

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA DA FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL E ESTADUAL, REGISTRO PÚBLICO E MEIO AMBIENTE DE GUARAPARI – ES.

PROCESSO Nº 5004508-07.2021.8.08.0021
EXEQUENTE: Município de Guarapari.
EXECUTADO: Marina de Guarapari S.A.

LA ROCCA Consultoria, Avaliações e Perícias, atuando como PERITOS DO JUÍZO na ação supracitada, vem por meio desta **apresentar o Laudo Pericial**.

Na oportunidade vem respeitosamente **solicitar a V. Exª que determine a transferência do valor dos honorários periciais remanescentes, conforme comprovante de depósito disposto no ID 68881743, para a conta bancária deste perito, descrita a seguir:**

Banco:	BANESTES
Agência:	0271
Conta Corrente:	12.811.097
Titular da Conta:	Flavio Lobato La Rocca
CPF:	009.639.197-92

Esta Equipe Pericial fica à disposição deste respeitável Juízo para esclarecer quaisquer dúvidas que porventura venham surgir.

Termos em que pede deferimento,

Vitória - ES, 29 de outubro de 2025.



Engº FLAVIO LOBATO LA ROCCA

Crea 5662-D/ES - IBAPE 066-ES

LA ROCCA CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

CNPJ 16.826.979/0001-91 – CREA 13.313-PJ/ES – CRC-ES-005857/O-7 PJ

Equipe pericial do juízo

 27 99997-9700  27 3376-5663 | 3376-5662  relacionamento@laroccapericias.com.br

Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

 www.laroccapericias.com.br





LA ROCCA
CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

LAUDO PERICIAL

DEMANDANTE: JUÍZO DA VARA DA FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL E ESTADUAL, REGISTRO PÚBLICO E MEIO AMBIENTE DE GUARAPARI – ES.

PROCESSO Nº 5004508-07.2021.8.08.0021

EXEQUENTE: Município de Guarapari.

EXECUTADO: Marina de Guarapari S.A.

Visualização do Termo de Penhora dos Imóveis Objetos do Litígio:

TERMO DE PENHORA

PROCESSO Nº 5004508-07.2021.8.08.0021
EXECUÇÃO FISCAL (1116)

EXEQUENTE: MUNICÍPIO DE GUARAPARI
EXECUTADO: MARINA DE GUARAPARI S/A
CDA (23807/21, 23809/21 a 23813/21)

Nesta data, em cumprimento ao determinado pelo MM. Juiz, procedeu-se nos autos à PENHORA dos bens a seguir descritos. E para constar, lavrou-se o presente Termo de Penhora, que depois de lido e achado conforme vai devidamente assinado.

DESCRIÇÃO DOS BENS

lotes 01, 02, 03, 04, 05 e 21, todos da quadra nº 24, do loteamento Sociedade Territorial Guarapari Ltda, situado na Avenida Governador Jones dos Santos Neves, Terreno Baldio, Muquiçaba, Guarapari/ES.

Guarapari, 05 de fevereiro de 2025.

Fabio de Souza Rozendo

Diretor de Secretaria Judiciária

Fragmento do Termo de Penhora dos Imóveis Objetos do Litígio, id 62558224.

☎ 27 99997-9700

☎ 27 3376-5663 | 3376-5662

✉ relacionamento@laroccapericias.com.br

Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapericias.com.br



Assinado eletronicamente por: FLAVIO LOBATO LA ROCCA - 29/10/2025 17:30:47

<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2510291730473840000077503854>

Número do documento: 2510291730473840000077503854

1. Considerações Preliminares.

A equipe pericial iniciou os trabalhos segundo agendamento disposto nos Autos, *id 73051728*, e na oportunidade, não compareceu nenhum representante das partes.

Dessa forma, a metodologia de trabalho a ser adotada foi realizada com as seguintes etapas:

- 1.1. **A 1ª ETAPA consistiu na perícia direta ao imóvel**, para caracterizar o objeto avaliando e determinar seu valor de mercado.
- 1.2. **Na 2ª ETAPA foi feito o exame de toda documentação disposta nos Autos**, onde foi analisado minuciosamente todo o conteúdo dos registros disponíveis.
- 1.3. **A 3ª ETAPA consistiu da COLETA DE DADOS NA REGIÃO DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E REGIÕES PRÓXIMAS**, para verificação de pontos elencados nos Autos, bem como para a obtenção de registros necessários para elaboração deste Laudo Pericial.

2. Embasamento Normativo.

➤ **PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.**

- Fica consignado que o presente Laudo se fundamenta no que estabelecem as normas técnicas da ABNT para a Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653, e baseia-se na documentação fornecida, em informações constatadas in loco na vistoria ao imóvel, e em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local;
- Registra-se também que na avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e regularizada, e que o imóvel objeto está livre e desembaraçado de quaisquer ônus e gravames, em condições de ser imediatamente comercializado.
- As informações prestadas por terceiros foram tomadas como confiáveis e de boa fé.

3. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando.



A A.B.N.T. em sua norma NBR 14.653 (Avaliação de bens) – Parte 1: Procedimentos Gerais preconiza que a vistoria é o exame circunstanciado de um imóvel e imprescindível para a elaboração do Laudo de Avaliação.

3.1 Tipos dos Bens:

Trata-se de avaliação imobiliária de lotes localizados no bairro Muquiçaba, Guarapari – ES.

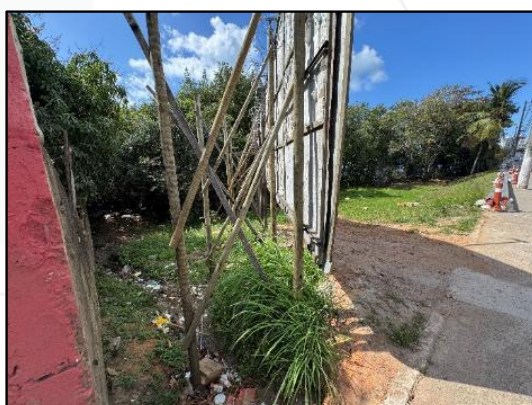


☎ 27 99997-9700 📞 27 3376-5663 | 3376-5662 ✉ relacionamento@laroccapercias.com.br

Av. Nossa Sr.^a dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapercias.com.br





📞 27 99997-9700 📞 27 3376-5663 | 3376-5662 ✉️ relacionamento@laroccapercias.com.br
Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335
🌐 www.laroccapercias.com.br





LA ROCCA
CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS



Registros do imóvel durante a vistoria pericial.

☎ 27 99997-9700

☎ 27 3376-5663 | 3376-5662

✉ relacionamento@laroccapercias.com.br

Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapercias.com.br



Assinado eletronicamente por: FLAVIO LOBATO LA ROCCA - 29/10/2025 17:30:47

<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2510291730473840000077503854>

Número do documento: 2510291730473840000077503854

3.2 Características da Região.

➤ **Localização.**

O município de Guarapari está localizado à latitude Sul de 20° 38' 25.10" e longitude Oeste de Greenwich, de 40°28'53.80" na região metropolitana do estado do Espírito Santo, a 51 km de sua capital – Vitória. O município ocupa uma área de 589,825 km², limitando-se com os municípios de Vila Velha, Viana, Marechal Floriano, Alfredo Chaves e Anchieta.

➤ **Distritos e Principais Comunidades.**

Segundo informações constantes no site do Instituto Jones dos Santos Neves - IJSN, o município tem 03 distritos, fixados pela Lei nº 779, de dezembro de 1953, sendo os seguintes, compostos por estas principais comunidades:

- **Distrito de Todos os Santos:** Essa é a região de maior altitude do município de Guarapari. Faz limite com os municípios de Alfredo Chaves e Marechal Floriano. O distrito foi criado em 5 de dezembro de 1908 pela lei estadual nº 578. Possui cerca de 2000 habitantes. A região é caracterizada por uma agricultura familiar dinâmica e diversificada apresentando principalmente o cultivo de hortaliças, fruticultura (banana, citros, uva, morango, maracujá e etc.), cafeicultura (arábica e conilon), piscicultura, avicultura de corte e postura, cultivo de palmáceas e outras atividades. É a sede distrital das seguintes comunidades: Todos os Santos, Alto Baía Nova, Santa Rita, Baía Nova, São Félix, Independência, Cabeça Quebrada, Rio da Prata, Alto São Miguel e Santana.
- **Distrito Rio Calçado:** O distrito foi criado em 29 de dezembro de 1953 pela lei estadual nº 773. Possui cerca de 1800 habitantes. Possui como Características principais a agricultura familiar que pratica atividades diversas como a cafeicultura, fruticultura (banana, uva, maracujá, etc.). É a sede distrital das seguintes comunidades: Jacarandá, Pernambuco, Rio Calçado, Alto Rio Calçado, Almirante, Rio Claro, Rio Clarinho e Vargem Fria.
- **Distrito Guarapari:** Sede do município de Guarapari. Compreende tanto toda a área urbana do município como os espaços destinados a agricultura familiar e empresarial, com atividades diversas como a fruticultura (banana, maracujá, uva, pitaya, citros e etc.), bovinocultura de corte e leite, entre outras. A região abriga particularidades incríveis do turismo de praia e de montanhas separados por cerca de apenas 10 km. É a sede distrital das seguintes comunidades: São Miguel, Jaqueira, Rio Grande, Reta Grande, Boa Vista, Pau D'óleo, Boa Esperança, São João

☎ 27 99997-9700 📞 27 3376-5663 | 3376-5662 ✉ relacionamento@laroccapericias.com.br
Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapericias.com.br

do Jabuti, Arraial do Jabuti, Alto Jabuti, Jabuti, Barra do Limão, Buenos Aires, Cachoeirinha, Oratório, Samambaia, Iguape, Alto Iguape, Goiaba, Barro Branco, Amarelos.





Mapa dos Limites Administrativos de GUARAPARI – ES.

☎ 27 99997-9700 📞 27 3376-5663 | 3376-5662 ✉ relacionamento@laroccapercias.com.br
 Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335
 🌐 www.laroccapercias.com.br



➤ **Aspectos Demográficos e Populacionais.**

Em pesquisa realizada pelo Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento, divulgada no Atlas de Desenvolvimento Humano do Brasil, de Guarapari ocupa, em relação ao Espírito Santo, o 10º lugar (0,731), no ranking do I.D.H. - Índice de Desenvolvimento Humano (PNUD/2010). Os índices avaliados foram: longevidade, mortalidade, educação, renda e sua distribuição.

Ainda de acordo com os dados fornecidos pelo IBGE em 2010, o município, contava com uma população total de 105.286 habitantes (Tabela 1), sendo que 5 % da população total habitavam suas áreas rurais.

Analisando a população residente no meio rural, em Guarapari existe um percentual de 47,27% de mulheres rurais, sendo que a população feminina é de 2249 e a masculina de 2509. A predominância é de pessoas dentro da faixa etária de 30 a 59 anos. Os jovens de 15 a 29 anos representam 22,01% da população rural. Já as crianças, na faixa etária de 0 a 14 anos, compreendem 20,41% da população, e, por fim, a população idosa é de 728 habitantes, representando 15,30% da população rural (IBGE 2010).

População residente, por situação do domicílio, sexo e idade, segundo a condição no domicílio Rural/Urbana do município de Guarapari/ES, 2010.

Idade	Situação do Domicílio X Sexo					
	Total		Urbana		Rural	
	Homens	Mulheres	Homens	Mulheres	Homens	Mulheres
Total	51494	53792	48985	51543	2509	2249
0 a 14 anos	12520	12361	12038	11872	482	489
15 a 29 anos	13549	13675	12971	13206	578	469
30 a 59 anos	20113	21672	19060	20713	1053	959
60 a 69 anos	3104	3255	2869	3099	235	156
70 anos ou mais	2208	2829	2047	2653	161	176

IBGE – Censo Demográfico, 2010.



De acordo com dados da Coordenação de Estudos Sociais (CES), do Instituto Jones dos Santos Neves, em Guarapari existe um total de 12.508 indivíduos em extrema pobreza, cuja renda per capita das famílias, entre os anos de 2015 a 2019, não era superior a R\$89,00. Deste total, cerca de 11 % residiam no meio rural.

Situação de pessoas extremamente pobres, que tem a renda per capita de até R\$89,00, no Município de Guarapari, entre 2015 a 2019.

Município	Número de Indivíduos		
	Total	Urbano	Rural
Guarapari	12.508	11.121	1.359

IJSN - Coordenação de Estudos Sociais - CES , 2019.

➤ **Aspectos Econômicos.**

As atividades econômicas de Guarapari concentram-se 2 % em seu setor agropecuário. Aproximadamente 2 % da população do município está ocupada em atividades agropecuária. Este valor ganha maior significado se comparado ao valor da população ocupada no mesmo setor do Espírito Santo que, segundo dados do censo demográfico do IBGE de 2010, eram de 10,16% de seu total.

De acordo com o IBGE (2016) o município tem na agropecuária quase 2% do seu PIB, com renda per capita de 448,18 reais.





ATIVIDADE ECONÔMICA	PORCENTAGEM
Agropecuária	2%
Indústria	13%
Serviços – Exclusive Administração, Defesa, Educação e Saúde Públicas e Seguridade Social	59%
Administração, Defesa, Educação e Saúde Públicas e Seguridade Social	25%

Composição do Produto Interno Bruto (PIB) do Município de Guarapari/ ES: valor adicionado bruto a preços correntes, 2016.

➤ **Aspectos Naturais.**

Parque Estadual Paulo César Vinha.

Com o intuito de preservar uma faixa contínua de restinga, um dos ecossistemas mais ameaçados da Mata Atlântica, foi criado pelo decreto nº 2.993-N de 1990, com a denominação inicial de Parque de Setiba. Por meio da Lei nº 4.903 de 1994, passou a ser denominado Parque Estadual Paulo César Vinha, em homenagem ao biólogo Paulo César Vinha, morto em 1993, por atuar contra a extração de areia na região. Há uma grande diversidade de ambientes em sua área como lagoas, dunas e planícies alagadas e inúmeras formações vegetais como a Mata Seca, a Floresta Permanentemente Inundada, Brejo Herbáceo, formações abertas e a vegetação pós-praia. O Parque abriga espécies da flora e fauna ameaçadas de extinção como a pimenteira rosa e o ouriço preto, além de espécies endêmicas como algumas pererecas(anfíbios) e libélulas. A Lagoa de Carais é sua principal atração. O Parque possui aproximadamente 1.500 ha é circundado pela Área de Proteção Ambiental (APA) de Setiba, que funciona como sua zona de amortecimento e visa conservar a região marinha do arquipélago das Três Ilhas.



RDS Concha D'Ostra.

Foi originalmente criada como Estação Ecológica, em 2003. Mas, por meio da Lei Estadual nº 8464, de março de 2007, foi instituída como Reserva Estadual de Desenvolvimento Sustentável Concha D'Ostra. Esta categoria de Unidade de Conservação é muito nova, havendo assim poucos exemplos. Os objetivos da RDS Concha das Ostras são proteger os manguezais do estuário da Baía de Guarapari, importante zona de reprodução de diversas espécies de crustáceos e peixes e, ao mesmo tempo, garantir o uso sustentável destes recursos naturais pela população tradicional residente. A área de aproximadamente 953,5 ha constitui-se basicamente de manguezais, mas também apresenta fragmentos de Mata de Tabuleiro. A fauna constitui um importante uso econômico com crustáceos e moluscos, além de peixes como o robalo e a tainha. Sua localização, muito próxima ao centro de Guarapari, é um grande desafio à sua integridade e gestão.

APA Setiba.

Área de Proteção Ambiental de Setiba é a maior do Estado. Foi criada, por meio do decreto nº 3.747-N de 1994, como APA de Três Ilhas. Em 1998, teve seu nome alterado pela Lei Estadual nº 5.651 para APA Paulo Cesar Vinha ou, simplesmente, APA de Setiba. Esta unidade tem o intuito de estabelecer uma zona de amortecimento de impactos ao redor do Parque Estadual Paulo Cesar Vinha. Na porção continental, apresenta formações de restinga, manguezal e mata de tabuleiro, e na porção marinha, encontramos o arquipélago de Três Ilhas, rico em fauna marinha, sendo um local propício para mergulho contemplativo, com águas rasas e claras, onde foi registrada uma das maiores biodiversidade de ecossistemas marinhos do Brasil. A APA de Setiba possui aproximadamente 12.960 ha e está localizada nos municípios de Guarapari e Vila Velha.

Parque Natural Municipal Morro da Pescaria.

O Parque Natural Municipal Morro da Pescaria (PNMMP) localiza-se na divisa das praias do Morro e da Cerca, no município de Guarapari, Espírito Santo. Foi criado a partir da lei municipal nº 1.673 de 29 de julho de 1997 com área total de 73 ha. A lei municipal nº 2.790, de 19 de dezembro de 2007 cita os objetivos da criação do parque e propõe a elaboração de um plano de manejo. Representa um dos pontos turísticos do município e é aberto para visitação. Nele são encontradas as Praias do Ermitão, da Areia Vermelha e Prainha do Sul (sendo a primeira situada no final da trilha principal), além de três lagoas temporárias. De acordo com um dos guardas-parque, que acompanha a região há mais de 15 anos, já ocorreram alguns incêndios no local e no ponto mais alto do morro havia pastagem de bois e residências. Após a saída de pessoas dessa área, não houve mais nenhuma interferência antrópica, sendo assim, a mata que existe atualmente se regenerou de forma natural. A vegetação da unidade de conservação é caracterizada pela Restinga e Floresta Ombrófila Densa de Terras Baixas (IBGE, 2012) (predominante), com fragmentos

☎ 27 99997-9700 📞 27 3376-5663 | 3376-5662 ✉ relacionamento@laroccapericias.com.br
Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapericias.com.br

florestais remanescentes da mata original, em vários estágios de regeneração.



3.3 Zoneamento dos Imóveis.

De acordo com o Plano Diretor Municipal de Guarapari (PDM), os imóveis estão localizados em Zona Especial de Equipamento – ZEE.

O referido documento definiu este zoneamento como as áreas de uso público ou particular onde se pretende a realização de projeto de intervenção urbana visando a implantação de equipamentos públicos de abrangência municipal, a recuperação de espaços degradados da cidade, a reabilitação ou remodelação de áreas de interesse histórico, ambiental ou turístico, bem como o remanejamento de uso e/ou requalificação dos espaços urbanos afetados pelo processo geral de urbanização no município.

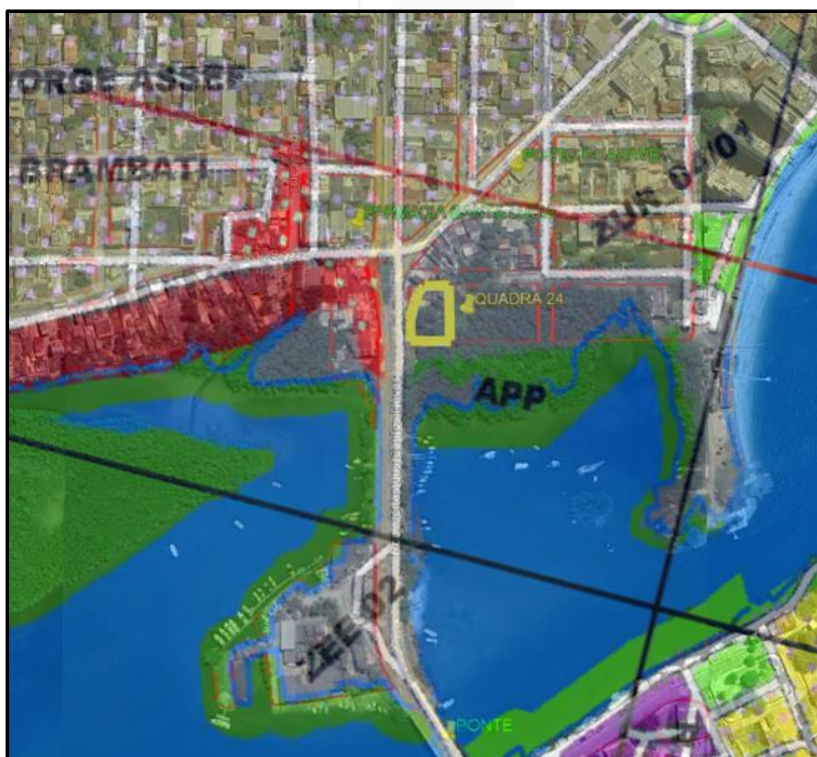


Localização da Quadra 24, onde estão situados os lotes objetos do litígio.





Disposição dos zoneamentos na área de acordo com o PDM de Guarapari – ES.



Sobreposição dos lotes e dos zoneamentos através do georreferenciamento realizado *in loco*.

☎ 27 99997-9700

☎ 27 3376-5663 | 3376-5662

✉ relacionamento@laroccapericias.com.br

Av. Nossa Sr.^a dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapericias.com.br

Seguem abaixo os fragmentos retirados do referido Plano Diretor Municipal de Guarapari:





LA ROCCA
CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

§ 1º - As áreas reservadas a implantação de equipamentos públicos de abrangência municipal ou regional são:

- a) Área reservada ao novo aeroporto no bairro Setiba;
- b) Marinas e orla do Canal,
- c) Área esportiva para autódromo, centro esportivo, estádios,
- d) Área da rodoviária e equipamentos correlatos;
- e) Área do antigo aeroporto na Praia do Morro;
- f) Área do entorno do Radium Hotel.

§ 2º - As Zonas Especiais de Equipamentos - ZEE obedecerão aos parâmetros urbanísticos do Anexo 08, ou poderão ser objeto de regulamentação específica, quanto ao uso e ocupação do solo, a partir de estudos a cargo do Poder Executivo Municipal ou a partir de planos e projetos de empreendimentos propostos pela iniciativa privada, submetidos à apreciação do Conselho Municipal do Plano Diretor de Guarapari.

§ 3º - Em face do regime especial das ZEE's o licenciamento de qualquer obra ou atividade na área deverá ser precedido de análise da Secretaria de Planejamento da PMG e posterior consulta ao Conselho Municipal do Plano Diretor, em cada caso, deliberando pela aprovação ou não da solicitação encaminhada, a luz do instrumento urbanístico vigente ou empregado em cada situação específica.

§ 4º As Zonas Especiais de Equipamentos - ZEE poderão usar os índices urbanísticos do Anexo 08, propondo a delimitação de área específica para intervenção de natureza pública e/ou consorciada com a iniciativa privada, podendo admitir a aplicação dos instrumentos de intervenção urbana preconizados nesta Lei, tais como a operação urbana consorciada, a outorga onerosa do direito de construir, IPTU progressivo no tempo, a Cobrança de Contribuição de Melhorias, entre outros, conforme a viabilidade e necessidade de cada caso.

§ 5º - A instituição de Zonas Especiais de Equipamentos - ZEE por parte do Poder Público municipal, deverá ser precedida da elaboração de projeto específico a ser aprovado Conselho Municipal do Plano Diretor, contendo o detalhamento dos planos de intervenção urbana, das finalidades e objetivos pretendidos com a sua instituição, as regras de funcionamento das operações propostas e os regimes urbanísticos especiais que sujeitarão cada área abrangida pelo zoneamento especial definido.

Fragmentos do PDM de Guarapari – ES.

☎ 27 99997-9700

☎ 27 3376-5663 | 3376-5662

✉ relacionamento@laroccapericias.com.br

Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapericias.com.br

O ANEXO 08, indicado nos fragmentos apresentados acima, refere-se aos índices de controle urbanístico do zoneamento ZEIS, os quais devem ser aplicados também às ZEE.



Assinado eletronicamente por: FLAVIO LOBATO LA ROCCA - 29/10/2025 17:30:47

<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25102917304738400000077503854>

Número do documento: 25102917304738400000077503854

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO ZEIS 01													
USOS		PARÂMETROS DE CONTROLE											
PERMITIDOS	TOLERADOS	C.A. BÁSICO	C.A. MÁX.	T.O. MÁX.	T.P. MÍM.	GABARITO MÁX.	ALTURA MÁX. (*)	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO		
								FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍM.	ÁREA MÍNIMA	
Residencial unifamiliar	Comercio e Serviço Tipo 2 e Especial e Industria 2	0,6	-	70%	10%	2 pav.	6,00	3,00	tab. 18	tab. 18	5,00	125,00	
Residencial multifamiliar, Comércio e Serviço tipo 1 e Misto (resid. /não res.)		0,8	-	70%									
Industria tipo 01		0,5	-	50%									

(*) A altura máxima da edificação será a cota entre o nível da calçada frontal à construção e a laje de teto do último pavimento habitável.

TABELA DE CONTROLE URBANÍSTICO ZEIS 02													
USOS		PARÂMETROS DE CONTROLE											
PERMITIDOS	TOLERADOS	C.A. BÁSICO	C.A. MÁX.	T.O. MÁX.	T.P. MÍM.	GABARITO MÁX.	ALTURA MÁX. (*)	AFASTAMENTOS MÍNIMOS			PARCELAMENTO		
								FRENTE	LATERAL	FUNDOS	TESTADA MÍM.	ÁREA MÍNIMA	
Residencial unifamiliar	Comercio e Serviço Tipo 2 e Especial e Industria 2	0,6	-	60%	10%	3 pav.	9,00	3,00	tab. 18	tab. 18	10,00	200,00	
Residencial multifamiliar, Comércio e Serviço tipo 1 e Misto (resid. /não res.)		0,7	-	70%									
Industria tipo 01		0,4	-	50%									

(*) A altura máxima da edificação será a cota entre o nível da calçada frontal à construção e a laje de teto do último pavimento habitável.

Fragmentos do PDM de Guarapari – ES.

Dessa forma, evidenciou-se que os lotes objetos do litígio não estão situados em Área de Proteção Permanente (APP).

4. Embasamento para Avaliação Imobiliária.

4.1 Diagnóstico de Mercado.

A previsão do mercado financeiro para o crescimento da economia em 2025 foi elevada de 2,13% para 2,18%, de acordo com o Boletim Focus.

Para 2026, a projeção para o Produto Interno Bruto (PIB - a soma dos bens e serviços produzidos no país) ficou em 1,81%. Para 2027 e 2028, o mercado financeiro estima expansão do PIB em 2% para os dois anos.

☎ 27 99997-9700

☎ 27 3376-5663 | 3376-5662

✉ relacionamento@laroccapericias.com.br

Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapericias.com.br



Puxada pela agropecuária, no primeiro trimestre de 2025 a economia brasileira cresceu 1,4%, segundo o IBGE. Em 2024, o PIB fechou com alta de 3,4%.

O resultado representa o quarto ano seguido de crescimento, sendo a maior expansão desde 2021 quando o PIB alcançou 4,8%.

A previsão da cotação do dólar está em R\$ 5,80 para o fim deste ano. No fim de 2026, estima-se que a moeda norte-americana fique em R\$ 5,89.

➤ **Inflação.**

A estimativa para o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) – considerado a inflação oficial do país – para 2025 passou de 5,46% para 5,44%. Para 2026, a projeção da inflação ficou em 4,5%. Para 2027 e 2028, as previsões são de 4% e 3,85%, respectivamente.

A estimativa para 2025 está acima do teto da meta de inflação que deve ser perseguida pelo Banco Central. Definida pelo Conselho Monetário Nacional (CMN), a meta é de 3%, com intervalo de tolerância de 1,5 ponto percentual para cima ou para baixo. Ou seja, o limite inferior é 1,5% e o superior 4,5%.

Em abril, a inflação oficial fechou em 0,43%, pressionada principalmente pelos preços dos alimentos e de produtos farmacêuticos.

O resultado mostra desaceleração pelo segundo mês seguido, após o IPCA ter marcado 1,31% em fevereiro e 0,56% em março. No acumulado em 12 meses, o índice divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) soma 5,53%.

Para maio, o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo 15 (IPCA-15), que mede a prévia da inflação oficial, ficou em 0,36%.





IPCA do último mês 0,43% Abr/2025	IPCA acumulado de 12 meses 5,53% Abr/2025	INPC do último mês 0,48% Abr/2025
---	---	---

Indicadores econômicos	Último	Anterior	12 meses	No ano
IPCA (%)	0,43 mai 2024	0,38 abr 2024	3,93	2,27
INPC (%)	0,43 mai 2024	0,37 abr 2024	3,34	2,42
IPCA-15 (%)	0,39 jun 2024	0,44 mai 2024	4,06	2,57
IPP (%)	0,74 abr 2024	0,35 mar 2024	-3,08	0,99
Custo do m² (%)	0,17 mai 2024	0,41 abr 2024	2,31	0,99
Variação do PIB (%)	2,5 1º tri 2024	2,1 4º tri 2023	2,5	2,5
PIB per capita (R\$)	42.247,52 reais	35.935,09 reais	-	-
Indústria (%)	-0,5 abr 2024	0,9 mar 2024	1,5	3,5
Comércio (%)	0,9 abr 2024	0,3 mar 2024	2,7	4,9
Serviços (%)	0,5 abr 2024	0,7 mar 2024	1,6	2,3

➤ Taxa de Juros.

Para alcançar a meta de inflação, o Banco Central usa como principal instrumento a taxa básica de juros, a Selic, definida em 14,75% ao ano.

Para alcançar a meta de inflação, o Banco Central usa como principal instrumento a taxa básica de juros, a Selic, definida em 14,75% ao ano.





HISTÓRICO DA TAXA SELIC EM 2025:

Reunião			Meta Selic % a.a. (2)(4)	TBAN % a.m. (3)(4)	Taxa Selic		
nº	data	viés (1)			Período de vigência	% (5)	% a.a. (6)
273*	17/09/2025	n/a	18/09/2025 -	15,00	n/a		
272*	30/07/2025	n/a	31/07/2025 - 17/09/2025	15,00	n/a	1,95	14,90
271*	18/06/2025	n/a	20/06/2025 - 30/07/2025	15,00	n/a	1,61	14,90
270*	07/05/2025	n/a	08/05/2025 - 19/06/2025	14,75	n/a	1,64	14,65
269*	19/03/2025	n/a	20/03/2025 - 07/05/2025	14,25	n/a	1,69	14,15
268*	29/01/2025	n/a	30/01/2025 - 19/03/2025	13,25	n/a	1,63	13,15
267*	11/12/2024	n/a	12/12/2024 - 29/01/2025	12,25	n/a	1,51	12,15
266*	06/11/2024	n/a	07/11/2024 - 11/12/2024	11,25	n/a	0,97	11,15
265*	18/09/2024	n/a	19/09/2024 - 06/11/2024	10,75	n/a	1,42	10,65
264*	31/07/2024	n/a	01/08/2024 - 18/09/2024	10,50	n/a	1,38	10,40
263*	19/06/2024	n/a	20/06/2024 - 31/07/2024	10,50	n/a	1,18	10,40
262*	08/05/2024	n/a	09/05/2024 - 19/06/2024	10,50	n/a	1,15	10,40
261*	20/03/2024	n/a	21/03/2024 - 08/05/2024	10,75	n/a	1,33	10,65
260*	31/01/2024	n/a	01/02/2024 - 20/03/2024	11,25	n/a	1,39	11,15

Mas, além da Selic, os bancos consideram outros fatores na hora de definir os juros cobrados dos consumidores, como risco de inadimplência, lucro e despesas administrativas. Assim, taxas mais altas também podem dificultar a expansão da economia.

Quando a taxa Selic é reduzida a tendência é que o crédito fique mais barato, com incentivo à produção e ao consumo, reduzindo o controle sobre a inflação e estimulando a atividade econômica.

➤ **Cenário do Mercado Imobiliário Capixaba.**

O mercado imobiliário do Espírito Santo tem demonstrado notável maturidade e equilíbrio, evidenciado por uma trajetória ascendente de crescimento nos últimos anos.

Com uma retomada robusta iniciada cerca de dois anos atrás, durante o período de isolamento social, o setor continua projetando um cenário positivo, marcado por uma valorização expressiva e um volume significativo de lançamentos e vendas.

☎ 27 99997-9700

☎ 27 3376-5663 | 3376-5662

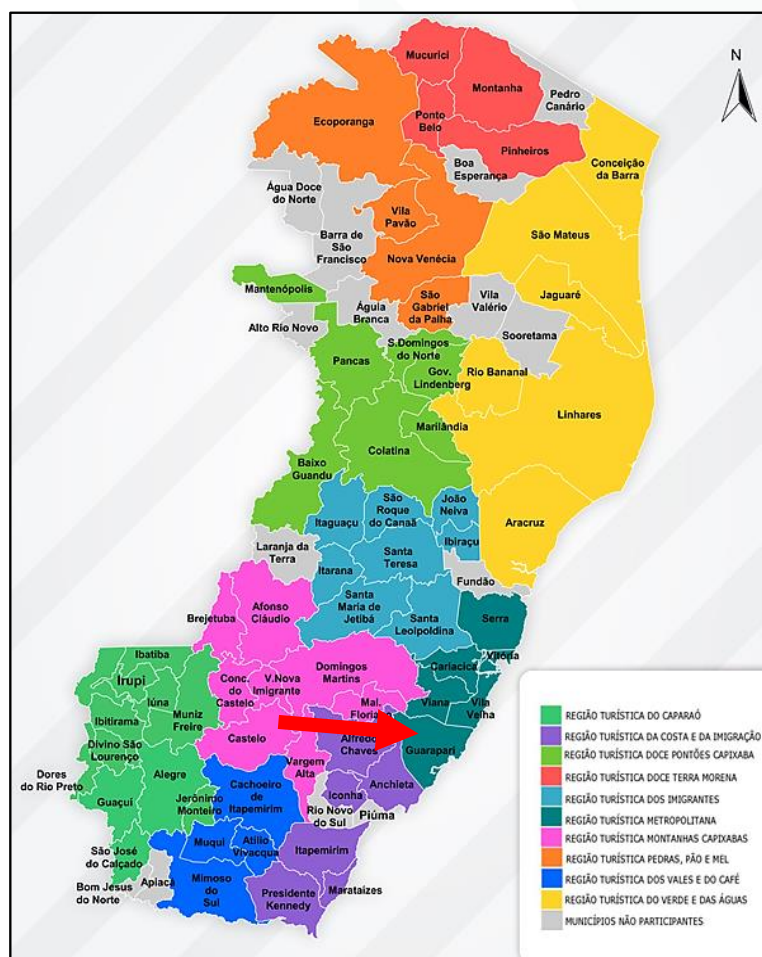
✉ relacionamento@laroccapercias.com.br

Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapercias.com.br



- **Valorização e Visibilidade Nacional:** O estado do Espírito Santo destaca-se nacionalmente pelo seu mercado imobiliário, que atualmente apresenta a maior valorização do país. Com um aumento de 26,89% no valor do metro quadrado, superando a média nacional de 7,38%, o mercado capixaba evidencia sua solidez e atratividade para investidores e compradores.
- **Perspectivas de Crescimento:** As projeções para o restante de 2024 e para o próximo ano permanecem positivas, com expectativas de manutenção do crescimento e do volume de lançamentos similares aos registrados em 2023, e as perspectivas são de continuidade no ritmo de crescimento do mercado imobiliário capixaba.



☎ 27 99997-9700

☎ 27 3376-5663 | 3376-5662

✉ relacionamento@laroccapericias.com.br

Av. Nossa Sr.^a dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapericias.com.br



Segundo a Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Espírito Santo (ADEMI-ES), o setor está próximo de atingir o pico do patamar de juros, o que pode influenciar positivamente na estabilidade econômica e no controle da inflação.

- **Impactos Externos e Expectativas Futuras:** Embora o cenário político e econômico do país possa impactar o mercado imobiliário, principalmente em relação à taxa de câmbio e à política de juros, as expectativas para 2024 são positivas.

Espera-se que reformas estruturais, como a administrativa e tributária, contribuam para o desenvolvimento econômico e para a redução das taxas de juros, impulsionando ainda mais o setor imobiliário.

- **Diversificação e Crescimento Sustentável:** O mercado imobiliário capixaba tem observado uma diversificação nos tipos de empreendimentos, com um aumento significativo nos lançamentos de imóveis de médio e alto padrão.

Além disso, há uma tendência crescente de investimentos em empreendimentos sustentáveis, que incorporam tecnologias construtivas inovadoras e preocupações ambientais. Esta tendência é evidenciada pela crescente demanda por imóveis estrategicamente posicionados, próximos à natureza e com características sustentáveis.

- **Influência dos Fundos de Investimento:** A presença crescente de fundos de investimento imobiliário tem potencializado o mercado, principalmente em empreendimentos de luxo nas cidades próximas a capital. Estes fundos têm buscado parcerias com construtoras e incorporadoras locais, impulsionando o desenvolvimento de projetos residenciais de alto padrão.

Portanto, o mercado imobiliário do Espírito Santo projeta um cenário de crescimento contínuo e sustentável, sustentado pela maturidade e equilíbrio demonstrados nos últimos anos. As perspectivas para o restante de 2024 e para 2025 são positivas, com expectativas de manutenção do volume de lançamentos e de vendas em alta.

Neste cenário, estimamos **a liquidez do imóvel como MÉDIA** com prazos para comercialização variando de 12 (doze) meses - prazo de permanência mínimo (cenário otimista) a 18 (dezoito) meses - prazo de permanência máximo (cenário pessimista).



5. Indicação do (s) Método (s) e Procedimento (s) Utilizado (s).

5.1. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado pela NBR 14.653.

O método comparativo direto de dados de mercado, segundo determinação das normas da ABNT, é o mais exato e importante, devendo, sempre que possível, ser utilizado na elaboração do laudo de avaliação dos imóveis urbanos e rurais.

Entretanto, há limitações quanto ao seu emprego, dado que podemos comparar terrenos e imóveis residenciais, tais como casas ou apartamentos com relativa facilidade ou os imóveis comerciais, tais como salas e lojas, diferentemente de quando se trata de avaliação de imóveis industriais e outros tipos como especiais.

Fundamentalmente, a utilização do método depende das possibilidades de formação de uma amostra composta por elementos semelhantes compatíveis com o imóvel objeto do laudo de avaliação. A utilização do método comparativo pressupõe:

Coleta de informações (FORMAÇÃO DA AMOSTRA)	Tratamento dos dados
a) - Planejamento da pesquisa	a) - Se tivermos poucos elementos, de três a quinze, devemos utilizar a Estatística clássica mediante tratamento por fatores
b) - Levantamento dos dados	
c) - Verificação dos dados amostrais	b) - Porém, se tivermos muitos dados amostrais ou um banco de dados, podemos trabalhar com a estatística inferencial, notadamente utilizando modelos de <i>regressão linear</i>

➤ Tratamento dos Dados Utilizando a Estatística Inferencial.

A inferência estatística tem se firmado ao longo das décadas recentes como a melhor ferramenta para analisar e compilar dados quando da elaboração dos laudos de avaliação de imóveis.

- **Considerações gerais:** Dentre os métodos de avaliação de imóveis por inferência estatística, merece destaque o de regressão linear, por ser mais comum entre os profissionais da área de engenharia de avaliações, e sendo bem detalhado na NBR 14.653.

- A regressão linear se revela de uma grande clareza para a averiguação do mercado imobiliário.

27 99997-9700 | 27 3376-5663 | 3376-5662 | relacionamento@laroccapericias.com.br
Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

www.laroccapericias.com.br

Suas fórmulas são complexas e precisas, e somente mediante a programas de computador se obtém o cálculo de forma adequada.



- Pequenas diferenças de área, pequenas diferenças de idade e estado de conservação, contam pouco no cálculo final, isto porque se trabalha com maior número de elementos amostrais e, por probabilidade, os erros costumam se compensar.
- Portanto, em regressão linear costuma-se utilizar banco de dados, que nunca oferece muitos detalhes dos imóveis ali compilados.
- No entanto, os atributos principais (variáveis independentes) tais como tipo de imóvel, padrão construtivo, localização, etc., são importantes de serem apreciados no cálculo, assim como as variáveis dicotômicas, tipo venda/oferta. O profissional deverá alimentar o programa de seu computador com estas variáveis, e este constitui o principal trabalho estatístico do avaliador.
- Nas avaliações de imóveis urbanos, é recomendável o modo pré-ordenado, seja por códigos alocados, seja por ordenadas "proxy", estabelecidas no eixo das coordenadas de cada variável.
- Obviamente, primeiro é realizado o cálculo de cada dado amostral em reais por metro quadrado. Esta é a variável dependente, isto é, o valor de cada imóvel, o qual deve ser sempre decorrente das suas características.
- Com estes valores unitários pode-se trabalhar de dois modos no programa: da forma como eles se apresentam, ou transformados (logaritmos de valores do imóvel).
- A NBR-14.653 determina a trabalhar com eles do modo comum, visto que a transformação dos dados busca apenas adequá-los à normalidade da curva gaussiana, tornando, por outro lado, difícil a rápida apuração de valor do imóvel na análise gráfica.

5.2. Classificação Quanto ao Grau de Fundamentação e Precisão.

➤ **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.**

Enquadramentos no **Grau de Fundamentação III e Grau de Precisão III**, conforme explicitado nos Memoriais de Cálculo em anexo.

Demais informações quanto os cálculos efetuados, os campos de arbítrio, e justificativas para os resultados adotados estão disponíveis no **ANEXO 01 – Memoriais de Cálculo.**

☎ 27 99997-9700

☎ 27 3376-5663 | 3376-5662

✉ relacionamento@laroccapercias.com.br

Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapercias.com.br





6. Resultados das Avaliações Atuais e Data de Referência.

6.1. Imóvel – Lote 01:

De acordo com **ANEXO 01 – Memorial de Cálculo**, tem-se que o valor de mercado do Lote 01 equivale a:

➤ **Dados para a projeção de valores:**

- Área total = 245,00
- Infraestrutura = 2
- Topografia = 2
- Endereço = Av. Jones dos Santos Neves, Muquiçaba, Guarapari - ES

➤ **Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%**

Valor Unitário

- Mínimo (11,72%) = 991,65
- **Médio = 1.123,26**
- Máximo (11,72%) = 1.254,86

Valor Total

- Mínimo = 242.954,76
- **Médio = 275.197,74**
- Máximo = 307.440,71

Desta forma, considerando o valor **MÉDIO** da Moda para Nível de Confiança de 80%, temos:

VALOR TOTAL PARA VENDA DO IMÓVEL:
R\$ 275.000,00 (Duzentos e Setenta e Cinco Mil Reais).
com arredondamento de até 1% conforme permissão normativa.

O valor apresentado nesta de avaliação refere-se ao imóvel, livre e desembaraçado de quaisquer ônus e gravames.

☎ 27 99997-9700

☎ 27 3376-5663 | 3376-5662

✉ relacionamento@laroccapercias.com.br

Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapercias.com.br



6.2. Imóvel – Lote 02:

De acordo com **ANEXO 01 – Memorial de Cálculo**, tem-se que o valor de mercado do Lote 02 equivale a:

➤ **Dados para a projeção de valores:**

- Área total = 265,00
- Infraestrutura = 2
- Topografia = 2
- Endereço = Av. Jones dos Santos Neves, Muquiçaba, Guarapari - ES

➤ **Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%**

Valor Unitário

- Mínimo (11,71%) = 991,57
- **Médio = 1.123,08**
- Máximo (11,71%) = 1.254,59

Valor Total

- Mínimo = 262.766,43
- **Médio = 297.616,90**
- Máximo = 332.467,38

Desta forma, considerando o valor **MÉDIO** da Moda para Nível de Confiança de 80%, temos:

VALOR TOTAL PARA VENDA DO IMÓVEL:
R\$ 297.000,00 (Duzentos e Noventa e Sete Mil Reais).
com arredondamento de até 1% conforme permissão normativa.

O valor apresentado nesta de avaliação refere-se ao imóvel, livre e desembaraçado de quaisquer ônus e gravames.

☎ 27 99997-9700

☎ 27 3376-5663 | 3376-5662

✉ relacionamento@laroccapercias.com.br

Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapercias.com.br



6.3. Imóvel – Lote 03:

De acordo com **ANEXO 01 – Memorial de Cálculo**, tem-se que o valor de mercado do Lote 03 equivale a:

➤ **Dados para a projeção de valores:**

- Área total = 350,00
- Infraestrutura = 2
- Topografia = 2
- Endereço = Av. Jones dos Santos Neves, Muquiçaba, Guarapari - ES

➤ **Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%**

Valor Unitário

- Mínimo (11,68%) = 991,23
- **Médio = 1.122,35**
- Máximo (11,68%) = 1.253,47

Valor Total

- Mínimo = 346.929,22
- **Médio = 392.820,99**
- Máximo = 438.712,75

Desta forma, considerando o valor **MÉDIO** da Moda para Nível de Confiança de 80%, temos:

VALOR TOTAL PARA VENDA DO IMÓVEL:
R\$ 390.000,00 (Trezentos e Noventa Mil Reais).
com arredondamento de até 1% conforme permissão normativa.

O valor apresentado nesta de avaliação refere-se ao imóvel, livre e desembaraçado de quaisquer ônus e gravames.



6.4. Imóvel – Lote 04:

De acordo com **ANEXO 01 – Memorial de Cálculo**, tem-se que o valor de mercado do Lote 04 equivale a:

➤ **Dados para a projeção de valores:**

- Área total = 260,00
- Infraestrutura = 2
- Topografia = 2
- Endereço = Av. Jones dos Santos Neves, Muquiçaba, Guarapari - ES

➤ **Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%**

Valor Unitário

- Mínimo (11,71%) = 991,59
- **Médio = 1.123,13**
- Máximo (11,71%) = 1.254,66

Valor Total

- Mínimo = 257.813,82
- **Médio = 292.012,76**
- Máximo = 326.211,71

Desta forma, considerando o valor **MÉDIO** da Moda para Nível de Confiança de 80%, temos:

VALOR TOTAL PARA VENDA DO IMÓVEL:
R\$ 290.000,00 (Duzentos e Noventa Mil Reais).
com arredondamento de até 1% conforme permissão normativa.

O valor apresentado nesta de avaliação refere-se ao imóvel, livre e desembaraçado de quaisquer ônus e gravames.

☎ 27 99997-9700

☎ 27 3376-5663 | 3376-5662

✉ relacionamento@laroccapercias.com.br

Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapercias.com.br



6.5. Imóvel – Lote 05:

De acordo com **ANEXO 01 – Memorial de Cálculo**, tem-se que o valor de mercado do Lote 05 equivale a:

➤ **Dados para a projeção de valores:**

- Área total = 245,00
- Infraestrutura = 2
- Topografia = 2
- Endereço = Av. Jones dos Santos Neves, Muquiçaba, Guarapari - ES

➤ **Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%**

Valor Unitário

- Mínimo (11,69%) = 991,28
- **Médio = 1.122,47**
- Máximo (11,69%) = 1.253,65

Valor Total

- Mínimo = 333.071,24
- **Médio = 377.148,93**
- Máximo = 421.226,63

Desta forma, considerando o valor **MÉDIO** da Moda para Nível de Confiança de 80%, temos:

VALOR TOTAL PARA VENDA DO IMÓVEL:
R\$ 377.000,00 (Trezentos e Setenta e Sete Mil Reais).
com arredondamento de até 1% conforme permissão normativa.

O valor apresentado nesta de avaliação refere-se ao imóvel, livre e desembaraçado de quaisquer ônus e gravames.

☎ 27 99997-9700

☎ 27 3376-5663 | 3376-5662

✉ relacionamento@laroccapercias.com.br

Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapercias.com.br





6.6. Imóvel – Lote 21:

De acordo com **ANEXO 01 – Memorial de Cálculo**, tem-se que o valor de mercado do Lote 21 equivale a:

➤ **Dados para a projeção de valores:**

- Área total = 336,00
- Infraestrutura = 2
- Topografia = 2
- Endereço = Av. Jones dos Santos Neves, Muquiçaba, Guarapari - ES

➤ **Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%**

Valor Unitário

- Mínimo (11,69%) = 991,28
- **Médio = 1.122,47**
- Máximo (11,69%) = 1.253,65

Valor Total

- Mínimo = 333.071,24
- **Médio = 377.148,93**
- Máximo = 421.226,63

Desta forma, considerando o valor **MÉDIO** da Moda para Nível de Confiança de 80%, temos:

VALOR TOTAL PARA VENDA DO IMÓVEL:
R\$ 377.000,00 (Trezentos e Setenta e Sete Mil Reais).
com arredondamento de até 1% conforme permissão normativa.

O valor apresentado nesta de avaliação refere-se ao imóvel, livre e desembaraçado de quaisquer ônus e gravames.

7. Anexos.

O presente Laudo possui 01 (um) ANEXO, denominado:

ANEXO 01 - Memoriais de Cálculo.

☎ 27 99997-9700

☎ 27 3376-5663 | 3376-5662

✉ relacionamento@laroccapericias.com.br

Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapericias.com.br





LA ROCCA
CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

8. Encerramento.

Esta equipe encontra-se a disposição para sanar quaisquer dúvidas.

Nestes termos, pede deferimento.

Atenciosamente,

Vitória - ES, 29 de outubro de 2025.

Leonardo Loçasso dos Santos Costa

Engº Civil LEONARDO LOÇASSO DOS SANTOS COSTA
Crea 48.927-D/ES

Flavio Lobato La Rocca

Engº FLAVIO LOBATO LA ROCCA
Crea 5662-D/ES - IBAPE 066-ES

- Engenheiro Mecânico - UFES 1994
- Engenheiro da Qualidade - Pós-graduação Lato-Sensu - UFES - 1995
- Licenciado Pleno em Matemática - Faculdade de Filosofia e Ciências de C. de Itapemirim – FAFI – 1998
- Perito Auditor credenciado e registrado do INPI - INSTITUTO NACIONAL DE PROPRIEDADE INTELECTUAL - 2022
- Perito Auditor Certificado pelo WIPO – WORLD INTELLECTUAL PROPERTY ORGANIZATION - 2022
- Docente das Pós Graduações de Engenharia de Avaliações e Perícias da MULTIVIX, ESB e FAESA
- Docente da Pós Graduação de Engenharia Legal do Instituto Técnico da UNIVERSIDADE de LISBOA - Portugal
- Perito Judicial com 30 anos de experiência e atuação em 65 Comarcas do Estado do Espírito Santo
- Perito da Justiça Federal e Justiça do Trabalho nos Estados do ES, RJ, SP e MG
- Vice Presidente do Ibape-ES (2012-2014) (2018-2020) - Diretor de Eventos do Ibape Nacional (2015-2017)
- Avaliador e Perito Credenciado e Registrado no Crea-ES
- Co-Autor do Livro "Avaliação de Bens" - Editora Leud 2011
- Autor do Livro Texto Ibape-ES - Univix; Avaliação e Perícias em Máquinas, Equipamentos e Veículos – 2005

LA ROCCA CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

CNPJ 16.826.979/0001-91 – CREA 13.313-PJ/ES – CRC-ES-005857/O-7 PJ

☎ 27 99997-9700

☎ 27 3376-5663 | 3376-5662

✉ relacionamento@laroccapericias.com.br

Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapericias.com.br





LA ROCCA
CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ANEXO 01

Memoriais de Cálculo.

☎ 27 99997-9700 📞 27 3376-5663 | 3376-5662 ✉ relacionamento@laroccapercias.com.br
Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapercias.com.br





LA ROCCA
CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

LOTE 01

☎ 27 99997-9700

☎ 27 3376-5663 | 3376-5662

✉ relacionamento@laroccapericias.com.br

Av. Nossa Sr.^a dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapericias.com.br



Assinado eletronicamente por: FLAVIO LOBATO LA ROCCA - 29/10/2025 17:30:47

<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25102917304738400000077503854>

Número do documento: 25102917304738400000077503854

Modelo:

Lotes Guarapari

Data de Referência:

quinta-feira, 16 de outubro de 2025

Informações Complementares:

Lote 1 - Quadra 24 - Muquiçaba - Guarapari - ES

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 245,00
- Infraestrutura = 2
- Topografia = 2
- Endereço = Av. Jones dos Santos Neves, Muquiçaba, Guarapari - ES

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário

- Mínimo (11,72%) = 991,65
- Médio = 1.123,26
- Máximo (11,72%) = 1.254,86

Valor Total

- Mínimo = 242.954,76
- Médio = 275.197,74
- Máximo = 307.440,71

Intervalo Predição

- Mínimo = 138.102,64
- Máximo = 412.292,83
- Mínimo (49,82%) = 563,68
- Máximo (49,82%) = 1.682,83

Campo de Arbítrio

- RL Mínimo = 954,77
- RL Máximo = 1.291,74





Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	La Rocca
Modelo:	Lotes Guarapari
Data do modelo:	quinta-feira, 16 de outubro de 2025
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	24
Dados utilizados no modelo:	24

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Valor total	Moeda	Dependente	Valor total do imóvel	Não
Area total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	Sim
Infraestrutura	Numérica	Quantitativa	Quantidade de dormitórios da unidade, incluindo o número de dormitórios	Sim
Topografia	Numérica	Quantitativa	Idade real do imóvel	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total / Area total (m ²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area total	300,00	48.000,00	47.700,00	5.999,64
Infraestrutura	1,00	3,00	2,00	2,04
Topografia	1,00	3,00	2,00	2,21
Valor unitário	0,00	2.727,27	2.727,27	1.179,96

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,8437744 / 0,8437744
Coefficiente de determinação:	0,7119553
Fisher - Snedecor:	16,48
Significância do modelo (%):	0,00

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki

☎ 27 99997-9700 📞 27 3376-5663 | 3376-5662 ✉ relacionamento@laroccapercias.com.br
Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapercias.com.br





Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	70%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	91%
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	Gráus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	8324678,147	3	2774892,716	16,478
Não Explicada	3368019,446	20	168400,972	
Total	11692697,593	23		

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

Valor unitário = $-730,2236452 - 0,008670372583 * \text{Area total} + 520,1619871 * \text{Infraestrutura} + 407,6399899 * \text{Topografia}$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	x	-1,22	23,77
Infraestrutura	x	4,02	0,07
Topografia	x	3,59	0,18
Valor unitário	y	-2,16	4,29

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area total	x1	0,00	-0,12	-0,34	-0,38
Infraestrutura	x2	-0,12	0,00	0,29	0,66
Topografia	x3	-0,34	0,29	0,00	0,67
Valor unitário	y	-0,38	0,66	0,67	0,00

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki

☎ 27 99997-9700 📞 27 3376-5663 | 3376-5662 ✉ relacionamento@laroccapericias.com.br
Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapericias.com.br





12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area total	x1	0,00	0,16	0,08	0,26
Infraestrutura	x2	0,16	0,00	0,27	0,67
Topografia	x3	0,08	0,27	0,00	0,63
Valor unitário	y	0,26	0,67	0,63	0,00

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

Dado	Observado	Estimado	Residuo	Residuo (%)	Residuo / DP	DCook
1	1.384,61	1.235,08	149,53	10,7991%	0,364370	0,02404700
2	500,42	1.099,04	-598,62	-119,6244%	-1,458755	0,02906000
3	500,08	1.025,45	-525,37	-105,0563%	-1,280234	0,02285000
4	500,04	-2,27	502,31	100,4547%	1,224060	0,13733800
5	736,11	1.122,26	-386,15	-52,4581%	-0,940985	0,01449100
6	2.727,27	2.047,46	679,81	24,9264%	1,656591	0,13003000
7	458,33	709,20	-250,87	-54,7362%	-0,611337	0,25140100
8	1.818,18	1.640,77	177,41	9,7574%	0,432312	0,01029500
9	0,00	714,62	-714,62	Erro	-1,741415	0,20633300
10	1.903,55	1.512,52	391,03	20,5420%	0,952870	0,02344900
11	2.272,72	2.047,46	225,26	9,9115%	0,548924	0,01427700
12	500,00	370,93	129,07	25,8149%	0,314535	0,02311800
13	213,17	175,21	37,96	17,8080%	0,092506	0,00077800
14	1.250,00	1.529,90	-279,90	-22,3919%	-0,682070	0,01212300
15	2.258,06	1.999,43	258,63	11,4538%	0,630251	0,01999500
16	1.666,66	1.529,90	136,76	8,2057%	0,333265	0,00289400
17	1.522,84	1.121,96	400,88	26,3242%	0,976872	0,01557600
18	1.574,07	1.528,34	45,73	2,9053%	0,111441	0,00032300
19	1.000,00	1.530,42	-530,42	-53,0419%	-1,292549	0,04357100
20	972,22	1.009,74	-37,52	-3,8589%	-0,091423	0,00082500
21	1.111,11	1.009,74	101,37	9,1236%	0,247030	0,00602000
22	1.088,49	1.120,48	-31,99	-2,9391%	-0,077958	0,00009800
23	694,44	191,34	503,10	72,4475%	1,225987	0,14896800
24	1.666,66	2.050,06	-383,40	-23,0041%	-0,934288	0,04142800



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	3
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 se 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%	1
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellsistemas.com.br | www.pellsistemas.com.br/wiki

☎ 27 99997-9700 📞 27 3376-5663 | 3376-5662 ✉ relacionamento@laroccapercias.com.br
Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

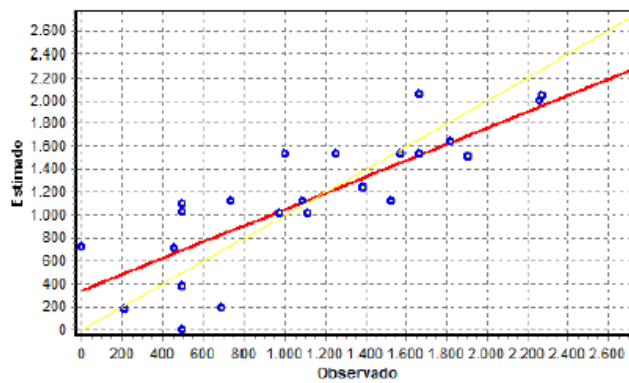
🌐 www.laroccapercias.com.br



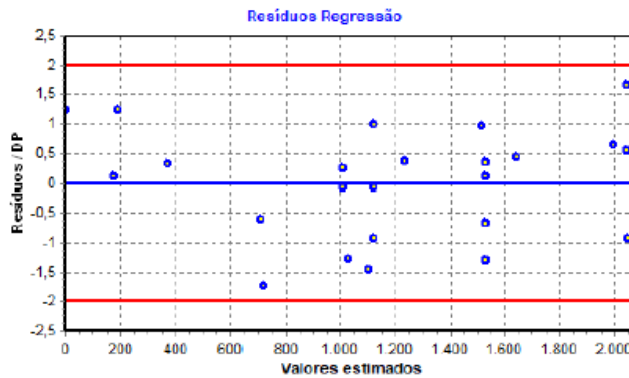


15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki

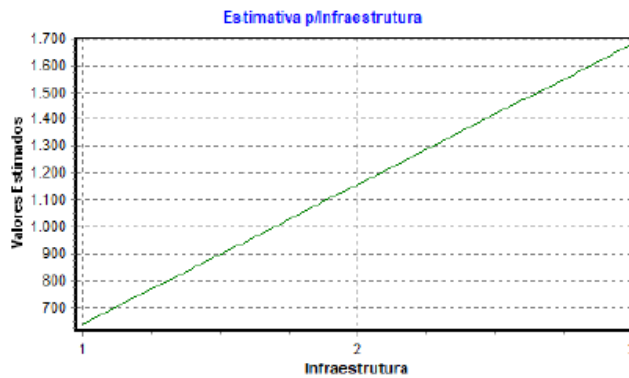
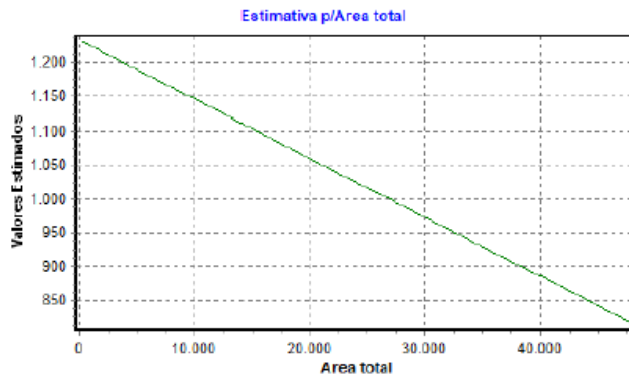
☎ 27 99997-9700 📞 27 3376-5663 | 3376-5662 ✉ relacionamento@laroccapercias.com.br
Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapercias.com.br





16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki

☎ 27 99997-9700 📞 27 3376-5663 | 3376-5662 ✉ relacionamento@laroccapercias.com.br
Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapercias.com.br

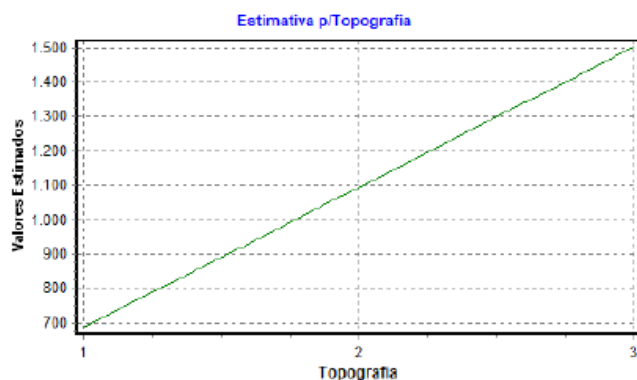




LA ROCCA
CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear



SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br www.pellisistemas.com.br/wiki

☎ 27 99997-9700 📞 27 3376-5663 | 3376-5662 ✉ relacionamento@laroccapericias.com.br
Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapericias.com.br





17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Informante
1		Rua Ceará, Muquiçaba, Guarapari - ES	Support Imóveis
2		Av. José Alcantara Bourguinon, Muquiçaba, Guarapari - ES	Imobiliárias Itamar Imóveis
3		Av. José Alcantara Bourguinon, Muquiçaba, Guarapari - ES	Imobiliárias Itamar Imóveis
4		Alameda Francisco Vieira Simões, Aeroporto, Guarapari - ES	Imobiliárias Itamar Imóveis
5		Rua Laura Loureiro das Neves, Muquiçaba, Guarapari - ES	Prime Moveis Guarapari
6		Rua Batista Gotardo, Muquiçaba, Guarapari - ES	Re/Max Maravilha
7		Rod. Jones dos Santos Neves, Muquiçaba, Guarapari - ES	Thiago Borges Faria
8		Rua Ceará, Muquiçaba, Guarapari - ES	Prime Moveis Guarapari
9		Rua Manoel Lira Jardim, Muquiçaba, Guarapari - ES	Flavio Moveis
10		Av. Jones dos Santos Neves	Felipe Imóveis
11		Av. Jones dos Santos Neves	Felipe Imóveis
12		Av. Jones dos Santos Neves	Imobiliária Itaparica
13		Av. José Alcantara Bourguinon, Muquiçaba, Guarapari - ES	Chamoun Consultoria
14		Av. Mar do Norte, Praia do Morro, Guarapari - ES	VIVA GUARAPARI
15		Rua Ana Porto Simões, Praia do Morro, Guarapari - ES	Prime Moveis Guarapari
16		Rua Antônio Lira, Praia do Morro, Guarapari - ES	Imobiliárias Itamar Imóveis
17		Rua Atenas, Praia do Morro, Guarapari - ES	Felipe Imóveis
18		Rua Veneza, Praia do Morro, Guarapari - ES	Support Imóveis
19		Rua Veneza, Praia do Morro, Guarapari - ES	Support Imóveis
20		Rua Toledo, Praia do Morro, Guarapari - ES	Felipe Imóveis
21		Av. Celso Bastos Couto, Praia do Morro, Guarapari - ES	Support Imóveis
22		Av. Ipanema, Praia do Morro, Guarapari - ES	Prime Moveis Guarapari
23		Rua Guanabara, Praia do Morro, Guarapari - ES	My Broker Guarapari
24		Rua Ana Porto Simões, Praia do Morro, Guarapari - ES	Gloria & Gulart

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki

☎ 27 99997-9700 📞 27 3376-5663 | 3376-5662 ✉ relacionamento@laroccapercias.com.br
Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapercias.com.br



Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Valor total	Area total	Infraestrutura	Topografia	Valor unitário
1		450.000,00	325,00	3	1	1.384,61
2		1.520.000,00	3.037,43	2	2	500,42
3		5.764.000,00	11.526,00	2	2	500,08
4		11.526.000,00	23.050,00	1	1	500,04
5		265.000,00	360,00	2	2	736,11
6		1.800.000,00	660,00	3	3	2.727,27
7		22.000.000,00	48.000,00	2	2	458,33
8		1.000.000,00	550,00	3	2	1.818,18
9		320.000,00	360,00	2	1	0,00
10		4.500.000,00	2.364,00	2	3	1.903,55
11		1.500.000,00	660,00	3	3	2.272,72
12		20.000.000,00	40.000,00	2	1	500,00
13		550.000,00	2.580,00	1	1	213,17
14		450.000,00	360,00	2	3	1.250,00
15		14.000.000,00	6.200,00	3	3	2.258,06
16		600.000,00	360,00	2	3	1.666,66
17		600.000,00	394,00	2	2	1.522,84
18		850.000,00	540,00	2	3	1.574,07
19		300.000,00	300,00	2	3	1.000,00
20		350.000,00	360,00	1	3	972,22
21		400.000,00	360,00	1	3	1.111,11
22		615.000,00	565,00	2	2	1.088,49
23		500.000,00	720,00	1	1	694,44
24		600.000,00	360,00	3	3	1.666,66

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

Imóvel avaliando – Lote 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	991,65	11,72%	
Valor Médio	1.123,26	-	III
Valor Máximo	1.254,86	11,72%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Av. Jones dos Santos Neves, Muquiçaba, Guarapari - ES	-
Informante		-
Area total	245,00	Sim
Infraestrutura	2,00	Não
Topografia	2,00	Não

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki

☎ 27 99997-9700 📞 27 3376-5663 | 3376-5662 ✉ relacionamento@laroccapercias.com.br
Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapercias.com.br





LA ROCCA
CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

LOTE 02

☎ 27 99997-9700

☎ 27 3376-5663 | 3376-5662

✉ relacionamento@laroccapercias.com.br

Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapercias.com.br



Assinado eletronicamente por: FLAVIO LOBATO LA ROCCA - 29/10/2025 17:30:47

<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25102917304738400000077503854>

Número do documento: 25102917304738400000077503854

Modelo:

Lotes Guarapari

Data de Referência:

quinta-feira, 16 de outubro de 2025

Informações Complementares:

Lote 2 - Quadra 24 - Muquiçaba - Guarapari - ES

Dados para a projeção de valores:

- Area total = 265,00
- Infraestrutura = 2
- Topografia = 2
- Endereço = Av. Jones dos Santos Neves, Muquiçaba, Guarapari - ES

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário

- Mínimo (11,71%) = 991,57
- Médio = 1.123,08
- Máximo (11,71%) = 1.254,59

Valor Total

- Mínimo = 262.766,43
- Médio = 297.616,90
- Máximo = 332.467,38

Intervalo Predição

- Mínimo = 149.336,15
- Máximo = 445.897,66
- Mínimo (49,82%) = 563,53
- Máximo (49,82%) = 1.682,63

Campo de Arbítrio

- RL Mínimo = 954,62
- RL Máximo = 1.291,55

 27 99997-9700  27 3376-5663 | 3376-5662  relacionamento@laroccapericias.com.br
Av. Nossa Sr.^a dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

 www.laroccapericias.com.br



SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	La Rocca
Modelo:	Lotes Guarapari
Data do modelo:	quinta-feira, 16 de outubro de 2025
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	24
Dados utilizados no modelo:	24

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Valor total	Moeda	Dependente	Valor total do imóvel	Não
Area total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	Sim
Infraestrutura	Numérica	Quantitativa	Quantidade de dormitórios da unidade, incluindo o número de dormitórios	Sim
Topografia	Numérica	Quantitativa	Idade real do imóvel	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total / Area total (m ²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area total	300,00	48.000,00	47.700,00	5.999,64
Infraestrutura	1,00	3,00	2,00	2,04
Topografia	1,00	3,00	2,00	2,21
Valor unitário	0,00	2.727,27	2.727,27	1.179,96

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,8437744 / 0,8437744
Coefficiente de determinação:	0,7119553
Fisher - Snedecor:	16,48
Significância do modelo (%):	0,00

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki

☎ 27 99997-9700 📞 27 3376-5663 | 3376-5662 ✉ relacionamento@laroccapercias.com.br
Av. Nossa Sr.^a dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapercias.com.br



6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	70%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	91%
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	8324678,147	3	2774892,716	16,478
Não Explicada	3368019,446	20	168400,972	
Total	11692697,593	23		

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

Valor unitário = $-730,2236452 - 0,008670372583 * \text{Area total} + 520,1619871 * \text{Infraestrutura} + 407,6399899 * \text{Topografia}$

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

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	x	-1,22	23,77
Infraestrutura	x	4,02	0,07
Topografia	x	3,59	0,18
Valor unitário	y	-2,16	4,29

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area total	x1	0,00	-0,12	-0,34	-0,38
Infraestrutura	x2	-0,12	0,00	0,29	0,66
Topografia	x3	-0,34	0,29	0,00	0,67
Valor unitário	y	-0,38	0,66	0,67	0,00



12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area total	x1	0,00	0,16	0,08	0,26
Infraestrutura	x2	0,16	0,00	0,27	0,67
Topografia	x3	0,08	0,27	0,00	0,63
Valor unitário	y	0,26	0,67	0,63	0,00

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

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	1.384,61	1.235,08	149,53	10,7991%	0,364370	0,02404700
2	500,42	1.099,04	-598,62	-119,6244%	-1,458755	0,02906000
3	500,08	1.025,45	-525,37	-105,0563%	-1,280234	0,02285000
4	500,04	-2,27	502,31	100,4547%	1,224060	0,13733800
5	736,11	1.122,26	-386,15	-52,4581%	-0,940985	0,01449100
6	2.727,27	2.047,46	679,81	24,9264%	1,656591	0,13003000
7	458,33	709,20	-250,87	-54,7362%	-0,611337	0,25140100
8	1.818,18	1.640,77	177,41	9,7574%	0,432312	0,01029500
9	0,00	714,62	-714,62	Erro	-1,741415	0,20633300
10	1.903,55	1.512,52	391,03	20,5420%	0,952870	0,02344900
11	2.272,72	2.047,46	225,26	9,9115%	0,548924	0,01427700
12	500,00	370,93	129,07	25,8149%	0,314535	0,02311800
13	213,17	175,21	37,96	17,8080%	0,092506	0,00077800
14	1.250,00	1.529,90	-279,90	-22,3919%	-0,682070	0,01212300
15	2.258,06	1.999,43	258,63	11,4538%	0,630251	0,01999500
16	1.666,66	1.529,90	136,76	8,2057%	0,333265	0,00289400
17	1.522,84	1.121,96	400,88	26,3242%	0,976872	0,01557600
18	1.574,07	1.528,34	45,73	2,9053%	0,111441	0,00032300
19	1.000,00	1.530,42	-530,42	-53,0419%	-1,292549	0,04357100
20	972,22	1.009,74	-37,52	-3,8589%	-0,091423	0,00082500
21	1.111,11	1.009,74	101,37	9,1236%	0,247030	0,00602000
22	1.088,49	1.120,48	-31,99	-2,9391%	-0,077958	0,00009800
23	694,44	191,34	503,10	72,4475%	1,225987	0,14896800
24	1.666,66	2.050,06	-383,40	-23,0041%	-0,934288	0,04142800

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki

☎ 27 99997-9700 📞 27 3376-5663 | 3376-5662 ✉ relacionamento@laroccapericias.com.br
Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapericias.com.br



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	3
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%	1
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki

☎ 27 99997-9700 📞 27 3376-5663 | 3376-5662 ✉ relacionamento@laroccapercias.com.br
Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

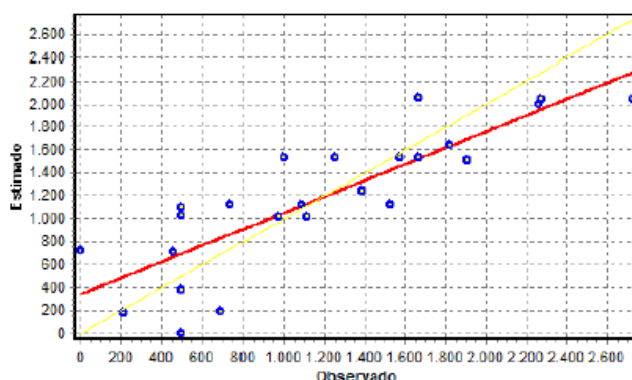
🌐 www.laroccapercias.com.br



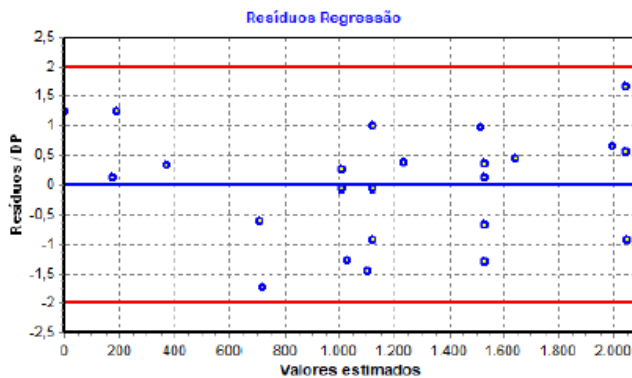


15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki

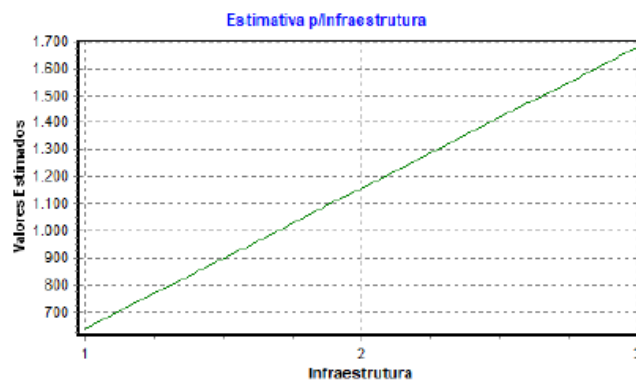
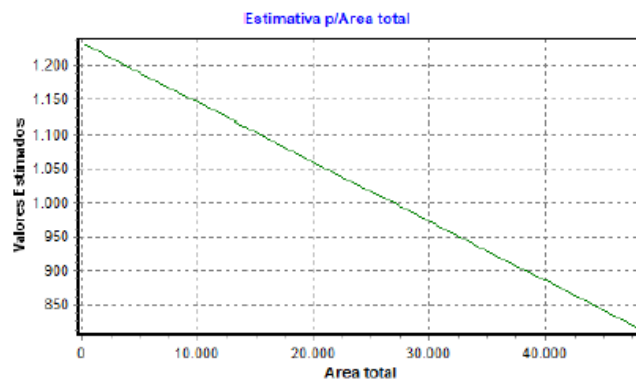
☎ 27 99997-9700 📞 27 3376-5663 | 3376-5662 ✉ relacionamento@laroccapercias.com.br
Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapercias.com.br





16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellsistemas.com.br/ www.pellsistemas.com.br/wiki

☎ 27 99997-9700 📞 27 3376-5663 | 3376-5662 ✉ relacionamento@laroccapercias.com.br
Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapercias.com.br

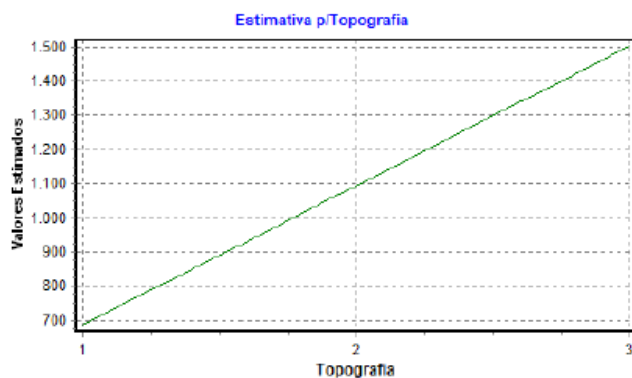




LA ROCCA
CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear



SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki

☎ 27 99997-9700 📞 27 3376-5663 | 3376-5662 ✉ relacionamento@laroccapericias.com.br
Av. Nossa Sr.^a dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapericias.com.br





LA ROCCA
CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Informante
1		Rua Ceará, Muquiçaba, Guarapari - ES	Support Imóveis
2		Av. José Alcantara Bourguinon, Muquiçaba, Guarapari - ES	Imobiliárias Itamar Imóveis
3		Av. José Alcantara Bourguinon, Muquiçaba, Guarapari - ES	Imobiliárias Itamar Imóveis
4		Alameda Francisco Vieira Simões, Aeroporto, Guarapari - ES	Imobiliárias Itamar Imóveis
5		Rua Laura Loureiro das Neves, Muquiçaba, Guarapari - ES	Prime Imoveis Guarapari
6		Rua Batista Gotardo, Muquiçaba, Guarapari - ES	Re/Max Maravilha
7		Rod. Jones do Santos Neves, Muquiçaba, Guarapari - ES	Thiago Borges Faria
8		Rua Ceará, Muquiçaba, Guarapari - ES	Prime Imoveis Guarapari
9		Rua Manoel Lira Jardim, Muquiçaba, Guarapari - ES	Flavio Imoveis
10		Av. Jones dos Santos Neves	Felipe Imóveis
11		Av. Jones dos Santos Neves	Felipe Imóveis
12		Av. Jones dos Santos Neves	Imobiliária Itaparica
13		Av. José Alcantara Bourguinon, Muquiçaba, Guarapari - ES	Chamoun Consultoria
14		Av. Mar do Norte, Praia do Morro, Guarapari - ES	VIVA GUARAPARI
15		Rua Ana Porto Simões, Praia do Morro, Guarapari - ES	Prime Imoveis Guarapari
16		Rua Antônio Lira, Praia do Morro, Guarapari - ES	Imobiliárias Itamar Imóveis
17		Rua Atenas, Praia do Morro, Guarapari - ES	Felipe Imóveis
18		Rua Veneza, Praia do Morro, Guarapari - ES	Support Imóveis
19		Rua Veneza, Praia do Morro, Guarapari - ES	Support Imóveis
20		Rua Toledo, Praia do Morro, Guarapari - ES	Felipe Imóveis
21		Av. Celso Bastos Couto, Praia do Morro, Guarapari - ES	Support Imóveis
22		Av. Ipanema, Praia do Morro, Guarapari - ES	Prime Imoveis Guarapari
23		Rua Guanabara, Praia do Morro, Guarapari - ES	My Broker Guarapari
24		Rua Ana Porto Simões, Praia do Morro, Guarapari - ES	Gloria & Gulart

Variáveis Numéricas:

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellsistemas.com.br | www.pellsistemas.com.br/wiki

☎ 27 99997-9700 📞 27 3376-5663 | 3376-5662 ✉ relacionamento@laroccapercias.com.br
Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapercias.com.br





ID	Desabilitado	Valor total	Area total	Infraestrutura	Topografia	Valor unitário
1		450.000,00	325,00	3	1	1.384,61
2		1.520.000,00	3.037,43	2	2	500,42
3		5.764.000,00	11.526,00	2	2	500,08
4		11.526.000,00	23.050,00	1	1	500,04
5		265.000,00	360,00	2	2	736,11
6		1.800.000,00	660,00	3	3	2.727,27
7		22.000.000,00	48.000,00	2	2	458,33
8		1.000.000,00	550,00	3	2	1.818,18
9		320.000,00	360,00	2	1	0,00
10		4.500.000,00	2.364,00	2	3	1.903,55
11		1.500.000,00	660,00	3	3	2.272,72
12		20.000.000,00	40.000,00	2	1	500,00
13		550.000,00	2.580,00	1	1	213,17
14		450.000,00	360,00	2	3	1.250,00
15		14.000.000,00	6.200,00	3	3	2.258,06
16		600.000,00	360,00	2	3	1.666,66
17		600.000,00	394,00	2	2	1.522,84
18		850.000,00	540,00	2	3	1.574,07
19		300.000,00	300,00	2	3	1.000,00
20		350.000,00	360,00	1	3	972,22
21		400.000,00	360,00	1	3	1.111,11
22		615.000,00	565,00	2	2	1.088,49
23		500.000,00	720,00	1	1	694,44
24		600.000,00	360,00	3	3	1.666,66

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

Imóvel avaliando – Lote 2:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	991,57	11,71%	
Valor Médio	1.123,08	-	III
Valor Máximo	1.254,59	11,71%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Av. Jones dos Santos Neves, Muquicaba, Guarapari - ES	-
Informante		-
Area total	265,00	Sim
Infraestrutura	2,00	Não
Topografia	2,00	Não

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br/ www.pellisistemas.com.br/wiki

☎ 27 99997-9700 📞 27 3376-5663 | 3376-5662 📧 relacionamento@laroccapericias.com.br
Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapericias.com.br





LA ROCCA
CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

LOTE 03

☎ 27 99997-9700 📞 27 3376-5663 | 3376-5662 ✉ relacionamento@laroccapercias.com.br
Av. Nossa Sr.^a dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapercias.com.br



Modelo:

Lotes Guarapari

Data de Referência:

quinta-feira, 16 de outubro de 2025

Informações Complementares:

Lote 3 - Quadra 24 - Muquiçaba - Guarapari - ES

Dados para a projeção de valores:

- Area total = 350,00
- Infraestrutura = 2
- Topografia = 2
- Endereço = Av. Jones dos Santos Neves, Muquiçaba, Guarapari - ES

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário

- Mínimo (11,68%) = 991,23
- Médio = 1.122,35
- Máximo (11,68%) = 1.253,47

Valor Total

- Mínimo = 346.929,22
- Médio = 392.820,99
- Máximo = 438.712,75

Intervalo Predição

- Mínimo = 197.010,67
- Máximo = 588.631,30
- Mínimo (49,85%) = 562,89
- Máximo (49,85%) = 1.681,80

Campo de Arbítrio

- RL Mínimo = 953,99
- RL Máximo = 1.290,70





Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	La Rocca
Modelo:	Lotes Guarapari
Data do modelo:	quinta-feira, 16 de outubro de 2025
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	24
Dados utilizados no modelo:	24

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Valor total	Moeda	Dependente	Valor total do imóvel	Não
Area total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	Sim
Infraestrutura	Numérica	Quantitativa	Quantidade de dormitórios da unidade, incluindo o número de dormitórios	Sim
Topografia	Numérica	Quantitativa	Idade real do imóvel	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total / Area total (m ²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area total	300,00	48.000,00	47.700,00	5.999,64
Infraestrutura	1,00	3,00	2,00	2,04
Topografia	1,00	3,00	2,00	2,21
Valor unitário	0,00	2.727,27	2.727,27	1.179,96

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,8437744 / 0,8437744
Coefficiente de determinação:	0,7119553
Fisher - Snedecor:	16,48
Significância do modelo (%):	0,00

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki

☎ 27 99997-9700 📞 27 3376-5663 | 3376-5662 ✉ relacionamento@laroccapericias.com.br
Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapericias.com.br



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	70%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	91%
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	8324678,147	3	2774892,716	16,478
Não Explicada	3368019,446	20	168400,972	
Total	11692697,593	23		

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

Valor unitário = $-730,2236452 - 0,008670372583 * \text{Area total} + 520,1619871 * \text{Infraestrutura} + 407,6399899 * \text{Topografia}$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	x	-1,22	23,77
Infraestrutura	x	4,02	0,07
Topografia	x	3,59	0,18
Valor unitário	y	-2,16	4,29

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area total	x1	0,00	-0,12	-0,34	-0,38
Infraestrutura	x2	-0,12	0,00	0,29	0,66
Topografia	x3	-0,34	0,29	0,00	0,67
Valor unitário	y	-0,38	0,66	0,67	0,00

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki

☎ 27 99997-9700 📞 27 3376-5663 | 3376-5662 ✉ relacionamento@laroccapercias.com.br
Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapercias.com.br



12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area total	x1	0,00	0,16	0,08	0,26
Infraestrutura	x2	0,16	0,00	0,27	0,67
Topografia	x3	0,08	0,27	0,00	0,63
Valor unitário	y	0,26	0,67	0,63	0,00

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

Dado	Observado	Estimado	Residuo	Residuo (%)	Residuo / DP	DCook
1	1.384,61	1.235,08	149,53	10,7991%	0,364370	0,02404700
2	500,42	1.099,04	-598,62	-119,6244%	-1,458755	0,02906000
3	500,08	1.025,45	-525,37	-105,0563%	-1,280234	0,02285000
4	500,04	-2,27	502,31	100,4547%	1,224060	0,13733800
5	736,11	1.122,26	-386,15	-52,4581%	-0,940985	0,01449100
6	2.727,27	2.047,46	679,81	24,9264%	1,656591	0,13003000
7	458,33	709,20	-250,87	-54,7362%	-0,611337	0,25140100
8	1.818,18	1.640,77	177,41	9,7574%	0,432312	0,01029500
9	0,00	714,62	-714,62	Erro	-1,741415	0,20633300
10	1.903,55	1.512,52	391,03	20,5420%	0,952870	0,02344900
11	2.272,72	2.047,46	225,26	9,9115%	0,548924	0,01427700
12	500,00	370,93	129,07	25,8149%	0,314535	0,02311800
13	213,17	175,21	37,96	17,8080%	0,092506	0,00077800
14	1.250,00	1.529,90	-279,90	-22,3919%	-0,682070	0,01212300
15	2.258,06	1.999,43	258,63	11,4538%	0,630251	0,01999500
16	1.666,66	1.529,90	136,76	8,2057%	0,333265	0,00289400
17	1.522,84	1.121,96	400,88	26,3242%	0,976872	0,01557600
18	1.574,07	1.528,34	45,73	2,9053%	0,111441	0,00032300
19	1.000,00	1.530,42	-530,42	-53,0419%	-1,292549	0,04357100
20	972,22	1.009,74	-37,52	-3,8589%	-0,091423	0,00082500
21	1.111,11	1.009,74	101,37	9,1236%	0,247030	0,00602000
22	1.088,49	1.120,48	-31,99	-2,9391%	-0,077958	0,00009800
23	694,44	191,34	503,10	72,4475%	1,225987	0,14896800
24	1.666,66	2.050,06	-383,40	-23,0041%	-0,934288	0,04142800





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	3
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%	1
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellsistemas.com.br | www.pellsistemas.com.br/wiki

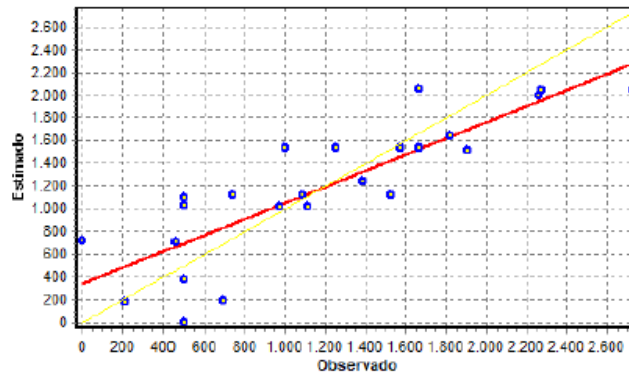
☎ 27 99997-9700 📞 27 3376-5663 | 3376-5662 ✉ relacionamento@laroccapercias.com.br
Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapercias.com.br

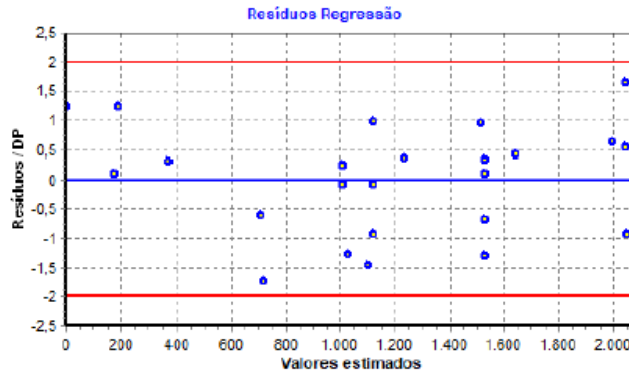


15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki

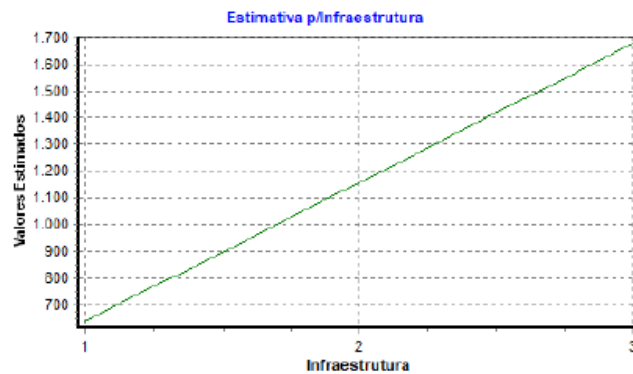
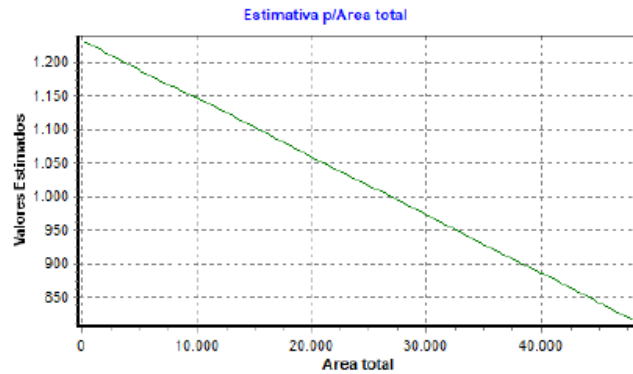
☎ 27 99997-9700 📞 27 3376-5663 | 3376-5662 ✉ relacionamento@laroccapercias.com.br
Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapercias.com.br





16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki

☎ 27 99997-9700 📞 27 3376-5663 | 3376-5662 ✉ relacionamento@laroccapercias.com.br
Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapercias.com.br

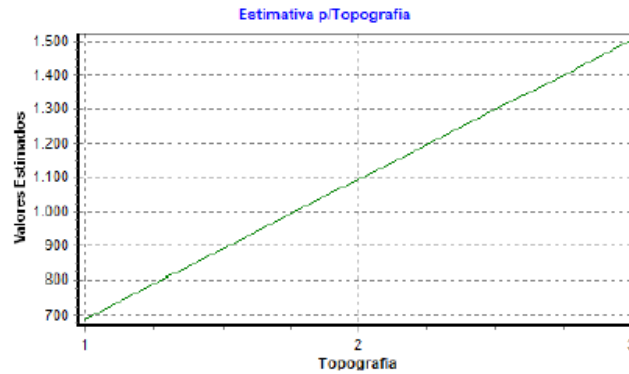




LA ROCCA
CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear



SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki

☎ 27 99997-9700 📞 27 3376-5663 | 3376-5662 ✉ relacionamento@laroccapericias.com.br
Av. Nossa Sr.^a dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapericias.com.br





LA ROCCA

CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Informante
1		Rua Ceará, Muquiçaba, Guarapari - ES	Support Imóveis
2		Av. José Alcantara Bourguinon, Muquiçaba, Guarapari - ES	Imobiliárias Itamar Imóveis
3		Av. José Alcantara Bourguinon, Muquiçaba, Guarapari - ES	Imobiliárias Itamar Imóveis
4		Alameda Francisco Vieira Simões, Aeroporto, Guarapari - ES	Imobiliárias Itamar Imóveis
5		Rua Laura Loureiro das Neves, Muquiçaba, Guarapari - ES	Prime Imóveis Guarapari
6		Rua Batista Gotardo, Muquiçaba, Guarapari - ES	Re/Max Maravilha
7		Rod. Jones do Santos Neves, Muquiçaba, Guarapari - ES	Thiago Borges Faria
8		Rua Ceará, Muquiçaba, Guarapari - ES	Prime Imóveis Guarapari
9		Rua Manoel Lira Jardim, Muquiçaba, Guarapari - ES	Flavio Imóveis
10		Av. Jones dos Santos Neves	Felipe Imóveis
11		Av. Jones dos Santos Neves	Felipe Imóveis
12		Av. Jones dos Santos Neves	Imobiliária Itaparica
13		Av. José Alcantara Bourguinon, Muquiçaba, Guarapari - ES	Chamoun Consultoria
14		Av. Mar do Norte, Praia do Morro, Guarapari - ES	VIVA GUARAPARI
15		Rua Ana Porto Simões, Praia do Morro, Guarapari - ES	Prime Imóveis Guarapari
16		Rua Antônio Lira, Praia do Morro, Guarapari - ES	Imobiliárias Itamar Imóveis
17		Rua Atenas, Praia do Morro, Guarapari - ES	Felipe Imóveis
18		Rua Veneza, Praia do Morro, Guarapari - ES	Support Imóveis
19		Rua Veneza, Praia do Morro, Guarapari - ES	Support Imóveis
20		Rua Toledo, Praia do Morro, Guarapari - ES	Felipe Imóveis
21		Av. Celso Bastos Couto, Praia do Morro, Guarapari - ES	Support Imóveis
22		Av. Ipanema, Praia do Morro, Guarapari - ES	Prime Imóveis Guarapari
23		Rua Guanabara, Praia do Morro, Guarapari - ES	My Broker Guarapari
24		Rua Ana Porto Simões, Praia do Morro, Guarapari - ES	Gloria & Gulart

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki

☎ 27 99997-9700

☎ 27 3376-5663 | 3376-5662

✉ relacionamento@laroccapercias.com.br

Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapercias.com.br



Assinado eletronicamente por: FLAVIO LOBATO LA ROCCA - 29/10/2025 17:30:47

<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2510291730473840000077503854>

Número do documento: 2510291730473840000077503854



LA ROCCA
CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Valor total	Area total	Infraestrutura	Topografia	Valor unitário
1		450.000,00	325,00	3	1	1.384,61
2		1.520.000,00	3.037,43	2	2	500,42
3		5.764.000,00	11.526,00	2	2	500,08
4		11.526.000,00	23.050,00	1	1	500,04
5		265.000,00	360,00	2	2	736,11
6		1.800.000,00	660,00	3	3	2.727,27
7		22.000.000,00	48.000,00	2	2	458,33
8		1.000.000,00	550,00	3	2	1.818,18
9		320.000,00	360,00	2	1	0,00
10		4.500.000,00	2.364,00	2	3	1.903,55
11		1.500.000,00	660,00	3	3	2.272,72
12		20.000.000,00	40.000,00	2	1	500,00
13		550.000,00	2.580,00	1	1	213,17
14		450.000,00	360,00	2	3	1.250,00
15		14.000.000,00	6.200,00	3	3	2.258,06
16		600.000,00	360,00	2	3	1.666,66
17		600.000,00	394,00	2	2	1.522,84
18		850.000,00	540,00	2	3	1.574,07
19		300.000,00	300,00	2	3	1.000,00
20		350.000,00	360,00	1	3	972,22
21		400.000,00	360,00	1	3	1.111,11
22		615.000,00	565,00	2	2	1.088,49
23		500.000,00	720,00	1	1	694,44
24		600.000,00	360,00	3	3	1.666,66

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

Imóvel avaliando – Lote 3:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	991,23	11,68%	
Valor Médio	1.122,35	-	III
Valor Máximo	1.253,47	11,68%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Av. Jones dos Santos Neves, Muquiçaba, Guarapari - ES	-
Informante		-
Area total	350,00	Não
Infraestrutura	2,00	Não
Topografia	2,00	Não

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellsistemas.com.br | www.pellsistemas.com.br/wiki

☎ 27 99997-9700

☎ 27 3376-5663 | 3376-5662

✉ relacionamento@laroccapericias.com.br

Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapericias.com.br



Assinado eletronicamente por: FLAVIO LOBATO LA ROCCA - 29/10/2025 17:30:47

<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2510291730473840000077503854>

Número do documento: 2510291730473840000077503854



LA ROCCA
CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

LOTE 04

☎ 27 99997-9700 📞 27 3376-5663 | 3376-5662 ✉ relacionamento@laroccapercias.com.br
Av. Nossa Sr.^a dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapercias.com.br



Modelo:

Lotes Guarapari

Data de Referência:

quinta-feira, 16 de outubro de 2025

Informações Complementares:

Lote 4 - Quadra 24 - Muquiçaba - Guarapari - ES

Dados para a projeção de valores:

- Area total = 260,00
- Infraestrutura = 2
- Topografia = 2
- Endereço = Av. Jones dos Santos Neves, Muquiçaba, Guarapari - ES

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário

- Mínimo (11,71%) = 991,59
- Médio = 1.123,13
- Máximo (11,71%) = 1.254,66

Valor Total

- Mínimo = 257.813,82
- Médio = 292.012,76
- Máximo = 326.211,71

Intervalo Predição

- Mínimo = 146.528,34
- Máximo = 437.497,18
- Mínimo (49,82%) = 563,57
- Máximo (49,82%) = 1.682,68

Campo de Arbitrio

- RL Mínimo = 954,66
- RL Máximo = 1.291,59

☎ 27 99997-9700 📞 27 3376-5663 | 3376-5662 ✉ relacionamento@laroccapericias.com.br
Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapericias.com.br



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	La Rocca
Modelo:	Lotes Guarapari
Data do modelo:	quinta-feira, 16 de outubro de 2025
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	24
Dados utilizados no modelo:	24

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Valor total	Moeda	Dependente	Valor total do imóvel	Não
Area total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	Sim
Infraestrutura	Numérica	Quantitativa	Quantidade de dormitórios da unidade, incluindo o número de dormitórios	Sim
Topografia	Numérica	Quantitativa	Idade real do imóvel	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total / Area total (m ²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area total	300,00	48.000,00	47.700,00	5.999,64
Infraestrutura	1,00	3,00	2,00	2,04
Topografia	1,00	3,00	2,00	2,21
Valor unitário	0,00	2.727,27	2.727,27	1.179,96

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,8437744 / 0,8437744
Coefficiente de determinação:	0,7119553
Fisher - Snedecor:	16,48
Significância do modelo (%):	0,00

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki

☎ 27 99997-9700 📞 27 3376-5663 | 3376-5662 ✉ relacionamento@laroccapercias.com.br
Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapercias.com.br



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	70%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	91%
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	8324678,147	3	2774892,716	16,478
Não Explicada	3368019,446	20	168400,972	
Total	11692697,593	23		

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

Valor unitário = $-730,2236452 - 0,008670372583 * \text{Area total} + 520,1619871 * \text{Infraestrutura} + 407,6399899 * \text{Topografia}$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	x	-1,22	23,77
Infraestrutura	x	4,02	0,07
Topografia	x	3,59	0,18
Valor unitário	y	-2,16	4,29

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area total	x1	0,00	-0,12	-0,34	-0,38
Infraestrutura	x2	-0,12	0,00	0,29	0,66
Topografia	x3	-0,34	0,29	0,00	0,67
Valor unitário	y	-0,38	0,66	0,67	0,00

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki

☎ 27 99997-9700 📞 27 3376-5663 | 3376-5662 ✉ relacionamento@laroccapercias.com.br
Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapercias.com.br





Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area total	x1	0,00	0,16	0,08	0,26
Infraestrutura	x2	0,16	0,00	0,27	0,67
Topografia	x3	0,08	0,27	0,00	0,63
Valor unitário	y	0,26	0,67	0,63	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Residuo	Residuo (%)	Residuo / DP	DCook
1	1.384,61	1.235,08	149,53	10,7991%	0,364370	0,02404700
2	500,42	1.099,04	-598,62	-119,6244%	-1,458755	0,02906000
3	500,08	1.025,45	-525,37	-105,0563%	-1,280234	0,02285000
4	500,04	-2,27	502,31	100,4547%	1,224060	0,13733800
5	736,11	1.122,26	-386,15	-52,4581%	-0,940985	0,01449100
6	2.727,27	2.047,46	679,81	24,9264%	1,656591	0,13003000
7	458,33	709,20	-250,87	-54,7362%	-0,611337	0,25140100
8	1.818,18	1.640,77	177,41	9,7574%	0,432312	0,01029500
9	0,00	714,62	-714,62	Erro	-1,741415	0,20633300
10	1.903,55	1.512,52	391,03	20,5420%	0,952870	0,02344900
11	2.272,72	2.047,46	225,26	9,9115%	0,548924	0,01427700
12	500,00	370,93	129,07	25,8149%	0,314535	0,02311800
13	213,17	175,21	37,96	17,8080%	0,092506	0,00077800
14	1.250,00	1.529,90	-279,90	-22,3919%	-0,682070	0,01212300
15	2.258,06	1.999,43	258,63	11,4538%	0,630251	0,01999500
16	1.666,66	1.529,90	136,76	8,2057%	0,333265	0,00289400
17	1.522,84	1.121,96	400,88	26,3242%	0,976872	0,01557600
18	1.574,07	1.528,34	45,73	2,9053%	0,111441	0,00032300
19	1.000,00	1.530,42	-530,42	-53,0419%	-1,292549	0,04357100
20	972,22	1.009,74	-37,52	-3,8589%	-0,091423	0,00082500
21	1.111,11	1.009,74	101,37	9,1236%	0,247030	0,00602000
22	1.088,49	1.120,48	-31,99	-2,9391%	-0,077958	0,00009800
23	694,44	191,34	503,10	72,4475%	1,225987	0,14896800
24	1.666,66	2.050,06	-383,40	-23,0041%	-0,934288	0,04142800

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki

☎ 27 99997-9700 📞 27 3376-5663 | 3376-5662 ✉ relacionamento@laroccapericias.com.br
Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapericias.com.br



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	3
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%	1
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellsistemas.com.br | www.pellsistemas.com.br/wiki

☎ 27 99997-9700 📞 27 3376-5663 | 3376-5662 ✉ relacionamento@laroccapercias.com.br
Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

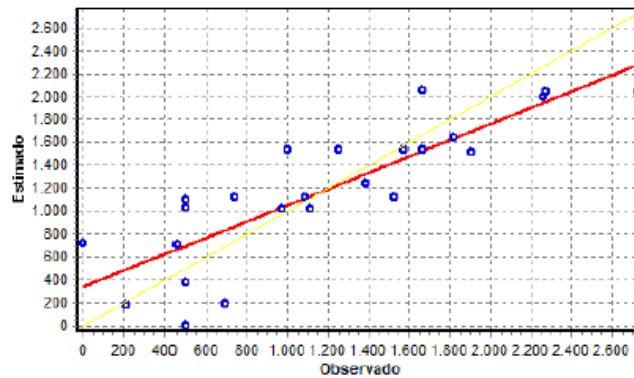
🌐 www.laroccapercias.com.br



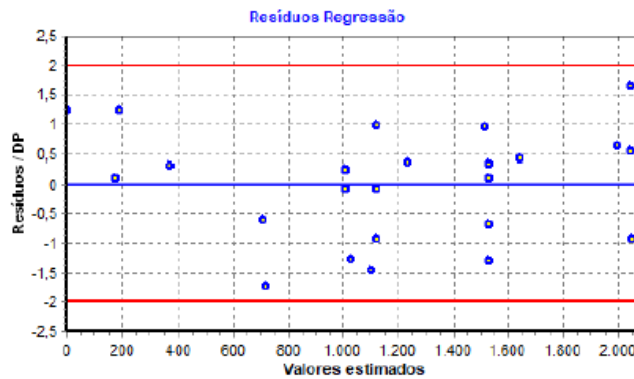


15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki

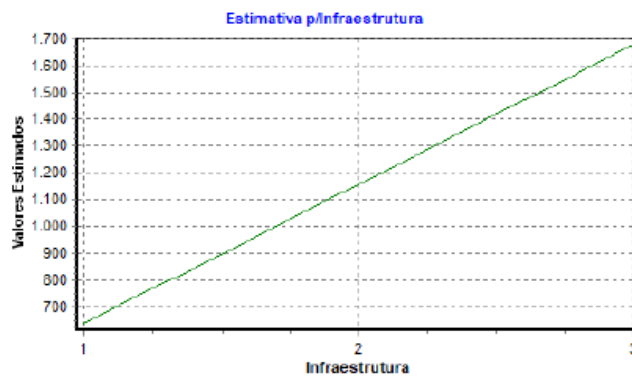
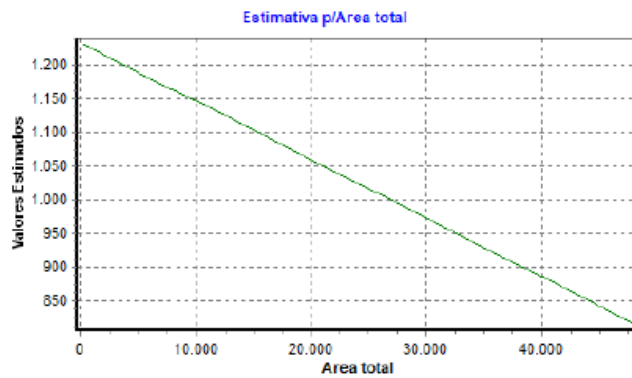
☎ 27 99997-9700 📞 27 3376-5663 | 3376-5662 ✉ relacionamento@laroccapercias.com.br
Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapercias.com.br





16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



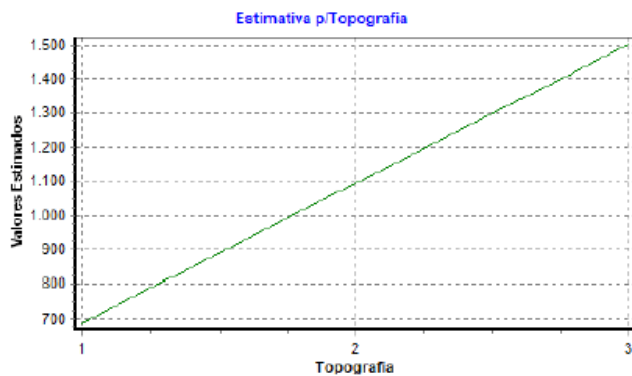
SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellsistemas.com.br | www.pellsistemas.com.br/wiki

☎ 27 99997-9700 📞 27 3376-5663 | 3376-5662 ✉ relacionamento@laroccapercias.com.br
Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapercias.com.br







17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Informante
1		Rua Ceará, Muquiçaba, Guarapari - ES	Support Imóveis
2		Av. José Alcantara Bourguinon, Muquiçaba, Guarapari - ES	Imobiliárias Itamar Imóveis
3		Av. José Alcantara Bourguinon, Muquiçaba, Guarapari - ES	Imobiliárias Itamar Imóveis
4		Alameda Francisco Vieira Simões, Aeroporto, Guarapari - ES	Imobiliárias Itamar Imóveis
5		Rua Laura Loureiro das Neves, Muquiçaba, Guarapari - ES	Prime Imóveis Guarapari
6		Rua Batista Gotardo, Muquiçaba, Guarapari - ES	Re/Max Maravilha
7		Rod. Jones dos Santos Neves, Muquiçaba, Guarapari - ES	Thiago Borges Faria
8		Rua Ceará, Muquiçaba, Guarapari - ES	Prime Imóveis Guarapari
9		Rua Manoel Lira Jardim, Muquiçaba, Guarapari - ES	Flavio Imóveis
10		Av. Jones dos Santos Neves	Felipe Imóveis
11		Av. Jones dos Santos Neves	Felipe Imóveis
12		Av. Jones dos Santos Neves	Imobiliária Itaparica
13		Av. José Alcantara Bourguinon, Muquiçaba, Guarapari - ES	Chamoun Consultoria
14		Av. Mar do Norte, Praia do Morro, Guarapari - ES	VIVA GUARAPARI
15		Rua Ana Porto Simões, Praia do Morro, Guarapari - ES	Prime Imóveis Guarapari
16		Rua Antônio Lira, Praia do Morro, Guarapari - ES	Imobiliárias Itamar Imóveis
17		Rua Atenas, Praia do Morro, Guarapari - ES	Felipe Imóveis
18		Rua Veneza, Praia do Morro, Guarapari - ES	Support Imóveis
19		Rua Veneza, Praia do Morro, Guarapari - ES	Support Imóveis
20		Rua Toledo, Praia do Morro, Guarapari - ES	Felipe Imóveis
21		Av. Celso Bastos Couto, Praia do Morro, Guarapari - ES	Support Imóveis
22		Av. Ipanema, Praia do Morro, Guarapari - ES	Prime Imóveis Guarapari
23		Rua Guanabara, Praia do Morro, Guarapari - ES	My Broker Guarapari
24		Rua Ana Porto Simões, Praia do Morro, Guarapari - ES	Gloria & Gulart





Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Valor total	Area total	Infraestrutura	Topografia	Valor unitário
1		450.000,00	325,00	3	1	1.384,61
2		1.520.000,00	3.037,43	2	2	500,42
3		5.764.000,00	11.526,00	2	2	500,08
4		11.526.000,00	23.050,00	1	1	500,04
5		265.000,00	360,00	2	2	736,11
6		1.800.000,00	660,00	3	3	2.727,27
7		22.000.000,00	48.000,00	2	2	458,33
8		1.000.000,00	550,00	3	2	1.818,18
9		320.000,00	360,00	2	1	0,00
10		4.500.000,00	2.364,00	2	3	1.903,55
11		1.500.000,00	660,00	3	3	2.272,72
12		20.000.000,00	40.000,00	2	1	500,00
13		550.000,00	2.580,00	1	1	213,17
14		450.000,00	360,00	2	3	1.250,00
15		14.000.000,00	6.200,00	3	3	2.258,06
16		600.000,00	360,00	2	3	1.666,66
17		600.000,00	394,00	2	2	1.522,84
18		850.000,00	540,00	2	3	1.574,07
19		300.000,00	300,00	2	3	1.000,00
20		350.000,00	360,00	1	3	972,22
21		400.000,00	360,00	1	3	1.111,11
22		615.000,00	565,00	2	2	1.088,49
23		500.000,00	720,00	1	1	694,44
24		600.000,00	360,00	3	3	1.666,66

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

Imóvel avaliando – Lote 4:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	991,59	11,71%	
Valor Médio	1.123,13	-	III
Valor Máximo	1.254,66	11,71%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Av. Jones dos Santos Neves, Muquiçaba, Guarapari - ES	-
Informante		-
Area total	260,00	Sim
Infraestrutura	2,00	Não
Topografia	2,00	Não

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki

☎ 27 99997-9700 📞 27 3376-5663 | 3376-5662 ✉ relacionamento@laroccapercias.com.br
Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapercias.com.br





LA ROCCA
CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

LOTE 05

☎ 27 99997-9700

☎ 27 3376-5663 | 3376-5662

✉ relacionamento@laroccapercias.com.br

Av. Nossa Sr.^a dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapercias.com.br



Assinado eletronicamente por: FLAVIO LOBATO LA ROCCA - 29/10/2025 17:30:47

<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25102917304738400000077503854>

Número do documento: 25102917304738400000077503854

Modelo:

Lotes Guarapari

Data de Referência:

quinta-feira, 16 de outubro de 2025

Informações Complementares:

Lote 5 - Quadra 24 - Muquiçaba - Guarapari - ES

Dados para a projeção de valores:

- Area total = 336,00
- Infraestrutura = 2
- Topografia = 2
- Endereço = Av. Jones dos Santos Neves, Muquiçaba, Guarapari - ES

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário

- Mínimo (11,69%) = 991,28
- Médio = 1.122,47
- Máximo (11,69%) = 1.253,65

Valor Total

- Mínimo = 333.071,24
- Médio = 377.148,93
- Máximo = 421.226,63

Intervalo Predição

- Mínimo = 189.165,97
- Máximo = 565.131,90
- Mínimo (49,84%) = 562,99
- Máximo (49,84%) = 1.681,94

Campo de Arbitrio

- RL Mínimo = 954,10
- RL Máximo = 1.290,84

☎ 27 99997-9700 📞 27 3376-5663 | 3376-5662 ✉ relacionamento@laroccapericias.com.br
Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapericias.com.br



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	La Rocca
Modelo:	Lotes Guarapari
Data do modelo:	quinta-feira, 16 de outubro de 2025
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	24
Dados utilizados no modelo:	24

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Valor total	Moeda	Dependente	Valor total do imóvel	Não
Area total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	Sim
Infraestrutura	Numérica	Quantitativa	Quantidade de dormitórios da unidade, incluindo o número de dormitórios	Sim
Topografia	Numérica	Quantitativa	Idade real do imóvel	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total / Area total (m ²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area total	300,00	48.000,00	47.700,00	5.999,64
Infraestrutura	1,00	3,00	2,00	2,04
Topografia	1,00	3,00	2,00	2,21
Valor unitário	0,00	2.727,27	2.727,27	1.179,96

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,8437744 / 0,8437744
Coefficiente de determinação:	0,7119553
Fisher - Snedecor:	16,48
Significância do modelo (%):	0,00

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki

☎ 27 99997-9700 📞 27 3376-5663 | 3376-5662 ✉ relacionamento@laroccapercias.com.br
Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapercias.com.br



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	70%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	91%
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	8324678,147	3	2774892,716	16,478
Não Explicada	3368019,446	20	168400,972	
Total	11692697,593	23		

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

Valor unitário = $-730,2236452 - 0,008670372583 * \text{Area total} + 520,1619871 * \text{Infraestrutura} + 407,6399899 * \text{Topografia}$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	x	-1,22	23,77
Infraestrutura	x	4,02	0,07
Topografia	x	3,59	0,18
Valor unitário	y	-2,16	4,29

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area total	x1	0,00	-0,12	-0,34	-0,38
Infraestrutura	x2	-0,12	0,00	0,29	0,66
Topografia	x3	-0,34	0,29	0,00	0,67
Valor unitário	y	-0,38	0,66	0,67	0,00

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki

☎ 27 99997-9700 📞 27 3376-5663 | 3376-5662 ✉ relacionamento@laroccapercias.com.br
Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapercias.com.br



12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area total	x1	0,00	0,16	0,08	0,26
Infraestrutura	x2	0,16	0,00	0,27	0,67
Topografia	x3	0,08	0,27	0,00	0,63
Valor unitário	y	0,26	0,67	0,63	0,00

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

Dado	Observado	Estimado	Residuo	Residuo (%)	Residuo / DP	DCook
1	1.384,61	1.235,08	149,53	10,7991%	0,364370	0,02404700
2	500,42	1.099,04	-598,62	-119,6244%	-1,458755	0,02906000
3	500,08	1.025,45	-525,37	-105,0563%	-1,280234	0,02285000
4	500,04	-2,27	502,31	100,4547%	1,224060	0,13733800
5	736,11	1.122,26	-386,15	-52,4581%	-0,940985	0,01449100
6	2.727,27	2.047,46	679,81	24,9264%	1,656591	0,13003000
7	458,33	709,20	-250,87	-54,7362%	-0,611337	0,25140100
8	1.818,18	1.640,77	177,41	9,7574%	0,432312	0,01029500
9	0,00	714,62	-714,62	Erro	-1,741415	0,20633300
10	1.903,55	1.512,52	391,03	20,5420%	0,952870	0,02344900
11	2.272,72	2.047,46	225,26	9,9115%	0,548924	0,01427700
12	500,00	370,93	129,07	25,8149%	0,314535	0,02311800
13	213,17	175,21	37,96	17,8080%	0,092506	0,00077800
14	1.250,00	1.529,90	-279,90	-22,3919%	-0,682070	0,01212300
15	2.258,06	1.999,43	258,63	11,4538%	0,630251	0,01999500
16	1.666,66	1.529,90	136,76	8,2057%	0,333265	0,00289400
17	1.522,84	1.121,96	400,88	26,3242%	0,976872	0,01557600
18	1.574,07	1.528,34	45,73	2,9053%	0,111441	0,00032300
19	1.000,00	1.530,42	-530,42	-53,0419%	-1,292549	0,04357100
20	972,22	1.009,74	-37,52	-3,8589%	-0,091423	0,00082500
21	1.111,11	1.009,74	101,37	9,1236%	0,247030	0,00602000
22	1.088,49	1.120,48	-31,99	-2,9391%	-0,077958	0,00009800
23	694,44	191,34	503,10	72,4475%	1,225987	0,14896800
24	1.666,66	2.050,06	-383,40	-23,0041%	-0,934288	0,04142800

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki

☎ 27 99997-9700 📞 27 3376-5663 | 3376-5662 ✉ relacionamento@laroccapericias.com.br
Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapericias.com.br



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	3
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%	1
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki

☎ 27 99997-9700 📞 27 3376-5663 | 3376-5662 ✉ relacionamento@laroccapericias.com.br
Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

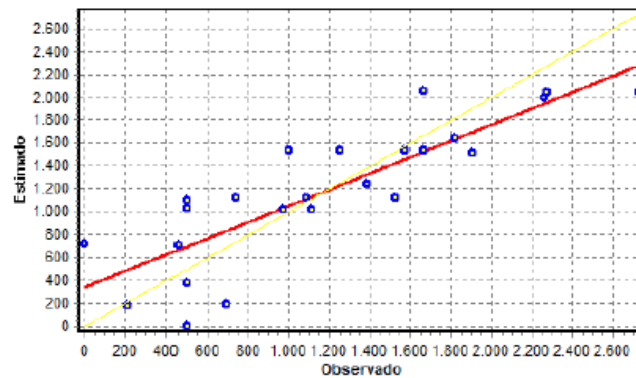
🌐 www.laroccapericias.com.br



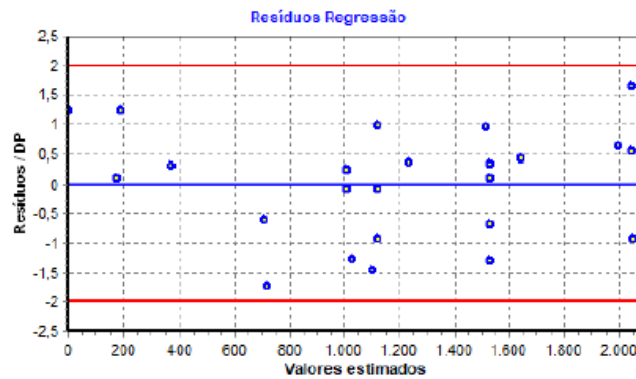


15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki

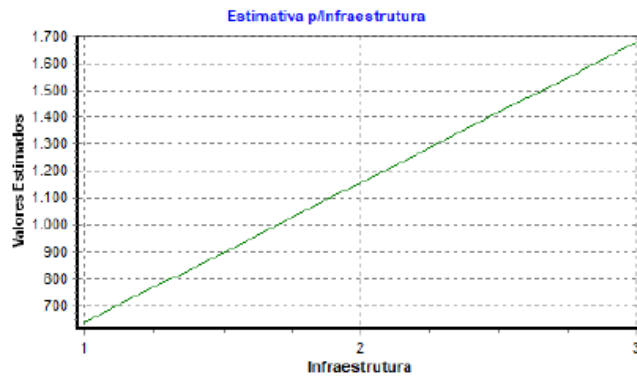
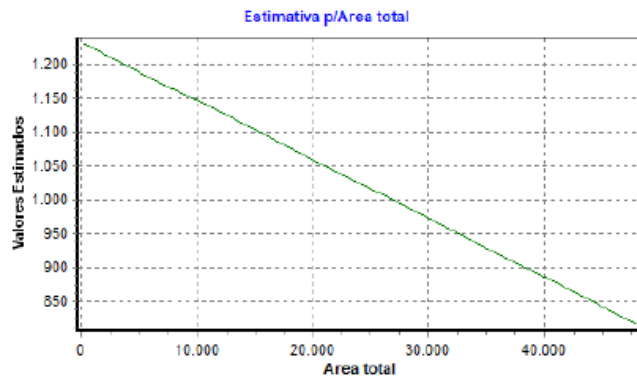
☎ 27 99997-9700 📞 27 3376-5663 | 3376-5662 ✉ relacionamento@laroccapercias.com.br
Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapercias.com.br





16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:

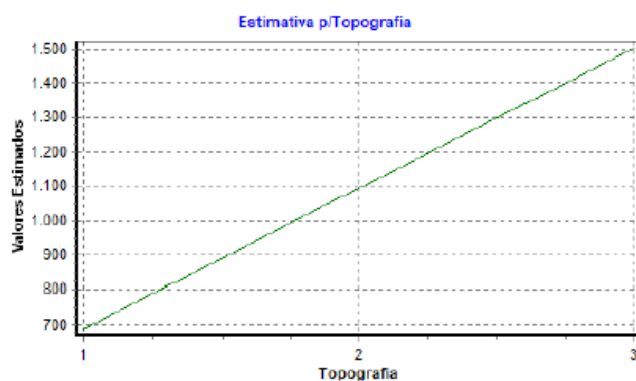




LA ROCCA
CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear



SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki

☎ 27 99997-9700

☎ 27 3376-5663 | 3376-5662

✉ relacionamento@laroccapericias.com.br

Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapericias.com.br



Assinado eletronicamente por: FLAVIO LOBATO LA ROCCA - 29/10/2025 17:30:47

<https://pje.tjes.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25102917304738400000077503854>

Número do documento: 25102917304738400000077503854



17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Informante
1		Rua Ceará, Muquiçaba, Guarapari - ES	Support Imóveis
2		Av. José Alcantara Bourguinon, Muquiçaba, Guarapari - ES	Imobiliárias Itamar Imóveis
3		Av. José Alcantara Bourguinon, Muquiçaba, Guarapari - ES	Imobiliárias Itamar Imóveis
4		Alameda Francisco Vieira Simões, Aeroporto, Guarapari - ES	Imobiliárias Itamar Imóveis
5		Rua Laura Loureiro das Neves, Muquiçaba, Guarapari - ES	Prime Imoveis Guarapari
6		Rua Batista Gotardo, Muquiçaba, Guarapari - ES	Re/Max Maravilha
7		Rod. Jones dos Santos Neves, Muquiçaba, Guarapari - ES	Thiago Borges Faria
8		Rua Ceará, Muquiçaba, Guarapari - ES	Prime Imoveis Guarapari
9		Rua Manoel Lira Jardim, Muquiçaba, Guarapari - ES	Flavio Imoveis
10		Av. Jones dos Santos Neves	Felipe Imóveis
11		Av. Jones dos Santos Neves	Felipe Imóveis
12		Av. Jones dos Santos Neves	Imobiliária Itaparica
13		Av. José Alcantara Bourguinon, Muquiçaba, Guarapari - ES	Chamoun Consultoria
14		Av. Mar do Norte, Praia do Morro, Guarapari - ES	VIVA GUARAPARI
15		Rua Ana Porto Simões, Praia do Morro, Guarapari - ES	Prime Imoveis Guarapari
16		Rua Antônio Lira, Praia do Morro, Guarapari - ES	Imobiliárias Itamar Imóveis
17		Rua Atenas, Praia do Morro, Guarapari - ES	Felipe Imóveis
18		Rua Veneza, Praia do Morro, Guarapari - ES	Support Imóveis
19		Rua Veneza, Praia do Morro, Guarapari - ES	Support Imóveis
20		Rua Toledo, Praia do Morro, Guarapari - ES	Felipe Imóveis
21		Av. Celso Bastos Couto, Praia do Morro, Guarapari - ES	Support Imóveis
22		Av. Ipanema, Praia do Morro, Guarapari - ES	Prime Imoveis Guarapari
23		Rua Guanabara, Praia do Morro, Guarapari - ES	My Broker Guarapari
24		Rua Ana Porto Simões, Praia do Morro, Guarapari - ES	Gloria & Gulart



Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Valor total	Area total	Infraestrutura	Topografia	Valor unitário
1		450.000,00	325,00	3	1	1.384,61
2		1.520.000,00	3.037,43	2	2	500,42
3		5.764.000,00	11.526,00	2	2	500,08
4		11.526.000,00	23.050,00	1	1	500,04
5		265.000,00	360,00	2	2	736,11
6		1.800.000,00	660,00	3	3	2.727,27
7		22.000.000,00	48.000,00	2	2	458,33
8		1.000.000,00	550,00	3	2	1.818,18
9		320.000,00	360,00	2	1	0,00
10		4.500.000,00	2.364,00	2	3	1.903,55
11		1.500.000,00	660,00	3	3	2.272,72
12		20.000.000,00	40.000,00	2	1	500,00
13		550.000,00	2.580,00	1	1	213,17
14		450.000,00	360,00	2	3	1.250,00
15		14.000.000,00	6.200,00	3	3	2.258,06
16		600.000,00	360,00	2	3	1.666,66
17		600.000,00	394,00	2	2	1.522,84
18		850.000,00	540,00	2	3	1.574,07
19		300.000,00	300,00	2	3	1.000,00
20		350.000,00	360,00	1	3	972,22
21		400.000,00	360,00	1	3	1.111,11
22		615.000,00	565,00	2	2	1.088,49
23		500.000,00	720,00	1	1	694,44
24		600.000,00	360,00	3	3	1.666,66

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

Imóvel avaliando – Lote 5:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	991,28	11,69%	
Valor Médio	1.122,47	-	III
Valor Máximo	1.253,65	11,69%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Av. Jones dos Santos Neves, Muquiçaba, Guarapari - ES	-
Informante		-
Area total	336,00	Não
Infraestrutura	2,00	Não
Topografia	2,00	Não

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki

☎ 27 99997-9700 📞 27 3376-5663 | 3376-5662 ✉ relacionamento@laroccapercias.com.br
Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapercias.com.br





LA ROCCA
CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

LOTE 21

☎ 27 99997-9700 📞 27 3376-5663 | 3376-5662 ✉ relacionamento@laroccapercias.com.br
Av. Nossa Sr.^a dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapercias.com.br





LA ROCCA
CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Modelo:

Lotes Guarapari

Data de Referência:

quinta-feira, 16 de outubro de 2025

Informações Complementares:

Lote 21 - Quadra 24 - Muquiçaba - Guarapari - ES

Dados para a projeção de valores:

- Area total = 336,00
- Infraestrutura = 2
- Topografia = 2
- Endereço = Av. Jones dos Santos Neves, Muquiçaba, Guarapari - ES

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário

- Mínimo (11,69%) = 991,28
- Médio = 1.122,47
- Máximo (11,69%) = 1.253,65

Valor Total

- Mínimo = 333.071,24
- Médio = 377.148,93
- Máximo = 421.226,63

Intervalo Predição

- Mínimo = 189.165,97
- Máximo = 565.131,90
- Mínimo (49,84%) = 562,99
- Máximo (49,84%) = 1.681,94

Campo de Arbítrio

- RL Mínimo = 954,10
- RL Máximo = 1.290,84

☎ 27 99997-9700 📞 27 3376-5663 | 3376-5662 ✉ relacionamento@laroccapericias.com.br
Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapericias.com.br





SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	La Rocca
Modelo:	Lotes Guarapari
Data do modelo:	quinta-feira, 16 de outubro de 2025
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	24
Dados utilizados no modelo:	24

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Valor total	Moeda	Dependente	Valor total do imóvel	Não
Area total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	Sim
Infraestrutura	Numérica	Quantitativa	Quantidade de dormitórios da unidade, incluindo o número de dormitórios	Sim
Topografia	Numérica	Quantitativa	Idade real do imóvel	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total / Area total (m ²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area total	300,00	48.000,00	47.700,00	5.999,64
Infraestrutura	1,00	3,00	2,00	2,04
Topografia	1,00	3,00	2,00	2,21
Valor unitário	0,00	2.727,27	2.727,27	1.179,96

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,8437744 / 0,8437744
Coefficiente de determinação:	0,7119553
Fisher - Snedecor:	16,48
Significância do modelo (%):	0,00

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki

☎ 27 99997-9700 📞 27 3376-5663 | 3376-5662 ✉ relacionamento@laroccapercias.com.br
Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapercias.com.br



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	70%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	91%
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	8324678,147	3	2774892,716	16,478
Não Explicada	3368019,446	20	168400,972	
Total	11692697,593	23		

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

Valor unitário = $-730,2236452 - 0,008670372583 * \text{Area total} + 520,1619871 * \text{Infraestrutura} + 407,6399899 * \text{Topografia}$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	x	-1,22	23,77
Infraestrutura	x	4,02	0,07
Topografia	x	3,59	0,18
Valor unitário	y	-2,16	4,29

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area total	x1	0,00	-0,12	-0,34	-0,38
Infraestrutura	x2	-0,12	0,00	0,29	0,66
Topografia	x3	-0,34	0,29	0,00	0,67
Valor unitário	y	-0,38	0,66	0,67	0,00

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki

☎ 27 99997-9700 📞 27 3376-5663 | 3376-5662 ✉ relacionamento@laroccapercias.com.br
Av. Nossa Sr.^a dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapercias.com.br



12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area total	x1	0,00	0,16	0,08	0,26
Infraestrutura	x2	0,16	0,00	0,27	0,67
Topografia	x3	0,08	0,27	0,00	0,63
Valor unitário	y	0,26	0,67	0,63	0,00

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

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	1.384,61	1.235,08	149,53	10,7991%	0,364370	0,02404700
2	500,42	1.099,04	-598,62	-119,6244%	-1,458755	0,02906000
3	500,08	1.025,45	-525,37	-105,0563%	-1,280234	0,02285000
4	500,04	-2,27	502,31	100,4547%	1,224060	0,13733800
5	736,11	1.122,26	-386,15	-52,4581%	-0,940985	0,01449100
6	2.727,27	2.047,46	679,81	24,9264%	1,656591	0,13008000
7	458,33	709,20	-250,87	-54,7362%	-0,611337	0,25140100
8	1.818,18	1.640,77	177,41	9,7574%	0,432312	0,01029500
9	0,00	714,62	-714,62	Erro	-1,741415	0,20633300
10	1.903,55	1.512,52	391,03	20,5420%	0,952870	0,02344900
11	2.272,72	2.047,46	225,26	9,9115%	0,548924	0,01427700
12	500,00	370,93	129,07	25,8149%	0,314535	0,02311800
13	213,17	175,21	37,96	17,8080%	0,092506	0,00077800
14	1.250,00	1.529,90	-279,90	-22,3919%	-0,682070	0,01212300
15	2.258,06	1.999,43	258,63	11,4538%	0,630251	0,01999500
16	1.666,66	1.529,90	136,76	8,2057%	0,333265	0,00289400
17	1.522,84	1.121,96	400,88	26,3242%	0,976872	0,01557600
18	1.574,07	1.528,34	45,73	2,9053%	0,111441	0,00032300
19	1.000,00	1.530,42	-530,42	-53,0419%	-1,292549	0,04357100
20	972,22	1.009,74	-37,52	-3,8589%	-0,091423	0,00082500
21	1.111,11	1.009,74	101,37	9,1236%	0,247030	0,00602000
22	1.088,49	1.120,48	-31,99	-2,9391%	-0,077958	0,00009800
23	694,44	191,34	503,10	72,4475%	1,225987	0,14896800
24	1.666,66	2.050,06	-383,40	-23,0041%	-0,934288	0,04142800



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	3
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%	1
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki

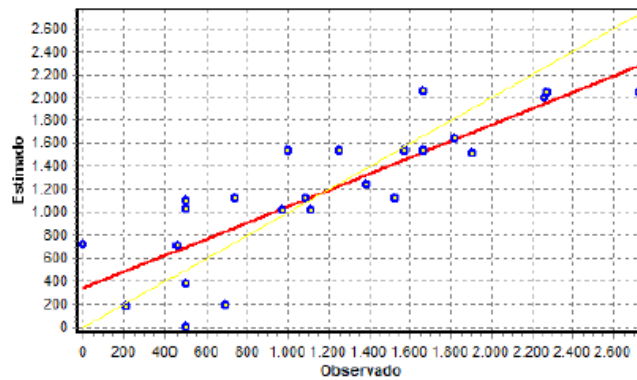
☎ 27 99997-9700 📞 27 3376-5663 | 3376-5662 ✉ relacionamento@laroccapercias.com.br
Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapercias.com.br

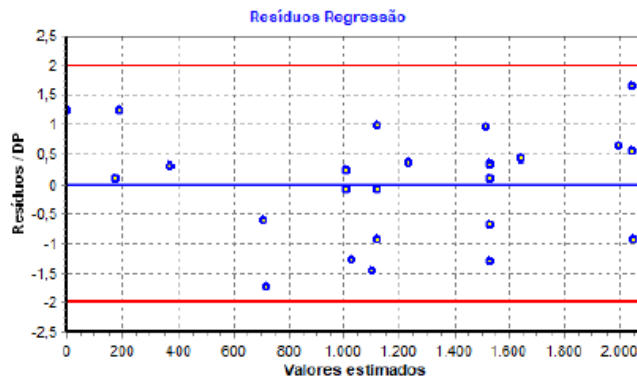


15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki

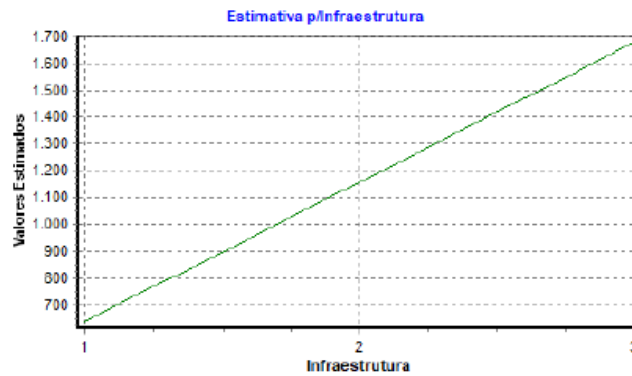
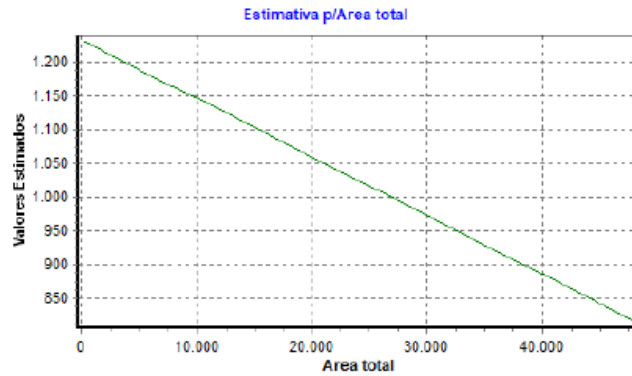
☎ 27 99997-9700 📞 27 3376-5663 | 3376-5662 ✉ relacionamento@laroccapericias.com.br
Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapericias.com.br





16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:

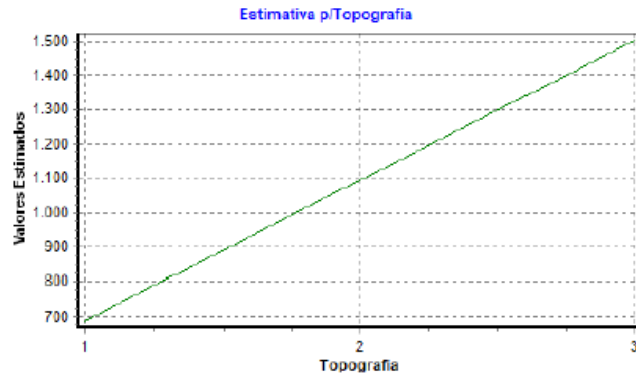




LA ROCCA
CONSULTORIA, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear



SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki

☎ 27 99997-9700 📞 27 3376-5663 | 3376-5662 ✉ relacionamento@laroccapericias.com.br
Av. Nossa Sr.^a dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapericias.com.br





17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Informante
1		Rua Ceará, Muquiçaba, Guarapari - ES	Support Imóveis
2		Av. José Alcantara Bourguinon, Muquiçaba, Guarapari - ES	Imobiliárias Itamar Imóveis
3		Av. José Alcantara Bourguinon, Muquiçaba, Guarapari - ES	Imobiliárias Itamar Imóveis
4		Alameda Francisco Vieira Simões, Aeroporto, Guarapari - ES	Imobiliárias Itamar Imóveis
5		Rua Laura Loureiro das Neves, Muquiçaba, Guarapari - ES	Prime Imóveis Guarapari
6		Rua Batista Gotardo, Muquiçaba, Guarapari - ES	Re/Max Maravilha
7		Rod. Jones dos Santos Neves, Muquiçaba, Guarapari - ES	Thiago Borges Faria
8		Rua Ceará, Muquiçaba, Guarapari - ES	Prime Imóveis Guarapari
9		Rua Manoel Lira Jardim, Muquiçaba, Guarapari - ES	Flavio Imóveis
10		Av. Jones dos Santos Neves	Felipe Imóveis
11		Av. Jones dos Santos Neves	Felipe Imóveis
12		Av. Jones dos Santos Neves	Imobiliária Itaparica
13		Av. José Alcantara Bourguinon, Muquiçaba, Guarapari - ES	Chamoun Consultoria
14		Av. Mar do Norte, Praia do Morro, Guarapari - ES	VIVA GUARAPARI
15		Rua Ana Porto Simões, Praia do Morro, Guarapari - ES	Prime Imóveis Guarapari
16		Rua Antônio Uira, Praia do Morro, Guarapari - ES	Imobiliárias Itamar Imóveis
17		Rua Atenas, Praia do Morro, Guarapari - ES	Felipe Imóveis
18		Rua Veneza, Praia do Morro, Guarapari - ES	Support Imóveis
19		Rua Veneza, Praia do Morro, Guarapari - ES	Support Imóveis
20		Rua Toledo, Praia do Morro, Guarapari - ES	Felipe Imóveis
21		Av. Celso Bastos Couto, Praia do Morro, Guarapari - ES	Support Imóveis
22		Av. Ipanema, Praia do Morro, Guarapari - ES	Prime Imóveis Guarapari
23		Rua Guanabara, Praia do Morro, Guarapari - ES	My Broker Guarapari
24		Rua Ana Porto Simões, Praia do Morro, Guarapari - ES	Gloria & Gulart



Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Valor total	Area total	Infraestrutura	Topografia	Valor unitário
1		450.000,00	325,00	3	1	1.384,61
2		1.520.000,00	3.037,43	2	2	500,42
3		5.764.000,00	11.526,00	2	2	500,08
4		11.526.000,00	23.050,00	1	1	500,04
5		265.000,00	360,00	2	2	736,11
6		1.800.000,00	660,00	3	3	2.727,27
7		22.000.000,00	48.000,00	2	2	458,33
8		1.000.000,00	550,00	3	2	1.818,18
9		320.000,00	360,00	2	1	0,00
10		4.500.000,00	2.364,00	2	3	1.903,55
11		1.500.000,00	660,00	3	3	2.272,72
12		20.000.000,00	40.000,00	2	1	500,00
13		550.000,00	2.580,00	1	1	213,17
14		450.000,00	360,00	2	3	1.250,00
15		14.000.000,00	6.200,00	3	3	2.258,06
16		600.000,00	360,00	2	3	1.666,66
17		600.000,00	394,00	2	2	1.522,84
18		850.000,00	540,00	2	3	1.574,07
19		300.000,00	300,00	2	3	1.000,00
20		350.000,00	360,00	1	3	972,22
21		400.000,00	360,00	1	3	1.111,11
22		615.000,00	565,00	2	2	1.088,49
23		500.000,00	720,00	1	1	694,44
24		600.000,00	360,00	3	3	1.666,66

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

Imóvel avaliando – Lote 21:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	991,28	11,69%	
Valor Médio	1.122,47	-	III
Valor Máximo	1.253,65	11,69%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Av. Jones dos Santos Neves, Muquiçaba, Guarapari - ES	-
Informante		-
Area total	336,00	Não
Infraestrutura	2,00	Não
Topografia	2,00	Não

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellsistemas.com.br | www.pellsistemas.com.br/wiki

☎ 27 99997-9700 📞 27 3376-5663 | 3376-5662 ✉ relacionamento@laroccapericias.com.br
Av. Nossa Sr.ª dos Navegantes, 955, Ed. Global Tower, sl 1006, Enseada do Suá | Vitória | ES | 29.050-335

🌐 www.laroccapericias.com.br

