

Silvia Baptista Soares
Mestre Engenharia Civil
CREA/RS 049373

LAUDO PERICIAL

Perita: MSe Silvia Baptista Soares

CREA/RS 049373

1ª VARA DA COMARCA DE TAPES

PROCESSO Nº 5000021-91.2009.0137

EXEQUENTE:

CAIXA DE PREVIDENCIA DOS FUNCIONARIOS DO BANCO DO BRASIL - PREVI

EXECUTADO:

GERCI JORGE PECKER

Porto Alegre, 04 de setembro de 2025

Silvia Baptista Soares
Mestre Engenharia Civil
CREA/RS 049373

Sumário

1.	IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE	3
2.	OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	3
3.	FINALIDADE	3
4.	OBJETO.....	3
5.	PERÍCIA DE AVALIAÇÃO.....	3
6.	LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	3
7.	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	4
8.	DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA	4
9.	CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO / ENTORNO.....	6
10.	DETALHAMENTO DA METODOLOGIA	6
11.	VISTORIA	7
12.	AVALIAÇÃO	11
	a) Tratamento de Dados.....	11
	b) Pesquisa de Mercado	12
13.	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	14
14.	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	16
	a) Valor do Imóvel Avaliando.....	17
15.	ANEXO.....	18

Silvia Baptista Soares
Mestre Engenharia Civil
CREA/RS 049373

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

A avaliação referente ao Processo **5000021-91.2009.0137**.

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinar o valor de mercado do imóvel constante no Processo supra citado.

3. FINALIDADE

A finalidade é estabelecer o valor do imóvel para o Processo, através de Laudo de Avaliação.

4. OBJETO

Um terreno urbano, correspondendo a parte do lote B-4 da quadra administrativa 111/2, situado nesta cidade de frente com a Rua Conde de Porto Alegre, onde mede 12,5m, ao leste; ao norte, com o lote B-3 onde mede 17m; ao oeste, com terreno de João Luis Vieira da Silva, onde mede 12,5m e ao sul com o lote B-5, medindo 17 metros, ao lado de numeração par, com prédio de número 956, de alvenaria, medindo 85,42m² de área construída e mais um complemento a construção de 43,15m², tudo conforme consta na matrícula AV2 4/6300 do livro 2-AK do Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Tapes.

5. PERÍCIA DE AVALIAÇÃO

A Perícia Judicial de Avaliação é uma atividade técnica realizada por profissional competente, para verificar o estado de um bem e avaliá-lo. A Perícia oportuniza um relatório técnico, em conformidade com a ABNT NBR 14653, para avaliar o bem. Este documento possui o nome de Laudo Pericial.

Esta perícia objetiva dirimir os conflitos e dúvidas que possa haver entre as partes e auxiliar a tomada da decisão da lide, constituindo-se em conjunto de procedimentos técnicos necessários destinados a levar à instância decisória elementos de prova necessários à solução do litígio, na forma de Laudo Pericial, em conformidade com as normas aplicáveis e a legislação específica pertinente.

6. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel está situado na cidade de Tapes/RS de frente com a Rua Conde de Porto Alegre, 956.

Silvia Baptista Soares
Mestre Engenharia Civil
CREA/RS 049373

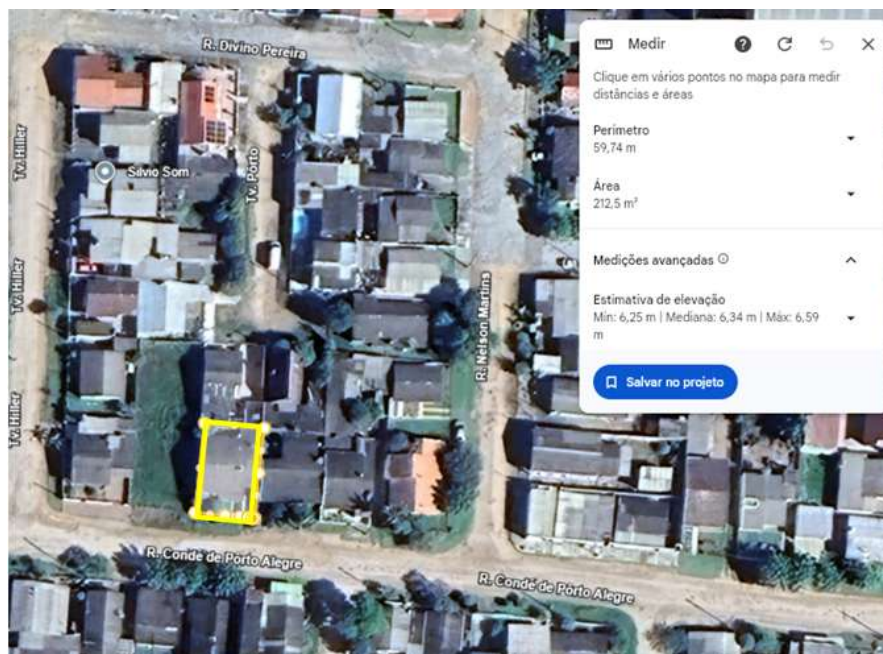


Imagem 1: Localização do imóvel avaliando
Fonte: Google Earth e a Perita

O imóvel correspondendo a parte do lote B-4 da quadra administrativa 111/2, com área total de $212,50\text{m}^2$; destes, $128,57\text{m}^2$ são área construída.

7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Não foi possível ter acesso ao interior do imóvel, porém foram sondadas algumas informações com os vizinhos. Perguntado e respondido, informaram haver dois dormitórios, sala, cozinha e banheiro. A construção do lado direito é usada como uma garagem. A metragem total foi conferida nos documentos apresentados pelo município (Setor Imobiliário) e pela matrícula do imóvel (disponibilizada no referido Processo – EPROC).

Neste Laudo Técnico foi considerada também como variável, o estado de conservação do imóvel avaliando.

8. DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA

Matrícula 6300 do CRI Tapes, RS, disponibilizada no referido Processo e Ficha Cadastral do Imóvel, coletada na Prefeitura Municipal de Tapes, RS.

Recortes apresentados na sequência.

Silvia Baptista Soares
 Mestre Engenharia Civil
 CREA/RS 049373

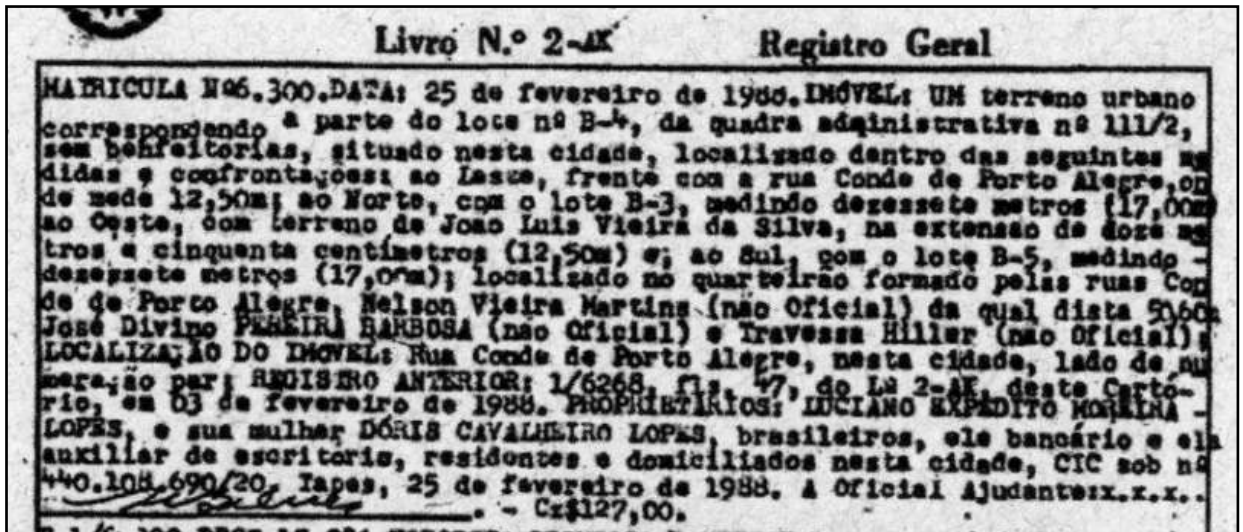


Figura 1 Recorte da Matrícula 6300 CRI Tapes/RS – Evento 03 – página 27.

Fonte: O referido Processo

Com o objetivo de ratificar o endereço do imóvel constante na Matrícula CRI Tapes 6300, esta Perita dirigiu-se à Prefeitura de Tapes, Setor de Cadastro Imobiliário e solicitou cópia da ficha cadastral do Imóvel, apresentada na sequência, frente e verso.

Prefeitura Municipal de Tapes				Nome do Brasil-Previ		Ficha Cadastral		
Zona	Quadra	Lote	Sub-Lote	Territ.	Previd.	Nome do Proprietário	N.º	
3A	305	05				João Luis Pereira Peneir	Maria <input type="checkbox"/> Individual <input type="checkbox"/>	
Rua Conde de Porto Alegre N.º 996						Nome do comprador		
						Nome do Responsável		
						N.º de Pavimento: 01		
						N.º de Economias: 01		
Lugares		Caract. do Terreno		Características do Prédio		Utilização		
1 <input type="checkbox"/> cessão priv. 2 <input type="checkbox"/> meio fio 3 <input type="checkbox"/> iluminação pùb. 4 <input type="checkbox"/> água estudat. 5 <input type="checkbox"/> água pluvial 7 <input type="checkbox"/> coleta de lixo 8 <input type="checkbox"/> luz domicil. 9 <input type="checkbox"/> telefone	1 <input type="checkbox"/> plano 2 <input type="checkbox"/> acive 3 <input type="checkbox"/> declive 4 <input type="checkbox"/> mais alto que a rua 5 <input type="checkbox"/> mais baixo que a rua 6 <input type="checkbox"/> baldio 7 <input type="checkbox"/> cercado 8 <input type="checkbox"/> mundo 9 <input type="checkbox"/> alagado 10 <input type="checkbox"/> no alinhamento 11 <input type="checkbox"/> fora do alinhamento 12 <input type="checkbox"/> encravado 13 <input type="checkbox"/> c/ const. recuada 14 <input type="checkbox"/> c/ const. paralela 15 <input type="checkbox"/> c/ const. em reforma 16 <input type="checkbox"/> c/ const. em demolição 17 <input type="checkbox"/> c/ construção condenada 18 <input type="checkbox"/> c/ construção clandestina	T I F O 1 <input type="checkbox"/> alvenaria 2 <input type="checkbox"/> mista 3 <input type="checkbox"/> c/ telhas 4 <input type="checkbox"/> madeira 5 <input type="checkbox"/> outros materiais 6 <input type="checkbox"/> nenhuma	INST. HIDRO-ELETR. 4 <input type="checkbox"/> completa 3 <input type="checkbox"/> incompleta 2 <input type="checkbox"/> esboçada 1 <input type="checkbox"/> desprotegida 0 <input type="checkbox"/> nenhuma	1 <input type="checkbox"/> residência própria 2 <input type="checkbox"/> residência alugada 1 <input type="checkbox"/> comércio próprio 2 <input type="checkbox"/> comércio alugado 1 <input type="checkbox"/> indústria própria 2 <input type="checkbox"/> indústria alugada 1 <input type="checkbox"/> outras	Transferências de Léo Bello Model Jurídico, cop. Form. escrituras de compra e venda nº 1022 de 29-01-88 no livro nº 78 folha 185 - Reg. nº 17781 pag. 59 do Protocolo L-B - Protocolo em 03-02-88 - Reg. sob E-1/6268 no livro nº 2-AK - CIM-25- Proc. 219/88 em 08-02-88 - Reg. sob E-1/6268 nº 6300-proc. 22811 de 07.01.85, transp. 24.05.2001, Reg. nº 771/01 Ant. Prop. Luciano R.V. Lopes - VIXI			
COBERTURA 1 <input type="checkbox"/> paralelepípedo 2 <input type="checkbox"/> asfalto 3 <input type="checkbox"/> pedre irregular 4 <input type="checkbox"/> calç. parcial 5 <input type="checkbox"/> c/ calçamento		REV. DAS PAREDES 1 <input type="checkbox"/> outros materiais 2 <input type="checkbox"/> emboço 0 <input type="checkbox"/> nenhum	FORRO 2 <input type="checkbox"/> total 1 <input type="checkbox"/> parcial 0 <input type="checkbox"/> nenhum	ANOS DE CONSTRUÇÃO 1 <input type="checkbox"/> até 5 anos 2 <input type="checkbox"/> de 6 a 10 anos 3 <input type="checkbox"/> de 11 a 20 anos 4 <input type="checkbox"/> de 21 a 30 anos 5 <input type="checkbox"/> de 31 a 40 anos 6 <input type="checkbox"/> mais de 40 anos				
Estado de Conservação Sim <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/>				SUP. Categoria 23 Pontos		Patrimônio <input type="checkbox"/> municipal <input type="checkbox"/> Federal <input type="checkbox"/> estadual <input type="checkbox"/> outros <input type="checkbox"/>		
				ESQUINA Sim <input type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/>				
TERRENO				LICENÇAS CONCEDIDAS				
Testado	Prof. Média	Área comp.	Com Projeto Aprovado		Materiais		CERTIDÕES SOBRE O IMÓVEL	
12,40	16,80	50,82	18m2 Alvenaria				Positivo Terreno em: / / Processo: / /	
			Tipo: alvenaria				Positivo Prédio em: 27.6.88 Processo: 1227.88	
			m2: 85,42 + 43,15				Negativo em: / / Processo: / /	
			Data: 270688-090685				HABITE-SE N.º 785+022	
			Processo: 337/88 - 27/06/85				em: 27.06.88. Processo: 1227.88	
							09 02 95 275 97	

Figura 2: Ficha Cadastral do Imóvel – Frente
 Fonte: Prefeitura Municipal de Tapes

Silvia Baptista Soares
Mestre Engenharia Civil
CREA/RS 049373

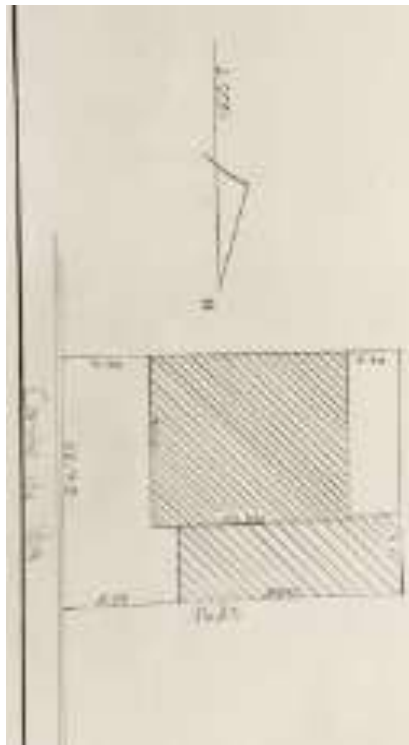


Figura 3: Ficha Cadastral do Imóvel – Verso
Fonte: Prefeitura Municipal de Tapes

9. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO / ENTORNO

O imóvel está inserido no perímetro urbano da cidade de Tapes/RS, onde a oferta de imóveis geralmente supera a procura, o que faz com que o mercado possa ser classificado como comprador (vantajoso para quem deseja adquirir imóveis, mas menos lucrativo para quem quer vender).

Existem alguns fatores de baixa procura, destacando-se: ausência de grandes indústrias ou novos empreendimentos que atraiam um fluxo migratório ou criem novas oportunidades de trabalho e mercado mais voltado a imóveis residenciais simples ou de médio padrão, dificultando a valorização substancial.

O mercado de Tapes/RS não mostra sinais de valorização. Na realidade, os preços tendem a permanecer estáveis ou apresentam pequenas reduções, e/ou modestos crescimentos, quando comparados às séries históricas.

10. DETALHAMENTO DA METODOLOGIA

A metodologia utilizada para realização da avaliação do imóvel foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - MCDDM, com emprego de Regressão Linear com Inferência Estatística. Este laudo segue as orientações das Normas Técnicas da ABNT: Avaliação de Bens, NBR 14653 - Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos).

Silvia Baptista Soares
Mestre Engenharia Civil
CREA/RS 049373

A inferência estatística tem como objetivo tornar menos subjetiva a avaliação, buscando-se fatores que influenciam no valor do bem. Deste modo é realizada uma pesquisa de mercado, e através dela as informações obtidas são utilizadas quantitativamente ou qualitativamente para gerar uma função que melhor represente o campo de informações pesquisadas.

Para realização da inferência estatística é realizado um modelo de regressão linear, onde a variável dependente é expressa por uma combinação das variáveis independentes (NBR 14653).

No modelo linear para analisar o mercado, a variável dependente é expressa por uma combinação linear das variáveis independentes, em escala original ou transformadas, e respectivas estimativas dos parâmetros populacionais, acrescida de erro aleatório, oriundo de variações do comportamento humano. Com base em uma amostra extraída do mercado, os parâmetros populacionais são estimados por inferência estatística.

11. VISTORIA

A vistoria técnica ocorreu dia 27/08/2025, às 16 horas. Foi agendada no Sistema EPROC – EVENTO 106, dia 19/08/2025. Nenhum responsável das Partes compareceu. Esta Perita registrou o imóvel avaliando conforme fotos apresentadas na sequência.



Foto 1: Foto do imóvel avaliando
Fonte: A Perita

Silvia Baptista Soares
Mestre Engenharia Civil
CREA/RS 049373



Foto 2: Foto do imóvel avaliando
Fonte: A Perita



Foto 3: Foto do imóvel avaliando
Fonte: A Perita

Silvia Baptista Soares
Mestre Engenharia Civil
CREA/RS 049373



Foto 4: Foto do imóvel avaliando
Fonte: A Perita



Foto 5: Foto do imóvel avaliando
Fonte: A Perita

Silvia Baptista Soares
Mestre Engenharia Civil
CREA/RS 049373



Foto 6: Foto do imóvel avaliando
Fonte: A Perita



Foto 7: Foto do imóvel avaliando
Fonte: A Perita

Silvia Baptista Soares
Mestre Engenharia Civil
CREA/RS 049373



Foto 8: Foto do imóvel avaliando
Fonte: A Perita

12. AVALIAÇÃO

Nos padrões estabelecidos na citada Norma ABNT NBR 14653 é necessário apresentar o Tratamento de Dados e a Pesquisa de Mercado utilizados para cálculo do valor do imóvel avaliando.

a) Tratamento de Dados

Foi realizada uma pesquisa de mercado de imóveis similares e próximos ao avaliando na cidade de Tapes/RS, a pesquisa é datada de setembro de 2025. Foram utilizados 23 (vinte e três) dados de mercado, dos quais foram utilizados 16 (dezesseis) que possuem maior aderência ao imóvel avaliando.

Foram utilizadas cinco variáveis, assim representadas e ponderadas:

- área total: expressa a área total do terreno (conforme citada Matrícula 6300) avaliando, medida em metros quadrados – variável quantitativa;
- área edificada: esta variável expressa a área construída, medida em metros quadrados – variável quantitativa;
- distância ao pólo valorizante: indica a distância ao pólo valorizante (considerado como sendo a Rua João Athaliba Wolf, nas proximidades do nº 400), medida em metros - variável quantitativa.
- estado de conservação: Estado de conservação do imóvel (tendo em vista a necessidade de reparo e/ou refazimento e o padrão construtivo). A escala foi construída tendo como base os códigos alocados a seguir:
 - 1: muito bom; (não necessitando de reparos e alto padrão construtivo)
 - 2: bom; (não necessitando de reparos e com emprego padrão construtivo singelo)
 - 3: ruim; (necessita de reparos e padrão construtivo muito singelo)

Silvia Baptista Soares
Mestre Engenharia Civil
CREA/RS 049373

- 4: muito ruim; (necessita de muitos e importantes reparos, além de padrão construtivo muito singelo);
- valor total: valor total do imóvel – expressa em moeda (Reais) variável dependente.

b) Pesquisa de Mercado

Na pesquisa de mercado são apresentados os imóveis que foram validados para compor a amostra, pois possuem conjunto de elementos semelhantes ao imóvel avaliando.

Foram coletas 23 (vinte e três) amostras, porém foram utilizadas as 16 (dezesseis) que apresentam maior aderência ao imóvel avaliando.

Na tabela abaixo está apresentada a pesquisa de mercado. Salienta-se que as células em cor amarela correspondem aos dados que não foram utilizados no modelo, dessa forma, seus dados não estão detalhados.

A relação de dados está apresentada de forma a coincidir com a numeração empregada no Sistema SisDEA, cujo relatório detalhado está no anexo.

ENDEREÇO	INFORMANTE	FOTO	ACESSO
1 Rua Felicíssimo de Alfonsin, 263, Centro	Imóvelweb		Casa à venda com 3 Quartos, Centro, Tapes - R\$ 549.000, 240 m2 - ID: 3000849678 - Imovelweb
2 Rua Tamandaré, 220	Imóvelweb		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-casa-em-tapes-rs-com-03-dormitorios-01-2995994057.html
3 Rua Borges de Medeiros, 287	Imóvelweb		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-centro-2988849551.html
4 Rua Otávio Job, 460			
5 Rua João Athaliba Wolf, 956			
6 Rua Paul Harris 317	Imóvelweb		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-centro-tapes-rs-2968532270.html
7 Rua 13 de Maio, 795			

Silvia Baptista Soares
Mestre Engenharia Civil
CREA/RS 049373

8	Rua Cel Vasconcelos, 134			
9	Rua Felicissimo Afonsin, s/n			
10	Rua Assis Brasil, s/n			
11	Rua Assis Brasil, 1701	Imóvelweb		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-centro-tapes-rs-2997612331.html
12	Rua Felicissimo Afonsin, 330	Imóvelweb		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-centro-tapes-rs-2984837842.html
13	Rua Assis Brasil, 1429	Ur corretor de imóveis		https://www.urcorretordeimoveis.com.br/imovel/casa-com-3-quartos-a-venda-e-2-vagas-bairro-centro-em-tapes/77371
14	Rua Borges de Medeiros 74	Ur corretor de imóveis		https://www.urcorretordeimoveis.com.br/imovel/casa-com-3-quartos-a-venda-e-1-vaga-bairro-centro-em-tapes/100052
15	Rua Felicissim Afonsin, 143	Ur corretor de imóveis		https://www.urcorretordeimoveis.com.br/imovel/casa-com-3-quartos-a-venda-bairro-centro-em-tapes/100000
16	Rua Edmundo Dreher, 842	Ur corretor de imóveis		https://www.urcorretordeimoveis.com.br/imovel/casa-com-3-quartos-a-venda-e-1-vaga-bairro-centro-em-tapes/100032
17	Rua Paul Harris, 413	Ur corretor de imóveis		https://www.urcorretordeimoveis.com.br/imovel/casa-com-2-quartos-a-venda-e-1-vaga-bairro-centro-em-tapes/100049
18	Rua Floresda Cunha, 1034	Ur corretor de imóveis		https://www.urcorretordeimoveis.com.br/imovel/casa-com-3-quartos-a-venda-e-1-vaga-bairro-centro-em-tapes/100014
19	Rua Cel Vasconcelos, 1174			
20	Rua Oswaldo Aranha, 431	imovelweb		Casa à venda com 2 Quartos, Centro, Tapes - R\$ 220.000, 308 m2 - ID: 3002287728 - Imovelweb
21	Rua Adyles Peixoto, 1300	Ur corretor de imóveis		UR CORRETOR DE IMÓVEIS VENDE casa no centro, 02 dormitórios, garage...
22	Rua João Pessoa, 851	Imóveis e Seguros Dagoberto Barbosa		https://www.dagobertobarbosaimoveis.com.br/imovel/2637427/sobrado-venda-tapes-rs-centro
23	Rua João Pessoa, 463	Imóveis e Seguros Dagoberto Barbosa		https://www.dagobertobarbosaimoveis.com.br/imovel/2601454/sobrado-venda-tapes-rs-centro

Silvia Baptista Soares
 Mestre Engenharia Civil
 CREA/RS 049373

Para se obter o valor do imóvel, por Inferência Estatística, foi desenvolvido modelo, apresentado na equação abaixo, contando com 16 (dezesesseis) elementos efetivamente utilizados, atendendo os preceitos da NBR 14.653, sendo considerada uma variável dependente, valor total e quatro variáveis independentes.

Para o imóvel avaliando foram considerados os seguintes valores:

- Área total: 212,50m²;
- Área edificada: 128,57m²
- Distância ao pólo valorizante: 1400m
- Estado de Conservação: 3
- Valor total: valor total do imóvel – variável dependente

EQUAÇÃO DA REGRESSÃO:

Valor total = +234008,4289 +249,1078987 * Área total +1316,68988 * Área privativa +102263900,6 / Distancia ao pólo valorizante -103174,7475 * Estado de conservação

Os resultados estatísticos que levaram a convicção de valores estão apresentados como Anexo. O valor bruto do imóvel está apresentado na sequência:

Imóvel avaliando	Área do imóvel (m ²)	Valor Bruto do Imóvel
Rua Conde de Porto Alegre, 956, Tapes, RS	212,50	R\$ 219.752,08

13. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, quanto com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.

Quanto ao grau de Precisão, este depende exclusivamente, das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação, à priori.

Silvia Baptista Soares
Mestre Engenharia Civil
CREA/RS 049373

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	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	1
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	3
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	2
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

Formam obtidos é 15 pontos, o que corresponde a Grau II de Fundamentação.

O grau de precisão está apresentado no Anexo.

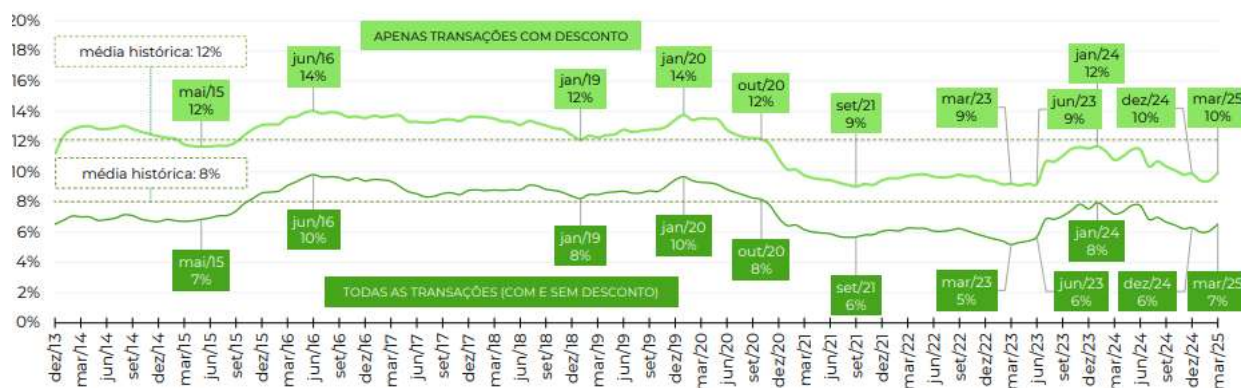
Silvia Baptista Soares
Mestre Engenharia Civil
CREA/RS 049373

14. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Para calcular o resultado da avaliação é necessário considerar o Desconto Médio das Comercializações (¹). É possível calcular o desconto médio ao menos de duas formas: (i) tendo por base (denominador) todas as transações (isto é, transações negociados “com” e “sem” desconto) e (ii) considerando como referência de cálculo apenas as transações que sofreram desconto. O Desconto Médio das Comercializações não se confunde com taxa de corretagem ou qualquer índice de transação bancária/financeira.

Considerando a evolução no último trimestre, o desconto médio se manteve praticamente estável, encerrando março de 2025 com os patamares médios de 8% (considerando todas as transações catalogadas, com desconto e sem desconto) e de 12% (considerando exclusivamente transações que envolveram algum desconto no valor inicial).

PERCENTUAL MÉDIO DE DESCONTO EM TRANSAÇÕES (ACUMULADO EM 12 MESES)



Nota: a análise utiliza dados sobre compra de imóvel nos últimos 12 meses. Portanto, os percentuais apresentados para os quartos trimestres podem sofrer alterações em relação à última divulgação devido à incorporação de novas observações para aquele período.

A linha mais escura reflete a média das transações com desconto e atribui desconto igual a zero para as transações que não tiveram desconto.

A linha mais clara, alternativamente, considera apenas as transações que tiveram desconto maior do que zero.

Neste caso será adotado o desconto de 8% (oito por cento), correspondente ao segundo trimestre de 2025.

¹ Base de Dados: <https://www.datazap.com.br/raio-x/>, acesso em 02/SET/2025

Silvia Baptista Soares
Mestre Engenharia Civil
CREA/RS 049373

Com a aplicação do desconto o valor do imóvel está apresentado no quadro abaixo:

Imóvel avaliando e Fatores	Detalhamento	Valores atualizados R\$
Rua Conde de Porto Alegre, 956, Tapes, RS	212,50m ²	219.752,08
Desconto Médio de Comercialização	(- 8%)	17.580,17
Resultado final da avaliação	Total	202.171,91

a) Valor do Imóvel Avaliando

Fundamentado nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação e com base no Desconto Médio Acumulado de 8% para as negociações, tem-se o seguinte valor: **R\$ 202.171,91 (duzentos e dois mil, cento e setenta e um reais e noventa e um centavos)** para o imóvel avaliando.

Silvia Baptista Soares
 Mestre Engenharia Civil
 CREA/RS 049373

15. ANEXO



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Silvia Baptista Soares
Modelo:	
Data do modelo:	03/09/2025
Tipologia:	Casa em Tapes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	23
Dados utilizados no modelo:	16

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Complemento	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Área total do imóvel medida em m ²	Sim
Área edificada	Numérica	Quantitativa	Área edificada da unidade medida em m ²	Sim
Distancia ao pólo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao pólo valorizante mais próximo	Sim
Estado de conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Estado de conservação do imóvel com a escala construída tendo como base os códigos alocados listados a seguir: 1 – muito bom; 2- bom; 3 ruim e 4 muito ruim.	Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Sim

Silvia Baptista Soares
Mestre Engenharia Civil
CREA/RS 049373

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area total	213,40	2.883,00	2.669,60	662,53
Area privativa	70,00	484,00	414,00	204,69
Distancia ao polo valorizante	180,00	2.400,00	2.220,00	1.039,38
Estado de conservação	1,00	4,00	3,00	2,63
Valor total	110.000,00	1.250.000,00	1.140.000,00	550.375,00

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,9782806 / 0,9782806
Coefficiente de determinação:	0,9570330
Fisher - Snedecor:	61,25
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	75%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
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	2162251226180,267	4	540562806545,067	61,253
Não Explicada	97076523819,733	11	8825138529,067	
Total	2259327750000,000	15		

Silvia Baptista Soares
Mestre Engenharia Civil
CREA/RS 049373

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):**

Valor total = +234008,4289 +249,1078987 * Area total +1316,68988 * Area privativa +102263900,6 / Distancia ao polo valorizante -103174,7475 * Estado de conservação

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	x	5,79	0,01
Area privativa	x	5,53	0,02
Distancia ao polo valorizante	1/x	4,92	0,05
Estado de conservação	x	-4,81	0,05
Valor total	y	2,66	2,23

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Area total	x1	0,00	0,49	-0,07	-0,20	0,68
Area privativa	x2	0,49	0,00	0,22	-0,20	0,77
Distancia ao polo valorizante	x3	-0,07	0,22	0,00	-0,26	0,48
Estado de conservação	x4	-0,20	-0,20	-0,26	0,00	-0,58
Valor total	y	0,68	0,77	0,48	-0,58	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Area total	x1	0,00	0,61	0,79	0,67	0,87
Area privativa	x2	0,61	0,00	0,63	0,69	0,86
Distancia ao polo valorizante	x3	0,79	0,63	0,00	0,60	0,83
Estado de conservação	x4	0,67	0,69	0,60	0,00	0,82
Valor total	y	0,87	0,86	0,83	0,82	0,00

13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	549.000,00	514.493,22	34.506,78	6,2854%	0,367319	0,00422100
2	1.225.000,00	1.159.258,98	65.741,02	5,3666%	0,699803	0,05741200
3	1.250.000,00	1.247.353,88	2.646,12	0,2117%	0,028167	0,00400900
6	330.000,00	474.398,35	-144.398,35	-43,7571%	-1,537098	0,12257600
11	250.000,00	181.537,62	68.462,38	27,3850%	0,728771	0,02150300
12	750.000,00	806.408,68	-56.408,68	-7,5212%	-0,600461	0,66150800
13	1.200.000,00	1.202.654,90	-2.654,90	-0,2212%	-0,028261	0,00740100

Silvia Baptista Soares
Mestre Engenharia Civil
CREA/RS 049373

14	265.000,00	303.220,87	-38.220,87	-14,4230%	-0,406855	0,01548600
15	285.000,00	187.345,15	97.654,85	34,2649%	1,039520	0,07906700
16	110.000,00	147.723,28	-37.723,28	-34,2939%	-0,401558	0,00762900
17	477.000,00	629.488,54	-152.488,54	-31,9682%	-1,623216	0,45265900
18	300.000,00	342.330,22	-42.330,22	-14,1101%	-0,450599	0,00463600
20	220.000,00	160.642,80	59.357,20	26,9805%	0,631848	0,03164300
21	195.000,00	245.003,98	-50.003,98	-25,6431%	-0,532284	0,00899400
22	800.000,00	693.106,86	106.893,14	13,3616%	1,137861	0,16632900
23	600.000,00	511.032,69	88.967,31	14,8279%	0,947043	0,02275400

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

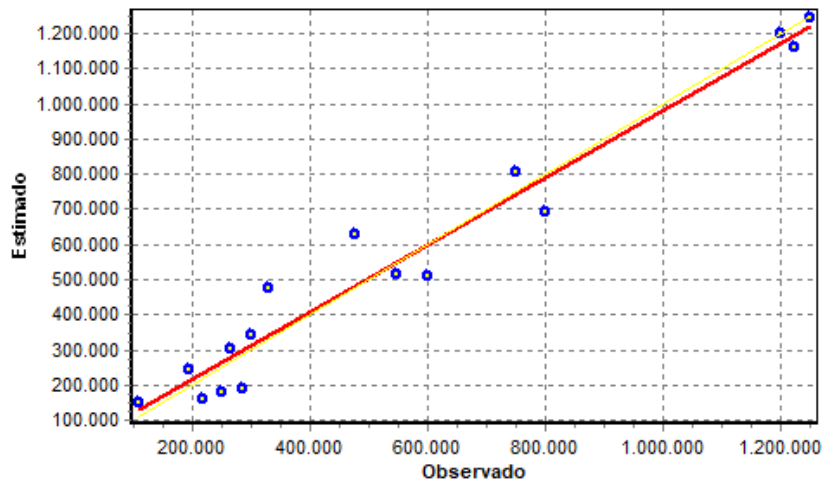
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	1
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	3
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	2

Silvia Baptista Soares
Mestre Engenharia Civil
CREA/RS 049373

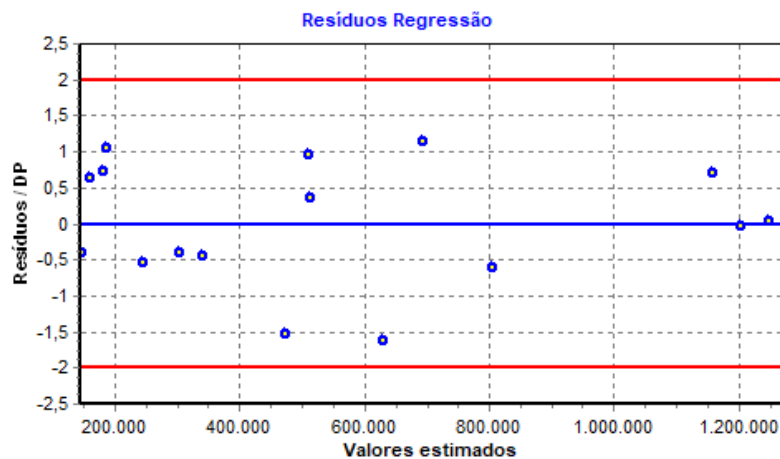
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

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

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

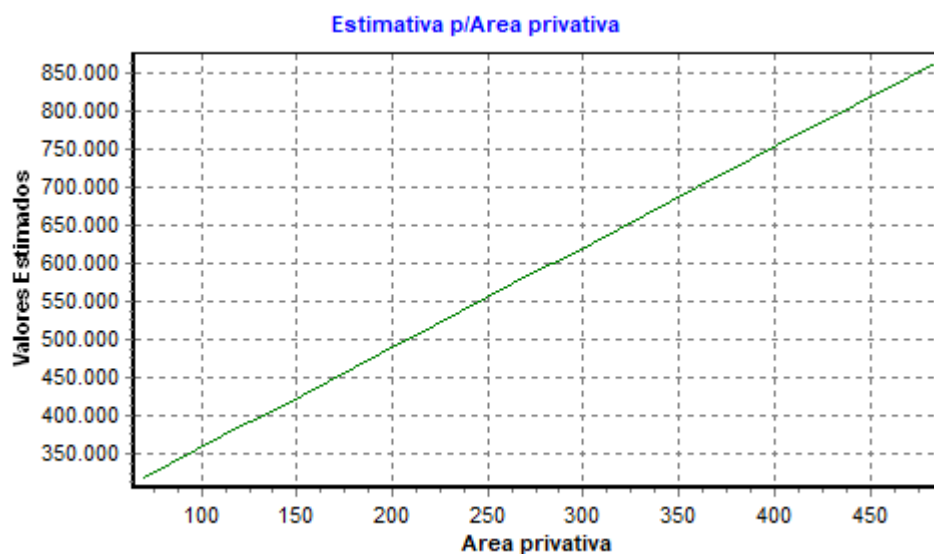
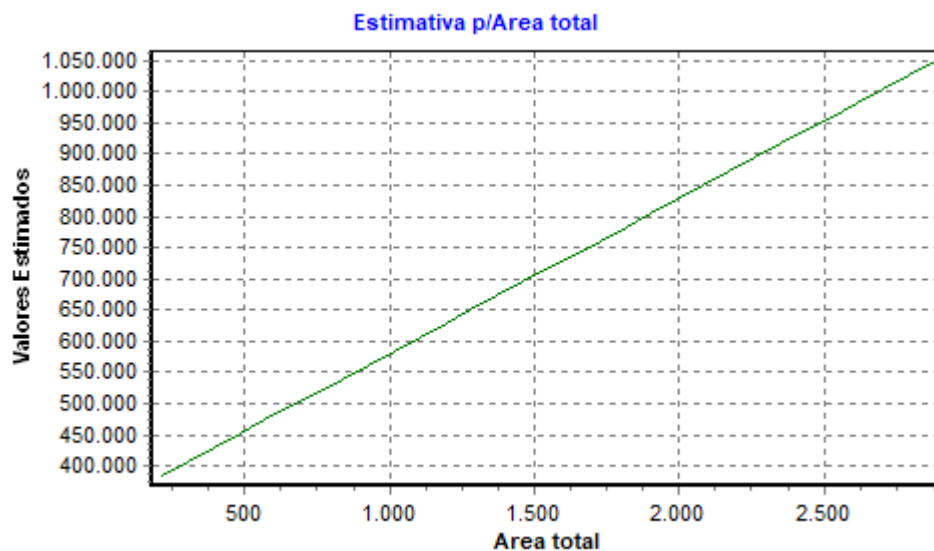


Resíduos da Regressão Linear

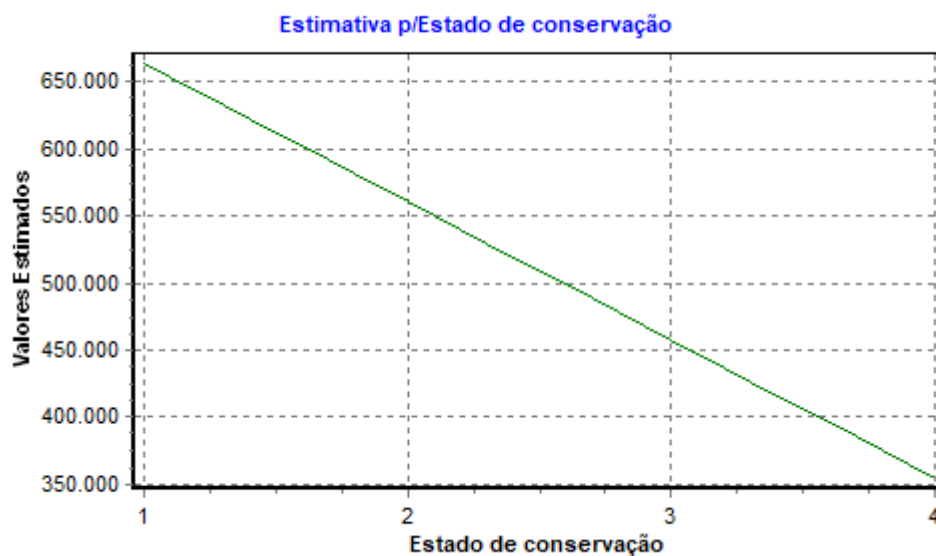
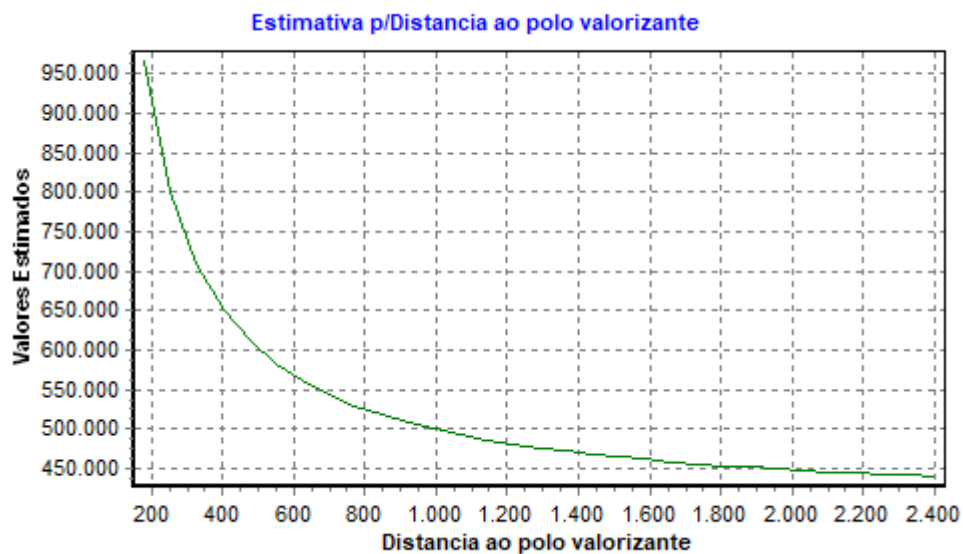


Silvia Baptista Soares
Mestre Engenharia Civil
CREA/RS 049373

16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



Silvia Baptista Soares
 Mestre Engenharia Civil
 CREA/RS 049373



17) **TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Complemento	Bairro	Informante
1		Felicíssimo De Alfonsin 263			
2		Tamandaré 220			
3		Rua Borges de Medeiros 287			
4	*	Rua Oávio Job 460			

Silvia Baptista Soares
 Mestre Engenharia Civil
 CREA/RS 049373

5	*	Rua João Ataliba Wolf, 956			
6		Rua Paul Harris 317			
7	*	Rua Treze de Maio 795			
8	*	Rua Coronel Vasconcelos ,134			
9	*	Rua Felicíssimo Alfonsin,			
10	*	Rua Assis Brasil			
11		Rua Assis Brasil 1701			
12		Rua Felicíssimo Alfonsin, 330			
13		Rua Assis Brasil 1429			
14		Rua Borges de Medeiros 74			
15		Rua Felicissim Alfonsin 143			
16		Rua Edmundo Dreher 842			
17		Rua Paul Harris 413			
18		Rua flores da Cunha, 1034			
19	*	Rua Coronel Vaconcelos 1174			
20		Rua Oswaldro Aranha, 431			
21		Rua Adyles Peixoto, 1300			
22		Rua João Pessoa, 851			
23		Rua Joao Pessoa, 463			

ID	Desabil itado	Telefone do informante
1		
2		
3		
4	*	
5	*	
6		
7	*	
8	*	
9	*	
10	*	
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19	*	
20		
21		
22		
23		

Silvia Baptista Soares
Mestre Engenharia Civil
CREA/RS 049373

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Area total	Area privativa	Distancia ao polo valorizante	Estado de conservação	Valor total
1		240,00	169,00	500,00	2	549.000,00
2		1.246,00	390,00	500,00	1	1.225.000,00
3		880,00	250,00	180,00	1	1.250.000,00
4	*	357,00	149,00	1.400,00	3	450.000,00
5	*	484,00	73,00	700,00	3	320.000,00
6		220,00	220,00	1.000,00	2	330.000,00
7	*	133,00	133,00	1.000,00	4	150.000,00
8	*	448,80	158,22	290,00	4	400.000,00
9	*	517,00	264,00	1.200,00	1	750.000,00
10	*	460,00	183,00	800,00	1	600.000,00
11		216,00	122,00	2.400,00	3	250.000,00
12		484,00	484,00	450,00	4	750.000,00
13		2.883,00	390,00	2.200,00	3	1.200.000,00
14		213,40	131,46	400,00	4	265.000,00
15		720,00	90,00	1.500,00	4	285.000,00
16		250,00	130,00	1.100,00	4	110.000,00
17		1.100,00	100,00	1.100,00	1	477.000,00
18		405,00	176,00	1.200,00	3	300.000,00
19	*	364,00	118,00	1.500,00	3	250.000,00
20		308,00	70,00	600,00	4	220.000,00
21		458,00	105,00	1.500,00	3	195.000,00
22		517,00	264,50	1.200,00	1	800.000,00
23		460,00	183,00	800,00	2	600.000,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	174.840,00	20,44%	
Valor Médio	219.752,08	-	I
Valor Máximo	264.664,15	20,44%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Rua Conde de Porto Alegre, 956	-
Complemento	Tapes, RS	-
Bairro		-
Informante		-
Telefone do informante		-
Area total	212,50	Sim
Area privativa	128,57	Não
Distancia ao pólo valorizante	1.400,00	Não
Estado de conservação	3,00	Não