

**Título: AVALIAÇÃO**

<i>Objetivo: Avaliação do Imóvel Urbano</i>	<i>Área m²: 1.107</i>
<i>Número de Cadastro: Avaliação - B. São Luiz</i>	<i>Cliente: PARTICULAR</i>
<i>Município: Belo Horizonte - MG</i>	<i>Proprietário: XXXXXXXX</i>
<i>Nome da Propriedade:</i>	

Setembro de 2019

1 IDENTIFICAÇÃO DO CONTRATANTE

Os serviços técnicos referentes ao presente laudo foram contratados pela Empresa XXXXXXXX, inscrita sob o CNPJ XXXXXXXXXXXX, com sede na cidade XXXXXXXXXXXX, endereço XXXXXXXXXXXXXXXX, CEP XXXXXXXXXXXXXXXX

2 OBJETIVO E FINALIDADE

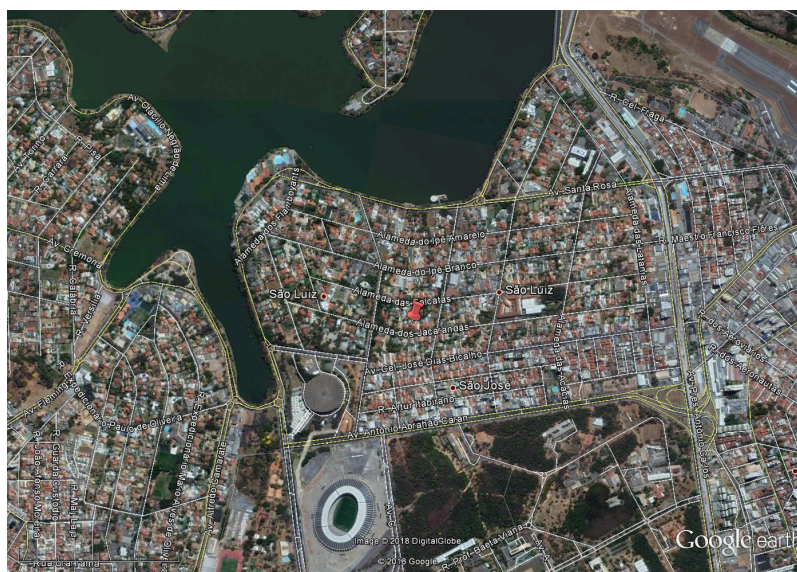
O objetivo do presente trabalho técnico é a avaliação do imóvel Urbano situado no município de Belo Horizonte - MG, com a área construída de 472 m² (Quatrocentos e setenta e dois metros quadrados) e área de lote de 1.107 m² (um mil, cento e sete metros quadrados), visando determinar o valor de mercado.

3 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

O imóvel avaliando não possui impedimentos aparentes que possam limitar sua utilização. Consideram-se informações obtidas no mercado imobiliário através de corretore ou por terceiros de boa fé, que foram confiadas como verdadeiras. Os cálculos e os valores encontrados são válidos única e exclusivamente na metodologia aplicada. Ficando vedada a utilização destes valores em qualquer outra atividade de avaliação ou estimativa de preço .

4 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Alameda dos Jacarandás, 918 - Bairro São Luiz, Belo Horizonte - MG - Coordenadas: 23 K 607833.00 m E / 7803780.00 m S



5 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O bairro São Luiz está localizado na regional da Pampulha e é caracterizado por habitações unifamiliares de alto padrão com lotes de aproximadamente 1000 metros quadrados. O bairro faz divisa com a Lagoa da Pampulha e com o Estádio Governador Magalhães Pinto (Mineirão) que se configuram como os principais pontos turísticos da região da Pampulha. Por ter-se observado uma grande quantidade de imóveis semelhantes ao avaliando ofertados na região e analisando a conjuntura atual do mercado imobiliário, conclui-se o Liquidez do imóvel como Baixa.

6 DATA DA VISTORIA

O imóvel avaliando foi vistoriado no dia 15 de Junho de 2018, em local indicado pela contratante, sendo que a área citada foi apurada mediante análise documental fornecida.

7 DESCRIÇÕES DO IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se de imóvel residencial urbano com área de lote de 1.107m² e área construída de 472m² conforme matrícula do imóvel. A edificação possui idade aparente de 30 anos e estado de conservação bom, necessitando de reparos pontuais. A casa possui 03 pavimentos sendo o seu acesso principal pelo 1º pavimento, composto por Vestíbulo, Escritório, Sala de Estar e Jantar, Copa, Lavabo, Cozinha e Garagem coberta para 02 veículos. O segundo pavimento é composto por 02 Quartos, 01 Suíte, Banheiro Social, Sala de TV, Sala de Estar e Varanda. Por fim, o pavimento Térreo é composto por Área de Serviço, Despensa, Depósito, Área de Churrasco, Piscina e 02 Suítes. O imóvel possui jardins na parte frontal, lateral e dos fundos. A edificação possui estrutura em concreto armado com fechamento em alvenaria, esquadrias de madeira e cerâmica nas áreas molhadas. O padrão de acabamento do imóvel é alto, porém considerado antigo devido a idade de construção da edificação.

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS UTILIZADOS

Para definirmos o valor do imóvel utilizamos o Método Comparativo de Dados de Mercado, onde tratamos a amostragem por análise de regressão, de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT n° 14.653-2, em programa específico para Engenharia de Avaliações. Assim sendo, realizamos diversas pesquisas de mercado na região, quando foram pesquisados 29 (vinte e nove) imóveis ofertados no mercado local. Para tratamento dos dados obtidos foram utilizadas as seguintes variáveis conforme relatório no Anexo D.

Variável Dependente: • VU: Valor unitário do imóvel em R\$/m². *Equação [VALOR][A.LOTE]*

Variáveis Independentes:

- A.CONST. : Variável quantitativa relacionada a área construída em m^2 do imóvel.
- IDADE : Variável quantitativa relacionada a Idade aparente do imóvel em anos.
- VAGAS : Variável quantitativa relacionada a quantidade de vagas de garagem cobertas existentes no imóvel.
- LOC : Variável tipo código alocado relacionada a Localização da amostra em relação a orla da Lagoa da Pampulha, Sendo: de 5 ou mais quarteirões de distância = 1 a 3 quarteirões de distância = 2 e de 2 a 1 quarteirões de distância = 3 e Beira da Orla = 4
- PORC.C : Variável quantitativa relacionada ao percentual de área construída no terreno. Equação: $[A.CONST.]/[A.LOTE]$

Segue abaixo o resumo das características do imóvel avaliando.

A. CONST.	IDADE	VAGAS	LOC	PORC. C
472,00	30	2	2	0,43

As variáveis foram tratadas estatisticamente em software específico para Engenharia de Avaliações e foram obtidos os seguintes resultados abaixo. Destacando que as pesquisas de mercado e a memória de cálculo completa encontram-se em anexo no presente trabalho.

VU ($R\$/m^2$) Mínimo	1.470,29
VU ($R\$/m^2$) Médio	1.561,90
VU ($R\$/m^2$) Máximo	1.659,23

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

9.1 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

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

Valor unitário (R\$/m ²)	R\$ 1.561,90
Valor Total (R\$)	R\$ 1.729.023,30
Valor Total Arredondado	R\$ 1.730.000,00

(um milhão, setecentos e trinta mil reais).

9.2 DATA DE REFERÊNCIA

Base de Cálculo - Junho de 2018.

10 ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Analisando as exigências da NBR 14.653-2 no que tange as especificações de fundamentação e precisão concluímos que foi alcançado o grau de fundamentação II e grau de precisão III. A tabela completa encontra-se em anexo no presente trabalho.

11 QUALIFICAÇÃO LEGAL COMPLETA E ASSINATURA DOS PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS PELA AVALIAÇÃO



RICARDO AMBRÓSIO DE CAMPOS
DIRETOR TÉCNICO - CREA/MG 68.258D
CPF nº 750.142.976-68
Cédula de Identidade M-5.484.346 SSP/MG



PAULO RAELE
ENGº .AGRº .CREA/ES 16.026/D
CPF nº 051.806.126-40
Cédula de Identidade MG-10.005.155 SSP/MG



LUCAS DE LIMA SOARES
ARQUITETO E URBANISMO
CAU - MG A51764-0
Cédula de Identidade MG-13.778.426 SSP/MG

12 LOCAL E DATA DO LAUDO

Belo Horizonte, 28 de junho de 2018.

Anexo A Anexo Fotográfico



Vista da Fachada dos Fundos



Vista Geral da Piscina



Vista Parcial da Área da Piscina e Jardim Externo



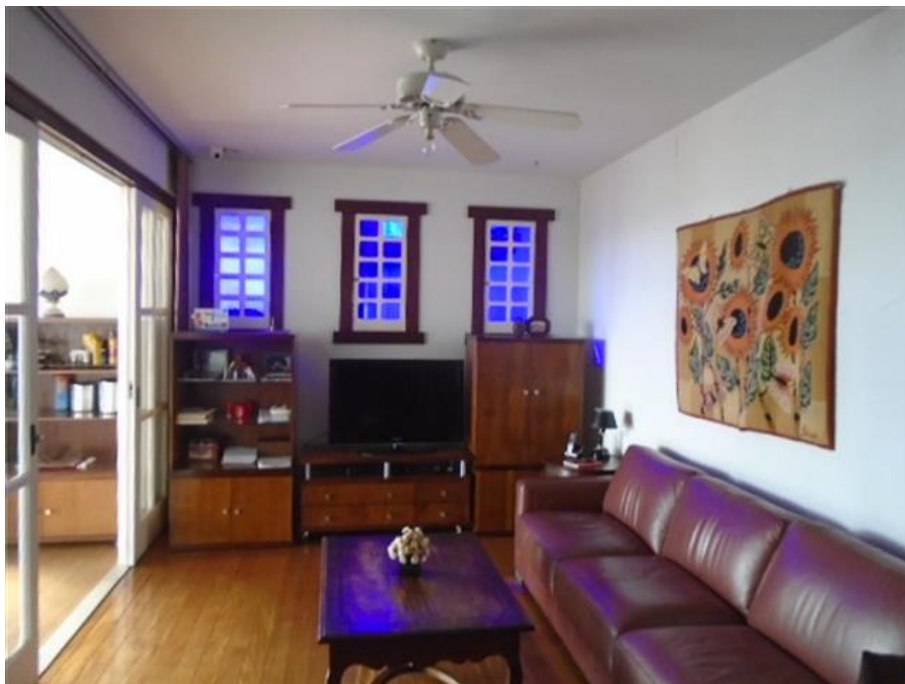
Vista Parcial da Área de Churrasco



Vista Parcial da Área de Churrasco e Piscina



Vista Parcial da Área de Serviço



Vista Parcial da Área de TV



Vista Parcial da Copa



Vista Parcial da Cozinha



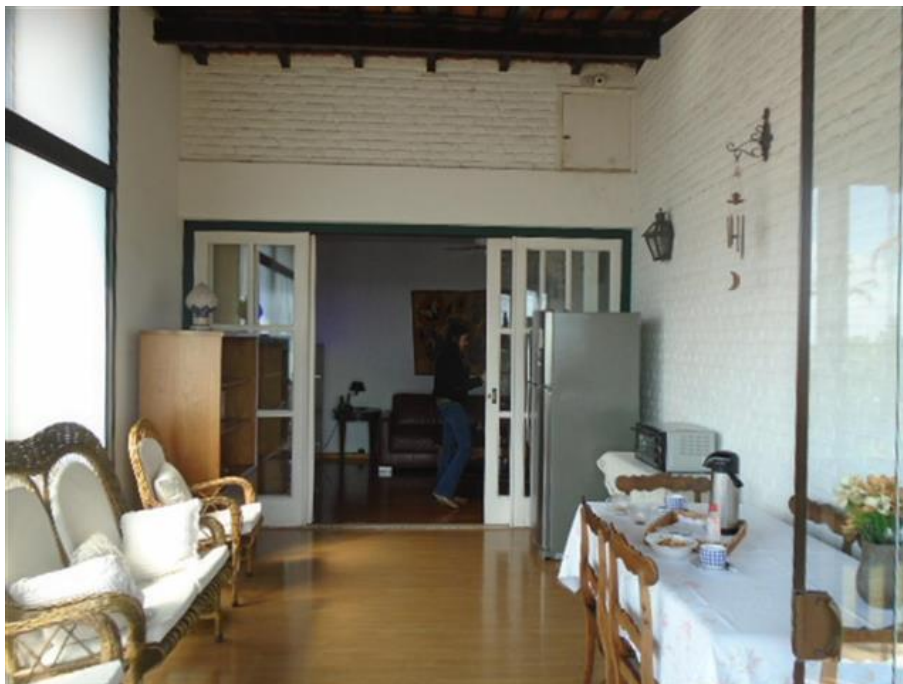
Vista Parcial da Escada que liga o 1º ao 2º pavimento.



Vista Parcial da Fachada Lateral da Casa



Vista Parcial da Sala de Estar



Vista Parcial da Sala de Estar no 2º Pavimento



Vista Parcial da Suíte no 2º Pavimento



Vista Parcial da Varanda



Vista Parcial da Via de Acesso ao Imóvel



Vista Parcial do Banheiro Social



Vista Parcial do Lavabo



Vista Parcial do Quarto



Vista Parcial do Quarto no 2º Pavimento



Vista Parcial dos Armários Embutidos nos quartos

2 Pesquisa de Mercado

AMOSTRA		2		ENDEREÇO	RUA ALAMEDA DOS COQUEIROS, 221 - B. SÃO LUIZ, BELO HORIZONTO-MG		
DATA	18/jun	INFORMANTE	RODRIGO - IMOBILIARIA CASA MINEIRA			CONTATO	(31) 2533-3000
VALOR (R\$)	R\$ 3.200.000,00	 					
ÁREA DO LOTE (m²)	1000						
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 3.200,00						
ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	461						
QUARTOS	4						
PADRÃO DE ACABAMENTO	LUXO						
IDADE APARENTE	15 ANOS						
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	NOVO						
ÁREA DE LAZER (m²)	540						
VAGAS	4						
LOCALIZAÇÃO	3						
PAISAGISMO	SIM						
OBSERVAÇÕES: Detalhes da casa: Closet; Varanda; Claro Arejado; Área Serviço; Banho Empregada; Quarto Empregada; iluminação Planejada; Reformado; Decorado; Hidromassagem; Ofurô; Escritório; Aquecimento Central de Água; Acabamento de Luxo; Teto Rebaxado; Box Blindex. Tem armários nos quartos, Interfone, Portão Eletrônico; Gás Canalizado; Área Livre; Espaço Gourmet; Aquecimento Solar; Água Individualizada; Câmeras; Vagas de Visitantes; Jardim; Piscina; Churrasqueira; Cinema; Spa Hidromassagem.							

AMOSTRA		3		ENDEREÇO	RUA ALAMEDA DOS COQUEIROS - B. SÃO LUIZ, BELO HORIZONTE-MG		
DATA	18/jun	INFORMANTE	BIANOR - ANUAR NONATO CONSULTORIA		CONTATO	(31) 3280-8000	
VALOR (R\$)	R\$ 3.500,00,00	<div></div> <div></div>					
ÁREA DO LOTE (m²)	2000						
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 1.750,00						
ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	1065						
QUARTOS	8						
PADRÃO DE ACABAMENTO	LUXO						
IDADE APARENTE	20 ANOS						
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	NOVO						
ÁREA DE LAZER (m²)	75						
VAGAS	3						
LOCALIZAÇÃO	3						
PAISAGISMO	SIM						

OBSERVAÇÕES: Casa com poço artesiano, gerador, jardim com projeto paisagístico interno e externo. 1º Pavimento: 03 quartos suítes e armários, piso em tábuas corridas, closet, 04 salas, piso em mármore e 02 cozinhas, despensa, varanda c2º Pavimento: 01 escritório, sala de música com parede acústica, 02 quartos com suítes, lavanderia, casa de caseiro, área de serviço e quintal. Espaço gourmet, 02 banheiros, 03 quartos, 02 salas sendo 01 com ar condicionado central, área de lazer com piscina.

AMOSTRA		4	ENDEREÇO		RUA ALAMEDA DOS OITIS - B. SÃO LUIZ, BELO HORIZONTE-MG	
DATA	18/jun		INFORMANTE	RODRIGO - IMOBILIARIA CASA MINEIRA	CONTATO	(31) 2533-3000
VALOR (R\$)	R\$ 2.000.000,00					
ÁREA DO LOTE (m²)	1000					
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 2.000,00					
ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	500					
QUARTOS	5					
PADRÃO DE ACABAMENTO	LUXO					
IDADE APARENTE	10 ANOS					
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	NOVO					
ÁREA DE LAZER (m²)	500					
VAGAS	2					
LOCALIZAÇÃO	3					
PAISAGISMO	SIM					
OBSERVAÇÕES: Casa com 5 quartos, 4 salas, 5 banhos, sendo 4 suítes, 6 vagas. Detalhes da casa: Closet; Claro Arejado; Despensa; Área Serviço; Banho Empregada; Quarto Empregada; Iluminação Planejada; Reformado; Decorado; Hidromassagem; Escritório; Quarto de Despejo ; Teto Rebaixado; Mobiliado; Box Blindex. Tem armários nos quartos. Detalhes da Casa: Interfone; Portão Eletrônico; Área Livre; Aquecimento Solar; Câmeras de Segurança; Jardim; Churrasqueira; Lavanderia; Sistema de Alarme.						

AMOSTRA		5	ENDEREÇO	AVENIDA SANTA ROSA, 805 - B. SÃO LUIZ, BELO HORIZONTE-MG			
DATA	18/jun		INFORMANTE	BIANOR - ANUAR NONATO CONSULTORIA		CONTATO	(31) 3280-8000
VALOR (R\$)	R\$ 2.400.000,00						
ÁREA DO LOTE (m²)	1000						
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 2.400,00						
ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	331						
QUARTOS	4						
PADRÃO DE ACABAMENTO	ALTO						
IDADE APARENTE	20 ANOS						
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	NOVO						
ÁREA DE LAZER (m²)	50						
VAGAS	2						
LOCALIZAÇÃO	3						
PAISAGISMO	SIM						
OBSERVAÇÕES: Casa com 04 quartos com armários, sendo a suíte com closet; rouparia e banho social. Todo o piso em madeira; copa e cozinha amplas com armários. Jardim de inverno; área externa com piscina, espaço gourmet com churrasqueira e 01 banho. Todo o madeirame da casa em Ipê. Na parte de cima um salão com lindo bar! 02 vagas cobertas e 04 descobertas.							

AMOSTRA		6		ENDEREÇO	AVENIDA SANTA ROSA, 551 - B. SÃO LUIZ, BELO HORIZONTE-MG	
DATA	18/jun	INFORMANTE	RODRIGO - IMOBILIARIA CASA MINEIRA		CONTATO	(31) 2533-3000
VALOR (R\$)	R\$ 2.000.000,00	<div></div>				
ÁREA DO LOTE (m²)	1000					
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 2.000,00					
ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	700					
QUARTOS	5					
PADRÃO DE ACABAMENTO	ALTO					
IDADE APARENTE	30 ANOS					
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	NOVO					
ÁREA DE LAZER (m²)	200					
VAGAS	3					
LOCALIZAÇÃO	2					
PAISAGISMO	SIM					
OBSERVAÇÕES: Casa com 5 quartos, 3 salas, 5 banhos, sendo 2 suítes, 10 vagas. Detalhes da casa: Varanda; Claro Arejado; Despensa; Área Serviço; Banho Empregada; Quarto Empregada; Quarto de Despejo . Tem armários nos quartos. Detalhes da Casa: Interfone; Portão Eletrônico; Área Livre; Jardim; Piscina; Churrasqueira; Sistema de Alarme.						

AMOSTRA		7	ENDEREÇO	RUA ALAMEDA DO IPÊ AMARELO, Nº 235 - B. SÃO LUIZ, BELO HORIZONTE-MG		
DATA	18/jun		INFORMANTE	CESAR - PROLAR NETIMÓVEIS	CONTATO	(31) 9.9848-4779
VALOR (R\$)	R\$ 5.000.000,00		<div></div> <div></div>			
ÁREA DO LOTE (m²)	3300					
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 1.515,15					
ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	600					
QUARTOS	6					
PADRÃO DE ACABAMENTO	LUXO					
IDADE APARENTE	20 ANOS					
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	NOVO					
ÁREA DE LAZER (m²)	324					
VAGAS	4					
LOCALIZAÇÃO	2					
PAISAGISMO	SIM					
OBSERVAÇÕES: Área Externa:Piscina, quadra, vestiário, barracão com 02 quartos para empregados, lavanderia, edícula e local para guardar ferramentas em geral,gás canalizado. Área Interna: 1º Piso - Varanda, bar, sala, adega, lavabo, quarto de costura, dispensa, sala de máquinas, cozinha, copa, escritório, aposento de governanta com banheiro. 2º Piso - Acesso por escadas em madeira a um hall rodeado de uma varanda. No outro lado acesso aos 04 quartos do andar superior todos com varanda e 02 banheiros sociais.						

AMOSTRA		8	ENDEREÇO	RUA HENRIQUE CABRAL, FRENTE AO NÚMERO 776 - B. SÃO LUIZ, BELO HORIZONTE-MG		
DATA	18/jun		INFORMANTE	LINCOLN - CASA IMÓVEIS BH	CONTATO	(31) 9.8631-9244
VALOR (R\$)	R\$ 1.065.000,00		<div></div>			
ÁREA DO LOTE (m²)	594					
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 1.792,93					
ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	362					
QUARTOS	6					
PADRÃO DE ACABAMENTO	MÉDIO					
IDADE APARENTE	30 ANOS					
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	BOM					
ÁREA DE LAZER (m²)	60					
VAGAS	2					
LOCALIZAÇÃO	1					
PAISAGISMO	SIM					
OBSERVAÇÕES: Casa colonial janelas frontais em madeira. 01º piso - salão para 2 ambientes, mais uma sala de jantar separada, lavabo, cozinha/copa azulejada, 2 quartos, piso em taco, 2 banhos sendo 1 social e 1 suíte com azulejos até o teto, box blindex e armários, uma outra cozinha muito ampla com 2 janelas, clara e arejada, lavabo, box de despejo, piscina azulejada enorme, área em volta em pedra são tomé, escada em granito 4 quartos, piso em cerâmica, banho social e 1 suíte com box blindex.Possui piscina.						

AMOSTRA		9	ENDEREÇO	RUA ALAMEDA DAS LATHÂNIAS, B. SÃO LUIZ, BELO HORIZONTE-MG		
DATA	19/jun		INFORMANTE	CASA MINEIRA	CONTATO	(31) 3285-3005
VALOR (R\$)	R\$ 3.000.000,00		<div></div> <div></div>			
ÁREA DO LOTE (m²)	2000					
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 1.500,00					
ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	618					
QUARTOS	5					
PADRÃO DE ACABAMENTO	MÉDIO					
IDADE APARENTE	15 ANOS					
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	REGULAR					
ÁREA DE LAZER (m²)	100					
VAGAS	8					
LOCALIZAÇÃO	2					
PAISAGISMO	SIM					
OBSERVAÇÕES: Casa com 02 pavimentos: Pavimento 01 - 04 quartos, sala, bar, cozinha, área externa com piscina, vagas de garagem / Pavimento 02 - suite / Área externa - D.C.E. - Lavabo Salão de jogos - Quadras esportes - Sauna - Churrasqueira - Closet - Roupari						

AMOSTRA		10		ENDEREÇO	RUA ALAMEDA IPÊ AMARELO, 117, B. SÃO LUIZ, BELO HORIZONTE-MG		
DATA		19/jun		INFORMANTE	CASA MINEIRA	CONTATO	(31) 3285-3005
VALOR (R\$)		R\$ 2.200.000,00					
ÁREA DO LOTE (m²)		1000					
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)		R\$ 2.200,00					
ÁREA CONSTRUÍDA (m²)		535					
QUARTOS		4					
PADRÃO DE ACABAMENTO		LUXO					
IDADE APARENTE		5 ANOS					
ESTADO DE CONSERVAÇÃO		NOVO					
ÁREA DE LAZER (m²)		100					
VAGAS		3					
LOCALIZAÇÃO		2					
PAISAGISMO		SIM					
OBSERVAÇÕES: Pavimento 1 - 3 salas, 2 quartos, 3 banheiros, closet, cozinha, despensa, área de serviço / Pavimento 2 - varanda, quarto, banheiro, closet. Cozinha com armários - Banheiros com armários - Banhos com box - D.C.E. - Lavabo - Piscina - Churrasqueira - Closet - Gás Canalizado - Jardins.							

AMOSTRA		11	ENDEREÇO			RUA ALAMEDA DO IPÊ AMARELO, B. SÃO LUIZ, BELO HORIZONTE-MG		
DATA		19/jun	INFORMANTE		CASA MINEIRA	CONTATO		(31) 3285-3005
VALOR (R\$)		R\$ 2.500.000,00	 					
ÁREA DO LOTE (m²)		1000						
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)		R\$ 2.500,00						
ÁREA CONSTRUÍDA (m²)		600						
QUARTOS		4						
PADRÃO DE ACABAMENTO		LUXO						
IDADE APARENTE		5 ANOS						
ESTADO DE CONSERVAÇÃO		NOVO						
ÁREA DE LAZER (m²)		150						
VAGAS		4						
LOCALIZAÇÃO		2						
PAISAGISMO		SIM						
OBSERVAÇÕES: Sala de Estar, jantar e TV separadas, Cozinha , Lavabo, escritório, lavanderia e duas dependências de empregada., 4 quartos, sendo 4 suítes com closet, Área externa com lindo jardim, espaço gourmet, churrasqueira e piscina. Garagem para 7 carros, sendo 4 carros cobertos.- Lavabo - Despensa - Área de lazer - Piscina - Interfone - Churrasqueira - Quarto Motorista - Quarto despejo - Closet.								

AMOSTRA		12		ENDEREÇO	RUA ALAMEDA IPÊ AMARELO, B. SÃO LUIZ, BELO HORIZONTE-MG			
DATA	19/jun			INFORMANTE	CASA MINEIRA		CONTATO	(31) 3285-3005
VALOR (R\$)	R\$ 2.500.000,00							
ÁREA DO LOTE (m²)	1000							
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 2.500,00							
ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	460							
QUARTOS	4							
PADRÃO DE ACABAMENTO	MÉDIO							
IDADE APARENTE	20 ANOS							
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	REGULAR							
ÁREA DE LAZER (m²)	150							
VAGAS	6							
LOCALIZAÇÃO	2							
PAISAGISMO	NÃO							
OBSERVAÇÕES: 4 quartos, 4 salas, 2 banhos, sendo 1 suite, 6 vagas, Despensa; Área Serviço; Banho Empregada; Quarto Empregada; Quarto de Despejo.								

AMOSTRA		13	ENDEREÇO	RUA ALAMEDA DO IPÊ AMARELO, 507, B. SÃO LUIZ, BELO HORIZONTE-MG	
DATA	19/jun		INFORMANTE	DENIZART CORRÊA DE MELLO	CONTATO (31) 9.9199-7777
VALOR (R\$)	R\$ 6.120.000,00		<div></div>		
ÁREA DO LOTE (m²)	3800				
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 1.610,53				
ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	1200				
QUARTOS	5				
PADRÃO DE ACABAMENTO	LUXO				
IDADE APARENTE	20 ANOS				
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	NOVO				
ÁREA DE LAZER (m²)	300				
VAGAS	5				
LOCALIZAÇÃO	3				
PAISAGISMO	SIM				
OBSERVAÇÕES: Lareira, varanda, sala de jantar, sala de almoço, home- theater, salão de jogos c/ bar, 5 suites, copa, cozinha, área de serviço, 2 semi-suites p/ empregadas, 1 suite p/ caseiro/motorista, 11 banheiros, piscina c/ bar molhado, sauna, casa de máquinas, quadra de esportes iluminada, boite, academia, churrasqueira, canil, garagem.					

AMOSTRA		14	ENDEREÇO	AVENIDA OTACÍLIO NEGRÃO DE LIMA, 8. SÃO LUIZ, BELO HORIZONTE-MG			
DATA	19/jun		INFORMANTE	JEAN		CONTATO	(31) 2526-2506
VALOR (R\$)	R\$ 6.000.000,00		  				
ÁREA DO LOTE (m²)	2080						
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 2.884,62						
ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	700						
QUARTOS	4						
PADRÃO DE ACABAMENTO	ALTO						
IDADE APARENTE	10 ANOS						
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	NOVO						
ÁREA DE LAZER (m²)	150						
VAGAS	6						
LOCALIZAÇÃO	4						
PAISAGISMO	NÃO						
OBSERVAÇÕES: Churrasqueira, piscina, quadra de esportes, salas, quartos, garagens, cozinha, 4 quartos, 4 banheiros - D.C.E. - Lavabo - Despensa - Área privativa - Área de lazer - Piscina - Salão de festas - Quadras esportes - Play Ground - Sauna - Churrasqueira - Quarto despejo - Closet.							

AMOSTRA		15		ENDEREÇO		RUA ALAMEDA DO IPÊ AMARELO, 839, B. SÃO LUIZ, BELO HORIZONTE-MG	
DATA	19/jun	INFORMANTE	DONATO CONSULTORIA		CONTATO	(31) 3280-8000	
VALOR (R\$)	R\$ 2.500.000,00	<div></div>					
ÁREA DO LOTE (m²)	1000						
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 2.500,00						
ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	460						
QUARTOS	7						
PADRÃO DE ACABAMENTO	ALTO						
IDADE APARENTE	10 ANOS						
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	NOVO						
ÁREA DE LAZER (m²)	200						
VAGAS	6						
LOCALIZAÇÃO	3						
PAISAGISMO	SIM						
OBSERVAÇÕES: Área externa, quadra poliesportiva, piscina, churrasqueira, sauna, vestiário e espaço fitness. Casa com, projeto de jardinagem. 07 quartos sendo 03 na parte superior, 01 suíte e 04 quartos no 1º piso, sala 04 ambientes, cozinha, banheiros, lavanderia, 02 cozinhas.							

AMOSTRA		16		ENDEREÇO	RUA ALAMEDA DAS PALMEIRAS, B. SÃO LUIZ, BELO HORIZONTE-MG		
DATA	19/jun	INFORMANTE	MARCCAR			CONTATO	(31) 2510-4747
VALOR (R\$)	R\$ 3.500.000,00	 					
ÁREA DO LOTE (m²)	1978						
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 1.769,46						
ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	683						
QUARTOS	5						
PADRÃO DE ACABAMENTO	ALTO						
IDADE APARENTE	10 ANOS						
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	NOVO						
ÁREA DE LAZER (m²)	100						
VAGAS	4						
LOCALIZAÇÃO	3						
PAISAGISMO	SIM						
OBSERVAÇÕES: Salas, varandas, copa cozinha, DCE, 4 quartos, closet e varanda. Cozinha - 5 Banheiros, 5 Banhos com box - D.C.E. - Lavabo - Despensa - Área privativa - Área de lazer - Piscina - Salão de jogos - Quadras esportes - Play Ground - Sauna - Churrasqueira - Sala Ginástica - Quarto Motorista - Quarto despejo.							

AMOSTRA		17		ENDEREÇO	RUA ALAMEDA DAS PALMEIRAS, B. SÃO LUIZ, BELO HORIZONTE-MG		
DATA	19/jun			INFORMANTE	CASA MINEIRA	CONTATO	(31) 3285-3005
VALOR (R\$)	R\$ 4.200.000,00						
ÁREA DO LOTE (m²)	1000						
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 4.200,00						
ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	1057						
QUARTOS	6						
PADRÃO DE ACABAMENTO	LUXO						
IDADE APARENTE	5 ANOS						
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	NOVO						
ÁREA DE LAZER (m²)	50						
VAGAS	4						
LOCALIZAÇÃO	3						
PAISAGISMO	NÃO						
OBSERVAÇÕES: Garagem, Sala para 04 ambientes. Lavabo, espaço gourmet, escritório, cozinha, área de serviço e etc.							

AMOSTRA		18		ENDEREÇO		RUA ALAMEDA DAS LATHÂNIAS, B. SÃO LUIZ, BELO HORIZONTE-MG					
DATA		19/jun		INFORMANTE		CASA MINEIRA		CONTATO		(31) 3285-3005	
VALOR (R\$)		R\$ 2.000.000,00		<div></div> <div></div>							
ÁREA DO LOTE (m²)		1000									
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)		R\$ 2.000,00									
ÁREA CONSTRUÍDA (m²)		399									
QUARTOS		5									
PADRÃO DE ACABAMENTO		ALTO									
IDADE APARENTE		15 ANOS									
ESTADO DE CONSERVAÇÃO		BOM									
ÁREA DE LAZER (m²)		120									
VAGAS		2									
LOCALIZAÇÃO		1									
PAISAGISMO		SIM									
OBSERVAÇÕES: Casa com 05 quartos, closet, banho social, 03 salas, 01 com lavabo e varanda. Cozinha com armários e forno elétrico, área externa com salão de jogos, área gourmet, sauna, piscina, banheiro masculinos e feminino e garagem.											

AMOSTRA		19		ENDEREÇO	RUA ALAMEDA DO IPÊ BRANCO, 329, B. SÃO LUIZ, BELO HORIZONTE-MG		
DATA	19/jun		INFORMANTE	CASA MINEIRA		CONTATO	(31) 3285-3005
VALOR (R\$)	R\$ 2.750.000,00		 				
ÁREA DO LOTE (m²)	1000						
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 2.750,00						
ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	1000						
QUARTOS	5						
PADRÃO DE ACABAMENTO	MÉDIO						
IDADE APARENTE	15 ANOS						
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	NOVO						
ÁREA DE LAZER (m²)	200						
VAGAS	3						
LOCALIZAÇÃO	2						
PAISAGISMO	SIM						
OBSERVAÇÕES: 5 quartos, 5 salas - Quadra de esporte, um lindo jardim, estrutura para piscina, salão de festa, sauna. Cozinha, 5 Banheiros - Lavabo - Despensa - Área privativa - Área de lazer - Salão de festas - Salão de jogos - Quadras esportes - Sauna - Churrasqueira - Quarto despejo - Closet - Banho empregada - Jardins - Garagem.							

AMOSTRA		20		ENDEREÇO	RUA ALAMEDA DAS ACÁCIAS, 448, B. SÃO LUIZ, BELO HORIZONTE-MG			
DATA	19/jun			INFORMANTE	CASA MINEIRA		CONTATO	(31) 3285-3005
VALOR (R\$)	R\$ 2.900.000,00							
ÁREA DO LOTE (m²)	2500							
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 1.160,00							
ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	587							
QUARTOS	4							
PADRÃO DE ACABAMENTO	ALTO							
IDADE APARENTE	10 ANOS							
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	NOVO							
ÁREA DE LAZER (m²)	80							
VAGAS	3							
LOCALIZAÇÃO	1							
PAISAGISMO	SIM							
OBSERVAÇÕES: Casa com 4 quartos, 3 salas, 4 banhos. Detalhes da casa: Despensa; Área Serviço; Banho Empregada; Quarto Empregada. Área Livre; Espaço Gourmet; Sauna; Jardim; Piscina; Churrasqueira.								

AMOSTRA		21		ENDEREÇO			RUA ALAMEDA DAS FALCATAS, Nº 711, B. SÃO LUIZ, BELO HORIZONTE-MG				
DATA		19/jun		INFORMANTE		CASA MINEIRA IMÓVEIS MG - RODRIGO		CONTATO		(31) 2533-3000	
VALOR (R\$)		R\$ 1.800.000,00									
ÁREA DO LOTE (m²)		2000									
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)		R\$ 900,00									
ÁREA CONSTRUÍDA (m²)		565									
QUARTOS		3									
PADRÃO DE ACABAMENTO		MÉDIO									
IDADE APARENTE		30 ANOS									
ESTADO DE CONSERVAÇÃO		BOM									
ÁREA DE LAZER (m²)		60									
VAGAS		1									
LOCALIZAÇÃO		2									
PAISAGISMO		SIM									
OBSERVAÇÕES: Detalhes da casa: Varanda; Claro Arejado; Despensa; Área Serviço; Banho Empregada; Quarto Empregada; Interfone; Portão Eletrônico; Área Livre; Jardim; Piscina; Lavanderia. Tem armários nos quartos.											

AMOSTRA	22	ENDEREÇO	RUA ALAMEDA DAS FALCATAS, Nº 945, B. SÃO LUIZ, BELO HORIZONTE-MG		
DATA	19/jun	INFORMANTE	LAR IMÓVEIS PAMPULHA - RODRIGO	CONTATO	(31) 3232-2001
VALOR (R\$)	R\$ 2.500.000,00	 			
ÁREA DO LOTE (m²)	2000				
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 1.250,00				
ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	750				
QUARTOS	4				
PADRÃO DE ACABAMENTO	ALTO				
IDADE APARENTE	30 ANOS				
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	NOVO				
ÁREA DE LAZER (m²)	400				
VAGAS	4				
LOCALIZAÇÃO	2				
PAISAGISMO	SIM				
OBSERVAÇÕES: Casa com estilo rústico, recuada, jardim frontal, portas e janelas em madeira, guarita, piscina, quadra esportiva, sauna, canil, aquecimento solar, varanda. 1º Ppto: Sala de jantar com piso em ardósia. Sala de estar com lareira. Sala com adega. Copa com armários e piso em cerâmica. Cozinha ampla c armários em madeira e piso em cerâmica. DCE. Quarto para motorista. 2º Ppto Sala de TV e espaço para ginástica. Quartos closet, banho blindex, armários e rouparia. Semi suite com armários,					

AMOSTRA		23		ENDEREÇO	AVENIDA DAS PALMEIRAS, B. SÃO LUIZ, BELO HORIZONTE-MG		
DATA	19/jun			INFORMANTE	CASA MINEIRA IMÓVEIS MG - RODRIGO	CONTATO	(31) 2533-3000
VALOR (R\$)	R\$ 3.600.000,00			 			
ÁREA DO LOTE (m²)	2300						
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 1.565,22						
ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	766						
QUARTOS	6						
PADRÃO DE ACABAMENTO	ALTO						
IDADE APARENTE	25 ANOS						
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	NOVO						
ÁREA DE LAZER (m²)	340						
VAGAS	5						
LOCALIZAÇÃO	2						
PAISAGISMO	SIM						
OBSERVAÇÕES: Detalhes da Casa: Closet; Varanda; Varanda Gourmet; Claro Arejado; Despensa; Área Serviço; Banho Empregada; Quarto Empregada; Decorado; Hidromassagem; Escritório; Ar Condicionado; Adega; Pé Direito Elevado. Tem armários nos quartos. Detalhes da Casa: Interfone; Portão Eletrônico; Gás Canalizado; Sauna; Piscina; Churrasqueira; Lavanderia e Sistema de Alarme.							

AMOSTRA	24	ENDEREÇO	RUA ALAMEDA DAS BAUÍNIAS, Nº 215. B. SÃO LUIZ, BELO HORIZONTE-MG	
DATA	19/jun	INFORMANTE	LAR IMÓVEIS PAMPULHA - RODRIGO	CONTATO (31) 3232-2001
VALOR (R\$)	R\$ 1.980.000,00	 		
ÁREA DO LOTE (m²)	1200			
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 1.650,00			
ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	440			
QUARTOS	3			
PADRÃO DE ACABAMENTO	MÉDIO			
IDADE APARENTE	20 ANOS			
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	BOM			
ÁREA DE LAZER (m²)	355			
VAGAS	2			
LOCALIZAÇÃO	2			
PAISAGISMO	SIM			

OBSERVAÇÕES: Parte externa com espaço gourmet, piscina, sauna, quadra esporte, vestiário, sistema de segurança com câmera. Parte interna: Sala ampla para 02 ambientes com varanda, sala de jantar, sala de TV. Tem 03 quartos sendo uma suíte com hidrô, todos com armários e piso em tábua corrida. Banho social com blindex armários e piso granito. Copa conjugada com cozinha, lavabo e piso em granito, cozinha com armários com piso em granito. Despensa com armários, lavanderia, escritório, DCE, gás canalizado e canil.

AMOSTRA	25	ENDEREÇO	RUA ALAMEDA DAS BAUÍNIAS, Nº 88. B. SÃO LUIZ, BELO HORIZONTE-MG	
DATA	19/jun	INFORMANTE	LAR IMÓVEIS PAMPULHA - RODRIGO	CONTATO (31) 3232-2001
VALOR (R\$)	R\$ 2.600.000,00	 		
ÁREA DO LOTE (m²)	1000			
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 2.600,00			
ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	450			
QUARTOS	4			
PADRÃO DE ACABAMENTO	ALTO			
IDADE APARENTE	30 ANOS			
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	NOVO			
ÁREA DE LAZER (m²)	150			
VAGAS	4			
LOCALIZAÇÃO	3			
PAISAGISMO	NÃO			

OBSERVAÇÕES: Parte externa da casa: piscina, espaço com churrasqueira, sauna, jardins e sistema de segurança com câmeras. Casa Nível 1: Sala ampla para três ambientes com rebaxamento de teto em gesso, iluminação embutida, lavabo, pisos em porcelanato 1 x 1, sala de tv, cozinha ampla com armários, ilha, piso em porcelanato, área de serviço. Nível 2: Quatro suítes amplas com armários, sendo a suíte master com hidromassagem, pisos em taco. Possui piscina.

AMOSTRA	26	ENDEREÇO	RUA ALAMEDA DOS FRAMBOYANTS, Nº 403. B. SÃO LUIZ, BELO HORIZONTE-MG	
DATA	19/jun	INFORMANTE	FABIANO IMÓVEIS LTDA -	CONTATO (31) 3492-1000
VALOR (R\$)	R\$ 3.000.000,00	 		
ÁREA DO LOTE (m²)	1198			
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 2.504,17			
ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	516			
QUARTOS	4			
PADRÃO DE ACABAMENTO	ALTO			
IDADE APARENTE	15 ANOS			
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	NOVO			
ÁREA DE LAZER (m²)	50			
VAGAS	4			
LOCALIZAÇÃO	3			
PAISAGISMO	SIM			

OBSERVAÇÕES: Casa composta por: - 04 Qtos amplos com armários e ar condicionado - 02 suítes e 02 semi-suítes - Biblioteca - Lavabo - Sala com varanda - Cozinha com armários planejados - Ampla área de serviços - Despensa; - cozinha com armários - 5Qtos com armários - 5 Banhos com box - Rebaixamento em gesso - D.C.E. - Lavabo - Despensa - Área de lazer - Piscina - Interfone - Churrasqueira - Quarto despejo - closet - Janela com venezianas - Gás Canalizado - Banho empregada - Jardins - Ar Cond. Central - Portão Eletrônico.

AMOSTRA	27	ENDEREÇO	AVENIDA OTACILIO NEGRÃO DE LIMA, Nº 1.600. B. SÃO LUIZ, BELO HORIZONTE-MG	
DATA	19/jun	INFORMANTE	GESTÃO DE NEGÓCIOS -	CONTATO (31) 3309-2760
VALOR (R\$)	R\$ 3.300.000,00	 		
ÁREA DO LOTE (m²)	1377			
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 2.396,51			
ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	290			
QUARTOS	4			
PADRÃO DE ACABAMENTO	ALTO			
IDADE APARENTE	25 ANOS			
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	NOVO			
ÁREA DE LAZER (m²)	180			
VAGAS	2			
LOCALIZAÇÃO	4			
PAISAGISMO	SIM			

OBSERVAÇÕES: Casa com 04 quartos, sendo 02 suítes, 02 salas para dois ambientes, 01 copa generosa com corredor amplo para mobiliados, 01 banho social, 01 lavabo, cozinha ampla com armários, DCE completa.. Mezanino com 01 sala para dois ambientes e 01 quarto. Área externa: jardins, praça, piscina e canil.

AMOSTRA	28	ENDEREÇO	AVENIDA OTACILIO NEGRÃO DE LIMA, AO LADO DO Nº 1.700. B. SÃO LUIZ, BELO HORIZONTE-MG	
DATA	19/jun	INFORMANTE	LAR IMÓVEIS PAMPULHA - RODRIGO	CONTATO (31) 3232-2001
VALOR (R\$)	R\$ 2.200.000,00	 		
ÁREA DO LOTE (m²)	987			
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 2.228,98			
ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	535			
QUARTOS	10			
PADRÃO DE ACABAMENTO	ALTO			
IDADE APARENTE	25 ANOS			
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	NOVO			
ÁREA DE LAZER (m²)	130			
VAGAS	5			
LOCALIZAÇÃO	4			
PAISAGISMO	SIM			

OBSERVAÇÕES: Casa com 2 pavimentos, sendo: 1º Pavimento: Sala ampla, 04 suítes, piso em cerâmica, acabamento em madeira com alvenaria. Cozinha ampla com churrasqueira. Área livre com piscina. Quarto suíte com cozinha de apoio. 2º Pavimento: 04 suítes sendo 01 master com hidromassagem, piso em cerâmica. Pisos dos quartos em madeira de lei sendo 01 quarto de tábua corrida. Varanda com vista para Orla da Pampulha. Parte inferior da casa com mais uma varanda.

AMOSTRA		29		ENDEREÇO	RUA ALAMEDA DOS JACARANDÁS, Nº 905 - B. SÃO LUIZ, BELO HORIZONTE-MG		
DATA	19/jun	INFORMANTE	FABIANO	CONTATO		(31) 3492-1000	
VALOR (R\$)	R\$ 3.000.000,00						
ÁREA DO LOTE (m²)	1285						
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 2.334,63						
ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	562						
QUARTOS	4						
PADRÃO DE ACABAMENTO	ALTO						
IDADE APARENTE	20 ANOS						
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	BOM						
ÁREA DE LAZER (m²)	200						
VAGAS	2						
LOCALIZAÇÃO	2						
PAISAGISMO	NÃO						
OBSERVAÇÕES: 04 quartos . - 02 suítes e 02 semi-suítes. - 04 salas amplas. - Lavabo. - Varanda. - Dek Suspensão. - Cozinha com piso em pedra Ouro Verde. - Piscina, quadra de esportes, suana e salão de festa. Cozinha com armários - Quartos com armários - Banheiros com armários - WC com box - D.C.E. - Lavabo - Despensa - Á. lazer - Piscina - Salão de festas - Quadras esportes - Interfone - Sauna - Churras. - Quarto Motorista - Quarto despejo - Closet - Gás Canalizado - Banho empregada - Jardins - Rouparia - Portão Eletrônico.							

AMOSTRA		30		ENDEREÇO	AVENIDA CORONEL JOSÉ DIAS BICALHO, 8, SÃO LUIZ, BELO HORIZONTE-MG	
DATA		20/jun		INFORMANTE	PROLAR NETIMÓVEIS - CASTELO	CONTATO (31) 3479-8888
VALOR (R\$)		R\$ 1.900.000,00				
ÁREA DO LOTE (m²)		450				
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)		R\$ 4.222,22				
ÁREA CONSTRUÍDA (m²)		600				
QUARTOS		5				
PADRÃO DE ACABAMENTO		MÉDIO				
IDADE APARENTE		15 ANOS				
ESTADO DE CONSERVAÇÃO		BOM				
ÁREA DE LAZER (m²)		100				
VAGAS		4				
LOCALIZAÇÃO		1				
PAISAGISMO		NÃO				
OBSERVAÇÕES: 03 Salas; 05 Quartos; 05 Banhos; Cozinha. Casa com piscina com churrasqueira e lazer completo.Vaga para 04 carros.						

AMOSTRA		31		ENDEREÇO	RUA ALAMEDA DAS PRINCESAS, 570, B. SÃO LUIZ, BELO HORIZONTE-MG		
DATA	20/jun		INFORMANTE	LAR IMÓVEIS PAMPULHA		CONTATO	(31) 3232-2001
VALOR (R\$)	R\$ 2.500.000,00						
ÁREA DO LOTE (m²)	1500						
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 1.666,67						
ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	834						
QUARTOS	9						
PADRÃO DE ACABAMENTO	ALTO						
IDADE APARENTE	20 ANOS						
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	NOVO						
ÁREA DE LAZER (m²)	240						
VAGAS	4						
LOCALIZAÇÃO	2						
PAISAGISMO	SIM						
OBSERVAÇÕES: Casa com garagem, dois escritórios, um quarto e banheiro para motorista, lavanderia, área de serviço com depósito de gás, sala de jogos e um quarto de estudo. A lateral da casa a esquerda espaço de lazer com piscina, espaço gourmet, banheiro e quadra poliesportiva. Varanda, hall de entrada, uma sala com dois ambiente e um jardim de inverno. Uma sala de jantar, cozinha, com sala de despensa.							

3 Memória de Cálculo dos Valores Adotados

Amostra

Nº Am.	VU	«VALOR»	«A.LOTE»	A.CONST.	LOC	IDADE	VAGAS	PORC.C
1	2.650,00	2.650.000,00	1.000,00	556,00	3,00	5	2	0,56
2	3.200,00	3.200.000,00	1.000,00	461,00	3,00	15	4	0,46
3	1.750,00	3.500.000,00	2.000,00	1.065,00	3,00	20	3	0,53
4	2.000,00	2.000.000,00	1.000,00	500,00	3,00	10	2	0,50
5	2.400,00	2.400.000,00	1.000,00	331,00	3,00	20	2	0,33
6	2.000,00	2.000.000,00	1.000,00	700,00	2,00	30	3	0,70
7	1.515,15	5.000.000,00	3.300,00	600,00	2,00	20	4	0,18
8	1.792,93	1.065.000,00	594,00	362,00	1,00	30	2	0,61
9	1.500,00	3.000.000,00	2.000,00	618,00	2,00	15	8	0,31
10	2.200,00	2.200.000,00	1.000,00	535,00	2,00	5	3	0,54
11	2.500,00	2.500.000,00	1.000,00	600,00	2,00	5	4	0,60
12	2.500,00	2.500.000,00	1.000,00	460,00	2,00	20	6	0,46
«13»	6.120,00	6.120.000,00	1.000,00	460,00	3,00	20	5	0,46
14	2.884,62	6.000.000,00	2.080,00	700,00	4,00	10	6	0,34
15	2.500,00	2.500.000,00	1.000,00	460,00	3,00	10	6	0,46
16	1.769,46	3.500.000,00	1.978,00	683,00	3,00	10	4	0,35
17	4.200,00	4.200.000,00	1.000,00	1.057,00	3,00	5	4	1,06
18	2.000,00	2.000.000,00	1.000,00	399,00	1,00	15	2	0,40
19	2.750,00	2.750.000,00	1.000,00	1.000,00	2,00	15	3	1,00
20	1.160,00	2.900.000,00	2.500,00	587,00	1,00	10	3	0,23
21	900,00	1.800.000,00	2.000,00	565,00	2,00	30	1	0,28
22	1.250,00	2.500.000,00	2.000,00	750,00	2,00	30	4	0,38
23	1.565,22	3.600.000,00	2.300,00	766,00	2,00	25	5	0,33
24	1.650,00	1.980.000,00	1.200,00	440,00	2,00	20	2	0,37
25	2.600,00	2.600.000,00	1.000,00	450,00	3,00	30	4	0,45
26	2.504,17	3.000.000,00	1.198,00	516,00	3,00	15	4	0,43
27	2.396,51	3.300.000,00	1.377,00	290,00	4,00	25	2	0,21
28	2.228,98	2.200.000,00	987,00	535,00	4,00	25	5	0,54
«29»	2.334,63	3.000.000,00	1.285,00	562,00	2,00	20	2	0,44
30	4.222,22	1.900.000,00	450,00	600,00	1,00	15	4	1,33
31	1.666,67	2.500.000,00	1.500,00	834,00	2,00	20	4	0,56

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

Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

- VU: Valor unitário do imóvel em R\$/m². *Equação :*

$$[VALOR] \div [A.LOTE]$$

Variáveis Independentes :

- VALOR : Valor do imóvel em reais (R\$). *(variável não utilizada no modelo)*

- A.LOTE : Variável quantitativa relacionada a área do Lote em m². (*variável não utilizada no modelo*)
- A.CONST. : Variável quantitativa relacionada a área construída em m² do imóvel..
- LOC : Variável tipo código alocado relacionada a Localização da amostra em relação a orla da Lagoa da Pampulha, sendo: de 5 ou mais quarteirões de distância = 14 a 3 quarteirões de distância = 22 a 1 quarteirões de distância = 30
- IDADE : Variável quantitativa relacionada a Idade aparente do imóvel..
- VAGAS : Variável quantitativa relacionada a quantidade de vagas de garagem cobertas existentes no imóvel..
- PORC.C : Variável quantitativa relacionada ao percentual de área construída no terreno..

Equação :

$$[A.CONST.] \div [A.LOTE]$$

Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 29
 Nº de variáveis independentes : 5
 Nº de graus de liberdade : 23
 Desvio padrão da regressão : 0,1264

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Ln(VU)	7,6452	0,3501	4,58%
1/A.CONST.	1,8400x10 ⁻³	5,9438x10 ⁻⁴	32,30%
LOC	2,41	0,8667	35,91%
IDADE	17,41	8,3045	47,69%
1/VAGAS	0,3341	0,1763	52,76%
PORC.C	0,50	0,2555	51,12%

Dispersão em Torno da Média

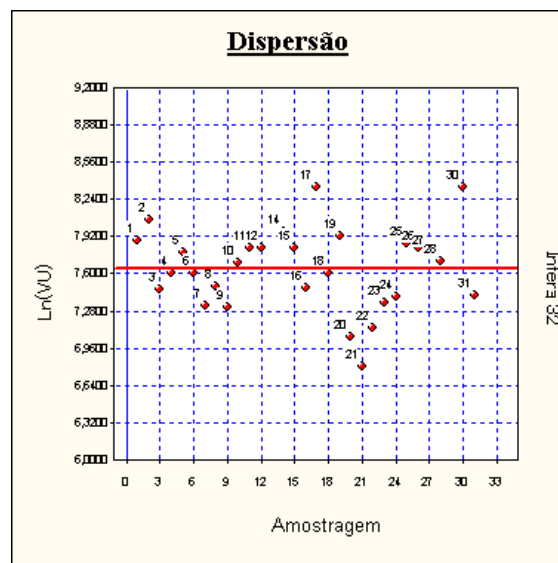


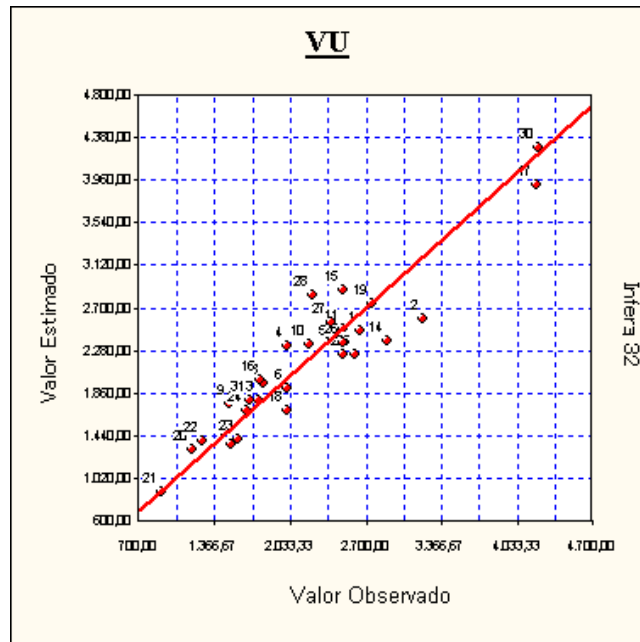
Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável VU.

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	2.650,00	2.469,86	-180,14	-6,7977 %
2	3.200,00	2.594,89	-605,11	-18,9098 %
3	1.750,00	1.782,38	32,38	1,8502 %
4	2.000,00	2.327,85	327,85	16,3926 %
5	2.400,00	2.333,82	-66,18	-2,7576 %
6	2.000,00	1.911,43	-88,57	-4,4285 %
7	1.515,15	1.352,72	-162,43	-10,7202 %
8	1.792,93	1.958,99	166,06	9,2622 %
9	1.500,00	1.748,30	248,30	16,5531 %
10	2.200,00	2.347,48	147,48	6,7036 %
11	2.500,00	2.491,79	-8,21	-0,3284 %
12	2.500,00	2.232,53	-267,47	-10,6989 %
14	2.884,62	2.381,29	-503,33	-17,4486 %
15	2.500,00	2.879,39	379,39	15,1754 %
16	1.769,46	1.982,64	213,18	12,0479 %
17	4.200,00	3.905,97	-294,03	-7,0007 %
18	2.000,00	1.688,20	-311,80	-15,5899 %
19	2.750,00	2.735,27	-14,73	-0,5356 %
20	1.160,00	1.303,25	143,25	12,3487 %
21	900,00	880,77	-19,23	-2,1368 %
22	1.250,00	1.382,12	132,12	10,5696 %
23	1.565,22	1.409,45	-155,77	-9,9518 %
24	1.650,00	1.692,45	42,45	2,5724 %
25	2.600,00	2.236,17	-363,83	-13,9935 %
26	2.504,17	2.351,84	-152,33	-6,0831 %
27	2.396,51	2.558,51	162,00	6,7599 %
28	2.228,98	2.821,23	592,25	26,5703 %
30	4.222,22	4.282,45	60,23	1,4266 %
31	1.666,67	1.792,68	126,01	7,5609 %

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

$$\ln([VU]) = 6,5946 + 283,87/[A.CONST.] + 0,15249 \times [LOC] - 1,0195 \times 10^{-2} \times [IDADE] - 0,6206/[VAGAS] + 1,0904 \times [PORC.C]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[VU] = \text{Exp}(6,5946 + 283,87/[A.CONST.] + 0,15249 \times [LOC] - 1,0195 \times 10^{-2} \times [IDADE] - 0,6206/[VAGAS] + 1,0904 \times [PORC.C])$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
A.CONST.	b1 = 283,8699	45,9548	223,2343	344,5054
LOC	b2 = 0,1524	0,0289	0,1142	0,1906
IDADE	b3 = -0,0101	3,0541x10 ⁻³	-0,0142	-6,1653x10 ⁻³
VAGAS	b4 = -0,6206	0,1496	-0,8180	-0,4231
PORC.C	b5 = 1,0903	0,1038	0,9533	1,2274

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) : 0,9449
 Valor t calculado : 13,85
 Valor t tabelado (t crítico) : 2,807 (para o nível de significância de 1,00 %)
 Coeficiente de determinação (r^2) ... : 0,8929
 Coeficiente r^2 ajustado : 0,8696

Classificação : Correlação Fortíssima

Tabela de Somatórios

	1	VU	A.CONST.	LOC	IDADE	VAGAS	PORC.C
VU	221,7112	1698,4638	0,4083	537,9811	3826,5111	73,4265	112,4710
A.CONST.	0,0533	0,4083	$1,0807 \times 10^{-4}$	0,1302	0,9590	0,0188	0,0251
LOC	70,0000	537,9811	0,1302	190,0000	1200,0000	22,7833	33,7400
IDADE	505,0000	3826,5111	0,9590	1200,0000	10725,0000	178,9583	239,7500
VAGAS	9,6916	73,4265	0,0188	22,7833	178,9583	4,1095	4,6427
PORC.C	14,5000	112,4710	0,0251	33,7400	239,7500	4,6427	9,0792

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	3,0655	5	0,6131	38,35
Residual	0,3677	23	0,0159	
Total	3,4332	28	0,1226	

F Calculado : 38,35
 F Tabelado : 3,939 (para o nível de significância de 1,000 %)

Significância do modelo igual a $2,0 \times 10^{-8}\%$

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.
 Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau III.

Correlações Parciais

	VU	A.CONST.	LOC	IDADE	VAGAS	PORC.C
VU	1,0000	0,0665	0,3314	-0,4215	-0,3866	0,6446
A.CONST.	0,0665	1,0000	0,1002	0,2162	0,3486	-0,3668
LOC	0,3314	0,1002	1,0000	-0,0941	-0,1426	-0,2031
IDADE	-0,4215	0,2162	-0,0941	1,0000	0,2485	-0,2145
VAGAS	-0,3866	0,3486	-0,1426	0,2485	1,0000	-0,1609
PORC.C	0,6446	-0,3668	-0,2031	-0,2145	-0,1609	1,0000

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 10,00%)

Coefficiente t de Student : t(critico) = 1,7139

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
A.CONST.	b1	7,061	$3,4 \times 10^{-5}\%$	Sim
LOC	b2	5,531	$1,3 \times 10^{-3}\%$	Sim
IDADE	b3	-3,543	0,17%	Sim
VAGAS	b4	-4,580	$1,3 \times 10^{-2}\%$	Sim
PORC.C	b5	11,66	$3,9 \times 10^{-9}\%$	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

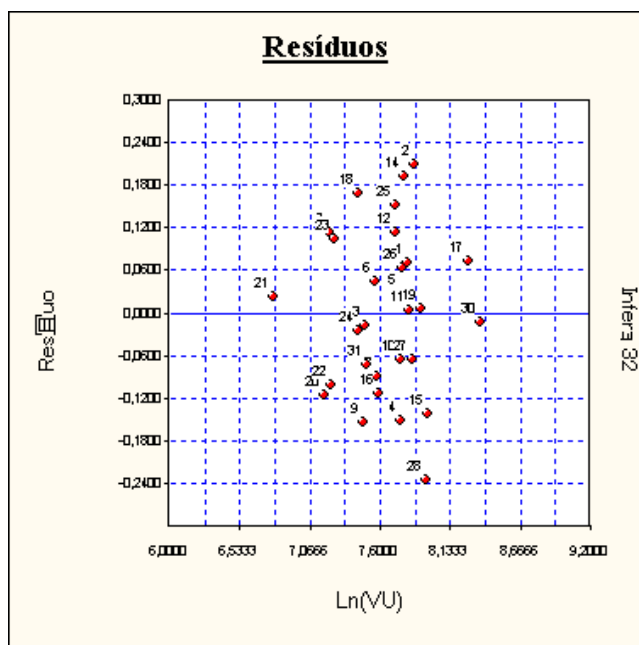
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau III.

Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente $\ln([VU])$.

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	7,8823	7,8119	0,0703	0,5567	0,6232	$4,9559 \times 10^{-3}$
2	8,0709	7,8612	0,2096	1,6577	1,7235	0,0439
3	7,4673	7,4857	-0,0183	-0,1449	-0,1597	$3,3608 \times 10^{-4}$
4	7,6009	7,7527	-0,1517	-1,2005	-1,2908	0,0230
5	7,7832	7,7552	0,0279	0,2211	0,2457	$7,8196 \times 10^{-4}$
6	7,6009	7,5556	0,0452	0,3582	0,3957	$2,0517 \times 10^{-3}$
7	7,3232	7,2098	0,1133	0,8968	0,9709	0,0128
8	7,4916	7,5801	-0,0885	-0,7005	-0,8397	$7,8464 \times 10^{-3}$
9	7,3132	7,4663	-0,1531	-1,2114	-1,3134	0,0234
10	7,6962	7,7610	-0,0648	-0,5131	-0,5525	$4,2099 \times 10^{-3}$
11	7,8240	7,8207	$3,2892 \times 10^{-3}$	0,0260	0,0278	$1,0818 \times 10^{-5}$
12	7,8240	7,7108	0,1131	0,8949	0,9573	0,0128
14	7,9671	7,7753	0,1917	1,5164	1,7113	0,0367
15	7,8240	7,9653	-0,1412	-1,1173	-1,1960	0,0199
16	7,4784	7,5921	-0,1137	-0,8996	-0,9558	0,0129
17	8,3428	8,2702	0,0725	0,5739	0,6885	$5,2675 \times 10^{-3}$
18	7,6009	7,4314	0,1694	1,3403	1,5191	0,0287
19	7,9193	7,9139	$5,3704 \times 10^{-3}$	0,0424	0,0476	$2,8841 \times 10^{-5}$
20	7,0561	7,1726	-0,1164	-0,9208	-1,0856	0,0135
21	6,8023	6,7807	0,0215	0,1708	0,2980	$4,6653 \times 10^{-4}$
22	7,1308	7,2313	-0,1004	-0,7946	-0,8870	0,0100
23	7,3557	7,2509	0,1048	0,8290	0,9096	0,0109
24	7,4085	7,4339	-0,0253	-0,2008	-0,2097	$6,4511 \times 10^{-4}$
25	7,8632	7,7125	0,1507	1,1922	1,3144	0,0227
26	7,8257	7,7629	0,0627	0,4963	0,5121	$3,9387 \times 10^{-3}$
27	7,7817	7,8471	-0,0654	-0,5173	-0,6663	$4,2786 \times 10^{-3}$
28	7,7092	7,9449	-0,2356	-1,8635	-2,1337	0,0555
30	8,3481	8,3622	-0,0141	-0,1120	-0,1571	$2,0064 \times 10^{-4}$
31	7,4185	7,4914	-0,0728	-0,5764	-0,6056	$5,3124 \times 10^{-3}$

Resíduos x Valor Estimado



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

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : 0,0000
 Momento central de 2ª ordem : 0,0126
 Momento central de 3ª ordem : $3,4331 \times 10^{-5}$
 Momento central de 4ª ordem : $1,1838 \times 10^{-6}$

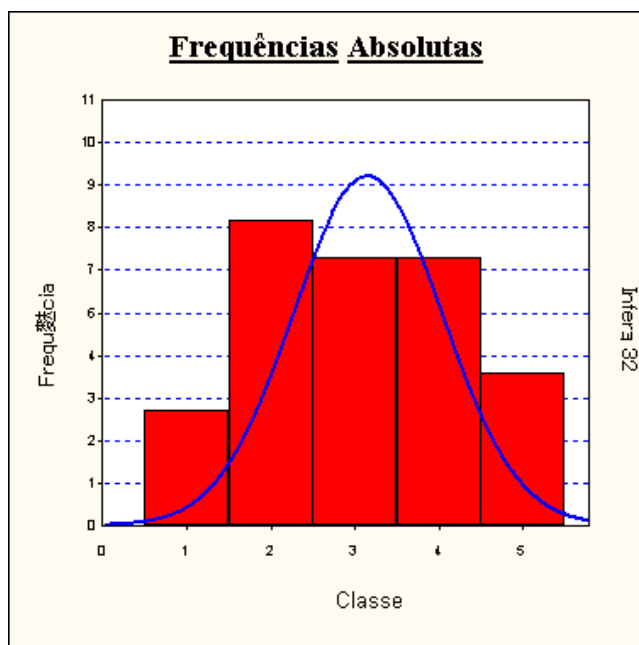
Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	0,0240	0	0
Curtose	-2,9926	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à direita e platicúrtica.

Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-0,2356	-0,1465	3	10,34	-0,1802
2	-0,1465	-0,0575	8	27,59	-0,0954
3	-0,0575	0,0315	7	24,14	$4,6636 \times 10^{-5}$
4	0,0315	0,1205	7	24,14	0,0832
5	0,1205	0,2096	4	13,79	0,1803

Histograma



Amostragens eliminadas

Amostragens não utilizadas na avaliação :

Nº Am.	VU	Erro/Desvio Padrão(*)
13	6120,0000	6,9329
29	2334,6300	3,0480

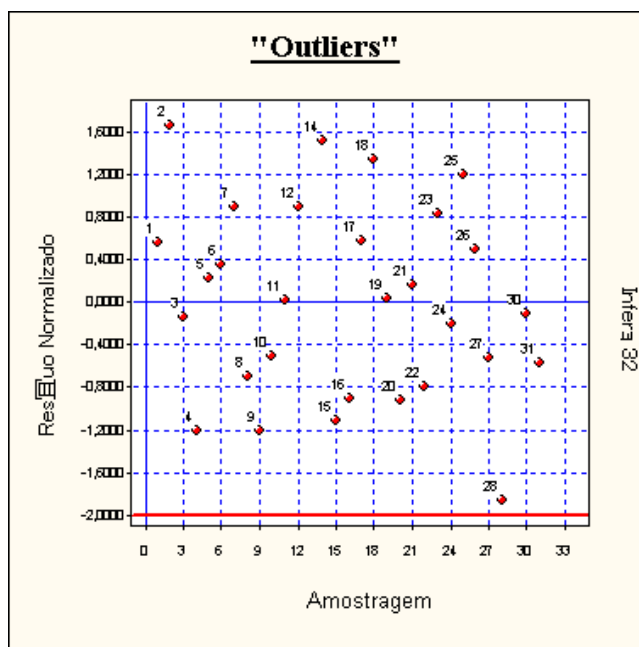
Presença de Outliers

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



Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado : 5,649 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,0163	0,2020	Sim
2	0,0401	0,0749	Sim
3	$9,0962 \times 10^{-4}$	0,1761	Sim
4	0,0433	0,1349	Sim
5	$2,3602 \times 10^{-3}$	0,1899	Sim
6	$5,7449 \times 10^{-3}$	0,1804	Sim
7	0,0270	0,1469	Sim
8	0,0513	0,3040	Sim
9	0,0504	0,1492	Sim
10	$8,1247 \times 10^{-3}$	0,1376	Sim
11	$1,9485 \times 10^{-5}$	0,1305	Sim
12	0,0220	0,1261	Sim
14	0,1334	0,2147	Sim
15	0,0347	0,1272	Sim
16	0,0196	0,1141	Sim
17	0,0346	0,3050	Sim
18	0,1094	0,2214	Sim
19	$9,6832 \times 10^{-5}$	0,2040	Sim
20	0,0766	0,2805	Sim
21	0,0302	0,6714	Sim

22	0,0322	0,1975	Sim
23	0,0281	0,1693	Sim
24	$6,6101 \times 10^{-4}$	0,0827	Sim
25	0,0620	0,1773	Sim
26	$2,8305 \times 10^{-3}$	0,0608	Sim
27	0,0487	0,3971	Sim
28	0,2360	0,2372	Sim
30	$3,9779 \times 10^{-3}$	0,4915	Sim
31	$6,3587 \times 10^{-3}$	0,0942	Sim

(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.

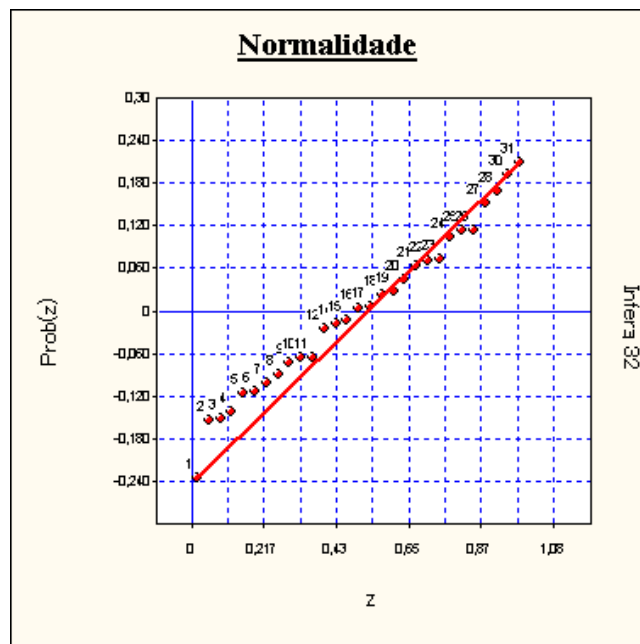
Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

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

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	72,41 %
-1,64; +1,64	89,9 %	93,10 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,7115
(nível de significância de 1,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,88

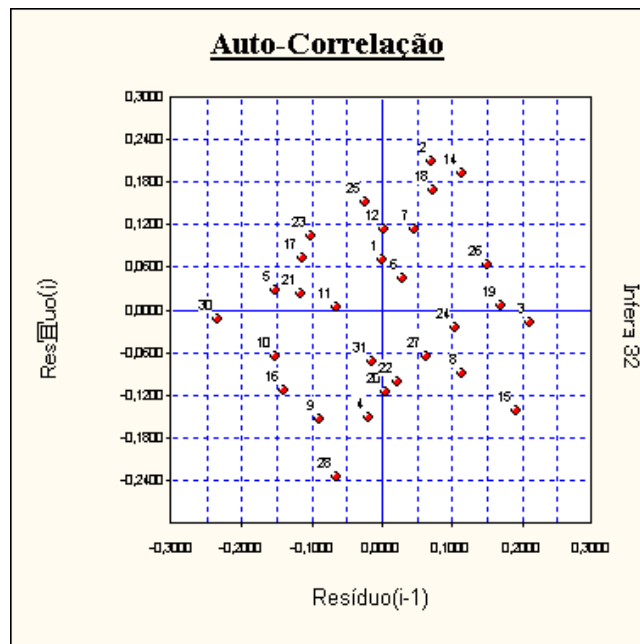
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,12

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,61 4-DU = 2,39

*Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau III.*

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

Gráfico de Auto-Correlação



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

Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
A.CONST.	290,00	1.065,00	472,00
LOC	1,00	4,00	2,00
IDADE	5	30	30
VAGAS	1	8	2
PORC.C	0,18	1,33	0,43

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

Formação dos Valores

Variáveis independentes :

- A.CONST. = 472,00
- LOC = 2,00
- IDADE = 30
- VAGAS = 2
- PORC.C = 0,43

Estima-se VU = 1.561,90

O modelo utilizado foi :

$$[VU] = \text{Exp}(6,5946 + 283,87/[A.CONST.] + 0,15249 \times [LOC] - 1,0195 \times 10^{-2} \times [IDADE] - 0,6206/[VAGAS] + 1,0904 \times [PORC.C])$$

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

Mínimo : 1.470,29

Máximo : 1.659,23

Avaliação da Extrapolação

Extrapolação dos limites amostrais para as características do imóvel avaliando

Variável	Limite inferior	Limite superior	Valor no ponto de avaliação	Variação em relação ao limite	Aprovada (*)
A.CONST.	290,00	1.065,00	472,00	Dentro do intervalo	Aprovada
LOC	1,00	4,00	2,00	Dentro do intervalo	Aprovada
IDADE	5	30	30	Dentro do intervalo	Aprovada
VAGAS	1	8	2	Dentro do intervalo	Aprovada
PORC.C	0,18	1,33	0,43	Dentro do intervalo	Aprovada

* Nenhuma variação é admitida além dos limites amostrais para as variáveis independentes.
Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais

Variável	Valor estimado no limite inferior	Valor estimado no limite superior	Valor estimado no ponto de avaliação	Maior variação	Aprovada (**)
A.CONST.	2.278,11	1.117,43	1.561,90	Dentro do intervalo	Aprovada
LOC	1.341,00	2.118,88	1.561,90	Dentro do intervalo	Aprovada
IDADE	2.015,33	1.561,90	1.561,90	Dentro do intervalo	Aprovada
VAGAS	1.145,21	1.971,20	1.561,90	Dentro do intervalo	Aprovada
PORC.C	1.189,24	4.167,16	1.561,90	Dentro do intervalo	Aprovada

**** Nenhuma variação é admitida além dos limites amostrais para o valor estimado. Nenhuma variável pode extrapolar o limite amostral. Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.**

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 (%)
A.CONST.	1.535,74	1.588,51	52,78	3,38
LOC	1.537,41	1.586,79	49,38	3,16
IDADE	1.484,66	1.643,17	158,51	10,14
VAGAS	1.511,60	1.613,88	102,28	6,54
PORC.C	1.546,99	1.576,96	29,97	1,92
E(VU)	1.307,94	1.865,17	557,23	35,12
Valor Estimado	1.470,29	1.659,23	188,94	12,07

Amplitude do intervalo de confiança : até 30,0% em torno do valor central da estimativa.

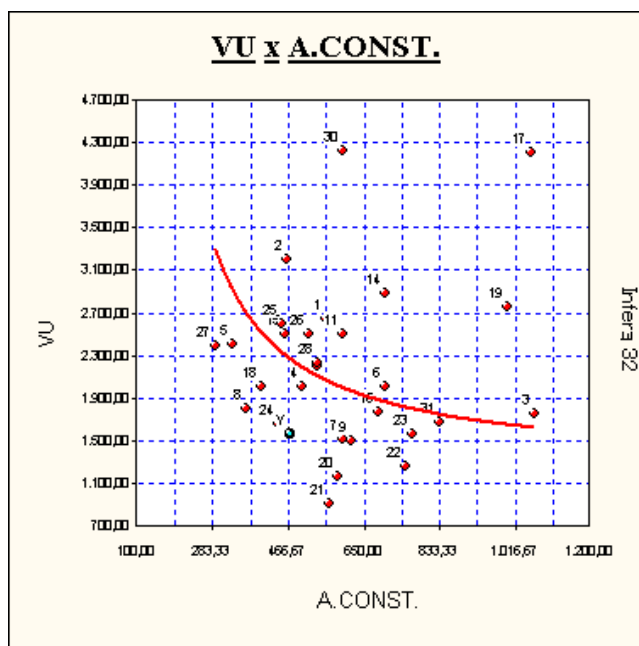
Segundo os critérios da NBR 14653-2 Regressão Grau III:

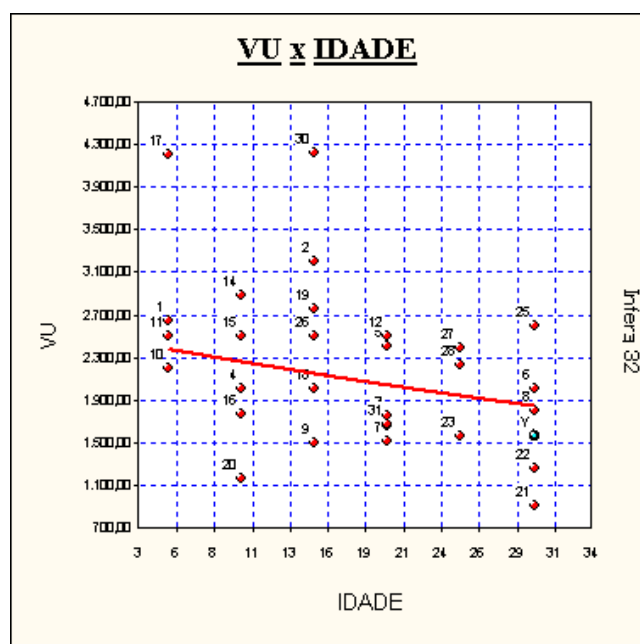
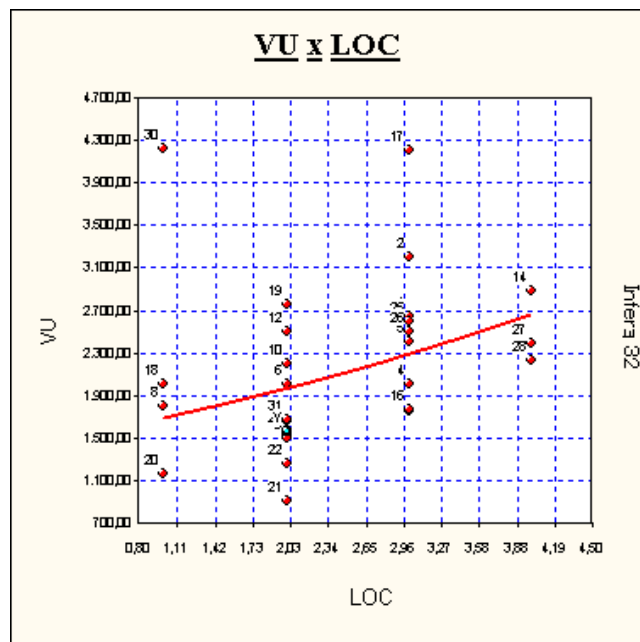
O E(VU) possui uma amplitude no intervalo de confiança superior a 30,0% em torno do valor central da estimativa.

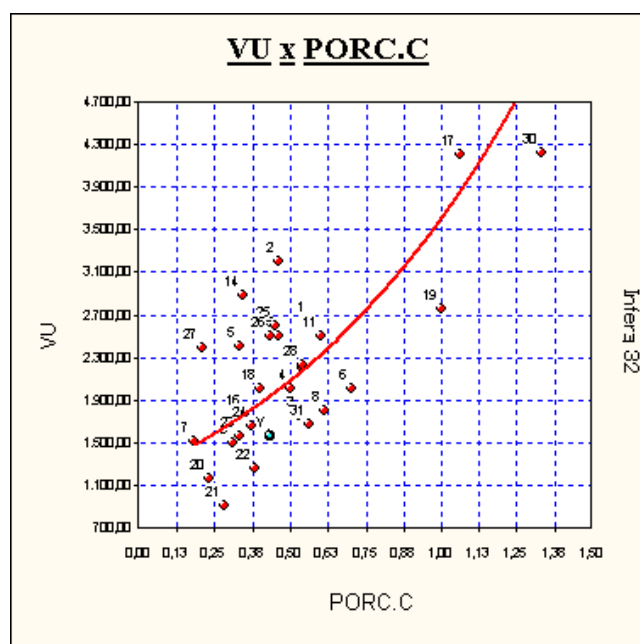
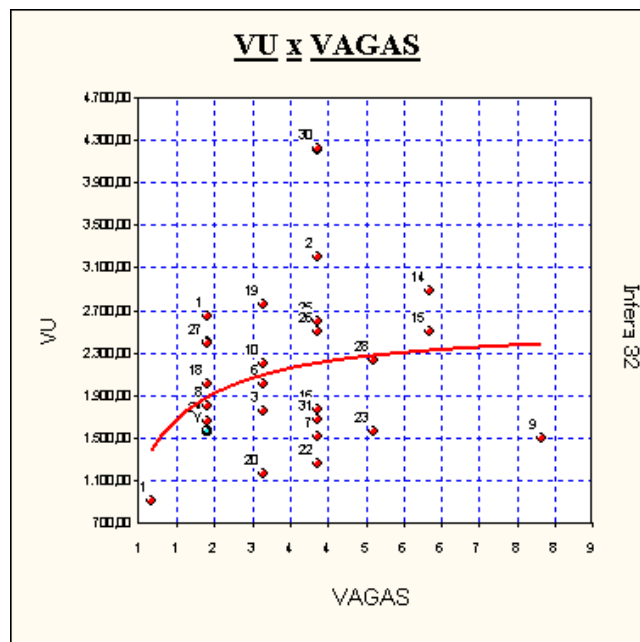
Gráficos da Regressão (2D)

Calculados no ponto médio da amostra, para :

- A.CONST. = 543,4707
- LOC = 2,4137
- IDADE = 17,4137
- VAGAS = 2,9922
- PORC.C = 0,5000







4 Análise da Fundamentação e Precisão

Análise do grau de fundamentação e precisão do referido trabalho, de acordo com a norma da ABNT NBR 14653-2:2011					
O grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de regressão linear, deve ser determinado conforme a Tabela abaixo observando os itens 9.1 e 9.2 da ABNT NBR 14653-2:2011					
Itens	Descrição	Grau			
		3	2	1	Laudo
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	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 observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados no modelo	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida de apenas uma variável, desde que: a) medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	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 nos demais testes estatísticos realizado	1%	2%	5%	3
Total de pontos obtidos					16

Nota: Observar de 9.1 a 9.4 desta Norma.

Conforme NBR 14653:2 item 9.2.1.1 - Para atingir o Grau III, são obrigatórias:

a) apresentação do laudo na modalidade completa;	OK
b) apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com a verificação da coerência do comportamento da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação;	OK
c) identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação;	-
d) adoção da estimativa de tendência central.	OK

Conforme NBR 14653:2 item 9.2.1.2 - É permitido ao engenheiro de avaliações fazer ajustes prévios nos atributos dos dados de mercado, sem prejuízo do grau de fundamentação, desde que devidamente justificados, em casos semelhantes aos seguintes:

a) conversão de valores a prazo em valores à vista, com taxas de desconto praticadas no mercado na data de referência da avaliação;
b) conversão de valores para a moeda nacional na data de referência da avaliação;

- c) conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, desde que com base em coeficientes publicados (por exemplo, os da ABNT NBR 12721) ou inferidos no mercado;
- d) incorporação de luvas ao aluguel, com a consideração do prazo remanescente do contrato e taxas de desconto praticadas no mercado financeiro.

Conforme NBR 14653:2 itens 9.2.1.3 - 9.2.1.4 - 9.2.1.5

É permitida a utilização de tratamento prévio dos preços observados, limitado a um único fator de homogeneização. Desde que fundamentado conforme 8.2.1.4.2, sem prejuízo dos ajustes citados em 9.2.1.2 (por exemplo, aplicação do fator de fonte para a transformação de preços de oferta para as condições de transação).

Recomenda-se a não extrapolação de variáveis que presumivelmente explicariam a variação dos preços e que não foram contempladas no modelo, especialmente quando o campo de arbítrio não for suficiente para as compensações necessárias na estimativa de valor.

O Engenheiro de avaliações deve analisar o modelo, com a verificação da coerência da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como o exame de suas elasticidades em torno do ponto de estimação.

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

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

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

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

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

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

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

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

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