

SOLICITANTE: **BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL AS**

CÓDIGO DA SOLICITAÇÃO: **78.757**

OBJETIVO: VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA

FINALIDADE: OUTRAS FINALIDADES

CPF/CNPJ:

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Endereço do imóvel: Rua Ludgerus Weihermann, nº 363, Bairro Progresso, São Bento do Sul/SC.

DESCRIÇÕES CONSTANTES EM MATRÍCULA Nº 3.464

IMÓVEL: Um terreno situado à atual Rua Ludgerus Weihermann, nesta cidade, lote nº 6, da quadra "I", do loteamento Parque Mariane, distante 21,00 metros da esquina com a Rua Johann Kurzawa, fazendo frente para a citada Rua Ludgerus Weihermann, lado ímpar, por dezesseis metros (16,00m), com a mesma largura aos fundos onde confina com o lote nº 13, de Comercial Imobiliária 3-A Ltda.; cada uma das linhas laterais mede vinte e três metros (23,00m) e de um lado divide com o lote nº 7, e do outro lado com o lote nº 5, ambos de Comercial Imobiliária 3-A Ltda., contendo a área de trezentos e sessenta e oito metros quadrados (368,00 m²) **AV.9-03.464:** ...terreno desta matrícula foi construída 01 (uma) casa residencial em alvenaria com a área de 135,20 m², nº 363. **AV.10-03.464:** no terreno desta matrícula foi ampliada a área construída, em 55,37 m² residencial em alvenaria sob o nº 363, dessa forma a **área total construída da referida casa é de 190,57 m².**

CONSIDERAÇÕES

O imóvel apresenta boas condições construtivas e está localizado em uma posição privilegiada, com testada voltada para a Rua Ludgerus Weihermann. O terreno é amplo, plano, de formato regular e possui acesso principal nivelado com o greide da via, o que contribui significativamente para a valorização do bem.

A edificação é térrea, composta por um único pavimento, e encontra-se em estado de conservação regular. As paredes e a cobertura apresentam sinais de umidade e mofo, demandando serviços de limpeza e pintura para restauração adequada.

A área ao redor é predominantemente residencial, composta por imóveis unifamiliares, havendo também a presença de alguns estabelecimentos comerciais e públicos, o que contribui para um ambiente bem estruturado e com boa infraestrutura urbana.

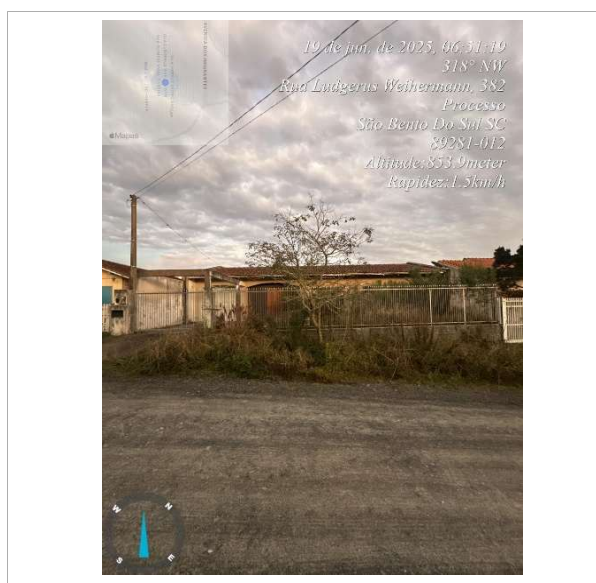
2. LOCALIZAÇÃO E FOTO DO IMÓVEL

COORDENADAS GEOGRÁFICAS

26°14'25.5"S 49°21'53.2"W



MAPA DO GOOGLE



FRETE DO IMÓVEL

3. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Como desfecho da avaliação, foi determinado o valor indicado para a venda do imóvel, considerando fatores como a localização urbana, área total da residência, padrão construtivo e valor por metro quadrado, sendo o resultado o seguinte:

Valor de venda: R\$ 501.343,93

Esta conclusão é detalhada no item 13.1 deste laudo e em Relatório de Avaliação Estatístico de Regressão Linear em anexo.

Intervalo Admissível - Valor mínimo: R\$ 501.343,93 / Valor máximo: R\$ 678.288,18

Valor de liquidação forçada - Considerando a necessidade de venda em condições de liquidação forçada, foi aplicada uma redução de 15% sobre o valor de compra e venda, conforme critérios comumente utilizados em avaliações de mercado para este tipo de situação. O valor resultante da aplicação do deságio foi de R\$ 426.142,34, sendo este valor arredondado para R\$ 426.500,00.

4. RESSALVAS

Foi realizada apenas a vistoria externa do imóvel, uma vez que não havia disponibilidade de chaves para acesso ao seu interior.

5. DADOS DA EMPRESA E DO RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO LAUDO

DENISE RÉGIA FERST LTDA, registrada no CREA-RS sob o nº 260760, em conformidade com a Lei Federal 5.194/66, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos, através de seus Responsáveis Técnicos, vêm apresentar o presente Laudo de Avaliação.

EMPRESA	DENISE RÉGIA FERST LTDA	CNPJ	49.823.923/0001-32
RESP. TÉCNICO	JOÃO ANTONIO RIBOLI	CAU/CREA	CREA/RS 229702
CIDADE	FREDERICO WESTPHALEN / RS	DATA	23/06/2025

ASSINATURA(S)

6. PRESSUPOSTOS E FATORES LIMITANTES

Este laudo atende as prescrições da Norma Brasileira de Avaliação de Bens - NBR 14.653-1: Parte 1 – Procedimentos Gerais e NBR 14.653-2: Parte 2 – Imóveis Urbanos, elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Para elaboração deste trabalho foi disponibilizada a seguinte documentação:

- Matrícula nº 3.464 do Registro de Imóveis da Comarca de São Bento do Sul/SC, Livro nº 02, sendo a última averbação AV - 18 - 3.464, de 04/06/2025.
- Laudo de avaliação anterior, realizado no ano de 2011.

O documento de propriedade contempla a averbação completa da construção existente no local.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos, sendo tomadas como verdadeiras e de boa fé.

Não foram realizadas investigações para verificar a eventual existência de passivos que possam vir a onerar o imóvel.

Os dados físicos do imóvel foram baseados em vistoria visual.

As informações constantes no Laudo são válidas na data da elaboração, considerando as condições atuais de mercado e as variáveis analisadas.

7. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

MUNICÍPIO: São Bento do Sul é um município localizado no norte de Santa Catarina, com uma população de aproximadamente 83.277 habitantes, conforme o Censo de 2022, distribuídos em uma área de 495 km², o que resulta em uma densidade demográfica de cerca de 168 habitantes por km². O município apresenta um Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) de 0,782, considerado alto. Sua economia é diversificada, com forte destaque para a indústria moveleira, que lidera as exportações do setor no país. O comércio e o turismo, especialmente com eventos como a Feistock, também contribuem significativamente para a economia local. Além disso, São Bento do Sul possui relevante atuação nos setores metalúrgico, têxtil, cerâmico e plástico, consolidando-se como um importante polo industrial da região.

BAIRRO: O imóvel localiza-se no Bairro Progresso, dentro da malha urbana municipal. Possui adensamento normal. Além disso, possui infraestrutura boa, sendo a maioria das vias pavimentadas com asfalto, com iluminação pública, rede pluvial, coleta de lixo e rede de água potável. O bairro conta com escolas próximas, edificações de saúde pública, lazer e imóveis residenciais e comerciais.

QUARTEIRÃO: Atividade predominantemente residencial, possuindo imóveis residenciais com médio e baixo padrão construtivo. A maioria das vias possuem asfalto e iluminação pública adequada.



8. CARACTERIZAÇÃO DO AVALIANDO

A vistoria do avaliando foi realizada na data de 19/06/2025.

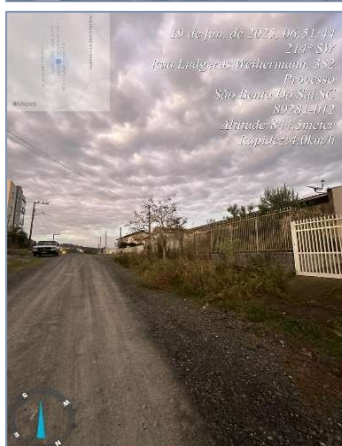
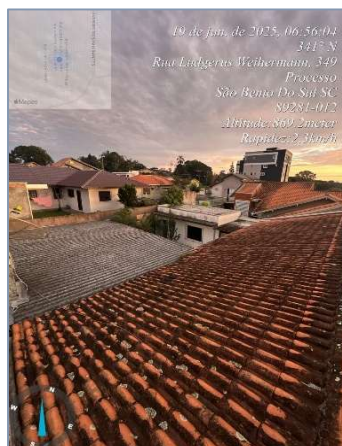
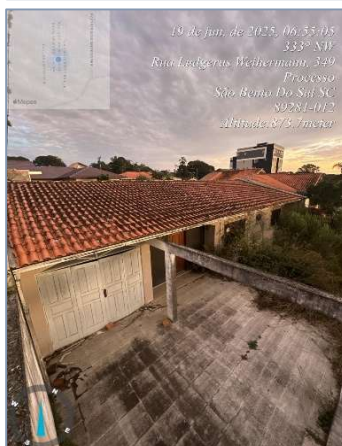
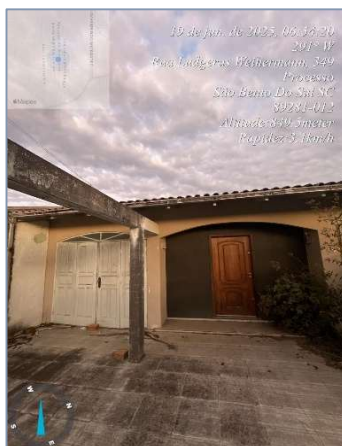
TERRENO

O lote localiza-se no meio da quadra, não possui calçada/passeio na testada, apresenta grande quantidade de vegetação na área de calçada e pátio frontal do lote, precisando de alguns reparos simples. O Terreno possui formato regular, com área de 368,00m², com dimensões de 16 metros x 23 metros, contempla topografia plana, estando em ligeiramente acima do greide da rua. Possui cercamento de grades na fachada frontal e muros nas demais confrontações. Localiza-se a aproximadamente 21,00 metros da esquina com a Rua Johann Weihermann.

UNIDADE

A unidade, encontra-se desocupada. Não foi possível a execução de vistoria interna. A residência é caracterizada por uma construção térrea, com cobertura de telhas coloniais de barro, paredes externas de alvenaria, esquadrias de madeira e ferro, revestimentos cerâmicos no piso da garagem e forro de madeira (sem laje). O estado de conservação da unidade é precário, apresenta patologias como umidade nas paredes e imperfeições na pintura externa da residência. A idade aparente da edificação é superior a 20 anos e possui um padrão baixo de acabamento.

9. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



10. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

DESEMPENHO

BAIXO

LIQUIDEZ

BAIXA

A pesquisa foi realizada com o Método Comparativo de Dados de Mercado (MCDDM), com o qual comparamos imóveis locais referente ao seu valor de venda. Pesquisou-se nas imobiliárias locais os imóveis similares disponíveis à venda na região.

Foram pesquisadas residências com padrão construtivo similar ao do avaliando, em diferentes bairros do município. Existem diversas ofertas de venda residencial no município, notou-se que a maioria dos imóveis localizam-se periféricamente ao centro da cidade. A absorção e desempenho dos imóveis está baixa, com baixa liquidez.

Fatores positivos do avaliando no momento da venda:

Construção ampla;

Fatores negativos do avaliando no momento da venda:

Possuir acabamento de padrão baixo;

Estado de conservação regular com necessidade de ajustes/reforma;

11. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS

MÉTODO UTILIZADO

MCDDM

O Método utilizado foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM). Ele é usado para avaliar propriedades imobiliárias. Nesse método, a ideia central é comparar o imóvel que está sendo avaliado com propriedades semelhantes que foram transacionadas recentemente. A similaridade é determinada por fatores como localização, tamanho, características físicas, qualidade de construção e comodidades comparando-as com propriedades semelhantes. As principais características incluem a coleta de dados de mercado, ajustes para considerar diferenças entre as propriedades, análises estatísticas para estimar o valor e a sensibilidade a mudanças no mercado. É uma abordagem sensível ao mercado, que depende de dados precisos e do julgamento do avaliador para selecionar propriedades comparáveis e fazer ajustes adequados.

12. PESQUISA DE MERCADO E VARIÁVEIS

A presente investigação foi conduzida no perímetro da cidade de São Bento do Sul, situada no estado de Santa Catarina, no dia 19 de junho de 2025.

Durante o desenvolvimento deste estudo, foi procedida a coleta de vinte e cinco conjuntos de dados, os quais tiveram como critério principal a consideração do valor estipulado para a venda das edificações residenciais existentes.

Os parâmetros de coleta foram concebidos de maneira a englobar um espectro abrangente de variáveis de alta relevância para a análise contextual do mercado de locações imobiliárias. As variáveis objeto de pesquisa, discriminadas abaixo, foram selecionadas com critério e ponderação:

1. Valor de Venda: Avaliação quantitativa do montante financeiro associado à venda da unidade imobiliária.
2. Área Total: Avaliação do espaço privativo contido na unidade imobiliária, em metros quadrados.
3. Nível de Construção: Atribuição de uma categoria dentre as opções de baixo, normal e alto, com a finalidade de definir o nível de qualidade da construção. Sendo 1- padrão baixo, 2- padrão normal e 3-alto padrão.
4. Classificação do Setor Urbano: Atribuição de uma categoria dentre as alternativas de regular, boa e ótima, objetivando caracterizar a qualidade do ambiente urbano onde a propriedade se encontra situada. Sendo 1-regular, 2-boa e 3-ótima.
5. Valor Unitário por Metro Quadrado: Cálculo quantitativo do valor por metro quadrado da propriedade, permitindo uma avaliação comparativa entre as unidades.

A amplitude do modelo foi de 9,67%.

Amplitude das variáveis:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area privativa	113,33	272,00	158,67	157,69
Padrão construtivo	1,00	3,00	2,00	1,81
Setor urbano	1,00	3,00	2,00	1,90
Valor unitário	2.757,35	4.853,08	2.095,73	3.556,28

13. RESULTADOS

13.1 MODELO ESTATÍSTICO DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

1/Valor unitário = +0,0002633539325 -0,01504546109 / Area privativa +7,441536433E-05 / Padrão construtivo +0,0001285630861 / Setor urbano

ATRIBUTOS DO AVALIANDO

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	2.952,64	4,60%	
Valor Médio	3.095,01	-	III
Valor Máximo	3.251,80	5,07%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Rua Ludgerus Weihermann, nº 363	-
Bairro	Progresso	-
Informante		-
Telefone do informante		-
Area privativa	190,57	Não
Padrão construtivo	1,00	Não
Setor urbano	2,00	Não

VALORES DA MODA PARA 80% DE CONFIANÇA

VALOR UNITÁRIO CENTRAL: R\$ 3.095,01/m²

INTERVALO DE CONFIANÇA

LIMITE INFERIOR: R\$ 2.952,64/m²

LIMITE SUPERIOR: R\$ 3.251,80/m²

CAMPO DE ARBITRIO

(15% em torno da estimativa de tendência central)

LIMITE INFERIOR: R\$ 2.630,76/m²

LIMITE SUPERIOR: R\$ 3.559,26/m²

CALCULO DA AVALIAÇÃO	R\$ 2.630,76/m²		ÁREA*	=	R\$ 501.343,93
LIMITE INFERIOR:	R\$ 2.630,76/m²	x	R\$ 190,57m²	=	R\$ 501.343,93
LIMITE SUPERIOR:	R\$ 3.559,26/m²			=	R\$ 678.288,18

Conforme consta no estudo em anexo, após a pesquisa de mercado, obteve-se o valor mínimo de R\$ 2630,76/m² e valor máximo de R\$ 3559,26/m², conforme campo de arbítrio. Por tratar-se de uma residência com algumas patologias, optou-se pela utilização do valor mínimo por metro quadrado, levando em conta também a posterior liquidez e desempenho do mercado local.

13.1.1 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Grau de Fundamentação para utilização de modelo de regressão linear, conforme item 9.2 da NBR 14653-2.

Tabela 1- Grau de fundamentação no caso de utilização de modelo de regressão linear

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau 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 analisadas na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% de 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% de 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
5	Nível de significância a(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%

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

Grau	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4, 5 e 6, com os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I
Itens atingidos	1, 3, 4, 5 e 6	2	
Pontos atingidos	15 pontos	2 pontos	

Enquadramento: **Fundamentação - Grau**

II

Grau de Precisão para utilização de modelo de regressão linear.

Descrição	Grau III	Grau II	Grau I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$
Enquadramento	9,67%		

Enquadramento: **Precisão - Grau** **III**

13.2 CÁLCULO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAS

Descrever e demonstrar o cálculo utilizado

CUSTO DA REEDIÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S):

13.2.1 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO DO MÉTODO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTOS DE BENFEITORIAS

Tabela 6- Grau de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada

Tabela 7 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização da quantificação do custo de benfeitorias

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo do Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I
Itens atingidos	preencher com os itens	preencher com os itens	preencher com os itens
Pontos atingidos	calcular e preencher	calcular e preencher	calcular e preencher

Enquadramento: Fundamentação - Grau

13.3 CÁLCULO DO METODO EVOLUTIVO

FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO (FC):

Descrever o valor de comercialização utilizado

VALOR DO IMÓVEL (VI)

$$VI = (VT+CB). FC$$

VALOR DO TERRENO:	R\$ 501.343,93
CUSTO DA REEDIÇÃO DA BENFEITORIA:	R\$ 0,00
FATOR DA COMERCIALIZAÇÃO	0

VALOR TOTAL DO IMÓVEL: R\$ 0,00

13.3.1 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO

Tabela 10 - Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

Tabela 11 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo, no Grau I
Itens atingidos	preencher com os itens	preencher com os itens	preencher com os itens
Pontos atingidos	calcular e preencher	calcular e preencher	calcular e preencher

Enquadramento: **Fundamentação - Grau**

14. ANEXOS

Fazem parte do presente laudo os seguintes anexos:

- 1) Matrícula atualizada enviada pelo BANRISUL;
- 2) BGE 78.7587 - espelho;
- 3) Laudos de Avaliação anterior (enviados pelo BANRISUL);
- 4) Pesquisa de Mercado;
- 5) Memória de Cálculo.

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	JOÃO ANTONIO RIBOLI
Modelo:	AVA CASA SÃO BENTO DO SUL
Data do modelo:	sábado, 21 de junho de 2025
Tipologia:	Casas

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	25
Dados utilizados no modelo:	21

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Area privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m ²	Sim
Padrão construtivo	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Padrão construtivo do imóvel construída com base nos códigos alocados listados a seguir: 1 - Baixo, 2 - Normal, 3 - Alto	Sim
Setor urbano	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Variável de macrolocalização com as seguintes classificações: 1-Bom, 2-Regular e 3-Ótimo	Sim
Valor unitário	Moeda	Dependente	Valor total / Area total (m ²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area privativa	113,33	272,00	158,67	157,69
Padrão construtivo	1,00	3,00	2,00	1,81
Setor urbano	1,00	3,00	2,00	1,90
Valor unitário	2.757,35	4.853,08	2.095,73	3.556,28

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,8116297 / 0,8408469
Coeficiente de determinação:	0,6587428
Fisher - Snedecor:	10,94
Significância do modelo (%):	0,03

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%	90%
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	10,939
Não Explicada	0,000	17	0,000	
Total	0,000	20		

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

1/Valor unitário = +0,0002633539325 -0,01504546109 / Area privativa +7,441536433E-05 / Padrão construtivo +0,0001285630861 / Setor urbano

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	1/x	-3,17	0,56
Padrão construtivo	1/x	2,33	3,27
Setor urbano	1/x	4,22	0,06
Valor unitário	1/y	4,96	0,01

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area privativa	x1	0,00	-0,38	0,14	-0,55
Padrão construtivo	x2	-0,38	0,00	-0,54	0,22
Setor urbano	x3	0,14	-0,54	0,00	0,42
Valor unitário	y	-0,55	0,22	0,42	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area privativa	x1	0,00	0,05	0,39	0,61
Padrão construtivo	x2	0,05	0,00	0,68	0,49
Setor urbano	x3	0,39	0,68	0,00	0,72
Valor unitário	y	0,61	0,49	0,72	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

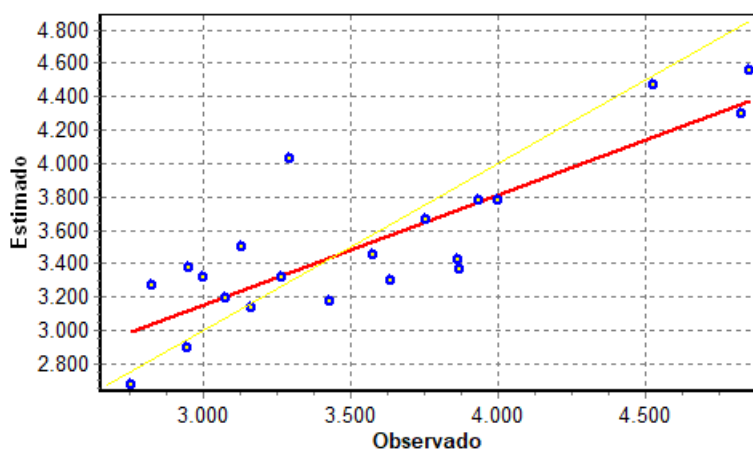
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	0,00033300	0,00030200	0,00003200	9,4757%	1,066565	0,06483400
2	0,00025000	0,00026500	-0,00001500	-5,8160%	-0,490982	0,00784000
3	0,00031900	0,00028600	0,00003400	10,5035%	1,132996	0,11831600
5	0,00025400	0,00026500	-0,00001000	-4,0523%	-0,347892	0,00393600
6	0,00033800	0,00029600	0,00004200	12,4113%	1,418486	0,25420800
7	0,00035400	0,00030500	0,00004900	13,7255%	1,640625	0,16794700
8	0,00020600	0,00022000	-0,00001400	-6,6137%	-0,460180	0,02185700
9	0,00036300	0,00037400	-0,00001100	-3,0726%	-0,376286	0,04440500
10	0,00022100	0,00022400	-0,00000300	-1,4006%	-0,104408	0,00100400
11	0,00025900	0,00029200	-0,00003300	-12,9119%	-1,128154	0,12679300
12	0,00029200	0,00031500	-0,00002300	-7,9699%	-0,784563	0,03059900
13	0,00025900	0,00029700	-0,00003900	-15,0550%	-1,314497	0,09118600
14	0,00020700	0,00023300	-0,00002600	-12,3473%	-0,864199	0,04575500
16	0,00028000	0,00028900	-0,00000900	-3,4962%	-0,330159	0,00548200
17	0,00026600	0,00027300	-0,00000700	-2,6286%	-0,236243	0,00376000
19	0,00032500	0,00031300	0,00001200	3,5723%	0,392038	0,01061200
20	0,00031600	0,00031800	-0,00000200	-0,7009%	-0,074855	0,00035100
21	0,00030400	0,00024800	0,00005500	18,2249%	1,867952	0,12017500
22	0,00027500	0,00030300	-0,00002800	-10,2695%	-0,954229	0,08498000
24	0,00030600	0,00030200	0,00000400	1,4293%	0,147743	0,00124400
25	0,00034000	0,00034600	-0,00000600	-1,7418%	-0,199757	0,00327700

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

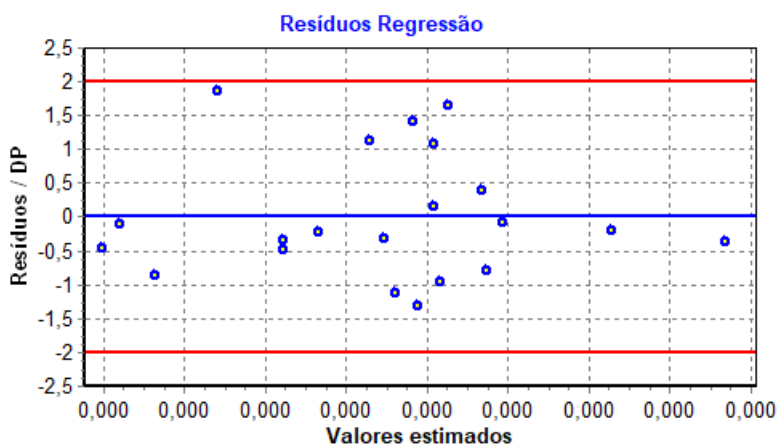
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k 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	2
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	3
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%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

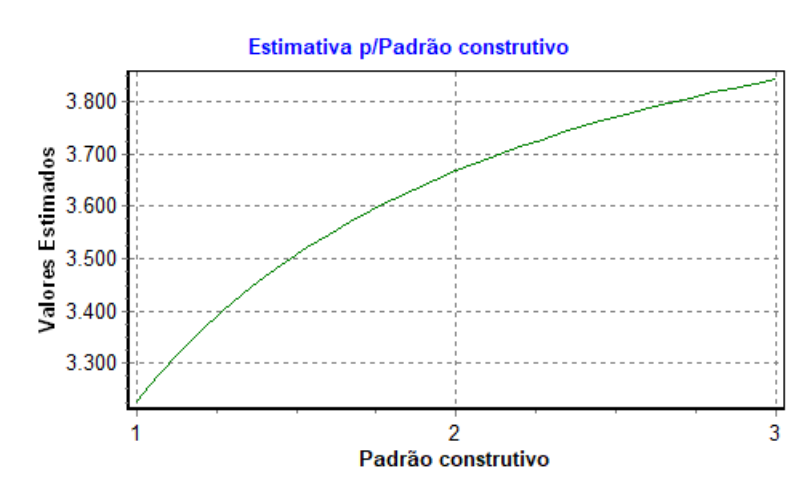
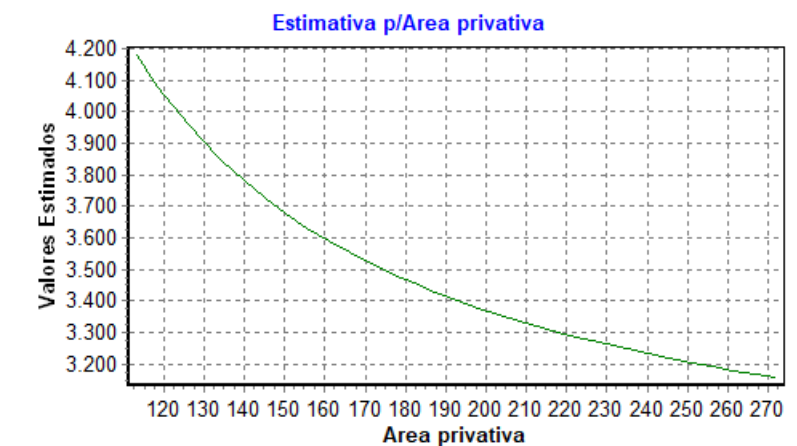
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

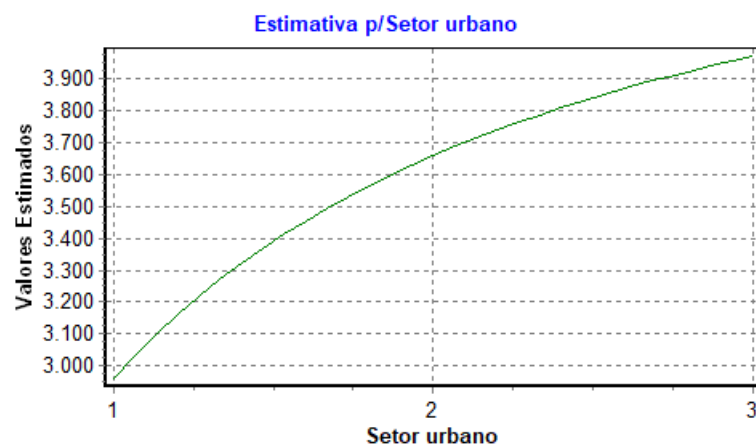


Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:

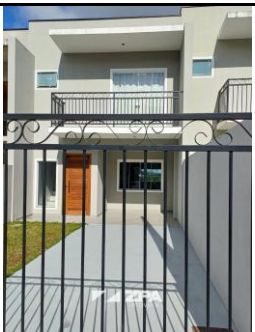




17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:
Variáveis Texto:

ID	Desab.	Endereço	Bairro	Informante	Telefone do informante	Foto do imóvel
1		RUA Elvira Richter, n°45	Progresso	Alda Cubas Munhoz Corretora de Imóveis	https://www.aldaimoveis.com.br/imovel/casa-2-quartos-progresso-sao-bento-do-sul-2-vagas-150m2-code-62	
2		RUA Johan Kurzava, n°266	Progresso	Alda Cubas Munhoz Corretora de Imóveis	https://www.aldaimoveis.com.br/imovel/casa-3-quartos-progresso-sao-bento-do-sul-1-vaga-15000m2-code-66	
3		RUA Antonio dos Santos, n°150	Rio Vermelho Estação	Alda Cubas Munhoz Corretora de Imóveis	https://www.aldaimoveis.com.br/imovel/casa-3-quartos-rio-vermelho-estacao-sao-bento-do-sul-1-vaga-115m2-code-58	
4	*	RUA Luís Kaunick, n°388	25 de junho	Alda Cubas Munhoz Corretora de Imóveis	https://www.aldaimoveis.com.br/imovel/casa-6-quartos-25-de-julho-sao-bento-do-sul-3-vagas-25500m2-code-68	
5		Avenida Sao Bento, n°58	Rio Negro	Alda Cubas Munhoz Corretora de Imóveis	https://www.aldaimoveis.com.br/imovel/casa-4-quartos-colonial-sao-bento-do-sul-2-vagas-15000m2-code-64	
6		Rua Harald Bruno Endler, n°612	Progresso	Alda Cubas Munhoz Corretora de Imóveis	https://www.aldaimoveis.com.br/imovel/casa-3-quartos-progresso-sao-bento-do-sul-2-vagas-22000m2-code-67	

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

7		Rua Reynaldo de Almeida Groth, n°260	Centro	Alda Cubas Munhoz Corretora de Imóveis	https://www.aldaimoveis.com.br/imovel/casa-3-quartos-centro-sao-bento-do-sul-2-vagas-20000m2-code-65	
8		Rua Hugo Weiss, n°260	Progresso	ZPA Imóveis	https://zpaimoveis.com.br/imovel/casa-a-venda-no-bairro-progresso-em-sao-bento-do-sul-sc/287	
9		Rua Vidal Ramos, n°48	Schramm	ZPA Imóveis	https://zpaimoveis.com.br/imovel/casa-a-venda-no-bairro-schramm-em-sao-bento-do-sul-sc/278	
10		Rua Videira, n°90	Progresso	ZPA Imóveis	https://zpaimoveis.com.br/imovel/sobradonovo-a-venda-no-bairro-progresso-sao-bento-do-sul-sc/276	
11		Rua Aldo Antonio da Silva, n°196	Progresso	Tatiana Fendrich Negócios Imobiliários	https://tatianaimoveis.com.br/imovel/casa-3-quartos-20756m2-venda-progresso-sao-bento-do-sul-sc-k28?opcao=K28&cd_empresa=61	
12		Rua Aldo Antonio da Silva, n°196	Progresso	Vorlene negócios imobiliários	https://www.imeveissao Bento.com.br/imovel/casa-2-quartos-centro-sao-bento-do-sul-172,36m2-code-C565	
13		Rua Aldo Luis Kaunick, n°440	25 de junho	Vorlene negócios imobiliários	https://www.imeveissao Bento.com.br/imovel/casa-4-quartos-25-de-julho-sao-bento-do-sul-1813m2-code-C647	

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

14		Rua Johan Kurzava, nº800	Progresso	Vorlene negócios imobiliários	https://www.imeveissaoobento.com.br/imovel/casa-2-quartos-progresso-sao-bento-do-sul-1-vaga-114m2-code-C646	
15	*	Rua Emilio Paulo Pilz, nº120	schramm	Lshouse	https://www.lshouse.com.br/imovel/casa-2-quartos-schramm-sao-bento-do-sul-18116m2-code-409	
16		Rua Carlos Ficker, nº249	25 de junho	Lshouse	https://www.lshouse.com.br/imovel/casa-3-quartos-vinte-e-cinco-de-julho-sao-bento-do-sul-2-vagas-16485m2-code-416	
17		Rua Carlos Ficker, nº249	25 de junho	Lshouse	https://www.lshouse.com.br/imovel/casa-2-quartos-progresso-sao-bento-do-sul-2-vagas-code-453	
18	*	Rua Jorge Rank, nº199	Centro	Lshouse	https://www.lshouse.com.br/imovel/casa-centro-sao-bento-do-sul-184m2-code-61	
19		Rua José Adão Hinz, nº724	Brasília	Lima e Duarte Imoveis	https://limaeduartheimoveis.com/imovel/casa-mista-para-venda-em-brasilia-sao-bento-do-sul-sc/550CA	

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

20		Rua Andrei Balestrin, nº 15	Mato Preto	Lima e Duarte Imoveis	https://limaeduarteamoveis.com/imovel/casa-a-venda-no-bairro-mato-preto-em-sao-bento-do-sul-sc/532CA	
21		Rua Alexandre Frankemberger, nº 328	Rio Negro	Lima e Duarte Imoveis	https://limaeduarteamoveis.com/imovel/casa-a-venda-no-bairro-rio-negro-em-sao-bento-do-sul-sc/559CA	
22		Rua Jorge Schreiner, nº 10	Serra Alta	Lima e Duarte Imoveis	https://limaeduarteamoveis.com/imovel/casa-a-venda-no-bairro-serra-alta-em-sao-bento-do-sul-sc/619CA	
23	*	Rua Agudos do Sul, nº 384	Cruzeiro	Lima e Duarte Imoveis	https://limaeduarteamoveis.com/imovel/casa-a-venda-no-bairro-cruzeiro-em-sao-bento-do-sul-sc/586CA	
24		Rua Juruá, nº 415	Progresso	Lima e Duarte Imoveis	https://limaeduarteamoveis.com/imovel/casa-a-venda-em-sao-bento-do-sul-bairro-progresso/548CA	
25		Rua Das Camélias, nº 232	Brasília	Lima e Duarte Imoveis	https://limaeduarteamoveis.com/imovel/casa-a-venda-no-bairro-brasilia-em-sao-bento-do-sul-sc/549CA	

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Area privativa	Padrão construtivo	Setor urbano	Valor unitário
1		150,00	1	2	3.000,00
2		150,00	2	2	4.000,00
3		115,00	3	1	3.130,43
4	*	255,00	2	3	2.588,23
5		150,00	2	2	3.933,33
6		220,00	2	2	2.954,54
7		200,00	1	3	2.825,00
8		113,33	3	2	4.853,08
9		272,00	2	1	2.757,35
10		117,00	3	2	4.529,91
11		207,00	2	2	3.864,73
12		172,36	1	2	3.430,23
13		181,00	1	3	3.867,40
14		114,00	2	2	4.824,56
15	*	149,00	1	1	4.630,87
16		165,00	1	3	3.575,75
17		140,00	1	3	3.757,14
18	*	184,00	1	3	4.347,82
19		130,00	2	1	3.076,92
20		136,00	2	1	3.161,76
21		129,00	2	2	3.294,57
22		119,70	2	1	3.634,08
23	*	170,00	1	2	2.641,17
24		150,00	1	2	3.266,66
25		180,00	2	1	2.944,44

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	2.952,64	4,60%	
Valor Médio	3.095,01	-	III
Valor Máximo	3.251,80	5,07%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Endereço	Rua Ludgerus Weihermann, nº 363	-
Bairro	Progresso	-
Informante		-
Telefone do informante		-
Area privativa	190,57	Não
Padrão construtivo	1,00	Não
Setor urbano	2,00	Não