

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS

MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO SEGUNDO A ABNT – NBR 14.653-2/2011

Relatório no SIAT nº 141.2024.84

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Terreno urbano com área total de 2.500,00m² localizado na Rua Projetada, bairro Odonzão, Serra Branca PB. O imóvel está registrado sob a Matrícula de nº 1.749 com data de aquisição em 02/09/1998, Cartório Único da Comarca de Serra Branca PB.

1. INTERESSADO

Banco do Nordeste – Agência de Sumé - PB

2. PROPRIETÁRIO

MARIA DAS DORES DARIO SOUSA LIMA, CPF 024.049.444-01

3. OBJETIVO E FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

3.1 OBJETIVO

Determinar o valor de mercado

3.2 FINALIDADE

Negociação/Renegociação de dívidas.

4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com a NBR 14.653-2/2011 da ABNT, temos:

Grau de Fundamentação: I

Grau de Precisão: III

5. PRESSUPOSTOS

I – Laudo elaborado em conformidade com as Normas de Avaliação de Imóveis da ABNT: NBR 14.653-1 e 14.653-2;

II – A pesquisa de preços para a obtenção do valor do terreno foi realizada na região de influência do imóvel em janeiro de 2024 através de consultas a sites da internet, corretores e imóveis, imobiliárias locais e através de deslocamentos pela cidade a procura de imóveis disponíveis para venda;

III – Considera-se que as informações fornecidas por terceiros são legítimas, e que foram dadas de boa fé, merecendo todo o crédito para a elaboração deste trabalho;

IV – Não foram feitas averiguações a respeito de restrições ao direito de propriedade ou de qualquer ônus que pesem sobre o imóvel avaliando;

V – Não foram feitas buscas ou diligências para comprovação de autenticidade dos registros dos imóveis, plantas, certidões ou matrículas, considerou-se que são legítimos e verdadeiros;



VI – Não foram realizadas medições para confirmação das áreas informadas nos documentos apresentados;

VII – Para efeito de projeção do valor partimos do pressuposto de inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza e da inexistência de passivos ambientais ou restrições de ordem urbanística;

VIII – Para realização este laudo nos valem dos elementos abaixo relacionados:

- a) Certidão de Inteiro Teor do imóvel emitida pelo Único da Comarca de Serra Branca PB em 19 de janeiro de 2024;
- b) Vistoria ao imóvel e na região onde está inserido. Na ocasião, houve o acompanhamento do Sr. Leonardo (Esposo da Proprietária);
- c) Normas Brasileiras de Avaliação de Bens e publicações especializadas em Engenharia de Custos e construções civis, especificamente para a avaliação das benfeitorias.

OBSERVAÇÃO: Considerar como confidencial e de uso restrito o laudo e toda a documentação e informação técnica, financeira ou de outra natureza, recebida pelo Banco, não devendo ser fornecidas originais/cópias de documentos, laudos, etc., para agentes externos ao BNB, exceto por determinação judicial, a fim de preservar o sigilo bancário.

6. VISTORIA

A vistoria ao imóvel e na região onde está inserido foi realizada em 30/01/2024 e registrada através do DV 1460406. O terreno fica localizado em loteamento próximo à BR 412. A via não possui pavimentação, conta com iluminação pública, telefonia fixa e móvel e coleta de lixo.

7. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Lote de Terreno Urbano com área total de 2.500,00m² situado na Rua Projetada, S/N, bairro Odonzão na cidade de Serra Branca PB. O imóvel limita-se ao Norte, com imóvel pertencente a Aimar Braz de Queiroz; ao Sul, com imóvel pertencente a Severino Bernardo de Lima; Frente, com a via pública e, aos Fundos, com imóvel pertencente a Severino Bernardo de Lima, conforme consta na Certidão de Inteiro Teor do imóvel apresentada.

8. METODOLOGIA APLICADA

Para a determinação do valor do Terreno, será utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado com tratamento científico dos dados utilizando modelo de regressão linear.

9. AVALIAÇÃO

Valor do Terreno

Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):



Equação 6 - Avaliação de bens - Atividade SIAT 141.2024.84

$1/\text{Valor unitário} = +0,01971000088 - 0,0004391233293 * \ln(\text{Área total}) - 0,004994424199 * \text{Localização} - 5,848160459E-07 * \text{PIB per capita}$

- Área total: variável independente, quantitativa e indicativa da área total do imóvel em m²;
- Localização: variável independente, dicotômica e indicativa da localização do imóvel. Recebe o valor 1,00 (um) para imóveis localizados no Centro da cidade ou às margens da Rodovia BR 412 e recebe o valor 0,00 (zero) para imóveis localizados nas demais localizações;
- PIB per capita: variável independente, do tipo proxy e indicativa do produto interno bruto per capita dos municípios que tiveram imóveis utilizados na pesquisa de mercado. Fonte IBGE 2021;
- Valor unitário: variável dependente, explicada ou resposta referente ao valor do imóvel, expressa em Reais por m².

Resultados: Equação 6

Coefficiente de Variação: 27,91% (Precisão III)

Coefficiente de Determinação: 70,47 %

Coefficiente de Correlação: 83,95 %

Significância das variáveis:

Área total: 22,26%

Localização: 0,01%

PIB per capita: 0,01%

Valor unitário: 0,01%

Dados do bem avaliando:

Área do terreno: 2.500,00 m²

Localização: 0,0

PIB per capita: 10.694,70

Substituindo-se os atributos do imóvel avaliando na equação retro mencionada obtém-se as seguintes estimativas de tendência central para venda:

Valor unitário mínimo – R\$ 87,78 /m²

Valor unitário médio (moda) – R\$ 99,80 /m²

Valor unitário máximo – R\$ 115,64 /m²

Campo de arbítrio do avaliador (15%)

De R\$ 84,83 /m² a R\$ 114,77 /m².

Valor do Terreno:

$VT = A \times Vu$

Onde:



VT = Valor do Terreno

A = Área

Vu = Valor Unitário.

Valor Adotado = R\$ 84,83 /m²

Justificativa: Foi utilizado o valor mínimo, limitado ao campo de arbítrio, tendo em vista que os dados utilizados na pesquisa de mercado se referem apenas a dados de ofertas.

Portanto,

VT = 2.500,00 x 84,83 = R\$ 212.075,00.

Valor do Imóvel: R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais).

* O valor encontrado foi arredondado em até 1%, conforme prevê a NBR 14.653 da ABNT.

10.RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

O valor de mercado do Terreno urbano com área total de 2.500,00m² localizado na Rua Projetada, bairro Odonzão, Serra Branca PB e registrado sob a Matrícula de nº 1.749 no Cartório Único da Comarca de Serra Branca PB, de acordo com a metodologia adotada, é: **R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais).****

** A data de referência desta avaliação é janeiro de 2024.

Campina Grande, 31 de janeiro de 2024

ANDRÉ LUIZ SILVA SANTOS

Engenheiro Civil – Técnico de Campo

BNB – Célula de Execução de Suporte Técnico – PB

ANEXOS: (id 587328285)

I – PESQUISA DE MERCADO

II – RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR

III – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Observações:

- O valor da presente avaliação refere-se para pagamento à vista;
- Laudo inserido no GED através do dossiê de id 585825716.



Anexo I

Pesquisa de Mercado

ITEM	UTILIZADO	DESCRIÇÃO	CIDADE	PIB PER CAPITA	ÁREA TOTAL	LOCALIZAÇÃO	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO	DATA	FONTE
1	Sim	Terreno no Loteamento Caíca Barros	SERRA BRANCA PB	R\$ 10.694,70	160,00	0,0	R\$ 17.000,00	R\$ 106,25	jan/24	imóveis
2	Sim	Terreno no Bairro Odontão	SERRA BRANCA PB	R\$ 10.694,70	250,00	0,0	R\$ 19.000,00	R\$ 86,36	jan/24	imóveis
3	Sim	Terreno próximo a BR 412	SERRA BRANCA PB	R\$ 10.694,70	250,00	1,0	R\$ 25.000,00	R\$ 100,00	jan/24	Helio 996797755
4	Sim	Terreno às margens da BR 412	SERRA BRANCA PB	R\$ 10.694,70	200,00	1,0	R\$ 25.000,00	R\$ 125,00	jan/24	Casa Nova Sol. Imobiliária
5	Sim	Terreno no Bairro Limiteado	SERRA BRANCA PB	R\$ 10.694,70	250,00	0,0	R\$ 20.000,00	R\$ 80,00	jan/24	imóveis
6	Sim	Terreno em Serra Branca	SERRA BRANCA PB	R\$ 10.694,70	160,00	0,0	R\$ 16.000,00	R\$ 100,00	jan/24	imóveis
7	Sim	Terreno às margens da BR 412	SERRA BRANCA PB	R\$ 10.694,70	140,00	1,0	R\$ 25.000,00	R\$ 178,57	jan/24	Francielito 98701_9556
8	Sim	Terreno próximo a BR 412	SERRA BRANCA PB	R\$ 10.694,70	140,00	1,0	R\$ 25.000,00	R\$ 178,57	jan/24	Francielito 98701_9556
9	Sim	Terreno às margens da BR 412	SERRA BRANCA PB	R\$ 10.694,70	147,00	1,0	R\$ 25.000,00	R\$ 170,07	jan/24	Francielito 98701_9556
10	Sim	Terreno às margens da BR 412	SERRA BRANCA PB	R\$ 10.694,70	200,00	1,0	R\$ 40.000,00	R\$ 200,00	jan/24	Reto Melo 936494814
11	Sim	Terreno no Loteamento Caíca Barros	SERRA BRANCA PB	R\$ 10.694,70	200,00	1,0	R\$ 25.000,00	R\$ 125,00	jan/24	Lucio 999594311
12	Sim	Terreno no Loteamento Jardim Alvorada	SERRA BRANCA PB	R\$ 10.694,70	160,00	0,0	R\$ 13.000,00	R\$ 81,25	jan/24	Lena Souto
13	Sim	Terreno no Loteamento Jardim Alvorada	MONTEIRO PB	R\$ 18.888,75	360,00	0,0	R\$ 45.000,00	R\$ 125,00	jan/24	Sonilton 996125882
14	Sim	Terreno próximo a LIPA	MONTEIRO PB	R\$ 18.888,75	270,00	0,0	R\$ 48.000,00	R\$ 177,78	jan/24	Sonilton 996125882
15	Sim	Terreno próximo a LIPA	MONTEIRO PB	R\$ 18.888,75	120,00	0,0	R\$ 17.000,00	R\$ 141,67	jan/24	Sonilton 996125882
16	Sim	Terreno próximo a LIPA	MONTEIRO PB	R\$ 18.888,75	260,00	0,0	R\$ 45.000,00	R\$ 173,08	jan/24	Sonilton 996125882
17	Sim	Terreno próximo a LIPA	MONTEIRO PB	R\$ 18.888,75	380,00	0,0	R\$ 48.000,00	R\$ 126,32	jan/24	Sonilton 996125882
18	Sim	Terreno no Loteamento Alto da Serra	MONTEIRO PB	R\$ 18.888,75	140,00	0,0	R\$ 28.000,00	R\$ 200,00	jan/24	Sonilton 996125882
19	Sim	Terreno próximo ao Centro	MONTEIRO PB	R\$ 18.888,75	280,00	0,0	R\$ 36.000,00	R\$ 128,57	jan/24	Sonilton 996125882
20	Sim	Terreno próximo a LIPA	MONTEIRO PB	R\$ 18.888,75	380,00	0,0	R\$ 60.000,00	R\$ 157,89	jan/24	Sonilton 996125882
21	Sim	Terreno no Loteamento Alto da Serra	MONTEIRO PB	R\$ 18.888,75	131,60	0,0	R\$ 25.000,00	R\$ 189,97	jan/24	Sonilton 996125882
22	Sim	Terreno por trás do Posto Avante	MONTEIRO PB	R\$ 18.888,75	250,00	0,0	R\$ 35.000,00	R\$ 140,00	jan/24	Sonilton 996125882
23	Sim	Terreno próximo a LIPA	MONTEIRO PB	R\$ 18.888,75	270,00	0,0	R\$ 37.000,00	R\$ 137,04	jan/24	Sonilton 996125882
24	Sim	Terreno próximo ao Estádio José Leite de Souza	MONTEIRO PB	R\$ 18.888,75	960,00	0,0	R\$ 55.000,00	R\$ 57,29	jan/24	Sonilton 996125882
25	Sim	Terreno próximo a LIPA	MONTEIRO PB	R\$ 18.888,75	250,00	0,0	R\$ 46.000,00	R\$ 184,00	jan/24	Sonilton 996125882
26	Sim	Terreno no Loteamento Boa Vista	MONTEIRO PB	R\$ 18.888,75	260,00	0,0	R\$ 42.000,00	R\$ 161,54	jan/24	Sonilton 996125882
27	Sim	Terreno no Loteamento Alto da Serra	MONTEIRO PB	R\$ 18.888,75	140,00	0,0	R\$ 23.000,00	R\$ 164,29	jan/24	Sonilton 996125882
28	Sim	Terreno próximo ao Posto Avante	MONTEIRO PB	R\$ 18.888,75	140,00	0,0	R\$ 25.000,00	R\$ 178,57	jan/24	Sonilton 996125882
29	Sim	Terreno próximo Boa Vista	MONTEIRO PB	R\$ 18.888,75	150,00	0,0	R\$ 25.000,00	R\$ 166,67	jan/24	Sonilton 996125882
30	Sim	Terreno próximo a LIPA	MONTEIRO PB	R\$ 18.888,75	290,00	0,0	R\$ 45.000,00	R\$ 155,17	jan/24	Sonilton 996125882
31	Sim	Terreno no Loteamento Alto da Serra	MONTEIRO PB	R\$ 18.888,75	120,00	0,0	R\$ 16.000,00	R\$ 133,33	jan/24	Amanda Almeida 936096309
32	Sim	Terreno no Loteamento Altigiano	MONTEIRO PB	R\$ 18.888,75	270,00	0,0	R\$ 45.000,00	R\$ 166,67	jan/24	Amanda Almeida 936096309
33	Sim	Terreno no Loteamento Altigiano	MONTEIRO PB	R\$ 18.888,75	200,00	0,0	R\$ 35.000,00	R\$ 175,00	jan/24	Amanda Almeida 936096309
34	Sim	Terreno no Loteamento Altigiano	MONTEIRO PB	R\$ 18.888,75	260,00	0,0	R\$ 38.000,00	R\$ 146,15	jan/24	Amanda Almeida 936096309
35	Sim	Terreno no Loteamento Siqueira Cavalcante	MONTEIRO PB	R\$ 18.888,75	300,00	0,0	R\$ 55.000,00	R\$ 183,33	jan/24	Amanda Almeida 936096309
36	Sim	Terreno próximo a LIPA	MONTEIRO PB	R\$ 18.888,75	200,00	0,0	R\$ 30.000,00	R\$ 150,00	jan/24	Amanda Almeida 936096309
37	Sim	Terreno no Loteamento Altigiano	MONTEIRO PB	R\$ 18.888,75	250,00	0,0	R\$ 45.000,00	R\$ 180,00	jan/24	Amanda Almeida 936096309
38	Sim	Terreno no Loteamento Altigiano	MONTEIRO PB	R\$ 18.888,75	200,00	0,0	R\$ 39.000,00	R\$ 195,00	jan/24	Amanda Almeida 936096309
39	Sim	Terreno em Serra Branca	MONTEIRO PB	R\$ 18.888,75	2880,00	1,0	R\$ 1.000.000,00	R\$ 347,22	jan/24	Antonio 999718208
Imóvel Avaliando		Terreno situado na Rua Projeteada, Bairro Odontão, Serra Branca PB	MONTEIRO PB	R\$ 10.694,70	2500,00	0				Certidão



Anexo II

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	André Luiz
Modelo:	Terreno em Serra Branca PB
Data do modelo:	quarta-feira, 31 de janeiro de 2024
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	39
Dados utilizados no modelo:	39

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	Sim
Localização	Numérica	Proxy	Variável de macro localização	Sim
PIB per capita	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área total	120,00	2.880,00	2.760,00	294,18
Localização	0,00	1,00	1,00	0,21
PIB per capita	10.694,70	18.888,75	8.194,05	16.157,40
Valor unitário	80,00	347,22	267,22	157,30

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,8394763 / 0,6754891
Coefficiente de determinação:	0,7047204
Fisher - Snedecor:	27,84
Significância do modelo (%):	0,00



Anexo II

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	66%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

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

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	3	0,000	27,844
Não Explicada	0,000	35	0,000	
Total	0,000	38		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):

$1/\text{Valor unitário} = +0,01971000088 - 0,0004391233293 * \ln(\text{Área total}) - 0,004994424199 * \text{Localização} - 5,848160459E-07 * \text{PIB per capita}$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	$\ln(x)$	-1,24	22,26
Localização	x	-7,55	0,00
PIB per capita	x	-8,52	0,00
Valor unitário	$1/y$	9,25	0,00



Anexo II

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área total	x1	0,00	0,12	0,01	-0,24
Localização	x2	0,12	0,00	-0,72	-0,21
PIB per capita	x3	0,01	-0,72	0,00	-0,41
Valor unitário	y	-0,24	-0,21	-0,41	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área total	x1	0,00	0,06	0,10	0,21
Localização	x2	0,06	0,00	0,90	0,79
PIB per capita	x3	0,10	0,90	0,00	0,82
Valor unitário	y	0,21	0,79	0,82	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	0,00941200	0,01122700	-0,00181500	-19,2863%	-1,589545	0,20073400
2	0,01157900	0,01108700	0,00049200	4,2518%	0,431135	0,01481000
3	0,00625000	0,00603700	0,00021300	3,4153%	0,186924	0,00142800
4	0,00800000	0,00613500	0,00186500	23,3184%	1,633587	0,11601200
5	0,01250000	0,01103100	0,00146900	11,7523%	1,286428	0,13744500
6	0,01000000	0,01122700	-0,00122700	-12,2694%	-1,074429	0,09171300
7	0,00532000	0,00631400	-0,00099400	-18,6782%	-0,870163	0,04562400
8	0,00560000	0,00629100	-0,00069100	-12,3411%	-0,605202	0,02092500
9	0,00588000	0,00627000	-0,00039000	-6,6293%	-0,341344	0,00634600
10	0,00625000	0,00603700	0,00021300	3,4153%	0,186924	0,00142800
11	0,00800000	0,00613500	0,00186500	23,3184%	1,633587	0,11601200
12	0,01230800	0,01122700	0,00108100	8,7811%	0,946410	0,07116000
13	0,00800000	0,00607900	0,00192100	24,0146%	1,682362	0,04605000
14	0,00562500	0,00620500	-0,00058000	-10,3153%	-0,508105	0,00287400
15	0,00705900	0,00656100	0,00049700	7,0467%	0,435572	0,00441500
16	0,00577800	0,00622200	-0,00044400	-7,6857%	-0,388859	0,00163700
17	0,00791600	0,00605500	0,00186100	23,5121%	1,629947	0,04741200
18	0,00500000	0,00649400	-0,00149400	-29,8713%	-1,307912	0,03015100
19	0,00777800	0,00618900	0,00158900	20,4256%	1,391198	0,02225800
20	0,00633400	0,00605500	0,00027800	4,3962%	0,243824	0,00106100
21	0,00526400	0,00652100	-0,00125700	-23,8744%	-1,100531	0,02381500
22	0,00714300	0,00623900	0,00090400	12,6546%	0,791545	0,00664000

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki



Anexo II

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

23	0,00729700	0,00620500	0,00109200	14,9645%	0,956244	0,01017800
24	0,00654500	0,00607900	0,00046700	7,1276%	0,408537	0,00271600
25	0,00543500	0,00623900	-0,00080400	-14,7968%	-0,704211	0,00525600
26	0,00666700	0,00618900	0,00047700	7,1622%	0,418126	0,00201100
27	0,00526400	0,00652100	-0,00125700	-23,8744%	-1,100531	0,02381500
28	0,00565200	0,00622200	-0,00056900	-10,0749%	-0,498674	0,00269300
29	0,00600000	0,00646300	-0,00046300	-7,7233%	-0,405789	0,00258300
30	0,00555600	0,00623900	-0,00068300	-12,3012%	-0,598450	0,00379600
31	0,00750000	0,00656100	0,00093900	12,5188%	0,822218	0,01573200
32	0,00600000	0,00620500	-0,00020500	-3,4214%	-0,179762	0,00036000
33	0,00571400	0,00633700	-0,00062300	-10,8965%	-0,545258	0,00325400
34	0,00684200	0,00622200	0,00062100	9,0694%	0,543417	0,00319700
35	0,00545500	0,00615900	-0,00070400	-12,9110%	-0,616708	0,00472200
36	0,00666700	0,00633700	0,00033000	4,9459%	0,288739	0,00091200
37	0,00555600	0,00623900	-0,00068300	-12,3012%	-0,598450	0,00379600
38	0,00512800	0,00633700	-0,00120900	-23,5704%	-1,058487	0,01226100
39	0,00288000	0,00496300	-0,00208300	-72,3353%	-1,824313	5,65640100



Anexo II

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
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	3
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	2
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	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%	1
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki



Anexo II

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	14
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				I

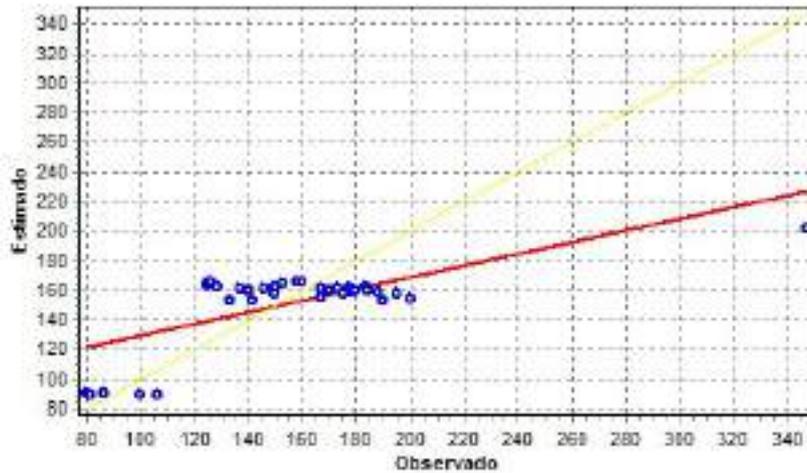
Grau de Precisão

Descrição	Grau de Precisão		
	III	II	I
Amplitude do Intervalo de Confiança de 80% em torno do Valor Central da Estimativa	X		
Grau de Precisão do Laudo			III

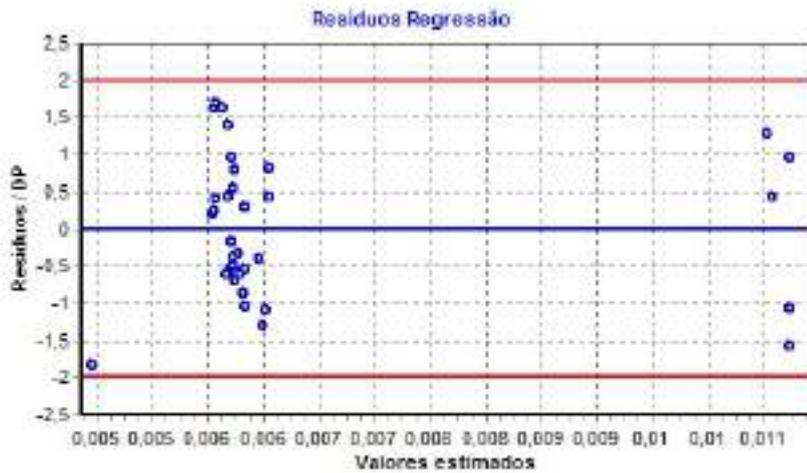
15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

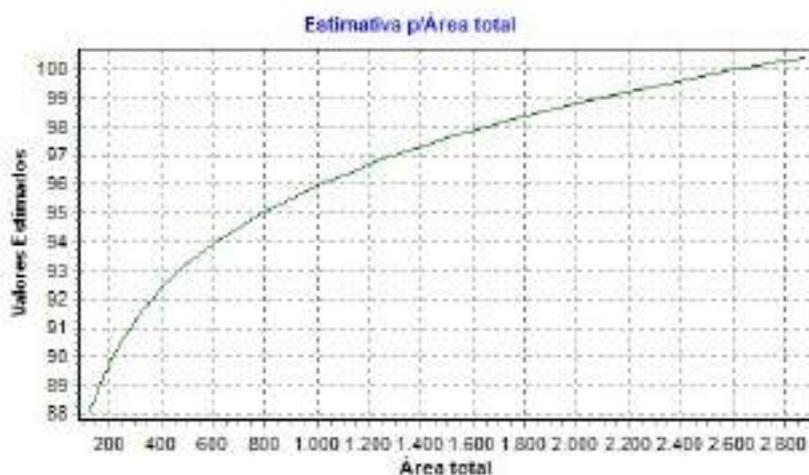




Resíduos da Regressão Linear

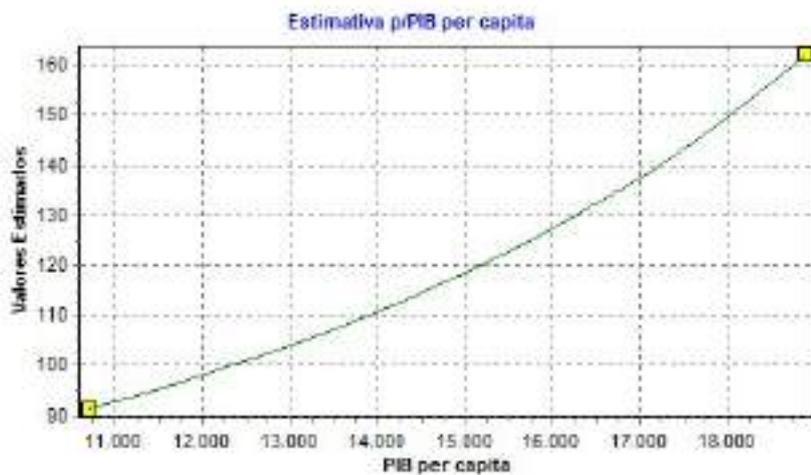


16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



Anexo II

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear



Anexo II**Relatórios Estatísticos – Regressão Linear**17) **TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Informante
1		Terreno no Loteamento Carlos Barros	mgf imóveis
2		Terreno no Bairro Odonção	mgf imóveis
3		Terreno próximo a BR 412	Helio 996767755
4		Terreno às margens da BR 412	Casa Nova Sol. Imobiliárias
5		Terreno no Bairro Limeirão	mgf imóveis
6		Terreno em Serra Branca	mgf imóveis
7		Terreno às margens da BR 412	Francinaldo 98701-9566
8		Terreno às margens da BR 412	Francinaldo 98701-9566
9		Terreno às margens da BR 412	Francinaldo 98701-9566
10		Terreno às margens da BR 412	Beto Melo 996604814
11		Terreno às margens da BR 412	Lúcio 999594231
12		Terreno no Loteamento Carlos Barros	Lena Souto
13		Terreno no Loteamento Jardim Alvorada	Sonielton 996125882
14		Terreno próximo a UPA	Sonielton 996125882
15		Terreno próximo a UPA	Sonielton 996125882
16		Terreno próximo a UPA	Sonielton 996125882
17		Terreno próximo a UPA	Sonielton 996125882
18		Terreno no Loteamento Alto da	Sonielton 996125882



Anexo II

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

		Serra	
19		Terreno próximo ao Centro	Sonielton 996125882
20		Terreno próximo a UPA	Sonielton 996125882
21		Terreno no Loteamento Alto da Serra	Sonielton 996125882
22		Terreno por trás do Posto Avante	Sonielton 996125882
23		Terreno próximo a UPA	Sonielton 996125882
24		Terreno próximo ao Estadual Jose Leite de Souza	Sonielton 996125882
25		Terreno próximo a UPA	Sonielton 996125882
26		Terreno no Loteamento Boa Vista	Sonielton 996125882
27		Terreno no Loteamento Alto da Serra	Sonielton 996125882
28		Terreno próximo a UPA	Sonielton 996125882
29		Terreno no bairro Boa Vista	Sonielton 996125882
30		Terreno próximo a UPA	Amanda Almeida 996096309
31		Terreno no Loteamento Alto da Serra	Amanda Almeida 996096309
32		Terreno no Loteamento Altiplano	Amanda Almeida 996096309
33		Terreno no Loteamento Altiplano	Amanda Almeida 996096309
34		Terreno no Loteamento Altiplano	Amanda Almeida 996096309
35		Terreno no Loteamento Siqueira Cavalcante	Amanda Almeida 996096309
36		Terreno próximo a UPA	Amanda Almeida 996096309
37		Terreno no Loteamento Altiplano	Amanda Almeida 996096309
38		Terreno no Loteamento Altiplano	Amanda Almeida 996096309

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki





Anexo II

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

39		Terreno em Serra Branca	Antonio 999718208
----	--	-------------------------	-------------------

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área total	Localização	PIB per capita	Valor unitário
1		160,00	0,00	10.694,70	106,25
2		220,00	0,00	10.694,70	86,36
3		250,00	1,00	10.694,70	160,00
4		200,00	1,00	10.694,70	125,00
5		250,00	0,00	10.694,70	80,00
6		160,00	0,00	10.694,70	100,00
7		133,00	1,00	10.694,70	187,97
8		140,00	1,00	10.694,70	178,57
9		147,00	1,00	10.694,70	170,07
10		250,00	1,00	10.694,70	160,00
11		200,00	1,00	10.694,70	125,00
12		160,00	0,00	10.694,70	81,25
13		360,00	0,00	18.888,75	125,00
14		270,00	0,00	18.888,75	177,78
15		120,00	0,00	18.888,75	141,67
16		260,00	0,00	18.888,75	173,08
17		380,00	0,00	18.888,75	126,32
18		140,00	0,00	18.888,75	200,00
19		280,00	0,00	18.888,75	128,57
20		380,00	0,00	18.888,75	157,89
21		131,60	0,00	18.888,75	189,97
22		250,00	0,00	18.888,75	140,00
23		270,00	0,00	18.888,75	137,04
24		360,00	0,00	18.888,75	152,78
25		250,00	0,00	18.888,75	184,00
26		280,00	0,00	18.888,75	150,00
27		131,60	0,00	18.888,75	189,97
28		260,00	0,00	18.888,75	176,92
29		150,00	0,00	18.888,75	166,67
30		250,00	0,00	18.888,75	180,00
31		120,00	0,00	18.888,75	133,33
32		270,00	0,00	18.888,75	166,67
33		200,00	0,00	18.888,75	175,00
34		260,00	0,00	18.888,75	146,15
35		300,00	0,00	18.888,75	183,33
36		200,00	0,00	18.888,75	150,00

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki



Anexo II

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

37		250,00	0,00	18.888,75	180,00
38		200,00	0,00	18.888,75	195,00
39		2.880,00	1,00	10.694,70	347,22

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	87,78	12,05%	
Valor Médio	99,80	-	III
Valor Máximo	115,64	15,87%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Terreno situado na Rua Projetada, Bairro Odonzão, Serra Branca PB	-
Informante	Certidão	-
Área total	2.500,00	Não
Localização	0,00	Não
PIB per capita	10.694,70	Não



Anexo III - Relatório Fotográfico



Anexo III - Relatório Fotográfico

