

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ORDEM DE SERVIÇO Nº: 011/2023

CONTRATO: 58/2022

SOLICITANTE: TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 18ª REGIÃO

PROPRIETÁRIO: TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 18ª REGIÃO

CNPJ: 02.395.868/0001-63

OBJETO: ELABORAÇÃO DE LAUDOS DE AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS RELACIONADOS EM ANEXO E APROVAÇÃO JUNTO À SPU.

ENDEREÇO: AV. T-1 ESQ. C/RUA T-51, QUADRA T-22, SETOR BUENO, GOIÂNIA-GO



SALA COMERCIAL

FOLHA RESUMO

Avaliação de Locação

**Sala comercial
(Bradesco)**

Endereço: Av. T1 quase esquina com a T-52, Quadra T-22, Setor Bueno –
Goiânia - GO

Interessado: Tribunal Regional do Trabalho da 18ª Região

Proprietário: Tribunal Regional do Trabalho da 18ª Região

Avaliador (a): Eng. Civil Juliana Maia dos Santos

CREA 1017902755/D-GO

VALOR DE LOCAÇÃO: R\$ 23.280,00 (Vinte e três mil duzentos e oitenta reais)

GRAU DE PRECISÃO DO LAUDO: III

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

**Goiânia
21 de Julho 2023**

1. Introdução

O presente laudo de avaliação tem por objetivo determinar o valor de locação de uma sala em imóvel urbano comercial, de propriedade do Tribunal Regional Do Trabalho Da 18ª Região, CNPJ 02.395.868/0001-63.

A sala é situada na Av. T1 quase esquina com a T-52, Quadra T-22, geograficamente no bairro Setor Bueno, na cidade de Goiânia – GO.

Atualmente a sala comercial se encontra ocupada pelo Bradesco.

2. Identificação do solicitante

O presente laudo de avaliação foi solicitado pelo Tribunal Regional do trabalho da 18ª Região.

3. Proprietário do Imóvel

Tribunal Regional do trabalho da 18ª Região.

CNPJ: 02.395.868/0001-63

4. Objeto da Avaliação

- **Tipo:** Sala Comercial
- **Endereço:** Av. T1 quase esquina com a T-52, Quadra T-22, Setor Bueno – Goiânia - GO
- **Área Construída do prédio:** 6.884,28 M²
- **Área Privativa da sala comercial:** 389,65 M²
- **Área do Lote:** 12.130,00 M²
- **Matricula:** 196.112
- **Finalidade da Avaliação:** A finalidade do trabalho é definir o valor de locação do imóvel.

5. Data da Vistoria no Imóvel:

A vistoria foi realizada em 02/02/2023

6. Pressupostos e Ressalvas

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Na documentação fornecida, constituída por cópias da certidão de matrícula nº 196.112 que se trata de terreno de matrícula única, sem divisões físicas, que abriga três edifícios pertencentes ao órgão: Fórum Trabalhista de Goiânia, Edifício Ialpa-Luza (objeto do laudo) e Complexo Trabalhista. Entre os edifícios, há uma praça para convivência e acesso;
- Em projetos arquitetônicos disponibilizados;
- Na qualidade da amostra, na qual está assegurado quanto à idoneidade das fontes de informação, sua atualidade, o número de elementos efetivamente utilizados;
- Em informações constatadas "in loco" na vistoria ao imóvel, realizada em 02/02/2023.

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto da avaliação está livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condição de ser imediatamente comercializado. Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição e as informações disponibilizadas foram tomadas como de boa-fé.

7. Vistoria da Região Geoeconômica na qual se encontra inserido o Empreendimento Avaliando.

O Fórum Trabalhista de Goiânia encontra-se situado no Setor Bueno, no centro do quadrante delimitado pelas avenidas T-1, T-2, T-8 e T-9, portanto área nobre da cidade de Goiânia, com acesso fácil e rápido a partir de quaisquer regiões da capital e arredores, seja por transporte particular seja por transporte público.

Estão disponíveis, na região: Saneamento (água e esgoto), coleta de águas pluviais, energia elétrica, transporte coletivo, coleta seletiva de lixo, iluminação pública, vias asfaltadas, ciclovias, telefonia fixa e móvel.

8. Vistoria do Empreendimento Avaliando

- **Caracterização do Terreno**

O lote de implantação do imóvel possui topografia semi plana, área de 12.130,00 M² possui superfície seca e solo aparentemente firme, possui formato regular e está no mesmo nível da rua.

- **Caracterização da Edificação**

A edificação em que se situa a sala comercial avaliada possui características acabamento em padrão normal, bom estado de conservação, necessitando apenas de alguns reparos simples, possui características usuais de prédios públicos como alto fluxo de pessoas, controle de acesso, estacionamento para o público interno e externo do edifício. O edifício comercial possui subsolo, térreo e 5 pavimentos-tipo.

O edifício possui portaria com vigilância, sinalização tátil de alerta, porta giratória com detector de metais. Possui 3 elevadores sendo um privativo e os demais que acessam os diversos pavimentos da edificação. Possui sistema de combate a incêndio completo e conta com sprinkler, extintores, hidrantes, alarme e luzes de emergência.

Sala Comercial

A sala comercial avaliada possui boa estrutura, bom padrão de acabamento e bom estado de conservação. No prédio há banheiros coletivos para o público, possui acesso por escada, rampa e elevadores e sistema de ar condicionado central.

A área está atualmente locada para o Bradesco.

Não foram identificados elementos depreciativos relevantes para o estudo.

Características analisadas:

- **Tipologia:** Sala Comercial
- **Pavimento que está situada:** Térreo
- **Possui acesso direto pelo logradouro:** Sim.
- **Área privativa:** 389,65 M²
- **Vagas de garagem:** 6 vagas
- **Possui estacionamento para clientes:** Sim.

9. Metodologia Empregada

Para a composição final do valor locatício do imóvel, foi considerado que a metodologia mais bem aplicada à situação foi o MCDDM – Método comparativo direto de dados de mercado, com aplicação inferência estatística e regressão linear múltipla, com a utilização do software SISDEA.

10. Pesquisa de Valores e Tratamento de Dados

Procuramos na fase de pesquisa, buscar para comparação, elementos os mais semelhantes possíveis ao imóvel avaliando. Foram verificadas algumas diferenças entre os dados que compuseram a amostra, tanto entre si como em relação ao bem avaliar. Desta forma, após o término da pesquisa, foram testadas as hipóteses levantadas quanto às variáveis presentes que seriam importantes na variação dos preços dos imóveis pesquisado.

A ferramenta adotada foi o software SisDEA e a metodologia utilizada foi o método comparativo direto de dados de mercado, com uso da estatística inferencial e regressão linear múltipla. A opção por esta metodologia deveu-se a possibilidade de obtenção de dados semelhantes em abundância, para comparação.

A planilha completa com os dados pesquisados está anexa a este laudo.

11. Especificação da Avaliação

Para a elaboração deste laudo, foram analisados 41 (quarenta e um) dados de preços ofertados, coletados em fevereiro de 2023, com características semelhantes ao do avaliando.

Uma pesquisa recente foi realizada no mercado, e os resultados indicaram que os preços dos imóveis se encontram estáveis. Portanto, não houve necessidade de realizar uma nova coleta de dados.

O modelo desta avaliação obteve uma amplitude em torno do valor médio de 20,27%, para um nível de confiança de 80%, atingindo, portanto, Precisão de grau III.

Limite (Inferior)	Médio (Calculado)	Limite (Superior)
R\$ 21.040,25	R\$ 23.280,67	R\$ 25.759,65
- 9,62%		+10,65%

Em relação ao grau de fundamentação, este modelo, em relação à tabela de fundamentação obteve um total de 17 pontos, se enquadrando no grau II de fundamentação. Tabela completa de fundamentação encontra-se anexa.

12. Identificação do Valor do Bem

O modelo de regressão múltipla obtido para estimativa do valor do bem foi:

$$\text{Valor total} = e^{(+4,778922658 + 0,6640189987 * \ln(\text{Area total}) + 0,4368846721 * \ln(\text{Tipo da Edificação}) + 0,207080519 * \text{Vagas de Garagem} - 0,4250071375 / \text{Padrão construtivo})}$$

Verificou-se que os sinais de cada uma das variáveis estão de acordo com o esperado nas hipóteses de pesquisa.

• Descrição das Variáveis

Y = VALOR: Variável dependente, representando o valor total de locação do imóvel.

X1 = ÁREA TOTAL: Variável quantitativa, referente à área total dos imóveis.

X2 = TIPO DA EDIFICAÇÃO: Variável qualitativa referente ao tipo da edificação. Sendo definida pelos códigos:

1= Prédio Inteiro

2= Sala Comercial

3= Loja

X3= ACESSO DIRETO: Variável dicotômica que identifica se a sala possui acesso direto ou não para a rua;

0= Não possui acesso direto;

1= Possui Acesso direto

X4 = Térreo: Variável dicotômica que identifica se a sala se encontra no pavimento térreo.

0= Térreo;

1= Pavimentos acima;

X5 = ÍNDICE FISCAL: Variável Proxy referente ao índice fiscal obtido da PGV da prefeitura de Goiânia.

X7= VAGAS DE GARAGEM: Variável quantitativa referente à quantidade de vagas de garagem pertencentes aos imóveis.

X8= PADRÃO CONSTRUTIVO: Variável qualitativa referente ao padrão construtivo do imóvel, e variou de imóveis com padrão baixo, padrão normal e padrão normal alto, com base nos seguintes códigos;

1 = Normal/baixo – Imóvel possuindo esquadrias em aço/vidro, portas internas e externas em aço, laje, pias e bancadas em inox/mármore sintético, pintura PVA sobre massa nos ambientes destinados a copa e sanitários.

2 = Normal – Imóvel possuindo esquadrias em vidro temperado, portas internas e externas em madeira, laje, piso cerâmico, pias e bancadas em granito/mármore revestimento cerâmico nas copas e banheiro, forro em fibra mineral.

3 = Normal/alto – Possui esquadrias em vidro temperado, portas internas e externas em madeira com seladora, laje, piso porcelanato revestimento em porcelanato copa e sanitários de piso ao teto, bancadas em granito/mármore, climatização em todos os ambientes, forro em gesso ou fibra mineral.

X9 = ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Variável qualitativa referente ao estado de conservação dos imóveis;

1 = Ruim - Grandes Reparos.

2 = Bom – Sem necessidade de reparos.

3 = Ótimo – Imóvel novo.

X10= OSSO OU ACABAMENTO: Variável dicotômica referente se o imóvel possui acabamento;

0= Imóvel não possui acabamento.

1= Imóvel possui acabamento.

- Intervalo de confiança (80%)

Limite (Inferior)	Médio (Calculado)	Limite (Superior)
R\$ 21.040,25	R\$ 23.280,67	R\$ 25.759,65
- 9,62%		+10,65%

Para avaliação do imóvel adotamos o valor médio calculado, no qual foi estudado o mercado. Foi realizado o arredondamento em até 1% para evitar a noção de certeza no valor calculado.

13. Conclusão:

Diante do exposto, a sala comercial situada na Av. T1 quase esquina com a T-52, Quadra T-22, Setor Bueno – Goiânia – GO, possui valor locatício avaliado tendo como referência a presente data em: **R\$ 23.280,00 (Vinte e três mil e duzentos e oitenta reais)**

Os valores mínimo e máximo admissíveis, já arredondados são de R\$ 21.000,00 (Vinte e um mil reais mensais) e R\$ 25.700,00 (Vinte e cinco mil setecentos reais mensais) respectivamente. Valores fora desta amplitude não encontram amparo no presente laudo e na norma técnica utilizada.

14. Qualificação Legal Completa do Profissional

Este laudo de avaliação foi fundamentado pelo que preconiza as normas brasileiras vigentes de avaliação, NBR 14.653, em suas partes 1 e 2, sob responsabilidade direta da Engenheira Civil **Juliana Maia dos Santos, CPF 702.107.831-50**, registrada no conselho de Engenharia e Agronomia (CREA/GO) sob o nº **1017902755/D-GO**

15. Anexos

- **Anexo I** – Registro fotográfico;
- **Anexo II** – Planilhas de cálculos de regressão e Inferência e planilha de dados;
- **Anexo III** – Documentação do Imóvel;

Goiânia, 21 de Julho 2023

JULIANA MAIA DOS
SANTOS:70210783150

Assinado de forma digital por
JULIANA MAIA DOS
SANTOS:70210783150
Dados: 2023.07.21 14:15:33 -03'00'

Juliana Maia dos Santos
CPF: 702.107.831-50
Engenheira Civil
CREA 1017902755 D-GO

ANEXO I REGISTRO FOTOGRAFICO



Figura 1 – Croqui de Localização do Imóvel Avaliando



Figura 2 – Entrada- Sala Comercial



Figura 3 – Vista Interna – Sala Comercial



Figura 4 – Vista Interna – Sala Comercial

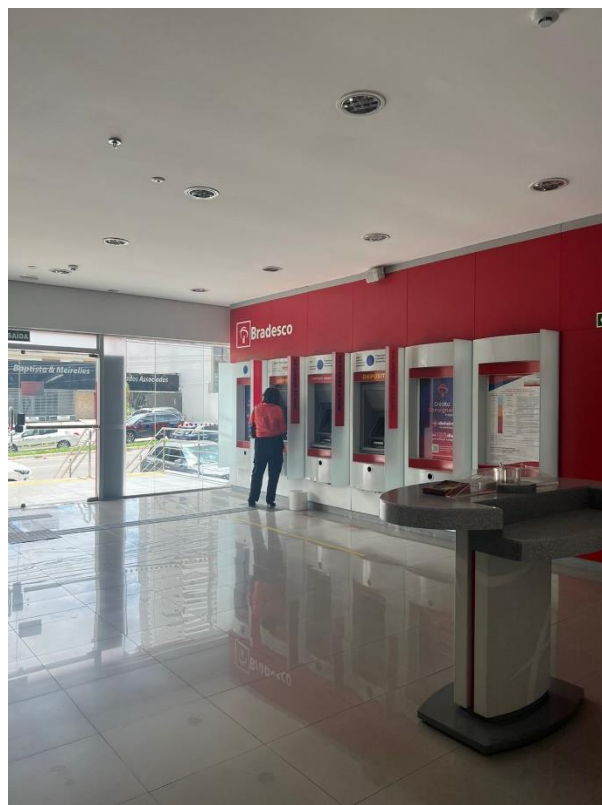


Figura 5 – Vista Interna – Sala Comercial



Figura 6 – Vista Interna – Sala Comercial

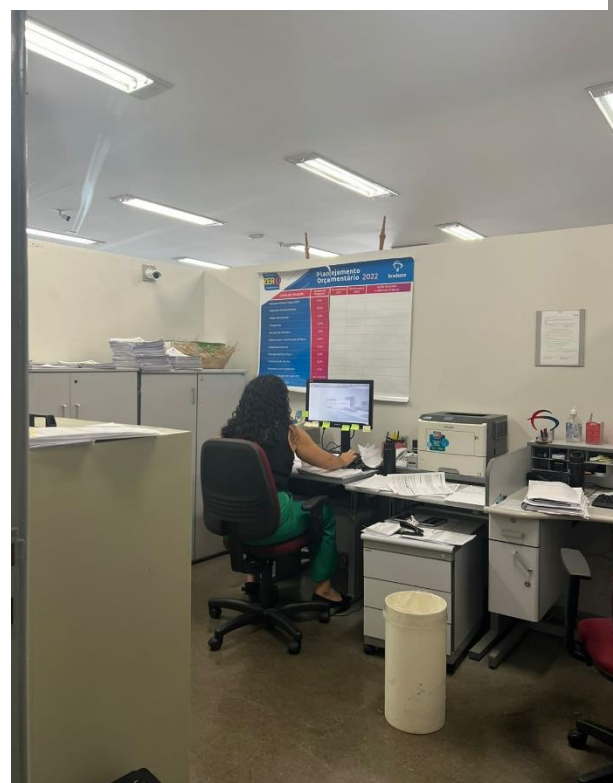


Figura 7 – Vista Interna – Sala Comercial



Figura 8 – Vista Interna – Sala Comercial



Figura 9 – Vista Interna – Sala Comercial



Figura 10 – Banheiro Privativo – Sala Comercial



Figura 11 – Copa – Sala Comercial

ANEXO II

PLANILHAS DE CÁLCULOS DE REGRESSÃO E INFERÊNCIA E PLANILHA DE DADOS;

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	JULIANA MAIA
Modelo:	LOCAÇÃO SALA COMERCIAL
Data do modelo:	sexta-feira, 14 de julho de 2023
Tipologia:	Outras tipologias

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	10
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	41
Dados utilizados no modelo:	23

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Area total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	Sim
Tipo da Edificação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1 - PRÉDIO INTEIRO 2 - SALA 3 - LOJA	Sim
Acesso direto	Numérica	Dicotomica	IDENTIFICA SE A LOJA POSSUI ACESSO DIRETO PARA A RUA 0= NÃO POSSUI ACESSO DIRETO 1= POSSUI ACESSO DIRETO	Não
Térreo	Numérica	Dicotomica	Identifica se a sala ou loja encontra-se no pavimento térreo 0= TERREO 1= PAVIMENTOS ACIMA	Não
Índice Fiscal	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização construída com base nos índices fiscais da PGV do município	Não
Vagas de Garagem	Numérica	Quantitativa	Quantidade de vagas de garagem	Sim
Padrão construtivo	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Padrão construtivo do imóvel tendo como base os códigos alocados listados a seguir: 1 - Baixo, 2 - Normal, 3 - Alto	Sim
Estado de conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Estado de conservação do imóvel (escala construída com base nos códigos alocados listados a seguir: 1 - Reparos Simples,	Não

			2 - Bom, 3 - Novo)	
Osso ou Acabamento	Numérica	Dicotomica	0= IMÓVEL NÃO POSSUI ACABAMENTO 1= IMÓVEL POSSUI ACABAMENTO	Não
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area total	15,00	700,00	685,00	115,95
Tipo da Edificação	1,00	3,00	2,00	1,96
Vagas de Garagem	0,00	8,00	8,00	2,13
Padrão construtivo	1,00	3,00	2,00	1,91
Valor total	750,00	30.000,00	29.250,00	5.487,83

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9934650 / 0,9973968
Coeficiente de determinação:	0,9869727
Fisher - Snedecor:	340,93
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	69%
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	23,712	4	5,928	340,927
Não Explicada	0,313	18	0,017	
Total	24,025	22		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$\ln(\text{Valor total}) = +4,778922658 + 0,6640189987 * \ln(\text{Area total}) + 0,4368846721 * \ln(\text{Tipo da Edificação}) + 0,207080519 * \text{Vagas de Garagem} - 0,4250071375 / \text{Padrão construtivo}$

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):

$\text{Valor total} = +116,9252799 * e^{(+0,6640189987 * \ln(\text{Area total}) + 0,4368846721 * \ln(\text{Tipo da Edificação}) + 0,207080519 * \text{Vagas de Garagem} - 0,4250071375 / \text{Padrão construtivo})}$

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):

$\text{Valor total} = +118,9761031 * e^{(+0,6640189987 * \ln(\text{Area total}) + 0,4368846721 * \ln(\text{Tipo da Edificação}) + 0,207080519 * \text{Vagas de Garagem} - 0,4250071375 / \text{Padrão construtivo})}$

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):

$\text{Valor total} = +120,0149645 * e^{(+0,6640189987 * \ln(\text{Area total}) + 0,4368846721 * \ln(\text{Tipo da Edificação}) + 0,207080519 * \text{Vagas de Garagem} - 0,4250071375 / \text{Padrão construtivo})}$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	$\ln(x)$	16,60	0,00
Tipo da Edificação	$\ln(x)$	2,82	1,14
Vagas de Garagem	x	9,89	0,00
Padrão construtivo	$1/x$	-3,06	0,67
Valor total	$\ln(y)$	21,43	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Area total	x1	0,00	-0,53	0,71	-0,23	0,93
Tipo da Edificação	x2	-0,53	0,00	-0,53	0,18	-0,50
Vagas de Garagem	x3	0,71	-0,53	0,00	-0,45	0,89
Padrão construtivo	x4	-0,23	0,18	-0,45	0,00	-0,42
Valor total	y	0,93	-0,50	0,89	-0,42	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Area total	x1	0,00	0,59	0,83	0,59	0,97
Tipo da Edificação	x2	0,59	0,00	0,59	0,29	0,55
Vagas de Garagem	x3	0,83	0,59	0,00	0,40	0,92
Padrão construtivo	x4	0,59	0,29	0,40	0,00	0,58
Valor total	y	0,97	0,55	0,92	0,58	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
2	7,88	8,06	-0,17	-2,1943%	-1,311698	0,02152300
3	7,38	7,31	0,06	0,8736%	0,488780	0,01518900
4	7,41	7,49	-0,08	-1,1233%	-0,631120	0,00747700
6	6,80	6,79	0,01	0,1214%	0,062635	0,00027000
12	6,62	6,65	-0,03	-0,3911%	-0,196348	0,00310900
13	7,52	7,36	0,17	2,2117%	1,261799	0,03322400
14	7,19	7,27	-0,09	-1,2142%	-0,661614	0,01894800
15	7,50	7,56	-0,06	-0,7980%	-0,453617	0,00381300
16	8,82	8,61	0,22	2,4845%	1,662718	0,83885100
17	10,31	10,27	0,04	0,3551%	0,277628	0,04014500
20	6,91	6,87	0,03	0,4811%	0,252033	0,00328400
21	7,28	7,33	-0,06	-0,7620%	-0,420636	0,00378900
23	6,62	6,79	-0,17	-2,6293%	-1,320036	0,11995800
24	7,82	7,69	0,13	1,7203%	1,020734	0,04870200
25	8,75	8,66	0,09	1,0287%	0,682484	0,00871100
28	7,74	7,54	0,20	2,5638%	1,505037	0,04200200
32	7,65	7,54	0,10	1,3702%	0,794885	0,02892900
34	8,29	8,54	-0,24	-2,9175%	-1,835109	0,36152900
35	10,13	10,16	-0,03	-0,3191%	-0,245051	0,02055400
37	8,70	8,79	-0,10	-1,0966%	-0,723488	0,03205700
39	8,92	8,98	-0,05	-0,5947%	-0,402380	0,00936700
40	9,21	9,20	0,01	0,0797%	0,055691	0,00242200
41	8,99	8,97	0,02	0,2005%	0,136674	0,00108600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO PARA A AVALIAÇÃO DO TERRENO

Tabela 1

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	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	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
Graus		III	II	I	Soma
Pontos Mínimos		16	10	6	17
Itens obrigatórios		2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo					II

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

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

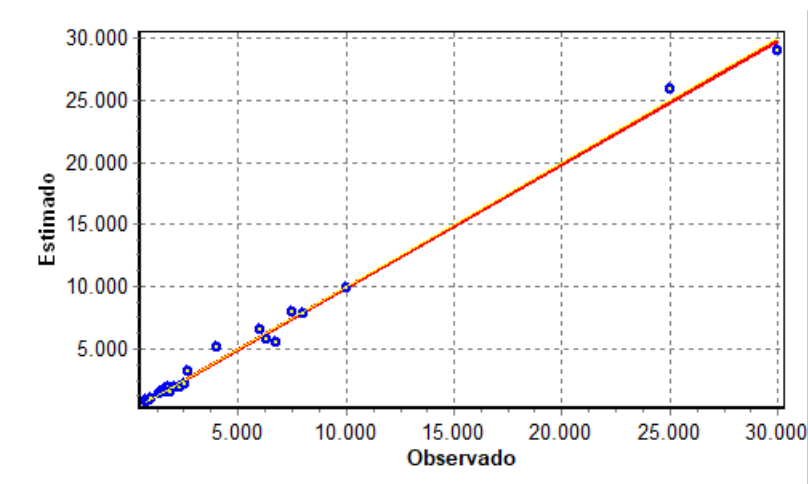


Gráfico 1 – Aderência Observado x Estimado – Regressão Linear na forma direta

Resíduos da Regressão Linear

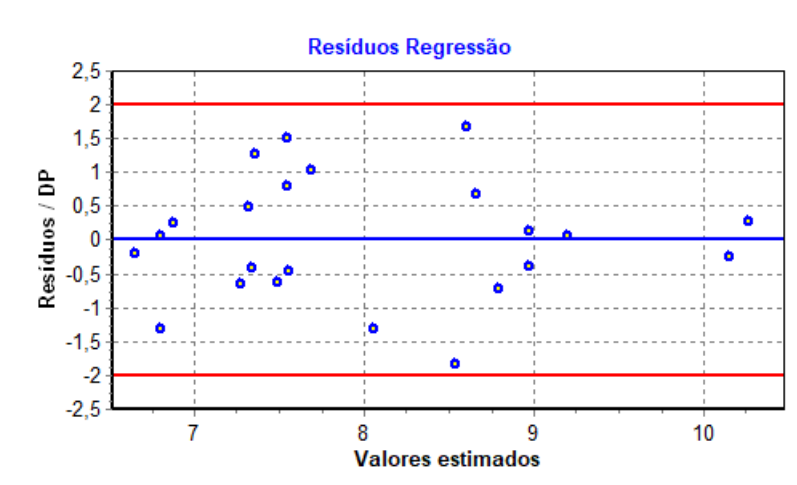


Gráfico 2 - Resíduos da Regressão Linear

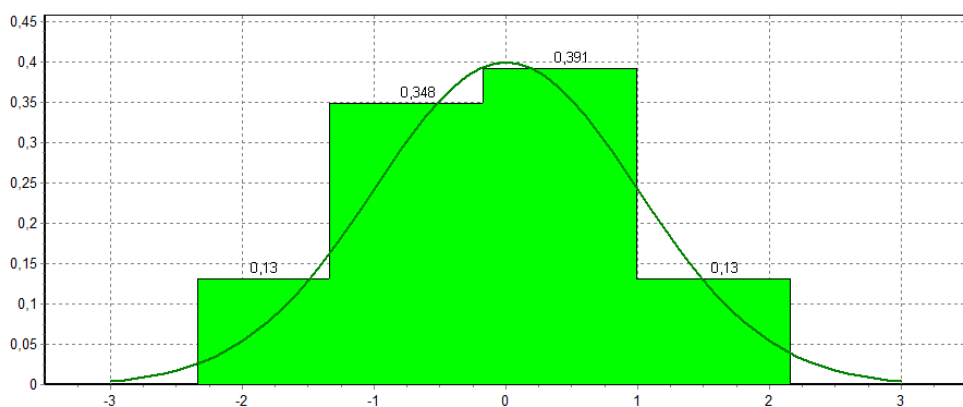


Gráfico 3 – Normalidade dos Resíduos

16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:

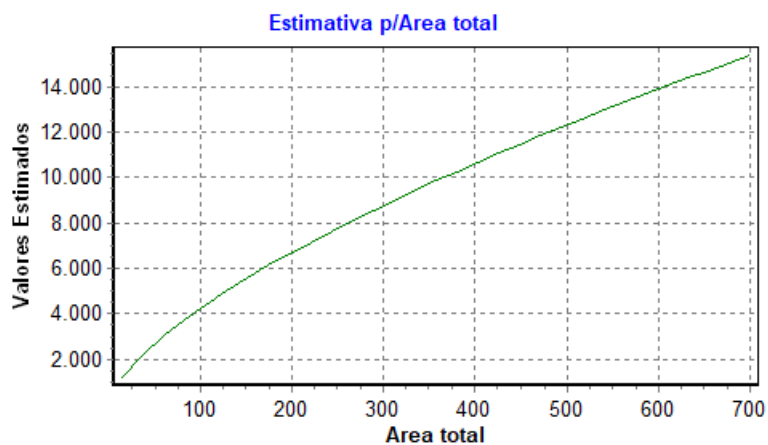


Gráfico 4 – Estimativa para área total

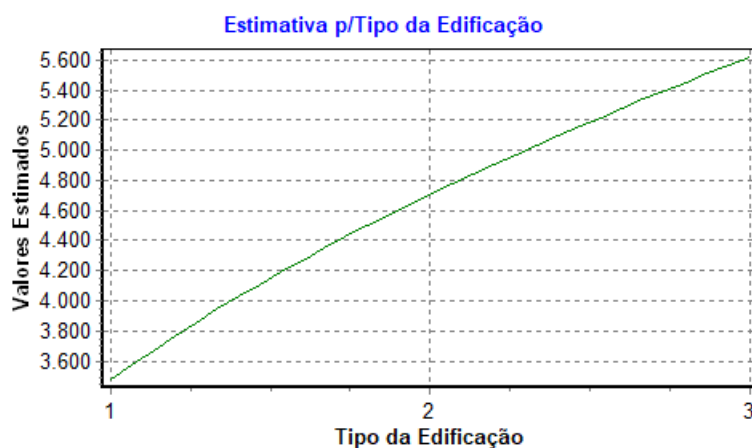


Gráfico 5 – Estimativa para tipo da edificação

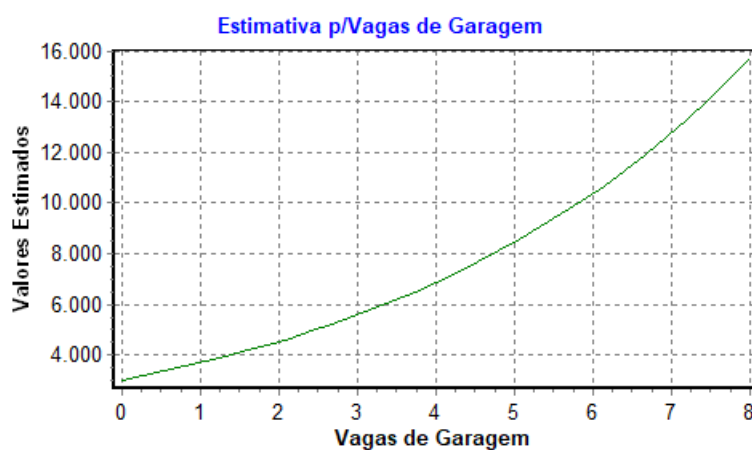


Gráfico 6 – Estimativa para vagas de garagem

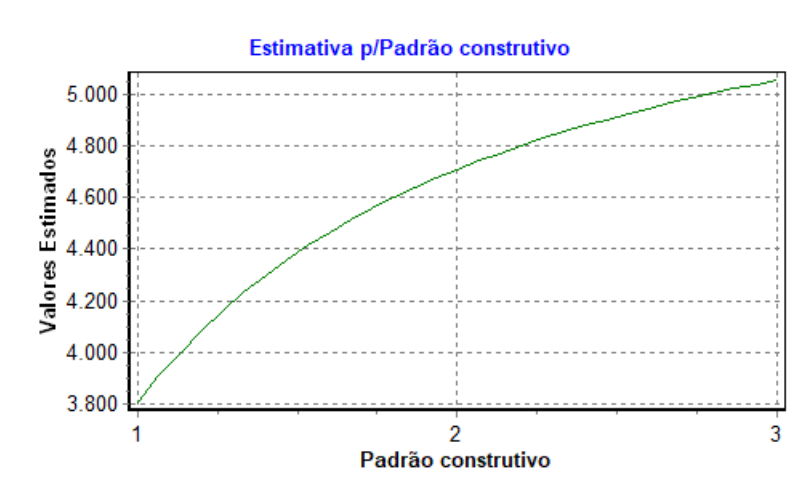


Gráfico 7 – Estimativa para padrão construtivo

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

- Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	21.040,25	21.409,29	21.596,23	9,62%	
Valor Médio	23.280,67	23.689,00	23.895,85	-	III
Valor Máximo	25.759,65	26.211,46	26.440,33	10,65%	

- Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Endereço	TRT	-
Bairro	TRT	-
Informante	TRT	-
Telefone do informante	TRT	-
Area total	389,65	Não
Tipo da Edificação	2,00	Não
Vagas de Garagem	6,00	Não
Padrão construtivo	2,00	Não

Modelo:

LOCAÇÃO SALA COMERCIAL

Data de Referência:

Sexta-feira, 21 de julho de 2023

Dados para a projeção de valores:

Área total = 389,65
Tipo da Edificação = 2
Vagas de Garagem = 6
Padrão construtivo = 2

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Mínimo = 54,00
- Médio = 59,75
- Máximo = 66,11

- Valor Total
- Mínimo (9,62%) = 21.040,25
- Médio = 23.280,67
- Máximo (10,65%) = 25.759,65

- Intervalo Predição
- Mínimo (18,33%) = 19.012,67
- Máximo (22,45%) = 28.506,76
- Mínimo (IP) = 48,79
- Máximo (IP) = 73,16

- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 19.788,57
- RL Máximo = 26.772,77