

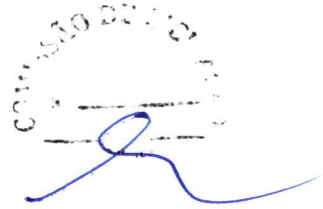
LAUDO DE AVALIAÇÃO
CONSELHO MUNICIPAL DOS DIREITOS DA CRIANÇA
E DO ADOLESCENTE



DADOS PROPRIETÁRIO E CONTRATANTE

Objetivo: Avaliação do Imóvel Urbano	Area: 85,00 m ²
Município: Tucuruí Pará	Cliente: PMT
Bairro: Av Lauro Sodré nº 846 - Centro	
Propriedade: José Carrilho Cervantes	Contato:

JULHO DE 2024



SUMÁRIO

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE	3
2. OBJETIVO E FINALIDADE	3
3. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	3
4. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	3
5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	4
6. DATA DA VISTORIA.....	4
7. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	4
8. INDICAÇÃO DOS MÉTODOS UTILIZADOS	4
10. ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO	15
11. RESULTADO DA AVALIAÇÃO	18
12. DATA DE REFERÊNCIA	18
13. QUALIFICAÇÃO LEGAL.....	18
14. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	19
15. DOCUMENTAÇÃO DO PROPRIETÁRIO	22



1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Os serviços técnicos referentes ao presente Laudo foram solicitados pela PREFEITURA MUNICIPAL DE TUCURUI, com sede à Rua Raimundo Ribeiro de Souza nº 01, Santa Isabel, CEP 68.456-180.

2. OBJETIVO E FINALIDADE

O objetivo do presente trabalho técnico é a avaliação de imóvel urbano situado no município de Tucuruí – Pa à Avenida Lauro Sodré Nº 846, bairro da Centro com área de 85,00 m² tendo como finalidade determinar o seu valor de mercado para locação.

3. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

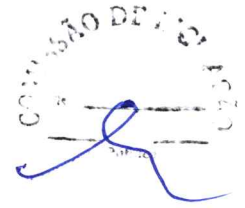
O imóvel avaliando não possui impedimentos aparentes que possam limitar sua utilização. Consideram-se informações obtidas no mercado imobiliário através de pesquisas. Os cálculos e os valores encontrados são válidos única e exclusivamente na metodologia aplicada. Ficando vedada a utilização destes valores para outros fins que não sejam especificamente o imóvel avaliado.

4. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Localização – imagem google earth





5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Imóvel localizado no bairro CENTRO é considerado um bairro médio da cidade. Vizinho do bairro Nova Tucuruí, com boa infraestrutura para os padrões da cidade. Localizado em via principal. O bairro possui uma topografia de PLANO E SEMI PLANO, porém o imóvel está localizado em área plana. Diante desse cenário, conclui-se que o imóvel objeto de avaliação possui liquidez média/alta.

6. DATA DA VISTORIA

O imóvel foi vistoriado no dia 15 de julho de 2024.

7. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se um prédio COMERCIAL, com 85,00 m² assim distribuídos: Pavimento térreo conta com salão, banheiro, secretaria, arquivo, cozinha, hall e sala 1. Prédio em concreto armado, alvenaria em bloco cerâmico, piso cerâmico, laje de forro, pintura acrílica e divisórias.

8. INDICAÇÃO DOS MÉTODOS UTILIZADOS

Para definirmos o valor do imóvel utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, onde tratamos a amostragem por análise de regressão, de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT n-14.653-2 no item 8.2 e subitem 8.2.1, em programa específico para Engenharia de Avaliações. Assim sendo, realizamos diversas pesquisas de mercado na região, quando foram pesquisados 12 (doze) imóveis ofertados no mercado local. Para tratamento dos dados obtidos foram utilizadas as seguintes variáveis:

Variável Dependente:

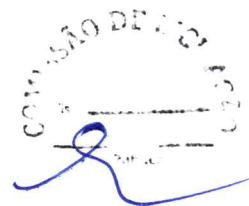
- VU (Valor unitário da locação imóvel em R\$/m²)

Variáveis Independentes:

- Área - Variável quantitativa relacionada a área do imóvel em metros quadrados



PREFEITURA MUNICIPAL DE TUCURUI
SECRETARIA MUN. DE OBRAS, SERVIÇOS URBANOS E HABITAÇÃO.



- Localização – Variável tipo código alocado referente a localização do imóvel.

Sendo:

LOC A – MELHOR; 2

LOC B – MÉDIO; 1

Amostra

Nº Am.	VU - R\$/M²	ÁREA EM M²	LOCALIZAÇÃO
1	8,33	120,00	TIPO B
2	15,38	143,00	TIPO A
3	17,14	70,00	TIPO B
4	6,00	150,00	TIPO B
5	6,67	150,00	TIPO B
6	9,38	80,00	TIPO B
7	7,87	216,00	TIPO B
8	15,38	240,00	TIPO A
9	7,45	94,00	TIPO B
10	5,00	150,00	TIPO B
11	18,33	90,00	TIPO A
«12»	43,33	40,00	TIPO A
13	36,67	60,00	TIPO A

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

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- VU - R\$/M²: Variável Dependente - Explica o Valor em Reais por metro quadrado.

Variáveis Independentes:

- ÁREA EM M²: Variável independente - Área em M² do Imóvel.
- LOCALIZAÇÃO: Variável Tipo Código Alocado A = 2, Melhor Localização; B = 1, Média Localização.

*Classificação:
TIPO A = 2; TIPO B = 1;*

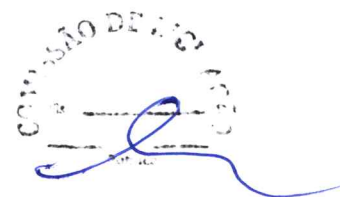
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 12
 Nº de variáveis independentes : 2
 Nº de graus de liberdade : 9
 Desvio padrão da regressão : 0,2251

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
----------	-------	---------------	----------------



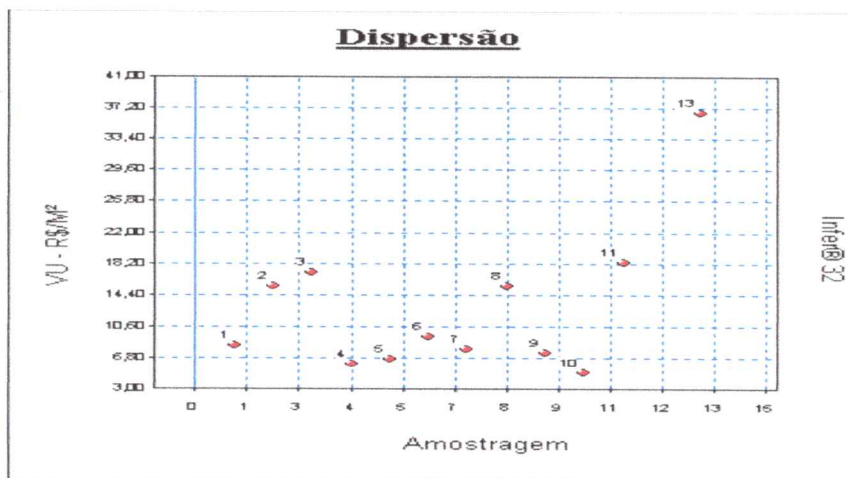
PREFEITURA MUNICIPAL DE TUCURUI
SECRETARIA MUN. DE OBRAS, SERVIÇOS URBANOS E HABITAÇÃO.



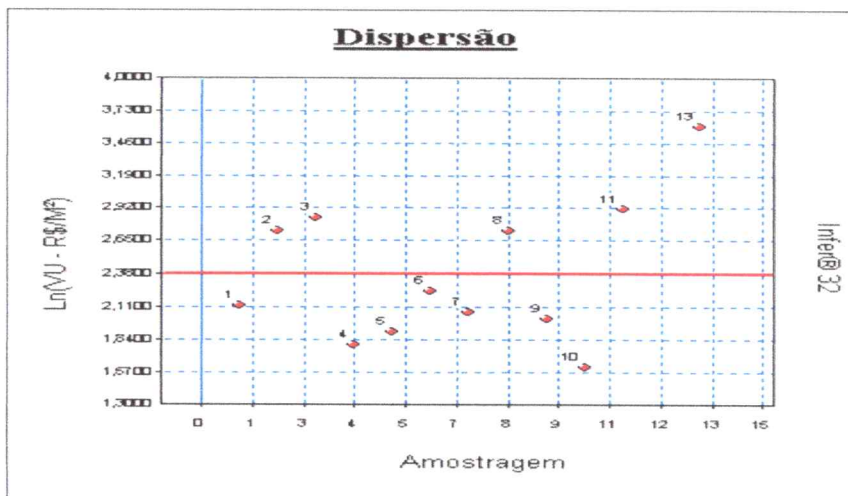
Ln(VU - R\$/M²)	2,3788	0,5825	24,49%
1/ÁREA EM M²	9,1103x10 ⁻³	3,9222x10 ⁻³	43,05%
1/LOCALIZAÇÃO	0,8333	0,2461	29,54%

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes: 6.

Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média



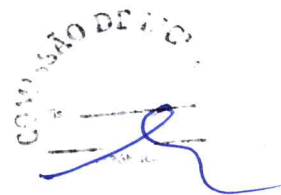
Modelo da Regressão

$$\text{Ln}([VU - R\$/M^2]) = 3,0887 + 77,634 [1/\text{ÁREA EM } M^2] - 1,7005 [1/\text{LOCALIZAÇÃO}]$$



Modelo para a Variável Dependente

PREFEITURA MUNICIPAL DE TUCURUI
SECRETARIA MUN. DE OBRAS, SERVIÇOS URBANOS E HABITAÇÃO.


 COMISSÃO DE FISCALIZAÇÃO

$$[VU - R\$/M^2] = \text{Exp}(3,0887 + 77,634 / [\text{ÁREA EM } M^2] - 1,7005 / [\text{LOCALIZAÇÃO}])$$

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) : 0,9369
 Valor t calculado : 8,040
 Valor t tabelado (t crítico) : 1,833 (para o nível de significância de 10,0 %)
 Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,8778
 Coeficiente r² ajustado : 0,8506

Classificação: Correlação Fortíssima

Tabela de Somatórios

	1	VU - R\$/M ²	ÁREA EM M ²	LOCALIZAÇÃO
VU - R\$/M ²	28,5465	71,6425	0,2753	22,5582
ÁREA EM M ²	0,1093	0,2753	1,1652x10 ⁻³	0,0898
LOCALIZAÇÃO	10,0000	22,5582	0,0898	9,0000

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	3,2772	2	1,6386	32,32
Residual	0,4563	9	0,0507	
Total	3,7335	11	0,3394	

F Calculado : 32,32
 F Tabelado : 4,256 (para o nível de significância de 5,000 %)

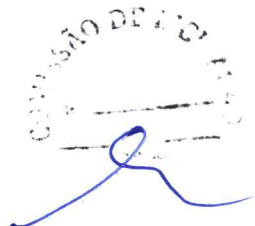
Significância do modelo igual a 7,8x10⁻³%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.
 Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau I.

Correlações Parciais

	VU - R\$/M ²	ÁREA EM M ²	LOCALIZAÇÃO
VU - R\$/M ²	1,0000	0,6071	-0,7800
ÁREA EM M ²	0,6071	1,0000	-0,1175
LOCALIZAÇÃO	-0,7800	-0,1175	1,0000

PREFEITURA MUNICIPAL DE TUCURUI
SECRETARIA MUN. DE OBRAS, SERVIÇOS URBANOS E HABITAÇÃO.



O			
---	--	--	--

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	VU - R\$/M²	ÁREA EM M²	LOCALIZAÇÃO
VU - R\$/M²	∞	2,292	-3,739
ÁREA EM M²	2,292	∞	-0,355
LOCALIZAÇÃO	-3,739	-0,355	∞

Valor t tabelado (t crítico): 1,833 (para o nível de significância de 10,0 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coeficiente t de Student: t(crítico) = 1,0997

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
ÁREA EM M²	b1	4,485	0,15%	Sim
LOCALIZAÇÃO	b2	-6,166	$1,7 \times 10^{-2}\%$	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau I.

Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente $\ln([VU - R\$/M^2])$.

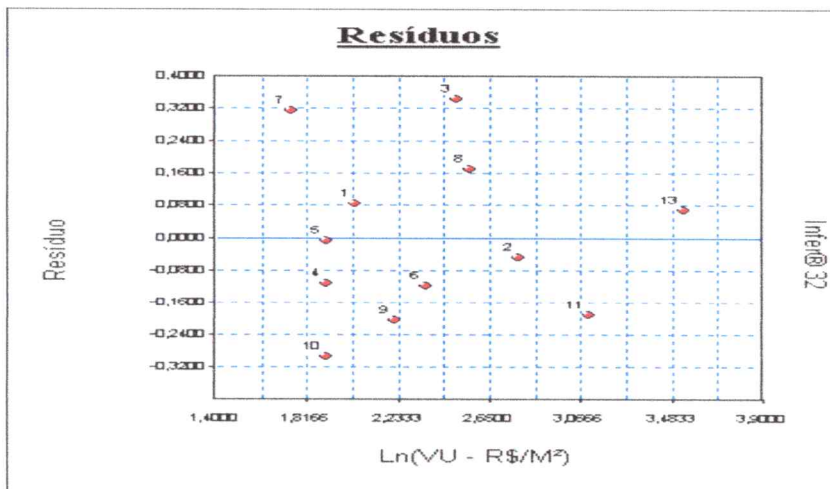
Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	2,1198	2,0351	0,0847	0,3762	0,4025	$7,1779 \times 10^{-3}$
2	2,7330	2,7813	-0,0482	-0,2143	-0,2553	$2,3298 \times 10^{-3}$
3	2,8414	2,4972	0,3441	1,5284	1,8339	0,1184
4	1,7917	1,9057	-0,1139	-0,5062	-0,5498	0,0129
5	1,8976	1,9057	$-8,1310 \times 10^{-3}$	-0,0361	-0,0392	$6,6113 \times 10^{-5}$
6	2,2385	2,3586	-0,1200	-0,5330	-0,5986	0,0144
7	2,0630	1,7476	0,3154	1,4009	1,5956	0,0995
8	2,7330	2,5619	0,1711	0,7600	1,0118	0,0292
9	2,0082	2,2140	-0,2058	-0,9142	-0,9889	0,0423
10	1,6094	1,9057	-0,2963	-1,3159	-1,4292	0,0878
11	2,9085	3,1010	-0,1925	-0,8549	-0,9947	0,0370
13	3,6019	3,5323	0,0696	0,3091	0,4548	$4,8467 \times 10^{-3}$

Resíduos x Valor Estimado



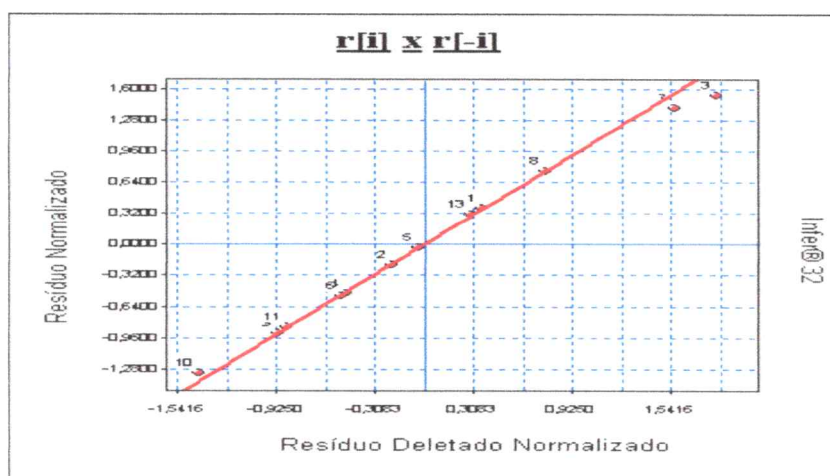
PREFEITURA MUNICIPAL DE TUCURUÍ
SECRETARIA MUN. DE OBRAS, SERVIÇOS URBANOS E HABITAÇÃO.

COMISSÃO DE LICITAÇÃO

Este gráfico deve ser usado para verificação de homocedasticidade do modelo.

Resíduos Deletados Normalizados



As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

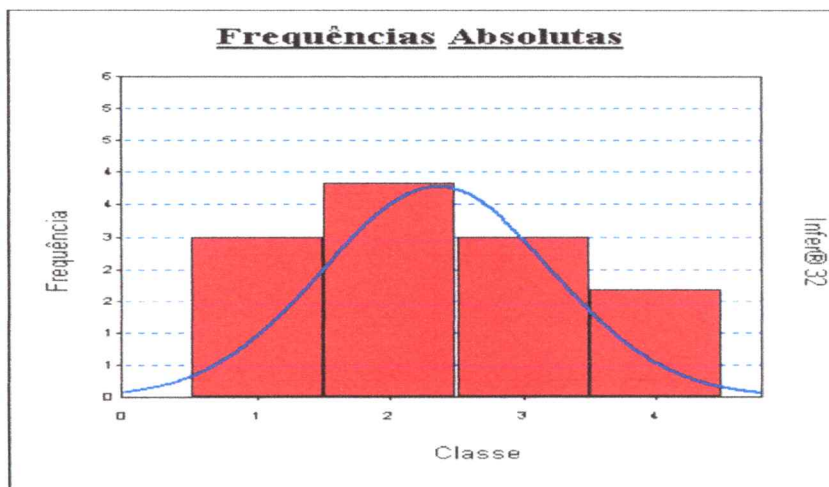
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-0,2963	-0,1361	3	25,00	-0,2315
2	-0,1361	0,0239	4	33,33	-0,0726
3	0,0239	0,1840	3	25,00	0,1084
4	0,1840	0,3441	2	16,67	0,3298

Histograma



PREFEITURA MUNICIPAL DE TUCURUÍ
SECRETARIA MUN. DE OBRAS, SERVIÇOS URBANOS E HABITAÇÃO.



Amostragens eliminadas

Amostragens não utilizadas na avaliação:

Nº Am.	VU - R\$/M²	Erro/Desvio Padrão(*)
12	43,3300	-1,8228

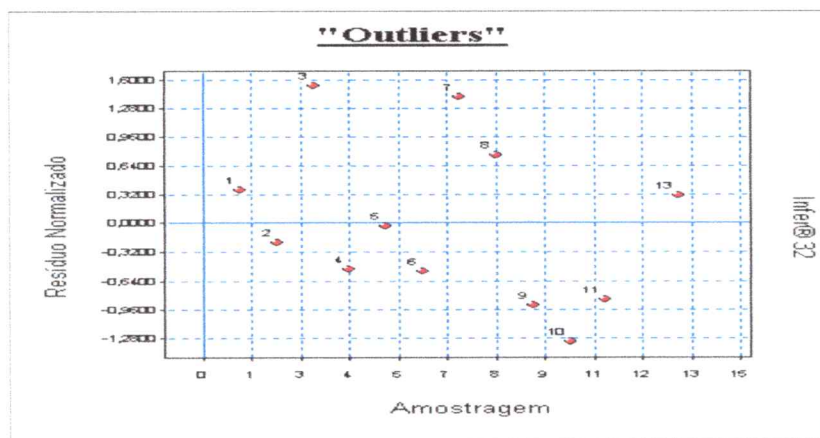
Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier:

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

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

Gráfico de Indicação de Outliers



Efeitos de cada Observação na Regressão

PREFEITURA MUNICIPAL DE TUCURUI
SECRETARIA MUN. DE OBRAS, SERVIÇOS URBANOS E HABITAÇÃO.

COMISSÃO DE LICITAÇÃO

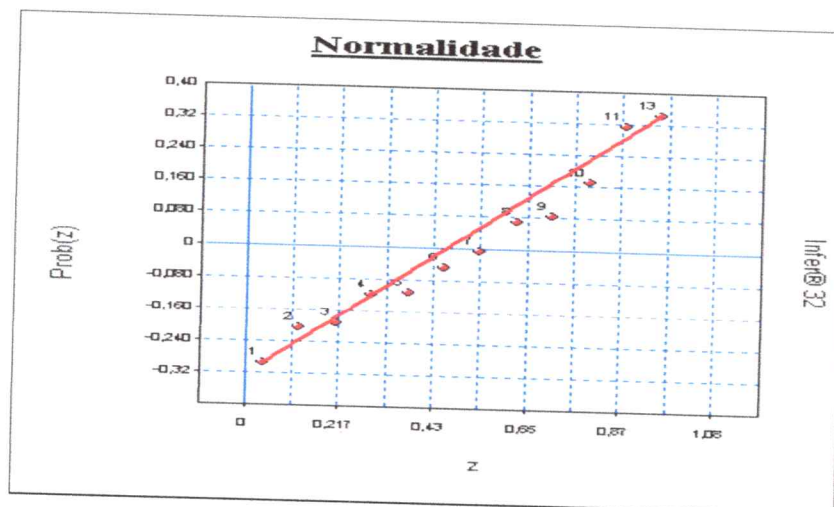

F tabelado: 13,90 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	$7,8075 \times 10^{-3}$	0,1262	Sim
2	$9,0929 \times 10^{-3}$	0,2950	Sim
3	0,4930	0,3054	Sim
4	0,0180	0,1522	Sim
5	$9,2062 \times 10^{-5}$	0,1522	Sim
6	0,0312	0,2071	Sim
7	0,2522	0,2291	Sim
8	0,2635	0,4357	Sim
9	0,0554	0,1452	Sim
10	0,1222	0,1522	Sim
11	0,1167	0,2613	Sim
13	0,0802	0,5379	Sim

(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.
 Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

(**) Hii são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distância de Mahalanobis e medem a distância da observação para o conjunto das demais observações.

Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,8531
 (nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,95
 Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,05

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

Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.
 Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau I.

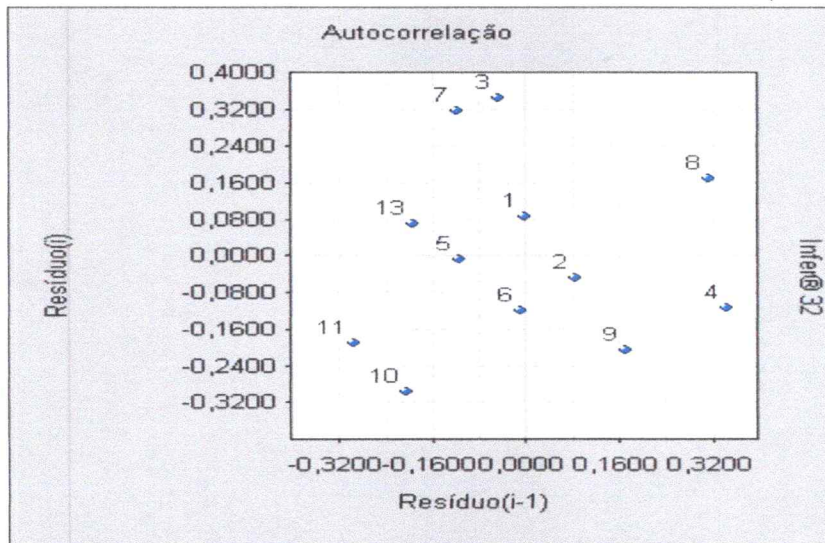


PREFEITURA MUNICIPAL DE TUCURUÍ
SECRETARIA MUN. DE OBRAS, SERVIÇOS URBANOS E HABITAÇÃO.

COMISSÃO DE LICITAÇÃO


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

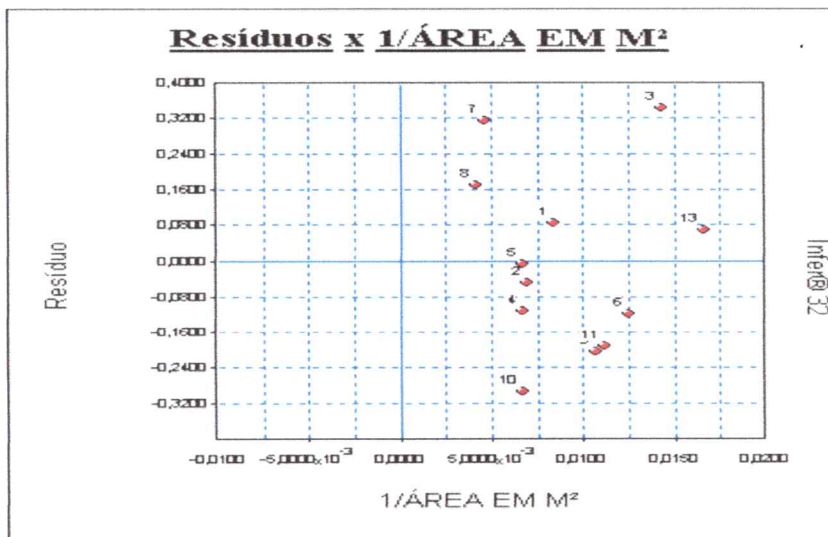
Gráfico de Autocorrelação



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

Resíduos x Variáveis Independentes

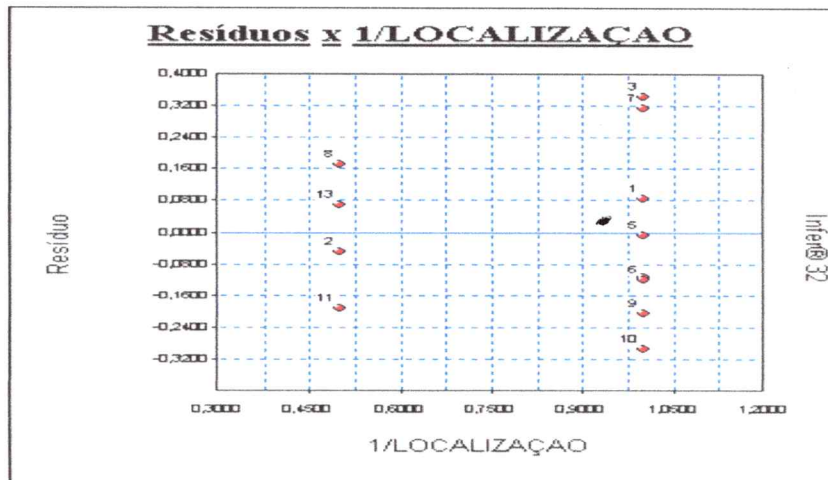
Verificação de multicolinearidade:



Resíduos x Variáveis Independentes

PREFEITURA MUNICIPAL DE TUCURUI
SECRETARIA MUN. DE OBRAS, SERVIÇOS URBANOS E HABITAÇÃO.

COMISSÃO DE LICITAÇÃO

Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
ÁREA EM M²	60,00	240,00	95,00
LOCALIZAÇÃO	TIPO B	TIPO A	TIPO A

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

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- ÁREA EM M² = 85,00
- LOCALIZAÇÃO = TIPO A

Estima-se VU - R\$/M² do Ponto Comercial = m² 21,23

O modelo utilizado foi:

$$[VU - R\$/M^2] = \text{Exp} (3,0887 + 77,634 / [ÁREA EM M^2] - 1,7005 / [LOCALIZAÇÃO])$$

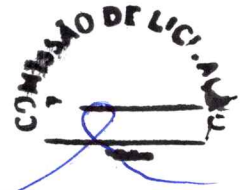
Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: m² 18,15
Máximo: m² 24,84

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-3 Regressão Grau I de extrapolação em +30,0% do limite amostral superior e de -30,0% do limite amostral inferior.

Avaliação da Extrapolação

PREFEITURA MUNICIPAL DE TUCURUÍ
SECRETARIA MUN. DE OBRAS, SERVIÇOS URBANOS E HABITAÇÃO.



» Extrapolação dos limites amostrais das características do objeto sob avaliação:
De acordo com NBR 14653-3 Regressão Grau I, há os seguintes limites de extrapolação para os valores das variáveis no ponto de avaliação:

- Limite superior: até 100,0% acima do limite amostral superior.
- Limite inferior: até 50,0% abaixo do limite amostral inferior.

Variável independente	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor no ponto de avaliação	Variação da variável independente em relação aos limites amostrais	Aprovada ⁽¹⁾
ÁREA EM M ²	60,00	240,00	95,00	Dentro dos limites	Aprovada
LOCALIZAÇÃO	TIPO B	TIPO A	TIPO A	Dentro dos limites	Aprovada

⁽¹⁾ De acordo com NBR 14653-3 Regressão Grau I, é admitida uma extrapolação do valor das variáveis independentes do objeto sob avaliação de até 100,0% acima do limite amostral superior e de até 50,0% abaixo do limite inferior para as variáveis independentes.
Nenhuma variável independente extrapolou os limites amostrais.

» Extrapolação do valor estimado em relação aos limites amostrais:
De acordo com NBR 14653-3 Regressão Grau I, há os seguintes limites de extrapolação para o valor estimado:

- Limite superior: 30,0% acima do limite amostral superior.
- Limite inferior: 30,0% abaixo do limite amostral inferior.

Variável dependente	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor estimado	Variação do valor estimado em relação aos limites amostrais	Aprovado ⁽²⁾
VU - R\$/M ²	5,00	36,67	21,23	Dentro dos limites	Aprovado

⁽²⁾ De acordo com NBR 14653-3 Regressão Grau I, é admitida uma variação do valor estimado de até 30,0% acima do limite amostral superior e de até 30,0% abaixo do limite inferior.

O valor estimado é menor que o limite superior da amostra e é maior que o limite inferior da amostra, portanto dentro dos limites de extrapolação permitidos.

Intervalos de Confiança

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

Intervalo de confiança de 80,0%:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -
ÁREA EM M ²	20,52	21,97	1,45	6,82 %
LOCALIZAÇÃO	18,68	24,14	5,45	25,47 %
E(VU - R\$/M ²)	14,98	30,09	15,11	67,04 %
Valor estimado	18,15	24,84	6,69	31,12 %

Amplitude do intervalo de confiança (precisão): limite de 50,0% em torno do valor central da estimativa.

- E(VU - R\$/M²) possui uma precisão superior ao limite de 50,0% em torno do valor central da e



10. ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

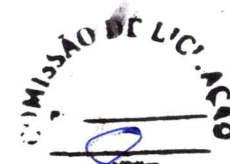
Análise do grau de fundamentação e precisão do referido trabalho, de acordo com a norma da ABNT NBR 14653-2:2011					
O grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de regressão linear, deve ser determinado conforme a Tabela abaixo observando os itens 9.1 e 9.2 da ABNT NBR 14653-2:2011					
Itens	Descrição	Grau			
		3	2	1	Laudo
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	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados no modelo	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	1
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida de apenas uma variável, desde que: a) 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, em módulo	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	2

PREFEITURA MUNICIPAL DE TUCURUI
SECRETARIA MUN. DE OBRAS, SERVIÇOS URBANOS E HABITAÇÃO.

COMISSÃO DE LICITAÇÃO


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 nos demais testes estatísticos realizado	1%	2%	5%	1
Total de pontos obtidos					8
Nota: Observar de 9.1 a 9.4 desta Norma.					
Conforme NBR 14653:2 item 9.2.1.1 - Para atingir o Grau III, são obrigatórias:					
a) apresentação do laudo na modalidade completa;					OK
b) apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com a verificação da coerência do comportamento da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação;					-
c) identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação;					-
d) adoção da estimativa de tendência central.					OK
Conforme NBR 14653:2 item 9.2.1.2 - É permitido ao engenheiro de avaliações fazer ajustes prévios nos atributos dos dados de mercado, sem prejuízo do grau de fundamentação, desde que devidamente justificados, em casos semelhantes aos seguintes:					
a) conversão de valores a prazo em valores à vista, com taxas de desconto praticadas no mercado na data de referência da avaliação;					
b) conversão de valores para a moeda nacional na data de referência da avaliação;					
c) conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, desde que com base em coeficientes publicados (por exemplo, os da ABNT NBR 12721) ou inferidos no mercado;					
d) incorporação de luvas ao aluguel, com a consideração do prazo remanescente do contrato e taxas de desconto praticadas no mercado financeiro.					
Conforme NBR 14653:2 itens 9.2.1.3 - 9.2.1.4 - 9.2.1.5					
É permitida a utilização de tratamento prévio dos preços observados, limitado a um único fator de homogeneização. Desde que fundamentado conforme 8.2.1.4.2, sem prejuízo dos ajustes citados em 9.2.1.2 (por exemplo, aplicação do fator de fonte para a transformação de preços de oferta para as condições de transação).					
Recomenda-se a não extrapolação de variáveis que presumivelmente explicariam a variação dos preços e que não foram contempladas no modelo, especialmente quando o campo de arbítrio não for suficiente para as compensações necessárias na estimativa de valor.					
O Engenheiro de avaliações deve analisar o modelo, com a verificação da coerência da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como o exame de suas elasticidades em torno do ponto de estimação.					

PREFEITURA MUNICIPAL DE TUCURUI
SECRETARIA MUN. DE OBRAS, SERVIÇOS URBANOS E HABITAÇÃO.


 COMISSÃO DE LICITAÇÃO

Conforme NBR 14653:2 Item 9.2.1.6 - Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) na Tabela 1, identificam-se campos (Graus III, II e I) e seis itens;
- b) o atendimento a cada exigência do Grau I terá um ponto; do Grau II, dois pontos; e do Grau III, três pontos;
- c) o enquadramento global do laudo quanto à fundamentação deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 2.

No caso de amostras homogêneas, será adotado a Tabela 1, com as seguintes particularidades:

- a) serão admitidos os itens 3 e 4 apenas no Grau III, de forma a ficar caracterizada a homogeneidade;
- b) serão atribuído o Grau III para os itens 5 e 6, por ser nulo o modelo de regressão.

Tabela 2 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Graus	III	II	I	LAUDO
Pontos Mínimos	16	10	6	
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4, 5 e 6, no Grau III e os demais no mínimo Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I	I

Tabela 3 - Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de regressão linear

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

Analisando todas as exigências da NBR 14.653-2 citadas acima e a pontuação atingida pelo presente laudo, concluímos que foi alcançado o Grau de Fundamentação I e Precisão III.

Analisando todas as exigências da ABNT NBR 14653-2 citadas acima e a pontuação atingida pelo presente laudo, concluímos que foi alcançado o Grau de Fundamentação I e Precisão II.



11. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Considerando todas as metodologias supracitadas e demais premissas da ABNT NBR 14653, conclui-se que o valor de mercado de locação do imóvel objeto de avaliação é:

Considerando o limite superior no Intervalo de confiança.

Valor unitário (R\$ / m²)	R\$ 18,15
Área (m²)	85,00 m²
Valor total (R\$)	R\$ 1.542,75
Valor total arredondado (R\$)	R\$ 1.500,00
<i>Um mil e quinhentos reais/mês.</i>	

12. DATA DE REFERÊNCIA

Base de cálculo – 27 de julho de 2024

13. QUALIFICAÇÃO LEGAL


Engenheiro Carlos José Rebelo
Secretário Municipal de Obras

14. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

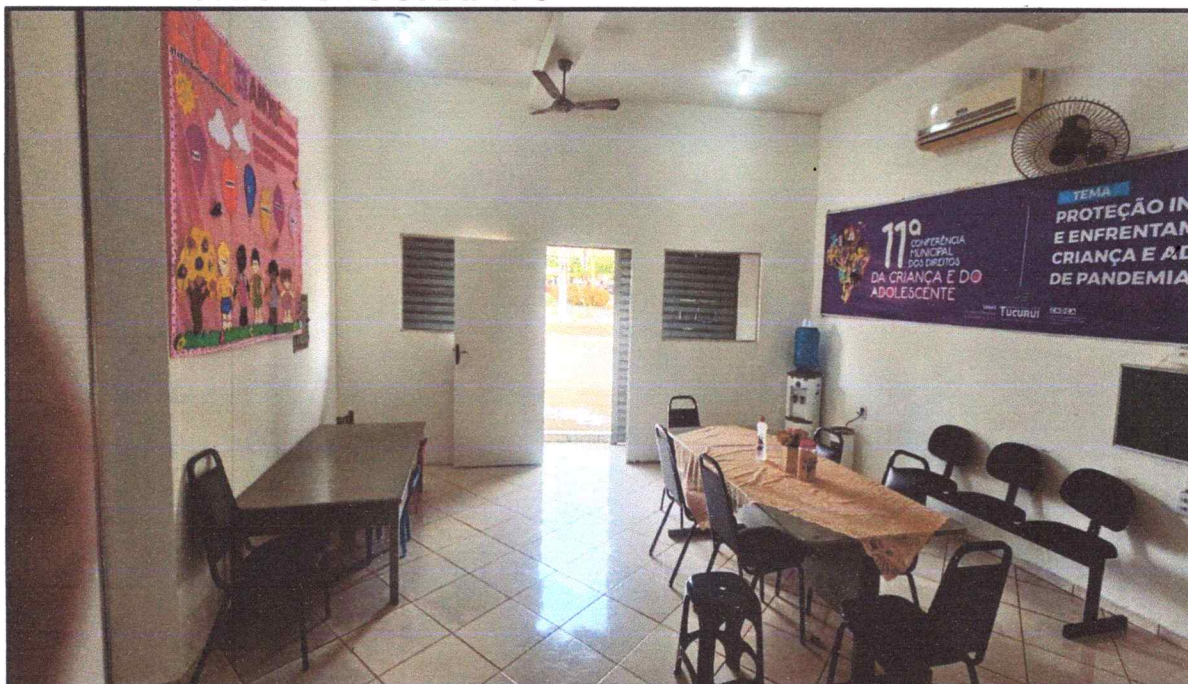


Imagem nº 01 – Salão recepção



Imagem nº 02 – Escritório



Imagem nº 03 – Arquivo



Imagem nº 04 - Cozinha



Imagem nº 05 – Secretaria

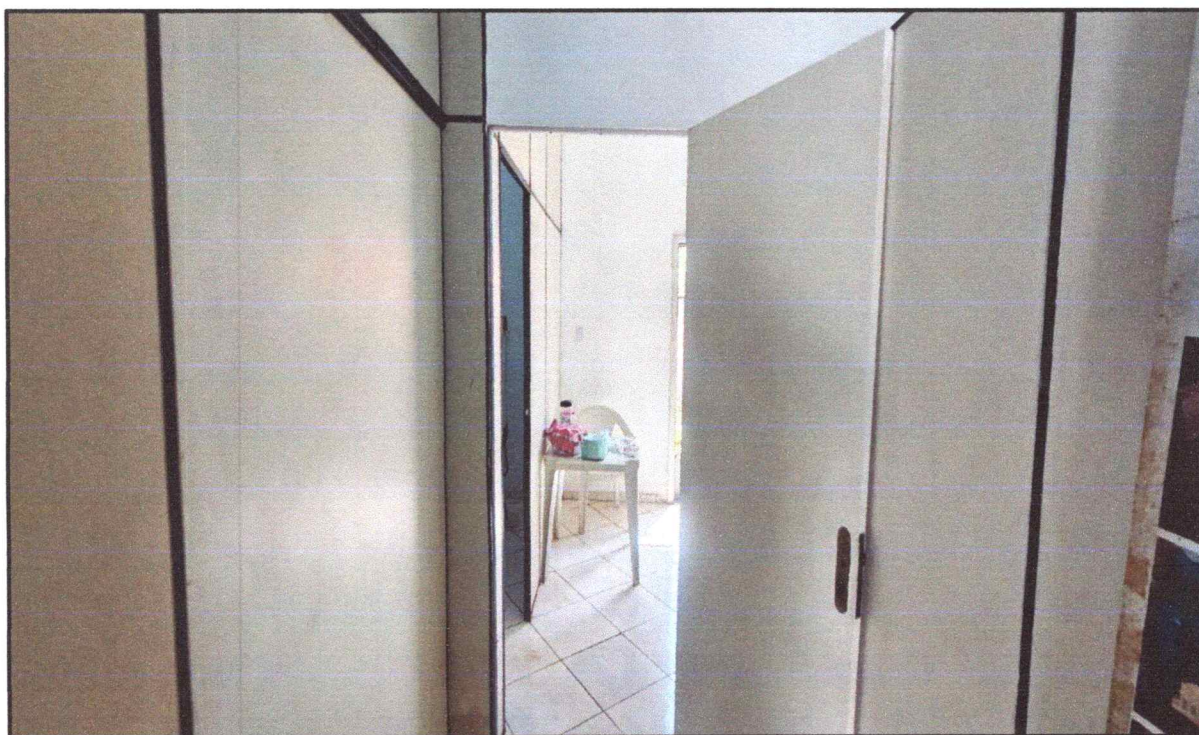


Imagem nº 06 - Hall

