

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

CÓDIGO DA SOLICITAÇÃO: **76.929**

OBJETIVO: VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA

FINALIDADE: OUTRAS FINALIDADES

CPF/CNPJ: 92.702.067/0001-96

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

ENDEREÇO: Rua Mauro João Jaques, nº 262/01 esquina Rua Rudy Arnaldo Hintz - Condomínio Maria Clara IV
Bairro Perequê - Cidade: Porto Belo - UF: SC - CEP: 88.210-000

MATRÍCULA : nº 22.074 do Registro da Comarca de Porto Belo - Santa Catarina

ÁREAS :

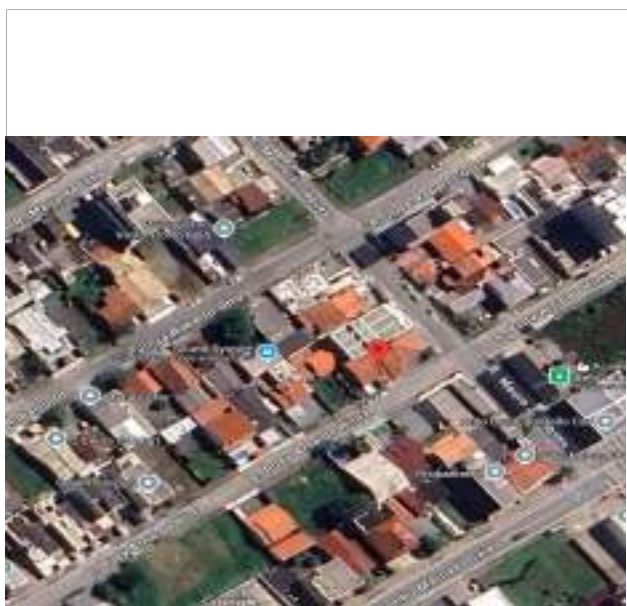
Área Privativa: 61,53m²/Área Total: 61,53m²/Fração Ideal: 0,2973000

DESCRIÇÃO: Trata-se de casa condominial com entrada independente e exclusiva pela Rua Rudy Arnaldo Hintz, nº 592.

2. LOCALIZAÇÃO E FOTO DO IMÓVEL

COORDENADAS GEOGRÁFICAS

27°09'19.3"S 48°35'29.6"W



MAPA DO GOOGLE



FRETE DO IMÓVEL

3. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Para determinação do valor do imóvel em estudo foi adotado o valor mínimo do campo de arbitrio com arredondamento (no máx. $\pm 1\%$), visto a impossibilidade de realizarmos a vistoria interna no imóvel e por não termos utilizando a variável evento. Conforme segue:

VALOR DE COMPRA/VENDA: R\$ 420.000,00 (Quatrocentos e Vinte Mil Reais).

Valor Mínimo do Intervalo de confiança: R\$ 460.504,05

Valor Máximo do Intervalo de confiança: R\$ 536.854,78

Valor Mínimo do Campo de Arbítrio: R\$ 422.633,57

Valor Máximo do Campo de Arbítrio: R\$ 571.798,29

4. RESSALVAS

O Imóvel encontrava-se ocupado no momento da vistoria, no entanto os moradores não nos atenderam, desta forma não foi possível a vistoria interna do mesmo.

5. DADOS DA EMPRESA E DO RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO LAUDO

Cogo Engenharia Ltda, registrada no CREA-RS sob o nº 119.894, 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	COGO ENGENHARIA LTDA.	CNPJ	05.705.917/0001-05
RESP. TÉCNICO	Engª Sandra R. F. Cogo Loch	CAU/CREA	CREA/RS 79.878
CIDADE	Porto Alegre/RS	DATA	27/03/2025

SANDRA REGINA
FERNANDES COGO
LOCH:62751697020

Assinado de forma digital por
SANDRA REGINA FERNANDES
COGO LOCH:62751697020
Dados: 2025.03.31 18:01:06 -03'00'

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 22.074 do Registro da Comarca de Porto Belo - Santa Catarina, sendo a última averbação R.7/22.074, de 08/11/2019.
- Laudo do Bannisul de 11/05/2019.

O documento de propriedade contempla a averbação da construção, aparentemente condizente com a existente no local, no entanto o endereço da unidade 01 se dá única e exclusivamente pela Rua Rudy Arnaldo Hintz,592.

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 externa.

A data de validade do presente laudo é de um ano, considerando que as condições atuais de mercado e as variáveis analisadas, se mantenham estáveis, caso contrário este laudo perde sua validade.

7. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

A cidade de Porto Belo localiza-se no Estado de Santa Catarina, distante 1670 km da Capital Brasília - DF, possui uma área de 92,762 km² e uma população de aproximadamente 21.388 habitantes.

Porto Belo, é um município Brasileiro do Estado de Santa Catarina com uma linda praia que tem em média cem mil visitantes por temporada.

A infraestrutura do distrito é completa com vias pavimentadas, iluminação pública, rede de água e de esgoto e de internet, coleta de lixo, transporte urbano, escolas, posto de saúde, bancos, praças, etc.

O imóvel avaliando fica a uma quadra do mar.



8. CARACTERIZAÇÃO DO AVALIANDO

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada na data de 18/03/2025

O terreno sob o qual encontra-se o condomínio é de esquina e possui topografia plana acima do greide da rua e sua área é de 338,00m².

As ruas Rudy Arnaldo Hintz e Mauro João Jaques são vias asfaltadas e com fluxo baixo de veículos. Possuem meio fio e passeio pavimentado.

O condomínio Residencial Maria Clara IV, possui três casas completamente independentes, não possuindo área de uso comum.

A casa possui um pavimento, é de alvenaria com cobertura de telhas de barro, fachada em pintura e esquadrias em alumínio. Segundo laudo anterior a casa possui uma sala, uma cozinha, um banheiro, dois dormitórios, uma área de serviço, uma vaga de garagem coberta. O padrão construtivo pelo aspecto externo é normal, o estado geral de conservação foi considerado regular por não termos acesso interno ao imóvel.

A idade estimada do imóvel é de 13 anos de construção.

9. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



10. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

DESEMPENHO

NORMAL

LIQUIDEZ

MÉDIA

A pesquisa de mercado realizada para a tipologia apartamentos, nos permite concluir que há um número alto de imóveis ofertados no mercado imobiliário local e cuja absorção pelo mercado é normal.

Como fatores positivos para a venda do imóvel em estudo podemos citar a localização, e como fatores negativos, o seu estado de ocupação.

11. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS

MÉTODO UTILIZADO

MCDDM

Este laudo atende as prescrições da Norma Brasileira de Avaliação de Bens—NBR14653-1-Parte1/Procedimentos Gerais e NBR14653-2—Parte2/Imóveis urbanos—elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas—ABNT, norma que visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, sendo utilizado o Método Comparativo Direto de dados de mercado com utilização de modelos de regressão linear, cuja especificação atingida quanto ao grau de fundamentação é II.

12. PESQUISA DE MERCADO E VARIÁVEIS

Para a avaliação do imóvel em estudo foram desenvolvidos diversos contatos junto a imobiliárias, administradoras de imóveis, corretores autônomos e sites de imobiliárias. O resultado final desta etapa contabilizou um elenco de 63 dados dos quais 62 foram passíveis de aproveitamento.

Neste estudo apresentamos a base amostral coletada no período de 04/2022 à 03/2025, identificadas e analisadas segundo diversas variáveis de influência, sendo as utilizadas neste modelo as definidas a seguir:

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X1 Dist_Mar

Distância até o Mar (m).

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 10,00 a 2010,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: -5,57 % na estimativa

X2 Área Terreno

Área de Terreno (m²)

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 68,00 a 728,15

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 19,20 % na estimativa

X3 Área Const.

Área Construída (m²)

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 56,00 a 360,27

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: -13,50 % na estimativa

X4 Conserv. Bom

Conservação Boa

0 - Não

1 - Sim

Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 0,00 a 1,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Diferença entre extremos: -11,80 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.

X5 Mês

Mês Referência.

387 = Março/2025

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 352,00 a 387,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 2,92 % na estimativa

13. RESULTADOS

13.1 MODELO ESTATÍSTICO DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

$VU = 37434,204 * e^{(-0,00028636306 * Dist_Mar)} * e^{(0,0026618417 * ÁreaTerreno)} * Área\ Const. ^{-0,71581641} * e^{(-0,12540519 * Conserv.\ Bom)} * e^{(1,1085375e-05 * Mês^2)}$

ATRIBUTOS DO AVALIANDO

Dist_Mar : 1.350,00
Área Terreno: 100,49
Área Construída: 61,53
Conservação: 1
Mês: 387

VALORES DA MODA PARA 80% DE CONFIANÇA

VALOR UNITÁRIO CENTRAL: R\$ 8.080,87/m²

INTERVALO DE CONFIANÇA

LIMITE INFERIOR: R\$ 7.484,22/m²

LIMITE SUPERIOR: R\$ 8.725,09/m²

CAMPO DE ARBÍTRIO

(15% em torno da estimativa de tendência central)

LIMITE INFERIOR: R\$ 6.868,74/m²

LIMITE SUPERIOR: R\$ 9.293,00/m²

CALCULO DA AVALIAÇÃO	R\$ 6.825,94/m²		ÁREA*	=	R\$ 420.000,00
LIMITE INFERIOR:	R\$ 6.321,95/m ²	x	R\$ 61,53m²	=	R\$ 388.989,35
LIMITE SUPERIOR:	R\$ 7.370,11/m ²			=	R\$ 453.483,08

Para o cálculo da avaliação optamos pelo valor mínimo do campo de arbitrio do intervalo de confiança calculado através da equação de regressão do modelo adotado, com arredondamento de +- 1%.

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	1,2,4,5,6	3	
Pontos atingidos	15	2	

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	23,16		

Enquadramento: **Precisão - Grau**

III

13.2 CÁLCULO DO MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAS

Não se aplica.

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\$ 420.000,00

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

ANEXOS

- Pesquisa de dados de mercado
- Mapa de localização das amostras;
- Foto das amostras efetivamente utilizadas;
- Relatório matemático e estatístico completo

A large, light gray watermark of the COGO logo is centered on the page. It consists of two interlocking diamond shapes forming a continuous loop.

ANEXOS

12.1. PESQUISA DE DADOS DE MERCADO

Dado	Endereço	Informante	Croqui	Dist Mar	Área Terreno	Área Const.	Cons. Bom	Sem Mobília	Mês	Piscina	Valor Total	VU
1	Centro,R Milton José Serpa Filho, 1080	Arlete Imóveis,33694218	79	10	330,00	529,00	1	0	352	1	5.800.000,00	10.964,08
2	Pereque,R Pedro Claudino Ramos	Arlete Imóveis,33694218	123	10	494,00	300,00	1	0	352	0	2.500.000,00	8.333,33
3	Pereque,R Gentil Coelho	Arlete Imóveis,33694218	4	10	728,15	360,27	1	0	352	1	5.500.000,00	15.266,32
4	Pereque,R Leonor Baron, 216	Arlete Imóveis,33694218	126	800	369,60	288,00	1	0	352	0	1.250.000,00	4.340,27
5	Pereque,R Aldo Brando, 240	Arlete Imóveis,33694218	127	370	210,00	180,00	1	0	352	1	980.000,00	5.444,44
6	Pereque,R Agenor Pedro Lino	Arlete Imóveis,33694218	128	800	214,00	82,81	1	0	352	0	742.000,00	8.960,27
7	Pereque,R Gaudencio Campos,casa 04	Arlete Imóveis,33694218	129	530	130,00	82,00	1	0	352	0	650.000,00	7.926,82
8	Pereque,R Emílio Georg,Eco Village	Arlete Imóveis,33694218	16	1.000	187,00	127,00	1	0	352	0	600.000,00	4.724,40
9	Pereque,R Romeu da Silva, 10	Play,9 9785 3388	131	1.600	140,00	171,16	1	0	352	0	480.000,00	2.804,39
10	Pereque,R Emílio Georg,Eco Village	Arlete Imóveis,33694218	16	1.000	187,00	106,00	1	0	352	0	550.000,00	5.188,67
11	Pereque,R José Roberto Otto,544	Dallagenlo,99949-8625	133	1.190	100,00	80,00	0	1	352	0	450.000,00	5.625,00
12	Pereque,R José Roberto Otto,544	Dallagenlo,99949-8625	133	1.190	100,00	80,00	0	1	352	0	430.000,00	5.375,00
13	Pereque,R José Roberto Otto,1800	Lazaroto,999531206	47	2.010	320,00	158,00	1	0	352	1	880.000,00	5.569,62
14	Pereque,R Jorge Riboli Rodrigues	Conecta Itapema,96454925	136	1.600	140,00	138,00	0	1	352	0	544.000,00	3.942,02
15	Pereque,Rua Arlindo Mangolt, 30	Conecta Itapema,96454925	137	1.800	120,00	92,00	0	1	352	0	475.000,00	5.163,04
16	Pereque,R Mário Padilha, 256	Lazaroto,999531206	138	1.000	360,00	280,00	1	0	363	0	1.980.000,00	7.071,42
17	Pereque,R Rudy Arnaldo,100	Arlete Imóveis,33694218	139	800	294,00	180,00	1	0	363	0	949.800,00	5.276,66
18	Pereque,R Emílio Georg,13	Arlete Imóveis,33694218	19	1.000	187,00	127,00	1	0	363	0	600.000,00	4.724,40
19	Pereque,R Argemiro	Elisiane,336878888	141	910	100,00	85,00	1	0	363	0	530.000,00	6.235,29
20	Pereque,R José Roberto Otto,1317	Lazaroto,999531206	142	2.010	320,00	160,00	1	0	363	0	1.000.000,00	6.250,00
21	Pereque,R José Roberto Otto	Praiamar,999776470	143	2.010	120,00	83,00	0	1	363	0	499.900,00	6.022,89
22	Pereque,R Leonor Baron	Arlete Imóveis,33694218	144	885	369,60	288,00	1	0	363	0	1.500.000,00	5.208,33
23	Pereque,R Mário Padilha	Arlete Imóveis,33694218	145	1.300	96,20	94,00	0	1	363	0	560.000,00	5.957,44
24	Pereque,R Salustiano de Novaes	Arlete Imóveis,33694218	146	760	124,00	82,81	1	0	363	0	780.000,00	9.419,15
25	Pereque,R Ant Zeferino Stein	Arlete Imóveis,33694218	147	1.380	150,00	113,00	0	1	363	0	580.000,00	5.132,74
26	Pereque,R Jorge Riboli Rodrigues	Arlete Imóveis,33694218	148	1.500	150,00	138,28	0	1	363	0	725.000,00	5.242,98
27	Pereque,R João Camilo, 134	Arlete Imóveis,33694218	149	1.300	100,00	96,00	0	1	363	0	559.080,00	5.823,75
28	Pereque,R José Roberto Otto	Praiamar,999776470	150	2.000	150,00	120,00	1	1	363	0	410.000,00	3.416,66
29	Pereque,R Beija Flor,683	Sonhare,3268-2324	151	1.200	320,00	240,00	1	0	363	0	1.007.000,00	4.195,83
30	Pereque,R João de Barro,350	Sonhare,3268-2324	152	1.200	100,00	93,00	1	1	363	0	469.000,00	5.043,01
31	Jd Dourado,R João Camilo, 134	Sonhare,3268-2324	153	1.620	115,00	98,00	0	1	372	0	550.000,00	5.612,24
32	Jd Dourado,R João Camilo, 134	Dallagenlo,99949-8625	153	1.620	115,00	98,00	0	1	372	0	549.900,00	5.611,22
33	Jd Dourado,R João Camilo, 134	Dallagenlo,99949-8625	153	1.620	115,00	98,00	0	1	372	0	510.000,00	5.204,08
34	Pereque,R Mário Padilha	Arlete Imóveis,33694218	149	1.300	96,20	94,00	0	1	372	0	560.000,00	5.957,44
35	Pereque,R Jorge Riboli Rodrigues	Arlete Imóveis,33694218	148	1.500	150,00	138,28	0	1	372	0	723.000,00	5.228,52
36	Pereque,R José Roberto Otto,1317	Lazaroto,999531206	142	2.010	320,00	160,00	1	0	372	0	780.000,00	4.875,00
37	Pereque,R Argemiro	Praiamar,999776470	141	910	282,00	142,00	1	0	372	0	890.000,00	6.267,60
38	Pereque,R Jorge Riboli Rodrigues	Arlete Imóveis,33694218	148	1.500	150,00	138,28	0	1	372	0	855.000,00	6.183,10
39	Pereque,R David Cota,1027	Praiamar,999776470	66	1.025	110,00	89,00	0	1	372	0	550.000,00	6.179,77
40	Pereque,R Felipe Sestren, 100	Lazaroto,999531206	162	900	110,00	73,00	0	1	372	0	599.850,00	8.217,12
41	Jd Dourado,R José Miguel Pedro, 590	Lazaroto,999531206	163	1.780	100,00	86,00	0	1	372	0	520.000,00	6.046,51
42	Jd Dourado,R Virgínia Ledra Cavilha	Sonhare,3268-2324	164	1.000	300,00	100,00	1	0	372	1	1.300.000,00	13.000,00
43	Jd Dourado,R Virgínia Ledra Cavilha	Sonhare,3268-2324	0	1.000	300,00	160,00	1	0	372	1	900.000,00	5.625,00
44	Jd Dourado,R Virgínia Ledra Cavilha	Sonhare,3268-2324	0	1.000	300,00	180,00	1	0	372	0	760.000,00	4.222,22
45	Jd Dourado,R Virgínia Ledra Cavilha	Sonhare,3268-2324	0	1.000	300,00	56,00	1	0	372	0	850.000,00	15.178,57
46	Jd Dourado,R Virgínia Ledra Cavilha	Sonhare,3268-2324	0	1.000	300,00	140,00	1	0	372	0	1.200.000,00	8.571,42
47	Pereque,R Antonio Rocha,92	Newcore,(11) 4580-4274	169	900	130,00	66,00	0	1	387	0	549.070,00	8.319,24
48	Pereque,R David Cota,1027	Praiamar,999776470	171	1.300	110,00	80,00	0	1	387	0	690.000,00	8.625,00
49	Pereque,R José Miguel Pedro, 21	Praiamar,999776470	172	1.300	110,00	95,00	0	1	387	0	724.500,00	7.626,31
50	Pereque,R João de Barro, 1017	Sonhare,3268-2324	173	1.200	150,00	120,00	1	0	387	0	800.000,00	6.666,66
51	Pereque,R José Alexandre Rocha	Arlete Imóveis,33694218	174	800	100,00	93,86	1	0	387	0	730.000,00	7.777,54
52	Pereque,R José Miguel Pedro, 24	Praiamar,999776470	175	1.300	110,00	95,00	0	1	387	0	725.000,00	7.631,57
53	Pereque,R São Luiz, 373	Sonhare,3268-2324	176	620	450,00	267,00	1	0	387	1	1.700.000,00	6.367,04
54	Pereque,R Beija Flor,825	Sonhare,3268-2324	177	1.200	150,00	92,00	0	0	387	0	705.000,00	7.663,04
55	Pereque,R Milton José Serpa Filho,228	Arlete Imóveis,33694218	178	144	239,00	193,00	0	0	387	1	1.830.000,00	9.481,86
56	Pereque,R Felipe Sestren, 519	Lazaroto,999531206	179	800	110,00	73,00	0	1	387	0	660.000,00	9.041,09
57	Pereque,R Mauro J. Jaques	Dallagenlo,99949-8625	180	1.300	100,00	164,00	0	1	387	0	850.000,00	5.182,92
58	Pereque,R Milton José Serpa Filho,228	Crédio Real, 99100-2862	178	144	239,00	193,00	0	0	387	1	2.190.000,00	11.347,15
59	Pereque,R Rudy Arnaldo Hintz,390	Arlete Imóveis,33694218	139	1.500	340,00	245,00	1	0	387	0	1.600.000,00	6.530,61
60	Pereque,R João Roslindo	Arlete Imóveis,33694218	183	1.650	150,00	76,00	0	1	387	0	550.000,00	7.236,84
61	Pereque,R Joao Camilo, 590	Crédio Real, 99100-2862	184	1.700	100,00	80,00	1	1	387	0	600.000,00	7.500,00
62	Vila Nova, R Benedito Guerreiro, 108	Arlete Imóveis,33694218	185	790	68,00	75,00	1	0	387	0	600.000,00	8.000,00
63	Vila Nova, R Pedro Guerreiro, 92	Arlete Imóveis,33694218	186	770	88,00	124,00	1	0	387	0	650.000,00	5.241,93

12.2. MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS NO ENTORNO (CROQUI)



12.3. FOTO DAS AMOSTRAS NO ENTORNO

	
29 - R. Beija Flor, 683 - Pereque	30 - R. João de Barro, 350 - Pereque
	
50 - R. João de Barro, 1017 - Pereque	57 - R. Mauro J. Jaques - Pereque
	
61 - R. João Camilo, 590 - Pereque	62 - R. Benedito Guerreiro, 108 - Vila Nova

12.4. RELATÓRIO MATEMÁTICO E ESTATÍSTICO

Data de referência:

31/03/2025 18:03:15

Informações complementares:

- Número de variáveis: 10
- Número de variáveis consideradas: 6
- Número de dados: 63
- Número de dados considerados: 62

Resultados Estatísticos:

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,879821
- Coeficiente de determinação: 0,774085
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,753914
- Fisher-Snedecor: 38,38
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,786566

Normalidade dos resíduos

- 77% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 88% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 95% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 3

Equação

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
•Dist_Mar	x	-6,21	0,01	-5,57 %
•Área Terreno	x	9,09	0,01	19,20 %
•Área Const.	ln(x)	-9,57	0,01	-13,50 %
•Conserv. Bom	x	-2,60	1,20	-11,80 %
•Mês	x ²	4,98	0,01	2,92 %
•VU	ln(y)			

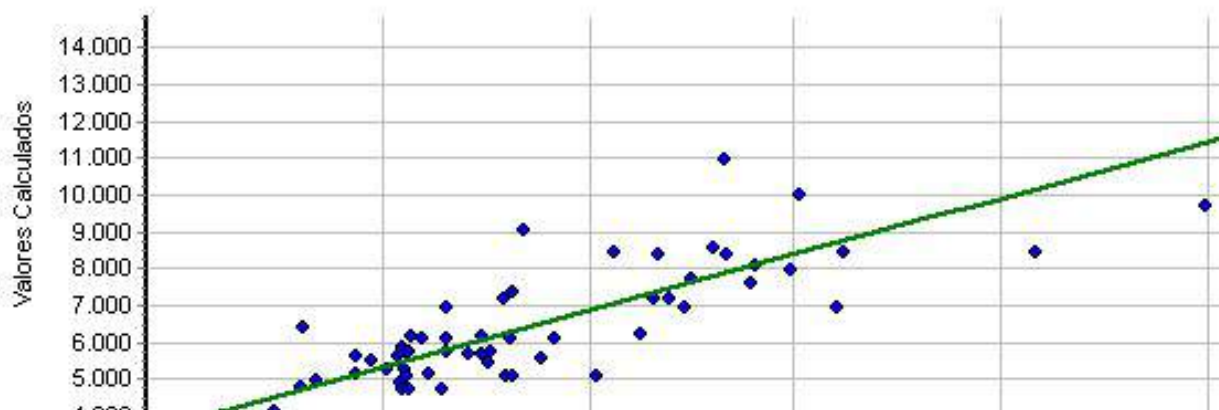
Moda:

$$VU = 37434,204 * e^{(-0,00028636306 * Dist_Mar)} * e^{(0,0026618417 * ÁreaTerreno)} * Área Const. ^{-0,71581641} * e^{(-0,12540519 * Conserv. Bom)} * e^{(1,1085375e-05 * Mês^2)}$$

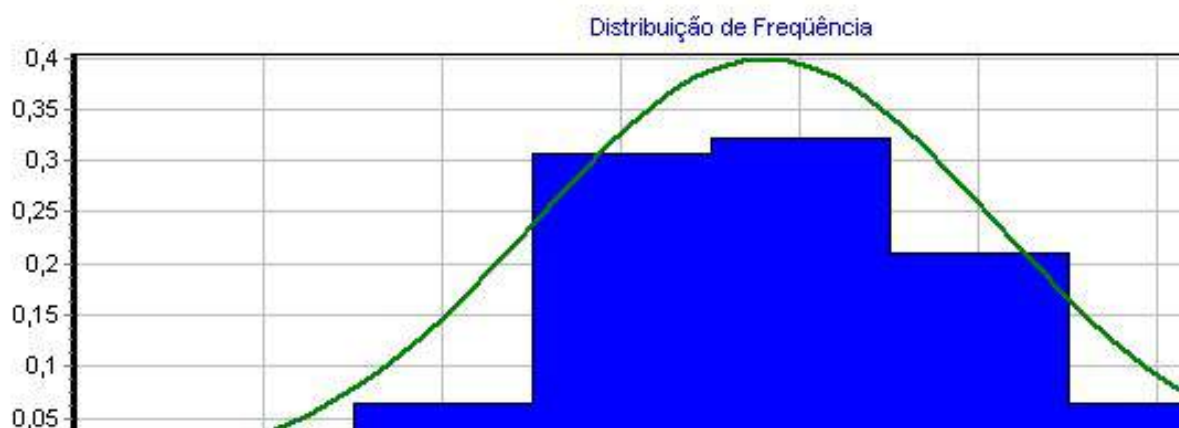
Correlações entre variáveis

	Isoladas	Parciais
<u>Dist_Mar</u>		
• Área Terreno	-39	38
• Área Const.	-30	50
• Conserv. Bom	-27	28
• Mês	-2	27
• VU	-49	64
<u>Área Terreno</u>		
• Área Const.	78	89
• Conserv. Bom	52	44
• Mês	-23	48
• VU	25	77
<u>Área Const.</u>		
• Conserv. Bom	40	27
• Mês	-20	42
• VU	-19	79
<u>Conserv. Bom</u>		
• Mês	-24	5
• VU	-2	33
<u>Mês</u>		
• VU	35	55

GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados

