

# MEU AVALIADOR

## LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA

ITA22 - 2024

Finalidade:

Garantia Bancária

Endereço:

Rua Professora Rita de Cássia (Rua 3), nº3975, Tiradentes ,  
Itacoatiara - AM

# MEU AVALIADOR



Rua Professora Rita de Cássia (Rua 3), nº3975, Tiradentes , 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\$ | 167.000,00                             |
|                |     | cento e sessenta e sete mil reais      |
| Valor Mínimo:  | R\$ | 166.023,51                             |
| Valor Médio:   | R\$ | 170.590,02                             |
| Valor Máximo:  | R\$ | 175.267,96                             |

# MEU AVALIADOR



## LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA

ITA22 - 2024

Solicitante: BEMOL  
Interessado: BEMOL  
Finalidade: Garantia Bancária  
Objetivo: Determinação do Valor de Liquidação Forçada  
Proprietário: Fredson Cristiano De Azevedo Chaves  
Título de Propriedade Cartório 1º Reg. de Imóveis Lv 2 Fl 1 Matrícula 12.460  
Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes: ☐ Há ressalvas ☒ Não há ressalvas

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: ☒ Urbano ☐ Rural

Endereço Rua Professora Rita de Cássia (Rua 3) nº 3975  
Bairro Tiradentes Município: Itacoatiara UF: AM  
CEP 69103-132

Área do Terreno (m²)  
375,00

Área da Benfeitoria (m²)  
120,80

### DESCRIÇÃO SINTÉTICA DO IMÓVEL:

Trata-se de um imóvel residencial, 1 pavimento, composto por: três suítes, quarto (depósito), sala de estar, sala de jantar, cozinha e área de serviço.

### RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Liquidez ☐ Alta ☐ Normal ☒ Baixa

#### Valores Encontrados

Valor Mínimo: R\$ 166.023,51 Valor Adotado: R\$ 167.000,00  
Valor Médio: R\$ 170.590,02  
Valor Máximo: R\$ 175.267,96 cento e sessenta e sete mil reais

Local e Data: Itacoatiara - AM , 06 de junho de 2024



## ***ANEXO IV: Relatório Fotográfico***



Figura 1 - Fachada Principal



Figura 2 - Fachada Principal\_vista 2



## *ANEXO IV: Relatório Fotográfico*



Figura 3 - Sala de Estar



Figura 4 - Quarto - utilizado como depósito



## *ANEXO IV: Relatório Fotográfico*



Figura 5 - Suíte 01

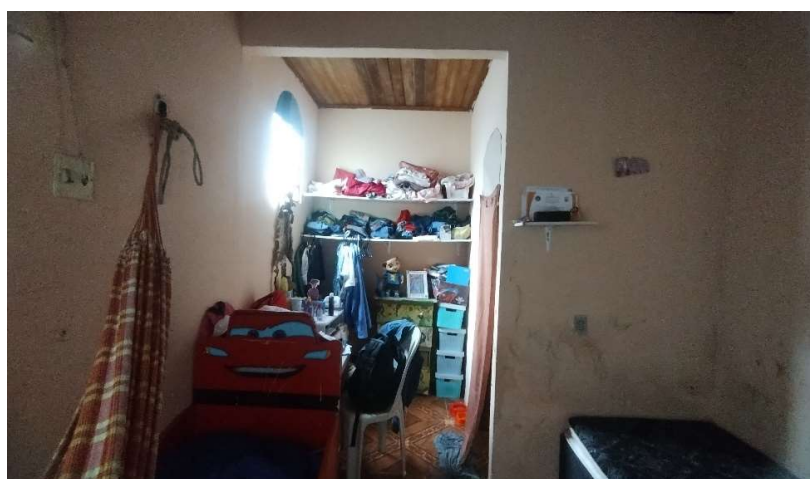


Figura 6 - Suíte 01-Vista 2



## ***ANEXO IV: Relatório Fotográfico***



Figura 7 - W.C Suíte 01



Figura 8 - W.C Suíte 02

# ***MEU AVALIADOR***



## ***ANEXO IV: Relatório Fotográfico***



Figura 09 - Suíte 02



Figura 10 - Suíte 02\_Vista 2



## ***ANEXO IV: Relatório Fotográfico***



Figura 11 - Suíte 03



Figura 12 - W.C Suite 03 - usado como depósito

# ***MEU AVALIADOR***



## ***ANEXO IV: Relatório Fotográfico***



Figura 13 - Sala de Jantar

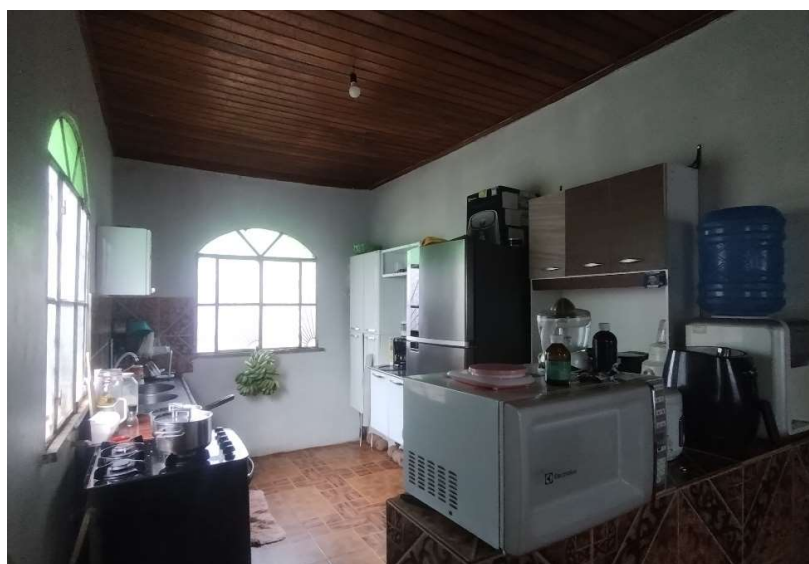


Figura 14 - Cozinha



## ANEXO IV: Relatório Fotográfico



Figura 15 - A. de Serviço



Figura 16 - A. de Serviço



## ***ANEXO IV: Relatório Fotográfico***



Figura 17 - Area Frontal



Figura 18 - Corredor Externo\_lado direito



## ***ANEXO IV: Relatório Fotográfico***



Figura 19 - Corredor Exterdo\_lado esquerdo

# 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: 375,00 m<sup>2</sup>

Testada Principal: 15,00 m

Profundidade Equivalente: 25,00 m

Confrontações:

|       |               |                     |
|-------|---------------|---------------------|
| 15,00 | Frente        | _____ com a Rua 3   |
| 15,00 | Fundos        | _____ com o Lote 83 |
| 25,00 | Lado Direito  | _____ com o Lote 86 |
| 25,00 | Lado Esquerdo | _____ com o Lote 82 |

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 ☐ Popular

PADRÃO: ☐ Alto ☐ Normal ☒ Baixo ☐ Vidro

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 0  
Descobertas 2

# 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       | 112,00    |                    | 2.3M                       | 1,07                  | 119,84           | 3                     | 18             | 0,685                |
| 2  | Área de Serviço  | 8,80      |                    | 2.2B                       | 0,624                 | 5,4912           | 3,5                   | 18             | 0,559                |
| 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 sem acabamento): 0,75 a 0,90;                   |  |
| e) área de loja sem 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 sem 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-HEIDECKE - 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:     | 120,80 | m <sup>2</sup> |
| Área Descoberta:  | 0,00   | m <sup>2</sup> |
| Área Real:        | 120,80 | m <sup>2</sup> |
| Área Equivalente: | 125,33 | m <sup>2</sup> |

| PROJEÇÃO DO CUSTO DO TERRENO                                                |     |           |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| VT mín.:                                                                    | R\$ | 38.595,38 |
| VT méd.:                                                                    | R\$ | 46.076,02 |
| VT máx.:                                                                    | R\$ | 55.006,57 |
| 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 <sup>2</sup> | Ab        | 125,33                |
| Custo Unitário Básico R\$/m <sup>2</sup>   | CUB       | R\$ 1.806,97          |
| Coeficiente Valor Pleno                    | Kp        | 1,26                  |
| Fator Depreciação (Média Ponderada)        | Fd        | 0,6795                |
| <b>Vb = Ab.CUB.Kp.Fd</b>                   | <b>Vb</b> | <b>R\$ 193.890,73</b> |

| Cálculo do Valor do Imóvel (Vi) |           |                       |
|---------------------------------|-----------|-----------------------|
| Fator de Comercialização        | FC        | 0,75                  |
| Valor do Terreno                | VT        | R\$ 46.076,02         |
| Demais Despesas                 | DD        | R\$ 0,00              |
| <b>Vi = (Vt + Vb + DD) . FC</b> | <b>Vi</b> | <b>R\$ 179.975,06</b> |

# 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 - Apesar de que todas as amostras utilizadas no presente trabalho foram oriundas de ofertas, adotou-se 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\$ 179.975,06.

## **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:<br>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<br>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:<br>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<br>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: 36%

# 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:

quinta-feira, 6 de junho de 2024

### Informações Complementares:

### Dados para a projeção de valores:

- Área total = 375,00
- Atratividade = 2,00
- Ano = 2.023,00
- Ref =
- Informante =
- Telefone do informante =
- Endereço = Rua Professora Rita de Cássia (Rua 3), 3975, Tiradentes
- Código =

### Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
  - Mínimo (16,24%) = 102,92
  - Médio = 122,87
  - Máximo (19,38%) = 146,68
- Valor Total
  - Mínimo = 38.595,38
  - Médio = 46.076,02
  - Máximo = 55.006,57
- Intervalo Predição
  - Mínimo = 35.310,49
  - Máximo = 60.123,75
  - Mínimo (23,36%) = 94,16
  - Máximo (30,49%) = 160,33
  - 
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 104,44
  - RL Máximo = 141,30

# MEU AVALIADOR



## ANEXO I: Relatório Estatístico - Regressão Linear



### Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

#### 1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

|                 |                                  |
|-----------------|----------------------------------|
| Autor:          | Henrique                         |
| Modelo:         | Itacoatiara                      |
| Data do modelo: | quinta-feira, 6 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 m <sup>2</sup>                    | 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 (m <sup>2</sup> ) | 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 $-1\sigma$ 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              |



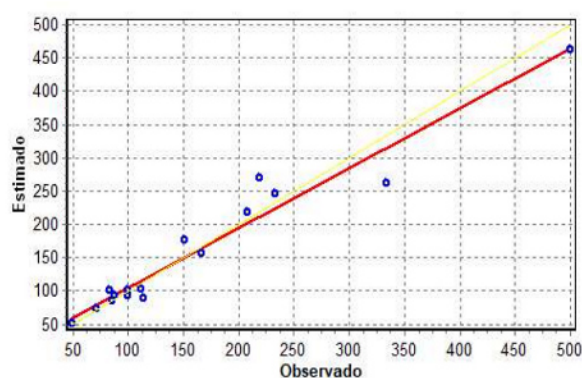
## ANEXO I: Relatório Estatístico - Regressão Linear



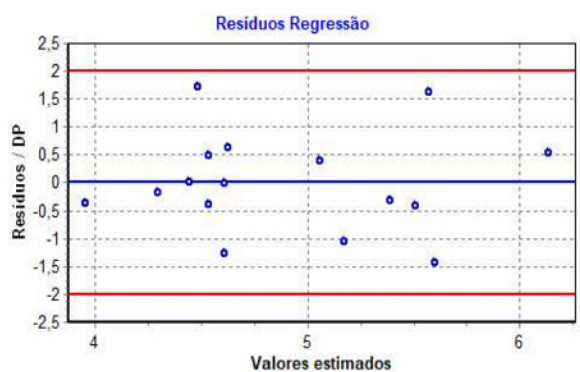
### Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

#### 15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

##### Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



##### Resíduos da Regressão Linear



# MEU AVALIADOR

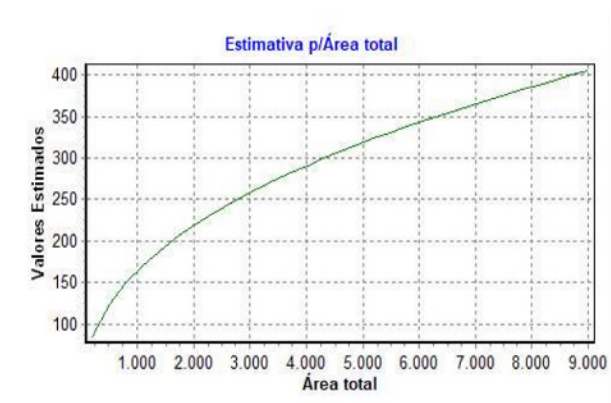


## ANEXO I: Relatório Estatístico - Regressão Linear

**SisDea**

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

### 16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



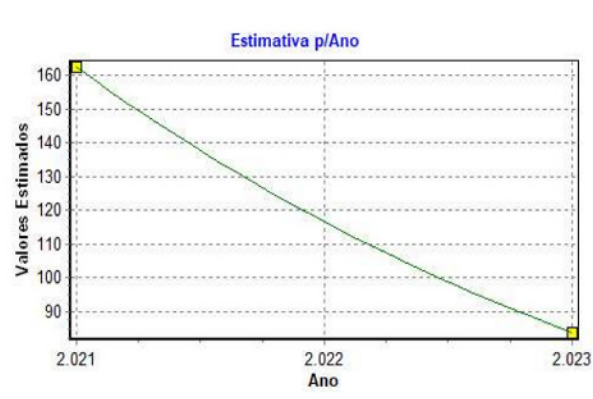
# MEU AVALIADOR



## ANEXO I: Relatório Estatístico - Regressão Linear



### 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 | 102,92 | 105,15  | 106,28 | 16,24%    |                  |
| Valor Médio  | 122,87 | 125,53  | 126,88 | -         | II               |
| Valor Máximo | 146,68 | 149,86  | 151,48 | 19,38%    |                  |

Dados do imóvel avaliando:

| Variável               | Conteúdo                                                   | Extrapolção |
|------------------------|------------------------------------------------------------|-------------|
| Ref                    |                                                            | -           |
| Informante             |                                                            | -           |
| Telefone do informante |                                                            | -           |
| Endereço               | Rua Professora Rita de Cássia<br>(Rua 3), 3975, Tiradentes | -           |
| Código                 |                                                            | -           |
| Área total             | 375,00                                                     | 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\$ 179.975,06 | 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\$ 166.023,51     | R\$ 170.590,02   | R\$ 175.267,96   |
| 7,75%              | 5,21%            | 2,62%            |
| 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\$ 179.975,06 |
| Data de referênc | jun/24         |
| Dívidas          | R\$ -          |

|                |       |
|----------------|-------|
| Despesa anual  | R\$ - |
| Mês referência | Março |

|     |                                    |                |
|-----|------------------------------------|----------------|
| VLF | Σ Valor Presente + Juros da Dívida | R\$ 175.267,96 |
|-----|------------------------------------|----------------|

| 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    | 179.975,06 | -        | -     | 179.975,06 | 175.687,88     | -               |
| 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\$ 179.975,06 |
| Data de referência | jun/24         |
| Dívidas            | R\$ -          |

|                |       |
|----------------|-------|
| Despesa anual  | R\$ - |
| Mês referência | Março |

|     |                                    |                |
|-----|------------------------------------|----------------|
| VLF | Σ Valor Presente + Juros da Dívida | R\$ 170.590,02 |
|-----|------------------------------------|----------------|

| 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    | 179.975,06 | -        | -     | 179.975,06 | 171.502,82     | -               |
| 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\$ 179.975,06 |
| Data de referência | jun/24         |
| Dívidas            | R\$ -          |

|                |       |
|----------------|-------|
| Despesa anual  | R\$ - |
| Mês referência | Março |

|     |                                          |                |
|-----|------------------------------------------|----------------|
| VLF | Σ Valor Presente<br>+ Juros da<br>Dívida | R\$ 166.023,51 |
|-----|------------------------------------------|----------------|

| 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    | 179.975,06 | -        | -     | 179.975,06 | 167.417,46     | -               |
| 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    | Custo médio m² - número-índice | Custo médio m² - variação percentual em doze meses | %     | Custo médio m² - variação percentual no ano | % | Custo médio m² - variação percentual no mês | % |
| 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                                        |   |                                             |   |
| Paraiíba                                              |         | 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                                               | 0,24  | 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                                        |   |                                             |   |

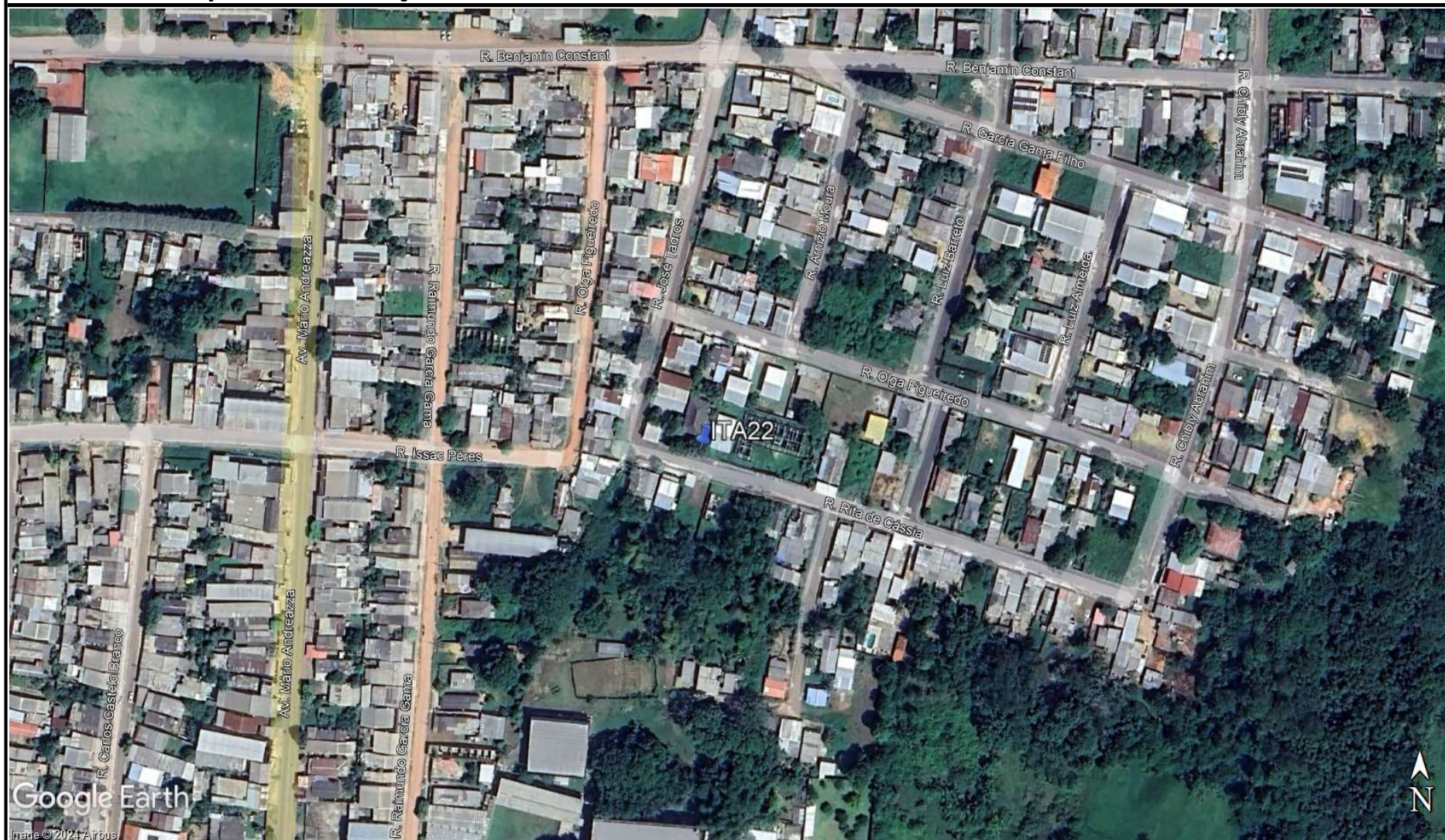
Anal de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil"

Plano de Pesquisa de Custos e Índices da 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        |                        |            | 450                  | 2            | 2021 | R\$ 150.000,00   |
| 2  | 2   |                       | 92459868        | rua cel. Igrejas lopes |            | 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  | Osvaldo               | 991533105       | rua 4                  | 916556418  | 100000               | 2            | 2021 | R\$ 85.000,00    |
| 13 | 13  | Osvaldo               | 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 (e           | 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  | <a href="https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/terrenos/terreno-em-itacoatiara-923696358#">https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/terrenos/terreno-em-itacoatiara-923696358#</a>                                                                                                                                       |
| 12 | 12  | <a href="https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/terrenos/terreno-em-itacoatiara-100-x-100-916556418">https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/terrenos/terreno-em-itacoatiara-100-x-100-916556418</a>                                                                                                                     |
| 13 | 13  | <a href="https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/terrenos/terreno-em-itacoatiara-no-bairro-jardim-amanda-870337137#">https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/terrenos/terreno-em-itacoatiara-no-bairro-jardim-amanda-870337137#</a>                                                                                       |
| 14 | 14  | <a href="https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/terrenos/terreno-915687618#">https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/terrenos/terreno-915687618#</a>                                                                                                                                                                     |
| 15 | 15  | <a href="https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/terrenos/vende-se-um-terreno-913366726">https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/terrenos/vende-se-um-terreno-913366726</a>                                                                                                                                               |
| 16 | 16  | <a href="https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/terrenos/terreno-911461367">https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/terrenos/terreno-911461367</a>                                                                                                                                                                       |
| 17 | 17  | <a href="https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/terrenos/vendo-terreno-com-obras-iniciadas-906198960#">https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/terrenos/vendo-terreno-com-obras-iniciadas-906198960#</a>                                                                                                                 |
| 18 | 1   | <a href="https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/terrenos/terreno-em-itacoatiara-1261814496?lis=listing_1100">https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/terrenos/terreno-em-itacoatiara-1261814496?lis=listing_1100</a>                                                                                                     |
| 19 | 2   | <a href="https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/terrenos/vende-se-lotes-novo-remanso-itacoatiara-am-1249616123?lis=listing_1100">https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/terrenos/vende-se-lotes-novo-remanso-itacoatiara-am-1249616123?lis=listing_1100</a>                                                             |
| 20 | 3   | <a href="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">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</a> |
| 21 | 4   | <a href="https://am.mgimoveis.com.br/vendo1excelente1terreno1itacoatiara1venda1am1itacoatiara-295614437">https://am.mgimoveis.com.br/vendo1excelente1terreno1itacoatiara1venda1am1itacoatiara-295614437</a>                                                                                                             |

# 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

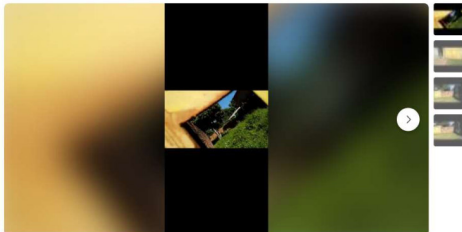
# MEU AVALIADOR



## ANEXO III: Elementos da Amostra

Terreno em Itacoatiara

Publicado em 27/08 às 03:06 - id: 923696328



R\$ 60.000

Vendo terreno em Itacoatiara, MEDINDO 288(m²) TODO DOCUMENTADO, LOCALIZADO NA RUA RUI BARBOSA, BAIRRO DAS PEDREIRAS PRÓXIMO AO FORUM DE JUSTIÇA, RODOVIÁRIA, ESCOLA ESTADUAL E ETC... PAGAMENTO SOMENTE EM DINHEIRO, ACEITO PROPOSTAS PARA MAIS INFORMAÇÕES CHAME NO CHAT OU NO (92) 99226-1658 POR FAVOR SOMENTE INTERESSADOS

R\$ 60.000

Thaysvians123

Chat

Último acesso há 2 horas

Verificado com:

Há 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 13/08 às 16:56 - id: 918556418



R\$ 85.000

Terreno em Itacoatiara próximo ao posto Leticia e Faculdade de Medicina, no Parque das Palmeiras na rua: 04 Ótimo oportunidade!  
Medida: 100 x 100 todo documentado!  
Informações: 991533105

R\$ 85.000

Osvaldo

(92) 9915... ver número

Chat

Último acesso há 11 min

Verificado com:

Há 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 03/08 às 16:00 - cdd: 870337137



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

Oswaldo

(92) 9915... ver número

Chat

Último acesso há 23 min

Verificado com:   

Na OLX desde maio 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

13

Terreno

Publicado em 08/08 às 20:21 - cdd: 915887618



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 99430-3786 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 02/08 de 2017 - id: 913398726



R\$ 22.000

TERRENO PLANO MEDINDO 10X25 NA BEIRA DA PISTA, RUA ASFALTADA, PRÓXIMO DO COLÉGIO Escola Chibly Cali Abraham 2ª RUA, PRÓXIMO A RUA PRINCIPAL, PRÓXIMO DE SUPERMERCADOS E POSTO DE SAÚDE, Rua São Paulo BAIRRO Mamoud Ahmed 69101-736 - ITACATARA - AM

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

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

R\$ 22.000

Moys

Chat

Último acesso há 6 dias

Verificado com: WhatsApp, Telegrama

Há 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 aqui

15

Terreno

Publicado em 28/07 de 2016 - id: 911481367



R\$ 25.000

Vende-se um Terreno Medindo 10mx25m Localizado a Rua Neen, Jardim Lorena - Itacatiara

R\$ 25.000

Vem Usar Mary Kay

Chat

Último acesso há 4 dias

Verificado com: WhatsApp, Telegrama

Há 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 - cód. 906189960



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 seo próximo a Igreja Nossa senhora de Aparecida mais informações no whatsapp 98457-2496 Ricardo!

Ricardo F. ✓

Chat

Último acesso há 3 dias

Verificado com:

Na 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

OLX

Buscar

Plano Profissional

Meus Anúncios

Chat

Notificações

Fabricação

Anúncio

Anúncios > Região do Nordeste > Terrenos, casas e fazendas > Outros imóveis

Publicado em 13/12 às 15:05



R\$ 15.000

União

Condomínio

Não informado

Chat

Sol

Último acesso há 18 horas

Na OLX desde 2022

Proteção: Mercado - AN

Assinar perfil do anunciante

Informações verificadas

E-mail

Telefone

Facebook

Terreno em Itacoatiara

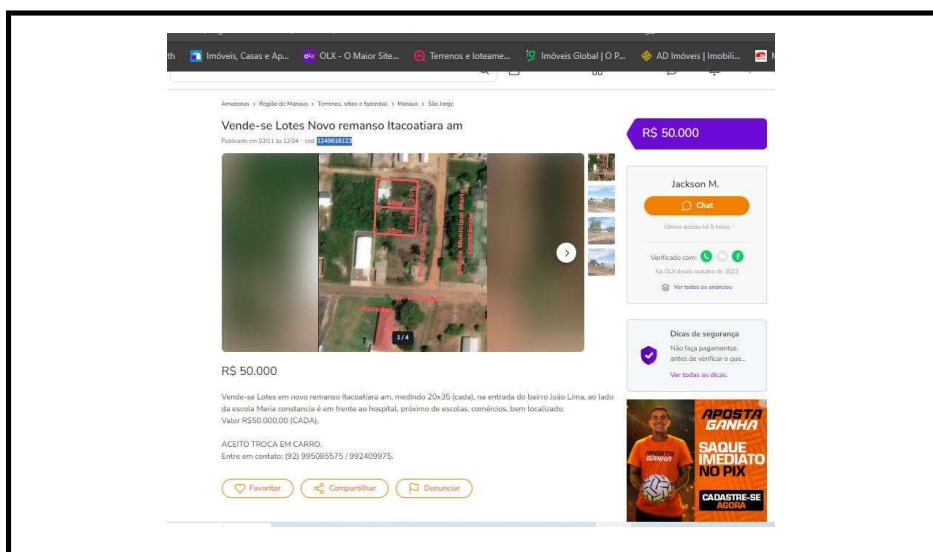
Vendo Terreno em Itacoatiara, tem 8 de frente por 38 de fundo. Água e luz e só pensar para o nome. Rua asfaltada, com boa vizinhança. O terreno tem documento, negociação direta no cartório. Fica localizado no bairro **Edson B. Braga**, ótimo para quem tem família grande, o terreno é grande e espaçoso.

18

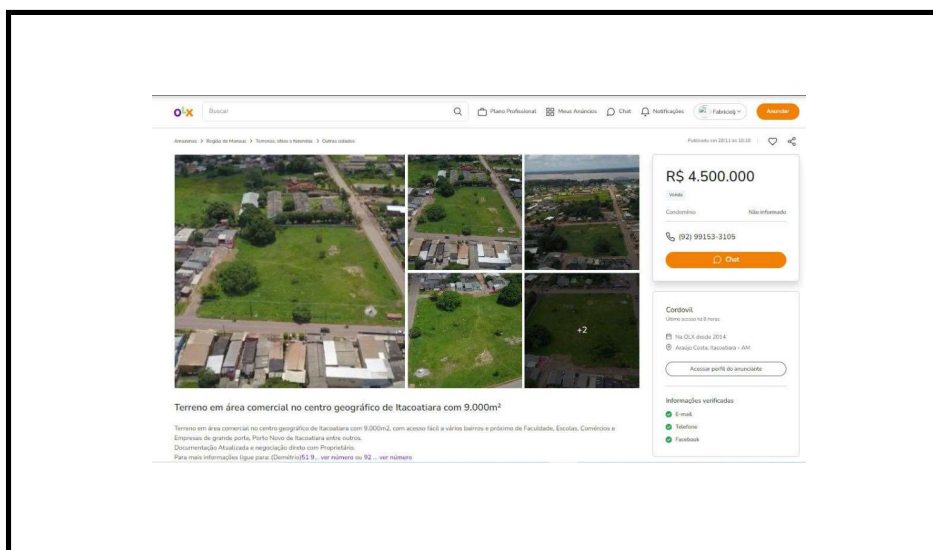
# MEU AVALIADOR



## ANEXO III: Elementos da Amostra



19

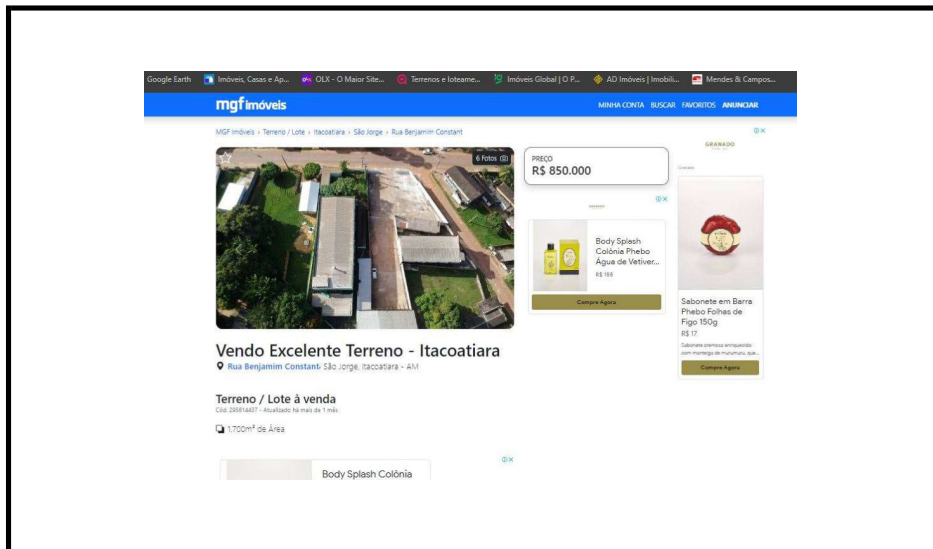


20

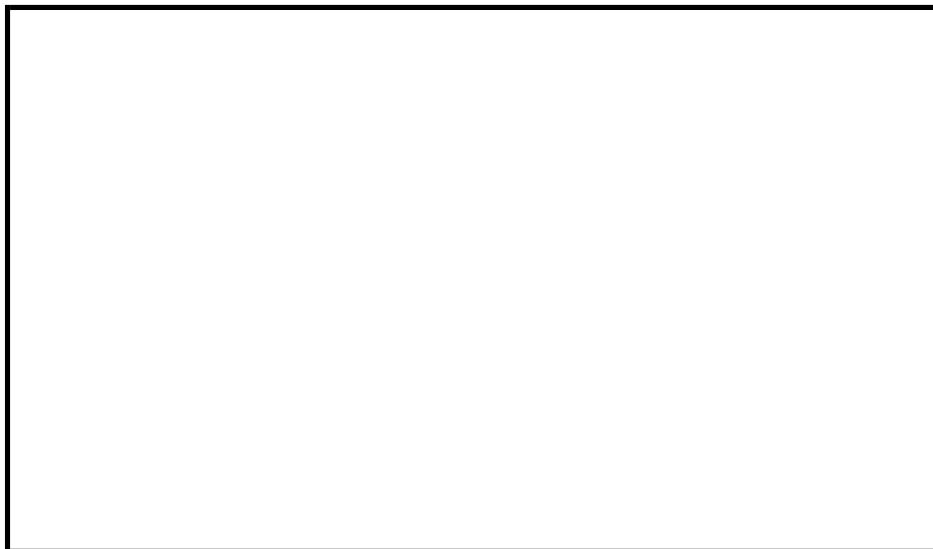
# MEU AVALIADOR



## ANEXO III: Elementos da Amostra



21



# MEU AVALIADOR



## ANEXO V: Documentação do Imóvel



Valide aqui  
este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO AMAZONAS

**Albino Rodrigues do Nascimento**

TABELIÃO

**Victor Figueiredo de Menezes do Nascimento**

SUBTABELIÃO

CARTORIO DO 1º OFÍCIO

Av. Parque, n.º 1266 – Bairro Iracy  
Itacoatiara-Am Tel: (092) 3014-1816

**REGISTRO DE IMÓVEIS  
LIVRO N.º 2 DO REGISTRO GERAL**

**INTEIRO TEOR**

Itacoatiara (AM), 25 de julho de 2002.

**MATRICULA N.º 12.460**

**FICHA N.º 01**

**MATRÍCULA N.º 12.460:** - DATA:- 25 de julho de 2002. Uma (01) parte do terreno denominado "CACAIÁ GRANDE", situado na Rua 3, Lote 84, do Loteamento Jardim Luz do Saber, desta cidade, medindo quinze (15,00) metros de frente, por vinte e cinco (25,00) ditos de fundos, com uma área de trezentos e setenta e cinco metros quadrados (375,00m²) e um perímetro de oitenta metros lineares (80mls), com os limites e confrontações:- ao Sul(frente), com a Rua 3, por uma linha de quinze (15,00) metros; ao Norte (Fundos), com o lote 83, por uma linha de quinze (15,00) metros; ao Oeste (Lado Direito), com o lote 86 por uma linha de vinte e cinco (25,00) metros e a Leste(Lado Esquerdo), com o lote 82, por uma linha de vinte e cinco (25,00) metros. - REGISTRO ANTERIOR: - 9.207 ficha 01 do Livro 2 do Registro Geral. - PROPRIETÁRIA: - **HEIRIETE DO NASCIMENTO LIMA**, brasileira, maior, solteira, do lar, portadora da CI N.º 771.091-AM. e CIC N.º 276.249.942-91, residente e domiciliada a Rua Fileto Pires n.º 1882-Colônia, desta cidade. O referido é verdade e dou fé. Itacoatiara (AM), 25 de julho de 2002. O Oficial. (a) Albino Rodrigues do Nascimento. **R.1.-12.460:** - Nos termos da Escritura Pública de compra e venda, lavradas nestas Notas em data de 24 de julho de 2002, Livro ne 143 fls. 030, **HEIRIETE DO NASCIMENTO LIMA**, acima qualificada, adquiriu o Imóvel constante da presente matrícula de **FLORESTAL DO NORTE LTDA**., Empresa Comercial, com o CGC n.º 05.825.013/0001-13, com sede na cidade de Manaus, na Rua Alexandre Amorim, 107, Bairro de Aparecida, neste ato representado por Moysés Benarrós Israel, brasileiro, maior, empresário, divorciado, portador da CI n.º 20.110-AM. e CIC N.º 000.291.902-82, residente e domiciliado na Rua Terezinha n.º 386, Bairro de Adrianópolis, na cidade de Manaus/AM. – VALOR.-R\$-750,00 ( SETECENTOS E CINQUENTA REAIS): O referido é verdade e dou fé. Itacoatiara (AM), 25 de julho de 2002. O Oficial. (a) Albino Rodrigues do Nascimento. **R.2:-12.460:** - Nos termos da Escritura Pública de compra e venda, lavrada nestas Notas em data de 29 de setembro de 2010, Livro n.º 167 fls. 117, **SUELY DE MELO CHAVES**, brasileira, maior, casada, comerciante, portadora da CI n.º 1040187-3-AM. e CPF n.º 444.979.702-72, residente e domiciliada a Rua Aquilino Barros n.º 1307-Santa Luzia, nesta cidade, adquiriu o Imóvel constante da presente matrícula de **HEIRIETE DO NASCIMENTO LIMA** do lar, portadora da

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DP6Y4-N6BCX-VK5ZQ-V833C>

.onr

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

SPEC  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

# MEU AVALIADOR



## ANEXO V: Documentação do Imóvel



Valide aqui este documento: 71.091-AM. e CPF nº 276.249.942-91 e seu marido IVO CLÁUDIO DE AZEVEDO CHAVES, autônomo, portador da C. I. nº 0867136-2-SESEG/AM. e CPF nº 336.043.802-78, brasileiros, maiores, residentes e domiciliados a Rua Fileto Pires nº 1882 - Colônia, nesta cidade. VALOR. - R \$ -1.500,00 (HUM MIL E QUINHENTOS REAIS). O referido é verdade e dou fé. Itacoatiara (AM)., 29 de setembro de 2010. O Oficial. (a) Albino Rodrigues do Nascimento. Era o que se continha. O referido é verdade e dou fé. Itacoatiara (AM)., 09 de maio de 2024. O Oficial: \_\_\_\_\_/.

SELO ELETRÔNICO TJAM - SELO CERINT004416XMD659LXR8UN7T49, Valor do ato: R\$ 82,50, Parte(s): SUELY DE MELO CHAVES, data 09/05/2024. Consulte o selo em <https://cidadao.portalseloam.com.br/> ou através do QR Code:



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DP6Y4-N6BCX-VK5ZQ-V833C>

.onr

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado