

MEU AVALIADOR

LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA

ITA21 - 2024

Finalidade:

Garantia Bancária

Endereço:

Rua Pompilho Marques, nº863, Jauary II, Itacoatiara - AM

MEU AVALIADOR



Rua Pompilho Marques, nº863, Jauary II, Itacoatiara - AM

LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA

Solicitante:	BEMOL
Interessado:	BEMOL
Finalidade:	Garantia Bancária
Objetivo:	Determinação do Valor de Liquidação Forçada
Normas Utilizadas:	ABNT NBR 14.653 Partes 1 e 2
Método utilizado:	Método Evolutivo com tratamento científico para a parcela do terreno
Responsável Técnico:	Henrique dos Reis Fernandes Tavares - CREA 041114040-0

Resultados da Avaliação

Enquadramento:	Grau de Fundamentação II e Precisão II		
Valor Adotado:	R\$	268.000,00	duzentos e sessenta e oito mil reais
Valor Mínimo:	R\$	267.272,63	
Valor Médio:	R\$	274.309,84	
Valor Máximo:	R\$	281.518,79	

HENRIQUE DOS
REIS FERNANDES
TAVARES:01216241
295

Assinado de forma digital por
HENRIQUE DOS REIS
FERNANDES
TAVARES:01216241295
Dados: 2024.06.04 16:50:15
-04'00'

MEU AVALIADOR



LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA

ITA21 - 2024

Solicitante: BEMOL
Interessado: BEMOL
Finalidade: Garantia Bancária
Objetivo: Determinação do Valor de Liquidação Forçada

Título de Propriedade Cartório 1º Reg. de Imóveis Lv 2 Fl 1 Matrícula 20.522

Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes: ☐ Há ressalvas ☒ Não há ressalvas

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: ☒ Urbano ☐ Rural

Endereço Rua Pompilho Marques nº 863
Bairro Jauary II Município: Itacoatiara UF: AM
CEP 69.104-352

Área do Terreno (m²)
550,00

Área da Benfeitoria (m²)
215,19

DESCRIÇÃO SINTÉTICA DO IMÓVEL:

Trata-se de um imóvel residencial, térreo, de tipologia casa, composto por: uma sala de estar, cinco quartos, um banheiro social, uma cozinha, uma área de serviço, corredor e garagem.

RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Liquidez ☐ Alta ☐ Normal ☒ Baixa

Valores Encontrados

Valor Mínimo: R\$ 267.272,63 Valor Adotado: R\$ 268.000,00
Valor Médio: R\$ 274.309,84
Valor Máximo: R\$ 281.518,79 duzentos e sessenta e oito mil reais

Local e Data: Itacoatiara - AM , 04 de junho de 2024



ANEXO IV: Relatório Fotográfico



Figura 1 - Fachada Principal



Figura 2 - Garagem -Vista 01



ANEXO IV: Relatório Fotográfico



Figura 3 - Garagem -Vista 02



Figura 4 - /Sala de estar

MEU AVALIADOR



ANEXO IV: Relatório Fotográfico

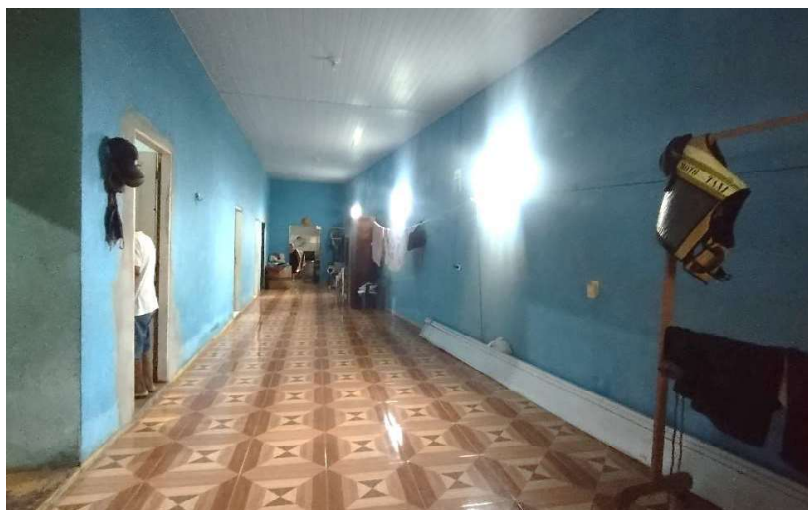


Figura 5 - Sala



Figura 6 - Quarto 01



ANEXO IV: Relatório Fotográfico



Figura 7 - Quarto 02



Figura 8 - Quarto 02_Vista 02

MEU AVALIADOR



ANEXO IV: Relatório Fotográfico



Figura 09 - Quarto 03



Figura 10 - Quarto 04

MEU AVALIADOR



ANEXO IV: Relatório Fotográfico



Figura 11 - Quarto 05



Figura 12 - Cozinha_Vista 01



ANEXO IV: Relatório Fotográfico



Figura 13 - Cozinha_Vista 02



Figura 14 - A. de Serviço



ANEXO IV: Relatório Fotográfico



Figura 15 - Quintal



Figura 16 - Corredor Externo



ANEXO IV: Relatório Fotográfico



Figura 17 - Banheiro Social

MEU AVALIADOR



CARACTERÍSTICAS DO TERRENO E DA REGIÃO

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

☒ Lote urbano ☐ Terreno Empresarial ☐ Gleba rural ☐ Gleba urbanizável

Forma: ☒ Retangular ☐ Trapezoidal ☐ Irregular ☐ _____

Dimensões:

Área: 550,00 m²

Testada Principal: 10,00 m

Profundidade Equivalente: 55,00 m

Confrontações:

10,00	Frente	com a Rua Pompilho Marques (Estrada do Japonês)
10,00	Fundos	com terras de Roque Rodrigues
55,00	Lado Direito	com terras de Antonio Biase Gomes
55,00	Lado Esquerdo	com de Jorge Vales Barros

Situação:

☒ Meio de Quadra ☐ Encravado ☐ Mais de uma frente ☐ Vila ☐ nº de Testadas

Topografia:

☒ Plano ☐ Requer Corte ☐ Abaixo do logradouro ☒ Mesmo nível logradouro

☐ Acidentado ☐ Requer Aterro ☐ Acima do logradouro ☐ Inclinado:

CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO

Infra-estrutura Urbana

☒ Escola ☒ Posto de saúde ☒ Comércio ☐ Segurança

☐ Transporte Coletivo ☐ Rede bancária ☒ Coleta de lixo ☒ Áreas de Lazer

Usos predominantes ☐ Comércio ☒ Resid. Unifamiliar ☐ Resid. Multifamiliar

MEU AVALIADOR



CARACTERÍSTICAS DAS BENFEITORIAS

SITUAÇÃO ATUAL: ☒ Ocupado ☐ Invadido ☐ Desocupado ☐ _____

INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS

☐ Quadra de esportes ☐ Playground ☐ Ar condicionado central
☐ Salão de festas ☐ Elevadores ☒ Ar condicionado individual
☐ Escada rolante ☐ Piscina ☐ _____

TIPO

☐ Casa geminada ☒ Casa isolada ☐ Conjunto Comercial ☐ Galpão
☐ Garagem ☐ Loja ☐ Apartamento ☐ _____

DIVISÃO INTERNA (quantidades)

Suítes Dormitórios Banheiros sociais Hall
 Lavabos Cozinha Sala Jantar/Estar Área de serviço

USO: ☐ Residencial ☒ Comercial ☐ Industrial ☐ Madeira

ESTRUTURA: ☐ Concreto ☐ Metálica ☒ Alvenaria ☐ Metálica

COBERTURA: ☐ Laje ☐ Telha de barro ☐ Fibro-cimento ☒ Metálica

PADRÃO: ☐ Alto ☐ Normal ☒ Baixo ☐ Popular

REV.FACHADA: ☒ Reboco/Pintura ☒ Cerâmico ☐ Mármore/Gran. ☐ Taco/Tábua

PISOS: ☒ Cimentado ☒ Cerâmico ☐ Porcelanato ☐ PVC

FORRO: ☐ Laje ☐ Madeira ☐ Gesso ☒ PVC

ESQUADRIAS: ☐ Ferro ☐ Madeira ☐ Alumínio ☒ Vidro

Nº DE PAVIMENTOS: 1 Nº DE VAGAS DE GARAGEM: Cobertas 2
Descobertas 0

MEU AVALIADOR



CARACTERÍSTICAS DAS BENFEITORIAS - Quadro de Áreas

Nº	Nome do ambiente	Área Real	Coef. Médio (ABNT)	Padrão Construtivo (IBAPE)	Coef. de Equivalência	Área Equivalente	Estado de Conservação	Idade Aparente	Fator de Depreciação
1	Residência e Área de Serviço	181,01		2.3B	0,919	166,34819	3	17	0,685
2	Garagem	34,18		2.2A	0,844	28,84792	3	15	0,709
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
18									
19									
20									

ABNT: NBR 12721:2006 - 5.7.3 Coeficientes Médios

IBAPE: TABELA DE COEFICIENTES - VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - UNIDADES ISOLADAS 2019 - IBAPE SP

Fator de Depreciação: Ross-Heidecke

MEU AVALIADOR



CARACTERÍSTICAS DAS BENFEITORIAS - Coeficientes de referência

ABNT NBR 12721:2006 - 5.7.3 Coeficientes Médios
a) garagem (subsolo): 0,50 a 0,75;
b) área privativa (unidade autônoma padrão): 1,00;
c) área privativa (salas com acabamento): 1,00;
d) área privativa (salas sém acabamento): 0,75 a 0,90;
e) área de loja sém acabamento: 0,40 a 0,60;
f) varandas: 0,75 a 1,00;
g) terraços ou áreas descobertas sobre lajes: 0,30 a 0,60;
h) estacionamento sobre terreno: 0,05 a 0,10;
i) área de projeção do terreno sém benfeitoria: 0,00; .
j) área de serviço - residência unifamiliar padrão baixo (aberta): 0,50;
k) barrilete: 0,50 a 0,75;
l) caixa d'água: 0,50 a 0,75;
m) casa de máquinas: 0,50 a 0,75; e
n) piscinas: 0,50 a 0,75
o) quintais, calçadas, jardins etc.: 0,10 a 0,30

TABELA DE ROSS-HEIDECHE - ESTADO DE CONSERVAÇÃO	
1 - Novo	1,5 - Entre novo e regular
2 - Regular	2,5 - Entre regular e reparos simples
3 - Reparos simples	3,5 - Entre reparos simples e importantes
4 - Reparos importantes	5 - Sem valor

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE				
GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE ÍNDICES - PC		
		Baixo	Médio	Alto
1. BARRACO	1.1 - Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177
	1.2 - Padrão Simples	0,178	0,203	0,234
2. CASA	2.1- Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553
	2.2- Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844
	2.3- Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221
	2.4- Padrão Simples	1,251	1,497	1,743
	2.5- Padrão Médio	1,903	2,154	2,355
	2.6 -Padrão Superior	2,356	2,656	3,008
	2.7 - Padrão Fino	3,331	3,865	4,399
	2.8 -Padrão Luxo	4,843	-	-
3. GALPÃO	3.1 - Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700
	3.2 - Padrão Simples	0,982	1,125	1,268
	3.3 - Padrão Médio	1,368	1,659	1,871
	3.4 -Padrão Superior	1,872	-	-
4. COBERTURA	4.1- Padrão Simples	0,071	0,142	0,213
	4.2- Padrão Médio	0,229	0,293	0,357
	4.3- Padrão Superior	0,333	0,486	0,639

MEU AVALIADOR



CUSTO DA BENFEITORIA E VALOR DO IMÓVEL

EDIFICAÇÃO		
Área Coberta:	215,19	m ²
Área Descoberta:	0,00	m ²
Área Real:	215,19	m ²
Área Equivalente:	195,20	m ²

PROJEÇÃO DO CUSTO DO TERRENO		
VT mín.:	R\$	67.316,66
VT méd.:	R\$	79.088,16
VT máx.:	R\$	92.918,11
Onde:		
VT = Valores do terreno obtido pelo método comparativo de dados de mercado.		

Coeficiente do valor pleno - Kp		
Composição	%	Fator
Elevadores	0	0
Instalações especiais	0	0
Fundações diretas	3	0,03
Fundações especiais	0	0
BDI (Acórdão nº 2.622/2013 TCU-Plenário)	23	0,23
Kp	126	1,26

DEMAIS DESPESAS (DD)	
TOTAL	R\$ -

CUB:	R\$ 1.806,97
Classificação:	R-1B
Fonte:	SINAPI-IBGE
Data:	abr/24

Cálculo do Valor das Benfeitorias (Vb)		
Área Construída Equivalente m ²	Ab	195,20
Custo Unitário Básico R\$/m ²	CUB	R\$ 1.806,97
Coeficiente Valor Pleno	Kp	1,26
Fator Depreciação (Média Ponderada)	Fd	0,6885
Vb = Ab.CUB.Kp.Fd	Vb	R\$ 306.003,37

Cálculo do Valor do Imóvel (Vi)		
Fator de Comercialização	FC	0,75
Valor do Terreno	VT	R\$ 79.088,16
Demais Despesas	DD	R\$ 0,00
Vi = (Vt + Vb + DD) . FC	Vi	R\$ 288.818,64

MEU AVALIADOR



PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

- 1 - Admito como de boa fé e confiáveis as informações e documentações que me foram fornecidas, bem como os dados colhidos durante a pesquisa, necessária à formação da amostra que possibilitou a elaboração do presente trabalho.
- 2 - Tendo em vista que todas as amostras utilizadas no presente trabalho foram oriundas de ofertas, reduziu-se 10% sobre o valor médio do intervalo de confiança, para a parcela do terreno.
- 3 - Tendo em vista que o objetivo do presente laudo é determinar o valor de liquidação forçada, utilizou-se o valor venal em três cenários possíveis (pessimista, realista e otimista devido à liquidez do avaliando ser baixa, adotou-se o cenário pessimista como valor de liquidação forçada.
- 4 - O valor de mercado obtido de R\$ 288.818,64.

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

a) A partir da coleta de informações de profissionais que trabalham no ramo imobiliário da cidade pude constatar que o mercado de imóveis na região, que está inserido o imóvel avaliando encontra-se em recuperação.

b) Para a tipologia em questão observa-se quantidade média de dados disponíveis para a comercialização e nível de demanda **baixa**.

Absorção e Liquidez: baixa; Número de Oferta: baixa.

MÉTODO PARA IDENTIFICAR O VALOR DO BEM E TRATAMENTO DE DADOS UTILIZADOS

a) A metodologia avaliatória aplicada no presente trabalho para a determinação do valor do avaliando se embasou nos preceitos da norma NBR-14.653-1:2019 e NBR-14.653-2:2011 (Norma Brasileira para Avaliação de bens – Parte 1- Procedimentos Gerais e Parte 2 - Imóveis Urbanos) da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, foi o Método Evolutivo com Tratamento Científico dos dados de mercado para a parcela do terreno, obtidos em pesquisa realizada na cidade, utilizando modelos de regressão linear.

b) Todas as amostras utilizadas no presente trabalho são oriundas de **ofertas**.

MEU AVALIADOR



ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

CLASSIFICAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO ENCONTRADO PARA O TERRENO

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis	Completa quanto as variáveis	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis	4 (k+1), onde k é o número de variáveis	3 (k+1), onde k é o número de variáveis	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 todas os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
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 à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, 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 modulo	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 para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

TOTAL: 15

MEU AVALIADOR



ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

CLASSIFICAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO ENCONTRADO PARA O CUSTO DE REEDIÇÃO DA BENFEITORIA

Graus de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	2
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	2
3	Depreciação Física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2

TOTAL: 6

Graus de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado	Justificado	Arbitrado	1

TOTAL: 5

Amplitude: 32%

MEU AVALIADOR



MODELO ADOTADO

No ANEXO I - Relatório Estatístico - Regressão Linear, apresento os elementos que compõem o cálculo científico utilizando estatística inferencial obtidos a partir do software SISDEA com simulação de um modelo de regressão linear múltipla com utilização das seguintes variáveis independentes:

Área total, Atratividade e Ano.

Equação de regressão:

Valor unitário = $+3,239272229E+291 * e^{(+0,4106567274 * \ln(\text{Área total}) * e^{(+0,795411167 * \text{Atratividade}) * e^{(-0,3314094134 * \text{Ano})}}$

Adotou-se o valor mínimo do intervalo de confiança tendo em vista que todos os dados utilizados na inferência estatística foram oriundos de ofertas, ressalta-se que o limite do campo de arbítrio (15%) foi respeitado.

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

GRAU DE PRECISÃO: II

ENCERRAMENTO

ANEXO I: Relatório Estatístico - Regressão Linear;

ANEXO II: Croqui de Localização do Imóvel Avaliando;

ANEXO III: Elementos da Amostra com a identificação dos dados de mercado efetivamente utilizados no modelo final;

ANEXO IV: Relatório Fotográfico do Avaliando;

ANEXO V: Documentação do Imóvel.

MEU AVALIADOR



ANEXO I: Relatório Estatístico - Regressão Linear

Modelo:

Itacoatiara

Data de Referência:

terça-feira, 4 de junho de 2024

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 550,00
- Atratividade = 2,00
- Ano = 2.023,00
- Ref =
- Informante =
- Telefone do informante =
- Endereço = Rua Pompilho Marques, Jauary II, 863
- Código =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (14,88%) = 122,39
 - Médio = 143,80
 - Máximo (17,49%) = 168,94
- Valor Total
 - Mínimo = 67.316,66
 - Médio = 79.088,16
 - Máximo = 92.918,11
- Intervalo Predição
 - Mínimo = 61.241,59
 - Máximo = 102.135,44
 - Mínimo (22,57%) = 111,35
 - Máximo (29,14%) = 185,70
 -
 - Campo de Arbitrio
 - RL Mínimo = 122,23
 - RL Máximo = 165,37

MEU AVALIADOR



ANEXO I: Relatório Estatístico - Regressão Linear



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Henrique
Modelo:	Itacoatiara
Data do modelo:	terça-feira, 4 de junho de 2024
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	21
Dados utilizados no modelo:	16

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Ref	Texto			Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Código	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	Sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m²	Sim
Atratividade	Numérica	Dicotomica		Sim
Ano	Numérica	Dicotomica		Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Não
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área total	200,00	9.000,00	8.800,00	970,59
Atratividade	1,00	2,00	1,00	1,31
Ano	2.021,00	2.023,00	2,00	2.021,38
Valor unitário	49,34	500,00	450,66	163,37

MEU AVALIADOR



ANEXO I: Relatório Estatístico - Regressão Linear



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,9767570 / 0,9725651
Coefficiente de determinação:	0,9540541
Fisher - Snedecor:	83,06
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	68%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

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

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	5,342	3	1,781	83,059
Não Explicada	0,257	12	0,021	
Total	5,599	15		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +671,249048 + 0,4106567274 * \ln(\text{Área total}) + 0,795411167 * \text{Atratividade} - 0,3314094134 * \text{Ano}$

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):

$\text{Valor unitário} = +3,239272229E+291 * e^{(+0,4106567274 * \ln(\text{Área total}) + 0,795411167 * \text{Atratividade} - 0,3314094134 * \text{Ano})}$

MEU AVALIADOR



ANEXO I: Relatório Estatístico - Regressão Linear



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):

Valor unitário = $+3,309463055E+291 * e^{(+0,4106567274 * \ln(\text{Área total}) * e^{(+0,795411167 * \text{Atratividade}) * e^{(-0,3314094134 * \text{Ano})}}$

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):

Valor unitário = $+3,345126779E+291 * e^{(+0,4106567274 * \ln(\text{Área total}) * e^{(+0,795411167 * \text{Atratividade}) * e^{(-0,3314094134 * \text{Ano})}}$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	ln(x)	7,98	0,00
Atratividade	x	9,23	0,00
Ano	x	-5,89	0,01
Valor unitário	ln(y)	5,91	0,01

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área total	x1	0,00	0,35	0,53	0,62
Atratividade	x2	0,35	0,00	0,02	0,84
Ano	x3	0,53	0,02	0,00	-0,09
Valor unitário	y	0,62	0,84	-0,09	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área total	x1	0,00	0,80	0,90	0,92
Atratividade	x2	0,80	0,00	0,77	0,94
Ano	x3	0,90	0,77	0,00	0,86
Valor unitário	y	0,92	0,94	0,86	0,00

MEU AVALIADOR



ANEXO I: Relatório Estatístico - Regressão Linear



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	5,81	5,57	0,24	4,1122%	1,631554	0,24788200
2	5,02	5,17	-0,15	-3,0429%	-1,043458	0,21542200
3	5,45	5,51	-0,06	-1,0858%	-0,404091	0,01654500
4	5,12	5,06	0,06	1,1050%	0,386108	0,01731100
5	4,72	4,63	0,09	1,9795%	0,637939	0,01330700
7	4,61	4,61	0,00	-0,0686%	-0,021591	0,00001500
9	4,44	4,44	0,00	0,0186%	0,005647	0,00000100
10	4,42	4,61	-0,19	-4,1947%	-1,267104	0,05230100
11	5,34	5,39	-0,05	-0,8963%	-0,326848	0,01410400
13	4,73	4,48	0,25	5,3258%	1,721626	0,10942700
15	4,48	4,53	-0,06	-1,2535%	-0,383315	0,00499200
16	4,61	4,53	0,07	1,5572%	0,489776	0,00814900
17	5,39	5,60	-0,21	-3,8758%	-1,426244	0,18481300
18	3,90	3,95	-0,05	-1,3393%	-0,356635	0,08071800
19	4,27	4,29	-0,02	-0,5796%	-0,168994	0,00709400
20	6,21	6,14	0,08	1,2384%	0,525629	0,86136400

MEU AVALIADOR



ANEXO I: Relatório Estatístico - Regressão Linear



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
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 conferidas 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	2
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 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	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 para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3



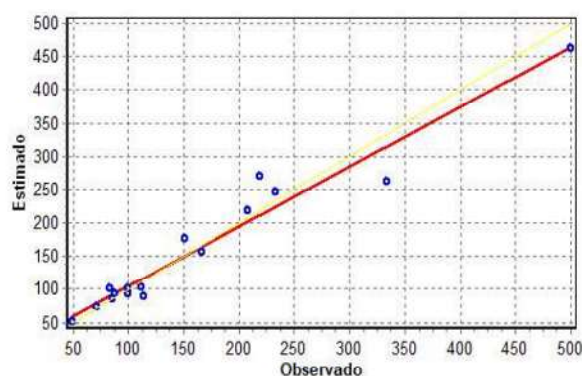
ANEXO I: Relatório Estatístico - Regressão Linear



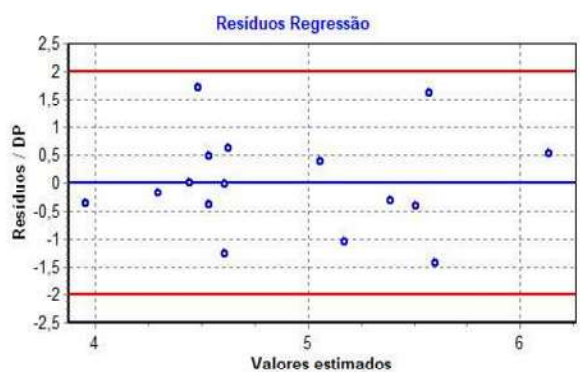
Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



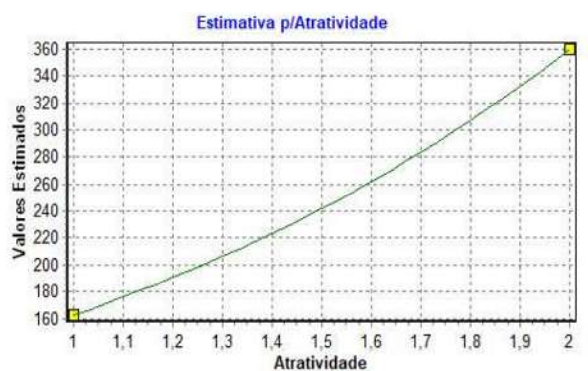
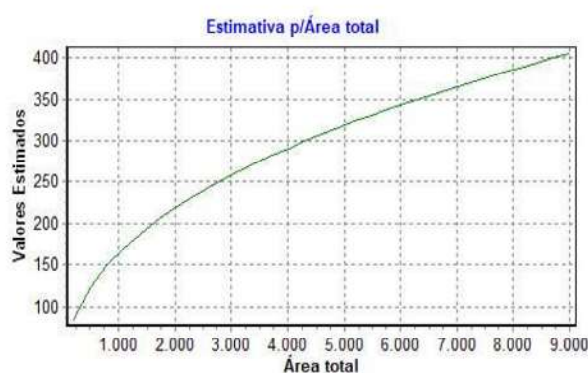


ANEXO I: Relatório Estatístico - Regressão Linear



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



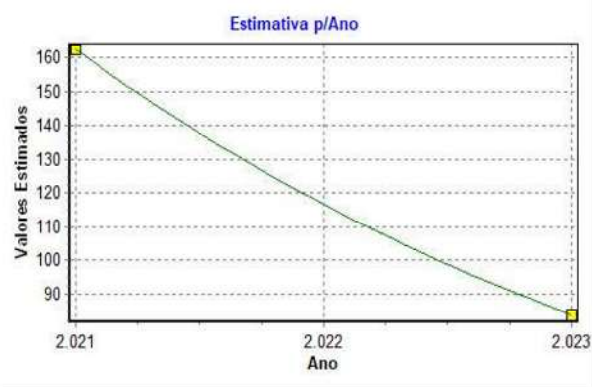
MEU AVALIADOR



ANEXO I: Relatório Estatístico - Regressão Linear

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear



MEU AVALIADOR



ANEXO I: Relatório Estatístico - Regressão Linear



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Ref	Informante	Telefone do informante	Endereço
1		1		92459868	
2		2		92459868	rua cel. Igrejas lopes
3		3		988172471	
4		4		991357963	
5		5		91254627	
6	*	6		996316297	
7		7		92754614	
8	*	8		92294580	
9		9		93770564	
10		10		991179366	
11		11	Thays	99226-1658	rua rui barbosa
12	*	12	Osvaldo	991533105	rua 4
13		13	Osvaldo	991533105	
14	*	14	Gilmara	99430-3786	
15		15	Moyss	9162-5293	
16		16			
17		17	Ricardo	98457-2496	
18		1	Sol		
19		2	Jackson M.	(92) 99508-5575	Ao lado da Escola Municipal Maria Constança (em frente aUBS-de Novo Remanso)
20		3	Cordovil	(92) 99153-3105	Av. Armindo Auzier esquina com Rua Nossa Senhora do Rosário
21	*	4	Ana Nilce Mendes Doce	(92) 99408-1587	Rua Benjamim Constant

ID	Desabilitado	Código
1		
2		
3		
4		
5		
6	*	
7		

MEU AVALIADOR



ANEXO I: Relatório Estatístico - Regressão Linear



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

8	*	
9		
10		
11		923696358
12	*	916556418
13		870337137
14	*	915687618
15		913366726
16		911461367
17		906198960
18		1261814496
19		1249616123
20		1156671163
21	*	295614437

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área total	Atratividade	Ano	Valor total	Valor unitário
1		450,00	2,00	2.021,00	150.000,00	333,33
2		1.188,00	1,00	2.021,00	180.000,00	151,52
3		387,00	2,00	2.021,00	90.000,00	232,56
4		900,00	1,00	2.021,00	150.000,00	166,67
5		312,50	1,00	2.021,00	35.000,00	112,00
6	*	600,00	1,00	2.021,00	170.000,00	283,33
7		300,00	1,00	2.021,00	30.000,00	100,00
8	*	900,00	1,00	2.021,00	30.000,00	33,33
9		200,00	1,00	2.021,00	17.000,00	85,00
10		300,00	1,00	2.021,00	25.000,00	83,33
11		288,00	2,00	2.021,00	60.000,00	208,33
12	*	100.000,00	2,00	2.021,00	85.000,00	0,85
13		220,00	1,00	2.021,00	25.000,00	113,64
14	*	625,00	2,00	2.021,00	50.000,00	80,00
15		250,00	1,00	2.021,00	22.000,00	88,00
16		250,00	1,00	2.021,00	25.000,00	100,00
17		480,00	2,00	2.021,00	105.000,00	218,75
18		304,00	1,00	2.023,00	15.000,00	49,34
19		700,00	1,00	2.023,00	50.000,00	71,43
20		9.000,00	2,00	2.023,00	4.500.000,00	500,00
21	*	1.700,00	2,00	2.023,00	850.000,00	500,00

MEU AVALIADOR



ANEXO I: Relatório Estatístico - Regressão Linear



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	122,39	125,05	126,39	14,88%	II
Valor Médio	143,80	146,91	148,50	-	
Valor Máximo	168,94	172,60	174,46	17,49%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Ref		-
Informante		-
Telefone do informante		-
Endereço	Rua Pompilho Marques, Jauary II, 863	-
Código		-
Área total	550,00	Não
Atratividade	2,00	Não
Ano	2.023,00	Não

MEU AVALIADOR



ANEXO I: Relatório Estatístico - Regressão Linear

Estimativa de Valor Forçado para Imóveis

	ao ano	ao mês
Taxa de Atratividade Mínima - IPCA (IBGE) acumulado 12 meses (abr/24)	3,69%	0,30%

Taxa acrescer de interesse da Administração	1,25%	0,10%
---	-------	-------

Taxa de Atratividade Total	4,94%	0,40%
----------------------------	-------	-------

Valor do Imóvel	R\$ 288.818,64	Mês de Referência	jun/24
-----------------	----------------	-------------------	--------

Prazos estimados para absorção pelo Mercado

Cenário Pessimista	Cenário Realista	Cenário Otimista
18 meses	12 meses	6 meses
dezembro/25	junho/25	dezembro/24

Despesas Mensais:		R\$ 85,00
Condomínio		
Segurança		
Energia	R\$ 50,00	
Água/Esgoto	R\$ 35,00	
Administrativas		
Outras		

Despesas Anuais:		R\$ -
Mês de Lançamento da despesa:	Março	

Imóvel Ocupado?	NÃO
-----------------	-----

Imóvel possui dívidas?	NÃO
------------------------	-----

RESULTADOS		
Cenário Pessimista	Cenário Realista	Cenário Otimista
R\$ 267.272,63	R\$ 274.309,84	R\$ 281.518,79
7,46%	5,02%	2,53%
Descontos		

MEU AVALIADOR



ANEXO I: Relatório Estatístico - Regressão Linear

MEMORIAL DE CÁLCULO - CENÁRIO OTIMISTA

Taxa (a.m.)	0,40%
Despesa mensal	R\$ 85,00
Prazo (meses)	6
Valor Avaliação	R\$ 288.818,64
Data de referência	jun/24
Dívidas	R\$ -

Despesa anual	R\$ -
Mês referência	Março

VLF	Σ Valor Presente + Juros da Dívida	R\$ 281.518,79
-----	------------------------------------	----------------

Mês	Data Ref.	Receita	Despesas		Resultado	Valor Presente	Juros da Dívida
			Mensal	Anual			
0	jun/24	-					
1	jul/24	-	85,00	-	-85,00	-84,66	-
2	ago/24	-	85,00	-	-85,00	-84,32	-
3	set/24	-	85,00	-	-85,00	-83,98	-
4	out/24	-	85,00	-	-85,00	-83,64	-
5	nov/24	-	85,00	-	-85,00	-83,31	-
6	dez/24	288.818,64	-	-	288.818,64	281.938,70	-
7		-	-	-	-	-	-
8		-	-	-	-	-	-
9		-	-	-	-	-	-
10		-	-	-	-	-	-
11		-	-	-	-	-	-
12		-	-	-	-	-	-
13		-	-	-	-	-	-
14		-	-	-	-	-	-
15		-	-	-	-	-	-
16		-	-	-	-	-	-
17		-	-	-	-	-	-
18		-	-	-	-	-	-
19		-	-	-	-	-	-
20		-	-	-	-	-	-
21		-	-	-	-	-	-
22		-	-	-	-	-	-
23		-	-	-	-	-	-
24		-	-	-	-	-	-

MEU AVALIADOR



ANEXO I: Relatório Estatístico - Regressão Linear

MEMORIAL DE CÁLCULO - CENÁRIO REALISTA

Taxa (a.m.)	0,40%
Despesa mensal	R\$ 85,00
Prazo (meses)	12
Valor Avaliação	R\$ 288.818,64
Data de referência	jun/24
Dívidas	R\$ -

Despesa anual	R\$ -
Mês referência	Março

VLF	Σ Valor Presente + Juros da Dívida	R\$ 274.309,84
-----	------------------------------------	----------------

Mês	Data Ref.	Receita	Despesas		Resultado	Valor Presente	Juros da Dívida
			Mensal	Anual			
0	jun/24	-					
1	jul/24	-	85,00	-	-85,00	-84,66	-
2	ago/24	-	85,00	-	-85,00	-84,32	-
3	set/24	-	85,00	-	-85,00	-83,98	-
4	out/24	-	85,00	-	-85,00	-83,64	-
5	nov/24	-	85,00	-	-85,00	-83,31	-
6	dez/24	-	85,00	-	-85,00	-82,98	-
7	jan/25	-	85,00	-	-85,00	-82,64	-
8	fev/25	-	85,00	-	-85,00	-82,31	-
9	mar/25	-	85,00	-	-85,00	-81,98	-
10	abr/25	-	85,00	-	-85,00	-81,65	-
11	mai/25	-	85,00	-	-85,00	-81,32	-
12	jun/25	288.818,64	-	-	288.818,64	275.222,65	-
13		-	-	-	-	-	-
14		-	-	-	-	-	-
15		-	-	-	-	-	-
16		-	-	-	-	-	-
17		-	-	-	-	-	-
18		-	-	-	-	-	-
19		-	-	-	-	-	-
20		-	-	-	-	-	-
21		-	-	-	-	-	-
22		-	-	-	-	-	-
23		-	-	-	-	-	-
24		-	-	-	-	-	-

MEU AVALIADOR



ANEXO I: Relatório Estatístico - Regressão Linear

MEMORIAL DE CÁLCULO - CENÁRIO PESSIMISTA

Taxa (a.m.)	0,40%
Despesa mensal	R\$ 85,00
Prazo (meses)	18
Valor Avaliação	R\$ 288.818,64
Data de referência	jun/24
Dívidas	R\$ -

Despesa anual	R\$ -
Mês referência	Março

VLF	Σ Valor Presente + Juros da Dívida	R\$ 267.272,63
-----	---------------------------------------	----------------

Mês	Data Ref.	Receita	Despesas		Resultado	Valor Presente	Juros da Dívida
			Mensal	Anual			
0	jun/24	-					
1	jul/24	-	85,00	-	-85,00	-84,66	-
2	ago/24	-	85,00	-	-85,00	-84,32	-
3	set/24	-	85,00	-	-85,00	-83,98	-
4	out/24	-	85,00	-	-85,00	-83,64	-
5	nov/24	-	85,00	-	-85,00	-83,31	-
6	dez/24	-	85,00	-	-85,00	-82,98	-
7	jan/25	-	85,00	-	-85,00	-82,64	-
8	fev/25	-	85,00	-	-85,00	-82,31	-
9	mar/25	-	85,00	-	-85,00	-81,98	-
10	abr/25	-	85,00	-	-85,00	-81,65	-
11	mai/25	-	85,00	-	-85,00	-81,32	-
12	jun/25	-	85,00	-	-85,00	-81,00	-
13	jul/25	-	85,00	-	-85,00	-80,67	-
14	ago/25	-	85,00	-	-85,00	-80,35	-
15	set/25	-	85,00	-	-85,00	-80,03	-
16	out/25	-	85,00	-	-85,00	-79,71	-
17	nov/25	-	85,00	-	-85,00	-79,39	-
18	dez/25	288.818,64	-	-	288.818,64	268.666,57	-
19		-	-	-	-	-	-
20		-	-	-	-	-	-
21		-	-	-	-	-	-
22		-	-	-	-	-	-
23		-	-	-	-	-	-
24		-	-	-	-	-	-

MEU AVALIADOR



ANEXO I: Relatório Estatístico - Regressão Linear

TABELA DE COEFICIENTES - VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - UNIDADES ISOLADAS 2019 - IBAPE SP (Página 39)

V. TABELA DE COEFICIENTES

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
			Mínimo	Médio	Máximo		
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 - Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177	5	0%
		1.2 - Padrão Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 - Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		2.2 - Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		2.3 - Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		2.4 - Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		2.5 - Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		2.6 - Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		2.7 - Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		2.8 - Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1 - Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		3.2 - Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		3.3 - Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		3.4 - Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 - Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		4.2 - Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		4.3 - Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cuja data de referência do valor seja a partir da data de validade dos índices, deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.



MEU AVALIADOR

ANEXO I: Relatório Estatístico - Regressão Linear

Custos médios e índices, segundo as áreas geográficas						
Unidade Geográfica	Unidade	Reais	Número-índice	Custo médio m² - variação percentual em doze meses	Custo médio m² - variação percentual no ano	Custo médio m² - variação percentual no mês
Varíavel	Custo médio m² - moeda corrente			%	%	%
Acre	1.894,79	1.005,48	4,27	1,01	-0,05	
Alagoas	1.574,87	786,63	3,02	0,72	-0,09	
Amapá	1.750,17	850,04	6,13	3,14	1,51	
Amazonas	1.806,97	884,54	4,54	0,78	0,02	
Bahia	1.622,34	858,82	0,20	1,76	1,54	
Brasil	1.736,37	869,11	2,51	0,82	0,41	
Ceará	1.611,66	930,98	3,84	1,89	0,02	
Centro-Oeste	1.757,56	897,07	1,67	0,14	0,04	
Distrito Federal	1.781,12	786,62	0,96	-0,65	-0,01	
Espírito Santo	1.581,43	877,31	2,35	0,17	0,41	
Goiás	1.710,62	903,58	1,41	0,09	0,02	
Maranhão	1.670,08	880,01	4,86	0,97	0,13	
Mato Grosso	1.823,83	1.040,29	2,73	1,23	0,13	
Mato Grosso do Sul	1.689,49	794,67	1,18	-0,72	0,00	
Minas Gerais	1.648,61	907,27	0,76	2,28	1,80	
Nordeste	1.618,44	874,23	2,58	1,21	0,44	
Norte	1.790,99	892,41	3,68	1,05	0,18	
Paraná	1.830,16	875,16	3,78	0,31	0,12	
Paraná	1.671,41	924,31	4,23	1,21	0,64	
Pará	1.744,44	836,40	2,32	0,68	0,08	
Pernambuco	1.564,52	836,38	0,92	-0,31	-0,31	
Piauí	1.633,17	1.085,42	5,01	1,13	0,07	
Rio Grande do Norte	1.652,05	832,76	5,96	2,10	0,14	
Rio Grande do Sul	1.735,48	787,56	3,37	0,06	0,00	
Rio de Janeiro	1.909,57	870,18	3,70	0,79	0,05	
Rondônia	1.840,43	1.026,27	3,94	0,94	0,24	
Roraima	1.901,89	789,96	6,26	1,55	0,29	
Santa Catarina	1.992,16	1.078,61	3,94	0,25	0,10	
Sergipe	1.549,25	823,20	1,74	1,28	-0,25	
Sudeste	1.779,23	851,71	2,01	0,85	0,65	
Sul	1.847,03	883,36	3,73	0,24	0,08	
São Paulo	1.821,57	822,50	1,99	0,16	0,30	
Tocantins	1.842,03	968,48	3,84	2,00	0,18	

Anal de Pesquisa de Custos e Índices de Construção Civil

Plano de Pesquisa de Custos e Índices de Construção Civil

MEU AVALIADOR



ANEXO II: Croqui de Localização



MEU AVALIADOR



ANEXO III: Elementos das Amostras

nº	Ref	Informante	Telefone	Endereço	Código	Área do Terreno (m²)	Atratividade	Ano	Valor Total
1	1		92459868	rua cel. Igrejas lopes		450	2	2021	R\$ 150.000,00
2	2		92459868			1188	1	2021	R\$ 180.000,00
3	3		988172471			387	2	2021	R\$ 90.000,00
4	4		991357963			900	1	2021	R\$ 150.000,00
5	5		91254627			312,5	1	2021	R\$ 35.000,00
6	6		996316297			600	1	2021	R\$ 170.000,00
7	7		92754614			300	1	2021	R\$ 30.000,00
8	8		92294580			900	1	2021	R\$ 30.000,00
9	9		93770564			200	1	2021	R\$ 17.000,00
10	10		991179366			300	1	2021	R\$ 25.000,00
11	11	Thays	99226-1658	rua rui barbos	923696358	288	2	2021	R\$ 60.000,00
12	12	Oswaldo	991533105	rua 4	916556418	100000	2	2021	R\$ 85.000,00
13	13	Oswaldo	991533105		870337137	220	1	2021	R\$ 25.000,00
14	14	Gilmara	99430-3786		915687618	625	2	2021	R\$ 50.000,00
15	15	Moyss	9162-5293		913366726	250	1	2021	R\$ 22.000,00
16	16				911461367	250	1	2021	R\$ 25.000,00
17	17	Ricardo	98457-2496		906198960	480	2	2021	R\$ 105.000,00
18	1	Sol			1261814496	304	1	2023	R\$ 15.000,00
19	2	Jackson M.	(92) 99508-5575	Constança (ei	1249616123	700	1	2023	R\$ 50.000,00
20	3	Cordovil	(92) 99153-3105	ina com Rua N	1156671163	9000	2	2023	R\$ 4.500.000,00
21	4	Ana Nilce Mendes Doce	(92) 99408-1587	Benjamim Con:	295614437	1700	2	2023	R\$ 850.000,00

MEU AVALIADOR



ANEXO III: Elementos das Amostras

nº	Ref	link
1	1	
2	2	
3	3	
4	4	
5	5	
6	6	
7	7	
8	8	
9	9	
10	10	
11	11	https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/terrenos/terreno-em-itacoatiara-923696358#
12	12	https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/terrenos/terreno-em-itacoatiara-100-x-100-916556418
13	13	https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/terrenos/terreno-em-itacoatiara-no-bairro-jardim-amanda-870337137#
14	14	https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/terrenos/terreno-915687618#
15	15	https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/terrenos/vende-se-um-terreno-913366726
16	16	https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/terrenos/terreno-911461367
17	17	https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/terrenos/vendo-terreno-com-obras-iniciadas-906198960#
18	1	https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/terrenos/terreno-em-itacoatiara-1261814496?lis=listing_1100
19	2	https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/terrenos/vende-se-lotes-novo-remanso-itacoatiara-am-1249616123?lis=listing_1100
20	3	https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/terrenos/terreno-em-area-comercial-no-centro-geografico-de-itacoatiara-com-9-000m-1156671163?lis=listing_1100
21	4	https://am.mgmoveis.com.br/vendo1excelente1terreno1itacoatiara1venda1am1itacoatiara-295614437

MEU AVALIADOR



ANEXO III: Elementos da Amostra



1



2

MEU AVALIADOR



ANEXO III: Elementos da Amostra



3



4

MEU AVALIADOR



ANEXO III: Elementos da Amostra



5



6

MEU AVALIADOR



ANEXO III: Elementos da Amostra



7



8

MEU AVALIADOR



ANEXO III: Elementos da Amostra



9



10

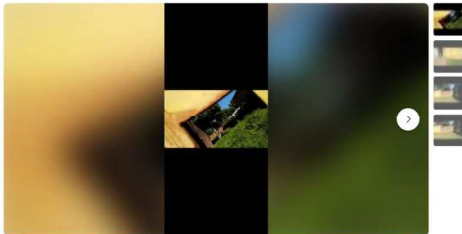
MEU AVALIADOR



ANEXO III: Elementos da Amostra

Terreno em Itacoatiara

Publicado em 27/08 às 03:06 - id: 923896308



R\$ 60.000

Thaysvians123

Chat

Último acesso há 2 horas

Verificado com:

Não OLX desde julho de 2017

Ver todos os anúncios

Como você avalia sua experiência de comprar e vender imóveis na OLX?

Comente aqui

Dicas de segurança

Não faça pagamentos antes de verificar o que...

Ver todas as dicas.



11

Amazonas > Região de Manaus > Terrenos, sítios e fazendas > Outras cidades > Itacoatiara

Terreno em Itacoatiara 100 x 100

Publicado em 18/08 às 16:56 - id: 910556435



R\$ 85.000

Osvaldo

(92) 9915... ver número

Chat

Último acesso há 11 min

Verificado com:

Não OLX desde maio de 2014

Ver todos os anúncios

Como você avalia sua experiência de comprar e vender imóveis na OLX?

Comente aqui

Dicas de segurança

Não faça pagamentos antes de verificar o que...

Ver todas as dicas.



12

MEU AVALIADOR



ANEXO III: Elementos da Amostra

Terreno em Itacoatiara no Bairro Jardim Amanda

Publicado em 07/08 às 16:00 - ref: 8039121127



R\$ 25.000

Terreno no Bairro Jardim Amanda medindo 10x22 todo plano em rua asfaltada pronto para construir, energia elétrica e água de fácil acesso, próximo da UPA, UEA, CETAM E SUPERMERCADO Escolas e centro de evento. Uma ótima oportunidade de negócio!
Aceito proposta!
Para mais informações ligue para: (92) 991533105

R\$ 25.000

Ocvaldo
(92) 9915... ver número
Chat
Último acesso há 33 min

Verificado com:
Na OLX desde maio de 2014
Ver todos os anúncios

Como você avalia sua experiência de comprar e vender imóveis na OLX?

Comente aqui

Dicas de segurança
Não faça pagamentos antes de verificar o que...
Ver todas as dicas

13

Terreno

Publicado em 06/08 às 20:21 - ref: 915807618



R\$ 50.000

Vendo terreno na rua girassol, bairro Jardim Adriana, rua asfaltada, medindo 25x25 todo documentado. Localizado em Itacoatiara-AM
Interessados ligar para 92 99430-3706 ou 92 994439941

R\$ 50.000

Gilmara Matos
(92) 9943... ver número
Chat
Último acesso há 12 horas

Verificado com:
Na OLX desde junho de 2021
Ver todos os anúncios

Como você avalia sua experiência de comprar e vender imóveis na OLX?

Comente aqui

Dicas de segurança
Não faça pagamentos antes de verificar o que...
Ver todas as dicas

14

MEU AVALIADOR



ANEXO III: Elementos da Amostra

vende-se um terreno

Publicado em 02/09 às 20:17 - ID: 913308726



R\$ 22.000

TERRENO PLANO MEDINDO 10X25 NA BEIRA DA PISTA, RUA ASFALTADA, PRÓXIMO DO COLÉGIO Escola Chibby Celli Abrahim 2ª RUA, PRÓXIMO A RUA PRINCIPAL, PRÓXIMO DE SUPERMERCADOS E POSTO DE SAÚDE, Rua São Paulo, BAIRRO Manoel Amed 69101-736 - ITACATUBA - AM

VALOR 21.000,00. * TROCO POR CARRO UTILITÁRIO DO MEU GOSTO.

INTERESSADOS USAR NO NUMERO 92 9162-5293 (RAFAEL) 92 98847-0887 (MOISÉS)

R\$ 22.000

Moys

Chat

Último acesso há 6 dias

Verificado com: WhatsApp, Telegram, Facebook

Não OLX desde novembro de 2018

Ver todos os anúncios

Como você avalia sua experiência de comprar e vender imóveis na OLX?

Comente aqui

Dicas de segurança

Não faça pagamentos antes de verificar o que...

Ver todas as dicas

zap Encontre os melhores lançamentos

15

Terreno

Publicado em 28/07 às 17:06 - ID: 911461367



R\$ 25.000

Vende-se um Terreno medindo 10mx25m Localizado a Rua Neen, Jardim Lorena - Itacatubá

R\$ 25.000

Vem Usar Mary Kay

Chat

Último acesso há 4 dias

Verificado com: WhatsApp, Telegram, Facebook

Não OLX desde novembro de 2018

Ver todos os anúncios

Como você avalia sua experiência de comprar e vender imóveis na OLX?

Comente aqui

Dicas de segurança

Não faça pagamentos antes de verificar o que...

Ver todas as dicas

16

MEU AVALIADOR



ANEXO III: Elementos da Amostra

Vendo terreno com obras iniciadas!

Publicado em 15/07 às 12:10 - id: 906189960



R\$ 120.000
R\$ 105.000

Vendo lindo terreno no município de Itacoatiara com 16 de frente e 30 de fundo com obras já iniciadas para apartamentos fica localizado no bairro do mutirão ao próximo a Igreja Nossa Senhora do Aparecida mais informações no whatsapp 98457-2496 Ricardo!

R\$ 105.000

Ricardo F.

[Chat](#)

Último acesso há 3 dias

Verificado com No OLX desde agosto de 2020

[Ver todos os anúncios](#)

Como você avalia sua experiência de comprar e vender imóveis na OLX?

[Comente aqui](#)

Dicas de segurança

Não faça pagamentos antes de verificar o que...
[Ver todas as dicas.](#)

17

[Buscar](#)

[Página do Profissional](#) [Terminar anúncio](#) [Meus Anúncios](#) [Chat](#) [Notificações](#) [Favoritos](#) [Anúncios](#)

[Terminar anúncio](#) [Página do Profissional](#) [Terminar anúncio](#) [Meus Anúncios](#) [Chat](#) [Notificações](#) [Favoritos](#) [Anúncios](#)



R\$ 15.000

Venda

Condição: Não Informado

[Chat](#)

Sol

Último acesso há 10 horas

No OLX desde 2022

Recepção: Manual - Atal

[Acesse perfil do anunciante](#)

Informações verificadas

E-mail

Telefone

Facebook

Terreno em Itacoatiara

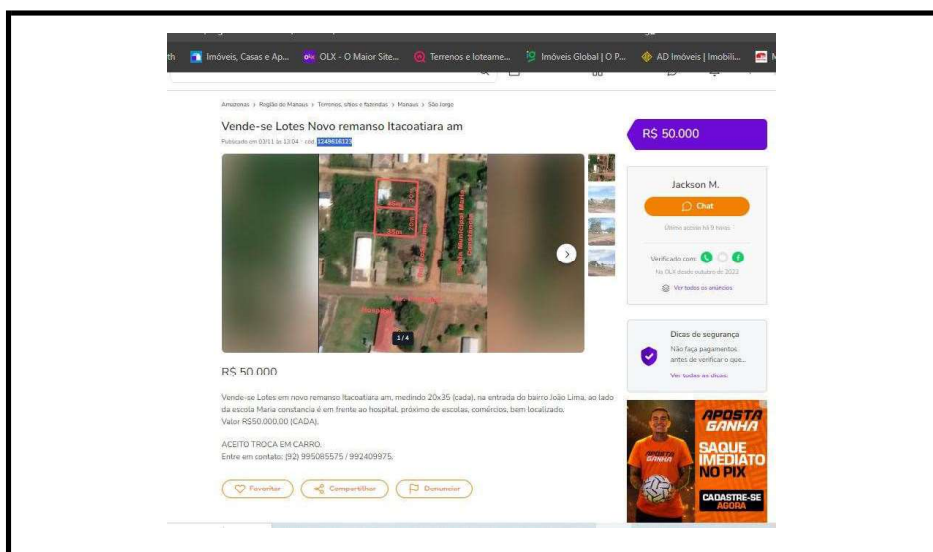
Vendo Terreno em Itacoatiara, tem 8 de frente por 38 de fundo. Água e luz é só pagar para o nome. Rua asfaltada, com boa vizinhança. O terreno tem documento, negociação direta no cartório fica localizado no bairro **Barro Branco** ótimo para quem tem família grande, o terreno é grande e espaçoso.

18

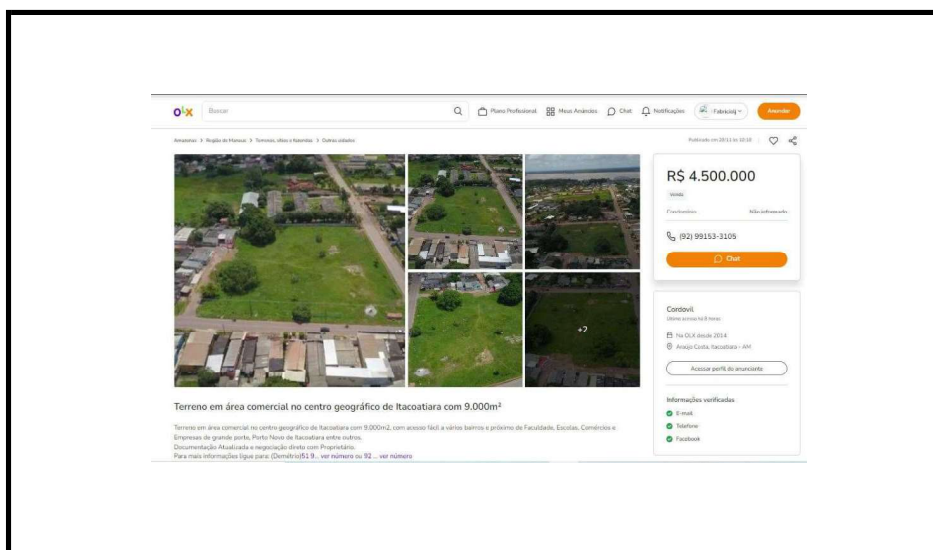
MEU AVALIADOR



ANEXO III: Elementos da Amostra



19

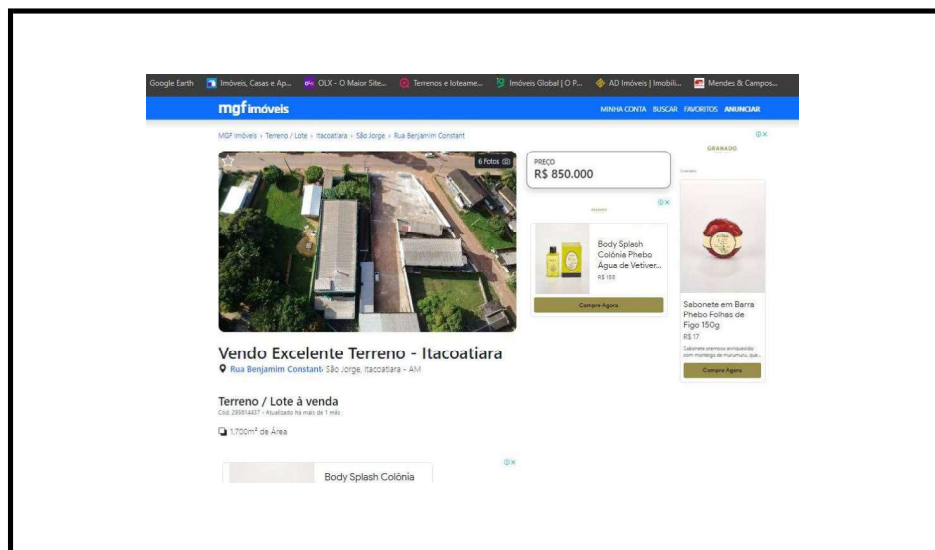


20

MEU AVALIADOR



ANEXO III: Elementos da Amostra



21

