

**RF SERVIÇOS DE ENGENHARIA LTDA - EPP****LAUDO DE AVALIAÇÃO****CAPA RESUMO**

<b>ENDEREÇO DO IMÓVEL</b> AVENIDA DUQUE DE CAXIAS, N. 1.600. BAIRRO PRAÇA 14.		
<b>CIDADE</b> MANAUS	<b>UF</b> AM	
<b>OBJETIVO DA AVALIAÇÃO</b> OBTENÇÃO DO VALOR DE MERCADO		
<b>FINALIDADE DA AVALIAÇÃO</b> CONCESSÃO DE CRÉDITO BANCÁRIO AO PROPRIETÁRIO		
<b>SOLICITANTE E/OU INTERESSADO</b> SRA. ELI SENA DA SILVA		
<b>PROPRIETÁRIO(A)</b> ELI SENA DA SILVA		
<b>TIPO DE IMÓVEL</b> IMÓVEL URBANO - USO MISTO		
<b>METODOLOGIA</b> COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO		<b>ÁREAS DO IMÓVEL (m<sup>2</sup>)</b> ÁREA PRIVATIVA: 163,08m <sup>2</sup>
<b>CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL</b> TRATA-SE DE UM IMÓVEL DE USO MISTO (COMERCIAL E RESIDENCIAL) LOCALIZADO EM VIA PÚBLICA DE TRÁFEGO INTENSO, REGIÃO PREDOMINANTEMENTE COMERCIAL DO RAMO DE SERVIÇOS AUTOMOTIVOS. O IMÓVEL É COMPOSTO POR 2 PAVIMENTOS, SENDO, PAVIMENTO TÉRREO + 01 PAVIMENTO SUPERIOR, CONTENDO: SALÃO DE USO COMERCIAL NO PAVIMENTO INFERIOR, COM BANHEIRO, DEPÓSITO, SALA RESERVADA E BANCADA DE COZINHA; NO PAVIMENTO SUPERIOR 01 APARTAMENTO CONTENDO SALA DE ESTAR/JANTAR, 02 QUARTOS, 01 BANHEIRO SOCIAL E VARANDA. IMÓVEL CONTRUÍDO A MAIS DE 30 ANOS, EM CONCRETO ARMADO E ALVENARIAS DE TIJOLO CERÂMICO, PISO EM CERÂMICA, ACABAMENTO DE PAREDES EM PINTURA COM TINTA PVA E REVESTIMENTO CERÂMICO MEIA PAREDE, AS ESQUADRIAS SÃO EM MADEIRA MACIÇA, JANELAS METÁLICAS COM VIDRO, FACHADA COM PORTA DE VIDRO E PORTA METÁLICA DE ENROLAR.		
<b>MANIFESTAÇÃO TÉCNICA</b> A PROCURA POR IMÓVEIS, TANTO PARA COMPRA QUANTO PARA ALUGUEL NA ÁREA DO IMÓVEL AVALIANDO É CONSIDERADA BOA, TENDO QUE HÁ PROXIMIDADE COM PONTOS DE INTERESSE, COMO, ESCOLAS, POSTO DE SAÚDE, POSTO POLICIAL, AGÊNCIAS BANCÁRIAS, ZONA COMERCIAL DE RAMOS DIVERSIFICADOS E ÁREAS DE LAZER. ZONA DE FÁCIL LOCOMOÇÃO. O IMÓVEL AVALIANDO NECESSITA DE REPAROS DE PINTURA E RECOMPOSIÇÃO DE PISO CERÂMICO.		
<b>VALOR MÁXIMO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL</b> R\$341.393,55	<b>VALOR DA AVALIAÇÃO</b> (Arredondamento em até 1%) R\$301.000,00	
<b>VALOR MÍNIMO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL</b> R\$241.044,36	<b>PERSPECTIVA DE LIQUIDEZ DO IMÓVEL</b> ATÉ 4 MESES	
<b>RESPONSÁVEL TÉCNICO</b> ENG. CIVIL FELIPE COSTA VIANA, Esp. / CREA-AM 041011530-4	<b>CPF DO RT</b> 880.533.342-53	
<b>REPRESENTANTE LEGAL</b> FELIPE COSTA VIANA	<b>CPF DO RL</b> 880.533.342-53	
<b>EMPRESA CREDENCIADA</b> COSTA VIANA AVALIAÇÕES E PERÍCIAS	<b>CNPJ</b> 14.829.252/0001-32	
Manaus, 20 de Maio de 2019.		
 ASSINATURA DO RESPONSÁVEL TÉCNICO		<b>Felipe Costa Viana</b> Engenheiro Civil CREA-AM 17901 IBAPE-AM 468



Foto 1 – Fachada do imóvel avaliando.



Foto 2 – Salão principal do pavimento inferior.



Foto 3 – Salão com banheiro, depósito, bancada de cozinha e sala reservada.



Foto 4 – Sala reservada do pavimento inferior.

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping lines.



Foto 5 – Banheiro do salão principal.

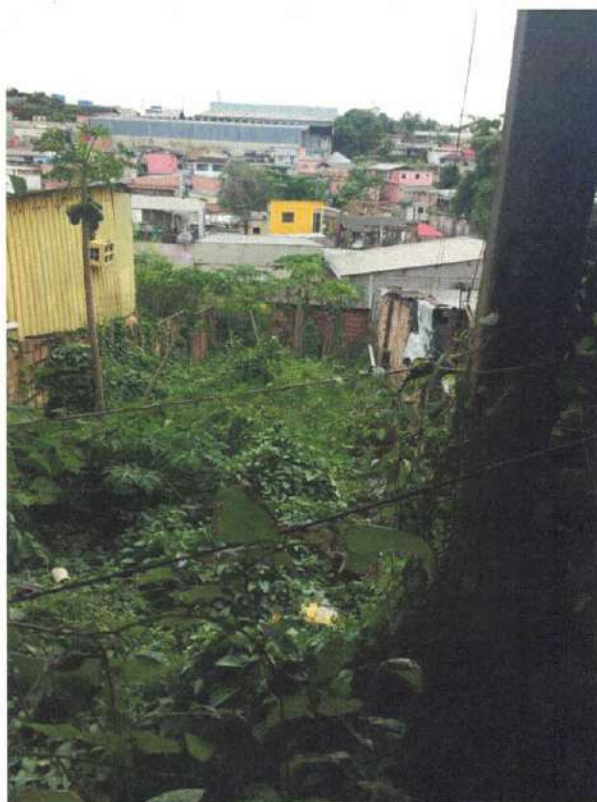


Foto 6 – Fundos do terreno do imóvel avaliando.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping lines and a central point, resembling a stylized 'A' or a similar symbol.

## Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- Imóvel de uso misto (comercial e residencial), localizado em via pública de fluxo intenso.

2) **Data de referência:**

- quarta-feira, 15 de maio de 2019

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	24
Dados utilizados no modelo:	20

4) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,7817908 / 0,7817908
Coefficiente de determinação:	0,6111969
Fisher - Snedecor:	5,89
Significância do modelo (%):	0,01

5) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	70%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	95%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

6) **Outliers do modelo de regressão:**

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



7) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	148315319875,809	4	37078829968,952	5,895
Não Explicada	94348430124,191	15	6289895341,613	
Total	242663750000,000	19		

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

Valor total =  $-281164,4872 + 86457,49133 * \ln(\text{Índice Fiscal}) + 40955,315 * \text{Vagas de garagem} + 101070,7385 * \ln(\text{Dormitórios ou Salas}) - 11092671,4 / \text{Area privativa}$

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Índice Fiscal	$\ln(x)$	2,55	2,23
Vagas de garagem	x	2,99	0,92
Dormitórios ou Salas	$\ln(x)$	2,44	2,77
Area privativa	$1/x$	-1,91	7,53
Valor total	y	-1,37	19,15

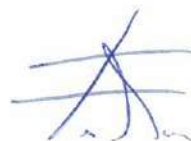
10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Índice Fiscal	Isoladas	Influência
Vagas de garagem	-0,18	0,38
Dormitórios ou Salas	0,04	0,30
Area privativa	-0,31	0,05
Valor total	0,46	0,55

Correlações parciais para Vagas de garagem	Isoladas	Influência
Dormitórios ou Salas	-0,11	0,36
Area privativa	0,43	0,54
Valor total	0,26	0,61

Correlações parciais para Dormitórios ou Salas	Isoladas	Influência
Area privativa	-0,15	0,15
Valor total	0,41	0,53

Correlações parciais para Area privativa	Isoladas	Influência
Valor total	-0,32	0,44



**Valores da moda para Nível de Confiança de 80%**

**Valor Total**

• Mínimo = R\$241.044,36
• Médio = R\$291.218,95
• Máximo = R\$341.393,55

**Campo de Arbítrio**

• RL Mínimo = R\$247.536,11
• RL Máximo = R\$334.901,80





## RF SERVIÇOS DE ENGENHARIA LTDA - EPP

TIPO DE IMÓVEL: USO MISTO (RESIDENCIAL E COMERCIAL)

SERVIÇO: Avaliação de Imóvel pelo método Comparativo de Dados de Mercado

ENDEREÇO: Avenida Duque de Caxias, N. 1.600. Bairro Praça 14.

CONTRATANTE: SRA. ELI SENA DA SILVA

AMOSTRA	ENDEREÇO	BAIRRO	INFORMANTE	TELEFONE DO INFORMANTE	ÍNDICE FISCAL BAIROS	VAGA GARAGEM	DORMITÓRIOS / SALAS	ÁREA PRIVATIVA	VALOR
1	Rua Nhamundá, casa 2 pisos	Praça 14	Adriana Tavares	98158-0303	456,16	3	3	120,00	R\$ 590.000,00
2	Casa com 3 suítes	Japiim	David Almeida	98106-3231	222,64	2	3	120,00	R\$ 360.000,00
3	Rua Jhonatas Pedrosa, próx. TRT	Praça 14	Maciel	99181-2646	456,16	4	4	160,00	R\$ 485.000,00
4	Conjunto Jardim Sakura	Parque Dez	Francisca Pinheiro	98194-1122	193,35	3	3	84,00	R\$ 345.000,00
5	Ponto comercial com 4 quitinetes em cima, próximo à Av. Brasil	Compensa	Cláudia Maia	99132-6897	116,26	0	5	100,00	R\$ 240.000,00
6	Ponto comercial, próx. à Matern. Francisca Mendes	Cidade Nova	Luke	99171-9586	185,57	2	1	250,00	R\$ 315.000,00
7	P. comercial, próx. Ao campo do Sulamérica	Glória	Janderson	98439-0586	149,00	2	4	292,06	R\$ 540.000,00
8	Casa próx. à Faculdade ESBAM	Adrianópolis	Francisca Galvão	98134-2714	399,10	2	2	160,00	R\$ 395.000,00
9	Rua General Glicério	Praça 14	Melynda	98137-1819	456,16	1	3	194,00	R\$ 210.000,00
10	Casa 2 pisos, área residencial e comercial	Alvorada	PROCASA	3236-2548	161,34	0	3	320,00	R\$ 240.000,00
11	Ponto comercial com salas comerciais no piso superior	Alvorada	Avelino Imóveis	2126-0100	161,34	0	4	192,00	R\$ 320.000,00
12	Ponto comercial com 3 pavimentos, (térreo + piso superior + terraço)	Praça 14	Avelino Imóveis	2126-0100	456,16	0	2	250,00	R\$ 195.000,00
13	Ponto comercial com 3 pavimentos, (subsolo + térreo + piso superior)	Praça 14	Avelino Imóveis	2126-0100	456,16	0	6	345,00	R\$ 400.000,00
14	Casa térrea	Petrópolis	Avelino Imóveis	2126-0100	123,99	2	2	176,86	R\$ 185.000,00
15	Prédio residencial com 2 apartamentos	Cachoeirinha	Prestes Júnior	98241-9981	456,16	1	3	436,00	R\$ 435.000,00
16	Casa na R. Martin Afonso	Dom Pedro	César Monteiro	98154-7479	274,90	3	4	249,72	R\$ 300.000,00
17	Casa na R. das Tulipas	Jorge Teixeira	Luciano Braz	99309-4194	80,33	4	6	300,00	R\$ 400.000,00
18	Casa na R. Ruth Hayden	Parque Dez	Sabre Consultoria	99152-8611	193,35	2	4	169,00	R\$ 250.000,00
19	Casa próx. Colégio La Salle	Dom Pedro	Terras Empreend.	98181-3131	274,90	3	3	292,00	R\$ 395.000,00
20	Casa na R. Caraibas	Alvorada	César Monteiro	98154-7479	161,34	5	2	59,00	R\$ 215.000,00
21	Casa na R. Amazonas	Educandos	Cássio Silveira	99960-4949	120,67	2	2	189,00	R\$ 125.000,00
22	Casa na Rua 53	Cidade Nova	Luciano Braz	99309-4194	185,57	1	3	114,00	R\$ 130.000,00
23	Casa com 8m x 33m	Cachoeirinha		99270-3067	456,16	2	5	320,00	R\$ 495.000,00
24	Conj. Comercial com pav. Térreo + 2 Pav.	Cachoeirinha		3584-4333	456,16	4	3	319,00	R\$ 710.000,00