



(Imagem do imóvel avaliado)

## LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 03/2025

Endereço do imóvel: Av. General Benedito da Silveira nº 1945, Vila Militar

Deodoro/RJ

## LAUDO DE AVALIAÇÃO nº 03/2025

Folha resumo

Manhuaçu/MG, 26 de Novembro de 2025

<b>Endereço do imóvel:</b> Av. General Benedito da Silveira nº 1945		
<b>Cidade:</b> Rio de Janeiro	<b>UF:</b> RJ	
<b>Objetivo da avaliação:</b> O presente laudo tem como finalidade estabelecer o valor de locação do bem imóvel objeto do processo de desapropriação, em conformidade com os critérios técnicos e as normativas vigentes.		
<b>Finalidade da avaliação:</b> Este Laudo Técnico de Avaliação tem por finalidade subsidiar o processo de locação, fornecendo os elementos técnicos necessários para a determinação do valor de locação do imóvel analisado.		
<b>Solicitante e/ou interessado:</b> Base Administrativa da Brigada de Infantaria Paraquedista		
<b>Tipo do imóvel:</b> Área Comercial		
<b>Área:</b> 8,0 m²		
<b>Metodologia:</b> Método Comparativo Direto de Dados de Mercado		
<b>Especificação:</b> Grau de fundamentação II Grau de precisão III		
<b>Pressupostos e ressalvas:</b> Não foram encontrados pressupostos e ressalvas no laudo.		
<b>Valor adotado na avaliação:</b> Ante o exposto, e considerando o valor unitário de R\$ 50,36/m² apurado para a região, informa-se que o valor devido pela área de 8,00 m² é de R\$ 402,88 (quatrocentos e dois reais e oitenta e oito centavos). Este montante encontra-se dentro da faixa de avaliação admissível, variando entre R\$ 362,59, correspondente ao limite mínimo considerando o campo de arbítrio de 10% para menos, e R\$ 443,17, correspondente ao limite máximo considerando o campo de arbítrio de 10% para mais.		

**REURBIS CONSULTORIA MINAS GERAIS LTDA**

Eng. Vanessa Martins Fraga – CREA/RJ: 2023109846

**LAUDO TÉCNICO DE  
AVALIAÇÃO DE  
BEM IMÓVEL****REF.: Base Administrativa da Brigada de Infantaria Pára-quedista**

Laudo de Locação para a Base Administrativa da Brigada de Infantaria Pára-quedista, situada na Av. General Benedito da Silveira nº 1945 – Vila Militar, Deodoro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 21615-000. Por solicitação da Administração da Brigada de Infantaria Paraquedista, este Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel foi elaborado com a finalidade de determinar o valor de locação da área analisada, composta por 8,00 m<sup>2</sup>, conforme descrição e informações apresentadas nos itens anteriores deste documento.

---

Vanessa Martins Fraga  
Engenheira Civil  
M. Eng. em Avaliações e Perícias  
de Engenharia Perita  
CREA RJ 2023109846  
IBAPE 1074 MG

[www.reurbisminasgerais.com.br](http://www.reurbisminasgerais.com.br)

## SUMÁRIO

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE	05
2. IDENTIFICAÇÃO DA CONTRATADA	05
3. OBJETIVO	05
4. FINALIDADE	05
5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	05
6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	06
6.1 – Localização	06
6.2 – Caracterização da Região	07
6.3 – Caracterização do Imóvel	07
7. DIAGNÓSTICO DO MERCADO	08
8. METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO	08
9. METODOLOGIA DA PESQUISA	09
9.1 – Área Comercial	09
10. RESULTADO DA AVALIAÇÃO	12
11. ANEXOS	12

## **1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE**

Base Administrativa da Brigada de Infantaria Pára-quedista, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ nº 09.572.680/0001-92, situada na Rua General Benedito da Silveira, S/N – Vila Militar, Deodoro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 21615-000.

## **2. IDENTIFICAÇÃO DA CONTRATADA**

A Reurbis Consultoria Minas Gerais foi contratada para a execução das atividades inerentes às avaliações de imóveis, conforme contrato firmado. A empresa é especializada em Assessoria e Consultoria em Avaliações, Perícias e Gestão Patrimonial, incluindo a regularização de imóveis urbanos e rurais. Possui atuação consolidada em 17 estados brasileiros, atendendo prioritariamente órgãos da administração pública direta e indireta, como prefeituras, autarquias, fundações, empresas públicas, sociedades de economia mista e órgãos da União, além de atender empresas privadas, bancos, instituições financeiras, fundos de pensão, escritórios de advocacia e a Justiça Estadual e Federal.

## **3. OBJETIVO**

O presente laudo tem por finalidade determinar o valor de mercado do imóvel em análise, mediante a aplicação de critérios técnicos e metodologias reconhecidas, em conformidade com as disposições da ABNT NBR 14.653 e demais legislações pertinentes à avaliação imobiliária.

## **4. FINALIDADE**

A avaliação tem como finalidade subsidiar a Administração Base Administrativa da Brigada de Infantaria Pára-quedista no processo de determinação do valor de locação da área objeto deste laudo.

## **5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES**

A presente avaliação baseia-se nas informações fornecidas pelo solicitante, nas características observadas da Área comercial avaliada e nos dados de mercado disponíveis na



data da vistoria e pesquisa. Considera-se que o imóvel encontra-se em condições normais de uso, salvo as ressalvas expressamente mencionadas neste laudo.

Não foram realizados testes destrutivos, medições detalhadas de instalações elétricas ou hidráulicas, nem verificação estrutural aprofundada, limitando-se a vistoria à observação visual e às informações documentais recebidas. Presume-se, ainda, que não existam vícios ocultos, ônus, litígios, passivos ambientais ou restrições administrativas que possam comprometer o uso ou o valor de locação da Área comercial, salvo aqueles informados ao avaliador.

A avaliação reflete as condições vigentes na data de sua elaboração e está sujeita às variações naturais de mercado, não constituindo garantia de obtenção de valores idênticos em eventual negociação.

## 6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

### 6.1. Localização

Área Comercial localizada na Av. General Benedito da Silveira nº 1945 – Vila Militar, Deodoro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 21615-000.



Localização do imóvel avaliado

**Fonte:** Google Earth, 2025.

### 9.1. Caracterização da Região

A região onde se localiza a Base Administrativa da Brigada de Infantaria Paraquedista integra o complexo urbano da Vila Militar, no bairro de Deodoro, Zona Oeste do Município do

Rio de Janeiro/RJ. Trata-se de uma área predominantemente institucional e residencial, caracterizada pela presença de diversas unidades militares, áreas administrativas, centros de instrução e conjuntos habitacionais destinados ao Exército Brasileiro.

O entorno imediato apresenta infraestrutura urbana consolidada, com vias pavimentadas, iluminação pública, redes de abastecimento de água, energia elétrica e coleta de esgoto. A região é atendida por importantes eixos viários, destacando-se a Avenida Duque de Caxias, a Avenida Marechal Fontenelle e a proximidade com o corredor BRT Transolímpica, que favorecem o acesso e a mobilidade.

A área também conta com equipamentos públicos e instalações militares relevantes, como o Comando da Brigada de Infantaria Paraquedista, o Centro de Instrução Paraquedista General Penha Brasil, unidades operacionais e áreas destinadas a atividades de treinamento. O entorno apresenta, ainda, uso predominantemente institucional, áreas verdes e campos destinados a instrução, conferindo à região características de ocupação planejada e controle de acesso típico de áreas militares.

O bairro de Deodoro possui relevância estratégica e histórica dentro da estrutura militar do Estado e apresenta nível satisfatório de segurança, circulação e funcionalidade para atividades administrativas e operacionais.

### **9.1. Caracterização do Imóvel**

O imóvel avaliado consiste em área interna localizada na Av. General Benedito da Silveira nº 1945 – Vila Militar, Deodoro – Rio de Janeiro/RJ – CEP 21615-000, destinada à instalação de máquina de vendas (vending machine), com área útil aproximada de 8,00 m², conforme informado.

O espaço encontra-se inserido em corredor de circulação institucional, com pisos revestidos em granito/ granilite polido em tons de cinza, com faixas decorativas escuras, apresentando bom estado de conservação. As paredes possuem pintura acrílica branca na parte superior e verde na parte inferior, divididas por guarnição/moldura marrom, padrão visual característico de edifícios militares. Observa-se a presença de colunas estruturais retangulares, igualmente revestidas, integradas ao ambiente.

O acesso ocorre por porta de vidro temperado, conforme registro fotográfico, próxima ao setor identificado como “Comunicação Social”. A iluminação é artificial fluorescente linear, instalada no teto, garantindo luminosidade adequada ao uso. Há ventilação complementar por ventilador de parede fixado em coluna, além de ventilação natural indireta proveniente das circulações adjacentes.

As paredes apresentam insígnias militares decorativas, indicando uso institucional e controle de acesso. O ambiente não apresenta sinais aparentes de infiltrações, umidade, danos, trincas, fissuras, eflorescências ou patologias construtivas, sendo considerado em estado de conservação satisfatório. O piso é nivelado, sem degraus internos, facilitando circulação e acessibilidade.

A localização é estratégica dentro do edifício, situando-se em área de passagem, com fluxo constante de usuários e boa visibilidade, circunstâncias favoráveis à operação de vending machine.

## **7. DIAGNÓSTICO DO MERCADO**

Para determinação do valor de locação da Área comercial objeto deste laudo, foi realizada pesquisa de mercado considerando imóveis com tipologia semelhante, áreas comerciais de pequeno porte, lojas e boxes comerciais, situados na região de Deodoro, Vila Militar e áreas adjacentes da Zona Oeste do Rio de Janeiro/RJ.

A pesquisa evidenciou que o mercado imobiliário local apresenta características predominantemente institucionais, em função da expressiva presença de unidades militares, instalações administrativas e residências funcionais. Dessa forma, a disponibilidade de imóveis comerciais com dimensões compatíveis ao objeto é limitada, concentrando-se, em sua maioria, em pequenos estabelecimentos localizados em áreas internas das unidades militares, pequenos centros comerciais e frentes de rua de baixa densidade comercial.

Os valores ofertados para locação na região apresentam variações relacionadas principalmente ao estado de conservação, acessibilidade, infraestrutura disponível e, especialmente, à segurança e controle de acesso característicos da Vila Militar de Deodoro, que configuram um diferencial positivo no mercado local.

A análise dos dados coletados permitiu a obtenção de valores de referência compatíveis com a realidade de imóveis de pequeno porte e uso institucional, os quais serviram de base para a definição do valor unitário adotado no modelo econométrico aplicado neste laudo.

## **8. METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO**

A metodologia adotada para a determinação do valor de locação da área comercial avaliada baseia-se nos critérios estabelecidos pela ABNT NBR 14.653-1:2019 – Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais e pela ABNT NBR 14.653-2:2011 – Imóveis Urbanos, aplicando-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, por ser o método recomendado para avaliações destinadas à estimativa de valores de mercado para locação.



Inicialmente, procedeu-se à coleta de dados de mercado referentes à locação de Áreas comerciais, lojas e boxes de dimensões e características as mais semelhantes possíveis ao imóvel avaliando, localizados na região de Deodoro, Vila Militar e adjacências da Zona Oeste do Rio de Janeiro/RJ. Os dados coletados foram submetidos a processo de filtragem, tratamento e validação, considerando-se aspectos como: tipologia, área útil, localização, padrão construtivo, estado de conservação e infraestrutura disponível.

Posteriormente, os valores unitários de locação foram tratados por meio de modelo estatístico de homogeneização, elaborado no software SisDEA, visando uniformizar as diferenças entre as amostras e obter um valor representativo de mercado. Foram excluídos outliers e informações inconsistentes, mantendo-se apenas amostras compatíveis com o comportamento do mercado local.

O valor unitário de locação resultante da modelagem estatística foi então aplicado à área útil do imóvel (8,00 m<sup>2</sup>), determinando o valor de mercado da locação mensal.

A metodologia empregada garante fundamentação técnica adequada, transparência nos procedimentos e aderência às normas vigentes de avaliação de imóveis urbanos.

## 9. METODOLOGIA DE PESQUISA

### 9.1. Área Comercial

O imóvel avaliado corresponde a uma pequena área para fins comerciais de 8,00 m<sup>2</sup>, localizada na Base Administrativa da Brigada de Infantaria Paraquedista, destinada à instalação de máquina de vendas. Para estimar seu valor de locação, utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme a ABNT NBR 14.653-1 e 14.653-2.

Foram pesquisadas Áreas, boxes e áreas comerciais de pequeno porte situados em Deodoro, Vila Militar e bairros adjacentes, selecionando-se amostras compatíveis quanto a área, padrão construtivo, localização e uso. Os dados foram tratados por meio de modelo econométrico no SisDEA, resultando em valor unitário representativo para imóveis de tipologia semelhante.

#### Quadro 1 – Graus de Fundamentação – Inferência Estatística (NBR 14.653/2019 – Parte 2)

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I

1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	<b>Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo</b>	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	<b>4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes</b>	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes
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	<b>Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem</b>	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	<b>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</b>	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	<b>10%</b>	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	<b>1%</b>	2%	5%

Fonte: Norma NBR 14.653/2019.

Quanto aos pontos mínimos necessários para o grau de fundamentação previsto em norma, esses são descritos Quadro 2.

**Quadro 2 – Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores (NBR 14.653/2019 – parte 3).**

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	<b>13</b>	<b>8</b>	<b>5</b>
Itens obrigatórios	2, 4 e 5 no grau III e os demais no mínimo no grau II	<b>2, 4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I</b>	Todos, no mínimo no grau I

**Quadro 3 – Graus de Precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado (NBR 14.653/2019 – parte 2).**

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno do valor central da estimativa	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

Fonte: Norma NBR 14.653/2019.

NOTA 1: Observar o descrito em 9.1.

NOTA 2: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50 %, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

## 10. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Trata-se de uma área comercial com 8,00 m<sup>2</sup>, localizada na Base Administrativa da Brigada de Infantaria Paraquedista, situada na Av. General Benedito da Silveira nº 1945 – Vila Militar, Deodoro – Rio de Janeiro/RJ, conforme descrito nos itens anteriores deste laudo. Com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, utilizando-se o modelo econométrico ajustado no software SisDEA e considerando o valor unitário de R\$ 50,36/m<sup>2</sup>, obtém-se o seguinte resultado:

Valor unitário de mercado: R\$ 50,36/m<sup>2</sup>

Área avaliada: 8,00 m<sup>2</sup>

Valor de locação estimado: R\$ 402,88 (quatrocentos e dois reais e oitenta e oito centavos)

Aplicando-se o campo de arbítrio de ±10%, conforme recomendações da ABNT NBR 14.653, o valor de locação situa-se na seguinte faixa:

Valor mínimo (–10%): R\$ 362,59 (trezentos e sessenta e dois reais e cinquenta e nove centavos)

Valor máximo (+10%): R\$ 443,17 (quatrocentos e quarenta e três reais e dezessete centavos)

Assim, o valor de locação do imóvel em análise é fixado em R\$ 402,88, admitindo-se variação dentro da faixa de arbitramento acima indicada.

Manhuaçu/MG, 26 de novembro de 2025

---

Responsável Técnico  
Vanessa Martins Fraga  
Engenheira Civil  
M. Eng em Avaliações e Perícias  
De Engenharia  
CREA RJ 2023109846  
IBAPE 1074 MG

## **11. ANEXOS**

**Anexo I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL**

**Anexo II – MEMÓRIA DE CÁLCULO**

**Anexo III – ART**

## ANEXO I

# RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL





*Figura 1- Vista de acesso ao imóvel avaliado*



*Figura 2- Vista do imóvel avaliado*

## ANEXO II

### MEMÓRIA DE CÁLCULO

**1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:**

Autor:	Vanessa Martins Fraga
Modelo:	Base Administrativa da Brigada de Infantaria Pára-
Data do modelo:	quarta-feira, 26 de novembro de 2025
Tipologia:	Outras tipologias

**2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:**

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

**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
Área privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m <sup>2</sup>	Sim
Padrão construtivo	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Padrão construtivo do imóvel construída com a escala construída com base nos códigos alocados listados a seguir: 1 - Baixo, 2 - Normal, 3 - Alto	Sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante com as seguintes clasissifcações: 1- Longe, 2 - Regular e 3 - Próxima	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m <sup>2</sup> )	Sim

**4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:**

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área privativa	16,00	36,00	20,00	24,56
Padrão construtivo	1,00	3,00	2,00	1,94
Distancia ao polo valorizante	1,00	3,00	2,00	1,63
Valor unitário	37,50	48,00	10,50	43,65

**5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:**

---

## Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9310178 / 0,9310178
Coeficiente de determinação:	0,8667942
Fisher - Snedecor:	26,03
Significância do modelo (%):	0,00

### 6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	75%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

### 7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

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

### 8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	161,056	3	53,685	26,029
Não Explicada	24,751	12	2,063	
Total	185,807	15		

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

Valor unitário =  $+45,58674333 - 0,1333174785 * \text{Área privativa} + 7,360054989 * \ln(\text{Padrão construtivo}) - 4,488832318 / \text{Distancia ao polo valorizante}$

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

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área privativa	x	-2,11	5,69
Padrão construtivo	$\ln(x)$	5,59	0,01
Distancia ao polo valorizante	$1/x$	-2,73	1,82

## Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Valor unitário	y	23,52	0,00
----------------	---	-------	------

### 11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área privativa	x1	0,00	0,15	0,18	-0,19
Padrão construtivo	x2	0,15	0,00	-0,48	0,82
Distancia ao polo valorizante	x3	0,18	-0,48	0,00	-0,72
Valor unitário	y	-0,19	0,82	-0,72	0,00

### 12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área privativa	x1	0,00	0,57	0,12	0,52
Padrão construtivo	x2	0,57	0,00	0,31	0,85
Distancia ao polo valorizante	x3	0,12	0,31	0,00	0,62
Valor unitário	y	0,52	0,85	0,62	0,00

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

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	45,04	45,78	-0,74	-1,6376%	-0,513579	0,01096100
2	47,50	45,38	2,12	4,4682%	1,477815	0,07106000
3	42,77	43,67	-0,90	-2,0960%	-0,624222	0,06859000
4	46,34	46,31	0,03	0,0629%	0,020298	0,00003500
5	46,58	45,24	1,34	2,8675%	0,930046	0,02824900
6	40,00	41,53	-1,53	-3,8335%	-1,067712	0,18134000
7	48,00	45,85	2,15	4,4775%	1,496480	1,24010700
8	39,00	37,76	1,24	3,1667%	0,859952	0,11176000
9	43,77	44,71	-0,94	-2,1500%	-0,655248	0,02125600
10	43,34	44,44	-1,10	-2,5482%	-0,769000	0,04221800
11	38,58	38,43	0,15	0,3848%	0,103358	0,00176500
12	45,45	46,04	-0,59	-1,3074%	-0,413753	0,00979700
13	48,00	49,38	-1,38	-2,8680%	-0,958563	0,11604800
14	37,50	38,43	-0,93	-2,4842%	-0,648649	0,06952900
15	45,77	44,04	1,73	3,7700%	1,201505	0,19790600
16	40,77	41,40	-0,63	-1,5455%	-0,438729	0,03716400

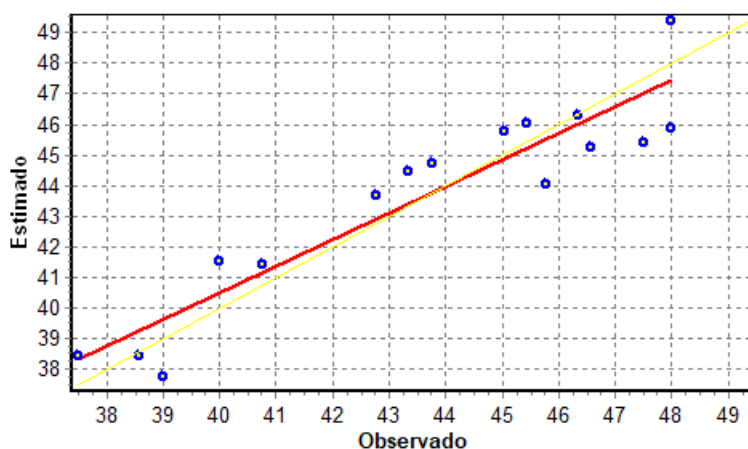


**14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2**

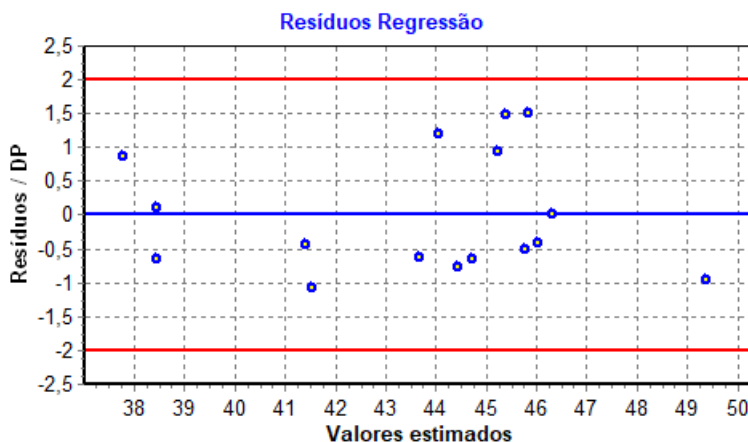
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k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

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

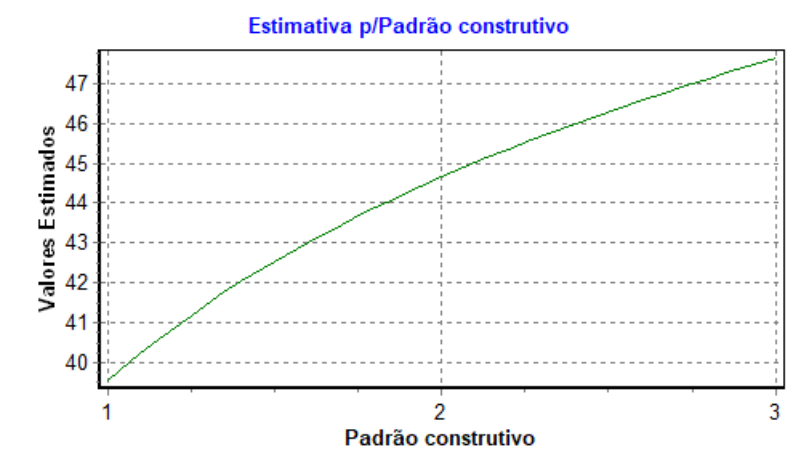
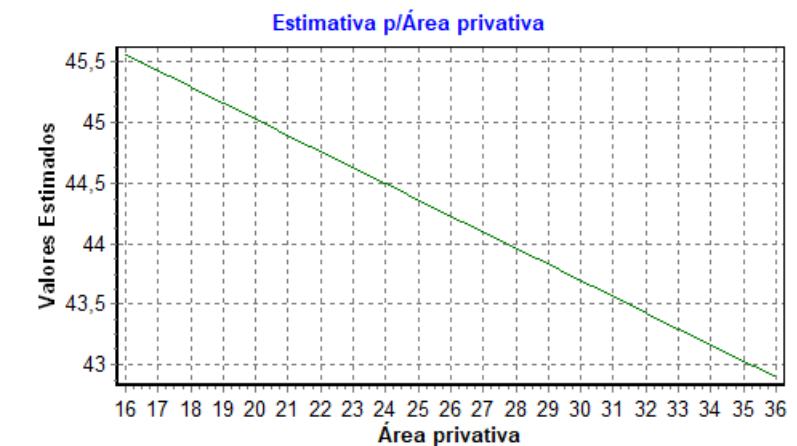
**Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta**

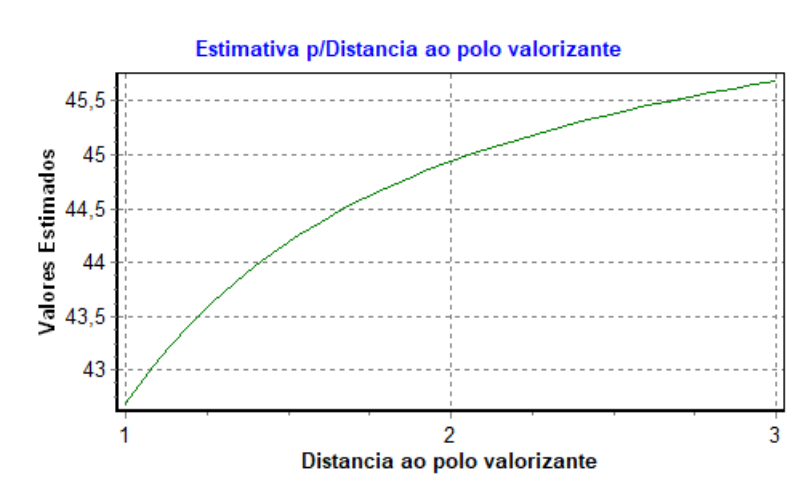


**Resíduos da Regressão Linear**



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





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

ID	Endereço	Bairro	Informante	Telefone do informante
1	Avenida Sargento Isanor de Campos	Deodoro	Dca Imobiliaria Imobiliaria Theo Martins LTDA	(21) 97931-1516
2	Avenida Sargento Isanor de Campos	Deodoro	Dca Imobiliaria Imobiliaria Theo Martins LTDA	(21) 97931-1516
3	Avenida Sargento Isanor de Campos	Deodoro	Dca Imobiliaria Imobiliaria Theo Martins LTDA	(21) 97931-1516
4	Praça Soldado-Expedicionári o Saulo de Vasconcelos	Deodoro	Cema Imobiliária	(21) 2285-2112
5	Praça Soldado-Expedicionári o Saulo de Vasconcelos	Deodoro	Cema Imobiliária	(21) 2285-2112
6	Praça Soldado-Expedicionári o Saulo de Vasconcelos	Deodoro	Dca Imobiliaria Imobiliaria Theo Martins LTDA	(21) 97931-1516
7	Praça Soldado-Expedicionári o Saulo de Vasconcelos	Deodoro	Dca Imobiliaria Imobiliaria Theo Martins LTDA	(21) 97931-1516
8	Praça Soldado-Expedicionári o Saulo de Vasconcelos	Deodoro	Dca Imobiliaria Imobiliaria Theo Martins LTDA	(21) 97931-1516
9	Rua Azulão	Deodoro	Dca Imobiliaria Imobiliaria Theo Martins LTDA	(21) 97931-1516
10	Rua Damião dos Santos	Deodoro	Dca Imobiliaria Imobiliaria Theo Martins LTDA	(21) 97931-1516
11	Rua Azulão	Deodoro	Cema Imobiliária	(21) 2285-2112
12	Rua Azulão	Deodoro	Cema Imobiliária	(21) 2285-2112
13	Rua Damião dos Santos	Deodoro	Cema Imobiliária	(21) 2285-2112
14	Rua Damião dos Santos	Deodoro	Cema Imobiliária	(21) 2285-2112
15	Rua Enfermeira Mercedes Sanches Bastos	Deodoro	Cema Imobiliária	(21) 2285-2112
16	Rua Enfermeira Mercedes Sanches Bastos	Deodoro	Cema Imobiliária	(21) 2285-2112



**Variáveis Numéricas:**

ID	Área privativa	Padrão construtivo	Distancia ao polo valorizante	Valor unitário
1	20,00	2	2	45,04
2	23,00	2	2	47,50
3	19,00	2	1	42,77
4	16,00	2	2	46,34
5	24,00	2	2	46,58
6	35,00	2	1	40,00
7	25,00	3	1	48,00
8	25,00	1	1	39,00
9	28,00	2	2	43,77
10	30,00	2	2	43,34
11	20,00	1	1	38,58
12	18,00	2	2	45,45
13	21,00	3	3	48,00
14	20,00	1	1	37,50
15	33,00	2	2	45,77
16	36,00	2	1	40,77

**18) ESTIMATIVAS DE VALORES:**
**•Imóvel avaliando 1:**

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	48,60	3,50%	
Valor Médio	50,36	-	III
Valor Máximo	52,12	3,50%	

**Dados do imóvel avaliando:**

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Av General Benedito da Silveira 1945, Vila Militar	-
Bairro	Deodoro	-
Informante		-
Telefone do informante		-
Área privativa	8,00	Sim
Padrão construtivo	3,00	Não
Distancia ao polo valorizante	2,00	Não

## ANEXO III

### ART