,00	0,00	1,00	1,00	2,00	2.021,00	2,00	1.900.000,00	2,00	4.884,32
	2.256,00	2,00	15,00	1,00	1,00	1,00	2.020,00	2,00	7.680.000,00	1,00	1.600,00
	750,00	2,00	18,00	1,00	2,00	2,00	2.017,00	2,00	3.300.000,00	2,00	1.970,14
	908,00	2,00	0,00	1,00	1,00	2,00	2.022,00	2,00	1.800.000,00	2,00	1.636,36
	666,67	1,00	0,00	1,00	1,00	2,00	2.018,00	2,00	5.000.000,00	1,00	2.500,00
	310,00	3,00	22,00	1,00	1,00	1,00	2.018,00	2,00	3.100.000,00	1,00	3.333,33
	800,00	2,00	14,00	1,00	1,00	2,00	2.022,00	2,00	7.000.000,00	2,00	2.916,67
	430,00	2,00	10,00	1,00	1,00	2,00	2.020,00	2,00	2.750.000,00	1,00	3.437,50
	520,00	1,00	0,00	1,00	1,00	2,00	2.020,00	2,00	1.800.000,00	1,00	1.245,67
	747,00	3,00	0,00	2,00	1,00	2,00	2.020,00	2,00	6.500.000,00	2,00	6.545,82
	960,00	2,00	12,00	2,00	2,00	2,00	2.022,00	2,00	4.000.000,00	1,00	4.166,67
	1.000,00	2,00	0,00	1,00	2,00	2,00	2.022,00	2,00	1.800.000,00	2,00	1.800,00
	830,00	3,00	35,00	1,00	1,00	1,00	2.020,00	2,00	12.000.000,00	2,00	4.938,27
	750,00	1,00	0,00	1,00	1,00	1,00	2.018,00	2,00	3.900.090,00	2,00	2.600,06
	1.242,00	2,00	0,00	1,00	2,00	2,00	2.022,00	2,00	6.000.000,00	2,00	4.460,97

	Dado			Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone	Area Const	
	41	.		Rua 23	Possui 2 Pavs	Setor Central	My Broker Bueno	(62) 99422-8161	491,00	
	42	.		Rua 115	Possui 4 Pavs, com elevador,	Setor Sul	Sirley Aparecida Da Silva	(62) 9980-0537	1.952,00	
	43	.		Avenida Consolação	Galpão	Cidade Jardim	Urbs Rt Private	(62) 99849-2007	1.495,00	
	44	.		Rua C 130	Mezanino com 20 Vgs	Jardim América	Urbs Rt Private	(62) 99849-2007	1.322,00	
	45	.		Avenida T-13	Subsolo, possui elevador	Setor Bela Vista	Urbs Rt Private	(62) 99849-2007	1.242,00	
	46	.		Avenida 24 De Outubro	Galpão	Setor Campinas	Kleber Corretor	(62) 99946-8797	1.957,00	

	AT Até	Conservação	* Vg Gar	Meio de qua...	* Top 10=2	* Ave=2	Ano	* Trans	* Valor	Ind Loc	Valor/m²
	250,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2.022,00	2,00	990.000,00	2,00	2.016,29
	608,00	3,00	21,00	1,00	1,00	1,00	2.017,00	2,00	8.000.000,00	1,00	4.098,36
	1.976,00	1,00	0,00	1,00	1,00	2,00	2.018,00	2,00	2.200.000,00	1,00	1.471,57
	1.060,00	1,00	20,00	1,00	1,00	1,00	2.018,00	2,00	2.850.000,00	1,00	2.155,82
	455,00	3,00	18,00	1,00	1,00	1,00	2.018,00	2,00	4.500.000,00	2,00	3.623,18
	1.957,00	1,00	20,00	1,00	1,00	2,00	2.018,00	2,00	5.850.000,00	1,00	2.989,26








T...	Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Elast.
	Area C...	1.656,5496	4,66	351,380954	1/x	-7,51%
	AT Até	986,1685	1,97	0,000138	x	5,52%
	Conser...	1,8261	4,47	0,306150	x	6,31%
	Meio ...	1,0000	4,79	0,507879	x	66,18%
	Ano	2.019,2609	-2,15	-0,063125	x	-3,11%
	Ind Loc	1,0000	2,80	0,277629	x	32,00%
	Valor/...	2.081,8421	2,26	133,415002	ln(y)	

Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

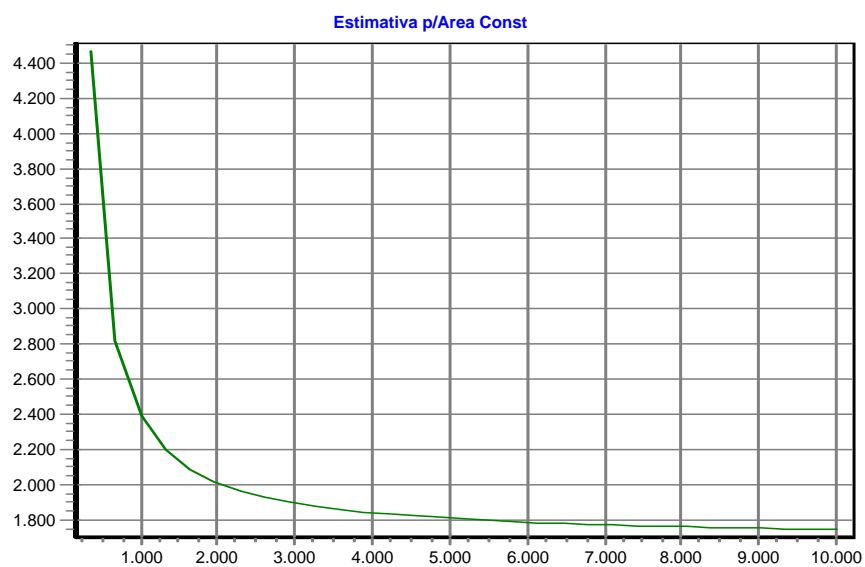


Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

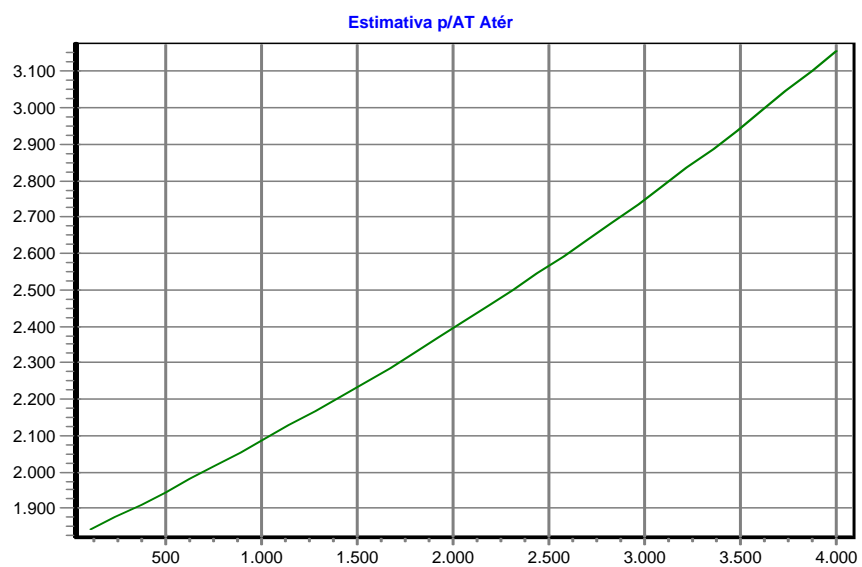


Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

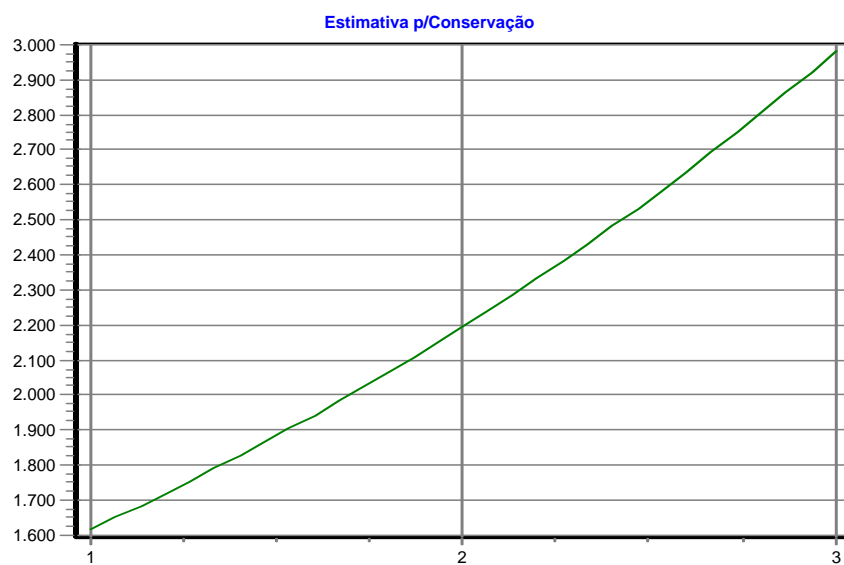


Gráfico da elasticidade da função no ponto médio

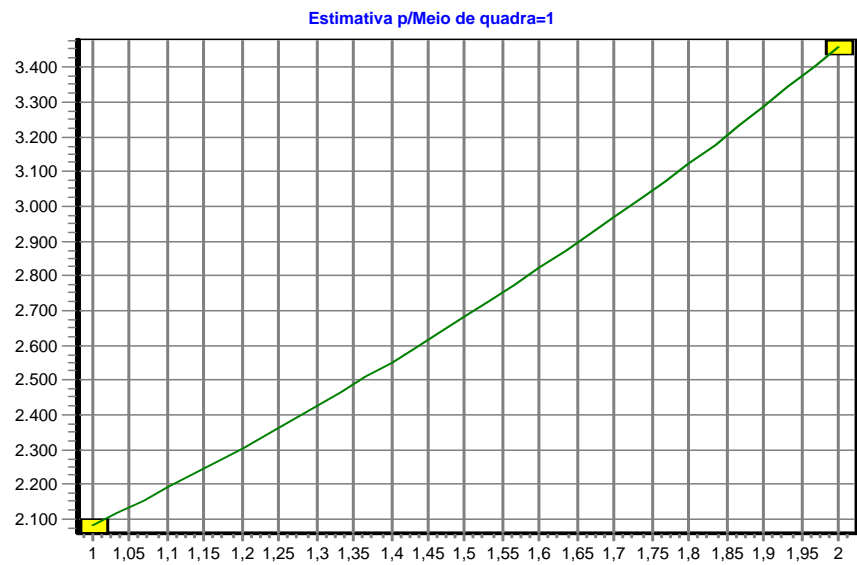
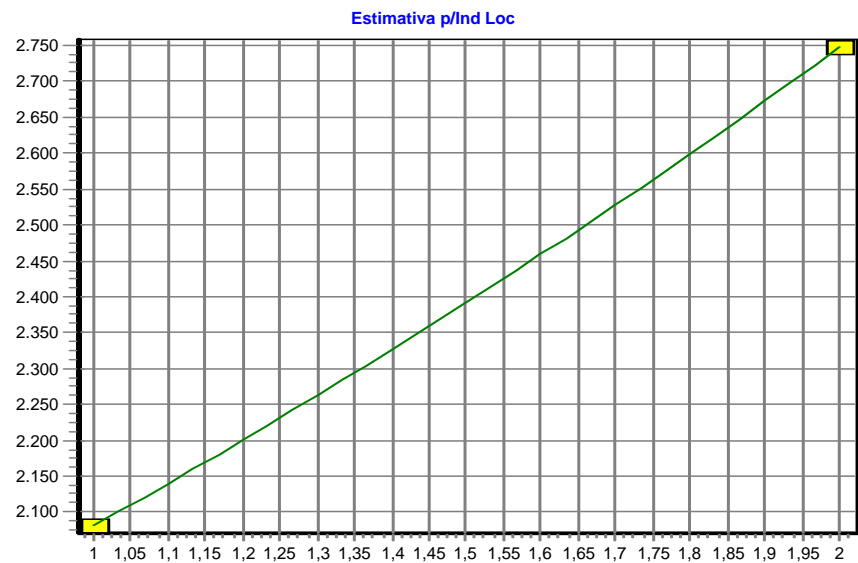


Gráfico da elasticidade da função no ponto médio



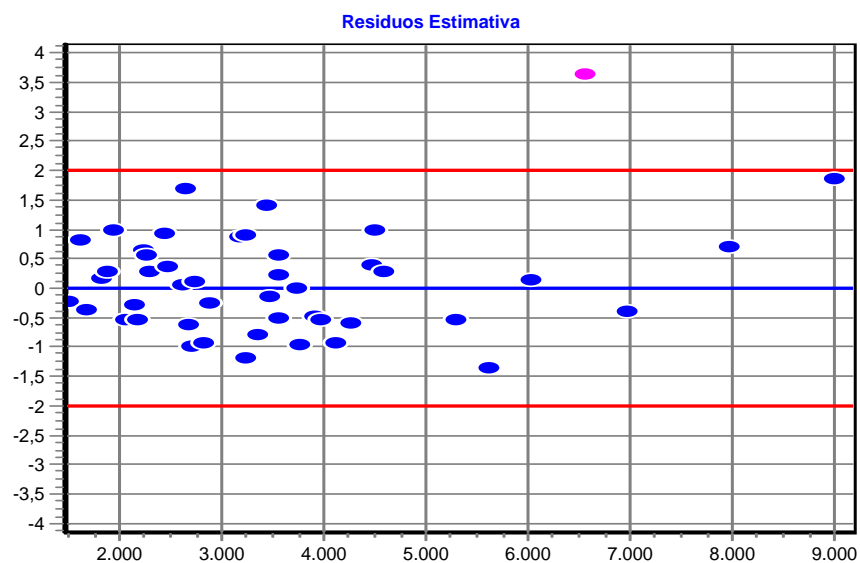
Gráfico da elasticidade da função no ponto médio



Da...	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo...	Residuo/DP ...	Residuo/DP ...	Variação Inicial	Variação Resi...	Variação Expl...
1	3.789,47	3.556,89	232,58	6,14%	0,22	0,22	0,01%	0,12%	-0,03%
2	5.555,55	4.507,20	1.048,35	18,87%	0,97	0,73	1,74%	2,44%	1,54%
3	11.000,00	8.994,92	2.005,08	18,23%	1,86	0,71	26,26%	8,91%	31,17%
4	3.000,00	3.548,07	-548,07	-18,27%	-0,51	-0,59	0,22%	0,67%	0,09%
5	6.197,92	6.035,05	162,87	2,63%	0,15	0,09	3,12%	0,06%	3,99%
6	2.861,95	2.253,76	608,19	21,25%	0,57	0,84	0,32%	0,82%	0,18%
7	8.750,00	7.977,69	772,31	8,83%	0,72	0,32	12,61%	1,32%	15,80%
8	4.145,93	5.610,72	-1.464,79	-35,33%	-1,36	-1,06	0,11%	4,76%	-1,20%
9	2.000,00	1.804,44	195,56	9,78%	0,18	0,36	1,37%	0,08%	1,73%
10	1.289,42	1.679,75	-390,33	-30,27%	-0,36	-0,93	2,77%	0,34%	3,46%
11	2.500,00	3.338,86	-838,86	-33,55%	-0,78	-1,01	0,67%	1,56%	0,42%
12	3.409,09	3.975,03	-565,94	-16,60%	-0,53	-0,54	0,03%	0,71%	-0,16%
13	4.722,22	5.285,65	-563,43	-11,93%	-0,52	-0,40	0,54%	0,70%	0,49%
14	2.833,33	2.714,01	119,32	4,21%	0,11	0,15	0,34%	0,03%	0,43%
15	3.108,16	4.098,71	-990,55	-31,87%	-0,92	-0,97	0,16%	2,17%	-0,42%
16	10.462,16	6.545,58	3.916,58	37,44%	3,64	1,64	22,55%	34,00%	19,30%
17	2.588,24	2.872,71	-284,47	-10,99%	-0,26	-0,37	0,57%	0,18%	0,69%
18	2.866,70	2.457,75	408,95	14,27%	0,38	0,54	0,32%	0,37%	0,30%
19	4.209,00	3.240,10	968,90	23,02%	0,90	0,92	0,14%	2,08%	-0,41%
20	3.709,67	3.724,30	-14,63	-0,39%	-0,01	-0,01	0,00%	0,00%	0,00%
21	1.842,37	2.137,98	-295,61	-16,04%	-0,27	-0,52	1,64%	0,19%	2,04%
22	3.368,42	3.894,67	-526,25	-15,62%	-0,49	-0,51	0,04%	0,61%	-0,12%
23	2.672,76	2.619,67	53,09	1,99%	0,05	0,07	0,49%	0,01%	0,62%
24	2.722,67	3.746,77	-1.024,10	-37,61%	-0,95	-1,12	0,44%	2,32%	-0,09%
25	4.884,32	4.463,74	420,58	8,61%	0,39	0,32	0,72%	0,39%	0,81%
26	4.884,32	4.588,93	295,39	6,05%	0,27	0,22	0,72%	0,19%	0,87%
27	1.600,00	2.173,10	-573,10	-35,82%	-0,53	-1,07	2,10%	0,73%	2,49%
28	1.970,14	3.228,18	-1.258,04	-63,86%	-1,17	-1,73	1,41%	3,51%	0,82%
29	1.636,36	2.685,19	-1.048,83	-64,10%	-0,98	-1,74	2,02%	2,44%	1,91%
30	2.500,00	1.615,15	884,85	35,39%	0,82	1,53	0,67%	1,74%	0,37%
31	3.333,33	3.471,70	-138,37	-4,15%	-0,13	-0,14	0,06%	0,04%	0,06%
32	2.916,67	2.225,14	691,53	23,71%	0,64	0,95	0,28%	1,06%	0,06%
33	3.437,50	2.435,62	1.001,88	29,15%	0,93	1,21	0,03%	2,22%	-0,60%
34	1.245,67	1.492,44	-246,77	-19,81%	-0,23	-0,63	2,88%	0,13%	3,65%
35	6.545,82	6.960,38	-414,56	-6,33%	-0,39	-0,22	4,04%	0,38%	5,08%
36	4.166,67	3.567,13	599,54	14,39%	0,56	0,54	0,12%	0,80%	-0,07%
37	1.800,00	2.807,77	-1.007,77	-55,99%	-0,94	-1,56	1,71%	2,25%	1,56%
38	4.938,27	3.436,84	1.501,43	30,40%	1,40	1,27	0,78%	5,00%	-0,41%
39	2.600,06	2.286,72	313,34	12,05%	0,29	0,45	0,56%	0,22%	0,66%
40	4.460,97	2.652,90	1.808,07	40,53%	1,68	1,82	0,30%	7,25%	-1,66%
41	2.016,29	2.683,19	-666,90	-33,08%	-0,62	-1,00	1,34%	0,99%	1,44%
42	4.098,36	3.161,59	936,77	22,86%	0,87	0,91	0,09%	1,95%	-0,44%
43	1.471,57	2.053,31	-581,74	-39,53%	-0,54	-1,17	2,37%	0,75%	2,82%
44	2.155,82	1.866,02	289,80	13,44%	0,27	0,51	1,12%	0,19%	1,39%

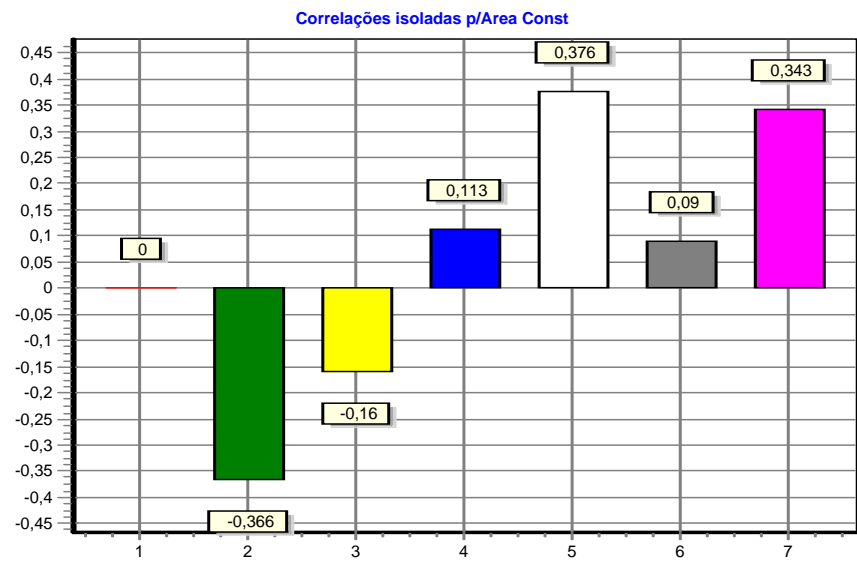
Da...	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo...	Residuo/DP ...	Residuo/DP ...	Variação Inicial	Variação Resi...	Variação Expl...
45	3.623,18	4.251,92	-628,74	-17,35%	-0,58	-0,56	0,00%	0,88%	-0,25%
46	2.989,26	1.937,39	1.051,87	35,19%	0,98	1,52	0,23%	2,45%	-0,40%

Gráfico de Resíduos padronizados x Valores estimados

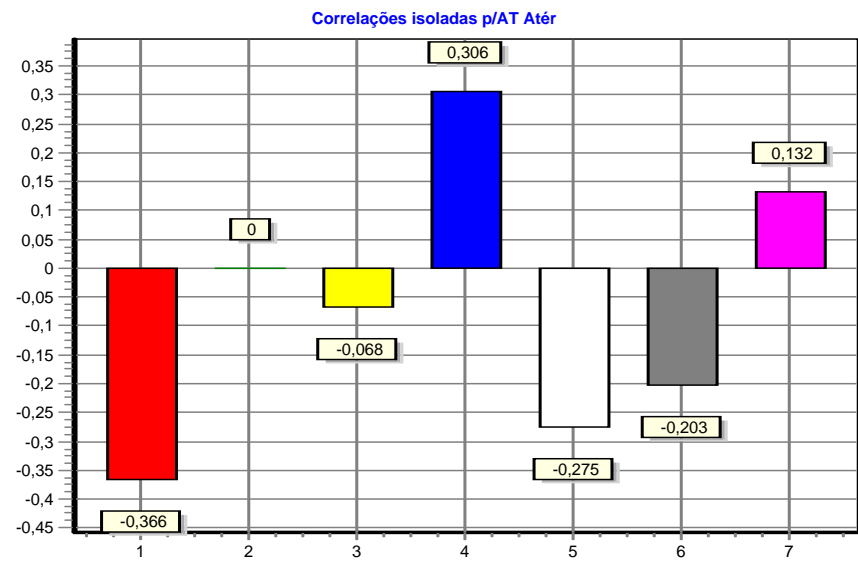


Id	Variável	Transf.	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	x6	y
	Area Const	1/x	x1	0	-0,37	-0,16	0,11	0,38	0,09	0,34
	AT Até	x	x2	-0,37	0	-0,07	0,31	-0,28	-0,20	0,13
	Conservação	x	x3	-0,16	-0,07	0	0,02	0,13	0,40	0,43
	Meio de quadra=1	x	x4	0,11	0,31	0,02	0	-0,18	-0,20	0,57
	Ano	x	x5	0,38	-0,28	0,13	-0,18	0	0,35	-0,02
	Ind Loc	x	x6	0,09	-0,20	0,40	-0,20	0,35	0	0,29
	Valor/m ²	ln(y)	y	0,34	0,13	0,43	0,57	-0,02	0,29	0

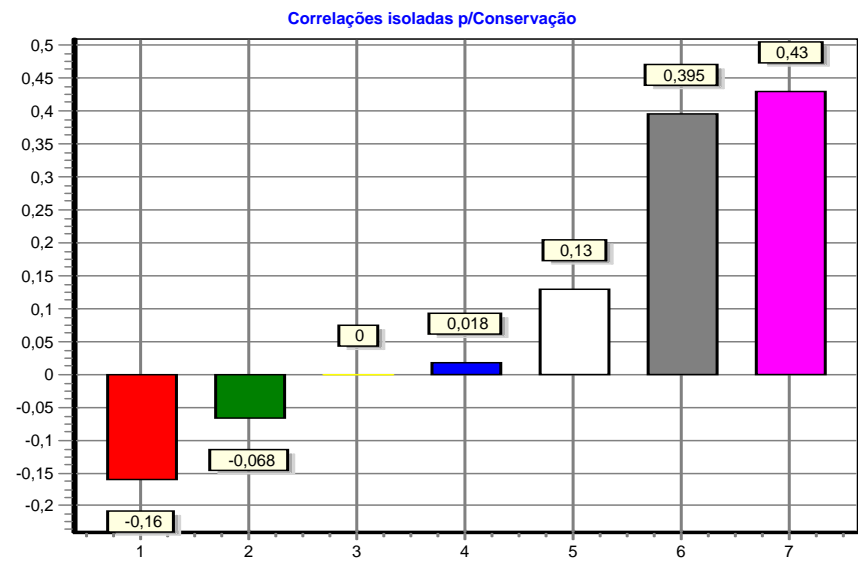
Correlações parciais isoladas



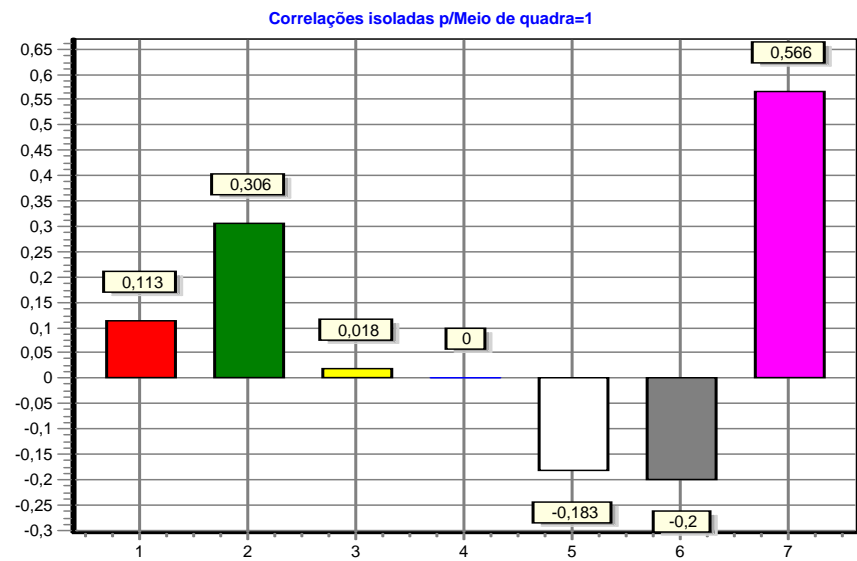
Correlações parciais isoladas



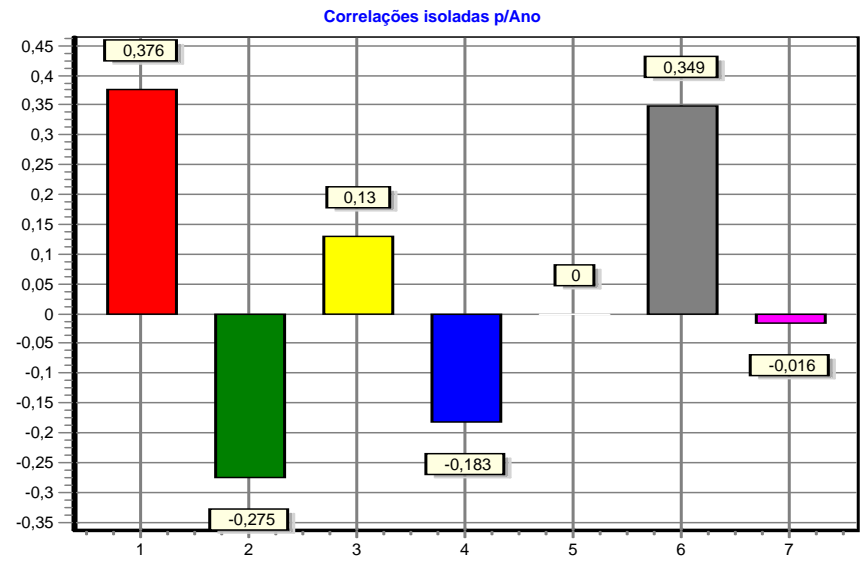
Correlações parciais isoladas



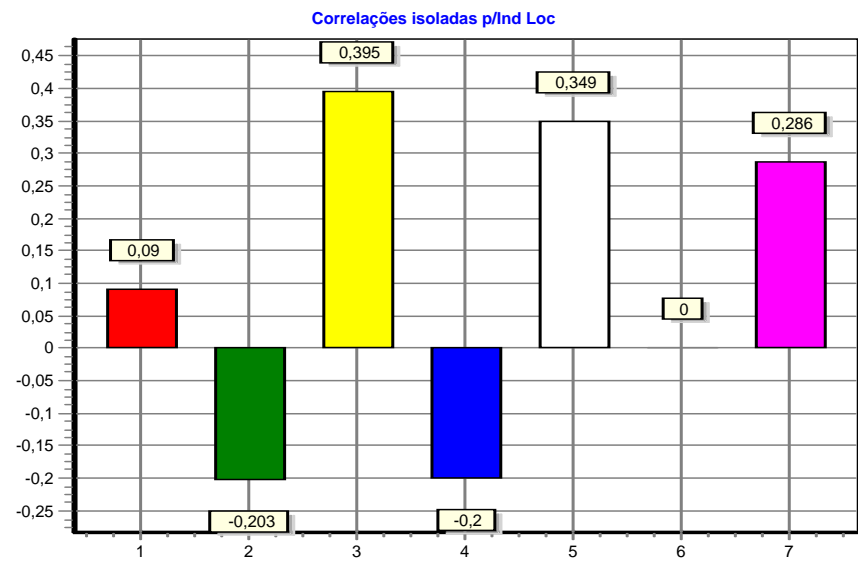
Correlações parciais isoladas



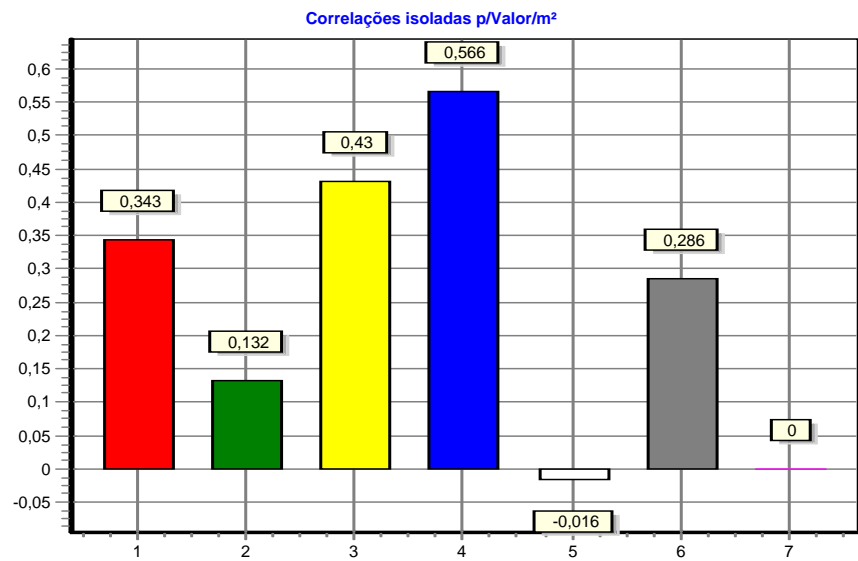
Correlações parciais isoladas



Correlações parciais isoladas



Correlações parciais isoladas



Dados	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo Relati...	Residuo/DP Estimativa	Residuo/DP Regressão
1	3.789,47	3.556,89	232,58	6,14%	0,22	0,22
2	5.555,55	4.507,20	1.048,35	18,87%	0,97	0,73
3	11.000,00	8.994,92	2.005,08	18,23%	1,86	0,71
4	3.000,00	3.548,07	-548,07	-18,27%	-0,51	-0,59
5	6.197,92	6.035,05	162,87	2,63%	0,15	0,09
6	2.861,95	2.253,76	608,19	21,25%	0,57	0,84
7	8.750,00	7.977,69	772,31	8,83%	0,72	0,32
8	4.145,93	5.610,72	-1.464,79	-35,33%	-1,36	-1,06
9	2.000,00	1.804,44	195,56	9,78%	0,18	0,36
10	1.289,42	1.679,75	-390,33	-30,27%	-0,36	-0,93
11	2.500,00	3.338,86	-838,86	-33,55%	-0,78	-1,01
12	3.409,09	3.975,03	-565,94	-16,60%	-0,53	-0,54
13	4.722,22	5.285,65	-563,43	-11,93%	-0,52	-0,40
14	2.833,33	2.714,01	119,32	4,21%	0,11	0,15
15	3.108,16	4.098,71	-990,55	-31,87%	-0,92	-0,97
16	10.462,16	6.545,58	3.916,58	37,44%	3,64	1,64
17	2.588,24	2.872,71	-284,47	-10,99%	-0,26	-0,37
18	2.866,70	2.457,75	408,95	14,27%	0,38	0,54
19	4.209,00	3.240,10	968,90	23,02%	0,90	0,92
20	3.709,67	3.724,30	-14,63	-0,39%	-0,01	-0,01
21	1.842,37	2.137,98	-295,61	-16,04%	-0,27	-0,52
22	3.368,42	3.894,67	-526,25	-15,62%	-0,49	-0,51
23	2.672,76	2.619,67	53,09	1,99%	0,05	0,07
24	2.722,67	3.746,77	-1.024,10	-37,61%	-0,95	-1,12
25	4.884,32	4.463,74	420,58	8,61%	0,39	0,32
26	4.884,32	4.588,93	295,39	6,05%	0,27	0,22
27	1.600,00	2.173,10	-573,10	-35,82%	-0,53	-1,07
28	1.970,14	3.228,18	-1.258,04	-63,86%	-1,17	-1,73
29	1.636,36	2.685,19	-1.048,83	-64,10%	-0,98	-1,74
30	2.500,00	1.615,15	884,85	35,39%	0,82	1,53
31	3.333,33	3.471,70	-138,37	-4,15%	-0,13	-0,14
32	2.916,67	2.225,14	691,53	23,71%	0,64	0,95
33	3.437,50	2.435,62	1.001,88	29,15%	0,93	1,21
34	1.245,67	1.492,44	-246,77	-19,81%	-0,23	-0,63
35	6.545,82	6.960,38	-414,56	-6,33%	-0,39	-0,22
36	4.166,67	3.567,13	599,54	14,39%	0,56	0,54
37	1.800,00	2.807,77	-1.007,77	-55,99%	-0,94	-1,56
38	4.938,27	3.436,84	1.501,43	30,40%	1,40	1,27
39	2.600,06	2.286,72	313,34	12,05%	0,29	0,45
40	4.460,97	2.652,90	1.808,07	40,53%	1,68	1,82
41	2.016,29	2.683,19	-666,90	-33,08%	-0,62	-1,00
42	4.098,36	3.161,59	936,77	22,86%	0,87	0,91
43	1.471,57	2.053,31	-581,74	-39,53%	-0,54	-1,17
44	2.155,82	1.866,02	289,80	13,44%	0,27	0,51

Dados	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo Relati...	Residuo/DP Estimativa	Residuo/DP Regressão
45	3.623,18	4.251,92	-628,74	-17,35%	-0,58	-0,56
46	2.989,26	1.937,39	1.051,87	35,19%	0,98	1,52

Gráfico de Valores Estimados x Observados

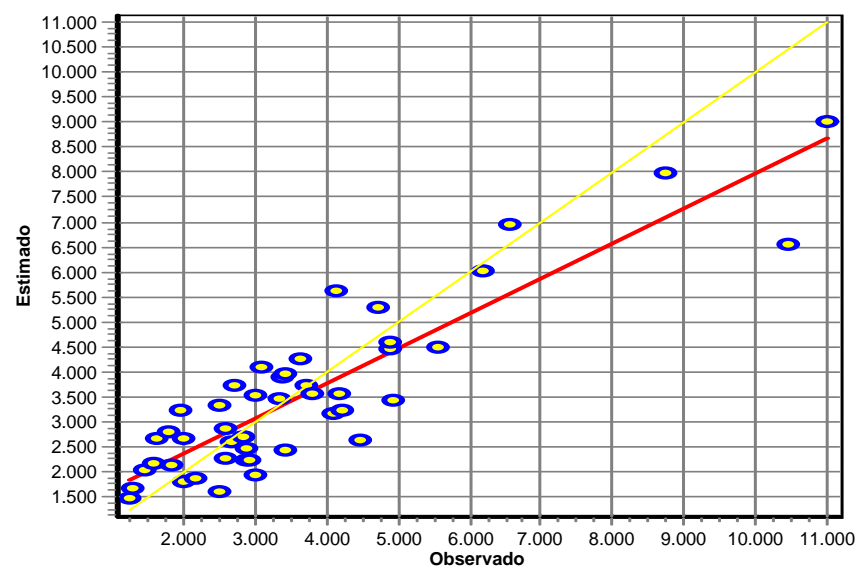
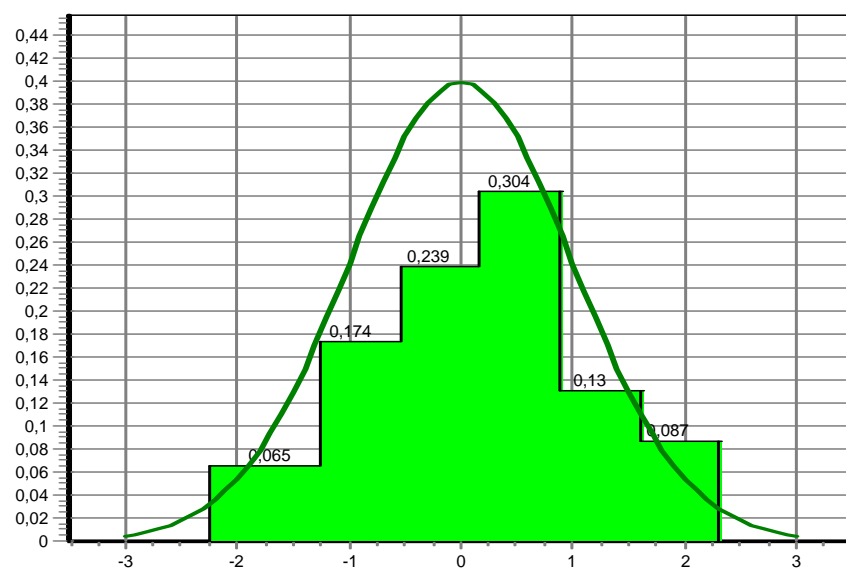


Gráfico de Aderência à Curva Normal Reduzida



Laudo Nº: 0		Objeto da Avaliação: Prédios em Goiânia - GO	
VALOR PARA LIQUIDAÇÃO IMEDIATA - VLI			
VLI MÍNIMO		0,00	R\$ 15.346.500,00
Redução sobre o valor de avaliação:		R\$ 4.653.500,00	-23,27%
VLI MÁXIMO		-	R\$ 16.145.600,00
Redução sobre o valor de avaliação:		R\$ 3.854.400,00	-19,27%
VLI MÉDIO		-	15.746.050,00
VALORES DE ENTRADA (mercado)		terreno e edificações	máquinas e equipamentos
		20.000.000,00	valor total da avaliação
			R\$ 20.000.000,00
PARÂMETROS			
Imóvel com pendência judicial?		FALSO	(se verdadeiro clique no botão à direita)
Delete o campo F18			
Apenas um imóvel ?			VERDADEIRO
Propriedade do imóvel:		2	de terceiros
Mês ZERO - referente data do laudo de avaliação			jul-22
Prazos previstos para alienação		Prazo mínimo - vli máximo	Prazo máximo - vli mínimo
		10 meses	16 meses
Registre o nº 1 no campo F26			1 mes(es)
Mês da venda		mai-23	nov-23
Mês final das vendas		mai-23	nov-23
ITBI, sobre valor de mercado do imóvel			2,00%
Despesas cartorárias (em Reais)			R\$1.200,00
IR e CS, sobre ganho de capital			40,00%
IPTU / ITR (anual - em Reais)			R\$600.000,00
Custo semestral com avaliação/reavaliação			R\$1.100,00
Mês de pagamento de IPTU (de 1 a 12)			1
DESPESAS MENSAIS COM O IMÓVEL			
Discriminação		valor	incidência
Manutenção/Conservação		-	mensal
Vigilância		-	mensal
Energia		-	mensal
Condomínio		-	mensal
		-	mensal
Licitações (efetuar rateio p/ incidência mensal)		-	mensal
outros		450,00	mensal
Soma		450,00	
Observação importante: Somente as células marcadas em			
deverão ser preenchidas.			

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



ESTADO DE GOIÁS - COMARCA DA CAPITAL REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIÂNIA

Avenida Araguaia nº499 - "Edifício Cidade de Goiás" - CEP 74.030-100 - Goiânia - GO.

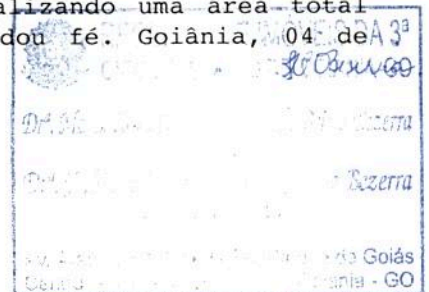
CERTIDÃO

A Bel^a. MARIA ALICE COUTINHO SEIXO DE BRITTO
BEZERRA Oficial do Registro de Imóveis da
3ª Circunscrição de Goiânia, Capital do Estado
de Goiás, na forma da Lei, etc...

CERTIFICA que a presente é reprodução autêntica da matrícula nº 24.546, e foi extraída por meio reprográfico nos termos do Art.19, §1º, da Lei 6.015 de 1973 e Art.41 da Lei 8.935 de 18/11/1994 estando conforme o original cujo teor é o seguinte: **IMÓVEL**: Lote de terras para construção urbana de número 92/94/96/62/64, da quadra 12, situado à Avenida Goiás e Rua 5, no SETOR CENTRAL, nesta Capital, com a área de 1.158,50 metros quadrados, medindo: 24,00 metros de frente para a Rua 5; 30,00 metros de fundo, dividindo com o lote 90; 28,00 metros pelo lado direito, dividindo com a Viela do lote 66, mais 2,23 metros, mais 10,00 metros; 35,00 metros pelo lado esquerdo, dividindo com a Avenida Goiás; 7,07 metros pela linha de chanfrado. **PROPRIETÁRIO**: BRB - BANCO DE BRASÍLIA S.A., com sede em Brasília-DF, à SBS, Qd.01, Bloco A, CGC/MF nº 00.000.208/0001-00. **TÍTULO AQUISITIVO**: Matriculados sob nºs 7.874, 7.875, 18.602, 18.603, R.01 e R.02, deste Cartório. **REFERÊNCIA**: Fusão de Matrículas - requerida pelo proprietário, nos termos do Art.234, da Lei nº 6.015, de 31.12.1973, instruído com o Decreto Municipal nº 170, de 14.02.90, da Prefeitura desta Capital, de REMEMBRAMENTO dos lotes nºs 92, 94, 62/96 e 64. O referido é verdade e dou fé. Oficial,

=====

AV.01-24.546: CONSTRUÇÃO - Certifico que, conforme requerimento apresentado, instruído com Certidão de Lançamento nº 45.628-4, de 12.09.95; Termo de Habite-se nº 399/95, de 27.06.95; Numeração Predial Oficial 840, datada de 31.08.95, expedidos pela Prefeitura Municipal desta Capital, e, CND nº 243017, Série F, emitida em 18.05.95, pelo INSS, no imóvel objeto da presente Matrícula foi construído um Prédio contendo: 2º Subsolo - com área de 1.133,33m², composto de estacionamento e casa de bombas para água pluvial e água potável; 1º Subsolo - com 1.096,70m², composto de estacionamento, tesouraria, caixa forte, sala para central de ar condicionado, arquivo e almoxarifado; Térreo - 916,31m², composto de hall de elevadores, salão, 02 baterias de sanitários, uma copa, uma sala para central de ar condicionado, sala de subestação e sala de grupo gerador; Sobreloja - com 926,55m², composto de hall de elevadores, salão, 02 baterias de sanitários, copa, uma sala e uma sala para central de ar condicionado; 3º e 4º Pavimentos - com 607,45m², compostos de hall para elevadores, salão, 02 baterias de sanitários, uma copa e sala para central de ar condicionado, além de casa de máquinas, caixa d'água e terraço com 87,11m², totalizando uma área total construída de 5.374,90m². O referido é verdade e dou fé. Goiânia, 04 de 3ª setembro de 1995. Oficial,



=====

AV.02-24.546: ARROLAMENTO - Certifico que, conforme Ofício nº 0285/2001, de 27.11.2001, da Delegacia da Receita Federal-Brasília/1ªRF, o imóvel objeto da presente Matrícula foi **arrolado** pela Receita Federal, nos termos do Parágrafo 5º do Art. 64 da Lei 9.532, de 10.12.97. Certifico mais que, **em caso de transferência ou oneração do mesmo deverá ser comunicado a dita Delegacia, no prazo de 48 horas**. O referido é verdade e dou fé. Goiânia, 02 de janeiro de 2002. Oficial,

=====



O referido é verdade e dou fé.

Goiânia, 15 de maio de 2008.

Monas Bezerra

Oficial

Matricula.....R\$ 12,20
Atos (2).....R\$ 6,10
Taxa Judiciária...R\$ 7,33
Total.....R\$ 25,63

Monas Bezerra
Rubrica



A TAXA JUDICIÁRIA
SERÁ RECOLHIDA NA CONTA
640.240-9 - ITAÚ, A ORDEM DO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA - GO



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-DF

ART Obra ou serviço
0720220062001

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Distrito Federal

1. Responsável Técnico

MELYSSA KARENN BARROS DEMETRIO

Título profissional: **Engenheira Civil**

RNP: **0719837537**

Registro: **30333/D-DF**

2. Dados do Contrato

Contratante: **Saly Administração de Imóveis LTDA**

Quadra 1 Conjunto H Número: 301

Cidade: Brasília UF: DF

E-Mail: sami-rauf@hotmail.com

Contrato: Proposta

Vinculada a ART:

Ação institucional: Nenhuma/Não Aplicável

CNPJ: **45.686.886/0001-07**

Bairro: Setor Norte (Gama) CEP: 72430-108

Complemento: Lote 219 Sala 301

Fone: (61)98155978

Celebrado em: 25/07/2022

Valor Obra/Serviço R\$:
2.500,00

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado

3. Dados da Obra/Serviço

Data de Início das Atividades do Profissional: 25/07/2022

Data de Fim das Atividades do Profissional: 29/07/2022

Coordenadas Geográficas:

-16.672509601309795,-49.258527422555304

Finalidade: **Comercial**

Código/Obra pública:

Proprietário: **Saly Administração de Imóveis LTDA**

CNPJ: **45.686.886/0001-07**

E-Mail: sami-rauf@hotmail.com

Fone: (61) 98155978

1º Endereço

Avenida Goiás - de 1151 a 1799 - lado ímpar

Bairro: Setor Central

Complemento:

Número: 12

CEP: 74050-100

Cidade: Goiânia - GO

4. Atividade Técnica

Execução

Avaliação de edificação de alvenaria

Quantidade Unidade

1,0000 unidade

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder à baixa desta ART.

5. Observações

6. Declarações

Acessibilidade: Não: Declaro que as regras de acessibilidade, previstas nas normas técnicas da ABNT e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

NENHUMA

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local _____, _____ de _____ de _____

MELYSSA KARENN BARROS DEMETRIO - CPF:
030.XXX.XXX-99

Saly Administração de Imóveis LTDA CNPJ:
45.686.886/0001-07

9. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante de pagamento ou conferência no site do Crea.
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site: www.creadf.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.



www.creadf.org.br
informacao@creadf.org.br
Tel: (61) 3961-2800



Valor da ART: R\$ 88,78 Registrada em: 29/07/2022 Valor Pago: R\$ 88,78

Nosso Número/Baixa: 0122052534