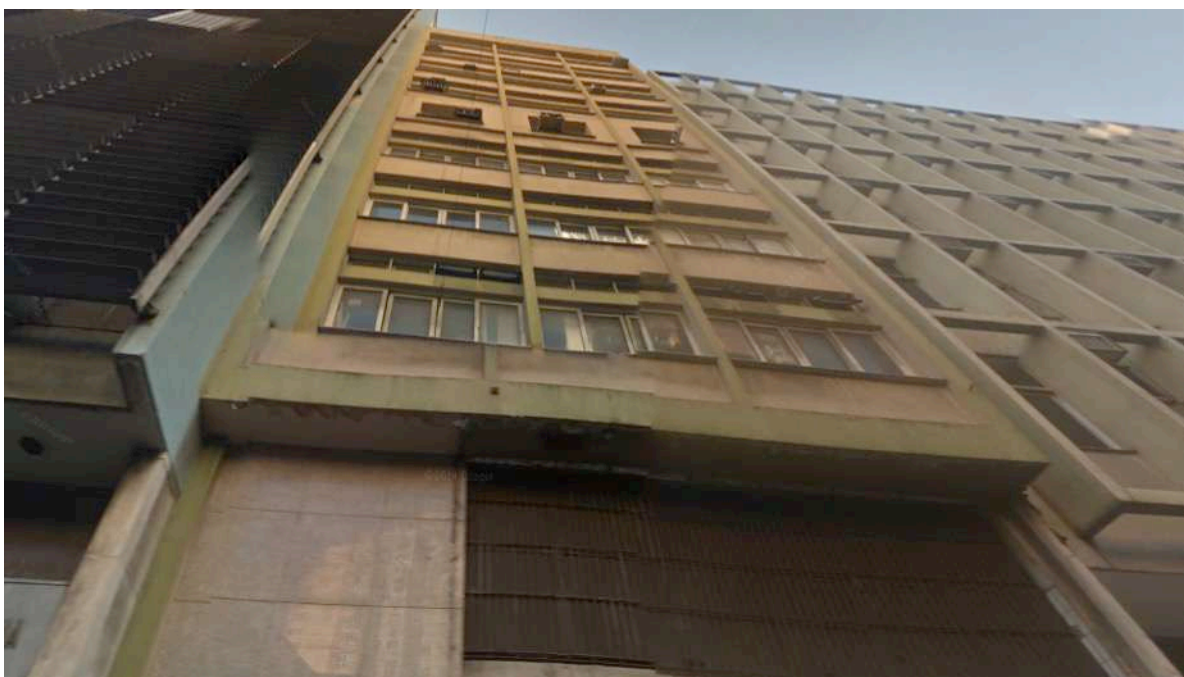


LAUDO DE AVALIAÇÃO



SALAS COMERCIAIS

Ed. SANTA MONICA

Avenida Jerônimo Monteiro, nº 124

Centro

VITÓRIA - ES

Sumário

1. PRELIMINARES.....	4
2. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO	4
3. RESUMO DA AVALIAÇÃO	5
4. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL	5
4.1. TITULAÇÃO DO IMÓVEL	5
4.2. IMÓVEL AVALIANDO	5
4.3. CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS	6
4.4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	8
4.4.1. SITUAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E CONDIÇÕES DE ACESSO.....	8
4.4.2. INFRAESTRUTURA URBANA.....	9
4.5. METODOLOGIA APLICADA.....	11
4.6. AVALIAÇÃO DE MERCADO.....	11
4.6.1 METODOLOGIA APLICADA.....	11
4.6.2 PESQUISA DE MERCADO.....	12
4.7. TRATAMENTO DE DADOS.....	13
4.8. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO	14
4.9. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO.....	15
5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	15
6. ANEXOS	17

DEFINED.

SUMÁRIO EXECUTIVO

Avalor Engenharia de Avaliações Ltda., através de seu Responsável Técnico, Engenheiro Civil Breno Jardim Kuhn, em conformidade com a Lei Federal nº 5.194 de 24 de Janeiro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementada pelas resoluções n.ºs 218/73 e 345/90 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, que atribui a emissão e Responsabilidade Técnica de Laudos Avaliatórios, única e exclusivamente a esses profissionais ou a empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos, apresenta o laudo que segue.

NORMAS TÉCNICAS

Os Laudos apresentados pela Avalor Engenharia são elaborados seguindo as exigências e procedimentos estabelecidos pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

A ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas é reconhecida como único Foro Nacional de Normalização através da Resolução n.º 07 do CONMETRO, de 24.08.1992. Segue abaixo a relação das Normas consultadas:

NBR 14.653-1 - Procedimentos Gerais

NBR 14.653-2 - Imóveis Urbanos

NBR 14.653-3 - Imóveis Rurais

NBR 14.653-4 - Empreendimentos

NBR 14.653-5 - Máquinas Equipamentos e Bens Industriais em Geral

NBR 12.721 - Avaliação de Custos de Construção para Incorporação Imobiliária e outras disposições para Condomínios em Edifícios

1. PRELIMINARES

- **Laudos:** 371215
- **Solicitante:** Nova York Cia de Seguros em Liquidação Extrajudicial
- **Objeto:** Salas Comerciais
- **Objetivo:** Avaliação Patrimonial
- **Endereço:** Avenida Jerônimo Monteiro, nº 124; Centro; Vitória/ES.
- **Data:** Janeiro de 2015
- **Finalidade:** Determinação do Valor Justo de Mercado e Locação.

2. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

O imóvel avaliado possui algumas características intrínsecas e extrínsecas peculiares que devem ser ponderadas.

A Imóvel avaliando está localizado no Centro em Vitória com diversas vias de grande circulação e alto fluxo, por exemplo as Avenidas Marechal Mascarenhas de Moraes, Princesa Isabel, Elias Miguel, que liga as demais regiões da cidade.

Quanto às características intrínsecas, o imóvel tem idade aparente de 30 anos, necessitando de reparos e está localizado em via coletora e seu padrão construtivo é normal.

Assim, pelas razões acima explanadas, o diagnóstico de mercado para o imóvel avaliando é favorável, estimando-se uma absorção em médio prazo, se ofertado pelo valor obtido neste laudo de avaliação.

3. RESUMO DA AVALIAÇÃO

ITEM	VALORES
Valor Justo de Mercado	R\$ 100.000,00 (Cem Mil Reais)

4. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL

4.1. TITULAÇÃO DO IMÓVEL

Para a elaboração do presente laudo avaliatório o contratante forneceu as cópias dos espelhos dos IPTU's e matrícula nº 13.357 expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis de Vitória. Cópias do referido documento encontra-se anexas ao laudo.

É importante observar que não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal do imóvel, ou seja, o documento de titulação foi utilizado somente para fins descritivos do imóvel.

4.2. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando trata-se de um Sala Comercial localizado na Avenida Jerônimo Monteiro, nº 124, Centro, na Cidade do Vitória/ES. Cada sala possui aproximadamente 19,50 m², totalizando 78,05 m².

4.3. CARACTERISTICAS CONSTRUTIVAS

Abaixo estão descritos o memorial da edificação.

IDENTIFICAÇÃO	CONDOMÍNIO				
Tipo/uso	Área Construída (m²)	Área Comum (m²)	Estado Conservação	Idade aparente	Padrão construtivo
Sala/ Comercial	78,05	-	Reparos Importantes	30 anos	Normal
Estrutura	Fechamento	Revestimentos externos	Esquadrias	Cobertura	Obs.
Concreto armado	Alvenaria	Reboco misto + pintura acrílica	Alumínio + vidro temperado	Laje impermeável	-

SALA COMERCIAL					
Distribuição Arquitetônica e Revestimentos Internos					
Dependência	Pisos	Revestimento Paredes	Esquadrias	Forros	Obs.
SALAS ADMINISTRATIVAS	TACOS MADEIRA	MASSA CORRIDA + PINTURA ACRÍLICA	ALUMÍNIO + VIDRO	LAJE	
BANHEIROS	CERÂMICO	CERÂMICA	ALUMÍNIO + VIDRO	LAJE	-







Detalhes Gerais

4.4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.4.1. Situação, Localização e Condições de Acesso.

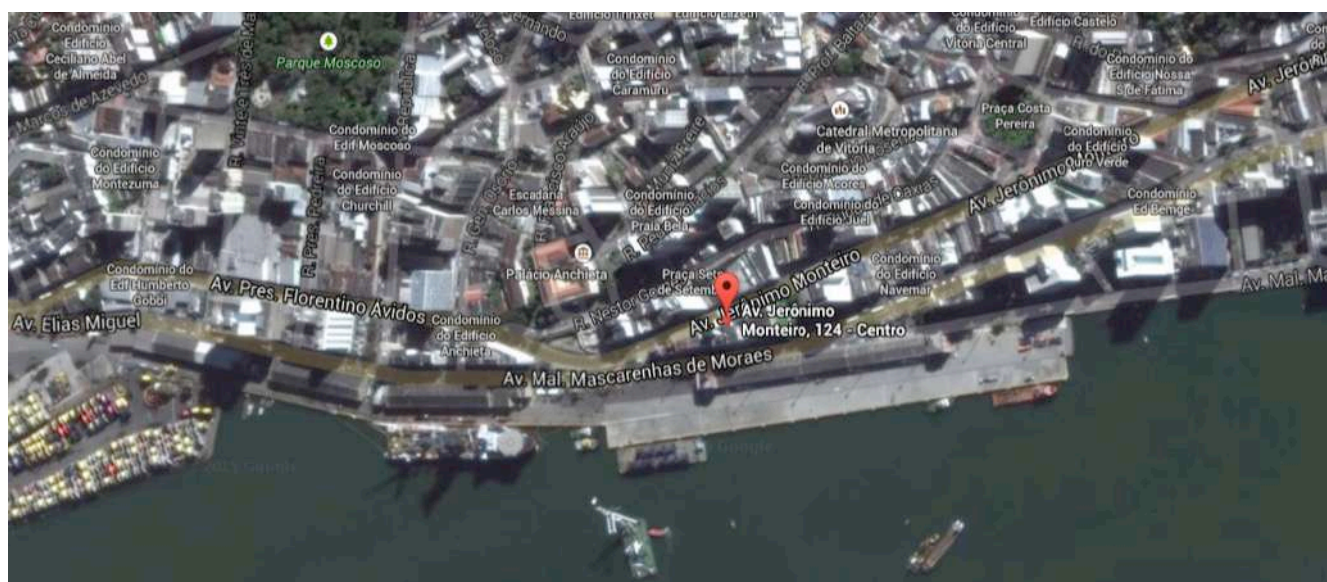
O imóvel em questão está localizado á Avenida Jerônimo Monteiro, nº 124, Centro, na Cidade do Vitória/ES.

As características são as seguintes:

- **Gabarito viário:** O logradouro de situação se constitui em via coletora que recebe pavimentação asfáltica;
- **Tráfego:** A intensidade de tráfego é alta no logradouro do imóvel;
- **Transporte coletivo:** Encontram-se linhas de transporte coletivo nas imediações;



Detalhes Mapa Localização região



Detalhe Satélite

4.4.2. Infraestrutura Urbana

O local é dotado da seguinte infraestrutura:

- Rede de energia elétrica;
- Rede de telefones;
- Rede de água potável;

- Rede de esgotos;
- Pavimentações dos logradouros;
- Iluminação pública;
- Segurança pública;
- Coleta de lixo;
- Etc.;

4.4.3. Características de Ocupação do Solo, Padrão Construtivo da Região e Nível Socioeconômico da População.

A região onde se situa os imóveis avaliando, apresenta característica de ocupação mista (residencial e comercial) com localização privilegiada na Cidade do Vitória/ES.

O padrão construtivo das casas na vizinhança é normal devido e o nível socioeconômico normal da região.

4.4.4. Oferta de Serviços Públicos, Privados e Comunitários.

Os Serviços públicos, comunitários e privados oferecidos à coletividade, situados em um raio de 1 km em torno do local, são os seguintes:

- Transporte coletivo
- Escolas;
- Comércio;
- Rede bancária privada e estatal;
- Serviços de saúde;
- Segurança pública;
- Supermercados;
- Etc;

4.5. METODOLOGIA APLICADA

Foi empregado na presente avaliação o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, definido conforme segue:

Método Comparativo de Dados de Mercado: Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os Graus de Fundamentação preconizados pela NBR 14.653-2/2011.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como a amostra do mercado imobiliário.

4.6. AVALIAÇÃO DE MERCADO

4.6.1 Metodologia Aplicada

Método Comparativo de Dados de Mercado: Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os Graus de Fundamentação preconizados pela NBR 14.653-2:2011. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

4.6.2 Pesquisa de Mercado

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

“No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível”. Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas às supostas relações entre si e com a variável dependente.

Obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneos à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação do mercado.

É recomendável buscar a maior quantidade possível de dados de mercado e com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

Serão considerados semelhantes elementos que:

a) Estejam na mesma região e em condições econômico-mercado-lógicas equivalentes às do bem avaliando;

b) Constituam amostra onde o bem avaliando fique o mais próximo possível do centróide amostral;

c) Sejam do mesmo tipo (terrenos, lojas, apartamentos etc.);

d) Em relação ao bem avaliando, sempre que possível, tenham:

- Dimensões compatíveis;
- Número compatível de dependências (vagas de estacionamento, dormitórios, entre outros);
- Padrão construtivo semelhante;
- Estado de conservação e obsolescência similares.

Além destas condições de semelhança, observar que:

e) As referências de valor sejam buscadas em fontes diversas e, quando repetidas, as informações devem ser cruzadas e averiguadas para utilização da mais confiável;

f) As fontes de informações sejam identificadas, com o fornecimento de, no mínimo, nome e telefone para averiguação;

g) No caso de insuficiência de dados semelhantes, possam ser coletados outros de condições distintas para estudos ou fundamentações complementares;

h) Nos preços ofertados sejam consideradas eventuais superestimativas, sempre que possível quantificadas pelo confronto com dados de transações;

i) Os dados referentes às ofertas contemplem, sempre que possível, o tempo de exposição no mercado.

j) Não serão admitidos como dados de mercado opiniões, mesmo que emitidas por agentes do mercado imobiliário.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros).

Na presente avaliação foram obtidos junto a imobiliárias locais, eventos de mercado relativos a salas comerciais similares. Nesta amostra foi efetuada uma análise das características intrínsecas e extrínsecas dos elementos, objetivando detectar quais os atributos responsáveis pela formação dos valores de mercado. A pesquisa de mercado está apresentada na memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo.

4.7. TRATAMENTO DE DADOS

Conforme recomendação da NBR 14.653, em seu item 8.2.1.4.1 – Preliminares, preliminarmente procedeu-se a sumarização das informações obtidas sob a forma de gráficos que mostraram as distribuições de frequência para cada uma das variáveis,

bem como as relações entre elas.

Nesta etapa, verificaram-se o equilíbrio da amostra, a influência das possíveis variáveis-chave sobre os preços e a forma de variação das dependências entre elas, identificação de pontos atípicos, entre outros.

Assim, confrontaram-se as respostas obtidas no mercado com as hipóteses levantadas *a priori* e formularam-se novas hipóteses.

Foi dispensado à amostra o tratamento científico, isto é, aquele em que as evidências empíricas são tratadas com o uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

O poder de predição do modelo foi verificado a partir do gráfico de preços observados na abcissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada. Os pontos se apresentaram, em sua maior, próximos a bissetriz do primeiro quadrante, na forma preconizada pela NBR14653-2:2011.

4.8. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

O modelo utilizado, devidamente explicitado e testado, em conformidade com as diretrizes preconizadas pela NBR 14.653, conta da memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo.

Na referida memória de cálculo constam as definições das variáveis que se mostraram importantes na formação do modelo matemático-estatístico (explicam a formação dos valores), todos os parâmetros estatísticos exigidos pela NBR14653-2:2011 e, por fim, a interpolação dos atributos da Área no modelo, indicando a determinação de seu valor unitário de mercado. Segundo desenvolvimento do procedimento avaliatório, o valor de mercado do imóvel avaliando, em Janeiro de 2015, corresponde, por arredondamento, a:

ÍTEM	VALORES
Valor Justo de Mercado	R\$ 100.000,00 (Cem Mil Reais)

5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo item 9 – Especificação das avaliações, subitem 9.1.1:

“A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.”

Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear:

Tabela 5 — Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Graus		
		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
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	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 na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolção	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	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 a referida variável, em módulo	calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo
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%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	3%

6 pontos

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
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	1 Todos, no mínimo no grau I

Segundo as tabelas acima o modelo de regressão atingiu o Grau de Fundamentação I com 6 pontos.

Graus de precisão no caso da utilização de inferência estatística.

Serão enquadrados na tabela a seguir:

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de utilização de inferência estatística

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

Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

6. ANEXOS

Foram anexados ao presente laudo:

Anexo 1: Memória de Cálculo do Procedimento Avaliatório

Anexo 2: Documentação Legal

São Paulo, 30 de Janeiro de 2015.



Breno Jardim Kuhn

Eng. Civil – CREA 156.856

ANEXO 1:

MEMÓRIA DE CÁLCULO DO PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

PESQUISA DE MERCADO

New York | NY
1347559893

Natal | RN
(084) 3034-9160

Belo Horizonte | MG
(031) 4062-7254

Rio de Janeiro | RJ
(021) 4063-7862

Salvador | BA
(071) 4062-7062

Porto Alegre | RS
(051) 4063-9390

Florianópolis | SC
(048) 4052-8238

Curitiba | PR
(041) 4063-8939

Brasília | DF
(061) 4063-9218

Maceió | AL
(082) 3029-9291

Campo Grande | MS
(067) 4063-9170

Vitoria | ES
(027) 4062-9439

Goiania | GO
(062) 4053-9217

Cuiabá | MT
(065) 4052-9635

Fortaleza | CE
(085) 4062-9371

Recife | PE
(081) 4062-9863

Item	Endereço	Bairro	Venda	Área útil (m²)
1	Rua Graciano Neves	Centro	R\$ 60.000,00	45,00
2	Rua Gama Rosa	Centro	R\$ 40.000,00	26,00
3	Av. Jerônimo Monteiro	Centro	R\$ 33.000,00	30,00
4	Av. Jerônimo Monteiro	Centro	R\$ 35.000,00	30,00
5	Avenida Princesa Isabel	Centro	R\$ 70.000,00	50,00
6	Praça Costa Pereira	Centro	R\$ 60.000,00	50,00
7	Rua Graciano Neves	Centro	R\$ 59.000,00	59,00
8	Rua Duque de Caxias	Centro	R\$ 49.000,00	28,00
9	Av. Jerônimo Monteiro	Centro	R\$ 40.000,00	37,00

Valor/m²	Vagas	Padrão	Conservação	Telefone
R\$ 1.333,33	0	Normal	Regular	(27) 3261-3026
R\$ 1.538,46	0	Normal	Novo	(27) 3026-0606
R\$ 1.100,00	0	Normal	Regular	(27) 99772-6762
R\$ 1.166,67	0	Normal	Regular	(27) 3026-0606
R\$ 1.400,00	1	Normal	Novo	(27) 3315-7182
R\$ 1.200,00	0	Normal	Regular	(27) 3261-3026
R\$ 1.000,00	0	Normal	Regular	(27) 2125-4100
R\$ 1.750,00	1	Normal	Novo	(27) 2125-4100
R\$ 1.081,08	0	Normal	Regular	(27) 99965-7538

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Amostra

Nº Am.	Valor Unitário R\$/m²	Área de Útil (m²)	Atrat.
1	1.333,33	45,00	2,00
2	1.538,46	26,00	3,00
3	1.100,00	30,00	1,00
4	1.166,67	30,00	1,00
5	1.400,00	50,00	2,00
6	1.200,00	50,00	1,00
7	1.000,00	59,00	1,00
8	1.750,00	28,00	3,00
9	1.081,08	37,00	1,00

Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

- Valor Unitário R\$/m²: Variável dependente que define o valor unitário do imóvel, expresso em R\$/m²..

Variáveis Independentes :

- Área de Útil (m²) : Variável quantitativa que define a área útil do imóvel, expressa em (m²)..
- Atrat. : Variável que define a atratividade da sala, quanto a sua localização, número de vagas, padrão construtivo, estado de conservação, etc. Sendo 1 = Baixa, 2 = Normal e 3 = Alta. .

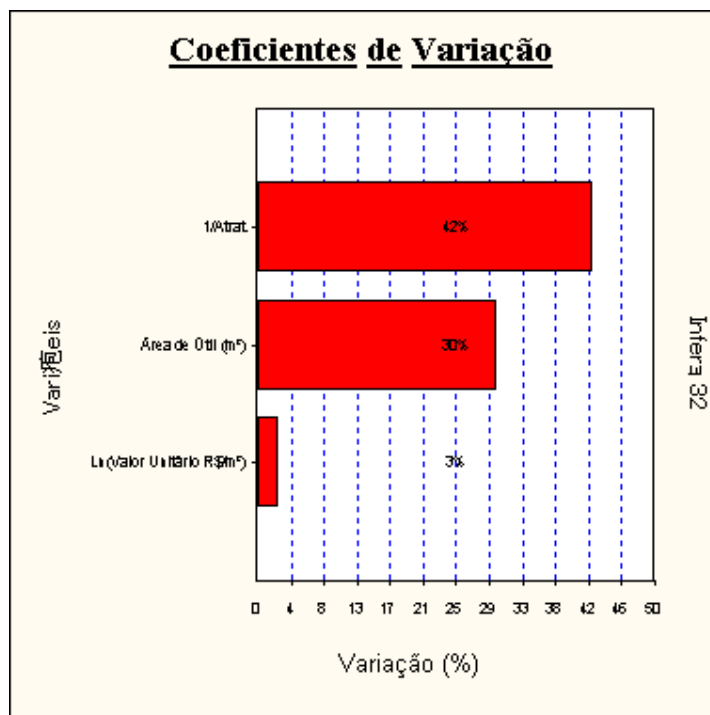
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 9
 Nº de variáveis independentes : 2
 Nº de graus de liberdade : 6
 Desvio padrão da regressão : 0,0702

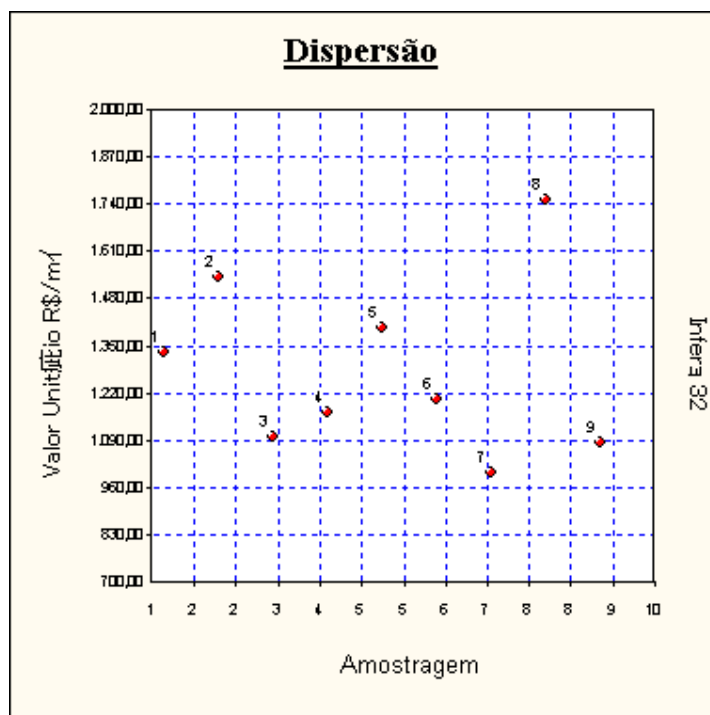
Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Ln(Valor Unitário R\$/m²)	7,1437	0,1821	2,55%
Área de Útil (m²)	39,44	11,8965	30,16%
1/Atrat.	0,7407	0,3130	42,26%

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes : 9.

Distribuição das Variáveis



Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média

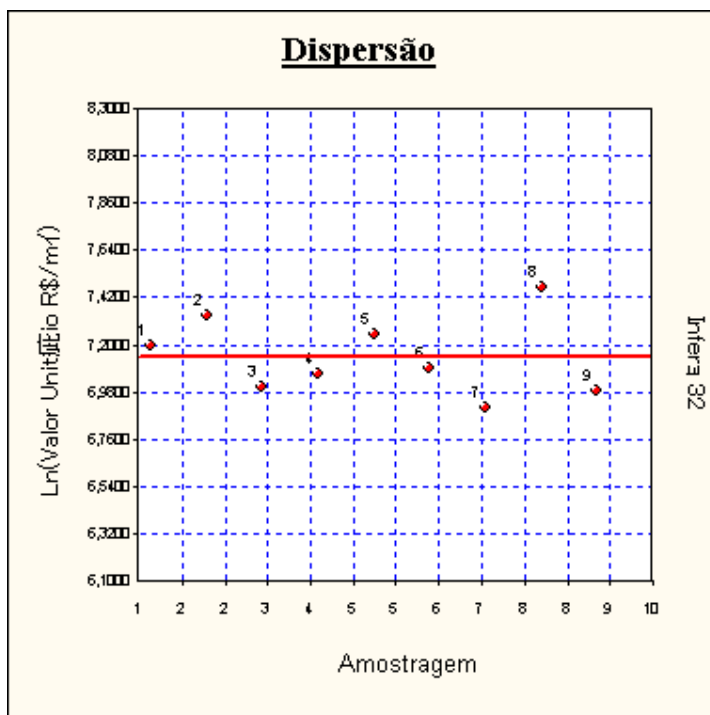


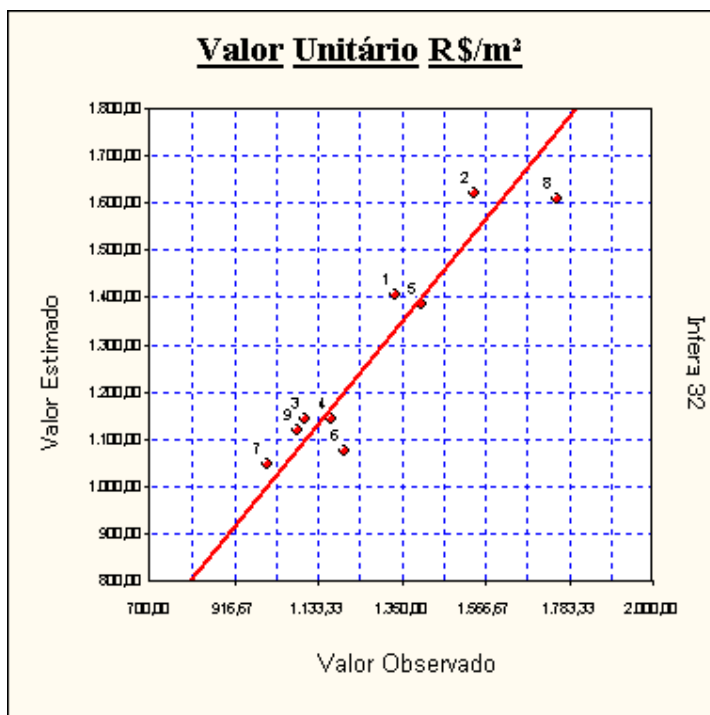
Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável Valor Unitário R\$/m².

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	1.333,33	1.406,76	73,43	5,5070 %
2	1.538,46	1.618,99	80,53	5,2345 %
3	1.100,00	1.142,17	42,17	3,8338 %
4	1.166,67	1.142,17	-24,50	-2,0998 %
5	1.400,00	1.386,08	-13,92	-0,9940 %
6	1.200,00	1.076,50	-123,50	-10,2920 %
7	1.000,00	1.048,19	48,19	4,8187 %
8	1.750,00	1.609,43	-140,57	-8,0325 %
9	1.081,08	1.118,74	37,66	3,4837 %

A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

Valores Estimados x Valores Observados



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

Modelo da Regressão

$$\ln([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = 7,6351 - 2,9610 \times 10^{-3} \times [\text{Área de Útil (m}^2)] - 0,5055 / [\text{Atrat.}]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = \text{Exp}(7,6351 - 2,9610 \times 10^{-3} \times [\text{Área de Útil (m}^2)] - 0,5055 / [\text{Atrat.}])$$

Tabela de Somatórios

	1	Valor Unitário R\$/m²	Área de Útil (m²)	Atrat.
Valor Unitário R\$/m²	64,2940	459,5688	2528,3764	47,2036
Área de Útil (m²)	355,0000	2528,3764	15135,0000	271,5000
Atrat.	6,6666	47,2036	271,5000	5,7222

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	0,2358	2	0,1179	23,87
Residual	0,0296	6	$4,9396 \times 10^{-3}$	
Total	0,2654	8	0,0331	

F Calculado : 23,87

F Tabelado : 5,143 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a 0,14%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012).

Correlações Parciais

	Valor Unitário R\$/m²	Área de Útil (m²)	Atrat.
Valor Unitário R\$/m²	1,0000	-0,4423	-0,9241
Área de Útil (m²)	-0,4423	1,0000	0,2865
Atrat.	-0,9241	0,2865	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t :

	Valor Unitário R\$/m²	Área de Útil (m²)	Atrat.
Valor Unitário R\$/m²	∞	-1,208	-5,925
Área de Útil (m²)	-1,208	∞	0,733
Atrat.	-5,925	0,733	∞

Valor t tabelado (t crítico) : 1,943 (para o nível de significância de 10,0 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coeficiente t de Student : t(crítico) = 1,1342

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área de Útil (m²)	b1	-1,418	21%	Sim
Atrat.	b2	-6,369	0,07%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

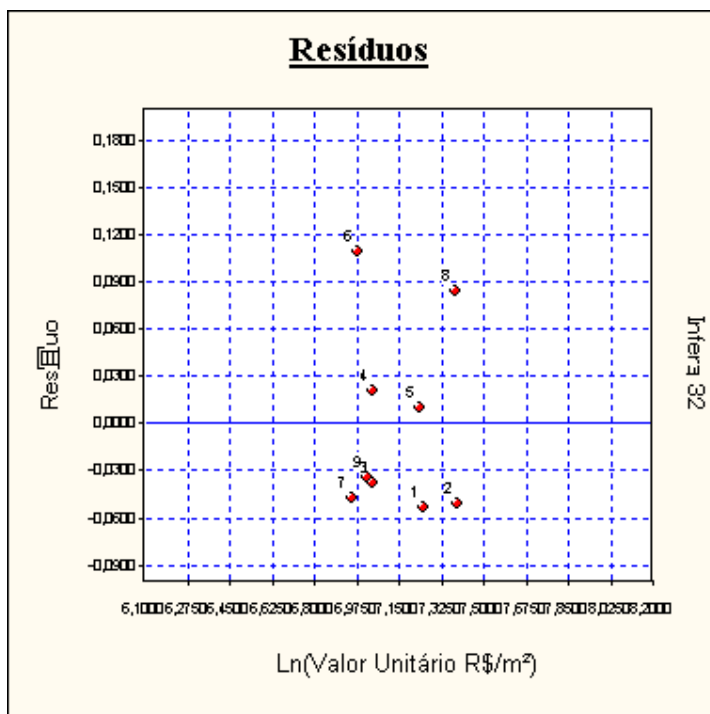
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012).

Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente $\ln(\text{Valor Unitário R\$/m}^2)$.

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	7,1954	7,2490	-0,0536	-0,7627	-0,8803	$2,8737 \times 10^{-3}$
2	7,3385	7,3895	-0,0510	-0,7259	-0,9379	$2,6031 \times 10^{-3}$
3	7,0030	7,0406	-0,0376	-0,5352	-0,6597	$1,4153 \times 10^{-3}$
4	7,0619	7,0406	0,0212	0,3019	0,3721	$4,5036 \times 10^{-4}$
5	7,2442	7,2342	$9,9901 \times 10^{-3}$	0,1421	0,1765	$9,9803 \times 10^{-5}$
6	7,0900	6,9814	0,1086	1,5453	1,7896	0,0117
7	6,9077	6,9548	-0,0470	-0,6696	-0,9165	$2,2148 \times 10^{-3}$
8	7,4673	7,3836	0,0837	1,1914	1,5011	$7,0114 \times 10^{-3}$
9	6,9857	7,0199	-0,0342	-0,4872	-0,5529	$1,1726 \times 10^{-3}$

Resíduos x Valor Estimado



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

Gráfico de Resíduos Quadráticos

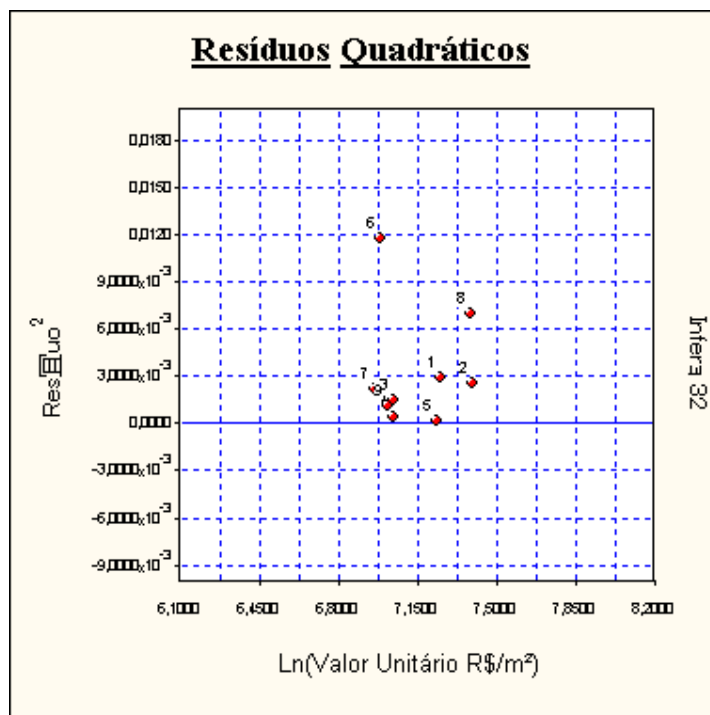
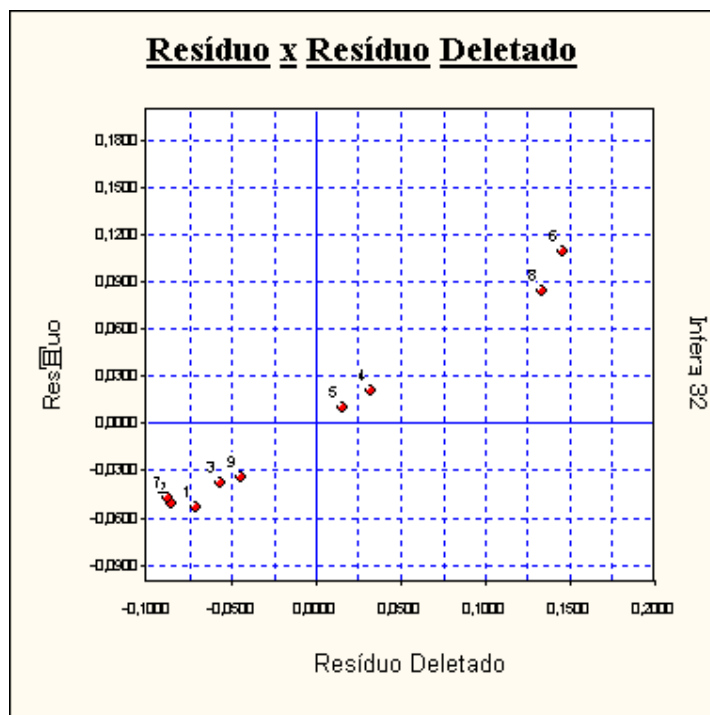


Tabela de Resíduos Deletados

Resíduos deletados da variável dependente Ln([Valor Unitário R\$/m²]).

Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	-0,0714	5,1618x10 ⁻³	-0,7461	-0,8612
2	-0,0851	5,0584x10 ⁻³	-0,7173	-0,9268
3	-0,0571	5,4975x10 ⁻³	-0,5074	-0,6253
4	0,0322	5,7907x10 ⁻³	0,2788	0,3437
5	0,0154	5,8967x10 ⁻³	0,1300	0,1616
6	0,1456	2,7634x10 ⁻³	2,0660	2,3927
7	-0,0881	5,0976x10 ⁻³	-0,6591	-0,9022
8	0,1329	3,7013x10 ⁻³	1,3763	1,7341
9	-0,0441	5,6254x10 ⁻³	-0,4565	-0,5181

Resíduo x Resíduo Deletado



Estatística dos Resíduos

Número de elementos : 9
 Graus de liberdade : 8
 Valor médio : $7,2280 \times 10^{-19}$
 Variância : $3,2930 \times 10^{-3}$
 Desvio padrão : 0,0573
 Desvio médio : 0,0496
 Variância (não tendenciosa) : $4,9396 \times 10^{-3}$
 Desvio padrão (não tend.) : 0,0702
 Valor mínimo : -0,0536
 Valor máximo : 0,1086
 Amplitude : 0,1622
 Número de classes : 4
 Intervalo de classes : 0,0405

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $7,2280 \times 10^{-19}$
 Momento central de 2ª ordem : $3,2930 \times 10^{-3}$
 Momento central de 3ª ordem : $1,5492 \times 10^{-4}$
 Momento central de 4ª ordem : $1,7213 \times 10^{-5}$

Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	0,8198	0	0
Curtose	-1,4126	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à direita e platicúrtica.

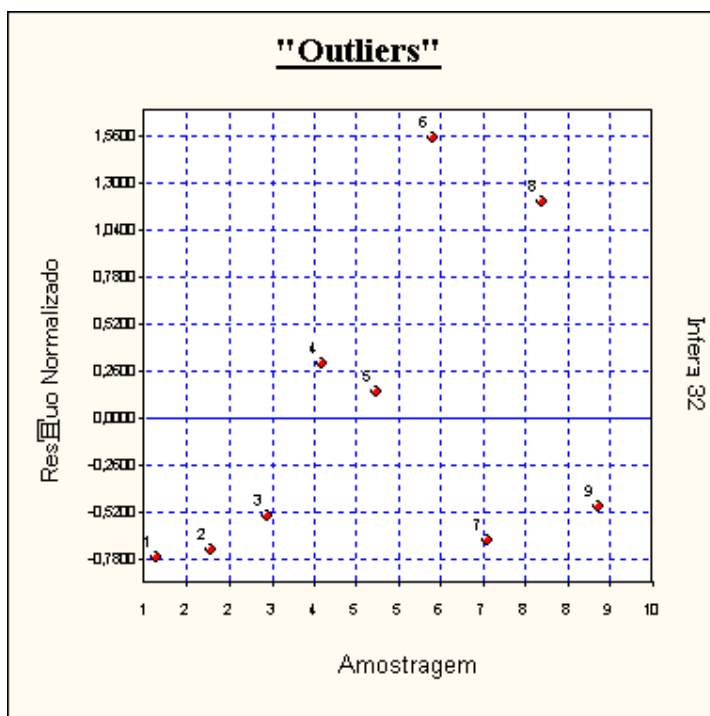
Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier :

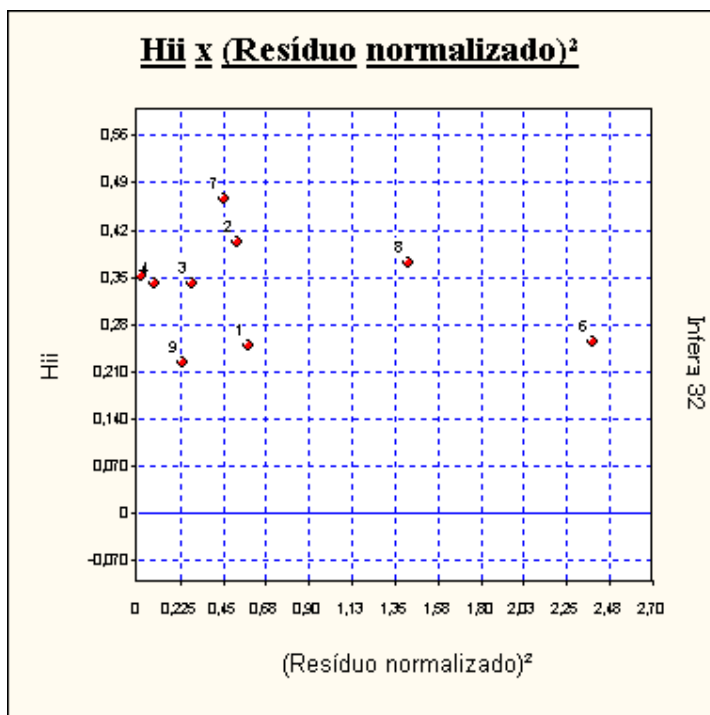
Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

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

Gráfico de Indicação de Outliers



Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



Pontos no canto inferior direito podem ser "outliers".
 Pontos no canto superior esquerdo podem possuir alta influência no resultado da regressão.

Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área de Útil (m²)	26,00	59,00	78,05
Atrat.	1,00	3,00	2,00

Uma das características da Sala Comercial sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.

Formação dos Valores

Variáveis independentes :

- Área de Útil (m²) = 78,05
- Atrat. = 2,00

Estima-se Valor Unitário R\$/m² da Sala Comercial =
 R\$/m² 1.275,61

O modelo utilizado foi :

$[Valor\ Unitário\ R\$/m^2] = Exp(7,6351 - 2,9610 \times 10^{-3} \times [Área\ de\ Útil\ (m^2)] - 0,5055 / [Atrat.]]$

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

Mínimo : R\$/m² 1.112,82
 Máximo : R\$/m² 1.462,22

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau I (IBAPE/SP 2012)

Para uma área de 78,05 m², teremos :

Valor de mercado do imóvel avaliando obtido = R\$ 99.561,46
 Valor de mercado do imóvel avaliando mínimo = R\$ 86.855,32
 Valor de mercado do imóvel avaliando máximo = R\$ 114.126,39

Intervalos de Confiança

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

Intervalo de confiança de 80,0 % :

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Área de Útil (m²)	1.130,03	1.439,94	309,91	24,12
Atrat.	1.239,50	1.312,77	73,27	5,74
E(Valor Unitário R\$/m²)	1.076,25	1.511,90	435,65	33,66
Valor Estimado	1.112,82	1.462,22	349,41	27,14

Amplitude do intervalo de confiança : até 100,0% em torno do valor central da estimativa.

ANEXO 2:

DOCUMENTAÇÃO LEGAL

13.357 139

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
1ª ZONA
COMARCA DA CAPITAL - VITÓRIA - ESP. SANTO
Marty Caldeira de Souza
OFICIAL

LIVRO Nº 2-AZ REGISTRO GERAL

MATRICULA: Um Conjunto de salas de nº 702, 704, 706 e 708, situado no 7º Pavimento do Edifício Santa Mônica, à Rua Jerônimo Monteiro nº 124, nesta Capital e o direito preferencial ao aforamento sobre a fração ideal de 3,302/100.000 ávos do terreno acrescido de marinha com a área total de 232,08m², com as seguintes dimensões e confrontações: Frente com a Avenida Jerônimo Monteiro, onde mede 9,85m, frente para a Av. Getúlio Vargas, mede 8,76m; por um lado, com terreno ocupado pelo Banco do Comércio e Indústria de Minas Gerais, onde mede 26,90m e finalmente pelo outro lado, confrontando-se com terreno ocupado pelo Governo do Estado do Esp. Santo, onde mede 24,80m. PROPRIETÁRIA: ALIANÇA DE GOIÁS COMPANHIA DE SEGUROS com sede em Goiânia, Estado de Goiás e Sucursal nesta Capital, CGC nº 01.556.539/008. REGISTROS ANTERIORES: Livro 3-CD sob o nº 45.096 e Livro 4-M sob o nº 5.162 da ordem. O referido é verdade do que dou fé. Vitória, 11 de abril de 2003. A OFICIAL, Caldeira

Os imóveis constantes da presente matrícula estão onerados, através do Ofício da Superintendência de Seguros Privados-SUSEP, não podendo ser alienados, prometidos alienar ou de qualquer forma gravados sem prévia e expressa autorização da SUSEP, em 12 de fevereiro de 1974. A OFICIAL, Caldeira

Uma sala do Edifício Santa Mônica de nº 7, 7º andar, constante da presente matrícula, está onerada por uma Penhora, Executado: Aliança de Goiás Cia. de Seguros; Exequente: Eduardo de Aquino Carneiro, conforme inscrição 5074 de ordem do Livro 4-O, em 28 de maio de 1975. A OFICIAL, Caldeira

Uma sala do Edifício Santa Mônica está onerada por uma penhora, Ofício nº 3026, expedido pelo MM. Juiz de Direito da Comarca de Vila Velha, neste Estado, em 22 de Junho de 1976, requerida por MARIA ROSA GOMES CABEALHO, conforme Matrícula 421 de ordem do Livro 2-A, em 12 de novembro de 1976. A OFICIAL, Caldeira

R-01-13.357: Nos termos do Of. nº 117/2003, expedido pela Primeira Vara Cível de Vila Velha, neste Estado, em Vila Velha, 04 de abril de 2003, Proc. nº 3026, Ação de Indenização por Ato Ilícito; Requerente: Maria Rosa Gomes Caetano; requerida: Aliança de Goiás Companhia de Seguros, assinado pela Escrivã Judiciária que assina por ordem do Juízo, Ana Maria de Rezende Silva Neto, procedo ao registro da Penhora sobre a

MATRÍCULA 13.357 FOLHA 139 VERSO

nº 704 do Edifício Santa Mônica, constante da presente matrícula. O referi-
 do é verdade do que dou fé. Vitória, 11 de abril de 2003. A OFICIAL *[Assinatura]*

R-02-13357: Protocolo 1-Q sob o nº 85543 de ordem. Segue Sistema Informatizado.

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS 1ª ZONA
 Oficial
 SUBSTITUTOS
 Roberto Carlos de Almeida
 Maria Cecília de Almeida
 Rua Pedro Álvares Cabral, 40 - Lj 104
 Tel.: 3222-9273

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS 1ª ZONA
 Oficial
 SUBSTITUTOS
 Roberto Carlos de Almeida
 Maria Cecília de Almeida
 Rua Pedro Álvares Cabral, 40 - Lj 104
 Tel.: 3222-9273

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS 1ª ZONA
 Oficial
 SUBSTITUTOS
 Roberto Carlos de Almeida
 Maria Cecília de Almeida
 Rua Pedro Álvares Cabral, 40 - Lj 104
 Tel.: 3222-9273

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS 1ª ZONA
 Oficial
 SUBSTITUTOS
 Roberto Carlos de Almeida
 Maria Cecília de Almeida
 Rua Pedro Álvares Cabral, 40 - Lj 104
 Tel.: 3222-9273

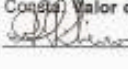
REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS 1ª ZONA
 Oficial
 SUBSTITUTOS
 Roberto Carlos de Almeida
 Maria Cecília de Almeida
 Rua Pedro Álvares Cabral, 40 - Lj 104
 Tel.: 3222-9273

MATRICULA 13357 FOLHA 139 CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 1ª ZONA
 COMARCA DA CAPITAL - VITÓRIA - ESP. SANTO
 Marly Caldeira de Souza
 OFICIAL

LIVRO Nº 2-AZ REGISTRO GERAL

TEM DE FOLHAS 139 DO LIVRO 2-AZ

ARRESTO

R-02-13357: 20 de agosto de 2013. Protocolo 1-Q nº 65643. Nos termos da Lei 8.015/73 procedo ao registro do Arresto cujos requisitos seguem adiante transcritos: **Exequente:** MUNICIPIO DE VITORIA ES. **Executado:** ALIANÇA DE GOIAS COMPANHIA DE SEGUROS. **Forma do Título:** Mandado de Arresto, Autos de Execução Fiscal n. 024.070.000.948, expedido pela 12ª Vara Cível – Juízo Privativo das Execuções Fiscais Municipais, assinado pela Analista Judiciária Especial, Maria Ramsetele C. de Sá Dal Col, em 24/01/2013 e Auto de Arresto e Depósito, assinado pelo Oficial de Justiça e Depositário, em 15/05/2013, no qual foi Arrestado a Sala 708 constante da presente matrícula. **Valor da Execução:** Não consta. **Valor da Avaliação:** Não consta. O referido é verdade do que dou fé. P/OFICIALA,  Selo Digital: 024653.SMS1306.00292

Penhora – Talão 021148 – 2ª Vara do Trabalho – Salvador P 55473 – Expedido Ofício 1142/08, de 14/11/2008.

CERTIFICA: Não consta da presente nenhuma citação da ação real ou pessoal, reipersecutória. CERTIFICA mais que o imóvel descrito na presente Carteira se acha arrendado pelo condômino acima. O PERÍODO É VERDADE DO QUE ACIMA SE LÊ. 05 de 11 de 13
 EU,  Oficial, que fiz esta certificação presente Carteira, subscrito e anexo ao dito Selo.

Selo Digital de Fiscalização
 024653.XSV1306.00164
 Profissão: 64028 Total: 53,54
 Impedimentos: 40,79 Taxa: 7,75
 Consulte autoridade em www.tjpa.jus.br

