

Nº Controle Interno / Ordem de Serviço:	2023.3901.20230113-0209-1	Data Avaliação:	20/01/2023 11:42	Data da vistoria:	14/01/2023
---	---------------------------	-----------------	------------------	-------------------	------------

1. SOLICITAÇÃO:

Prefixo / Dest. Solicitante:	CENOP IMOBILIÁRIO	Nº OS:	20230113-0209-1	Data OS:	16/01/2023
Proponente:	CLEBERSON SAVENHAGO	CPF:	034.180.629-38		
Propósito da Avaliação:	GARANTIA DE CRÉDITO/CONSÓRCIO	Programa Minha Casa, Minha Vida:	NÃO	Objetivo da Avaliação:	VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA

2. IDENTIFICAÇÃO:

Endereço:	R AGENOR JACOB DALLA COSTA	Nº:	0	Complemento:	LT 25 B CO B 2
Nome do Condomínio/Empreendimento:		Bairro/Setor:	CENTRO		
Cidade:	OURO	UF:	SC	CEP:	89663-970
Nº Cartório/Ofício:		Nº da Matrícula:	26947	Data Emissão Matrícula:	11/01/2023
Observações sobre esta seção:					
Vistoria Via Mobile App:		Latitude Mobile:	-27.337943	Longitude Mobile:	-51.6131177
		Data:	INVALID DATE	Hora:	00:00
		Data de envio do Mobile:		☒ Check-in mobile	

3. MICRO-REGIÃO DO AVALIANDO:

Uso Predominante:	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Padrão de Construção predominante:	NORMAL/MÉDIO	Acesso:	Bom/Boa
Infraestrutura Urbana:	☒ Solução de abastecimento de Água ☒ Solução de drenagem de águas pluviais	☒ Energia Elétrica ☒ Solução de esgoto sanitário	☒ Telefone ☒ Solução de pavimentação definitiva	☒ Iluminação pública (na via do lote) ☐ Gás Canalizado	
Serviços Públicos e Comunitários:	☐ Transporte Público - Metrô ☐ Lazer ☒ Coleta de Lixo	☒ Educação - Escola(s) ☒ Centro Comercial ☐ Shopping Center	☐ Transporte Público - Outros ☐ Aeroporto ☐ Segurança pública	☐ Rede Bancária ☐ Parque ☐ Saúde - Clínicas/Hospitais	☐ Outro - Descrever Abaixo
O imóvel está localizado em área com lençol freático raso, região de alagamentos ou classificada como de Risco pela Defesa Civil?					NÃO

4. TERRENO:

Área Total (m²):	1.271,90	Nº de frentes:	1	Testada (Frente):	37,07
Posição do Terreno na Quadra (Situação):	MEIO DA QUADRA	Fração Ideal:		Topografia:	ACÍVUE (> 10%)
Superfície:	SECO	Cota do Greide:	ABAIXO	Formato:	REGULAR

5. IMÓVEL AVALIANDO:

Tipo Imóvel Avaliando:	CASA	Posição da Edificação no Terreno:	JUNTO AOS FUNDOS	Uso do Imóvel Avaliando:	RESIDENCIAL
Nº Dormitórios:	3	Nº Suites:	1	Total de dormitórios:	4
Banheiro(s) Social(is) (não contar banho de suite e DCE):	2	Lavabo (não deve ser considerado na soma total dos banheiros):	0	Total de Banheiros:	3
Padrão Acabamento Imóvel Avaliando:	NORMAL/MÉDIO	Ocupação:	OCUPADO	Nº Pavimentos da Unidade:	1
Estado Conservação Imóvel Avaliando:	BOM/BOA	Idade Aparente Imóvel Avaliando:		Localização:	BOM/BOA
Esquadrias:	ALUMÍNIO	Cobertura (Telhado):	TELHA CONCRETO	Teto:	FORRO
Solução de abastecimento de Água:	REDE DE ÁGUA POTÁVEL	Solução esgoto sanitário:	REDE DE ESGOTO	Imóvel habitado anteriormente?	SIM
Fechamento das Paredes:	ALVENARIA	Tipo de Implantação:	SOLADO		
Infraestrutura / Serviços / Equipamentos do Avaliando:	☐ Piscina ☐ Interfone ☐ Quadra Esportiva ☐ Portão Eletrônico	☒ Churrasqueira ☐ CFTV ☐ Sauna			

Área (m²):	Área Averbada:			Área não Averbada:	Total área Privativa (averbada + não averbada):	Área Total do Imóvel (averbada + não averbada):	Áreas não Averbadas (passíveis de averbação):	Áreas não Averbadas (não passíveis de averbação):	Total Vagas Vinculadas à matrícula do imóvel:			Coordenadas:	
	Área Privativa:	Área Comum (m²):	Total área averbada:						Cobertas:	Descobertas:	Total:	Latitude:	Longitude:
	221.93	0	221.93	0	221.93	221.93	0	0	2	0	2	-27.3379430	-51.6124510

Divisão Interna (Cômodos)	Cômodos - Preenchimento Automático	Demais Informações (descrição da divisão interna do Avaliando - demais cômodos, não descritos acima):	
---------------------------	------------------------------------	---	--

Tipo de Cômodo:		Quantidade:	Tipo de Cômodo:		Quantidade:
BANHEIRO		2	COZINHA		1
DORMITÓRIO		2	DORMITÓRIO		1
EDÍCULA		1	SALA DE ESTAR / VISITAS		1
GARAGEM		1	SUÍTE		1
GESPENSA		1	BANHEIRO SUÍTE		1
SALA DE TV		1	VARANDA / SACADA		1
ÁREA DE SERVIÇO COBERTA		1			

Estado de Conservação do Condomínio:	BOM/BOA
--------------------------------------	---------

Infraestrutura do Condomínio:	☐ Playground	☐ Churrasqueira	☐ Sauna	☐ Gerador	☐ Pista de Cooper
	☐ Portão Eletrônico	☐ Piscina	☐ Salão de Festas	☐ Sala de Jogos	☐ Sala de Ginástica
	☐ Loja de Conveniência	☐ Gás Canalizado	☐ Interfone	☐ TV a Cabo	☐ Lavanderia Coletiva
	☐ Quadra Esportiva	☐ TV Satélite	☐ Cisterna / Poço Artesiano	☐ Depósito Individual	☐ Vigilância Eletrônica
	☐ Jardins	☐ Portaria 24 horas	☐ CFTV	☐ Hidrômetro Individualizado	

6. CONDIÇÕES GERAIS:

1 - As informações apresentadas na documentação correspondem às verificadas na vistoria? Em caso negativo, justifique:

SIM

2 - O imóvel apresenta condições de estabilidade e solidez? Em caso negativo, justifique:

SIM

3 - O imóvel apresenta vícios de construção aparentes? Em caso afirmativo, relatar problemas:

SIM

A RESIDÊNCIA VISTORIADA APRESENTE BOM ESTADO INTERNO DOS ACABAMENTOS. NA PARTE EXTERNA APRESENTE PEQUENAS MANIFESTAÇÕES PATOLÓGICAS QUE NÃO IMPACTAM NA QUALIDADE DA HABITAÇÃO. SEGUE ABAIXO OS REPAROS NECESSÁRIOS E DE RÁPIDO EXECUÇÃO.1 - REGULARIZAÇÃO DA CALÇADA DA FRENTE 2 - LAVAGEM E PINTURA DO ARRIMO E MUROS.3 - PINTURA DO BEIRAL ESQUERDO DO TELHADO.4 - PINTURA DO LADO ESQUERDO.

4 - O imóvel aparenta condições de habitabilidade? Em caso negativo, justifique:

SIM

5 - O imóvel é afetado significativamente por fatores ambientais, climáticos, localização, etc.?

NÃO

Fatores Valorizantes:

☐ Vista - Mar

☐ Vista - Parque

☒ Vista Permanente

☐ Não Possui

☐ Outro - Descrever Abaixo

Restritivos / Depreciação:

☐ Favela

☐ Córregos/Rios

☐ Rede de Alta Tensão

☒ Não Possui

☐ Outro - Descrever Abaixo

☐ Presídio

☐ Feira-Livre

6 - O imóvel foi construído a partir de sistema construtivo inovador regulamentado pelo DATEC com chancela do Sistema Nacional de Avaliação Técnica para Sistemas Inovadores SINAT, no âmbito do PBQP-H?

NÃO

VISTORIA:

Nome do contato para agendamento da vistoria:	CLEBERSON SAVENHAGO	Data da vistoria:	14/01/2023
Telefone Contato:	(49) 99963-2515	Hora de chegada (preencher usando formato 00:00)	09:00
Data do contato:	13/01/2023	Hora de saída (preencher usando formato 00:00)	09:30
Data do agendamento da vistoria:	13/01/2023	Nome e telefone de pessoa que possa atestar o fato, se possível:	CLEBERSON SAVENHAGO / (49) 99963-2515
Hora de agendamento da vistoria (preencher usando formato 00:00)	14:07	Histórico de vistoria(s) infrutífera(s), caso houver:	

7. AVALIAÇÃO:

Metodologia:	MCDEM - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO			Especificação da Avaliação:	Grau de Funcionamentação:	Grau de Precisão:
	Nº de dados utilizados:	16	Tratamento de Dados:	ESTATÍSTICA INFERENCIAL		
					II	III

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

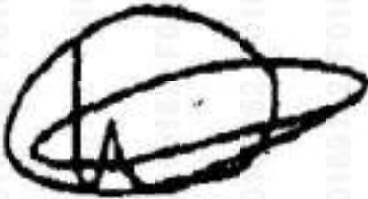
Desempenho do Mercado:	RECESSIVO	Número de Oportunidades:	BAIXO/POPULAR	Liquidez e prazo provável de venda:	BAIXA (ENTRE 18 E 24 MESES)
				Prazo de venda efetivo (em meses):	

JOINVILLE 20/01/2023
Local, Data

BANCO DO BRASIL S.A.
Nº Laudo: 20230113-0209-1
Identificação do contratante e nº do laudo
Data da entrega original do laudo : 18/01/2023 15:32

NOME: DIEGO JABORA CONSULTORIA & ENGENHARIA LTDA
COMPANHIA AVALIAÇÃO:
CNPJ: 42.154.094/0001-01

Dados da Empresa de Avaliação



NOME: DIEGO MORES

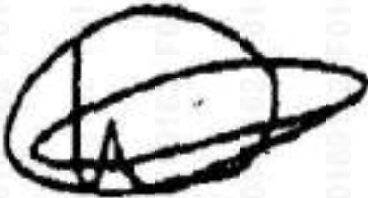
CREA / CAU: CREA-101967-3

CPF: 045.134.929-61

Responsável Técnico (Avaliador)

NOME: DIEGO JABORA CONSULTORIA & ENGENHARIA LTDA
COMPANHIA AVALIAÇÃO:
CNPJ: 42.154.094/0001-01

Dados da Empresa de Avaliação



NOME: DIEGO MORES

CREA / CAU: CREA-101967-3

CPF: 045.134.929-61

Representante Legal da Empresa de Avaliação

JOINVILLE 20/01/2023
Local, Data

BANCO DO BRASIL S.A.
Nº Laudo: 20230113-0209-1
Identificação do contratante e nº do laudo
Data da entrega original do laudo : 18/01/2023 15:32

9. MANIFESTAÇÕES SOBRE A GARANTIA:

Considerando as informações dos bens anteriores, a vistoria ao imóvel, a documentação apresentada e as atuais condições do mercado imobiliário local (liquidez), o bem avaliando pode ser aceito em garantia? Em caso negativo, justifique:	SIM
---	-----

10. RESULTADOS:

Valor de Mercado Total do Imóvel (R\$):	R\$ 718.029,00	(setecentos e dezotto mil e vinte e nove reais)
Resultado Intervalar:	Limite Superior:	R\$ 788.394,11 (setecentos e oitenta e oito mil e trezentos e noventa e quatro reais e onze centavos)
	Limite Inferior:	R\$ 653.944,05 (seiscentos e cinquenta e três mil e novecentos e quarenta e quatro reais e cinco centavos)
Área de referência (m²):	221,93	Valor unitário adotado (R\$/m²): R\$ 3.235,39
Foi adotado o valor médio? (Caso negativo, favor explicar abaixo)	SIM	

11. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES DE UNIDADES AUTÔNOMAS INCLUÍDAS NA TRANSAÇÃO (EXCLUSIVO PARA FINS CARTORÁRIOS):

12. OBSERVAÇÕES FINAIS:

13. ANEXOS:

☒ Documentação da unidade avaliada fornecida pelo IB	IPTU E MATRÍCULA
☐ Outros documentos que fundamentam o trabalho	
☒ Modelo de Estatística Inferencial	LAUDO DE AVALIAÇÃO

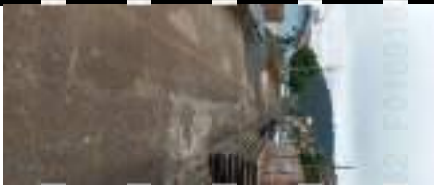
14. MEMÓRIA DE CÁLCULO:

Inserir a equação:		VALOR UNITÁRIO = $E^{(+6,033857502 + 194,0712017 / \text{ÁREA TOTAL} - 9676,411445 / \text{PIB PER CAPITA} + 0,0002484320923 * \text{PADRÃO CONSTRUTIVO} - \text{CUB})}$	
Atributos do Avaliando	Variável	Significância das Variáveis:	
	Área total - área construída (m²)	0,01	
	PIB PER CAPITA - Produto Interno Bruto por população IBGE	1,60	
	Valor unitário - R\$ / Área construída	0,01	
	Padrão construtivo - CUB	8,52	

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada Principal



Vista da Rua



Edicula



Garagem



Varanda / Sacada



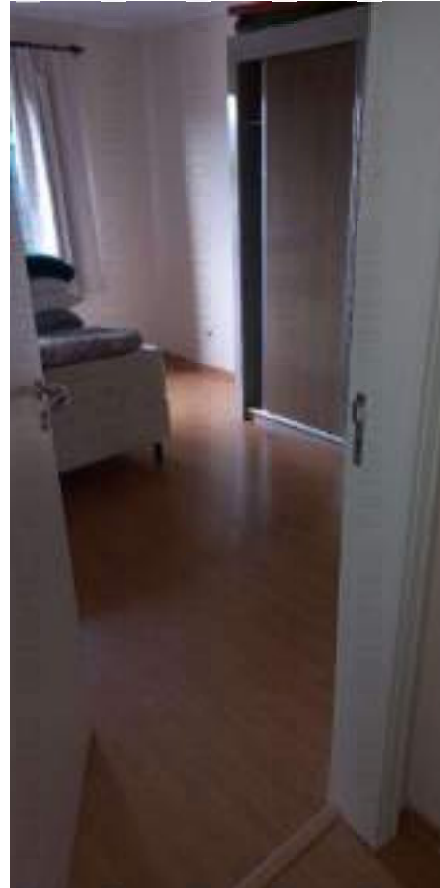
Sala de TV



Cozinha



Dormitório



Dormitório



Dormitório



Suíte



Sala de Estar / Visitas



Fundos



Corredor



Banheiro



Banheiro



Área de Serviço Coberta



Despensa



Lateral



Lateral



Lateral



Vista da Rua

MAPA



Mapa



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CIDADE E COMARCA DE CAPINZAL
OFICIAL REGISTRADORA: NAIR VIALI
OFICIAL SUBSTITUTA: CONSUELO CRISTINA VIALI

Certidão de Inteiro Teor

CERTIFICO, que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número 26.947, conforme imagem abaixo:

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CIDADE E COMARCA DE CAPINZAL - SC

Pg. 1

LIVRO 2 DE

MATRÍCULA Nº 26.947

DATA: 01 de Outubro de 2017

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Lote urbano nº 25-B2, da Quadra B, com área superficial de 1.271,991m² (mil, duzentos e setenta e um vírgula novecentos e um metros quadrados), situado à Rua Agenor Jacob Dalla Costa, na cidade de Capinzal-SC, com uma casa residencial, em alvenaria, com 01 (um) pavimento, tendo 221,93m² (duzentos e vinte e um vírgula noventa e três metros quadrados) de área construída, cadastrada sob nº 185 (cento e oitenta e cinco), dentro dos seguintes limites e confrontações: do vértice 1 segue até o vértice 2, no ângulo interno de 86°23'01", na extensão de 37,074 m, confrontando com a Rua Agenor Jacob Dalla Costa. Do vértice 2 segue até o vértice 3, no ângulo interno de 93°36'59", na extensão de 31,552 m, confrontando com parte das chácaras 02 e 25-A3. Do vértice 3 segue até o vértice 4, no ângulo interno de 95°06'33", na extensão de 37,148 m, confrontando com os lotes 25-B3, 25-B4 e 25-B5, todos da quadra B. Finalmente do vértice 4 segue até o vértice 1, início da descrição, no ângulo interno de 84°53'27", na extensão de 37,193 m, confrontando com o imóvel da matrícula nº 16.269, de propriedade de Raul Masson e Irineia Lago Masson.

PROPRIETÁRIOS: **EDMUNDO MACHADO**, médico industrial, portador(a) da carteira de identidade R.G. nº 10/3 2.115.433 SSP-SC, inscrito(a) no CPF sob nº 682.761.259-72, e sua esposa, **DARCIANE JUNGLES DE LIMA MACHADO**, do lar, portador(a) da carteira de identidade R.G. nº 3.849.286 SSP-SC, inscrito(a) no CPF sob nº 032.217.239-03, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados à Rua Agenor Jacob Dalla Costa, nº 157, Bairro Nossa Senhora dos Navegantes, na cidade de Capinzal-SC.

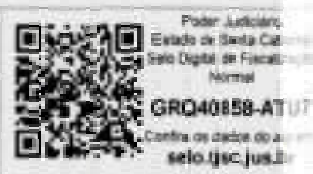
REGISTRO ANTERIOR: AV6, matrícula nº 19.190, Livro BD de Registro Geral, Ofício. Dou. R.

PROTOCOLO: Nº 80.106 de 26/03/2017. Capinzal, 01 de Outubro de 2017. *Naí Viali*, Nair Viali de Paoli, Escrevente.



ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CIDADE E COMARCA DE CAPINZAL
OFICIAL REGISTRADORA: NAIR VIALI
OFICIAL SUBSTITUTA: CONSUELO CRISTINA VIALI

Continuação da certidão de Inteiro Teor da Matrícula 26.947.



O referido é verdade e dou fé. Capinzal-SC,
11/01/2023-09:36:14.


Leonardo Alves de Lima, Escrevente

Emolumentos:
01 Certidão de Inteiro Teor..... R\$ 24,18
Selos: R\$ 3,39
Total: R\$ 27,57

****CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA(30) DIAS****



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO

Pág 1 / 3

IPTU e Taxas

Cadastro Imobiliário - Cadastro Imobiliário Analítico

Situação Cadastro Imobiliário - Cadastros Imobiliários: 1 Código da Rotina - Cadastros Imobiliários -

Informações Adicionais: 35008,35009,35010 Cadastro Imobiliário: 16820932 Imprime Outros

Proprietários: Não Ordem de Emissão: Cadastro Imobiliário

Cadastro Imobiliário(Unidade): 16820932**Informações do Imóvel**

Cadastro : 16820932	Insc. Imob. : 01.01.030.0110.001	Insc. Imob. Anterior :
Matrícula : 19.190		Data Cadastro : 14/04/2021
Logradouro : RUA AGENOR DALLA COSTA, 385		
Bairro : 60197 - NOSSA SENHORA DOS NAVEGANTES		
Complemento :	Inf. Comp. :	
Loteamento : 3 - NOSSA SENHORA DOS NAVEGANTES	Edifício :	Bloco/Apto : /0
Quadra : 30	Lote : 25-B2	
Garagem :	Loja :	Sala :

Informações da Unidade

Área Comum : 0,00	Afast. Frontal : 4,00	Nro. 1,00	Área const. 221,93
		Pavimentos :	Unidade :

Informações do Proprietário

Proprietário : 88358 - EDMUNDO MACHADO	CPF/CNPJ : 682.761.259-72	RG/Insc. Est. :
Cidade : Ouro	Estado : SC	CEP : 89.683-000
Bairro : 60197 - NOSSA SENHORA DOS NAVEGANTES	Logradouro : RUA AGENOR DALLA COSTA, 385	

5 - Informações sobre a Edificação

Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
1-Tipo de Construção	15 - Casa	2-Alinhamento	12 - Alinhada
3-Posicionamento	10 - Isolada	4-Situação da Unidade	17 - Frente
5-Estrutura	11 - Alvenaria	6-Cobertura	27 - Telha Cim. Amianto
7-Paredes	36 - Alvenaria	8-Forro	87 - P.V.C.
9-Rev. Fachada Princip	30 - Reboco	10-Instalação Sanitária	46 - Mais de uma Interna
11-Instalação Elétrica	43 - Embutida	12-Piso	32 - Cerâmica/Mosaico
13-Estado Conservação	21 - Bom		

6 - Informações gerais s/ o Imóvel

Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
1-Ocupação do Lote	74 - Construído	2-Bem Imóvel/Patrim.	20 - Particular
3-Utilização	25 - Residencial	4-Limitação	26 - Sim
5-Uso Imóvel (Próprio)	1 - Sim	6-Ano de Aquisição	
7-Isento/Isento IPTU	14 - Não	8-Isento TSU	11 - Não
9-Zona			

7 - Informações Opcionais

Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
1-Descritivo		2-Nr Alvará Construção	
3-Data Alvará Constr		4-Número Habite-se	
5-Data Habite-se		6-Tipo Alv Construção	1 - Normal
7-Lançamento Englobado	10 - Não	8-V.V.P.	318.89
9-V.V.T.	4159.11		

Informações do Terreno

Cadastro : 14842	Insc. Imob. : 01.01.030.0110	Insc. Imob. Anterior :
Matrícula : 19.190		Data Cadastro :

Seção**Seção :70**

Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
1 - Valores da Seção	3.27	2 - Água/Esgoto	1 - Sim
3 - Coleta de lixo	3 - Sim 03	4 - Eletricidade	1 - Sim
5 - Galerias Pluviais	1 - Sim	6 - Guias e Sargetas	1 - Sim
7 - Iluminação Pública	1 - Sim	8 - Limpeza Pública	1 - Sim
9 - Pavimentação	1 - Sim		

Metragens



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO

Pág 2 / 3

IPTU e Taxas

Cadastro Imobiliário - Cadastro Imobiliário Analítico

Situação Cadastro Imobiliário - Cadastros Imobiliários: 1 Código da Rotina - Cadastros Imobiliários -

Informações Adicionais: 35008,35009,35010 Cadastro Imobiliário: 16820932 Imprime Outros

Proprietários: Não Ordem de Emissão: Cadastro Imobiliário

Testada	Metragem	Seção	Logradouro	Bairro	CEP
Testada Principal	31,55	245 - D	RUA AGENOR DALLA COSTA	NOSSA SENHORA DOS NAVEGANTES	89.663-000
Profundidade: 40,31		Área do Lote: 1.271,90	Total Unidade: 1	Área tot. const.: 221,93	
2 - Informações sobre o Terreno					
Item	Conteúdo		Item	Conteúdo	
1-Situação	16 - Meio de Quadra		2-Topografia	48 - Irregular	
3-Pedologia	29 - Firme				
3 - Informações gerais s/ o Imóvel					
Item	Conteúdo		Item	Conteúdo	
1-Ocupação do Lote	74 - Construído		2-Bem Imóvel/Patrim.	20 - Particular	
3-Utilização	17 - Terreno sem Uso		4-Limitação	18 - Não	
5-Uso Imóvel (Próprio)	0 - Não		6-Ano de Aquisição	0	
7-Isento/Isento IPTU	14 - Não		8-Isento TSU	11 - Não	
9-Zona	0000000001				
4 - Informações Opcionais					
Item	Conteúdo		Item	Conteúdo	
1-Descritivo			2-Nr Alvará Construção		
3-Data Alvará Constr			4-Número Habite-se		
5-Data Habite-se			6-Tipo Alvará Construção	1 - Normal	
7-Lançamento Englobado	10 - Não		8-V.V.P.	0	
9-V.V.T.	4159.11				



PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO

IPTU e Taxas

Cadastro Imobiliário - Cadastro Imobiliário Analítico

Situação Cadastro Imobiliário - Cadastros Imobiliários: 1 Código da Rotina - Cadastros Imobiliários -

Informações Adicionais: 35008,35009,35010 Cadastro Imobiliário: 16820932 Imprimir Outros

Proprietários: Não Ordem de Emissão: Cadastro Imobiliário

Pág 3 / 3

CEP

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL LOCALIZADO RUA AGENOR DALLA COSTA, 385, BAIRRO NOSSA SENHORA DOS NAVEGANTES, CIDADE: OURO/SC CEP 89.663-000 COM A FINALIDADE DE LIBERAÇÃO GARANTIA DE

2) **Data de referência:**

- quinta-feira, 19 de janeiro de 2023

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	23
Dados utilizados no modelo:	16

1) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9111711 / 0,9189622
Coefficiente de determinação:	0,8302327
Fisher - Snedecor:	19,56
Significância do modelo (%):	0,01

1) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	81%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

1) **Outliers do modelo de regressão:**

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

1) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,657	3	0,219	19,562
Não Explicada	0,134	12	0,011	
Total	0,791	15		

1) **Equação de regressão:**

Valor unitário = $e^{(+6,688857502 + 194,0712017 / \text{Area total} - 9676,411445 / \text{PIB PER CAPITA} + 0,0002484320928 * \text{Padrão construtivo} - \text{CUB})}$

• **Função estimativa (moda):**

Valor unitário = $+794,4627741 * e^{(+194,0712017 / \text{Area total})} * e^{(-9676,411445 / \text{PIB PER CAPITA})} * e^{(+0,0002484320928 * \text{Padrão construtivo} - \text{CUB})}$

• **Função estimativa (mediana):**

Valor unitário = $+803,4038407 * e^{(+194,0712017 / \text{Area total})} * e^{(-9676,411445 / \text{PIB PER CAPITA})} * e^{(+0,0002484320928 * \text{Padrão construtivo} - \text{CUB})}$

• **Função estimativa (média):**

Valor unitário = $+807,9120379 * e^{(+194,0712017 / \text{Area total})} * e^{(-9676,411445 / \text{PIB PER CAPITA})} * e^{(+0,0002484320928 * \text{Padrão construtivo} - \text{CUB})}$

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	1/x	5,51	0,01
PIB PER CAPITA	1/x	-2,80	1,60
Padrão construtivo - CUB	x	1,88	8,52
Valor unitário	ln(y)	11,51	0,01

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Area total	Isoladas	Influência
PIB PER CAPITA	-0,10	0,40
Padrão construtivo - CUB	-0,69	0,74
Valor unitário	0,77	0,85

Correlações parciais para PIB PER CAPITA	Isoladas	Influência
Padrão construtivo - CUB	-0,18	0,06
Valor unitário	-0,51	0,63

Correlações parciais para Padrão construtivo - CUB	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0,27	0,48

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	II
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	
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	
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%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	16
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				II

GRAU DE PRECISÃO	Grau	Grau	Grau
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	X		

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

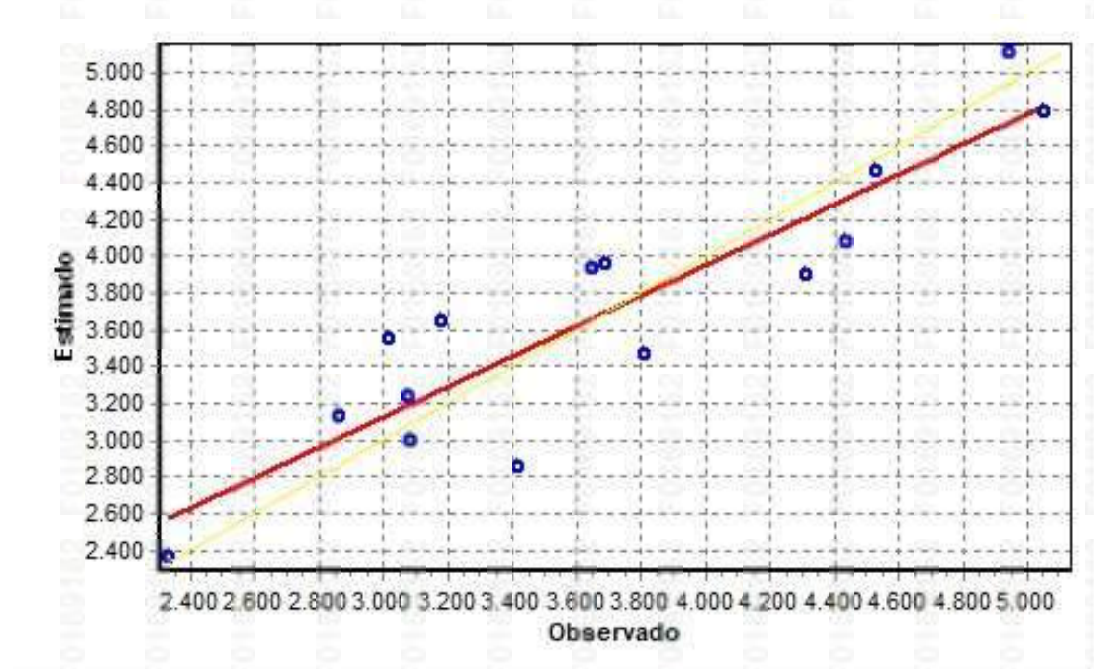
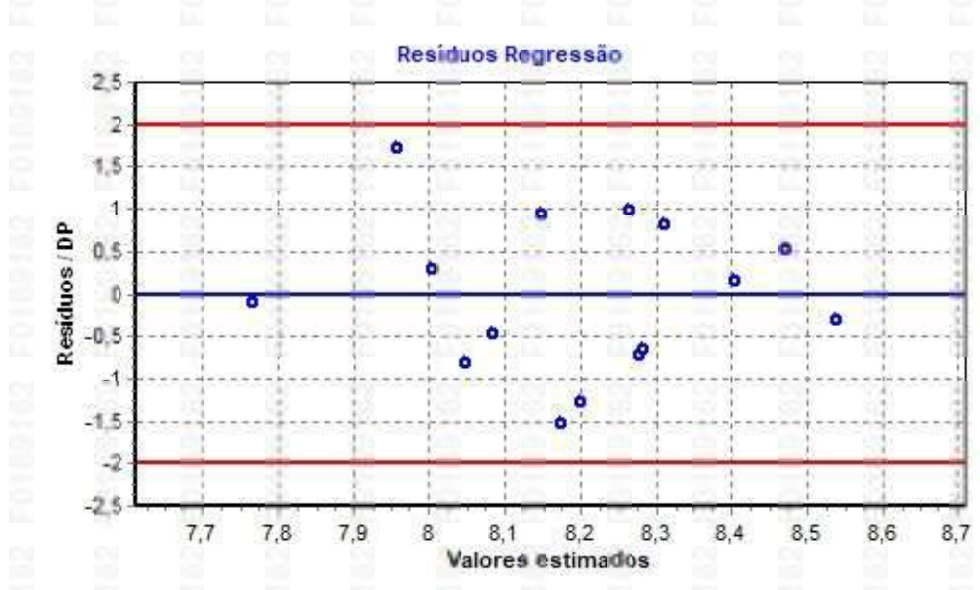


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



SisDEA Home - Modelagem de Dados

UTILIZADOS	SITE	CIDADE	Bairro	Informante	Telefone do Informante	Area total M²	PIB PER CAPITA	Padrão construtivo - CUB	Valor Unitário
EM VERDE									
	https://movago.com.br/busca/search_string:CAPINZAL+real_estate_type:house	OURO - SC	Parque Jardim Ouro	Alexandre Kloss	49-999778387	278,43	R\$ 29.781,21	R\$ 2.842,81	R\$ 2.334,52
*	https://movago.com.br/busca/search_string:CAPINZAL+real_estate_type:house	OURO - SC	CARAVAGGIO	Alexandre Kloss	49-999778388	400	R\$ 29.781,21	R\$ 3.440,31	R\$ 3.875,00
	https://movago.com.br/busca/search_string:CAPINZAL+real_estate_type:house	CAPINZAL - SC	JACOB DORNI	Alexandre Kloss	49-999778388	169	R\$ 41.754,23	R\$ 2.842,81	R\$ 4.137,87
	https://www.altria.com.br/venda/sc/ouro?tipo=casa	CAPINZAL - SC	Senhora de Lourdes	Alexandre Kloss	49-999778390	211	R\$ 41.754,23	R\$ 2.842,81	R\$ 3.080,57
	https://www.altria.com.br/venda/sc/ouro?tipo=casa	OURO - SC	Senhora da Saúde	reimaxivalle	(49) 9994-1233	263	R\$ 29.781,21	R\$ 3.440,31	R\$ 3.422,05
*	https://www.altria.com.br/venda/sc/ouro?tipo=casa	OURO - SC	Centro	Alexandre Kloss	49-999778392	180	R\$ 29.781,21	R\$ 3.440,31	R\$ 7.777,78
*	https://www.altria.com.br/venda/sc/ouro?tipo=casa	CAPINZAL - SC	JARDIM DA SERRA	reimaxivalle	(49) 9994-1233	198	R\$ 41.754,23	R\$ 2.842,81	R\$ 5.000,00
	https://www.altria.com.br/venda/sc/ouro?tipo=casa	CAPINZAL - SC	SÃO CRISTÓVÃO	reimaxivalle	(49) 9994-1233	280	R\$ 41.754,23	R\$ 3.440,31	R\$ 3.085,71
*	https://www.altria.com.br/venda/sc/ouro?tipo=casa	CAPINZAL - SC	Jardim da Serra	Imóveis bruneta	(47) 99926-5320	254	R\$ 41.754,23	R\$ 3.440,31	R\$ 2.480,31
	https://movago.com.br/busca/search_string:Joac%C3%A7aba+negotiation_type:buy+real_estate_type:house	JOAÇABA - SC	Centro	Juliano Bispo	(49) 98403-0477	296,58	R\$ 64.260,58	R\$ 3.440,31	R\$ 2.866,01
	https://movago.com.br/immovel/40095341	JOAÇABA - SC	Jardim Cidade Alta	Dicio e Golden Imóveis	(49) 3554-0717	150	R\$ 64.260,58	R\$ 2.842,81	R\$ 4.946,57
	https://movago.com.br/immovel/40095308	JOAÇABA - SC	bairro Flor da Serra	Junior	49 98408 8975	158	R\$ 64.260,58	R\$ 2.842,81	R\$ 5.050,63
	https://movago.com.br/immovel/40091788	JOAÇABA - SC	Jardim Cidade Alta	Pedro Flório Imóveis	(49) 3521-2539	192	R\$ 64.260,58	R\$ 3.440,31	R\$ 4.531,25
*	https://movago.com.br/immovel/40091230	JOAÇABA - SC	Monte Belo	Pedro Flório Imóveis	(49) 3521-2539	200,88	R\$ 64.260,58	R\$ 3.440,31	R\$ 4.826,81
	https://movago.com.br/immovel/40089830	JOAÇABA - SC	Linha Duas Casas	Pedro Flório Imóveis	(49) 3521-2539	158	R\$ 64.260,58	R\$ 2.842,81	R\$ 5.050,63
*	https://alemoveis.com.br/pl/immovel/40068358	OURO - SC	Parque Jardim Ouro	Alexandre Kloss	49-999778387	126	R\$ 29.781,21	R\$ 2.842,81	R\$ 3.253,97
*	https://sc.ck.com.br/leste-de-santa-catarina/immovels/oportunidade-112971238779-estag-1001	LACERDÓPOLIS	Linha volta Grande	Netheimes	(51) 3024-4740	296	R\$ 61.442,18	R\$ 3.440,31	R\$ 2.280,40
	https://movago.com.br/immovel/40075727	HERVAL D'OESTE	CENTRO	reimaxivalle	(49) 9994-1233	160	R\$ 23.800,01	R\$ 2.842,81	R\$ 3.181,25
	https://pedrofloriomoveis.com.br/	JOAÇABA - SC	Jardim Cidade Alta	Pedro Flório Imóveis	(49) 3521-2539	257	R\$ 64.260,58	R\$ 3.440,31	R\$ 3.813,22
	https://pedrofloriomoveis.com.br/	JOAÇABA - SC	Floresta	Pedro Flório Imóveis	(49) 3521-2539	187	R\$ 64.260,58	R\$ 2.842,81	R\$ 3.689,84
	https://pedrofloriomoveis.com.br/	JOAÇABA - SC	Cruzeiro do sul	Pedro Flório Imóveis	(49) 3521-2539	190	R\$ 64.260,58	R\$ 2.842,81	R\$ 4.315,78
	https://pedrofloriomoveis.com.br/	JOAÇABA - SC	Vila Simone	Pedro Flório Imóveis	(49) 3521-2539	219,37	R\$ 64.260,58	R\$ 3.440,31	R\$ 3.646,81
	https://pedrofloriomoveis.com.br/	JOAÇABA - SC	TOBIAS	Pedro Flório Imóveis	(49) 3521-2539	248,5	R\$ 64.260,58	R\$ 3.440,31	R\$ 3.016,10

Regressão Linear	
[-] Valor Unitário	
Mínimo (8,93%)	2.946,62
Médio	3.235,39
Máximo (9,80%)	3.552,44
[-] Valor Total	
Mínimo	653.944,05
Médio	718.029,00
Máximo	788.394,11
[-] Intervalo Predição	
Mínimo	605.034,16
Máximo	852.126,50
Mínimo (15,74%)	2.726,24
Máximo (18,68%)	3.839,62
[-] Campo de Arbitrio	
RL Mínimo	2.750,08
RL Máximo	3.720,69
[-] Parâmetros	
Nível de Confiança	80%
Estimativa pela	Moda
[-] Coeficientes	
Correlação	1 - 0.9111711

SisDEA Home - Modelagem de Dados

Opções - Equações de regressão

Variáveis	Tran...	Rel...	t Calcul...	Significâ...	
Area total	1/x	-5,67	5,51	0,01	
PIB PER CAPITA	1/x	1,29	-2,80	1,60	
Padrão construtivo - CUB	x	16,00	1,88	8,52	
Valor unitário	ln(y)		11,51	0,01	

F. Calculado

19,56

0,01

Durbin Watson

Desvio Padrão

0,10579

375,22

Outliers (%)

0 (0,00%)

Dist. Resíduos

081 - 093 - 100

Imovel	Valor	Max.	Min.	%Amp.	%Max.	%Min.
1	3.235,39	3.552,44	2.946,62	18,72	9,80	8,93

Coefficientes

Regressão / Estimativa

Determinação

1 - 0,8302327 / 0,8444915

Correlação

1 | 0,9112 | 0,9190

Classificar

☐ Regressão
 ☒ Estimativa
 ☐ F Calculado
 ☐ Significancia

Linearizar

Cancelar

Aplicar

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Telefone do inform	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	sim
Area total	Númérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m²	sim
PIB PER CAPITA	Númérica	Proxy	Produto Interno Bruto da Cidade per capita, FONTE SITE IBGE	sim
Padrão construtivo	Númérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Padrão construtivo do imóvel construída com base no CUB (Custo Unitário Básico)	sim
Valor unitário	Númérica	Dependente	Valor total / Area total (m²)	sim