

***Título: AVALIAÇÃO***

Objetivo: Avaliação do Imóvel Urbano	Área m ² : 1.107
Número de Cadastro: Avaliação - B. São Luiz	Cliente: PARTICULAR
Município: Belo Horizonte - MG	Proprietário: XXXXXXXXX
Nome da Propriedade:	

Setembro de 2019

1 IDENTIFICAÇÃO DO CONTRATANTE

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

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 avaliado 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 avaliado 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 avaliado 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 avaliado.

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:

<i>Valor unitário (R\$/m²)</i>	R\$ 1.561,90
<i>Valor Total (R\$)</i>	R\$ 1.729.023,30
<i>Valor Total Arredondado</i>	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
ENG°.AGR°.CREA/ES 16.026/D
CPF nº 051.806.126-40
Cédula de Identidade MG-10.005.155 SSP/MG

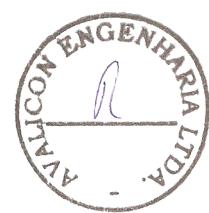


LUCAS DE LIMA SOARES
ARQUITETO E URBANISMO
CAU - MG A51764-0
Cédula de Identidade MG-13.778.426 SSP/MG

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



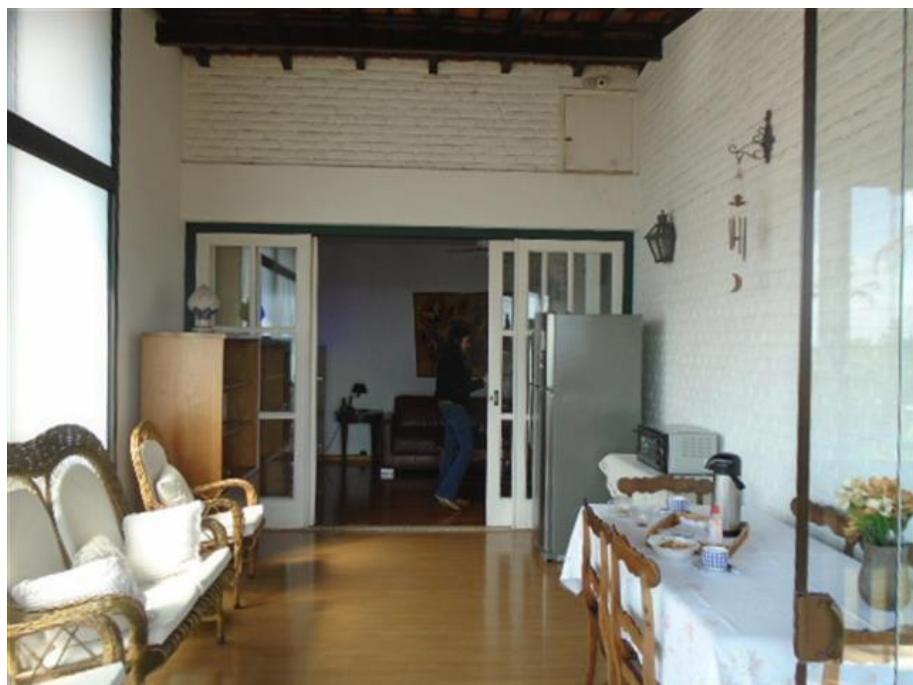
Vista Parcial da Escada que liga o 1º ao 2º pavimento.



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

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS



AMOSTRA	1	ENDERECO	RUA ALAMEDA DOS COQUEIROS, Nº 136 - B. SÃO LUIZ, BELO HORIZONTE-MG		
DATA	18/jun	INFORMANTE	ISMAEL CAMARGO	CONTATO	(31) 9.8399-7774
VALOR (R\$)	R\$ 2.650.000,00				
ÁREA DO LOTE (m ²)	1000				
VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²)	R\$ 2.650,00				
ÁREA CONSTRUIDA (m ²)	556				
QUARTOS	5				
PADRÃO DE ACABAMENTO	ALTO				
IDADE APARENTE	5 ANOS				
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	NOVO				
ÁREA DE LAZER (m ²)	100				
VAGAS	2				
LOCALIZAÇÃO	3				
PAISAGISMO	SIM				

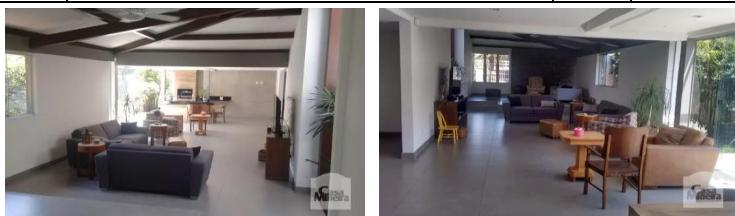
AMOSTRA	2	ENDERECO	RUA ALAMEDA DOS COQUEIROS, 221 - B. SÃO LUIZ, BELO HORIZONTE-MG		
DATA	18/jun	INFORMANTE	RODRIGO - IMOBILIARIA CASA MINEIRA	CONTATO	(31) 2533-3000
VALOR (R\$)	R\$ 3.200.000,00	 			
ÁREA DO LOTE (m²)	1000				
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 3.200,00				
ÁREA CONSTRUIDA (m²)	461				
QUARTOS	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 Rebajado; 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	ENDERECO	RUA ALAMEDA DOS COQUEIROS - B. SÃO LUIZ, BELO HORIZONTE-MG		
DATA	18/jun	INFORMANTE	BIANOR - ANUAR NONATO CONSULTORIA		CONTATO
VALOR (R\$)	R\$ 3.500.000,00				
ÁREA DO LOTE (m ²)	2000				
VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²)	R\$ 1.750,00				
ÁREA CONSTRUIDA (m ²)	1065				
QUARTOS	8				
PADRÃO DE ACABAMENTO	LUXO				
IDADE APARENTE	20 ANOS				
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	NOVO				
ÁREA DE LAZER (m ²)	75				
VAGAS	3				
LOCALIZAÇÃO	3				
PAISAGISMO	SIM				

OBSEVAÇÕES: Casa com poço artesiano, gerador, jardim com projeto paisagístico interno e externo. 1º Pavimento: 03 quartos suites e armários, piso em tábua corrida, closet, 04 salas, piso em mármore e 02 cozinhas, despensa, varanda C2º Pavimento: 01 escritório, sala de música com parede acústica, 02 quartos com suites, 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.

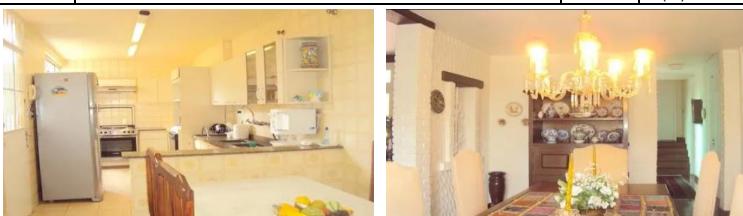



AMOSTRA	4	ENDEREÇO	RUA ALAMEDA DOS OTITIS - B. SÃO LUIZ, BELO HORIZONTE-MG	
DATA	18/jun	INFORMANTE	RODRIGO - IMOBILIARIA CASA MINEIRA	CONTATO (31) 2533-3000
VALOR (R\$)	R\$ 2.000.000,00			
ÁREA DO LOTE (m²)	1000			
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 2.000,00			
ÁREA CONSTRUIDA (m²)	500			
QUARTOS	5			
PADRÃO DE ACABAMENTO	LUXO			
IDADE APARENTE	10 ANOS			
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	NOVO			
ÁREA DE LAZER (m²)	500			
VAGAS	2			
LOCALIZAÇÃO	3			
PAISAGISMO	SIM			



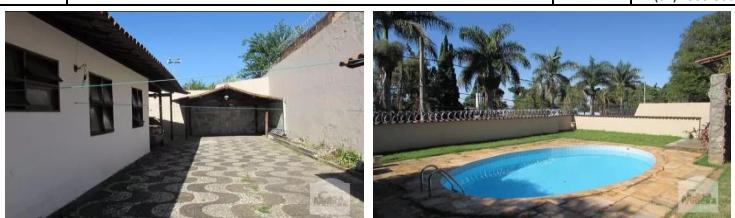
OBSEVAÇÕES: Casa com 5 quartos, 4 salas, 5 banhos, sendo 4 suites, 6 vagas. Detalhes da casa: Closet; Claro Arejado; Despensa; Área Serviço; Banho Empregada; Quarto Empregada; Iluminação Planejada; Reformado; Decorado; Hidromassagem; Escritório; Quarto de Despejo; Teto Rebaixado; Mobiliado; Box Blindex. 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 CONSTRUIDA (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			



OBSEVAÇÕES: 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			
ÁREA DO LOTE (m²)	1000			
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 2.000,00			
ÁREA CONSTRUIDA (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			



OBSEVAÇÕES: 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 IPÉ 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			
ÁREA DO LOTE (m²)	3300			
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 1.515,15			
ÁREA CONSTRUIDA (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			



OBSEVAÇÕES: 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, despensa, 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			
ÁREA DO LOTE (m²)	594			
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 1.792,93			
ÁREA CONSTRUIDA (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			

OBSEVAÇÕES: Casa colonial janelas frontais em madeira. 01ºpiso - 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 suite 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 sítio tomé, escada em granito 4 quartos, piso em cerâmica, banho social e 1 suite 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				
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 IPÉ 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 IPÉ 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 suites 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 IPÉ 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 IPÉ 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				
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, B. 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 IPÉ 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			
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 suite 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			
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 masculino e feminino e garagem.



AMOSTRA	19	ENDEREÇO	RUA ALAMEDA DO IPÉ 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				

OBSEVAÇÕES: 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				

OBSEVAÇÕES: 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				

OBSEVAÇÕES: 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				

OBSEVAÇÕES: Casa com estilo rústico, recuada, jardim frontal, portas e janelas em madeira, guarita, piscina, quadra esportiva, sauna, canil, aquecimento solar, varanda. 1º Pto: Sala de jantar com piso em ardósia. Sala de estar com lareira. Sala com adega. Copo com armários e piso em cerâmica. Cozinha ampla com madeira e piso em cerâmica. DCE. Quarto para motorista. 2º Pto 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				

OBSEVAÇÕES: Detalhes da Casa: Closet; Varanda; Varanda Gourmet; Claro Arejado; Despensa; Área Serviço; Banho Empregada; Quarto Empregada; Decorado; Hidromassagem; Escritório; Ar Condicionado; Adega; Pôr 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 CONSTRUIDA (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 suite com hidro, 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 CONSTRUIDA (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 cameras. Casa Nível 1: Sala ampla para três ambientes com rebaixamento 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 suite 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 CONSTRUIDA (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-suites - Biblioteca - Lavabo - Sala com varanda - Cozinha com armários planejados - Amplia 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 OTACÍLIO 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 CONSTRUIDA (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 OTACÍLIO 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 CONSTRUIDA (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 suites, piso em cerâmica, acabamento em madeira com alvenaria. Cozinha ampla com churrasqueira. Área livre com piscina. Quarto suite 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 (m ²)	1285				
VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²)	R\$ 2.334,63				
ÁREA CONSTRUÍDA (m ²)	562				
QUARTOS	4				
PADRÃO DE ACABAMENTO	ALTO				
IDADE APARENTE	20 ANOS				
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	BOM				
ÁREA DE LAZER (m ²)	200				
VAGAS	2				
LOCALIZAÇÃO	2				
PAISAGISMO	NÃO				



OBSERVAÇÕES: 04 quartos . - 02 suites e 02 semi-suites . - 04 salas amplas . - Lavabo . - Varanda . - Dek Suspensó . - Cozinha com piso em pedra Ouro Verde . - Piscina, quadra de esportes, sauna e salão de festa. Cozinha com armários . - Quartos com armários . - Banheiros com armários . - WC com box . - D.C.E . - Lavabo . - Despensa - A. 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, B. 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 (m ²)	450				
VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²)	R\$ 4.222,22				
ÁREA CONSTRUÍDA (m ²)	600				
QUARTOS	5				
PADRÃO DE ACABAMENTO	MÉDIO				
IDADE APARENTE	15 ANOS				
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	BOM				
ÁREA DE LAZER (m ²)	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 (m ²)	1500				
VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²)	R\$ 1.666,67				
ÁREA CONSTRUÍDA (m ²)	834				
QUARTOS	9				
PADRÃO DE ACABAMENTO	ALTO				
IDADE APARENTE	20 ANOS				
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	NOVO				
ÁREA DE LAZER (m ²)	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 ambientes 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]-[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 dist
- 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

N^º de elementos da amostra : 29
 N^º de variáveis independentes : 5
 N^º 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

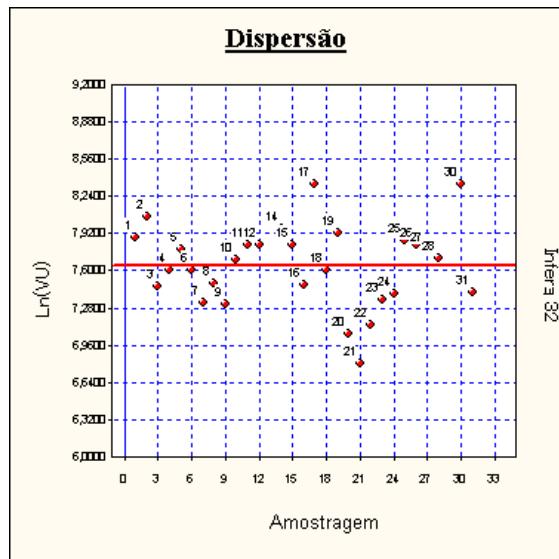


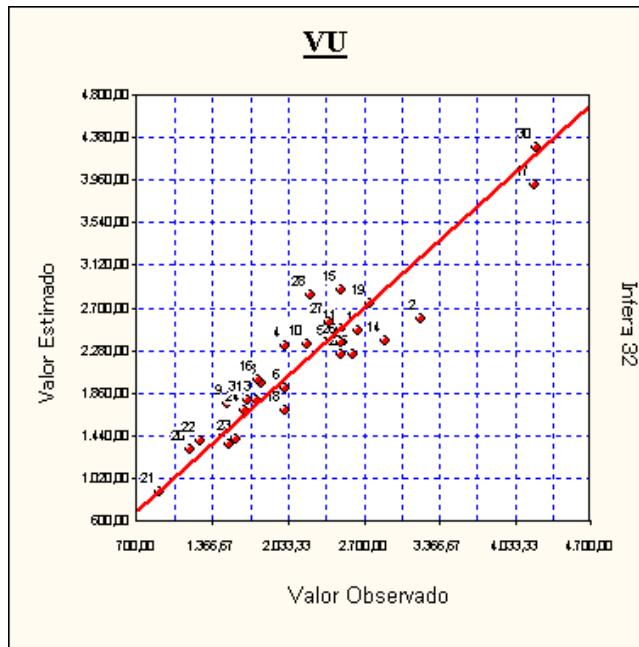
Tabela de valores estimados e observados

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

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

Modelo para a Variável Dependente

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

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	

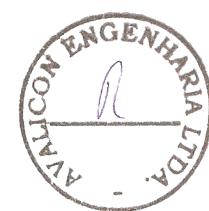
F Calculado : 38,35
 F Tabelado : 3,939 (para o nível de significância de 1,000 %)

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%)

Coeficiente t de Student : t(crítico) = 1,7139

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
A.CONST.	b1	7,061	3,4x10 ⁻⁵ %	Sim
LOC	b2	5,531	1,3x10 ⁻³ %	Sim
IDADE	b3	-3,543	0,17%	Sim
VAGAS	b4	-4,580	1,3x10 ⁻² %	Sim
PORC.C	b5	11,66	3,9x10 ⁻⁹ %	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

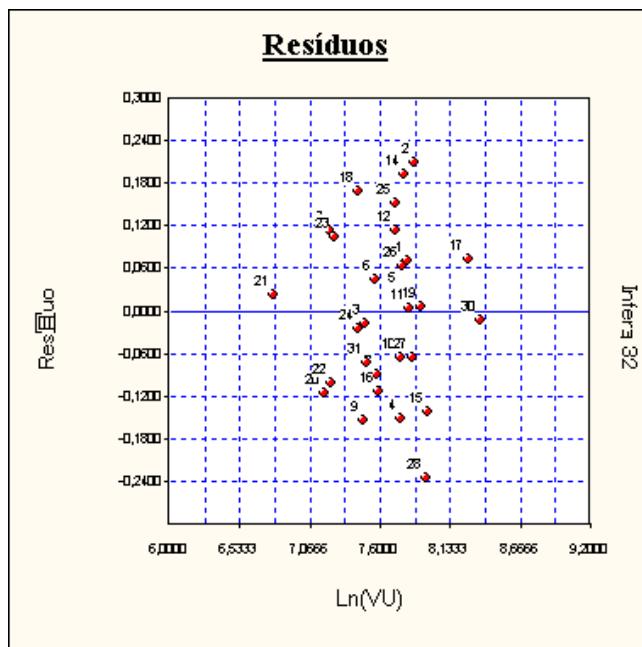
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau III.

Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente $\text{Ln}([\text{VU}])$.

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	7,8823	7,8119	0,0703	0,5567	0,6232	4,9559x10 ⁻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	3,3608x10 ⁻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	7,8196x10 ⁻⁴
6	7,6009	7,5556	0,0452	0,3582	0,3957	2,0517x10 ⁻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	7,8464x10 ⁻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	4,2099x10 ⁻³
11	7,8240	7,8207	3,2892x10 ⁻³	0,0260	0,0278	1,0818x10 ⁻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	5,2675x10 ⁻³
18	7,6009	7,4314	0,1694	1,3403	1,5191	0,0287
19	7,9193	7,9139	5,3704x10 ⁻³	0,0424	0,0476	2,8841x10 ⁻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	4,6653x10 ⁻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	6,4511x10 ⁻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	3,9387x10 ⁻³
27	7,7817	7,8471	-0,0654	-0,5173	-0,6663	4,2786x10 ⁻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	2,0064x10 ⁻⁴
31	7,4185	7,4914	-0,0728	-0,5764	-0,6056	5,3124x10 ⁻³

Resíduos x Valor Estimado



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

Momentos Centrais

Momento central de 1^a ordem : 0,0000
 Momento central de 2^a ordem : 0,0126
 Momento central de 3^a ordem : 3,4331x10⁻⁵
 Momento central de 4^a ordem : 1,1838x10⁻⁶

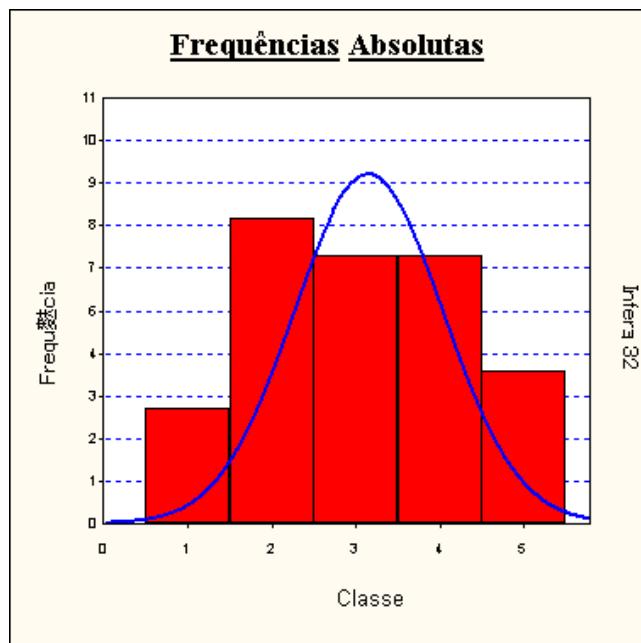
Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	0,0240	0	0
Curtose	-2,9926	0	Indefinido

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	4,6636x10 ⁻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

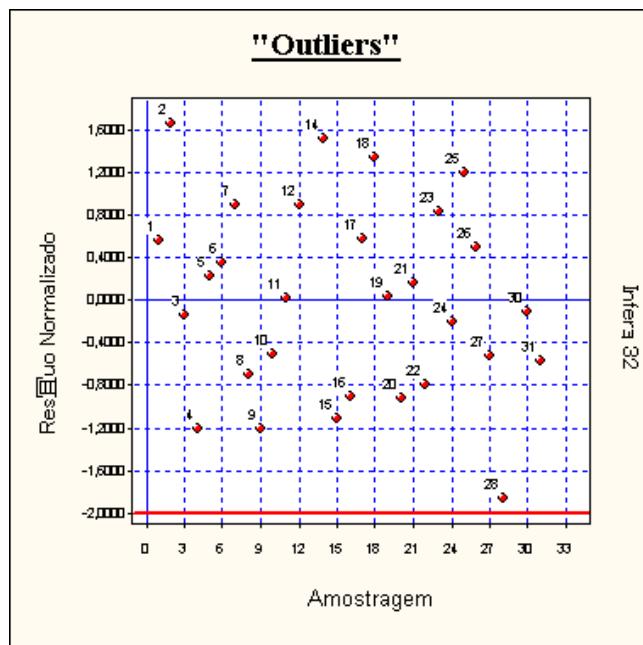
Presença de Outliers

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	9,0962x10 ⁻⁴	0,1761	Sim
4	0,0433	0,1349	Sim
5	2,3602x10 ⁻³	0,1899	Sim
6	5,7449x10 ⁻³	0,1804	Sim
7	0,0270	0,1469	Sim
8	0,0513	0,3040	Sim
9	0,0504	0,1492	Sim
10	8,1247x10 ⁻³	0,1376	Sim
11	1,9485x10 ⁻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	9,6832x10 ⁻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	6,6101x10 ⁻⁴	0,0827	Sim
25	0,0620	0,1773	Sim
26	2,8305x10 ⁻³	0,0608	Sim
27	0,0487	0,3971	Sim
28	0,2360	0,2372	Sim
30	3,9779x10 ⁻³	0,4915	Sim
31	6,3587x10 ⁻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.

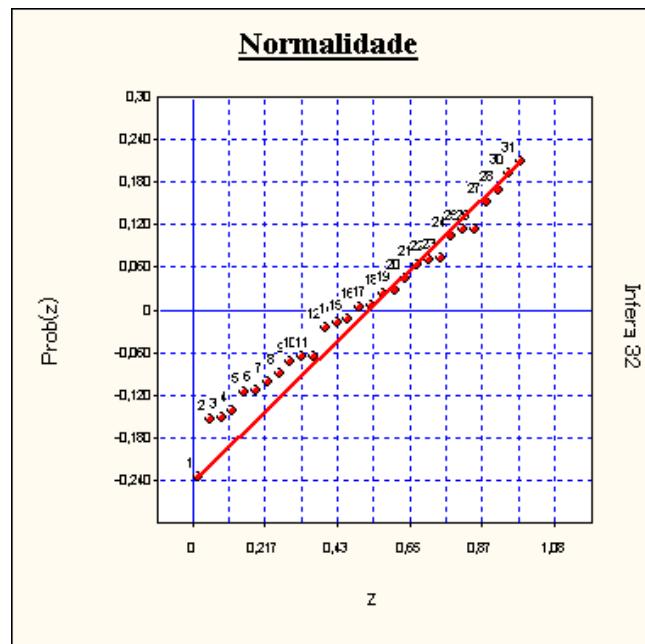
Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

(**) Hii 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%)

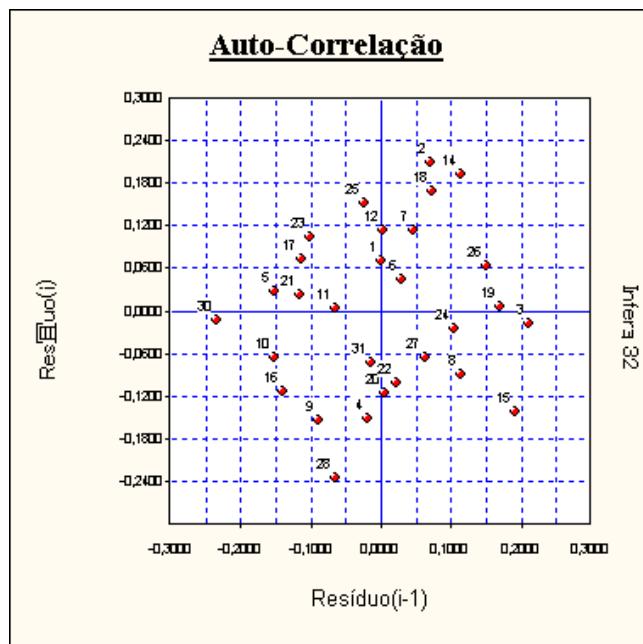
Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,88
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,12

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 Avaliado
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 avaliado

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.

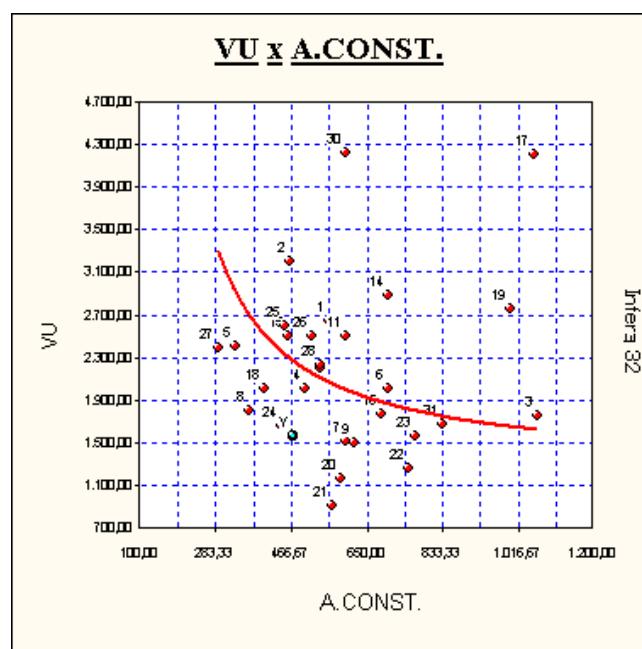
Segundo os critérios da NBR 14653-2 Regressão Grau III:

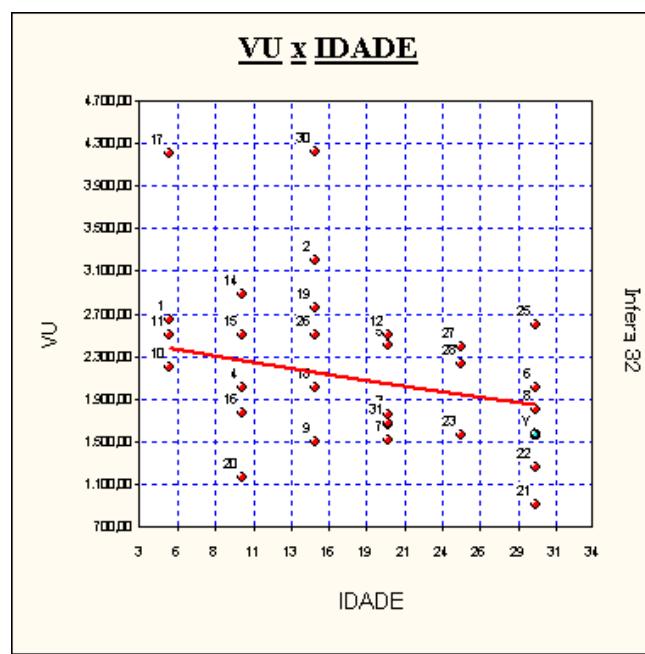
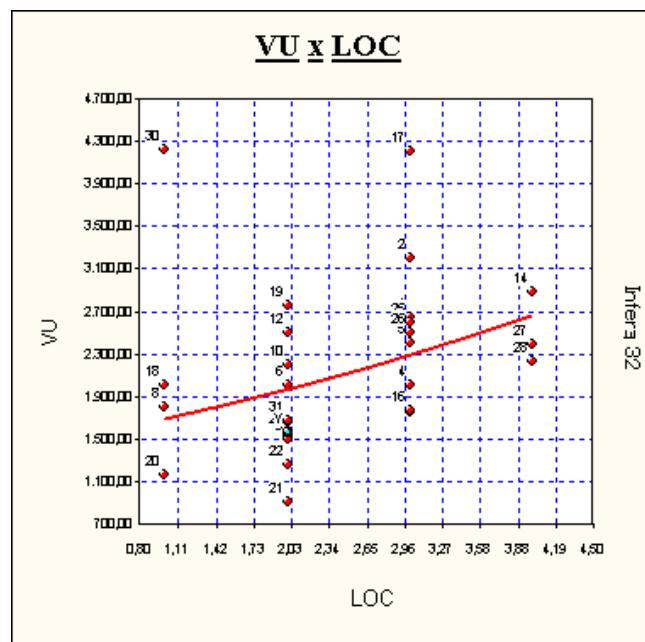
O E(VU) possui uma amplitude no intervalo de confiança superior a 30,0% em torno do valor central da estimativa.

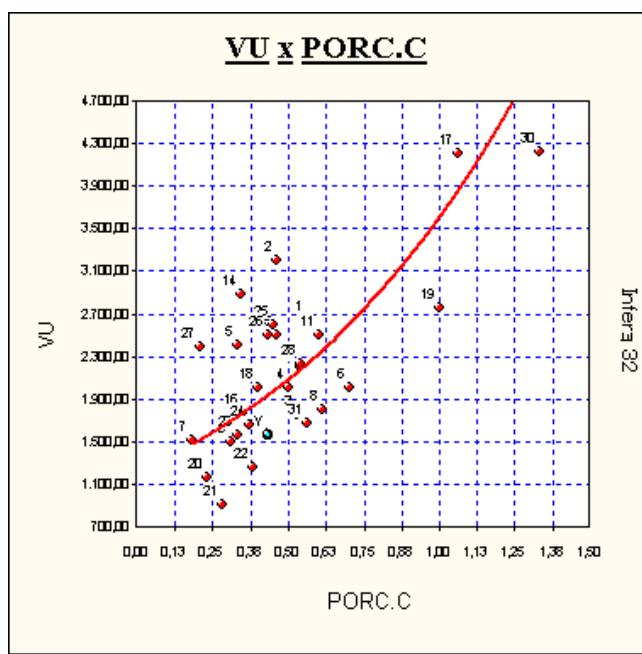
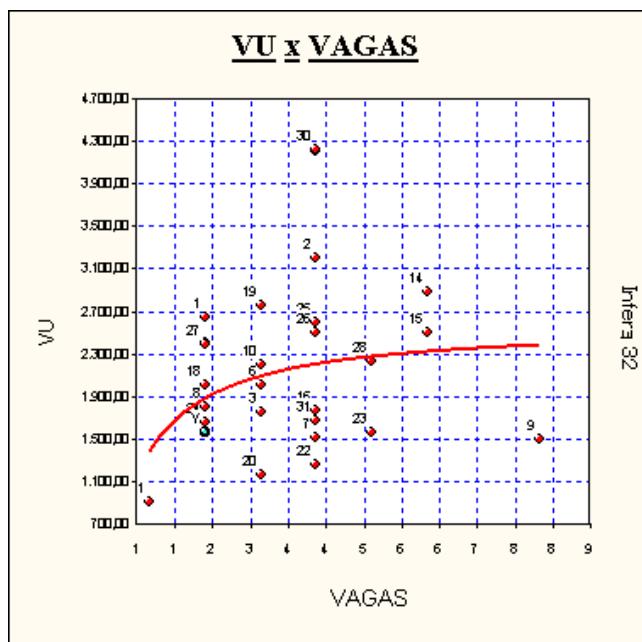
Gráficos da Regressão (2D)

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 extração de variáveis que presumivelmente explicariam a variação dos preços e que não foram contempladas no modelo, especialmente quando o campo de arbitrio 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 estimativa.

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

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	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

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

Analizando 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

