
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



Razão Social/Contratante:

MEGA LEILOES GESTOR JUDICIAL;

CNPJ:

10.915.046/0001-94;

Finalidade:

Avaliação de Imóvel Urbano;

Objetivo:

Determinação do valor justo de Mercado

Objeto da avaliação:

Apartamento Residencial

Localização:

**Avenida Flamboyants da Península, nº 100, Apartamento nº 1008/Bloco 1, Condomínio
Península Way Residencial, bairro Barra da Tijuca – Rio de Janeiro - RJ;**

EMPRESA

- **Razão social:** ProVale Engenharia de Avaliações LTDA-ME.;
- **CNPJ:** 27.338.940/0001-41;
- **CREA/SP:** 2099607;
- **Responsável técnico:** André Nunes Oliveira;
- **CREA/SP:** 5069860640.

NORMAS TÉCNICAS

A empresa é amparada pela Lei Federal nº 5.194 de 24 de setembro de 1966 e pelas resoluções n.ºs 218/73 e 345/90 do CONFEA¹, permitindo que seus engenheiros sejam responsáveis técnicos pelo laudo elaborado.

Os laudos são executados seguindo as normas estabelecidas pela ABNT². A norma da ABNT que contempla a avaliação de imóveis é NBR³ 14.653, que está dividida em 7 partes. As partes utilizadas para imóveis urbanos é a NBR 14.653-1 (Procedimentos Gerais) e NBR 14.653-3 (Imóveis Rurais).

¹ CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;

² ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;

³ NBR – Norma Brasileira.

SUMÁRIO

1 RESUMO DA AVALIAÇÃO	4
2 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL;	4
3 HISTÓRIA	5
4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	5
4.1 ASPECTOS GERAIS	5
4.2 INFRAESTRUTURA URBANA	6
4.3 EQUIPAMENTOS URBANOS	6
5 DOCUMENTAÇÃO	6
6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	7
6.1 LOCALIZAÇÃO.....	7
6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	9
7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO	10
8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO	10
8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO	10
8.1.1 LEVANTAMENTO DE DADOS.....	11
8.1.2 TRATAMENTO DE DADOS	12
8.2 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO	13
8.2.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	13
8.2.1.1 GRAU ATINGIDO	14
8.2.2 GRAU DE PRECISÃO.....	14
9 ANEXOS	15
9.1 MEMORIAL FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL.....	15
9.2 DOCUMENTAÇÃO	23
9.3 DADOS DE MERCADO	34
9.4 MEMORIAL DE CÁLCULO.....	35

1 RESUMO DA AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO
R\$ 1.148.000,00 (Hum Milhão Cento e Quarenta e Oito Mil Reais)

Metodologia:	Tratamento de dados:
Comparativo Direto de Dados de Mercado	Dados
Grau de Fundamentação:	Grau de Precisão:
Grau I	Grau III

2 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL;

São Paulo, 20 de Janeiro de 2026.



Eng. Civil André Nunes Oliveira

Responsável Técnico e Legal

CREA: 5069860640

3 VISTORIA

A vistoria do imóvel sobre avaliação foi realizada no dia 19 de Janeiro de 2026, conforme NBR 14.653, com o objetivo de colher informações do imóvel e da região. O memorial fotográfico se encontra anexo ao laudo.

Em relação ao imóvel, a vistoria tem o intuito de verificar a localização, a existência, as condições, o padrão de construção, a situação, a vocação e etc.

Já na região, a inspeção indicará a infraestrutura urbana, equipamentos urbanos, condições de acesso, características e ofertas de imóveis ao redor.

4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS GERAIS

De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), instituto público voltado para estudos estatísticos dos municípios brasileiros. Seguem algumas informações do município onde se encontra o imóvel avaliando.

- Área: 1.200,330 km² (2023);
- População Estimada: 6.211.223 habitantes (2022);
- Densidade demográfica: 5.174,60 habitantes/km² (2022);
- PIB per capita: R\$ 53.078,23 (2021);
- IDH-M: 0,799 (2010)

4.2 INFRAESTRUTURA URBANA

A região possui infraestrutura necessária para se ter uma satisfatória qualidade de vida e consequentemente de trabalho. A zona urbana em questão contempla sistema viário com vias de pavimentação asfáltica, transporte público, coleta de resíduos, rede de água, rede elétrica, rede de esgoto e rede telefônica/Internet/TV.

4.3 EQUIPAMENTOS URBANOS

A região possui serviços que auxiliam na comodidade e saúde do cidadão. A zona urbana em questão contempla equipamentos urbanos comerciais (Supermercado, rede bancária, shopping e comércio local), de saúde (Clínicas e Postos), de lazer (Praças e Parques) e religioso (Igreja).

5 DOCUMENTAÇÃO

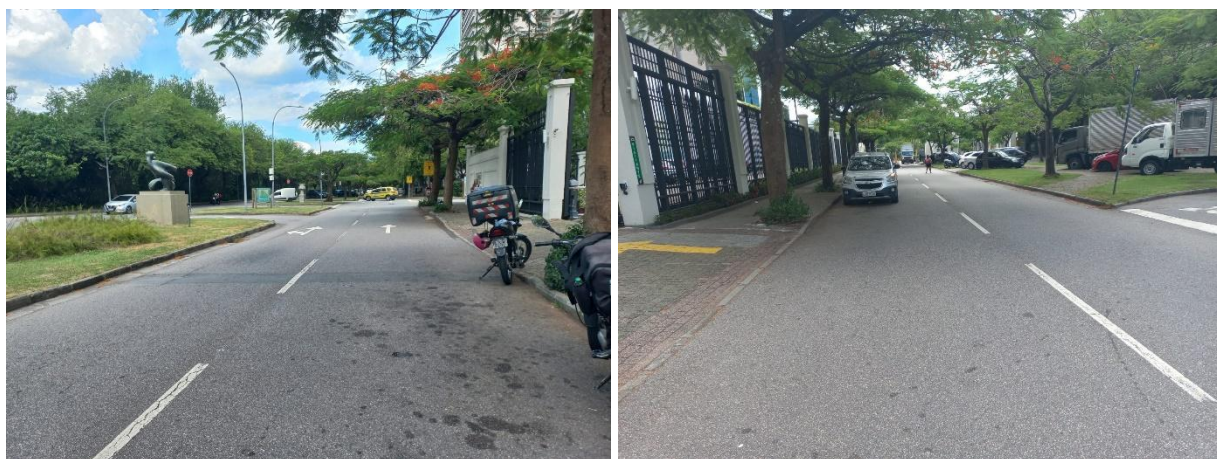
Foi disponibilizado cópia da matrícula nº. 351823 do 9º O. R. I. de Rio de Janeiro – RJ e IPTU. Cópia dos referidos documentos encontram-se anexos ao laudo.

Cabe ressaltar que a documentação é utilizada apenas para complemento da vistoria realizada, auxiliando na descrição do imóvel, não sendo de nossa responsabilidade a verificação da situação legal do imóvel.

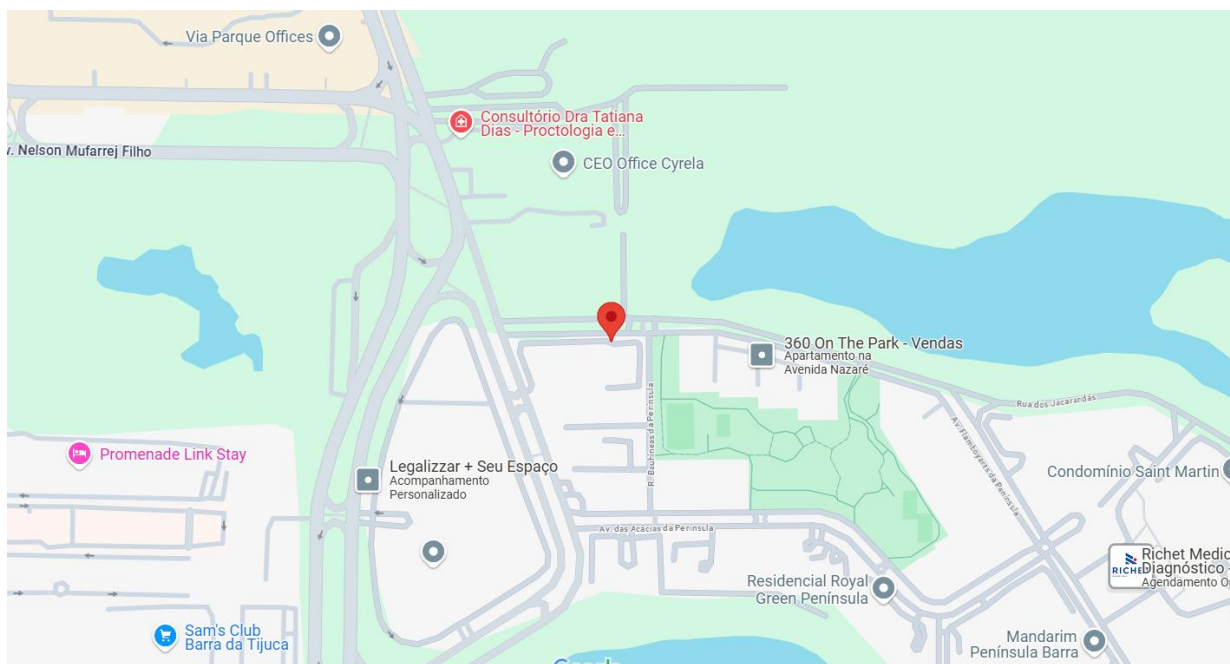
6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

6.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel sob avaliação está localizado na Avenida Flamboyants da Península, nº 100, Condomínio Península Way Residencial – Rio de Janeiro - RJ. A via coletora do avaliando possui fluxo intenso de pessoas e veículos e recebe pavimentação de asfáltica.



DETALHES DA VIA DE LOCALIZAÇÃO



MAPA DE LOCALIZAÇÃO



6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O avaliando trata-se de um apartamento residencial, localizada no Condomínio Península Way Residencial, possui uma área privativa de 79,00m². O imóvel possui idade aparente de 5 anos, padrão construtivo normal/alto, estado de conservação de regular/novo e boa distribuição arquitetônica.

6.2.1 Detalhes das Benfeitorias

DIVISÃO INTERNA DO IMÓVEL				
Sala	Revestimento:	Piso:	Forro:	Esquadrias:
	Massa Fina sob Pintura em Látex	Porcelanato	Massa Fina sob Pintura em Látex	Madeira, Alumínio e Vidro
Dormitório	Revestimento:	Piso:	Forro:	Esquadrias:
	Massa Fina sob Pintura em Látex + Papel de Parede	Porcelanato	Massa Fina sob Pintura em Látex	Madeira, Alumínio e Vidro
Cozinha	Revestimento:	Piso:	Forro:	Esquadrias:
	Revestimento Cerâmico	Cerâmico	Massa Fina sob Pintura em Látex	Madeira, Alumínio e Vidro
Lavanderia	Revestimento:	Piso:	Forro:	Esquadrias:
	Revestimento Cerâmico	Porcelanato	Massa Fina sob Pintura em Látex	Madeira, Alumínio e Vidro
Banheiro	Revestimento:	Piso:	Forro:	Esquadrias:
	Revestimento Cerâmico	Porcelanato	Massa Fina sob Pintura em Látex	Madeira, Alumínio e Vidro

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel apresenta algumas características intrínsecas que devem ser levantadas. Possui localização estratégica em uma das principais vias de acesso/saída da cidade. Região dotada de infraestrutura completa, ótima oferta de serviços e comércios, com fácil acesso. Dista 5,00 km do polo central e comercial da cidade.

Referente as características intrínsecas o imóvel apresenta estado de conservação regular/novo, seguindo os critérios de *Ross-Heidecke*, com idade aparente de 5 anos e padrão construtivo normal/alto.

Observando o mercado e contatos com imobiliárias da região, é possível encontrar um número médio de ofertas e transações de imóveis semelhantes ao avaliando na região.

Portanto, o desempenho de mercado é tratado como normal, sendo absorvido pelo mercado a médio/longo prazo. Baseado no mercado, nas características da região e nas características do imóvel, o diagnóstico de mercado torna-se favorável.

8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO

8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

O Método utilizado é o Comparativo Direto de Dados de Mercado, que é uma metodologia de avaliação indicada pela NBR 14.653. A técnica contempla as características dos dados de mercado coletados pelo engenheiro avaliador e que, posteriormente, serão comparados com as características do imóvel avaliando.

De acordo com a NBR 14.653, o tratamento de informações pode ser realizado de duas formas, por Tratamento Científico (Estatística Inferencial) ou por Tratamento de Fatores (Homogeneização). Os dois procedimentos devem ser enquadrados no grau de fundamentação e precisão, que são classificados de acordo com os requisitos propostos pela norma.

8.1.1 Levantamento de Dados

A NBR 14.653 fornece algumas recomendações para a realização de uma busca de dados adequada.

De acordo com a norma, primeiramente, deve ser feita uma análise do mercado na região do imóvel avaliando, caracterizando e delimitando. Na pesquisa, o engenheiro deve coletar, na medida do possível, o maior número de imóveis com características similares às do avaliando e selecionar as variáveis com maior influência na formação do valor de mercado do imóvel avaliado.

As variáveis podem ser dependentes e independentes.

8.2.1.2.1 “Variável dependente: Para a especificação correta da variável dependente, é necessária uma investigação no mercado em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços (por exemplo, preço total ou unitário, moeda de referência, formas de pagamento) bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida”.

8.2.1.2.2 “Variáveis independentes: As variáveis independentes referem-se às características físicas (por exemplo, área, frente), de localização (como bairro, logradouro, distância ao polo de influência, entre outros) e econômicas (como oferta ou transação, época e condição do negócio - à vista ou a prazo). As variáveis devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes na explicação do comportamento da variável explicada e vice-versa”.

Assim, é possível obter amostras que explicam melhor o comportamento do mercado na região do avaliando e realizar uma análise apropriada.

Para o laudo em questão, entramos em contato com imobiliárias, corretores, cidadãos da região e banco de dados interno são obtidas informações de imóveis ofertados ou transacionados com características semelhantes ao imóvel avaliando. Os dados dos elementos amostrais se encontram anexo ao laudo.

8.1.2 Tratamento de Dados

Na etapa de tratamento de dados é recomendado pela norma, a análise dos dados de mercado e a elaboração gráficos que mostram, de forma simplificada, sem considerar todas as informações disponíveis, as relações das amostras de acordo com as variáveis de cada uma.

Pelos gráficos é possível identificar a correlação das amostras, a variação das características de cada amostra e do avaliando, anormalidades e outras propriedades. Pelo gráfico de Preços observados x Valores Estimados é possível verificar um maior poder de predição do modelo estatístico, que ocorre quando os pontos se encontrarem próximos da bissetriz do primeiro quadrante.

Para o laudo em questão, utilizamos o método de Tratamento Científico, que trata os dados de mercado com o uso de metodologia científica, resultando em um modelo baseado no comportamento do mercado, obtendo, por fim, o valor de mercado do imóvel avaliando. O memorial de cálculo se encontra anexo ao laudo.

8.2 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

8.2.1 Grau de Fundamentação

Tabela 5 - Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando.	☐	☒	☐
		Completa quanto a todas as variáveis analisadas.	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo.	Adoção de situação paradigma.
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	☐	☐	☒
		6 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes.	4 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes.	3 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes.
3	Identificação dos dados de mercado.	☐	☒	☐
		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem.	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo.
4	Extrapolação	☒	☐	☐
		Não admitida.	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores 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.
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%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor.	☒	☐	☐
		1%	2%	3%

8.2.1.1 Grau atingido

- Pontos: 12

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	12	6
Itens obrigatórios	☐	☒	☐
	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II.	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I.	Todos no mínimo no grau I.

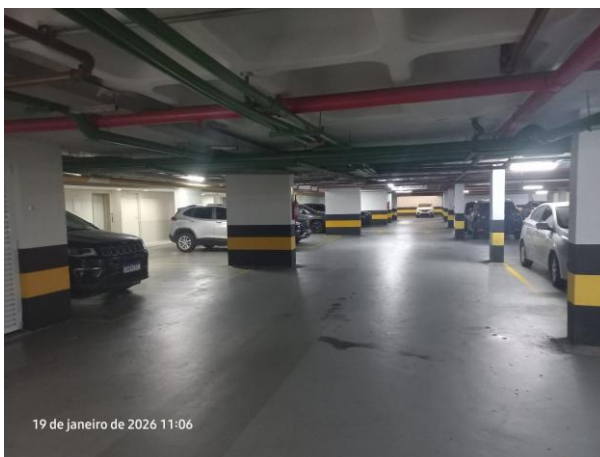
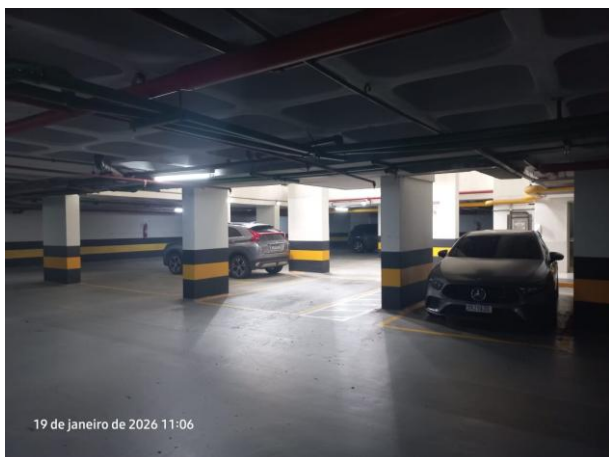
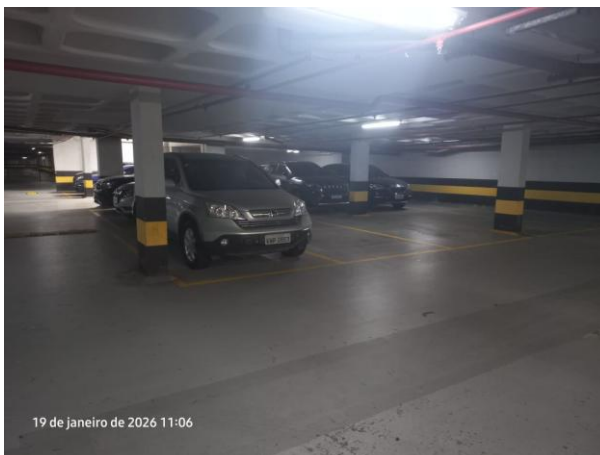
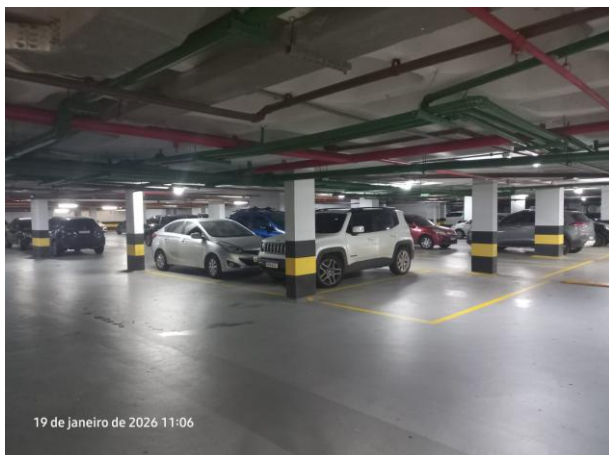
8.2.2 Grau de precisão

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de utilização de inferência estatística.

Descrição	Graus		
	III	II	I
	☐	☒	☐
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central.	≤30%	≤40%	≤50%

9 ANEXOS

9.1 MEMORIAL FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL



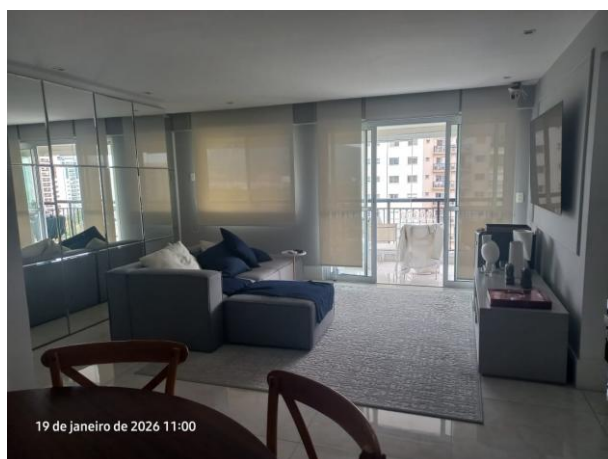
DETALHES GERAIS DO IMÓVEL



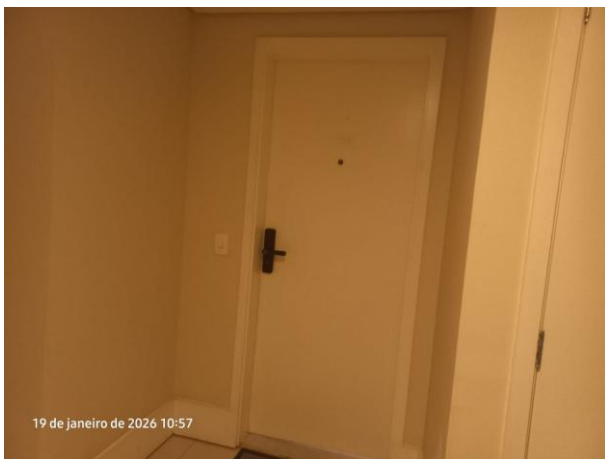
DETALHES GERAIS DO IMÓVEL



DETALHES GERAIS DO IMÓVEL



DETALHES GERAIS DO IMÓVEL



DETALHES GERAIS DO IMÓVEL



DETALHES GERAIS DO IMÓVEL



DETALHES GERAIS DO IMÓVEL



DETALHES GERAIS DO IMÓVEL

9.2 DOCUMENTAÇÃO

Validar aqui este documento

2024 / 078971
S24090773923D

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR,
CERTIDÃO

448239 / TLS

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 351823 FICHA 1

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

04 de outubro de 2010.

IMÓVEL

00351823

Apartamento 1008 do Bloco 1 do prédio em construção situado na Avenida Flamboyante da Península nº 100, com numeração suplementar pela Avenida João Cabral de Mello Neto nº 610, na freguesia de Jacarepaguá, com direito a 1 vaga de garagem coberta indistintamente situada no GRUPO A, dentre as vagas nºs 178 a 333 do subsolo, vagas nºs 38 a 121, 123 a 130 e 132 a 142 do pavimento de acesso e vagas nºs 1 a 34, 36 a 70, 77 e 79 a 85 do pavimento jirau e correspondente fração ideal de 0,00219800 para o apartamento do respectivo terreno designado por lote 4 da quadra 2 do PAL 45209, que mede em sua totalidade 60,06m de frente, 60,00m de fundo para Rua de Serviço, por onde também faz testada, 180,51m à direita em três segmentos de 19,07m em curva interna subordinada a um raio de 10,00m, concordando com o alinhamento da Avenida C do PAL 38961, por onde mede 145,73m mais 15,71m em curva interna subordinada a um raio de 10,00m, concordando com o alinhamento da Rua de Serviço e 134,00m à esquerda, confrontando com o lote 3 da quadra 2 do PAL 45209, nos fundos com a Rua de Serviço e à direita com a Avenida C do PAL 38961. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 2997255-1 (MP), **CL** 19647-3. **PROPRIETÁRIA:** CARVALHO HOSKEN S/A - ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES, com sede nesta cidade, CNPJ 33.342.023/0001-33, que adquiriu por incorporação a Barra da Tijuca Imobiliária S/A, através da escritura de 08/11/99 do 18º Ofício, livro 6350, fl. 151, registrada em 07/11/2000 com o nº 3 nas matrículas 124998, 124999, 125000, 125001 e 125002. **INDICADOR REAL:** Nº 202817 à fl. 2 do livro 4-EU. RJ de Janeiro, 04 de outubro de 2010.-----
O Oficial

AV - 1 **OBRIGAÇÕES:** consta averbado em 16/07/01 com o nº 2 na matrícula 259193 que CARVALHO HOSKEN S/A - ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES, assumiu as **OBRIGAÇÕES** perante o Município do Rio de Janeiro, de urbanizar a pista lateral adjacente ao
Segue no verso

Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JPFET-WG3SZ-DML3L-4R8CF>

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Sistema de Arquivos
Eletrônicos Comparados



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

351823

FICHA

1

VERSO

loteamento no trecho da Via Parque Marginal a Lagoa da Tijuca PA 10223, para acesso ao loteamento com 555,00m de extensão, conforme requerimento de 15/01/01. Rio de Janeiro, 04 de outubro de 2010.-----
O Oficial *Cyrela*

AV - 2 **PROMESSA DE COMPRA E VENDA:** Consta registrada em 09/02/07 com o n° 4 na matrícula 259193 a **PROMESSA DE COMPRA E VENDA** do imóvel feita por CARVALHO HOSKEN S/A - ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES em favor de CYRELA BRAGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede em São Paulo-SP, CNPJ 08.241.402/0001-90, através da escritura de 11/12/06 do 6º Ofício, livro 6447, fl. 3, pelo preço de R\$24.300.000,00 (neste valor incluído outros imóveis). Rio de Janeiro, 04 de outubro de 2010.-----
O Oficial *Cyrela*

AV - 3 **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO:** Consta registrado em 02/04/08 com o n° 8 na matrícula 259193 o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 11/01/08, dela constando que o prazo de carência é de 180 dias contados da data do arquivamento do Memorial, podendo a incorporadora nesse prazo desistir da incorporação caso não comercialize 70% das unidades; que os apt's 1801 a 1810 dos Blocos 1 e 2 tem dependências na cobertura e a loja A tem dependência no jirau; que o empreendimento terá 639 vagas de garagem, sendo 333 vagas cobertas situadas no subsolo, 220 vagas no pavimento de acesso, sendo 147 vagas cobertas e 73 vagas descobertas e 86 vagas cobertas situadas no pavimento de jirau, distribuídas por grupos, caracterizados como GRUPO A - vagas n°s 1 a 333 situadas no subsolo; vagas n°s 1 a 13, 174 a 188 e 190 a 220 descobertas situadas no pavimento de acesso; vagas n°s 14 a 121, 123 a 130 e 132 a 158 cobertas situadas no pavimento de acesso; vagas n°s 1 a 34, 36 a 70, 77 e 79 a 85 situadas no pavimento de
Segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JPFET-WS35Z-DML3L-4RRCF>

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico do Conselho Nacional de
Engenharia



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR.
CERTIDÃO

REGISTRO GERAL

MATRICULA

351823

FICHA

2

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

continuação da ficha 1

jirau; GRUPO B - vagas n°s 160 a 173 descobertas situadas no pavimento de acesso; vagas n°s 122, 131, 159 e 189 cobertas situadas no pavimento de acesso; vagas n°s 35, 71 a 76, 78 e 86 situadas no pavimento de jirau. As vagas n°s 1 a 37, 143 a 158 e 174 a 188 do GRUPO A situadas no pavimento de acesso, não se vinculam a qualquer das unidades e se destinam ao uso de visitantes. CUMPRE CERTIFICAR que das certidões de Ações Cíveis e de Família e de Executivos Fiscais, Municipais e Estaduais da comarca de São Paulo, constam distribuições contra CYRELA BRAZIL REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, distribuições estas que não se referem ao imóvel objeto da incorporação nem são impeditivas ao Registro do Memorial, conforme declaração constante do mesmo; que da certidão de Situação Fiscal Imobiliária constam débitos referente aos exercícios 2005 e 2006. Rio de Janeiro, 04 de outubro de 2010.-----
O Oficial _____

(R) 1.º of.
RQ12431 NKJ

R - 4

COMPRA E VENDA: Pela escritura de 22/06/10 do 15º Ofício, livro 2464, fl. 113, prenotada em 27/07/10 com o n° 1310425 à fl. 151v do livro 1-GX, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por CARVALHO MOSKEN S/A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES em favor de CYRELA BRAGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pelo preço de R\$24.300.000,00 (neste valor incluído outros imóveis). O imposto de transmissão foi pago pela guia n° 1474942 em 07/06/10. Rio de Janeiro, 04 de outubro de 2010.-----
O Oficial _____

AV - 5

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Foi hoje registrada no Registro Auxiliar com o n° 12362 a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** do empreendimento, através do instrumento particular de 17/05/10. Rio de Janeiro, 04 de outubro de 2010.-----
O Oficial _____

segue no verso

(R) 1.º of.
RQ12431 NKJ

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JPFETWGS52-DML31-4R8CF>

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Exatidão e Transparência



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

- MATRÍCULA

351823

FUCHS

2

- VERSION

(R) A sto
80827517 SMP

AV -

(R)-1 to
R0462594 CYP

AV - 6 **OBRIGAÇÕES:** Pelo requerimento de 20/09/10, prenotado em 20/09/10 com o n° 1320590 à fl. 217v do livro 1-GZ, instruído pela certidão n° 83440 de 16/07/10 da Secretaria Municipal de Urbanismo, fica averbada as **OBRIGAÇÕES** assumidas por CARVALHO HOSKEN S.A. ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES e CYRELA BRAGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, perante o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, de efetuar o pagamento de R\$1.633.633,63, correspondente a parte proporcional da obrigação de construir uma escola padrão, conforme os artigos 2º e 5º de Decreto "N" 18437 de 03/03/2000 com a nova redação dada pelo Decreto "N" 18484 de 27/03/2000, aplicados sobre 340 unidades licenciadas. Rio de Janeiro, 10 de dezembro de 2010. -----
O Oficial *CLIAZ*

© Oficial

AV - 7 AFETAÇÃO: Foi hoje averbada com o n° 12, na matrícula 259193, a constituição do patrimônio de AFETAÇÃO, para o empreendimento. Rio de Janeiro, 18 de março de 2011. -----
O Oficial *gun*

0 Official

R - 8 HIPOTECA: Pelo instrumento particular de 14/11/09, prenotado em 15/12/10 com o n° 1336666 à fl. 195v do livro 1-HB, ditado por outros de 25/05/10 prenotado em 15/12/10 com o n° 1336667 à fl. 195v do livro 1-HB e de 03/11/10 prenotado em 15/12/10 com o n° 1336668 à fl. 195v do livro 1-HB, fica registrada a HIPOTECA EM 1º GRAU do imóvel dada por CYRELLA BRAGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA em favor de HSBC BANK BRASIL S/A BANCO MÚLTIPLO, CNPJ 01.701.201/0001-89, com sede em Curitiba, para garantia da dívida no valor de R\$55.000.000,00 (neste valor incluído outros imóveis), regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 18 de março de 2011. -----

Official

Segue na ficha 3

juo.

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JPFET-WG35Z-DML3L-4R8CF>



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR.
CERTIDÃO

REGISTRO GERAL

MATRICULA
351823

FICHA
3

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
continuação da ficha 2

AV - 9 **ADITAMENTO:** De acordo com documentação arquivada, fica averbado o **ADITAMENTO** à abertura da matrícula, para constar que o imóvel é foreiro à União. Rio de Janeiro, 01 de abril.-----

O Oficial *am*

AV - 10 **CANCELAMENTO:** Com base no artigo 248 da Lei 6015/73, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 9, por ter sido feita inadvertidamente, conforme requerimento da incorporadora instruído por plantas. Rio de Janeiro, 20 de junho de 2011.-----

O Oficial *am*

AV - 11 **CONSTRUÇÃO:** Foi hoje averbado com o nº 13 na matrícula 259193, instruído pela certidão nº 24/0246/2011 de 27/05/11 da Secretaria Municipal de Urbanismo e da Certidão Negativa de Débito do Instituto Nacional do Seguro Social nº 006702011-212200519 de 11/07/11, fica averbada a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o "habite-se" concedido em 27/05/11. Rio de Janeiro, 12 de agosto de 2011. -----

O Oficial *am*

AV - 13 **CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 24/11/11, prenotado em 28/12/11, com o nº 1412381 à fl. 217v do livro 1-HL, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro nº 9 de **HIPOTECA EM 1º GRAD** do imóvel em virtude de quitação dada pelo credor HSBC BANK BRASIL S/A-BANCO MÚLTIPLO. Rio de Janeiro, 13 de janeiro de 2012. -----

O Oficial *[Signature]*

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JPFET-WG35Z-DML3L4R8CF>

(0).1 ato
R012728 MO

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
351823	3
	VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JPFET-VG3EZ-DML3L-4R8CF>

AV - 14 **CANCELAMENTO:** Pelo requerimento de 22/08/11, prenotado em 04/10/11 com o n° 1394049 à fl. 159, do livro 1-HI, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 2 na matrícula 259193 de **OBRIGAÇÕES**, constante da averbação 1, em virtude da concessão do "habite-se". Rio de Janeiro, 08 de fevereiro de 2012. ----
O Oficial *[assinatura]*

AV - 15 **CANCELAMENTO:** Pelo requerimento que serviu para a averbação 14, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 6 de **OBRIGAÇÕES**, em virtude da concessão do "habite-se". Rio de Janeiro, 08 de fevereiro de 2012. ----
O Oficial *[assinatura]*

R - 16 **PROMESSA DE COMPRA E VENDA:** Pela escritura de 18/06/08 do 15° Ofício, livro 1975, fl. 133, prenotada em 30/05/12 com o n° 1441199 à fl. 54 do livro 1-NP, rerratificada por escritura de 03/04/12 do 15° Ofício, livro 2867, fl. 108, prenotada em 03/05/12 com o n° 1434683 à fl. 120 do livro 1-HO, fica registrada a **PROMESSA DE COMPRA E VENDA** do imóvel, em caráter irrevogável e irretroatável, com imissão na posse, feita por CYRELA BRAGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA em favor de ANDREIA CRISTIANE TAVARES BARICELLI, brasileira, empresária, identidade SSP/SP 14307778-8, CPF 129.778.058-09, casada com LUIZ FERNANDO PECORARI BARICELLI, pelo regime da completa separação de bens, residentes nesta cidade, pelo preço de R\$ 32.283,48, pagável nas condições de título. Rio de Janeiro, 16 de julho de 2012. ----
O Oficial *[assinatura]*

R - 17 **COMPRA E VENDA:** Pela escritura de 03/04/12 do 15° Ofício, livro 2867, fl. 108, prenotada em 03/05/12 com o n° 1434683 à fl. 120 do livro 1-HO, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do
Segue na ficha 4

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Serviço de Assinatura
Eletrônica Campos 10/11/12



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR.
CERTIDÃO

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
351823

FICHA
4

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
continuação da ficha 3

imóvel feita por CYRELA BRAGA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA em favor de ANDREIA CRISTIANE TAVARES BARICELLI pelo preço de R\$372.285,48. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 1420107 em 14/11/09. Rio de Janeiro, 16 de julho de 2012. O Oficial

AV - 18 **PACTO ANTENUPCIAL:** Pelo requerimento de 03/05/12 prenotado em 03/05/12 com o nº 1434684 à fl. 120 do livro I-RO, fica averbado o **PACTO ANTENUPCIAL** celebrado entre ANDREIA CRISTIANE TAVARES BARICELLI e LUIZ FERNANDO PECORARI BARICELLI, em que estabeleceram que o regime a vigorar após o casamento será o da absoluta separação de bens, através da escritura de 03/03/97 do Registro Civil e Tercionato de Notas do 31º subdistrito de Piricaba-SP, livro 294, fl. 311, registrada com o nº 1080 do Registro Auxiliar em 19/09/11. Rio de Janeiro, 16 de julho de 2012. O Oficial

R - 19 **COMPRA E VENDA:** Feita escritura de 17/08/12 do 15º Ofício, livro 2909, fl. 045, prenotada em 29/07/13 com o nº 1525281 à fl. 77 do livro I-IB, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por ANDRÉIA CRISTIANE TAVARES BARICELLI, anteriormente qualificada, assistida de seu marido LUIZ FERNANDO PECORARI BARICELLI, brasileiro, ator, identidade CNH/DETRAN/RJ 02112765299, em favor de CLÁUDIA MORITZ ANDRADE SILVA, brasileira, divorciada, do lar, identidade IP 02756455-8, CPF 337.759.317-91, residente nesta cidade pelo preço de R\$580.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 1405893 em 16/08/12. Valor averbado para base de cálculo dos emolumentos: R\$372.000,00. Rio de Janeiro, 07 de agosto de 2013. O Oficial

segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JPFET-VG3SZ-DML3L-4R8CF>

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Assinatura
Eletrônica Compulsada



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRICULA	FICHA
351823	4 - VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JPEF-WG35Z-DML3L-4R8CF>

R - 20	COMPRA E VENDA: Pela escritura de 25/07/14 do 10º Ofício, livro 7107, fl.088, prenotada em 12/03/15 com o nº 1627762 à fl.164v do livro 1-IO, fica registrada a COMPRA E VENDA do imóvel feita por CLAUDIA MORITZ ANDRADE SILVA, anteriormente qualificada, em favor de GISELE ALVES DA SILVA, brasileira, solteira, maior, atriz, identidade SSP/SP 526992943, CPF 723.415.211-34, residente nesta cidade, pelo preço de R\$835.000,00. imposto de transmissão foi pago pela quit. nº 1098092 em 23/07/14. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$835.000,00. Rio de Janeiro, 01 de abril de 2015.----- O Oficial <u>Dr. Adilson Alves Mendes</u> Oficial Mat 0610007-RJ EAUF11846 EUW
AV - 21	INSCRIÇÃO FISCAL: Pela escritura que serviu para o registro 20, fica averbado o número 01.116-9 CL 19849-9 de INSCRIÇÃO FISCAL do imóvel para efeitos do imposto predial/territorial. Rio de Janeiro, 01 de abril de 2015.----- O Oficial <u>Dr. Adilson Alves Mendes</u> Oficial Mat 0610007-RJ EAUF11847 TAU
AV - 22	CANCELAMENTO: Em virtude da cancelamento do registro 20, fica averbado o CANCELAMENTO da averbação 7 de AFETAÇÃO . Rio de Janeiro, 01 de abril de 2015.----- O Oficial <u>Dr. Adilson Alves Mendes</u> Oficial Mat 0610007-RJ EAUF11850 TEV
R - 23	COMPRA E VENDA: Pela escritura de 06/03/17 do 9º Ofício de São Paulo/SP, livro 10.764, fl. 35, prenotada em 10/04/17 com o nº 1741018 à fl. 45 do livro 1-JE, editada por outra de 09/05/17 do 9º Ofício de São Paulo/SP, livro 10.782, fl. 33, prenotada em 31/05/17 com o nº 1748750 A Segue na ficha 5

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Assessoria
Estratégica e Consultoria



Valide aqui
este documento

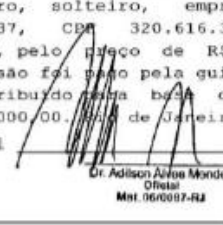
REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR
CERTIDÃO

REGISTRO GERAL

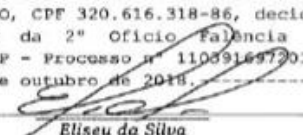
MATRÍCULA
351823

FICHA
5

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Continuação da ficha 4

fl. 23v do livro 1-JF, retificadas por outra de 13/06/17 do 9º Ofício de São Paulo/SP, livro 10.782, fl. 249, prenotada em 19/06/17 com o nº 1751750 à fl. 131v do livro 1-JF, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por GISELE ALVES DA SILVA, anteriormente qualificada, em favor de THIAGO ZULATO MASCARO, brasileiro, solteiro, empresário, identidade SSP/SP 43.938.837, CPF 320.616.318-86, residente em São Paulo/SP, pelo preço de R\$1.400.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 6098389 em 22/02/17. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$1.400.000,00. Rio de Janeiro, 06 de Junho de 2017.-----
O Oficial  ECBW85592 AZW

Dr. Adilson Alves Mendes
Oficial
Mat. 06/0007-RJ

AV - 24 **INDISPONIBILIDADE:** Pela consulta de 11/10/18 a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), prenotada em 17/10/18 com o nº 1830595 à fl. 270 do livro 1-JP, fica averbada a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel, em face de THIAGO ZULATO MASCARO, CPF 320.616.318-86, decidida nos autos da ação oriunda da 2º Ofício Falência e Recuperações Judiciais - SP - Processo nº 11089169730188260100. Rio de Janeiro, 26 de outubro de 2018.-----
O Oficial  ECTF59048 YWU

Eliseu da Silva
6º Oficial Substituto
CTPS: 54596/0056-RJ

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula nº 351823, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior.

Rio de Janeiro, 30 de setembro de 2024.

o.onf

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JPFET-WG35Z-DML31-488CF>



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

VERSO

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônica
EEJUN25118 GUV
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjsp.jus.br/sibersubilico>



Regimento de Custas Tabela 05.4
Cessão: R\$ 100,00
Lei 3217/1999 (FETJ): R\$ 15,00
Lei 4094/2000 (FUNJERJ): R\$ 4,50
Lei 111/2000 (FUNPERJ): R\$ 4,50
Lei 6281/2012 (FUNARPEJ): R\$ 5,00
Lei 6378/2012 (PUCAM): R\$ 1,90
Lei 691/1994 (CJG): R\$ 5,20
Valor Total: R\$ 143,00

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JPET-WG3SZ-DML3L-4R8CF>

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Sistema de Assinatura
Eletrônica Certificada

Rio PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA E PLANEJAMENTO **IPTU 2024**

CADASTRO DO IMÓVEL

Inscrição 3.174.106-9	Nº da Guia 00	Contribuinte THIAGO ZULATO MASCARO
Endereço AVN FLAMBOYANTS DA PENINSULA, 00100, BL-001 APTO 1008 BARRA DA TIJUCA	Doc/Legisl 190405 Tributo 301 Cob.Balho 128 Reg.Fiscal C Posição FUNDOS Utilização RESIDENCIAL	

DADOS DO LANÇAMENTO 2024

Dados Territoriais

Área do Terreno (m²) 79	Situação TESTADA FICTICIA	Fatorial 1.500000	Taxa 0.39	Fatorial Situação 0.90	Fatorial Taxa 1.00	Fatorial Fatorial Situação 1.00
-----------------------------------	-------------------------------------	-----------------------------	---------------------	----------------------------------	------------------------------	---

TESTADA FICTICIA X Valor por metro (R\$) X FATORES (Situação x Restrição legal x Acreditamento x Drenagem) = VALOR VENAL (TERRITORIAL)

Dados Prediais

Área (m²) 79	Valor por m² (R\$) 4.163,27	Fração Fiscal 1.000000	Fator Situação 0.90	Fator Posição 1.00	Fator Tipologia 1.00
------------------------	---------------------------------------	----------------------------------	-------------------------------	------------------------------	--------------------------------

ÁREA X Valor por m² (R\$) X FRAÇÃO FISCAL X FATORES (Situação x Restrição legal x Acreditamento x Drenagem) = VALOR VENAL (PREDIAL)

Cálculos e Cobrança

Valor Venal 276.103,00	Alíquota 0.0190	IPPU Calculado (R\$) 2.761,00	Desconto (R\$) 276,00	IPPU a Pagar (R\$) 2.485,00	TCL a Pagar (R\$) 635,00	Total do Exercício (R\$) 3.120,00
----------------------------------	---------------------------	---	---------------------------------	---------------------------------------	------------------------------------	---

VALOR VENAL X ALÍQUOTA = IPPU CALCULADO; IPPU CALCULADO - DESCONTO = IPTU A PAGAR
IPTU A PAGAR + TCL A PAGAR = TOTAL DO EXERCÍCIO

Informações Complementares

PARA VERIFICAR SE HA DEBITOS PARA SEU IMÓVEL, ACESSE O PORTAL CARIOCA DIGITAL (CARIOCA.RIO) E EMITA A CERTIDÃO DE SITUAÇÃO FISCAL

COTA ÚNICA

COTA ÚNICA - IPTU 2024

INSCRIÇÃO: 3.174.106-9
VENCIMENTO: 07/02/2024
VALOR C/ DESCONTO R\$: 2.901,00

NÃO RECEBER ESTA COTA APÓS O VENCIMENTO
AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

COTA ÚNICA

COTA ÚNICA GANHE 7% DE DESCONTO

INSCRIÇÃO: 3.174.106-9
VENCIMENTO: 07/02/2024
VALOR A PAGAR EM R\$: 2.901,00

81630000029.6 01603659202.6 40207310240.0 00031741061.1

CASO OPTE PELO PAGAMENTO EM 10 VEZES, PAGUE A COTA ABAIXO E RETIRE AS DEMAIS NO CARIOCA.RIO

COTA 01

COTA 01 - IPTU 2024

INSCRIÇÃO: 3.174.106-9
VENCIMENTO: 07/02/2024
VALOR DA COTA EM R\$: 312,00

NÃO RECEBER ESTA COTA APÓS O VENCIMENTO
AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

PAGAMENTOS EM PARCELAS - COTA 01

COTA 01

INSCRIÇÃO: 3.174.106-9
VENCIMENTO: 07/02/2024
VALOR A PAGAR EM R\$: 312,00

81610000003.2 12003659202.6 40207310240.0 10031741061.0

CÓDIGO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO PARA PAGAMENTO EM PARCELAS: 3107317410694

9.3 DADOS DE MERCADO

Pesquisa desenvolvida no mês de Janeiro de 2026.

Ele.	Localização	Bairro	Área Privativa (m²)	Valor (R\$)	V. Unit (R\$)
1	Avenida Flamboyants da Península	Barra da Tijuca	90,00	R\$ 1.509.000,00	R\$ 16.766,67
2	Avenida Flamboyants da Península	Barra da Tijuca	75,00	R\$ 1.190.000,00	R\$ 15.866,67
3	Avenida Flamboyants da Península	Barra da Tijuca	75,00	R\$ 1.250.000,00	R\$ 16.666,67
4	Avenida Flamboyants da Península	Barra da Tijuca	79,00	R\$ 1.300.000,00	R\$ 16.455,70
5	Avenida Flamboyants da Península	Barra da Tijuca	90,00	R\$ 1.390.000,00	R\$ 15.444,44
6	Avenida Flamboyants da Península	Barra da Tijuca	90,00	R\$ 1.490.000,00	R\$ 16.555,56
7	Avenida Flamboyants da Península	Barra da Tijuca	75,00	R\$ 1.360.000,00	R\$ 18.133,33
8	Avenida Flamboyants da Península	Barra da Tijuca	76,00	R\$ 1.250.000,00	R\$ 16.447,37
9	Avenida Flamboyants da Península	Barra da Tijuca	80,00	R\$ 1.249.000,00	R\$ 15.612,50
10	Avenida Flamboyants da Península	Barra da Tijuca	90,00	R\$ 1.400.000,00	R\$ 15.555,56

Ele.	Padrão Construtivo	Estado de Conservação	Contato
1	Normal	Regular	AGENT GOLD IMOBILIÁRIA LTDA - (21) 97010-8507
2	Normal	Regular	AREZIA - 21 96427-7581
3	Normal/Alto	Novo	LOPES - 2134349000
4	Normal/Alto	Regular/Novo	LOPES - 2134349000
5	Normal/Alto	Regular/Novo	GUIMARAES - 21975709779
6	Alto	Novo	KARINE IMOVEIS - (21)99924-5194
7	Alto	Novo	JTAVARES - (21) 2494-5200
8	Normal/Alto	Regular/Novo	LOPES - 2134349000
9	Normal	Regular	FWB NEGOCIOS - 21 34392527
10	Normal/Alto	Regular/Novo	CORRETOR GABRIEL - 11919550864

9.4 MEMORIAL DE CÁLCULO

Amostra

Nº Am.	Valor Unitário R\$/m²	Área (m²)	Atratividade
1	16.766,67	90,00	Muito Alta
2	15.866,67	75,00	Média
3	16.666,67	75,00	Alta
4	16.455,70	79,00	Alta
5	15.444,44	90,00	Média
6	16.555,56	90,00	Alta
7	18.133,33	75,00	Muito Alta
8	16.447,37	76,00	Média
9	15.612,50	80,00	Média
10	15.555,56	90,00	Média

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- Valor Unitário R\$/m²: Variável dependente que define o valor unitário do imóvel, expresso em R\$/m²..

Variáveis Independentes:

- Área (m²): Variável numérica que define a área de cada imóvel expressa em (m²) .
- Atratividade: Variável qualitativa que determina a atratividade de cada imóvel com base no somatório de características como estado de conservação, padrão construtivo, idade aparente e número de vagas..

Classificação:

Baixa = 1; Média = 2; Alta = 3; Muito Alta = 4;

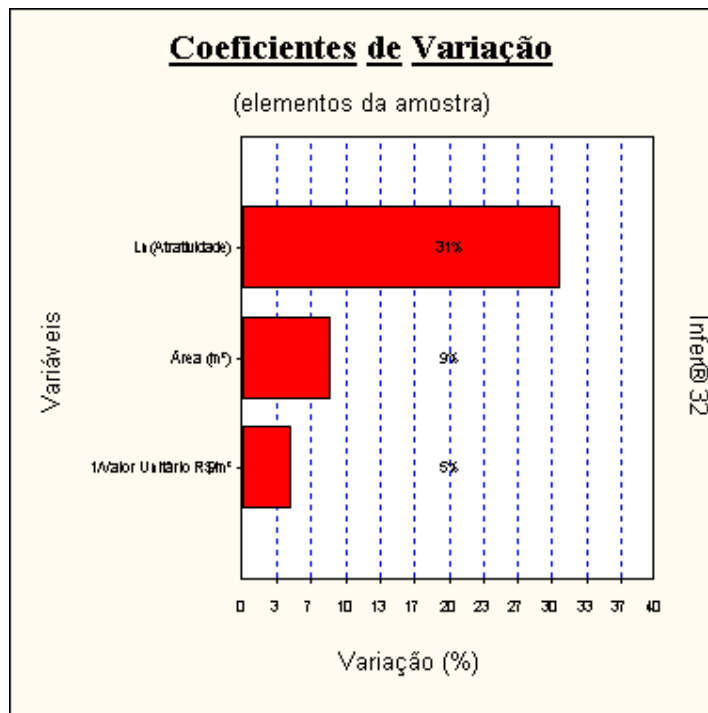
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 10
 Nº de variáveis independentes : 2
 Nº de graus de liberdade : 7
 Desvio padrão da regressão : 1,2073x10⁻⁶

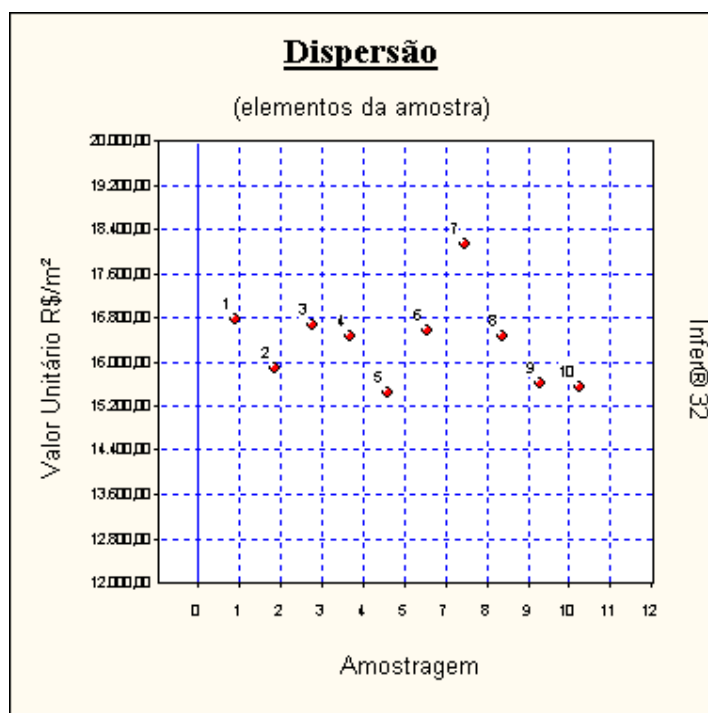
Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
1/Valor Unitário R\$/m²	6,1287x10 ⁻⁵	2,8864x10 ⁻⁶	4,71%
Área (m²)	82,00	7,0867	8,64%
Ln(Atratividade)	0,9534	0,2937	30,81%

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes: 9.

Distribuição das Variáveis



Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média

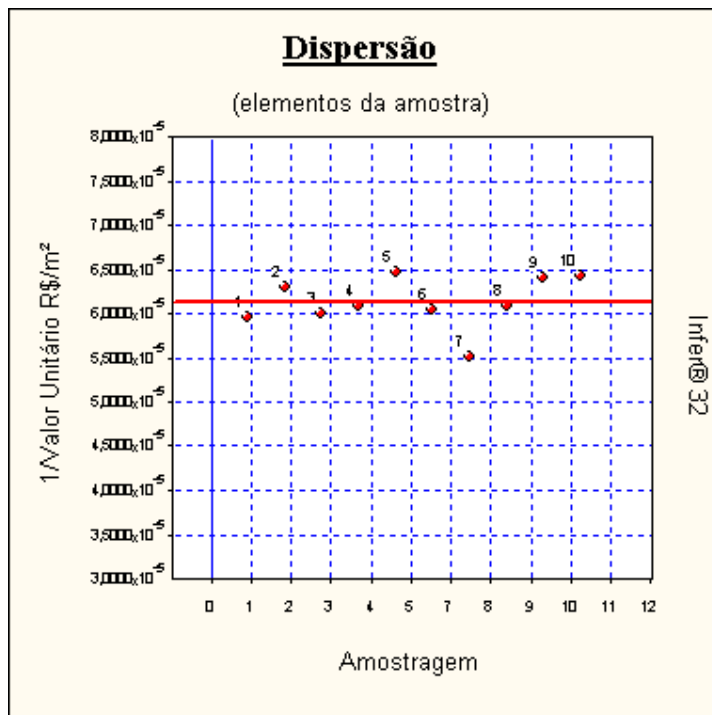


Tabela de valores estimados e observados

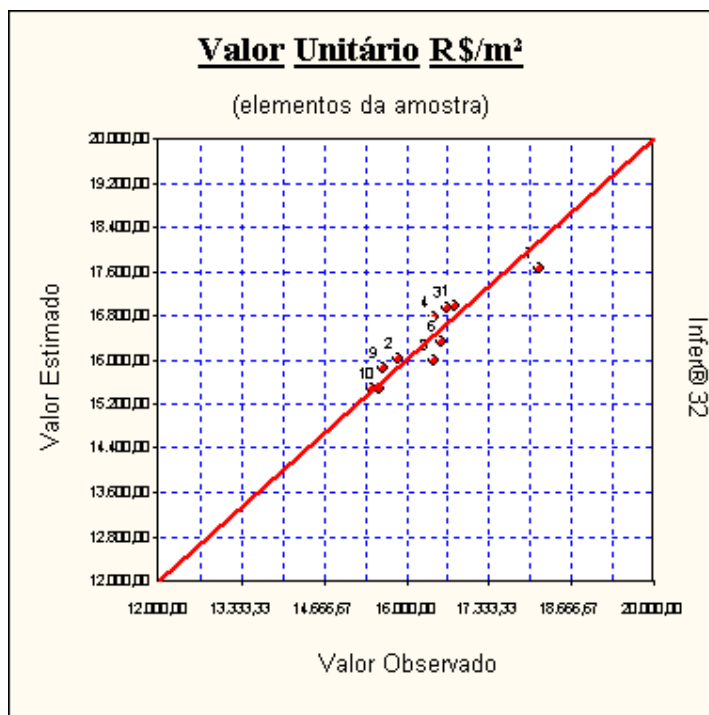
Valores para a variável Valor Unitário R\$/m².

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	16.766,67	16.975,80	209,13	1,2473 %
2	15.866,67	16.030,12	163,45	1,0302 %
3	16.666,67	16.947,51	280,84	1,6850 %
4	16.455,70	16.773,35	317,65	1,9303 %
5	15.444,44	15.460,71	16,27	0,1053 %
6	16.555,56	16.312,34	-243,22	-1,4691 %
7	18.133,33	17.664,78	-468,55	-2,5839 %
8	16.447,37	15.990,86	-456,51	-2,7756 %
9	15.612,50	15.835,71	223,21	1,4297 %
10	15.555,56	15.460,71	-94,85	-0,6098 %

A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

Valores Estimados x Valores Observados



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

Modelo da Regressão

$$1/[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = 5,6668 \times 10^{-5} + 1,5317 \times 10^{-7} \times [\text{Área (m}^2)] - 8,3283 \times 10^{-6} \times \ln([\text{Atratividade}])$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = 1/(5,6668 \times 10^{-5} + 1,5317 \times 10^{-7} \times [\text{Área (m}^2)] - 8,3283 \times 10^{-6} \times \ln([\text{Atratividade}]))$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área (m²)	b1 = 1,5317x10 ⁻⁷	5,6792x10 ⁻⁸	7,2813x10 ⁻⁸	2,3352x10 ⁻⁷
Atratividade	b2 = -8,3282x10 ⁻⁶	1,3700x10 ⁻⁶	-1,0266x10 ⁻⁵	-6,3898x10 ⁻⁶

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) : 0,9295
 Valor t calculado : 6,666
 Valor t tabelado (t crítico) : 1,895 (para o nível de significância de 10,0 %)
 Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,8639
 Coeficiente r² ajustado : 0,8250

Classificação: Correlação Fortíssima

Tabela de Somatórios

	1	Valor Unitário R\$/m²	Área (m²)	Atratividade
Valor Unitário R\$/m²	6,1287x10 ⁻⁴	3,7636x10 ⁻⁸	0,0503	5,7783x10 ⁻⁴
Área (m²)	820,0000	0,0503	67692,0000	781,6834
Atratividade	9,5341	5,7783x10 ⁻⁴	781,6834	9,8667

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	6,4778x10 ⁻¹¹	2	3,2389x10 ⁻¹¹	22,22
Residual	1,0204x10 ⁻¹¹	7	1,4578x10 ⁻¹²	
Total	7,4982x10⁻¹¹	9	8,3314x10⁻¹²	

F Calculado : 22,22

F Tabelaado : 4,737 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a 0,09%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

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

Correlações Parciais

	Valor Unitário R\$/m²	Área (m²)	Atratividade
Valor Unitário R\$/m²	1,0000	0,3814	-0,8500
Área (m²)	0,3814	1,0000	-0,0063
Atratividade	-0,8500	-0,0063	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	Valor Unitário R\$/m²	Área (m²)	Atratividade
Valor Unitário R\$/m²	∞	1,092	-4,269
Área (m²)	1,092	∞	-1,663x10 ⁻²
Atratividade	-4,269	-1,663x10 ⁻²	∞

Valor t tabelaado (t crítico): 1,895 (para o nível de significância de 10,0 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student: t(crítico) = 1,1192

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área (m²)	b1	2,697	3,1%	Sim
Atratividade	b2	-6,079	0,05%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de B diferente de zero.

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

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student: $t(\text{crítico}) = 0,5491$

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área (m²)	b1	2,697	1,5%
Atratividade	b2	-6,079	$2,5 \times 10^{-2}\%$

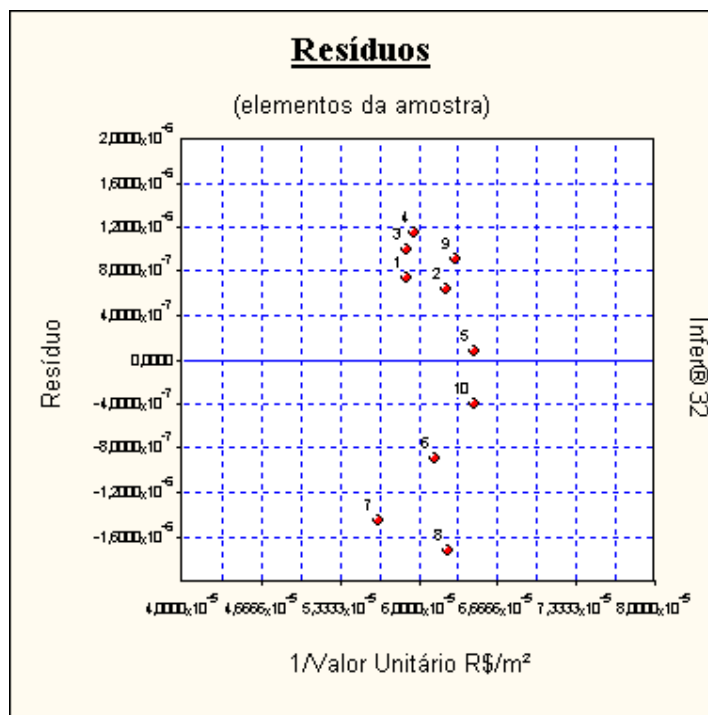
Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente 1/[Valor Unitário R\$/m²].

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado
1	$5,9642 \times 10^{-5}$	$5,8907 \times 10^{-5}$	$7,3476 \times 10^{-7}$	0,6085	0,8481
2	$6,3025 \times 10^{-5}$	$6,2382 \times 10^{-5}$	$6,4265 \times 10^{-7}$	0,5322	0,6347
3	$5,9999 \times 10^{-5}$	$5,9005 \times 10^{-5}$	$9,9427 \times 10^{-7}$	0,8234	0,9414
4	$6,0769 \times 10^{-5}$	$5,9618 \times 10^{-5}$	$1,1508 \times 10^{-6}$	0,9531	1,0318
5	$6,4748 \times 10^{-5}$	$6,4680 \times 10^{-5}$	$6,8120 \times 10^{-8}$	0,0564	0,0687
6	$6,0402 \times 10^{-5}$	$6,1303 \times 10^{-5}$	$-9,0060 \times 10^{-7}$	-0,7459	-0,8727
7	$5,5147 \times 10^{-5}$	$5,6609 \times 10^{-5}$	$-1,4627 \times 10^{-6}$	-1,2114	-1,6300
8	$6,0799 \times 10^{-5}$	$6,2535 \times 10^{-5}$	$-1,7357 \times 10^{-6}$	-1,4375	-1,6801
9	$6,4051 \times 10^{-5}$	$6,3148 \times 10^{-5}$	$9,0284 \times 10^{-7}$	0,7477	0,8341
10	$6,4285 \times 10^{-5}$	$6,4680 \times 10^{-5}$	$-3,9440 \times 10^{-7}$	-0,3266	-0,3983

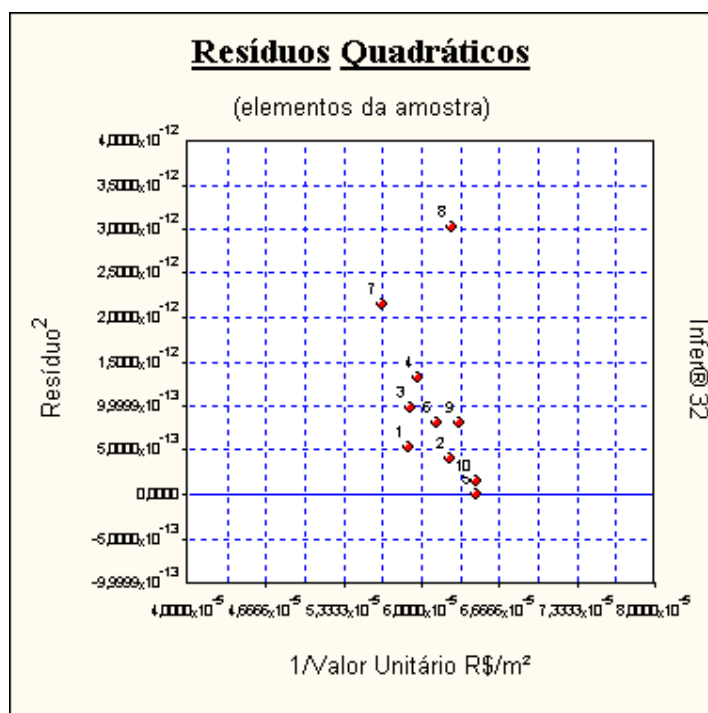
Nº Am.	Quadrático
1	$5,3988 \times 10^{-13}$
2	$4,1300 \times 10^{-13}$
3	$9,8857 \times 10^{-13}$
4	$1,3243 \times 10^{-12}$
5	$4,6403 \times 10^{-15}$
6	$8,1108 \times 10^{-13}$
7	$2,1396 \times 10^{-12}$
8	$3,0127 \times 10^{-12}$
9	$8,1512 \times 10^{-13}$
10	$1,5555 \times 10^{-13}$

Resíduos x Valor Estimado



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

Gráfico de Resíduos Quadráticos



Estatística dos Resíduos

Número de elementos : 10
Graus de liberdade : 9
Valor médio : $-3,3087 \times 10^{-24}$
Variância : $1,0204 \times 10^{-12}$
Desvio padrão : $1,0101 \times 10^{-6}$
Desvio médio : $8,9869 \times 10^{-7}$
Variância (não tendenciosa) : $1,4578 \times 10^{-12}$
Desvio padrão (não tend.) : $1,2073 \times 10^{-6}$
Valor mínimo : $-1,7357 \times 10^{-6}$
Valor máximo : $1,1508 \times 10^{-6}$
Amplitude : $2,8865 \times 10^{-6}$
Número de classes : 4
Intervalo de classes : $7,2163 \times 10^{-7}$

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $-3,3087 \times 10^{-24}$
Momento central de 2ª ordem : $1,0204 \times 10^{-12}$
Momento central de 3ª ordem : $-5,2454 \times 10^{-19}$
Momento central de 4ª ordem : $-5,2454 \times 10^{-20}$

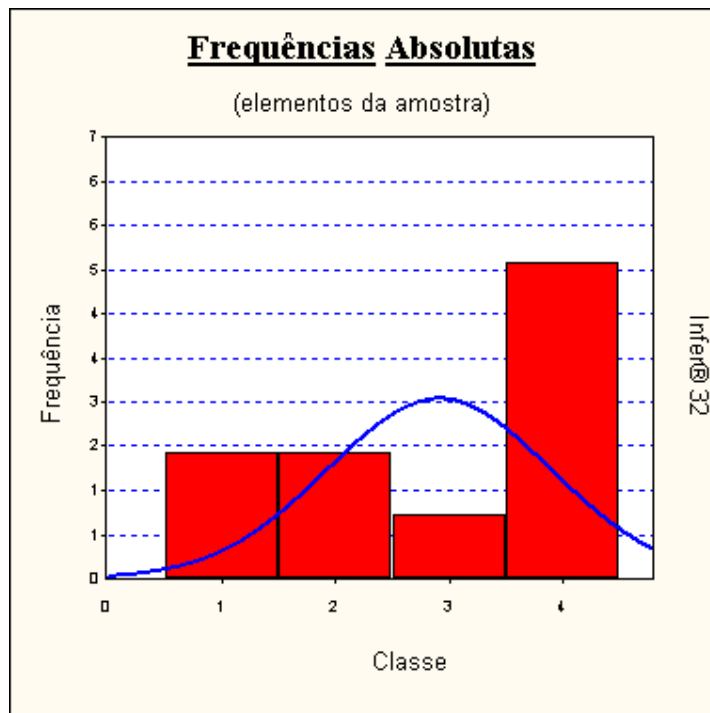
Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	-0,5088	0	0
Curtose	-50374,7485	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.

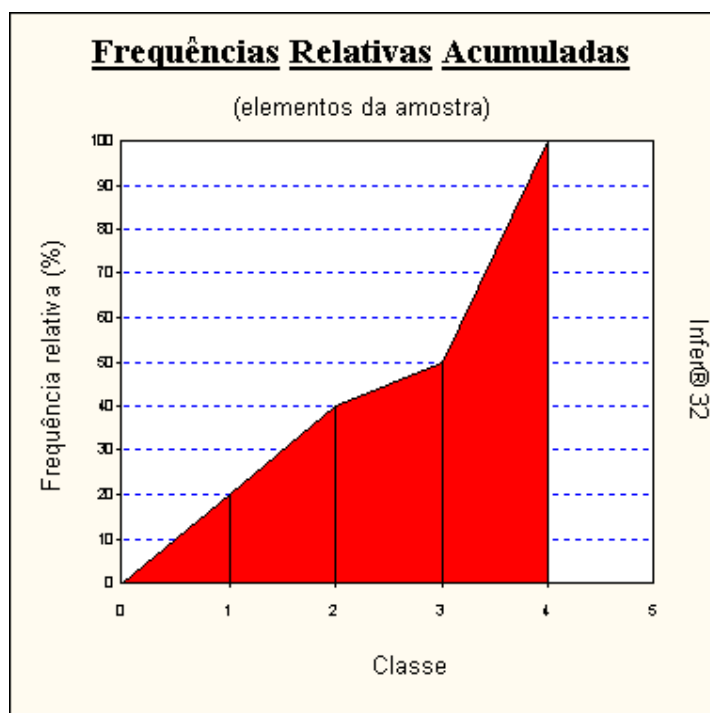
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	$-1,7357 \times 10^{-6}$	$-1,0140 \times 10^{-6}$	2	20,00	$-1,5992 \times 10^{-6}$
2	$-1,0140 \times 10^{-6}$	$-2,9245 \times 10^{-7}$	2	20,00	$-6,4750 \times 10^{-7}$
3	$-2,9245 \times 10^{-7}$	$4,2918 \times 10^{-7}$	1	10,00	$6,8120 \times 10^{-8}$
4	$4,2918 \times 10^{-7}$	$1,1508 \times 10^{-6}$	5	50,00	$8,8507 \times 10^{-7}$

Histograma



Ogiva de Frequências



Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado: 18,77 (para o nível de significância de 0,10 %)

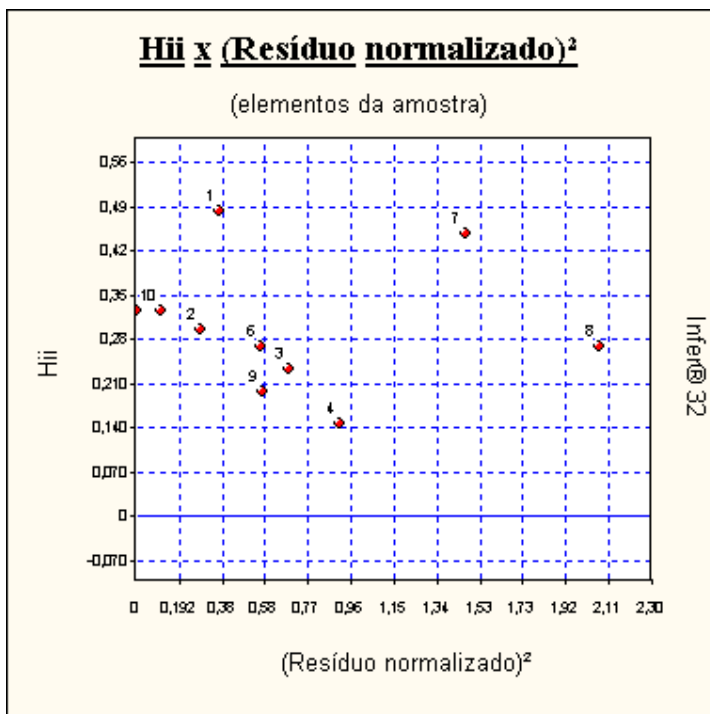
Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,2259	0,4851	Sim
2	0,0566	0,2968	Sim
3	0,0906	0,2348	Sim
4	0,0610	0,1467	Sim
5	$7,6797 \times 10^{-4}$	0,3274	Sim
6	0,0936	0,2695	Sim
7	0,7177	0,4476	Sim
8	0,3443	0,2679	Sim
9	0,0566	0,1964	Sim
10	0,0257	0,3274	Sim

(*) 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.

Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



Pontos no canto inferior direito podem ser "outliers".

Pontos no canto superior esquerdo podem possuir alta influência no resultado da regressão.

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	80,00 %
-1,64; +1,64	89,9 %	100,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Nº Am.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
8	-1,7357x10 ⁻⁶	0,0753	0,1000	0,0752	0,0247
7	-1,4627x10 ⁻⁶	0,1129	0,2000	0,0128	0,0871
6	-9,0060x10 ⁻⁷	0,2279	0,3000	0,0278	0,0721
10	-3,9440x10 ⁻⁷	0,372	0,4000	0,0719	0,0280
5	6,8120x10 ⁻⁸	0,522	0,5000	0,1224	0,0224
2	6,4265x10 ⁻⁷	0,703	0,6000	0,2027	0,1027
1	7,3476x10 ⁻⁷	0,729	0,7000	0,1285	0,0285
9	9,0284x10 ⁻⁷	0,773	0,8000	0,0726	0,0273
3	9,9427x10 ⁻⁷	0,795	0,9000	5,1157x10 ⁻³	0,1051
4	1,1508x10 ⁻⁶	0,830	1,0000	0,0702	0,1702

Maior diferença obtida: 0,2027

Valor crítico: 0,3680 (para o nível de significância de 10 %)

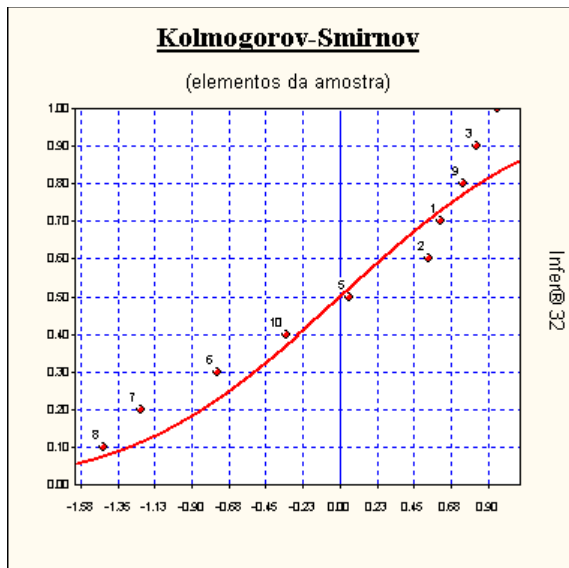
Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 10%, não se rejeita a hipótese de que os resíduos possuam distribuição normal (não se rejeita a hipótese nula).

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

Observação:

O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 6
 Número de elementos negativos . : 4
 Número de sequências : 4
 Média da distribuição de sinais : 5
 Desvio padrão : 1,581

Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior : -0,9132
 Limite superior . : -1,6156
 Intervalo para a normalidade: [-1,2817 , 1,2817] (para o nível de significância de 10%)

Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.

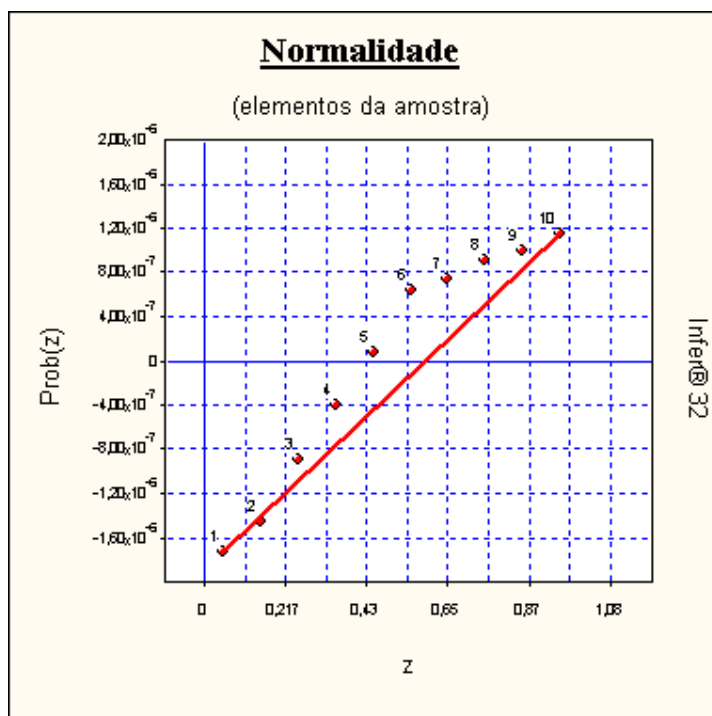
Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,6325
 Valor z (crítico) : 1,2817 (para o nível de significância de 10%)

Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).

Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,1076
(nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,95

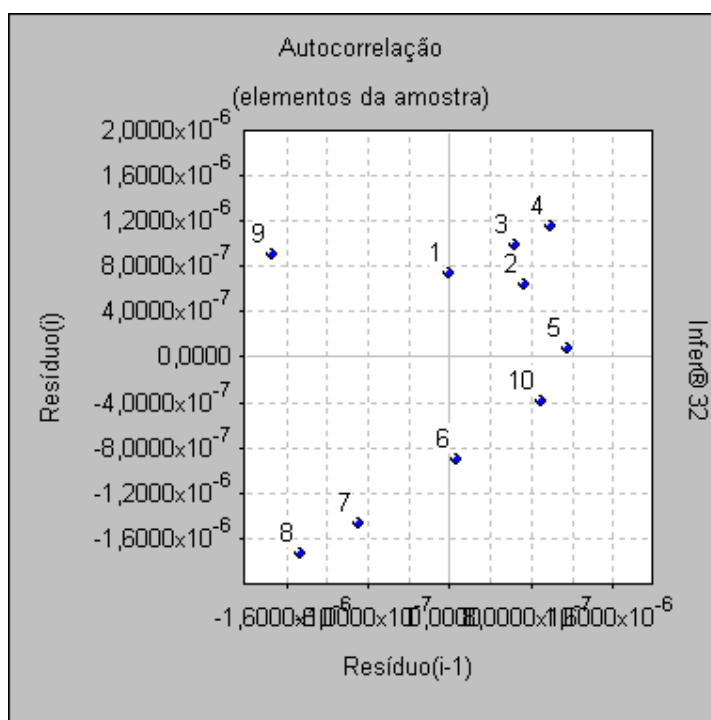
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,05

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,54 4-DU = 2,46

Teste de Durbin-Watson inconclusivo.

A autocorrelação (ou autorregressão) 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.

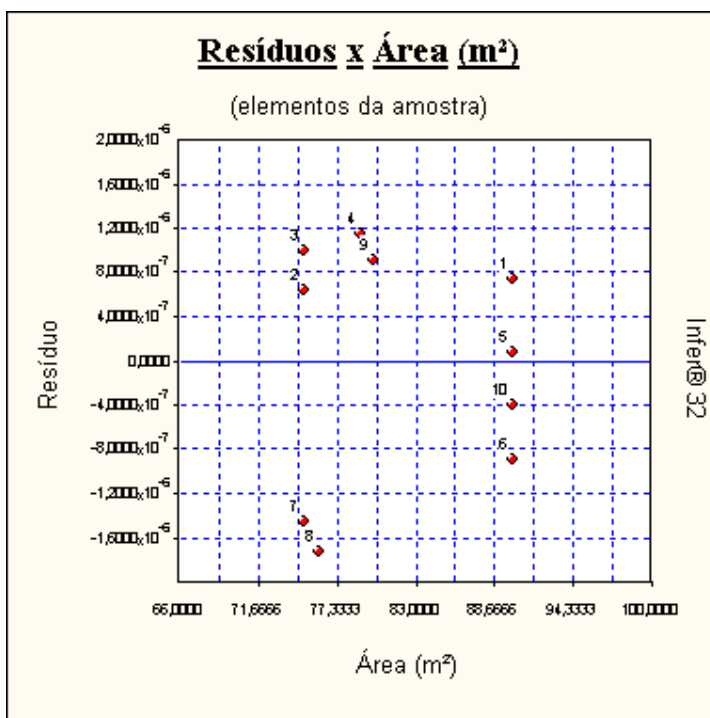
Gráfico de Autocorrelação



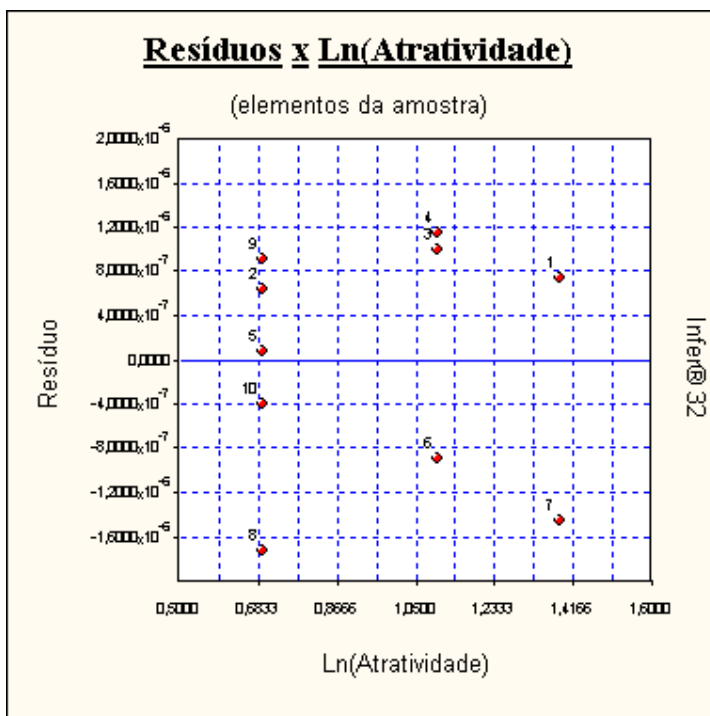
Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de autocorrelação.

Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade:



Resíduos x Variáveis Independentes



Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área (m²)	75,00	90,00	79,00
Atratividade	Média	Muito Alta	Baixa

Algumas das características do Apartamento Residencial sob avaliação encontram-se fora do intervalo da amostra.

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- Área (m²) = 79,00
- Atratividade ... = Média

Estima-se Valor Unitário R\$/m² do Apartamento Residencial = R\$/m² 14.541,66

O modelo utilizado foi:

$[Valor\ Unitário\ R\$/m²] = 1/(5,6668 \times 10^{-5} + 1,5317 \times 10^{-7} \times [Área\ (m²)] - 8,3283 \times 10^{-6} \times \ln([Atratividade]))$

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

Mínimo: R\$/m² 14.142,28
Máximo: R\$/m² 14.964,24

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau I de extrapolação em +100,0% do limite amostral superior e de -50,0% do limite amostral inferior.

Para um Área de m² 79, teremos:

Valor de Mercado obtido = R\$ 1.148.790,85
Valor de Mercado mínimo = R\$ 1.117.240,28
Valor de Mercado máximo = R\$ 1.182.175,17

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e valor estimado)

Intervalo de confiança de 80,0%:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -
Área (m²)	14.490,86	14.592,81	101,95	0,70 %
Atratividade	14.161,07	14.943,26	782,19	5,38 %
Valor estimado	14.142,28	14.964,24	821,96	5,65 %

Amplitude do intervalo de confiança (precisão): limite de 50,0% em torno do valor central da estimativa.