



Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul
Serviço Público Federal - Órgão de Fiscalização da Engenharia e Agronomia
Rua São Luís, 77 - Porto Alegre/RS - 90620-170 - Telefone: (51) 3320-2100
www.crea-rs.org.br

LEILÃO ELETRÔNICO 90001/2025

ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ITEM 1

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Solicitante: CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL – CREA-RS

Proprietário: CREA-RS

Objeto da Avaliação: Avaliação de imóvel sob nº 206 , situada na Rua Barão de Antonina, 79 – Carazinho/RS.

Valor Total do Imóvel: R\$173.000,00 (cento e setenta e três mil reais)

IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:

O presente laudo de avaliação foi solicitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul – CREA/RS, **CNPJ: 92.695.790/0001-95**, como atual interessado do imóvel a ser avaliado.

1. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

Identificar o valor de um imóvel, tipo sala comercial, propiciando ao proprietário o conhecimento do preço justo do bem avaliado.

2. PRESUPOSTO, RESALVAS E FATORES LIMITANTES:

O laudo aqui descrito, está fundamentado no que estabelece a norma técnica NBR 14653 - Avaliação de Bens da ABNT, e suas referentes, bem como nas:

- Na documentação fornecida e:
 - Em informações coletadas *in loco* quando da vistoria ao imóvel avaliando, realizada em 22/09/2023.
 - Em informações obtidas junto a representantes de mercado imobiliário local.
 - É consignado, se for esta a situação, que não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; que as observações *in loco* foram feitas sem instrumentos de medição; que as informações obtidas foram tomadas como de boa fé;

3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

Avaliação de sala comercial sob nº 206, situada na rua Barão de Antonina, 79, Bairro Centro, Carazinho, Rio Grande do Sul. Sua Coordenada Geográfica é de (Latitude: -28.28673894200399 e Longitude: -52.79145873743301).

O imóvel avaliando, possui 42,80 m² de área privativa. É composto por piso cerâmico esmaltado, pintura acrílica na parede e no teto, esquadrias de vidro incolor com estrutura de metálica, persianas, luminárias de sobrepor e divisórias navais.

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

O mercado imobiliário na área do imóvel avaliando, possui característica comercial, com boa infraestrutura urbana e média capacidade de absorção pelo mercado imobiliário local, em via de fluxo de baixa intensidade, bem ocupado com uma **oferta média** e **procura média**, a capacidade de **absorção** do **imóvel é normal**, e com sua possibilidade de **liquidez intermediária**.

5. METODOLOGIA APLICADA:

Para a composição final do valor do imóvel, e devido a capacidade de coleta de amostras representativas e similares ao avaliando, foi considerado pelo avaliador que a metodologia melhor aplicada à situação foi o **MCDM - Método Comparativo de Dados de Mercado**, com aplicação de inferência estatística e a utilização do software SISDEA.

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

Para a elaboração deste laudo, foram utilizados 18 (dezoito) dados de valores ofertados e transacionados em venda, coletadas no ano de 2022/23, de salas comerciais, com características semelhantes ao do avaliando.

O modelo desta avaliação, obteve uma **amplitude** em torno do valor médio de **7,25%**, para um nível de confiança de 80%, atingindo por tanto um percentual inferior a 30%, encerrando-se dessa forma uma **Precisão de grau III**.

Em relação ao grau de fundamentação, este modelo, em relação a tabela de fundamentação obteve um total de 14 pontos, se enquadrando em **Grau I de Fundamentação**.

- Grau de Fundamentação: **Grau I**
- Grau de Precisão: **Grau III**

7. PLANILHA DOS DADOS AMOSTRAIS:**7.1. Classificação dos dados de mercado**

Dado	Endereço	Coordenadas	Bairro	Área Privativa
1	Av. Flores da Cunha, 1455	-28.28548101031248, -52.7846111968149	CENTRO	57,00
2	R. Quatorze de Julho, 11	-28.284561219016805, -52.796913359582135	CENTRO	56,00
3	Av. Flores da Cunha, 1711	-28.287493242744432, -52.79114255861006	CENTRO	58,85
4	R. Bento Gonçalves, 120	-28.287050456422673, -52.79551594647452	CENTRO	66,25
5	Av. Pátria, 574	-28.283919000547534, -52.79283619942412	CENTRO	78,02
6	R. Bento Gonçalves, 430	-28.28573806591352, -52.79787791948965	CENTRO	85,00
7	Av. Flores da Cunha, 1455	-28.28573806591352, -52.79787791948965	CENTRO	36,00
8	Av. Flores da Cunha, 1663	-28.287247515667822, -52.790867681432644	CENTRO	54,00
9	R. Venâncio Aires, 13	-28.283952293468673, -52.78863293321743	CENTRO	63,00
10	Av. Flores da Cunha, 4141	-28.296926266375017, -52.79633415931803	CENTRO	55,17
11	R. Quatorze de Julho, 11	-28.284153004052975, -52.79681494715001	CENTRO	47,52
12	R. Bento Gonçalves, 120	-28.286669908970627, -52.79556213699031	CENTRO	77,57
13	R. Barão de Antonina, 19	-28.287061018220815, -52.79100557716146	CENTRO	45,00
14	R. Mal. Floriano, 419	-28.28661945786119, -52.785201464971024	CENTRO	90,15
15	R. Cel. Bueno de Quadros, 125	-28.295013625437132, -52.79563872789542	CENTRO	50,87
16	Av. Pátria, 329	-28.283401560385425, -52.79025881948976	CENTRO	58,01
17	R. Barão de Antonina, 518	-28.283748275238608, -52.79419311411863	CENTRO	83,20
18	Av. Flores da Cunha, 1275	-28.2852414977287, -52.78760531948979	CENTRO	55,00

7.2. Continuação do detalhamento dos dados de mercado:

Dado	Padrão	Estado de conservação	Idade	OBSERVAÇÃO	Valor Unitário
1	2	1	2	Contalex Imóveis	3945,61
2	2	3	3	Contalex Imóveis	4553,57
3	2	2	3	Global Imobiliária	4757,86
4	2	2	3	Global Imobiliária	4166,04
5	1	3	2	Global Imobiliária	4229,68
6	1	2	1	Global Imobiliária	3529,41
7	2	1	2	Global Imobiliária	3611,11
8	1	1	1	Global Imobiliária	3333,33
9	1	2	1	Residencial	3650,79
10	1	3	2	Residencial	4283,08
11	3	1	1	Fiora Imóveis	3472,22
12	3	3	3	Simone Granville	4898,80
13	1	3	1	Invest Ideal	3555,56
14	1	2	3	Barc Imóveis	3906,69
15	1	3	3	Barc Imóveis	4619,62
16	3	3	3	Carla Bauls Corretora de Imóveis	5171,52
17	3	1	2	Carla Bauls Corretora de Imóveis	3608,85
18	2	1	2	Local Imobiliária	4000,00

8. DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS DO MODELO:

Para a composição do modelo foram inicialmente testadas, 5 (cinco) variáveis independentes, considerando como variável Dependente o Valor Unitário (R\$/m²), incluindo a edição de dados, apenas como variável de orientação do Valor Total, este não foi considerado no cálculo.

Após análises e testes da precisão e significância das variáveis de forma global, chegou-se a um modelo apropriado, conforme descrito abaixo:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Área privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m ²	Sim
Padrão de Acabamento	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1-Piso cerâmico ou taco antigo,pintura pva simples, teto sem forro. 2- Piso cerâmico esmaltado atual, granitina ou laminado, pintura pva/acrílica, teto com forro. 3- Piso porcelato/granito/mármore, pintura ou textura, sancas de gesso, iluminação embutida.	Sim
Estado de Conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1- Imóvel apresenta trincas e/ou destacamento de pintura. 2- Imóvel sem muitas trincas aparentes , mas com pintura necessitando ser refeita. 3 - imóvel sem trincas aparentes com pintura e acabamentos atuais.	Sim

Idade aparente	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1- Imóvel com aparência de novo, 2- Imóvel com idade intermediária até 15 anos, 3- Imóvel antigo acima de 15 anos.	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m²)	Sim

Tabela das Variáveis na amostra consideradas e fronteiras mínimas e máximas e média coletada:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área privativa	36,00	90,15	54,15	62,03
Padrão de Acabamento	1,00	3,00	2,00	1,78
Estado de Conservação	1,00	3,00	2,00	2,06
Idade Aparente	1,00	3,00	2,00	2,06
Valor unitário	3.333,33	5.171,52	1.838,19	4.071,87

9. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS:

Relatório Estatístico - Regressão Linear

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	18
Dados utilizados no modelo:	18

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9322239 / 0,9322239
Coeficiente de determinação:	0,8690414
Fisher - Snedecor:	21,57
Significância do modelo (%):	0,00

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	72%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

Outliers do modelo de regressão:

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

Análise da Variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	4425436,323	4	1106359,081	21,567
Não Explicada	666883,209	13	51298,708	
Total	5092319,532	17		

Equação de Regressão:

Valor unitário = +4313,15463 -6,442446339 * Área privativa +214,8526782 * Padrão de Acabamento - 1078,222081 / Estado de Conservação +669,0237863 * ln (Idade Aparente)

Teste de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área privativa	x	-1,70	11,37
Padrão de Acabamento	x	2,71	1,78
Estado de Conservação	1/x	-4,96	0,03
Idade Aparente	ln(x)	4,58	0,05
Valor unitário	y	14,24	0,00

Correlações Parciais Isoladas:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área privativa	x1	0,00	-0,03	-0,23	0,20	0,06
Padrão de Acabamento	x2	-0,03	0,00	0,30	0,30	0,31
Estado de Conservação	x3	-0,23	0,30	0,00	-0,30	-0,61
Idade Aparente	x4	0,20	0,30	-0,30	0,00	0,78
Valor unitário	y	0,06	0,31	-0,61	0,78	0,00

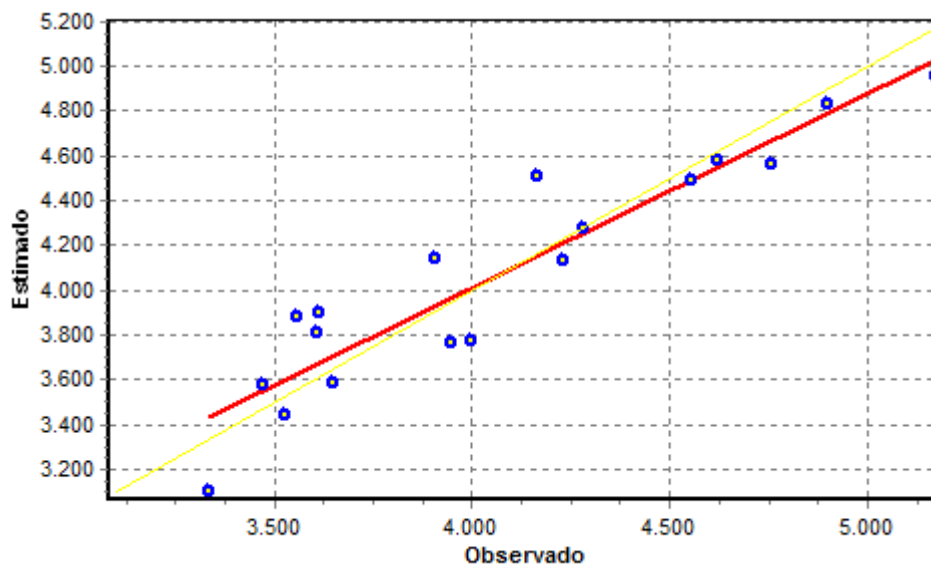
Correlações Parciais Influência:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área privativa	x1	0,00	0,24	0,43	0,41	0,43
Padrão de Acabamento	x2	0,24	0,00	0,69	0,26	0,60
Estado de Conservação	x3	0,43	0,69	0,00	0,49	0,81
Idade Aparente	x4	0,41	0,26	0,49	0,00	0,79
Valor unitário	y	0,43	0,60	0,81	0,79	0,00

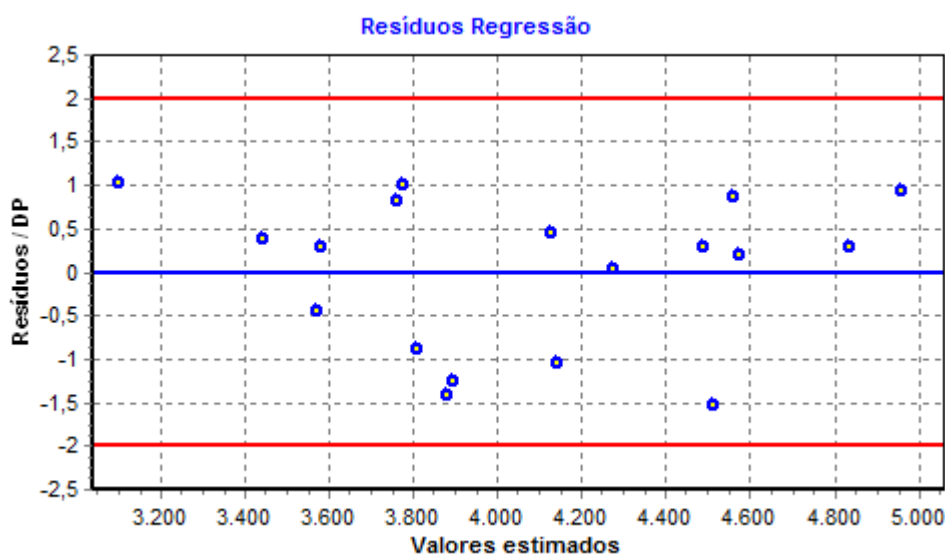
Tabela de fundamentação - NBR 14653-3

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto às variáveis consideradas influenciadoras a priori	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	1
3	Apresentação dos dados	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos 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 ao dobro 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 a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior e b) o valor estimado não ultrapasse 30 % 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%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:



Resíduos da Regressão Linear



Modelo:

Salas Carazinho

Data de Referência:

sexta-feira, 20 de outubro de 2023

Dados para a projeção de valores:

Área privativa = 42,80

Padrão de Acabamento = 1,00

Estado de Conservação = 2,00

Idade Aparente = 2,00

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário

Mínimo (3,63%) = 4.025,48

Médio = 4.176,89

Máximo (3,63%) = 4.328,31

Valor Total

Mínimo = 172.290,44

Médio = 178.770,96

Máximo = 185.251,47

Intervalo Predição

Mínimo = 164.166,07

Máximo = 193.375,84

Mínimo (8,17%) = 3.835,66

Máximo (8,17%) = 4.518,13

Campo de Arbóreo

RL Mínimo = 3.550,36

RL Máximo = 4.803,43

10. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA:

Conclui-se que o imóvel analisado, na data referência de **16 de outubro de 2023**, pode ser transacionado a um valor de venda entre R\$ 172.200,00 (cento e setenta e dois mil e duzentos reais) e R\$ 185.200,00 (cento e oitenta e cinco mil e duzentos reais), sendo o valor recomendado pelo avaliador, fixado em **R\$ 173.000,00 (cento e setenta e três mil reais)**, sendo este o valor de tendência, com arredondamento inferior a 1% permitido por norma.

11. QUALIFICAÇÃO LEGAL COMPLETA DOS PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS

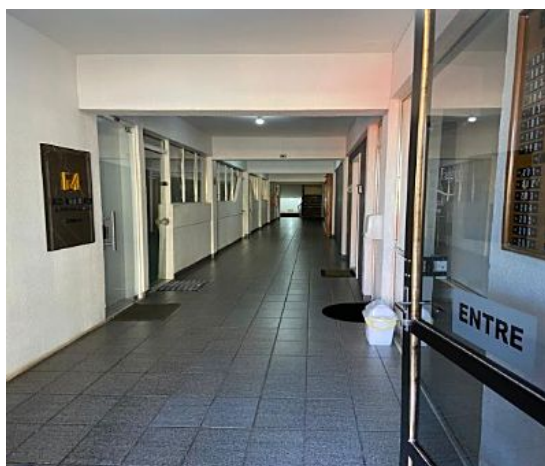
Este laudo de avaliação foi fundamentado pelo que preconiza as normas brasileiras vigentes de avaliação, NBR 14.653, em suas partes 1 e 2, sob responsabilidade direta do Engenheiro Civil **Gabriel do Valle Ciccozzi**, registrado no conselho de Engenharia e Agronomia (**CREA/PR**) sob o nº **181925-D**.

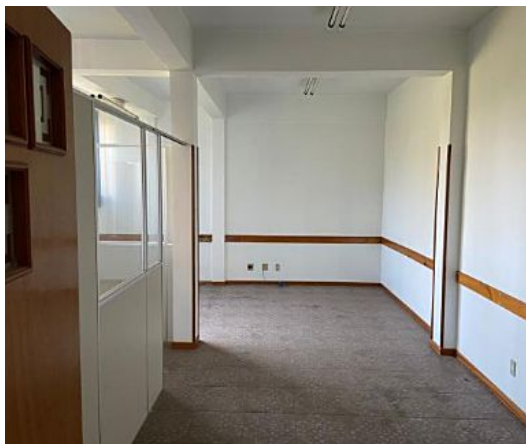
Documento assinado digitalmente
 **GABRIEL DO VALLE CICCOZZI**
Data: 27/10/2023 09:05:33-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Gabriel do Valle Ciccozzi
Engenheiro Civil
CREA/PR nº 181925 – D

12. ANEXOS

- Anexo I: Relatório Fotográfico do imóvel avaliando;
- Anexo II: Documentação do Imóvel.
- Anexo III: Assinatura de Responsabilidade técnica (ART)

ANEXO I – REGISTRO FOTOGRÁFICO**FACHADA****LOGRADOURO****ENTRADA PRÉDIO****RECEPÇÃO SALA**



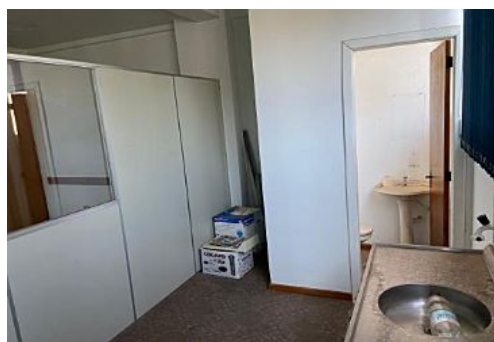
SALA



PANORÂMICA SALA



COPA



BANHEIRO

ANEXO II – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

ANEXO III – ASSINATURA DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA



Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul
Serviço Público Federal - Órgão de Fiscalização da Engenharia e Agronomia
Rua São Luís, 77 - Porto Alegre/RS - 90620-170 - Telefone: (51) 3320-2100
www.crea-rs.org.br

LEILÃO ELETRÔNICO 90001/2025

ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ITEM 2

Soluções **inteligentes**
para os seus sonhos.



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

DATA DA AVALIAÇÃO	17 de fevereiro de 2025			
DATA DA VISTORIA	14 de fevereiro de 2025			
OBJETO	Sala Comercial nº207			
PROPRIETÁRIO	CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL – CREA/RS			
FINALIDADE	Determinar o valor de mercado de venda do imóvel			
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. A metodologia aqui empregada está em conformidade com a norma ABNT NBR 14653			
LOCALIZAÇÃO	Rua Barão de Antonina, nº 79, sala 207 – Carazinho/RS			
ÁREAS	Privativa: 36,58m²		Global: 42,74m²	
DOCUMENTAÇÃO	Matrícula nº 13.320 do Registro de Imóveis da Comarca de Carazinho/RS.			
AVALIAÇÃO	Valor de R\$ 145.500,00	Mercado	para	Venda:

1. OBJETO

O presente laudo de avaliação tem como objeto uma sala comercial, de 36,58m² de área privativa, sob o número 207, localizada na Rua Barão de Antonina, nº79, no Edifício Antares, na cidade de Carazinho/RS.

2. SOLICITANTE

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul – CREA/RS, inscrito no CNPJ sob nº 92.695.790/0001-95, com sede na Rua São Luís, nº 77 – bairro Santana - Porto Alegre/RS - CEP 90620-170.

3. FINALIDADE

Identificar o valor de um imóvel, tipo sala comercial, propiciando ao proprietário o conhecimento do preço justo do bem avaliado.

4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. Localização

O imóvel está situado na Rua Barão de Antonina, nº79, bairro Centro da cidade de Carazinho/RS, e encontra-se no primeiro andar (segundo pavimento) do Edifício Antares, bloco “A”, sendo a terceira sala na esquerda - olhando da frente para os fundos do prédio. O imóvel tem visão para a Rua Venâncio Aires, a qual situa-se ao norte da edificação em questão.

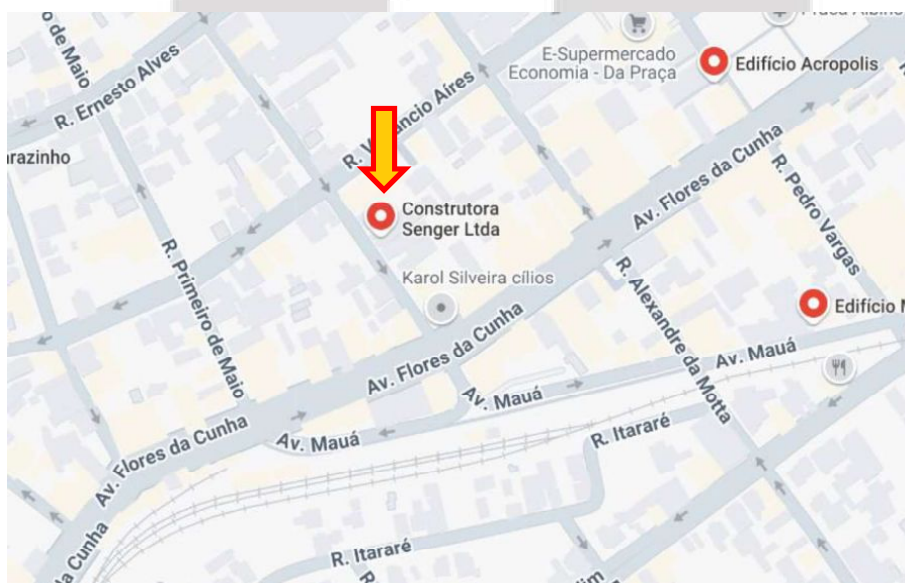


Figura 1 - Localização da Sala avaliada

4.2. Descrição do Entorno

A região vizinha do imóvel é ocupada na sua maior parte por escritórios, comércio local, e pela área de registros da cidade, pois está localizado meia quadra da Avenida Flores da Cunha, mais precisamente na zona do “calçadão” da cidade, local com maior movimento e fluxo de pessoas durante o dia.

É possível citar alguns pontos de referência urbana em torno do imóvel, conforme descrito abaixo:

- Construtora Senger (localizada no mesmo edifício);
- Sistema Nacional de Emprego - Sine (110 metros);
- Óticas Diniz (140 metros);
- Parque da Gare de Carazinho (150 metros);
- Cartório de Registro Civil (180 metros);
- Banco Cooperativo Sicredi (190 metros);
- 1ª Tabelionato Senger (220 metros);
- Lojas Maganize Luiza (230 metros);
- Farmácia Droga Raia (270 metros).

Além disso, a região é dotada de todos os melhoramentos básicos, com rede de água, esgoto encanado, energia elétrica, iluminação, telefonia, transmissão de dados. As vias que cruzam o imóvel objeto desse estudo são todas pavimentadas em asfalto, com guias, sarjetas, calçadas, drenagem de água pluvial, canteiros e arborização, e também dos principais serviços públicos.

4.3. Descrição do Imóvel

O imóvel objeto da presente avaliação corresponde a uma sala comercial que tem uma área total de 42,74 m², sendo que desta metragem, 36,58 m² são de área privativa, que é composta por: ambiente de espera/recepção, banheiro e sala privada – repartida por divisórias de madeira e vidro –, as paredes externas são de alvenaria com pintura acrílica, o piso é cerâmico esmaltado, o forro é a própria laje pintada, as esquadrias são de vidro incolor com estrutura de metálica, os rodapés e as portas são de madeira, e as luminárias são de sobrepor conforme é possível observar nas imagens registradas no ANEXO I.

5. RESSALVAS

Para fundamentação e suporte desse estudo, foi realizada vistoria in loco no imóvel e na região onde o mesmo se encontra, além de pesquisa de mercado, consulta com agentes imobiliários e certidão do imóvel, admitidas como confiáveis e corretas. Não foram efetuados levantamentos topográficos, urbanísticos, ambientais, estruturais ou legais.

Este laudo foi elaborado com base nas especificações estabelecidas na Norma Brasileira de Avaliações de bens NBR 14.653-1 (Procedimentos Gerais) e NBR 14.653-2 (Imóveis Urbanos) da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

A avaliadora declara não ter conhecimento de interesse presente ou futuro, onde a avaliação é totalmente independente. Os valores determinados na avaliação são

fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da engenharia de avaliação e não representam um número exato, mas o valor mais provável pelo qual se negociaria um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário na área do imóvel avaliando, possui característica comercial, com boa infraestrutura urbana e média capacidade de absorção pelo mercado imobiliário local, em via de fluxo de baixa intensidade, sendo que o desempenho do mercado é normal, com uma baixa quantidade de oferta em bens similares, e com sua possibilidade de uma alta liquidez.

7. AVALIAÇÃO

7.1. Metodologia

Para definir a metodologia a ser utilizada, foi considerada a natureza do imóvel em estudo, a disponibilidade, quantidade e qualidade das referências levantadas junto ao mercado, aspectos estes ligados ao valor final que será apropriado ao imóvel.

Conforme pesquisa realizada na região do imóvel avaliando, para apuração do valor de mercado, optou-se pela utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado que deve ter a preferência, sempre que possível, de acordo com a recomendação da NBR 14.653-1: Procedimentos Gerais, em seu item 7.5: "... Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado".

7.2. Especificação da Avaliação

De acordo com a NBR 14653-2: Imóveis Urbanos, a especificação está relacionada com a disponibilidade de dados de mercado, com os recursos despendidos. As avaliações podem ser especificadas quando à fundamentação e a precisão, e seguindo a norma citada acima, o presente trabalho foi classificado da seguinte forma:

- Grau de Fundamentação: Grau II
- Grau de Precisão: Grau II

Para embasar o presente estudo, levando em conta os diferentes cenários considerados nessa avaliação, foram procuradas ofertas de mercado de salas comerciais na mesma região do imóvel objeto de estudo, para se obter o valor de mercado para venda do mesmo. Foram utilizados 10 (dez) dados de valores ofertados e transacionados em venda, coletadas no ano de 2025, de salas comerciais, com características semelhantes ao do avaliando. As principais diferenças estão devidamente explanadas no decorrer desse laudo, que ficaram por conta da localização, depreciação e pelo padrão construtivo dos imóveis.

Os elementos comparados foram os seguintes:

#	ELEMENTO	ÁREA PRIVATIVA (m²)	VALOR DO IMÓVEL (R\$)	VALOR DO m² (R\$/m²)	FONTE
1	Rua Marechal Floriano, nº369, Centro	90,15	R\$ 250.000,00	R\$ 2.773,16	Barc Imóveis
2	Av. Pátria, nº 761, Centro	33,00	R\$ 280.000,00	R\$ 8.484,85	Barc Imóveis
3	Rua 14 de Julho, nº11, Centro	76,00	R\$ 305.000,00	R\$ 4.013,16	Global Imobiliária
4	Rua 14 de Julho, nº11, Centro	48,00	R\$ 195.000,00	R\$ 4.062,50	Global Imobiliária
5	Rua Bernardo Paz, nº17, Centro	32,00	R\$ 212.000,00	R\$ 6.625,00	Broks Imobiliária
6	Av. Flores da Cunha, nº1878, Centro	226,00	R\$ 650.000,00	R\$ 2.876,11	Broks Imobiliária
7	Av. Pátria, 210, Centro	36,66	R\$ 260.000,00	R\$ 7.092,20	Contalex Imóveis
8	Rua 14 de Julho, nº11, Centro	56,00	R\$ 255.000,00	R\$ 4.553,57	Contalex Imóveis
9	Barão de Antonina, nº19, Centro	45,00	R\$ 160.000,00	R\$ 3.555,56	Local Imobiliária
10	Av. Flores da Cunha, nº 1184, Centro	52,60	R\$ 220.000,00	R\$ 4.182,51	Luz Imóveis

Para cada um dos imóveis descritos acima foram utilizados fatores de homogeneização de modo a equalizar as diferenças observadas, para isto foram utilizados os fatores descritos a seguir.

Fator Localização:

Com intuito de eliminar um possível impacto existente entre as diferenças verificadas na localização dos imóveis comparáveis em relação ao imóvel em estudo, faz-se necessário utilizar o fator localização, de acordo com a proximidade de cada endereço.

Fator Depreciação:

Para tratar os desiguais valores oriundos das diferentes idades e estados de conservação de cada elemento comparável, foi aplicado o critério de Ross-Heidecke, considerando a idade real ou estimada das construções e seu estado aparente. Foram utilizadas as tabelas de referência do método de Ross-Heidecke que estão demonstradas no ANEXO III, e as seguintes fórmulas:

$$\alpha = \frac{1}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

$$D = [\alpha + (1 - \alpha)C] \cdot Vd$$

Onde:

D = Depreciação total

α = parcela de depreciação pela idade real já decorrida - Ross

c= Coeficiente de Heidecke

Vd = Valor depreciável (sem incluir o residual)

x= idade real ou aparente

n= % de vida útil

Fator Padrão:

O fator padrão tem o objetivo de adequar as diferentes características construtivas dos elementos no que diz respeito a métodos construtivos, acabamentos, instalações elétricas e hidráulicas, esquadrias, entre outros. Para tal, utilizou-se o parâmetro de avaliação o estudo do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE/SP) em 2017 e atualizado em 2019: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, conforme a tabela a seguir:

Tipo	Padrão IBAPE	Mínimo	Médio	Máximo
Escritório	Econômico	0,6	0,78	0,96
	Simples	Sem elevador	0,972	1,206
		Com Elevador	1,2	1,41
	Médio	Sem elevador	1,452	1,656
		Com Elevador	1,632	1,836
	Superior	Sem elevador	1,872	2,046
		Com Elevador	2,052	2,286
	Fino	2,523	3,066	3,6
	Luxo	2,61	-	-

Fonte: Ibape/SP

Realizada a homogeneização de acordo com os fatores elencados nos parágrafos anteriores, obteve-se o valor por metro quadrado privativo, conforme observado na tabela a seguir, oriunda da homogeneização dos comparativos já citados.

#	VALOR DE OFERTA (R\$/m²)	FATOR LOCAL	FATOR DEPRECIAÇÃO	FATOR PADRÃO	FATOR TOTAL	VALOR AJUSTADO
1	R\$ 2.773,16	1	0,822	1,452	1,193544	R\$ 3.309,88
2	R\$ 8.484,85	1	0,444	1,632	0,724608	R\$ 6.148,19
3	R\$ 4.013,16	1	0,709	1,836	1,301724	R\$ 5.224,02
4	R\$ 4.062,50	1	0,709	1,836	1,301724	R\$ 5.288,25
5	R\$ 6.625,00	1	0,469	1,656	0,776664	R\$ 5.145,40
6	R\$ 2.876,11	1	0,164	1,656	0,271584	R\$ 781,10
7	R\$ 7.092,20	1	0,684	1,656	1,132704	R\$ 8.033,36
8	R\$ 4.553,57	1	0,709	1,836	1,301724	R\$ 5.927,49
9	R\$ 3.555,56	1	0,254	1,632	0,414528	R\$ 1.473,88
10	R\$ 4.182,51	1	0,312	1,836	0,572832	R\$ 2.395,88
MÉDIA						R\$ 3.975,22

Com isso, para o cálculo do valor de mercado para venda do imóvel, multiplica-se a valor encontrado na tabela acima (R\$3.975,22) pela área privativa do imóvel, conforme mostrado abaixo:

$$V = R\$3.975,22 \times 36,58 \text{ m}^2$$

$$V = R\$ 145.413,54$$

Valor de Mercado do Imóvel: R\$ 145.500,00

8. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Após a análise detalhada das características do imóvel, sua localização, condições de mercado e comparativos de vendas na região, concluímos que o valor de venda estimado para o imóvel avaliado em 17 de fevereiro de 2025 é de R\$145.500,00 (cento e quarenta e cinco mil e quinhentos reais). Este valor reflete de maneira justa o potencial de mercado do imóvel, considerando todos os fatores relevantes que influenciam sua valorização.



Documento assinado digitalmente

NATANAELI CAVALLINI BENDER

Data: 24/03/2025 18:46:11-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Natanaeli Cavallini Bender | CPF 036.356.610-40
Engenheira Civil | CREA RS236036

9. ANEXOS

Anexo I: Relatório Fotográfico do imóvel avaliado.

Anexo II: Documentação do Imóvel.

Anexo III: Tabelas método de Ross-Heidecke.

Anexo IV: Assinatura de Responsabilidade técnica (ART).

ANEXO I: RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO;



FACHADA DO PRÉDIO



CORREDOR DE ACESSO A SALA



ÁREA DE RECEPÇÃO DA SALA



BANHEIRO



VISTA DA ENTRADA DA SALA



RECEPÇÃO/SALA DE ESPERA



SALA PRIVATIVA



VISTA DE FRENTE AO BANHEIRO



VISTA DO BALCÃO DA RECEPÇÃO



Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul
Serviço Público Federal - Órgão de Fiscalização da Engenharia e Agronomia
Rua São Luís, 77 - Porto Alegre/RS - 90620-170 - Telefone: (51) 3320-2100
www.crea-rs.org.br

LEILÃO ELETRÔNICO 90001/2025

ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ITEM 3

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Solicitante: CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL – CREA-RS

Proprietário: CREA-RS

Objeto da Avaliação: Avaliação de imóvel sob nº 102 , situada na Rua Moron, 1011 Passo Fundo/RS.

Valor Total do Imóvel: R\$280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais)

IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:

O presente laudo de avaliação foi solicitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul – CREA/RS, **CNPJ: 92.695.790/0001-95**, como atual interessado do imóvel a ser avaliado.

1. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

Identificar o valor de um imóvel, tipo sala comercial, propiciando ao proprietário o conhecimento do preço justo do bem avaliado.

2. PRESUPOSTO, RESALVAS E FATORES LIMITANTES:

O laudo aqui descrito, está fundamentado no que estabelece a norma técnica NBR 14653 - Avaliação de Bens da ABNT, e suas referentes, bem como nas:

- Na documentação fornecida e:
 - Em informações coletadas *in loco* quando da vistoria ao imóvel avaliando, realizada em 02/10/2023.
 - Em informações obtidas junto a representantes de mercado imobiliário local.
 - É consignado, se for esta a situação, que não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; que as observações *in loco* foram feitas sem instrumentos de medição; que as informações obtidas foram tomadas como de boa fé;

3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

Avaliação de sala comercial sob nº 102, situada na rua Moron, 1011, Bairro Centro, Passo Fundo, Rio Grande do Sul. Sua Coordenada Geográfica é de (Latitude: -28.259107747780277 e Longitude: -52.40193862208962).

O imóvel avaliando, possui 80,83 m² de área privativa. É composto por piso cerâmico, pintura acrílica na parede e no teto, esquadrias de vidro incolor com estrutura e gradil metálico, portas de madeira maciça, persianas, divisória naval e luminárias de sobrepor.

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

O mercado imobiliário na área do imóvel avaliando, possui característica comercial, com boa infraestrutura urbana e média capacidade de absorção pelo mercado imobiliário local, em via de fluxo de média intensidade, bem ocupado com uma **oferta média** e **procura média**, a capacidade de **absorção** do **imóvel** é **normal**, e com sua possibilidade de **liquidez intermediária**.

5. METODOLOGIA APLICADA:

Para a composição final do valor do imóvel, e devido a capacidade de coleta de amostras representativas e similares ao avaliando, foi considerado pelo avaliador que a metodologia melhor aplicada à situação foi o **MCDM - Método Comparativo de Dados de Mercado**, com aplicação de inferência estatística e a utilização do software SISDEA.

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

Para a elaboração deste laudo, foram utilizados 18 (dezoito) dados de valores ofertados e transacionados em venda, coletadas no ano de 2022/23, de salas comerciais, com características semelhantes ao do avaliando.

O modelo desta avaliação, obteve uma **amplitude** em torno do valor médio de **11,48%**, para um nível de confiança de 80%, atingindo por tanto um percentual inferior a 30%, encerrando-se dessa forma uma **Precisão de grau III**.

Em relação ao grau de fundamentação, este modelo, em relação a tabela de fundamentação obteve um total de 14 pontos, se enquadrando em **Grau I de Fundamentação**.

- Grau de Fundamentação: **Grau I**
- Grau de Precisão: **Grau III**

7. PLANILHA DOS DADOS AMOSTRAIS:

7.1. Classificação dos dados de mercado

Dado	Endereço	Coordenadas	Bairro	Área Privativa
1	Rua Paissandu, 549	-28.25821962416913, - 52.400351417396536	Centro	63,00
2	Rua Independência, 800	-28.263778181721104, - 52.40731588880368	Centro	59,00
3	Rua Morom, 1565	-28.261680277763627, - 52.40655965996806	Centro	42,00
4	Rua Teixeira Soares, 839	-28.26016762530688, - 52.41401623113224	Centro	48,00
5	Rua Teixeira Soares, 879	-28.26013201334539, - 52.41349645397857	Centro	36,00
6	Rua Uruguai, 1932	-28.26214137881947, - 52.41565353298297	Centro	107,00
7	Rua Morom, 1324	-28.261199026627814, - 52.40418127716236	Centro	50,00
8	Av. 7 de Setembro, 115	-28.259113753080516, - 52.41161551356237	Centro	52,00
9	Rua Independência, 812	-28.263813781167485, - 52.40752908880377	Centro	67,00
10	Av. Gen. Neto, 131	-28.263989882096478, - 52.40618164832629	Centro	52,00
11	Rua General Osório, 1204	-28.26484248122054, - 52.40681283298305	Centro	59,00
12	Rua Fagundes dos Reis, 549	-28.25941114842953, - 52.40450715865764	Centro	40,00
13	Rua Morom, 1356	-28.26119967655737, - 52.40465934832633	Centro	66,00
14	R. Uruguai, 421	-28.25445581298439, - 52.402553959432275	Centro	90,00
15	R. Uruguai, 1932	-28.261448873415592, - 52.41582107568509	Centro	87,00
16	R. Gen. Osório, 1148	-28.26388693408504, - 52.406724703701876	Centro	60,55
17	Rua Bento Gonçalves, 188	-28.263703879807718, - 52.40532851949045	Centro	21,50
18	R. Dez de Abril, 290	-28.26452568009441, - 52.41531217716219	Centro	56,00

7.2. Continuação do detalhamento dos dados de mercado:

Dado	Padrão	Estado de conservação	Idade	OBSERVAÇÃO	Valor Unitário
1	3	3	3	Master Imóveis	7777,78
2	2	2	2	Imobiliárias associadas	4745,76
3	2	3	3	Imobiliárias associadas	5952,38
4	3	2	2	Master Imóveis	5833,33
5	1	2	2	Imobiliárias associadas	4861,11
6	3	3	1	Imobiliárias associadas	5140,19
7	2	3	3	Imobiliárias associadas	5800,00
8	3	3	2	Master Imóveis	6153,85
9	2	2	1	Imobiliárias associadas	5074,63
10	1	1	1	Coratto Imóveis	3653,85
11	1	2	1	Master Imóveis	4745,76
12	3	1	3	Imobiliárias associadas	6250,00
13	1	3	2	Re/Max Perfecta	5818,18
14	2	3	2	Imobiliárias associadas	5000,00
15	2	3	2	Master Imóveis	5632,18
16	1	1	2	Estilo Imóveis	3798,51
17	3	3	2	Estilo Imóveis	7209,30
18	3	2	3	Imobiliárias associadas	6410,71

8. DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS DO MODELO:

Para a composição do modelo foram inicialmente testadas, 5 (cinco) variáveis independentes, considerando como variável Dependente o Valor Unitário (R\$/m²), incluindo a edição de dados, apenas como variável de orientação do Valor Total, este não foi considerado no cálculo.

Após análises e testes da precisão e significância das variáveis de forma global, chegou-se a um modelo apropriado, conforme descrito abaixo:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Área privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m ²	Sim
Padrão de Acabamento	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1-Piso cerâmico ou taco antigo,pintura pva simples, teto sem forro. 2- Piso cerâmico esmaltado atual, granitina ou laminado, pintura pva/acrílica, teto com forro. 3- Piso porcelato/granito/mármore, pintura ou textura, sancas de gesso, iluminação embutida.	Sim
Estado de Conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1- Imóvel apresenta trincas e/ou destacamento de pintura. 2- Imóvel sem muitas trincas aparentes , mas com pintura necessitando ser refeita. 3 - imóvel sem trincas aparentes com pintura e acabamentos atuais.	Sim

Idade aparente	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1- Imóvel com aparência de novo, 2- Imóvel com idade intermediária até 15 anos, 3- Imóvel antigo acima de 15 anos.	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	Sim

Tabela das Variáveis na amostra consideradas e fronteiras mínimas e máximas e média coletada:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área privativa	21,50	107,00	85,50	58,67
Padrão de Acabamento	1,00	3,00	2,00	2,11
Estado de Conservação	1,00	3,00	2,00	2,33
Idade Aparente	1,00	3,00	2,00	2,06
Valor unitário	3.653,85	7.777,78	4.123,93	5.547,64

9. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS:

Relatório Estatístico - Regressão Linear

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	18
Dados utilizados no modelo:	18

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9247479 / 0,9042050
Coeficiente de determinação:	0,8551587
Fisher - Snedecor:	19,19
Significância do modelo (%):	0,00

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	83%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

Outliers do modelo de regressão:

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

Análise da Variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	4	0,000	19,188
Não Explicada	0,000	13	0,000	
Total	0,000	17		

Equação de Regressão:

Valor unitário = $+0,0002022854823 + 3,70334254E-07 * \text{Área privativa} - 2,120431115E-05 * \text{Padrão de Acabamento} + 7,73243638E-05 / \text{Estado de Conservação} - 1,512580353E-05 * \text{Idade Aparente}$

Teste de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área privativa	x	1,67	11,84
Padrão de Acabamento	x	-3,93	0,17
Estado de Conservação	1/x	4,32	0,08
Idade Aparente	x	-2,32	3,70
Valor unitário	1/y	7,52	0,00

Correlações Parciais Isoladas:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área privativa	x1	0,00	-0,01	-0,24	-0,37	0,19
Padrão de Acabamento	x2	-0,01	0,00	-0,29	0,38	-0,72
Estado de Conservação	x3	-0,24	-0,29	0,00	-0,11	0,62
Idade Aparente	x4	-0,37	0,38	-0,11	0,00	-0,60
Valor unitário	y	0,19	-0,72	0,62	-0,60	0,00

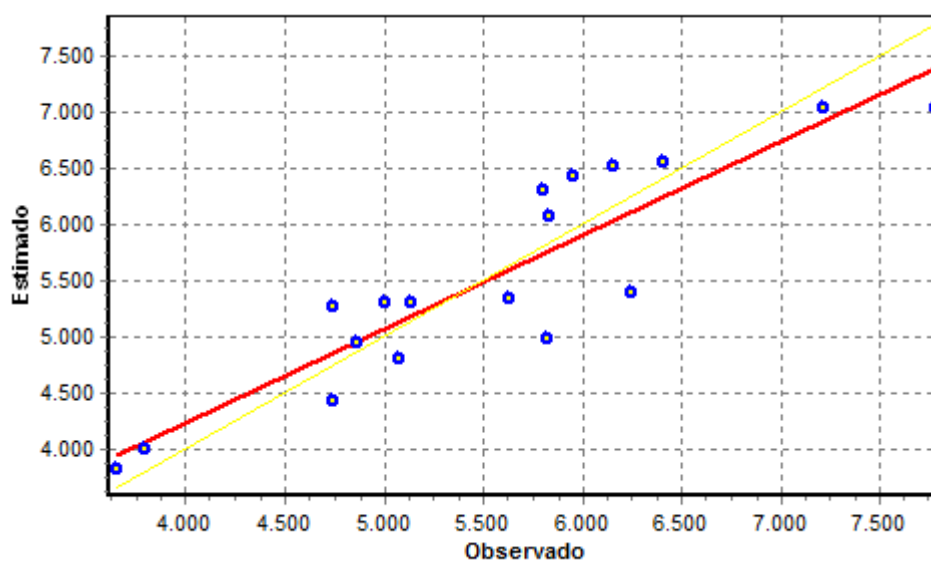
Correlações Parciais Influência:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área privativa	x1	0,00	0,35	0,48	0,08	0,42
Padrão de Acabamento	x2	0,35	0,00	0,46	0,19	0,74
Estado de Conservação	x3	0,48	0,46	0,00	0,35	0,77
Idade Aparente	x4	0,08	0,19	0,35	0,00	0,54
Valor unitário	y	0,42	0,74	0,77	0,54	0,00

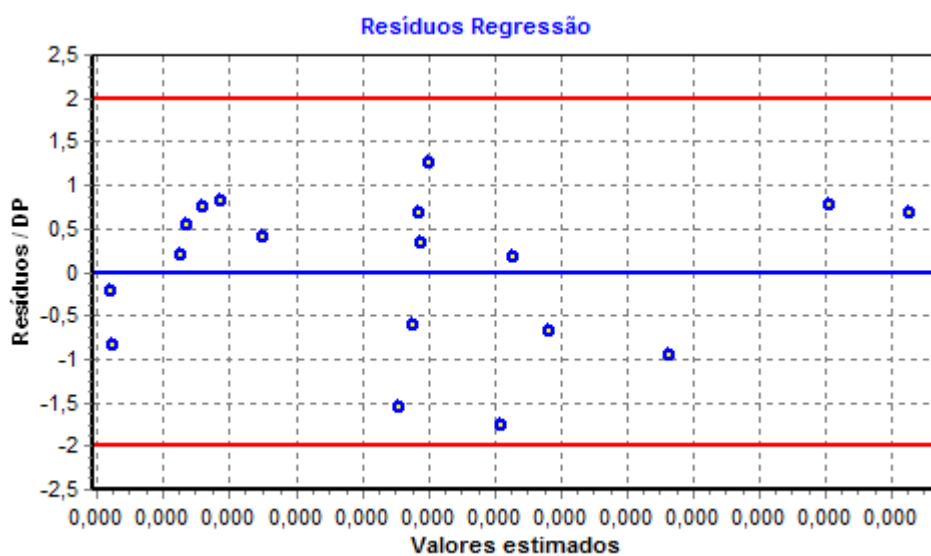
Tabela de fundamentação - NBR 14653-3

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto às variáveis consideradas influenciadoras a priori	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	1
3	Apresentação dos dados	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos 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 ao dobro 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 a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior e b) o valor estimado não ultrapasse 30 % 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%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:



Resíduos da Regressão Linear



Modelo:

Sala Passo Fundo

Data de Referência:

terça-feira, 24 de outubro de 2023

Dados para a projeção de valores:

Área privativa = 80,83
Padrão de Acabamento = 1,00
Estado de Conservação = 1,00
Idade Aparente = 1,00

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário

Mínimo (5,41%) = 3.462,06
Médio = 3.660,14
Máximo (6,07%) = 3.882,26

Valor Total

Mínimo = 279.838,18
Médio = 295.848,84
Máximo = 313.802,75

Intervalo Predição

Mínimo = 269.093,31
Máximo = 328.512,31
Mínimo (9,04%) = 3.329,13
Máximo (11,04%) = 4.064,24

Campo de Arbóreo

RL Mínimo = 3.111,12
RL Máximo = 4.209,16

10. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA:

Conclui-se que o imóvel analisado, na data referência de **16 de outubro de 2023**, pode ser transacionado a um valor de venda entre R\$ 279.800,00 (duzentos e dezenove mil e oitocentos reais) e R\$ 313.800,00 (trezentos e treze mil e oitocentos reais), sendo o valor recomendado pelo avaliador, fixado em **R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais)**, sendo este o valor de tendência, com arredondamento inferior a 1% permitido por norma.

11. QUALIFICAÇÃO LEGAL COMPLETA DOS PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS

Este laudo de avaliação foi fundamento pelo que preconiza as normas brasileiras vigentes de avaliação, NBR 14.653, em suas partes 1 e 2, sob responsabilidade direta do Engenheiro Civil **Gabriel do Valle Ciccozzi**, registrado no conselho de Engenharia e Agronomia (**CREA/PR**) sob o nº **181925-D**.

Documento assinado digitalmente
 **GABRIEL DO VALLE CICOZZI**
Data: 27/10/2023 09:05:33-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Gabriel do Valle Ciccozzi
Engenheiro Civil
CREA/PR nº 181925 – D

12. ANEXOS

- Anexo I: Relatório Fotográfico do imóvel avaliando;
- Anexo II: Documentação do Imóvel.
- Anexo III: Assinatura de Responsabilidade técnica (ART)

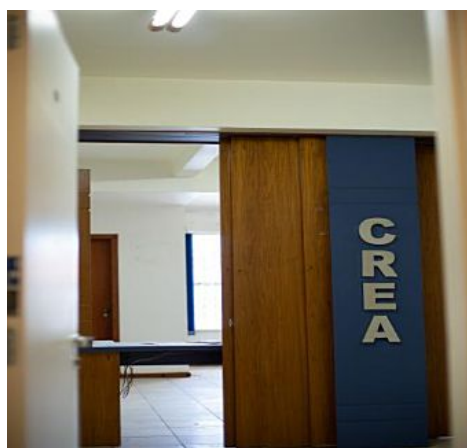
ANEXO I – REGISTRO FOTOGRÁFICO



FACHADA



LOGRADOURO



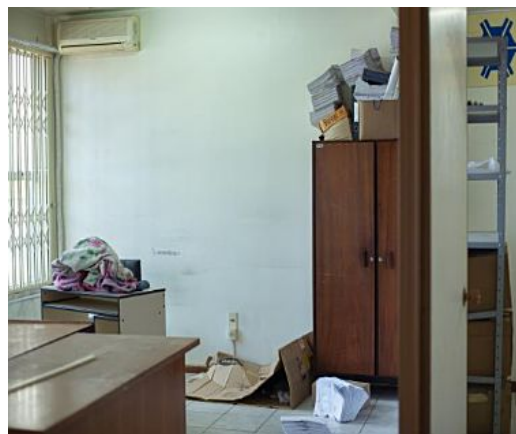
ENTRADA SALA



SALA PRINCIPAL



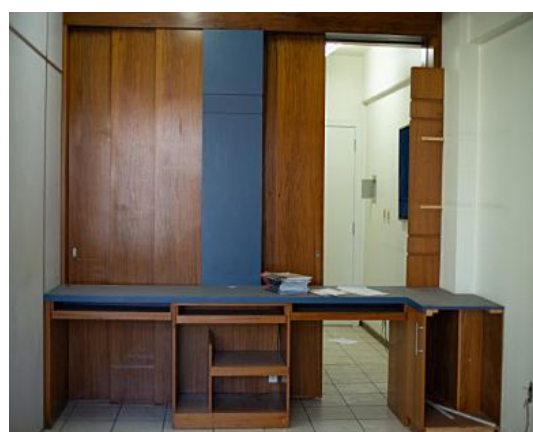
CORREDOR



SALA SECUNDÁRIA



ALMOXARIFADO



SALA PRIVATIVA

ANEXO II – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

ANEXO III – ASSINATURA DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA



Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul
Serviço Público Federal - Órgão de Fiscalização da Engenharia e Agronomia
Rua São Luís, 77 - Porto Alegre/RS - 90620-170 - Telefone: (51) 3320-2100
www.crea-rs.org.br

LEILÃO ELETRÔNICO 90001/2025

ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ITEM 4

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Solicitante: CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL – CREA-RS

Proprietário: CREA-RS

Objeto da Avaliação: Avaliação de imóvel sob nº 201 , situada na Rua Dom Pedro II, 930 – Pelotas/RS.

Valor Total do Imóvel: R\$180.000,00 (cento e oitenta mil reais)

IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:

O presente laudo de avaliação foi solicitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul – CREA/RS, **CNPJ: 92.695.790/0001-95**, como atual interessado do imóvel a ser avaliado.

1. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

Identificar o valor de um imóvel, tipo sala comercial, propiciando ao proprietário o conhecimento do preço justo do bem avaliado.

2. PRESUPOSTO, RESALVAS E FATORES LIMITANTES:

O laudo aqui descrito, está fundamentado no que estabelece a norma técnica NBR 14653 - Avaliação de Bens da ABNT, e suas referentes, bem como nas:

- Na documentação fornecida e:
 - Em informações coletadas *in loco* quando da vistoria ao imóvel avaliando, realizada em 19/09/2023.
 - Em informações obtidas junto a representantes de mercado imobiliário local.
 - É consignado, se for esta a situação, que não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; que as observações *in loco* foram feitas sem instrumentos de medição; que as informações obtidas foram tomadas como de boa fé;

3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

Avaliação de sala comercial sob nº 201, situada na rua Dom Pedro II, 930, Bairro Centro, Pelotas, Rio Grande do Sul. Sua Coordenada Geográfica é de (Latitude: -31.772374557433118 e Longitude: -52.34529693743301).

O imóvel avaliando, possui 58,59 m² de área privativa. É composto por piso cerâmico, pintura acrílica na parede e no teto, esquadrias de vidro incolor com grade metálica, divisórias navais e luminárias de sobrepor.

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

O mercado imobiliário na área do imóvel avaliando, possui característica comercial, com boa infraestrutura urbana e média capacidade de absorção pelo mercado imobiliário local, em via de fluxo médio, bem ocupado com uma **oferta média** e **procura média**, a capacidade de **absorção** do **imóvel** é **normal**, e com sua possibilidade de **liquidez intermediária**.

5. METODOLOGIA APLICADA:

Para a composição final do valor do imóvel, e devido a capacidade de coleta de amostras representativas e similares ao avaliando, foi considerado pelo avaliador que a metodologia melhor aplicada à situação foi o **MCDM - Método Comparativo de Dados de Mercado**, com aplicação de inferência estatística e a utilização do software SISDEA.

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

Para a elaboração deste laudo, foram utilizados 20 (vinte) dados de valores ofertados e transacionados em venda, coletadas no ano de 2022/23, de salas comerciais, com características semelhantes ao do avaliando.

O modelo desta avaliação, obteve uma **amplitude** em torno do valor médio de **8,78%**, para um nível de confiança de 80%, atingindo por tanto um percentual inferior a 30%, encerrando-se dessa forma uma **Precisão de grau III**.

Em relação ao grau de fundamentação, este modelo, em relação a tabela de fundamentação obteve um total de 14 pontos, se enquadrando em **Grau I de Fundamentação**.

- Grau de Fundamentação: **Grau I**
- Grau de Precisão: **Grau III**

7. PLANILHA DOS DADOS AMOSTRAIS:**7.1. Classificação dos dados de mercado**

Dado	Endereço	Coordenadas	Bairro	Área Privativa
1	RUA FÉLIX DA CUNHA , 704	-31.771814031909315, - 52.340793788814324	CENTRO	24,00
2	RUA MARECHAL FLORIANO, 174	-31.7677028352513, - 52.34598774184645	CENTRO	30,00
3	RUA PRINCESA ISABEL, 280	-31.769814582762535, - 52.33862557000144	CENTRO	108,00
4	RUA VOLUNTÁRIOS DA PÁTRIA, 692	-31.766686752230072, - 52.338473656488084	CENTRO	38,00
5	RUA QUINZE DE NOVEMBRO, 607	-31.767817118348187, - 52.34110278876807	CENTRO	29,00
6	RUA BARÃO DE SANTA TECLA, 583	-31.763106073859543, - 52.34436618940319	CENTRO	57,00
7	RUA PROFESSOR DOUTOR ARAUJO, 473	-31.764439533024163, - 52.347269165114454	CENTRO	47,00
8	RUA DOUTOR CASSIANO, 284	-31.765365516260474, - 52.33982606018677	CENTRO	44,00
9	RUA MARECHAL DEODORO,804	-31.764982364326308, - 52.34322622525498	CENTRO	35,00
10	RUA BARÃO DE SANTA TECLA, 583	-31.763106073859543, - 52.34436618940319	CENTRO	70,00
11	RUA QUINZE DE NOVEMBRO, 563	-31.768448923372517, - 52.34134820595965	CENTRO	74,00
12	RUA PADRE ANCHIETA, 2138	-31.766688732800223, - 52.339120876352084	CENTRO	30,00
13	RUA PRINCESA ISABEL, 280	-31.769814582762535, - 52.33862557000144	CENTRO	52,00
14	RUA GOLÇALVES CHAVES,659	-31.76942671050176, - 52.33893509938588	CENTRO	35,00
15	RUA LOBO COSTA,308	-31.77268234029565, - 52.334159109779904	CENTRO	46,00
16	RUA SANTA CRUZ,2439	-31.765845684516616, - 52.33672119251755	CENTRO	50,00
17	RUA DOUTOR CASSIANO, 256	-31.765369281970262, - 52.339354641478955	CENTRO	30,00
18	RUA GOLÇALVES CHAVES, 962	-31.763855767184708, - 52.33635587799839	CENTRO	90,00
19	RUA LOBO DA COSTA, 1261	-31.769738668620178, - 52.34387763284052	CENTRO	52,00
20	RUA VOLUNTÁRIOS DA PÁTRIA, 1176	-31.76443857407769, - 52.342246909446985	CENTRO	30,00

7.2. Continuação do detalhamento dos dados de mercado:

Dado	Padrão	Estado de conservação	Renda	OBSERVAÇÃO	Valor Unitário
1	1	1	1999	PROPER CONSULTORIA IMOBILIARIA	4583,33
2	2	1	1314	REQUINTE IMOVEIS	2690,00
3	1	1	2062	G3 ASSESSORIA IMOBILIARIA	3148,15
4	2	3	1999	MAP CORRETORES	3947,37
5	2	3	1662	IMOBILIARIA DIAS GOMES	5000,00
6	2	1	1330	MARQUES ADMINISTRADORA	3157,89
7	1	1	1330	PROPER CONSULTORIA IMOBILIARIA	2978,72
8	1	2	1743	PROPER CONSULTORIA IMOBILIARIA	3068,18
9	1	3	1637	MARQUES ADMINISTRADORA	3571,43
10	3	2	1330	PROPER CONSULTORIA IMOBILIARIA	4000,00
11	3	3	1662	DDM BROKER LTDA	4851,35
12	2	3	2031	PROPER CONSULTORIA IMOBILIARIA	4933,33
13	2	3	2381	DDM BROKER LTDA	4403,85
14	3	3	1999	PROPER CONSULTORIA IMOBILIARIA	5714,29
15	1	2	1091	PROPER CONSULTORIA IMOBILIARIA	3275,00
16	2	1	2062	PROPER CONSULTORIA IMOBILIARIA	4000,00
17	1	3	1743	FLÁVIO LUIZ MOREIRA DE OLIVEIRA JUNIOR	4500,00
18	1	1	1330	REQUINTE IMOVEIS	2777,78
19	2	2	1897	REQUINTE IMOVEIS	3846,15
20	1	2	1637	G3 ASSESSORIA IMOBILIARIA	3566,67

8. DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS DO MODELO:

Para a composição do modelo foram inicialmente testadas, 5 (cinco) variáveis independentes, considerando como variável Dependente o Valor Unitário (R\$/m²), incluindo a edição de dados, apenas como variável de orientação do Valor Total, este não foi considerado no cálculo.

Após análises e testes da precisão e significância das variáveis de forma global, chegou-se a um modelo apropriado, conforme descrito abaixo:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Padrão de acabamento	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1-Piso cerâmico ou taco antigo,pintura pva simples, teto sem forro. 2- Piso cerâmico esmaltado atual, granitina ou laminado, pintura pva/acrílica, teto com forro. 3- Piso porcelato/granito/mármore, pintura ou textura, sancas de gesso, iluminação embutida.	Sim
Estado de conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1- Imóvel apresenta trincas e/ou destacamento de pintura. 2- Imóvel sem muitas trincas aparentes , mas com pintura necessitando ser refeita. 3 - imóvel sem trincas aparentes com pintura e acabamentos atuais.	Sim

Renda	Numérica	Proxy	Renda Per Capita por Bairro GeoPelotas (2020)	Sim
Área privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m ²	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	Sim

Tabela das Variáveis na amostra consideradas e fronteiras mínimas e máximas e média coletada:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Padrão de acabamento	1,00	3,00	2,00	1,68
Estado de conservação	1,00	3,00	2,00	2,11
Renda	1.091,00	2.381,00	1.290,00	1.732,89
Área privativa	24,00	108,00	84,00	49,53
Valor unitário	2.777,78	5.714,29	2.936,51	3.964,35

9. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS:

Relatório Estatístico - Regressão Linear

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	20
Dados utilizados no modelo:	19

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9396078 / 0,9408051
Coeficiente de determinação:	0,8828627
Fisher - Snedecor:	26,38
Significância do modelo (%):	0,00

Normalidade dos resíduos:

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

Outliers do modelo de regressão:

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

Análise da Variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	4	0,000	26,379
Não Explicada	0,000	14	0,000	
Total	0,000	18		

Equação de Regressão:

Valor unitário = $+0,0003693872307 - 4,300254189E-05$ * Padrão de acabamento $- 1,05134639E-05$ * Estado de conservação $+ 0,09972051478$ / Renda $- 0,003053954952$ / Área privativa

Teste de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Padrão de acabamento	x	-5,52	0,01
Estado de conservação	x	-1,52	15,17
Renda	1/x	2,44	2,86
Área privativa	1/x	-4,68	0,04
Valor unitário	1/y	9,82	0,00

Correlações Parciais Isoladas:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Padrão de acabamento	x1	0,00	0,39	-0,18	-0,21	-0,61
Estado de conservação	x2	0,39	0,00	-0,31	0,35	-0,66
Renda	x3	-0,18	-0,31	0,00	-0,27	0,55
Área privativa	x4	-0,21	0,35	-0,27	0,00	-0,52
Valor unitário	y	-0,61	-0,66	0,55	-0,52	0,00

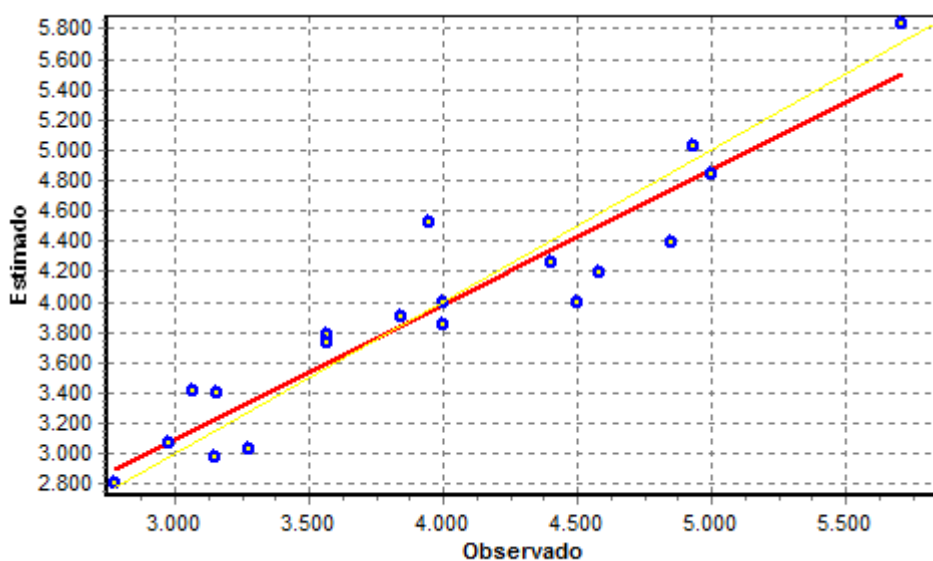
Correlações Parciais Influência:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Padrão de acabamento	x1	0,00	0,06	0,38	0,79	0,83
Estado de conservação	x2	0,06	0,00	0,11	0,04	0,38
Renda	x3	0,38	0,11	0,00	0,30	0,55
Área privativa	x4	0,79	0,04	0,30	0,00	0,78
Valor unitário	y	0,83	0,38	0,55	0,78	0,00

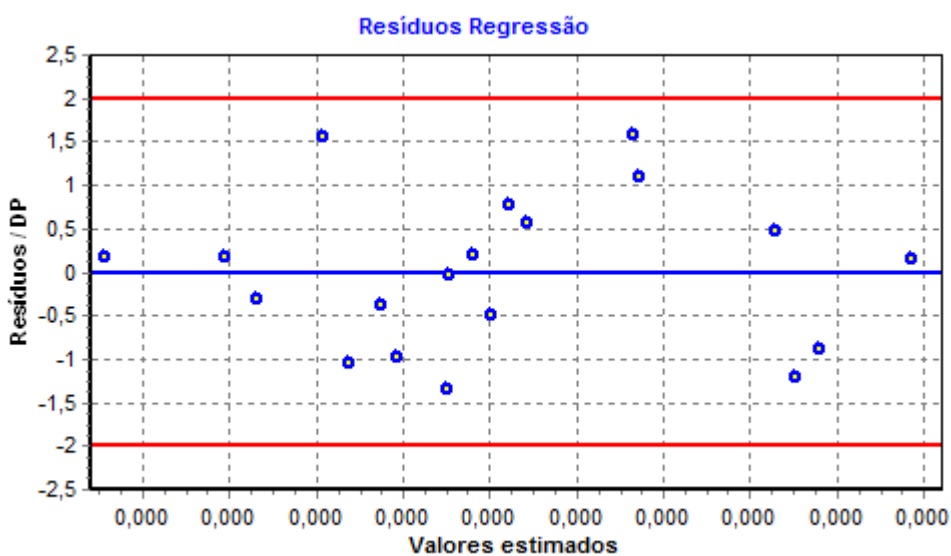
Tabela de fundamentação - NBR 14653-3

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto às variáveis consideradas influenciadoras a priori	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	1
3	Apresentação dos dados	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolção	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro 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 a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior e b) o valor estimado não ultrapasse 30 % 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%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:



Resíduos da Regressão Linear



Modelo:

Salas Pelotas/RS

Dados para a projeção de valores:

Padrão de acabamento = 1,00

Estado de conservação = 1,00

Renda = 1.897,00

Área privativa = 58,59

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário

Mínimo (4,20%) = 3.028,74

Médio = 3.161,41

Máximo (4,58%) = 3.306,23

Valor Total

Mínimo = 177.454,02

Médio = 185.227,02

Máximo = 193.712,17

Intervalo Predição

Mínimo = 168.683,63

Máximo = 205.368,19

Mínimo (8,93%) = 2.879,05

Máximo (10,87%) = 3.505,17

Campo de Arbítrio

RL Mínimo = 2.687,20

RL Máximo = 3.635,62

10. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA:

Conclui-se que o imóvel analisado, na data referência de **16 de outubro de 2023**, pode ser transacionado a um valor de venda entre R\$ 177.400,00 (cento e setenta e sete mil e quatrocentos reais) e R\$ 193.700,00 (cento e noventa e três mil e setecentos reais), sendo o valor recomendado pelo avaliador, fixado em **R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais)**, sendo este o valor de tendência, com arredondamento inferior a 1% permitido por norma.

11. QUALIFICAÇÃO LEGAL COMPLETA DOS PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS

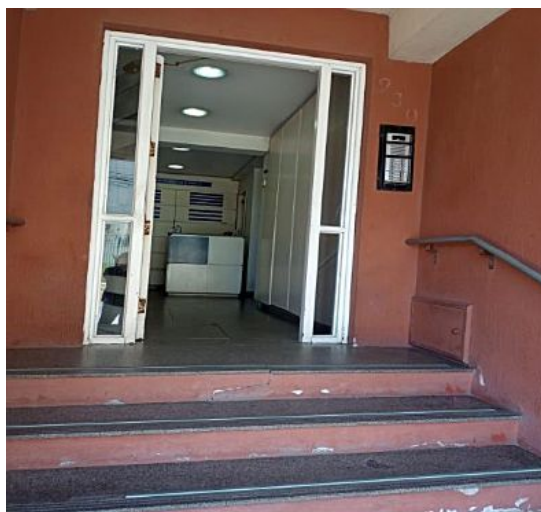
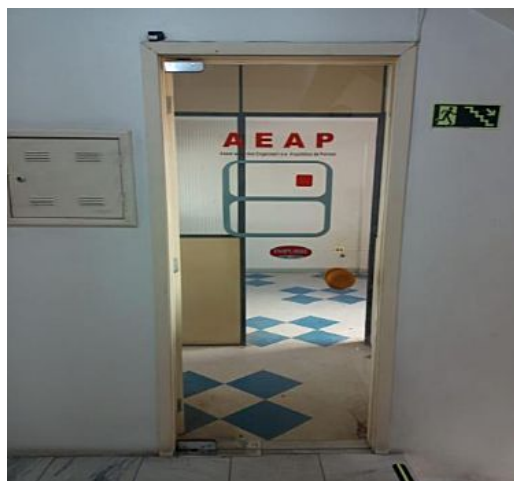
Este laudo de avaliação foi fundamentado pelo que preconiza as normas brasileiras vigentes de avaliação, NBR 14.653, em suas partes 1 e 2, sob responsabilidade direta do Engenheiro Civil **Gabriel do Valle Ciccozzi**, registrado no conselho de Engenharia e Agronomia (**CREA/PR**) sob o nº **181925-D**.

Documento assinado digitalmente
 **GABRIEL DO VALLE CICCOZZI**
Data: 27/10/2023 09:05:33-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Gabriel do Valle Ciccozzi
Engenheiro Civil
CREA/PR nº 181925 – D

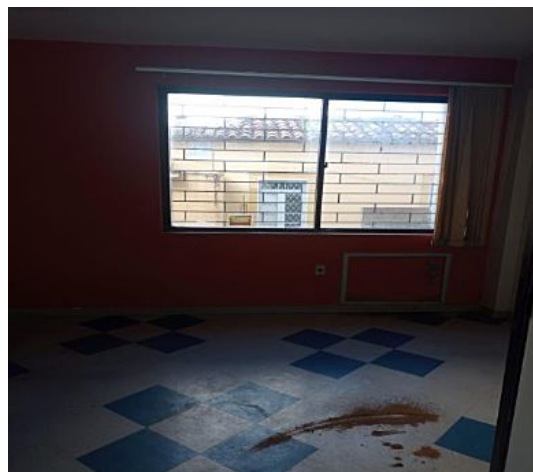
12. ANEXOS

- Anexo I: Relatório Fotográfico do imóvel avaliando;
- Anexo II: Documentação do Imóvel.
- Anexo III: Assinatura de Responsabilidade técnica (ART)

ANEXO I – REGISTRO FOTOGRÁFICO**FACHADA****PORTARIA****SALA PRINCIPAL****ENTRADA**



SALA INTERNA 1



SALA INTERNA 2



VISTA LATERAL



DIVISÓRIAS

ANEXO II – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

ANEXO III – ASSINATURA DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA



Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul
Serviço Público Federal - Órgão de Fiscalização da Engenharia e Agronomia
Rua São Luís, 77 - Porto Alegre/RS - 90620-170 - Telefone: (51) 3320-2100
www.crea-rs.org.br

LEILÃO ELETRÔNICO 90001/2025

ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ITEM 5

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Solicitante: CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL – CREA-RS

Proprietário: CREA-RS

Objeto da Avaliação: Avaliação de imóvel sob nº 202 , situada na Rua Dom Pedro II, 930 – Pelotas/RS.

Valor Total do Imóvel: R\$137.000,00 (cento e trinta e sete mil reais)

IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:

O presente laudo de avaliação foi solicitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul – CREA/RS, **CNPJ: 92.695.790/0001-95**, como atual interessado do imóvel a ser avaliado.

1. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

Identificar o valor de um imóvel, tipo sala comercial, propiciando ao proprietário o conhecimento do preço justo do bem avaliado.

2. PRESUPOSTO, RESALVAS E FATORES LIMITANTES:

O laudo aqui descrito, está fundamentado no que estabelece a norma técnica NBR 14653 - Avaliação de Bens da ABNT, e suas referentes, bem como nas:

- Na documentação fornecida e:
 - Em informações coletadas *in loco* quando da vistoria ao imóvel avaliando, realizada em 19/09/2023.
 - Em informações obtidas junto a representantes de mercado imobiliário local.
 - É consignado, se for esta a situação, que não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; que as observações *in loco* foram feitas sem instrumentos de medição; que as informações obtidas foram tomadas como de boa fé;

3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

Avaliação de sala comercial sob nº 202, situada na rua Dom Pedro II, 930, Bairro Centro, Pelotas, Rio Grande do Sul. Sua Coordenada Geográfica é de (Latitude: -31.772374557433118 e Longitude: -52.34529693743301).

O imóvel avaliando, possui 42,17 m² de área privativa. É composto por piso cerâmico, pintura acrílica na parede e no teto, esquadrias de vidro incolor com grade metálica, divisórias navais e luminárias de sobrepor.

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

O mercado imobiliário na área do imóvel avaliando, possui característica comercial, com boa infraestrutura urbana e média capacidade de absorção pelo mercado imobiliário local, em via de fluxo médio, bem ocupado com uma **oferta média** e **procura média**, a capacidade de **absorção** do **imóvel** é **normal**, e com sua possibilidade de **liquidez intermediária**.

5. METODOLOGIA APLICADA:

Para a composição final do valor do imóvel, e devido a capacidade de coleta de amostras representativas e similares ao avaliando, foi considerado pelo avaliador que a metodologia melhor aplicada à situação foi o **MCDM - Método Comparativo de Dados de Mercado**, com aplicação de inferência estatística e a utilização do software SISDEA.

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

Para a elaboração deste laudo, foram utilizados 20 (vinte) dados de valores ofertados e transacionados em venda, coletadas no ano de 2022/23, de salas comerciais, com características semelhantes ao do avaliando.

O modelo desta avaliação, obteve uma **amplitude** em torno do valor médio de **8,67%**, para um nível de confiança de 80%, atingindo por tanto um percentual inferior a 30%, encerrando-se dessa forma uma **Precisão de grau III**.

Em relação ao grau de fundamentação, este modelo, em relação a tabela de fundamentação obteve um total de 14 pontos, se enquadrando em **Grau I de Fundamentação**.

- Grau de Fundamentação: **Grau I**
- Grau de Precisão: **Grau III**

7. PLANILHA DOS DADOS AMOSTRAIS:

7.1. Classificação dos dados de mercado

Dado	Endereço	Coordenadas	Bairro	Área Privativa
1	RUA FÉLIX DA CUNHA , 704	-31.771814031909315, - 52.340793788814324	CENTRO	24,00
2	RUA MARECHAL FLORIANO, 174	-31.7677028352513, - 52.34598774184645	CENTRO	30,00
3	RUA PRINCESA ISABEL, 280	-31.769814582762535, - 52.33862557000144	CENTRO	108,00
4	RUA VOLUNTÁRIOS DA PÁTRIA, 692	-31.766686752230072, - 52.338473656488084	CENTRO	38,00
5	RUA QUINZE DE NOVEMBRO, 607	-31.767817118348187, - 52.34110278876807	CENTRO	29,00
6	RUA BARÃO DE SANTA TECLA, 583	-31.763106073859543, - 52.34436618940319	CENTRO	57,00
7	RUA PROFESSOR DOUTOR ARAUJO, 473	-31.764439533024163, - 52.347269165114454	CENTRO	47,00
8	RUA DOUTOR CASSIANO, 284	-31.765365516260474, - 52.33982606018677	CENTRO	44,00
9	RUA MARECHAL DEODORO,804	-31.764982364326308, - 52.34322622525498	CENTRO	35,00
10	RUA BARÃO DE SANTA TECLA, 583	-31.763106073859543, - 52.34436618940319	CENTRO	70,00
11	RUA QUINZE DE NOVEMBRO, 563	-31.768448923372517, - 52.34134820595965	CENTRO	74,00
12	RUA PADRE ANCHIETA, 2138	-31.766688732800223, - 52.339120876352084	CENTRO	30,00
13	RUA PRINCESA ISABEL, 280	-31.769814582762535, - 52.33862557000144	CENTRO	52,00
14	RUA GOLÇALVES CHAVES,659	-31.76942671050176, - 52.33893509938588	CENTRO	35,00
15	RUA LOBO COSTA,308	-31.77268234029565, - 52.334159109779904	CENTRO	46,00
16	RUA SANTA CRUZ,2439	-31.765845684516616, - 52.33672119251755	CENTRO	50,00
17	RUA DOUTOR CASSIANO, 256	-31.765369281970262, - 52.339354641478955	CENTRO	30,00
18	RUA GOLÇALVES CHAVES, 962	-31.763855767184708, - 52.33635587799839	CENTRO	90,00
19	RUA LOBO DA COSTA, 1261	-31.769738668620178, - 52.34387763284052	CENTRO	52,00
20	RUA VOLUNTÁRIOS DA PÁTRIA, 1176	-31.76443857407769, - 52.342246909446985	CENTRO	30,00

7.2. Continuação do detalhamento dos dados de mercado:

Dado	Padrão	Estado de conservação	Renda	OBSERVAÇÃO	Valor Unitário
1	1	1	1999	PROPER CONSULTORIA IMOBILIARIA	4583,33
2	2	1	1314	REQUINTE IMOVEIS	2690,00
3	1	1	2062	G3 ASSESSORIA IMOBILIARIA	3148,15
4	2	3	1999	MAP CORRETORES	3947,37
5	2	3	1662	IMOBILIARIA DIAS GOMES	5000,00
6	2	1	1330	MARQUES ADMINISTRADORA	3157,89
7	1	1	1330	PROPER CONSULTORIA IMOBILIARIA	2978,72
8	1	2	1743	PROPER CONSULTORIA IMOBILIARIA	3068,18
9	1	3	1637	MARQUES ADMINISTRADORA	3571,43
10	3	2	1330	PROPER CONSULTORIA IMOBILIARIA	4000,00
11	3	3	1662	DDM BROKER LTDA	4851,35
12	2	3	2031	PROPER CONSULTORIA IMOBILIARIA	4933,33
13	2	3	2381	DDM BROKER LTDA	4403,85
14	3	3	1999	PROPER CONSULTORIA IMOBILIARIA	5714,29
15	1	2	1091	PROPER CONSULTORIA IMOBILIARIA	3275,00
16	2	1	2062	PROPER CONSULTORIA IMOBILIARIA	4000,00
17	1	3	1743	FLÁVIO LUIZ MOREIRA DE OLIVEIRA JUNIOR	4500,00
18	1	1	1330	REQUINTE IMOVEIS	2777,78
19	2	2	1897	REQUINTE IMOVEIS	3846,15
20	1	2	1637	G3 ASSESSORIA IMOBILIARIA	3566,67

8. DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS DO MODELO:

Para a composição do modelo foram inicialmente testadas, 5 (cinco) variáveis independentes, considerando como variável Dependente o Valor Unitário (R\$/m²), incluindo a edição de dados, apenas como variável de orientação do Valor Total, este não foi considerado no cálculo.

Após análises e testes da precisão e significância das variáveis de forma global, chegou-se a um modelo apropriado, conforme descrito abaixo:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Padrão de acabamento	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1-Piso cerâmico ou taco antigo,pintura pva simples, teto sem forro. 2- Piso cerâmico esmaltado atual, granitina ou laminado, pintura pva/acrílica, teto com forro. 3- Piso porcelato/granito/mármore, pintura ou textura, sancas de gesso, iluminação embutida.	Sim
Estado de conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1- Imóvel apresenta trincas e/ou destacamento de pintura. 2- Imóvel sem muitas trincas aparentes , mas com pintura necessitando ser refeita. 3 - imóvel sem trincas aparentes com pintura e acabamentos atuais.	Sim

Renda	Numérica	Proxy	Renda Per Capita por Bairro GeoPelotas (2020)	Sim
Área privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m ²	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	Sim

Tabela das Variáveis na amostra consideradas e fronteiras mínimas e máximas e média coletada:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Padrão de acabamento	1,00	3,00	2,00	1,68
Estado de conservação	1,00	3,00	2,00	2,11
Renda	1.091,00	2.381,00	1.290,00	1.732,89
Área privativa	24,00	108,00	84,00	49,53
Valor unitário	2.777,78	5.714,29	2.936,51	3.964,35

9. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS:

Relatório Estatístico - Regressão Linear

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	20
Dados utilizados no modelo:	19

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9396078 / 0,9408051
Coeficiente de determinação:	0,8828627
Fisher - Snedecor:	26,38
Significância do modelo (%):	0,00

Normalidade dos resíduos:

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

Outliers do modelo de regressão:

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

Análise da Variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	4	0,000	26,379
Não Explicada	0,000	14	0,000	
Total	0,000	18		

Equação de Regressão:

Valor unitário = $+0,0003693872307 - 4,300254189E-05$ * Padrão de acabamento $- 1,05134639E-05$ * Estado de conservação $+ 0,09972051478$ / Renda $- 0,003053954952$ / Área privativa

Teste de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Padrão de acabamento	x	-5,52	0,01
Estado de conservação	x	-1,52	15,17
Renda	1/x	2,44	2,86
Área privativa	1/x	-4,68	0,04
Valor unitário	1/y	9,82	0,00

Correlações Parciais Isoladas:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Padrão de acabamento	x1	0,00	0,39	-0,18	-0,21	-0,61
Estado de conservação	x2	0,39	0,00	-0,31	0,35	-0,66
Renda	x3	-0,18	-0,31	0,00	-0,27	0,55
Área privativa	x4	-0,21	0,35	-0,27	0,00	-0,52
Valor unitário	y	-0,61	-0,66	0,55	-0,52	0,00

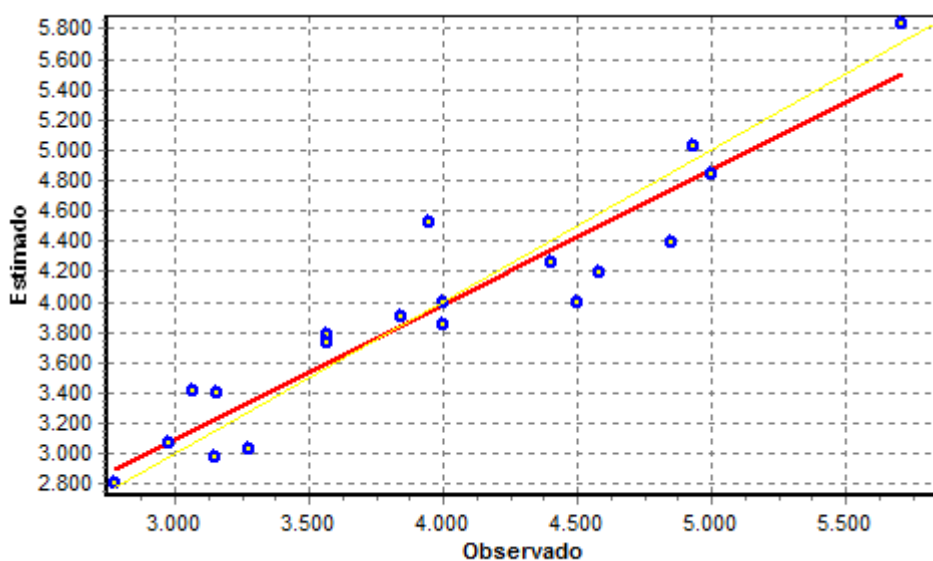
Correlações Parciais Influência:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Padrão de acabamento	x1	0,00	0,06	0,38	0,79	0,83
Estado de conservação	x2	0,06	0,00	0,11	0,04	0,38
Renda	x3	0,38	0,11	0,00	0,30	0,55
Área privativa	x4	0,79	0,04	0,30	0,00	0,78
Valor unitário	y	0,83	0,38	0,55	0,78	0,00

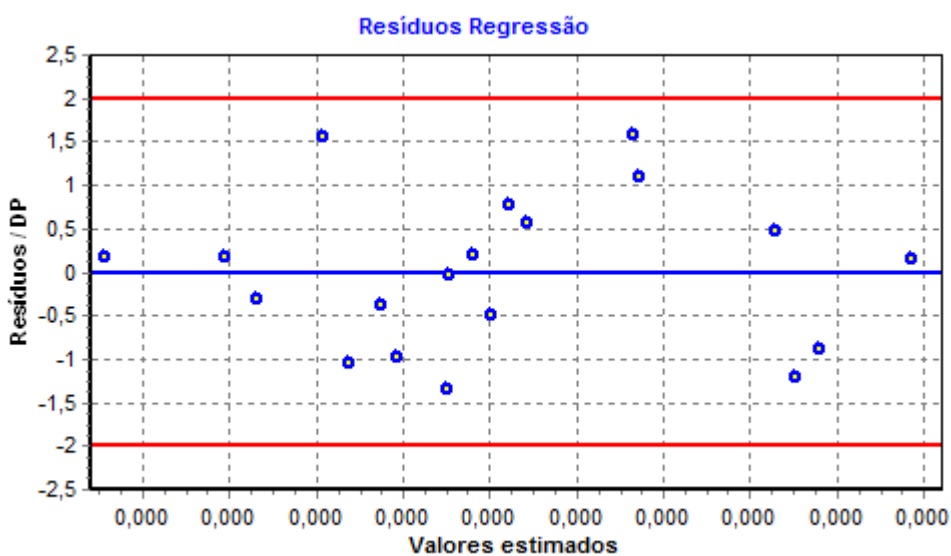
Tabela de fundamentação - NBR 14653-3

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto às variáveis consideradas influenciadoras a priori	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	1
3	Apresentação dos dados	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolção	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro 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 a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior e b) o valor estimado não ultrapasse 30 % 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%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:



Resíduos da Regressão Linear



Modelo:

Salas Pelotas/RS

Dados para a projeção de valores:

Padrão de acabamento = 1,00

Estado de conservação = 1,00

Renda = 1.897,00

Área privativa = 42,17

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário

Mínimo (4,15%) = 3.238,01

Médio = 3.378,17

Máximo (4,52%) = 3.531,01

Valor Total

Mínimo = 136.546,72

Médio = 142.457,25

Máximo = 148.902,62

Intervalo Predição

Mínimo = 129.122,35

Máximo = 158.863,65

Mínimo (9,36%) = 3.061,95

Máximo (11,52%) = 3.767,22

Campo de Arbítrio

RL Mínimo = 2.871,44

RL Máximo = 3.884,89

10. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA:

Conclui-se que o imóvel analisado, na data referência de **16 de outubro de 2023**, pode ser transacionado a um valor de venda entre R\$ 136.500,00 (cento e trinta e seis mil e quinhentos reais) e R\$ 148.900,00 (cento e quarenta e oito mil e novecentos reais), sendo o valor recomendado pelo avaliador, fixado em **R\$ 137.000,00 (cento e trinta e sete mil reais)**, sendo este o valor de tendência, com arredondamento inferior a 1% permitido por norma.

11. QUALIFICAÇÃO LEGAL COMPLETA DOS PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS

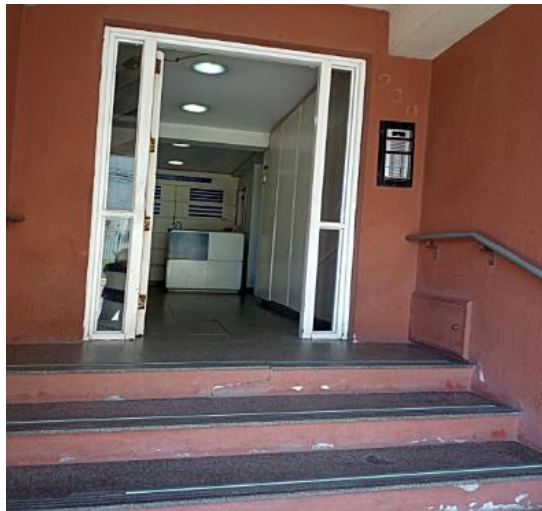
Este laudo de avaliação foi fundamento pelo que preconiza as normas brasileiras vigentes de avaliação, NBR 14.653, em suas partes 1 e 2, sob responsabilidade direta do Engenheiro Civil **Gabriel do Valle Ciccozzi**, registrado no conselho de Engenharia e Agronomia (**CREA/PR**) sob o nº **181925-D**.

Documento assinado digitalmente
 **GABRIEL DO VALLE CICOZZI**
Data: 27/10/2023 09:05:33-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Gabriel do Valle Ciccozzi
Engenheiro Civil
CREA/PR nº 181925 – D

12. ANEXOS

- Anexo I: Relatório Fotográfico do imóvel avaliando;
- Anexo II: Documentação do Imóvel.
- Anexo III: Assinatura de Responsabilidade técnica (ART)

ANEXO I – REGISTRO FOTOGRÁFICO**FACHADA****PORTARIA****VISTA ENTRADA****SALA**



SALA INTERNA



VISTA LATERAL



CLIMATIZAÇÃO



DIVISÓRIAS

ANEXO II – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

ANEXO III – ASSINATURA DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA



Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul
Serviço Público Federal - Órgão de Fiscalização da Engenharia e Agronomia
Rua São Luís, 77 - Porto Alegre/RS - 90620-170 - Telefone: (51) 3320-2100
www.crea-rs.org.br

LEILÃO ELETRÔNICO 90001/2025

ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ITEM 6

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Solicitante: CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL – CREA-RS

Proprietário: CREA-RS

Objeto da Avaliação: Avaliação de imóvel sob nº 203 , situada na Rua Dom Pedro II, 930 – Pelotas/RS.

Valor Total do Imóvel: R\$135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais)

IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:

O presente laudo de avaliação foi solicitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul – CREA/RS, **CNPJ: 92.695.790/0001-95**, como atual interessado do imóvel a ser avaliado.

1. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

Identificar o valor de um imóvel, tipo sala comercial, propiciando ao proprietário o conhecimento do preço justo do bem avaliado.

2. PRESUPOSTO, RESALVAS E FATORES LIMITANTES:

O laudo aqui descrito, está fundamentado no que estabelece a norma técnica NBR 14653 - Avaliação de Bens da ABNT, e suas referentes, bem como nas:

- Na documentação fornecida e:
 - Em informações coletadas *in loco* quando da vistoria ao imóvel avaliando, realizada em 19/09/2023.
 - Em informações obtidas junto a representantes de mercado imobiliário local.
 - É consignado, se for esta a situação, que não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; que as observações *in loco* foram feitas sem instrumentos de medição; que as informações obtidas foram tomadas como de boa fé;

3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

Avaliação de sala comercial sob nº 203, situada na rua Dom Pedro II, 930, Bairro Centro, Pelotas, Rio Grande do Sul. Sua Coordenada Geográfica é de (Latitude: -31.772374557433118 e Longitude: -52.34529693743301).

O imóvel avaliando, possui 41,37 m² de área privativa. É composto por piso cerâmico, pintura acrílica na parede e no teto, esquadrias de vidro incolor com grade metálica, divisórias navais e luminárias de sobrepor.

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

O mercado imobiliário na área do imóvel avaliando, possui característica comercial, com boa infraestrutura urbana e média capacidade de absorção pelo mercado imobiliário local, em via de fluxo médio, bem ocupado com uma **oferta média** e **procura média**, a capacidade de **absorção** do **imóvel** é **normal**, e com sua possibilidade de **liquidez intermediária**.

5. METODOLOGIA APLICADA:

Para a composição final do valor do imóvel, e devido a capacidade de coleta de amostras representativas e similares ao avaliando, foi considerado pelo avaliador que a metodologia melhor aplicada à situação foi o **MCDM - Método Comparativo de Dados de Mercado**, com aplicação de inferência estatística e a utilização do software SISDEA.

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

Para a elaboração deste laudo, foram utilizados 20 (vinte) dados de valores ofertados e transacionados em venda, coletadas no ano de 2022/23, de salas comerciais, com características semelhantes ao do avaliando.

O modelo desta avaliação, obteve uma **amplitude** em torno do valor médio de **8,73%**, para um nível de confiança de 80%, atingindo por tanto um percentual inferior a 30%, encerrando-se dessa forma uma **Precisão de grau III**.

Em relação ao grau de fundamentação, este modelo, em relação a tabela de fundamentação obteve um total de 14 pontos, se enquadrando em **Grau I de Fundamentação**.

- Grau de Fundamentação: **Grau I**
- Grau de Precisão: **Grau III**

7. PLANILHA DOS DADOS AMOSTRAIS:**7.1. Classificação dos dados de mercado**

Dado	Endereço	Coordenadas	Bairro	Área Privativa
1	RUA FÉLIX DA CUNHA , 704	-31.771814031909315, - 52.340793788814324	CENTRO	24,00
2	RUA MARECHAL FLORIANO, 174	-31.7677028352513, - 52.34598774184645	CENTRO	30,00
3	RUA PRINCESA ISABEL, 280	-31.769814582762535, - 52.33862557000144	CENTRO	108,00
4	RUA VOLUNTÁRIOS DA PÁTRIA, 692	-31.766686752230072, - 52.338473656488084	CENTRO	38,00
5	RUA QUINZE DE NOVEMBRO, 607	-31.767817118348187, - 52.34110278876807	CENTRO	29,00
6	RUA BARÃO DE SANTA TECLA, 583	-31.763106073859543, - 52.34436618940319	CENTRO	57,00
7	RUA PROFESSOR DOUTOR ARAUJO, 473	-31.764439533024163, - 52.347269165114454	CENTRO	47,00
8	RUA DOUTOR CASSIANO, 284	-31.765365516260474, - 52.33982606018677	CENTRO	44,00
9	RUA MARECHAL DEODORO,804	-31.764982364326308, - 52.34322622525498	CENTRO	35,00
10	RUA BARÃO DE SANTA TECLA, 583	-31.763106073859543, - 52.34436618940319	CENTRO	70,00
11	RUA QUINZE DE NOVEMBRO, 563	-31.768448923372517, - 52.34134820595965	CENTRO	74,00
12	RUA PADRE ANCHIETA, 2138	-31.766688732800223, - 52.339120876352084	CENTRO	30,00
13	RUA PRINCESA ISABEL, 280	-31.769814582762535, - 52.33862557000144	CENTRO	52,00
14	RUA GOLÇALVES CHAVES,659	-31.76942671050176, - 52.33893509938588	CENTRO	35,00
15	RUA LOBO COSTA,308	-31.77268234029565, - 52.334159109779904	CENTRO	46,00
16	RUA SANTA CRUZ,2439	-31.765845684516616, - 52.33672119251755	CENTRO	50,00
17	RUA DOUTOR CASSIANO, 256	-31.765369281970262, - 52.339354641478955	CENTRO	30,00
18	RUA GOLÇALVES CHAVES, 962	-31.763855767184708, - 52.33635587799839	CENTRO	90,00
19	RUA LOBO DA COSTA, 1261	-31.769738668620178, - 52.34387763284052	CENTRO	52,00
20	RUA VOLUNTÁRIOS DA PÁTRIA, 1176	-31.76443857407769, - 52.342246909446985	CENTRO	30,00

7.2. Continuação do detalhamento dos dados de mercado:

Dado	Padrão	Estado de conservação	Renda	OBSERVAÇÃO	Valor Unitário
1	1	1	1999	PROPER CONSULTORIA IMOBILIARIA	4583,33
2	2	1	1314	REQUINTE IMOVEIS	2690,00
3	1	1	2062	G3 ASSESSORIA IMOBILIARIA	3148,15
4	2	3	1999	MAP CORRETORES	3947,37
5	2	3	1662	IMOBILIARIA DIAS GOMES	5000,00
6	2	1	1330	MARQUES ADMINISTRADORA	3157,89
7	1	1	1330	PROPER CONSULTORIA IMOBILIARIA	2978,72
8	1	2	1743	PROPER CONSULTORIA IMOBILIARIA	3068,18
9	1	3	1637	MARQUES ADMINISTRADORA	3571,43
10	3	2	1330	PROPER CONSULTORIA IMOBILIARIA	4000,00
11	3	3	1662	DDM BROKER LTDA	4851,35
12	2	3	2031	PROPER CONSULTORIA IMOBILIARIA	4933,33
13	2	3	2381	DDM BROKER LTDA	4403,85
14	3	3	1999	PROPER CONSULTORIA IMOBILIARIA	5714,29
15	1	2	1091	PROPER CONSULTORIA IMOBILIARIA	3275,00
16	2	1	2062	PROPER CONSULTORIA IMOBILIARIA	4000,00
17	1	3	1743	FLÁVIO LUIZ MOREIRA DE OLIVEIRA JUNIOR	4500,00
18	1	1	1330	REQUINTE IMOVEIS	2777,78
19	2	2	1897	REQUINTE IMOVEIS	3846,15
20	1	2	1637	G3 ASSESSORIA IMOBILIARIA	3566,67

8. DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS DO MODELO:

Para a composição do modelo foram inicialmente testadas, 5 (cinco) variáveis independentes, considerando como variável Dependente o Valor Unitário (R\$/m²), incluindo a edição de dados, apenas como variável de orientação do Valor Total, este não foi considerado no cálculo.

Após análises e testes da precisão e significância das variáveis de forma global, chegou-se a um modelo apropriado, conforme descrito abaixo:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Padrão de acabamento	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1-Piso cerâmico ou taco antigo,pintura pva simples, teto sem forro. 2- Piso cerâmico esmaltado atual, granitina ou laminado, pintura pva/acrílica, teto com forro. 3- Piso porcelato/granito/mármore, pintura ou textura, sancas de gesso, iluminação embutida.	Sim
Estado de conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1- Imóvel apresenta trincas e/ou destacamento de pintura. 2- Imóvel sem muitas trincas aparentes , mas com pintura necessitando ser refeita. 3 - imóvel sem trincas aparentes com pintura e acabamentos atuais.	Sim

Renda	Numérica	Proxy	Renda Per Capita por Bairro GeoPelotas (2020)	Sim
Área privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m ²	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	Sim

Tabela das Variáveis na amostra consideradas e fronteiras mínimas e máximas e média coletada:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Padrão de acabamento	1,00	3,00	2,00	1,68
Estado de conservação	1,00	3,00	2,00	2,11
Renda	1.091,00	2.381,00	1.290,00	1.732,89
Área privativa	24,00	108,00	84,00	49,53
Valor unitário	2.777,78	5.714,29	2.936,51	3.964,35

9. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS:

Relatório Estatístico - Regressão Linear

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	20
Dados utilizados no modelo:	19

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9396078 / 0,9408051
Coeficiente de determinação:	0,8828627
Fisher - Snedecor:	26,38
Significância do modelo (%):	0,00

Normalidade dos resíduos:

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

Outliers do modelo de regressão:

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

Análise da Variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	4	0,000	26,379
Não Explicada	0,000	14	0,000	
Total	0,000	18		

Equação de Regressão:

Valor unitário = $+0,0003693872307 - 4,300254189E-05$ * Padrão de acabamento $- 1,05134639E-05$ * Estado de conservação $+ 0,09972051478$ / Renda $- 0,003053954952$ / Área privativa

Teste de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Padrão de acabamento	x	-5,52	0,01
Estado de conservação	x	-1,52	15,17
Renda	1/x	2,44	2,86
Área privativa	1/x	-4,68	0,04
Valor unitário	1/y	9,82	0,00

Correlações Parciais Isoladas:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Padrão de acabamento	x1	0,00	0,39	-0,18	-0,21	-0,61
Estado de conservação	x2	0,39	0,00	-0,31	0,35	-0,66
Renda	x3	-0,18	-0,31	0,00	-0,27	0,55
Área privativa	x4	-0,21	0,35	-0,27	0,00	-0,52
Valor unitário	y	-0,61	-0,66	0,55	-0,52	0,00

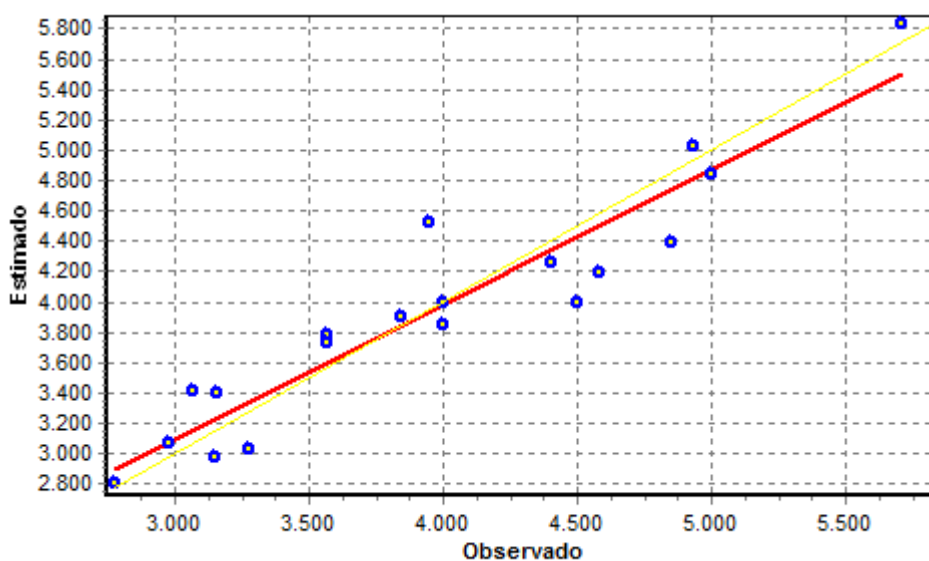
Correlações Parciais Influência:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Padrão de acabamento	x1	0,00	0,06	0,38	0,79	0,83
Estado de conservação	x2	0,06	0,00	0,11	0,04	0,38
Renda	x3	0,38	0,11	0,00	0,30	0,55
Área privativa	x4	0,79	0,04	0,30	0,00	0,78
Valor unitário	y	0,83	0,38	0,55	0,78	0,00

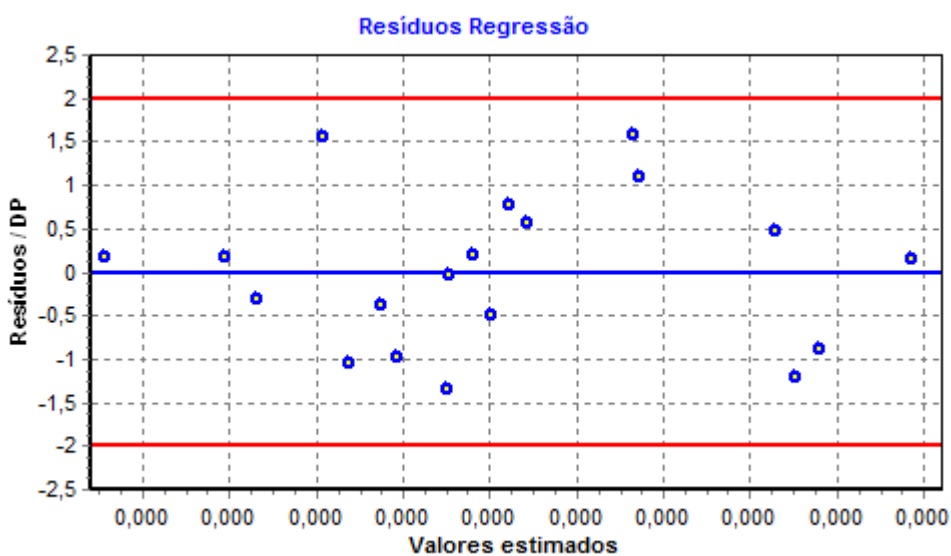
Tabela de fundamentação - NBR 14653-3

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto às variáveis consideradas influenciadoras a priori	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	1
3	Apresentação dos dados	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolção	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro 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 a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior e b) o valor estimado não ultrapasse 30 % 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%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:



Resíduos da Regressão Linear



Modelo:

Salas Pelotas/RS

Data de Referência:

segunda-feira, 16 de outubro de 2023

Dados para a projeção de valores:

Padrão de acabamento = 1,00

Estado de conservação = 1,00

Renda = 1.897,00

Área privativa = 41,37

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário

Mínimo (4,18%) = 3.252,51

Médio = 3.394,22

Máximo (4,56%) = 3.548,85

Valor Total

Mínimo = 134.556,44

Médio = 140.419,03

Máximo = 146.815,75

Intervalo Predição

Mínimo = 127.214,53

Máximo = 156.682,19

Mínimo (9,40%) = 3.075,04

Máximo (11,58%) = 3.787,34

Campo de Arbítrio

RL Mínimo = 2.885,09

RL Máximo = 3.903,36

10. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA:

Conclui-se que o imóvel analisado, na data referência de **16 de outubro de 2023**, pode ser transacionado a um valor de venda entre R\$ 134.500,00 (cento e trinta e quatro mil e quinhentos reais) e R\$ 146.800,00 (cento e quarenta e seis mil e oitocentos reais), sendo o valor recomendado pelo avaliador, fixado em **R\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais)**, sendo este o valor de tendência, com arredondamento inferior a 1% permitido por norma.

11. QUALIFICAÇÃO LEGAL COMPLETA DOS PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS

Este laudo de avaliação foi fundamento pelo que preconiza as normas brasileiras vigentes de avaliação, NBR 14.653, em suas partes 1 e 2, sob responsabilidade direta do Engenheiro Civil **Gabriel do Valle Ciccozzi**, registrado no conselho de Engenharia e Agronomia (**CREA/PR**) sob o nº **181925-D**.

Documento assinado digitalmente
 **GABRIEL DO VALLE CICOZZI**
Data: 27/10/2023 09:05:33-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Gabriel do Valle Ciccozzi
Engenheiro Civil
CREA/PR nº 181925 – D

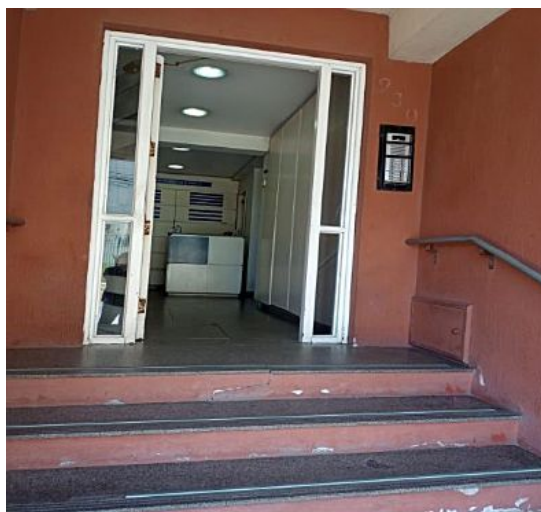
12. ANEXOS

- Anexo I: Relatório Fotográfico do imóvel avaliando;
- Anexo II: Documentação do Imóvel.
- Anexo III: Assinatura de Responsabilidade técnica (ART)

ANEXO I – REGISTRO FOTOGRÁFICO



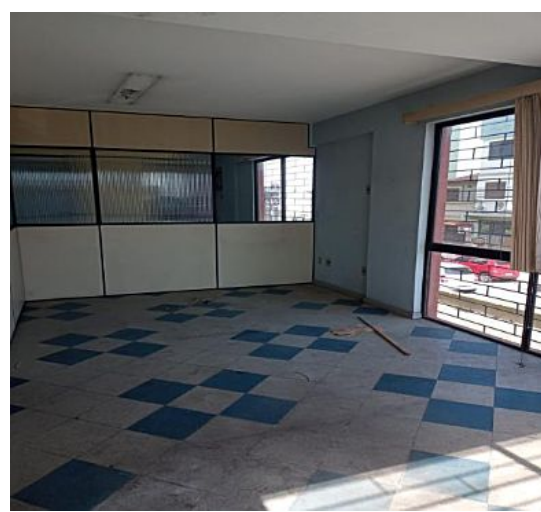
FACHADA



PORTARIA



VISTA ENTRADA



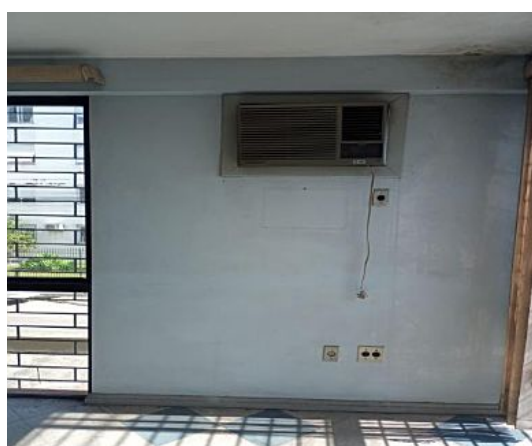
SALA



BANHEIRO



VISTA LATERAL



CLIMATIZAÇÃO



DIVISÓRIAS

ANEXO II – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

ANEXO III – ASSINATURA DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA



Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul
Serviço Público Federal - Órgão de Fiscalização da Engenharia e Agronomia
Rua São Luís, 77 - Porto Alegre/RS - 90620-170 - Telefone: (51) 3320-2100
www.crea-rs.org.br

LEILÃO ELETRÔNICO 90001/2025

ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ITEM 7

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Solicitante: CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL – CREA-RS

Proprietário: CREA-RS

Objeto da Avaliação: Avaliação de imóvel sob nº 801, situada na Avenida Otávio Rocha, 22 – Porto Alegre/RS.

Valor Total do Imóvel: R\$620.000,00 (seiscentos e vinte mil reais)

IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:

O presente laudo de avaliação foi solicitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul – CREA/RS, **CNPJ: 92.695.790/0001-95**, como atual interessado do imóvel a ser avaliado.

1. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

Identificar o valor de um imóvel, tipo sala comercial, propiciando ao proprietário o conhecimento do preço justo do bem avaliado.

2. PRESUPOSTO, RESALVAS E FATORES LIMITANTES:

O laudo aqui descrito, está fundamentado no que estabelece a norma técnica NBR 14653 - Avaliação de Bens da ABNT, e suas referentes, bem como nas:

- Na documentação fornecida e:
 - Em informações coletadas *in loco* quando da vistoria ao imóvel avaliando, realizada em 02/10/2023.
 - Em informações obtidas junto a representantes de mercado imobiliário local.
 - É consignado, se for esta a situação, que não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; que as observações *in loco* foram feitas sem instrumentos de medição; que as informações obtidas foram tomadas como de boa fé;

3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

Avaliação de sala comercial sob nº 801, situada na avenida Otávio Rocha, 22, Bairro Centro, Porto Alegre, Rio Grande do Sul. Sua Coordenada Geográfica é de (Latitude: -30.02825845788723 e Longitude: -51.226539037433014).

O imóvel avaliando, possui 347,98 m² de área privativa. É composto por piso de taco na sala de reuniões e salão principal, possui 3 banheiros e 1 copa com piso ardósia e revestimento cerâmico, pintura acrílica na parede e no teto e forro de gesso no salão principal, esquadrias de vidro com estrutura de madeira, portas de madeira maciça e luminárias de sobrepor. No salão secundário mescla piso de taco com cerâmico, ausência de forro, pintura das paredes e do teto com desgaste e luminárias pendentes.

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

O mercado imobiliário na área do imóvel avaliando, possui característica comercial, com boa infraestrutura urbana e média capacidade de absorção pelo mercado imobiliário local, em via de fluxo de alta intensidade, bem ocupado com uma **oferta média** e **procura média**, a capacidade de **absorção** do imóvel é **normal**, e com sua possibilidade de **liquidez intermediária**.

5. METODOLOGIA APLICADA:

Para a composição final do valor do imóvel, e devido a capacidade de coleta de amostras representativas e similares ao avaliando, foi considerado pelo avaliador que a metodologia melhor aplicada à situação foi o **MCDM - Método Comparativo de Dados de Mercado**, com aplicação de inferência estatística e a utilização do software SISDEA.

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

Para a elaboração deste laudo, foram utilizados 21 (vinte e um) dados de valores ofertados e transacionados em venda, coletadas no ano de 2022/23, de salas comerciais, com características semelhantes ao do avaliando.

O modelo desta avaliação, obteve uma **amplitude** em torno do valor médio de **18,40%**, para um nível de confiança de 80%, atingindo por tanto um percentual inferior a 30%, encerrando-se dessa forma uma **Precisão de grau III**.

Em relação ao grau de fundamentação, este modelo, em relação a tabela de fundamentação obteve um total de 14 pontos, se enquadrando em **Grau II de Fundamentação**.

- Grau de Fundamentação: **Grau II**
- Grau de Precisão: **Grau III**

7. PLANILHA DOS DADOS AMOSTRAIS:

7.1. Classificação dos dados de mercado

Dado	Endereço	Coordenadas	Bairro	Área Privativa
1	Rua Siqueira Campos, 1171	-30.028174910106657, -51.23001388873397	Centro Histórico	192,00
2	Rua General Câmara, 406	-30.030763138111443, -51.2296332175697	Centro Histórico	123,00
3	Rua Chaves Barcelos, 27	-30.024513581801806, -51.22351105581388	Centro Histórico	124,00
4	Rua Uruguai, 155	-30.027850387767135, -51.22908331942065	Centro Histórico	165,00
5	Avenida Senador Salgado Filho, 230	-30.03050089182278, -51.225226231062074	Centro Histórico	119,00
6	Praça Osvaldo Cruz, 15	-30.025473820727765, -51.222234583223496	Centro Histórico	106,00
7	Av. Independência, 172	-30.02929284320913, -51.21980395086116	Centro Histórico	218,00
8	Rua Uruguai, 277	-30.02876154653815, -51.22887577709231	Centro Histórico	466,00
9	R. Siqueira Campos, 1184	-30.027831331187013, -51.22994637524158	Centro Histórico	215,00
10	Rua Chaves Barcellos, 27	-30.02437585714147, -51.2239937066378	Centro Histórico	173,00
11	R. dos Andradas, 1155	-30.029967513633448, -51.23012746174887	Centro Histórico	320,00
12	Av. Alberto Bins, 658	-30.027565194576443, -51.22004403989886	Centro Histórico	134,00
13	R. Gen. Cipriano Ferreira, 443	-30.034146504173876, -51.23558727709226	Centro Histórico	146,00
14	R. dos Andradas, 1234	-30.02963922433803, -51.229475048256404	Centro Histórico	242,00
15	R. Riachuelo, 1339	-30.031449793511964, -51.22834583476393	Centro Histórico	159,00
16	R. Sete de Setembro, 604	-30.02998407952256, -51.233786299060284	Centro Histórico	273,00
17	R. Gen. Câmara, 243	-30.029137966795687, -51.23006688873379	Centro Histórico	170,00
18	Prç. Quinze de Novembro, 21	-30.028370888031436, -51.2278197482567	Centro Histórico	172,00
19	R. Cel. Vicente, 20	-30.022853736379993, -51.22166844087558	Centro Histórico	180,00
20	R. Vig. José Inácio, 263	-30.027771598138578, -51.22590793476407	Centro Histórico	110,00
21	Av. Otávio Rocha, 161	-30.02863871101922, -51.225023746405675	Centro Histórico	162,00

7.2. Continuação do detalhamento dos dados de mercado:

Dado	Padrão	Estado de conservação	Idade aparente	OBSERVAÇÃO	Valor Unitário
1	1	1	3	Luis Felipe - Viva real	3645,83
2	1	1	2	Foxter Cia Imobiliária	4715,45
3	1	1	1	Foxter Cia Imobiliária	4838,71
4	2	3	1	Maier Negócios Imobiliários	2721,21
5	2	2	2	Imóveis Crédito Real	2680,67
6	1	2	2	Berté Imóveis	1698,11
7	2	3	2	Cedro Imóveis	1463,30
8	1	1	1	Gerson Carvalho da Silva	1652,36
9	1	1	3	Foxter Cia Imobiliária	3627,91
10	1	2	2	Berger Foco Imobiliário	2890,17
11	2	1	1	Imóveis Crédito Real	3906,25
12	3	1	3	Kaiene Imóveis	2082,09
13	1	2	1	Imóveis Crédito Real	3767,12
14	2	1	1	Confiare Imobiliária	3719,01
15	2	1	1	Auxiliadora Predial	1496,86
16	1	1	2	CP Imóveis	2930,40
17	2	1	2	Auxiliadora Predial	4717,65
18	3	2	3	Berté Imóveis	3424,42
19	1	1	2	Foco Negocios Imobiliarios	2772,22
20	3	3	1	Crédito Real	3790,45
21	1	2	1	Konig Imoveis	2777,78

8. DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS DO MODELO:

Para a composição do modelo foram inicialmente testadas, 5 (cinco) variáveis independentes, considerando como variável Dependente o Valor Unitário (R\$/m²), incluindo a edição de dados, apenas como variável de orientação do Valor Total, este não foi considerado no cálculo.

Após análises e testes da precisão e significância das variáveis de forma global, chegou-se a um modelo apropriado, conforme descrito abaixo:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Área privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m ²	Sim
Padrão de Acabamento	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1-Piso cerâmico ou taco antigo,pintura pva simples, teto sem forro. 2- Piso cerâmico esmaltado atual, granitina ou laminado, pintura pva/acrílica, teto com forro. 3- Piso porcelato/granito/mármore, pintura ou textura, sancas de gesso, iluminação embutida.	Sim

Estado de Conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1- Imóvel apresenta trincas e/ou destacamento de pintura. 2- Imóvel sem muitas trincas aparentes , mas com pintura necessitando ser refeita. 3 - imóvel sem trincas aparentes com pintura e acabamentos atuais.	Sim
Idade aparente	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1-Imóvel com aparência de novo, 2- Imóvel com idade intermediária até 15 anos, 3- Imóvel antigo acima de 15 anos.	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	Sim

Tabela das Variáveis na amostra consideradas e fronteiras mínimas e máximas e média coletada:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área privativa	106,00	466,00	360,00	190,50
Padrão de Acabamento	1,00	3,00	2,00	1,75
Estado de Conservação	1,00	3,00	2,00	1,75
Idade Aparente	1,00	3,00	2,00	1,70
Valor unitário	1.652,36	4.838,71	3.186,35	3.220,41

9. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS:

Relatório Estatístico - Regressão Linear

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	21
Dados utilizados no modelo:	20

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0.9328486 / 0.9392000
Coeficiente de determinação:	0.8702065
Fisher - Snedecor:	25.14
Significância do modelo (%):	0.00

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	65%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	95%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

Outliers do modelo de regressão:

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

Análise da Variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	1.683	4	0.421	25.142
Não Explicada	0.251	15	0.017	
Total	1.933	19		

Equação de Regressão:

Valor unitário = $+5374.32391 * e^{(-20.32241479 / \text{Área privativa})} * e^{(-0.4956238808 / \text{Padrão de Acabamento})} * e^{(-0.6901498394 / \text{Estado de Conservação})} * e^{(+0.2162867704 * \text{Idade Aparente})}$

Teste de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área privativa	1/x	-1.29	21.63
Padrão de Acabamento	1/x	-4.67	0.03
Estado de Conservação	1/x	-6.02	0.00
Idade Aparente	x	5.63	0.00
Valor unitário	ln(y)	56.95	0.00

Correlações Parciais Isoladas:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área privativa	x1	0.00	-0.05	-0.30	0.05	0.11
Padrão de Acabamento	x2	-0.05	0.00	0.28	-0.00	-0.63
Estado de Conservação	x3	-0.30	0.28	0.00	0.22	-0.60
Idade Aparente	x4	0.05	-0.00	0.22	0.00	0.40
Valor unitário	y	0.11	-0.63	-0.60	0.40	0.00

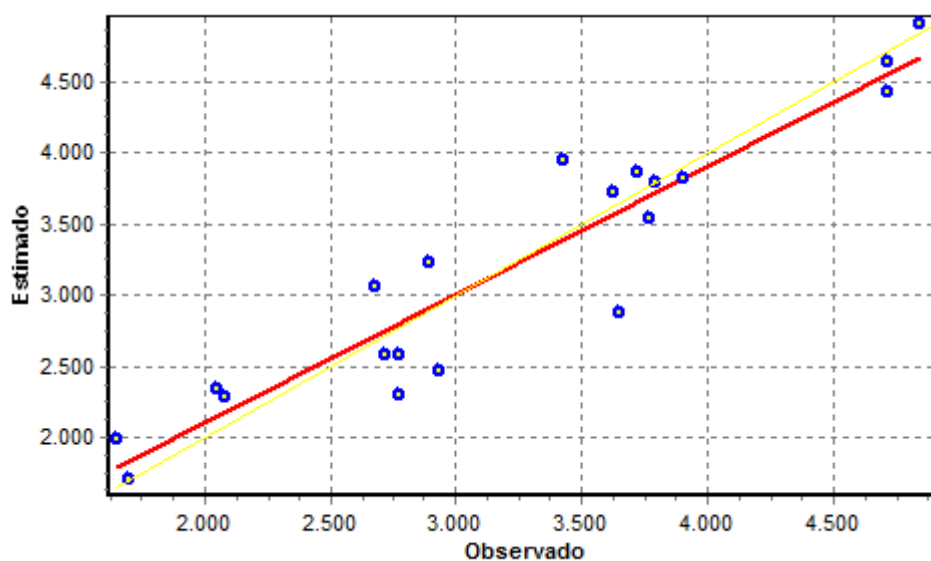
Correlações Parciais Influência:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área privativa	x1	0.00	0.21	0.43	0.33	0.32
Padrão de Acabamento	x2	0.21	0.00	0.55	0.61	0.77
Estado de Conservação	x3	0.43	0.55	0.00	0.77	0.84
Idade Aparente	x4	0.33	0.61	0.77	0.00	0.82
Valor unitário	y	0.32	0.77	0.84	0.82	0.00

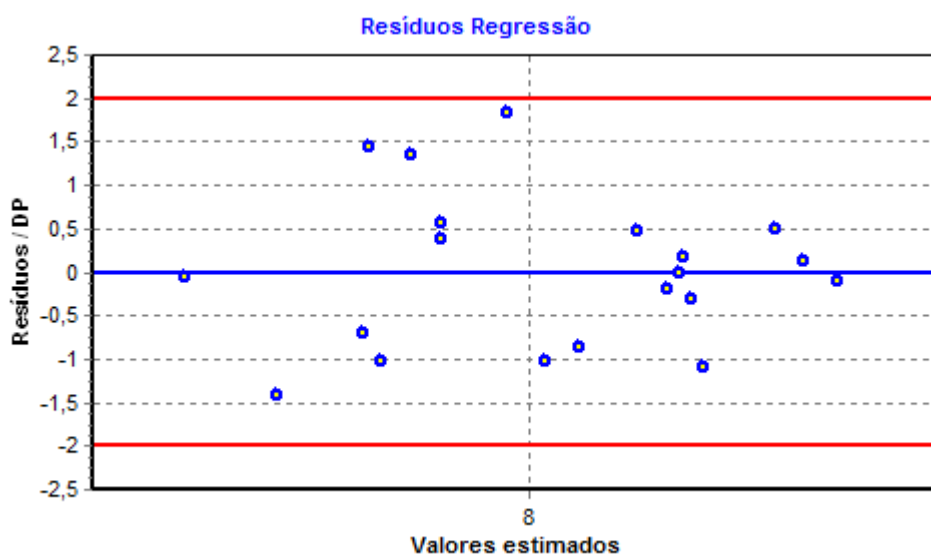
Tabela de fundamentação - NBR 14653-3

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto às variáveis consideradas influenciadoras a priori	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Apresentação dos dados	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolção	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro 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 a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior e b) o valor estimado não ultrapasse 30 % 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

GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:



Resíduos da Regressão Linear



Modelo:

Salas Porto Alegre

Data de Referência:

quinta-feira, 19 de outubro de 2023

Dados para a projeção de valores:

Área privativa = 347,98

Padrão de Acabamento = 1,00

Estado de Conservação = 1,00

Idade Aparente = 1,00

Endereço = Avenida Otavio Rocha,22

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário

Mínimo (8,78%) = 1.753,93

Médio = 1.922,73

Máximo (9,62%) = 2.107,77

Valor Total

Mínimo = 610.333,79

Médio = 669.070,70

Máximo = 733.460,30

Intervalo Predição

Mínimo = 549.851,56

Máximo = 814.139,01

Mínimo (17,82%) = 1.580,12

Máximo (21,68%) = 2.339,61

Campo de Arbítrio

RL Mínimo = 1.634,32

RL Máximo = 2.211,14

10. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA:

Conclui-se que o imóvel analisado, na data referência de **16 de outubro de 2023**, pode ser transacionado a um valor de venda entre R\$ 610.300,00 (seiscentos e dez mil e trezentos reais) e R\$ 733.460,00 (setecentos e trinta e três mil quatrocentos e sessenta reais), sendo o valor recomendado pelo avaliador, fixado em **R\$ 620.000,00 (seiscentos e vinte mil reais)**, sendo este o valor de tendência, com arredondamento inferior a 1% permitido por norma.

11. QUALIFICAÇÃO LEGAL COMPLETA DOS PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS

Este laudo de avaliação foi fundamento pelo que preconiza as normas brasileiras vigentes de avaliação, NBR 14.653, em suas partes 1 e 2, sob responsabilidade direta do Engenheiro Civil **Gabriel do Valle Ciccozzi**, registrado no conselho de Engenharia e Agronomia (**CREA/PR**) sob o nº **181925-D**.

Documento assinado digitalmente
 **GABRIEL DO VALLE CICCOZZI**
Data: 27/10/2023 09:14:39-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Gabriel do Valle Ciccozzi
Engenheiro Civil
CREA/PR nº 181925 – D

12. ANEXOS

- Anexo I: Relatório Fotográfico do imóvel avaliando;
- Anexo II: Documentação do Imóvel.
- Anexo III: Assinatura de Responsabilidade técnica (ART)

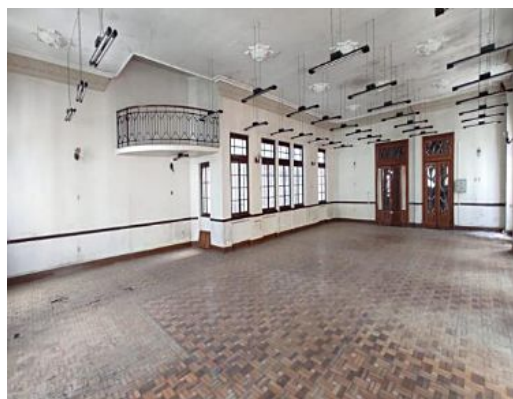
ANEXO I – REGISTRO FOTOGRÁFICO



FACHADA



VISTA LATERAL EXTERNA



SALÃO PRINCIPAL



CORREDOR



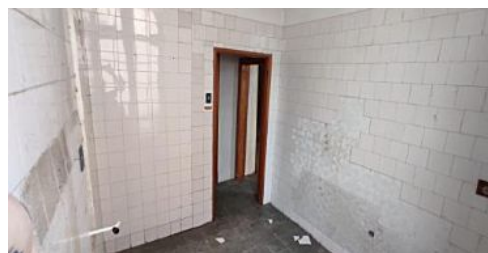
SALA DE REUNIÕES



BANHEIRO 1



BANHEIRO 1



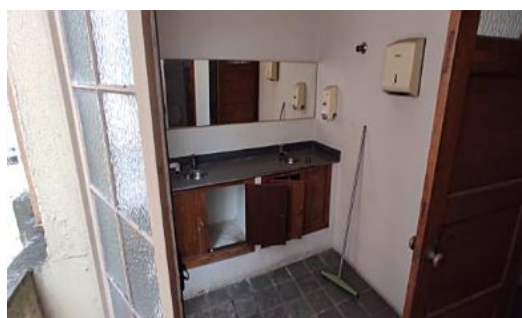
COPA



SALÃO SECUNDÁRIO



SALÃO SECUNDÁRIO



BANHEIRO 2



LAVATÓRIO

ANEXO II – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

ANEXO III – ASSINATURA DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA



Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul
Serviço Público Federal - Órgão de Fiscalização da Engenharia e Agronomia
Rua São Luís, 77 - Porto Alegre/RS - 90620-170 - Telefone: (51) 3320-2100
www.crea-rs.org.br

LEILÃO ELETRÔNICO 90001/2025

ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ITEM 8

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Solicitante: CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL – CREA-RS

Proprietário: CREA-RS

Objeto da Avaliação: Avaliação de imóvel sob nº 404 , situada na Rua Júlio de Castilhos, 2579 – Taquara/RS.

Valor Total do Imóvel: R\$112.000,00 (cento e doze mil reais)

IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:

O presente laudo de avaliação foi solicitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul – CREA/RS, **CNPJ: 92.695.790/0001-95**, como atual interessado do imóvel a ser avaliado.

1. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

Identificar o valor de um imóvel, tipo sala comercial, propiciando ao proprietário o conhecimento do preço justo do bem avaliado.

2. PRESUPOSTO, RESALVAS E FATORES LIMITANTES:

O laudo aqui descrito, está fundamentado no que estabelece a norma técnica NBR 14653 - Avaliação de Bens da ABNT, e suas referentes, bem como nas:

- Na documentação fornecida e:
 - Em informações coletadas *in loco* quando da vistoria ao imóvel avaliando, realizada em 21/09/2023.
 - Em informações obtidas junto a representantes de mercado imobiliário local.
 - É consignado, se for esta a situação, que não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; que as observações *in loco* foram feitas sem instrumentos de medição; que as informações obtidas foram tomadas como de boa fé;

3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

Avaliação de sala comercial sob nº 404, situada na rua Júlio de Castilhos, 2579, Bairro Centro, Taquara, Rio Grande do Sul. Sua Coordenada Geográfica é de (Latitude: -29.648404292242088 e Longitude: -50.78141190674622).

O imóvel avaliando, possui 28,32 m² de área privativa. É composto por piso cerâmico, pintura acrílica na parede e no teto, esquadrias de vidro incolor com estrutura de metálica, portas de madeira maciça e luminárias de sobrepor.

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

O mercado imobiliário na área do imóvel avaliando, possui característica comercial, com boa infraestrutura urbana e média capacidade de absorção pelo mercado imobiliário local, em via de fluxo de média intensidade, bem ocupado com uma **oferta média** e **procura média**, a capacidade de **absorção** do **imóvel** é **normal**, e com sua possibilidade de **liquidez intermediária**.

5. METODOLOGIA APLICADA:

Para a composição final do valor do imóvel, e devido a capacidade de coleta de amostras representativas e similares ao avaliando, foi considerado pelo avaliador que a metodologia melhor aplicada à situação foi o **MCDM - Método Comparativo de Dados de Mercado**, com aplicação de inferência estatística e a utilização do software SISDEA.

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

Para a elaboração deste laudo, foram utilizados 18 (dezoito) dados de valores ofertados e transacionados em venda, coletadas no ano de 2022/23, de salas comerciais, com características semelhantes ao do avaliando.

O modelo desta avaliação, obteve uma **amplitude** em torno do valor médio de **13,98%**, para um nível de confiança de 80%, atingindo por tanto um percentual inferior a 30%, encerrando-se dessa forma uma **Precisão de grau III**.

Em relação ao grau de fundamentação, este modelo, em relação a tabela de fundamentação obteve um total de 15 pontos, se enquadrando em **Grau I de Fundamentação**.

- Grau de Fundamentação: **Grau I**
- Grau de Precisão: **Grau III**

7. PLANILHA DOS DADOS AMOSTRAIS:**7.1. Classificação dos dados de mercado**

Dado	Endereço	Coordenadas	Bairro	Área Privativa
1	R. Julio Castilho, 2579	-29.647757372844634, - 50.77776126088705	CENTRO	50,00
2	R. Rio Branco, 1080	-29.64766766279052, - 50.77904594827198	CENTRO	30,70
3	R. Nelson Renck, 2919	-29.64539013695357, - 50.78066335621166	CENTRO	21,00
4	R. Bento Gonçalves, 2395	-29.65026156288594, - 50.779750888749035	CENTRO	140,00
5	R. Guilherme Lahm, 1256	-29.64821466365169, - 50.78007505991333	CENTRO	30,53
6	R. Nelson Renck, 2826	-29.646248061620906, - 50.78041695063669	CENTRO	51,00
7	R. Bento Gonçalves, 2350	-29.65062751549022, - 50.779427488784165	CENTRO	31,00
8	R. Emílio Lúcio Esteves, 1180	-29.643919213163944, - 50.78002109146446	CENTRO	66,00
9	R. Francisco Emílio Müller, 1818	-29.650873371742318, - 50.78851768621	CENTRO	62,00
10	R. Rio Branco, 1375	-29.647515590663897, - 50.78226061243607	CENTRO	28,00
11	R. Arnaldo da Costa Bard, 2940	-29.645234585126246, - 50.77946754706735	CENTRO	34,72
12	R. Pinheiro Machado, 1399	-29.650569632575376, - 50.78201914571288	CENTRO	82,00
13	R. Jacobo Grun, 2137	-29.652225870070154, - 50.781101690633236	CENTRO	47,00
14	R. Júlio de Castilhos, 2510	-29.64910599283734, - 50.780825102277376	CENTRO	37,44
15	R. Pinheiro Machado, 1395	-29.650879442254134, - 50.7820980022692	CENTRO	98,00
16	R. Cel. João Pinto, 2525	-29.649191477880603, - 50.782060304576426	CENTRO	144,70
17	R. Bento Gonçalves, 2291	-29.65104891607561, - 50.77994912131811	CENTRO	73,00
18	R. Rio Branco, 1375	-29.647515590663897, - 50.78226061243607	CENTRO	59,00

7.2. Continuação do detalhamento dos dados de mercado:

Dado	Padrão	Estado de conservação	Idade	OBSERVAÇÃO	Valor Unitário
1	1	2	1	Alice imóveis	3600,00
2	3	3	3	Paulo André Imóveis	6514,66
3	2	1	2	Paulo André Imóveis	4285,71
4	2	2	2	Paulo André Imóveis	4642,86
5	3	2	2	Imobiliária Central	5895,84
6	1	2	1	Alice imóveis	3117,65
7	2	2	2	Alice imóveis	4838,71
8	1	2	2	Paulo André Imóveis	3636,36
9	3	2	3	Alice imóveis	6451,61
10	1	1	2	Viacava Imóveis	3035,71
11	1	1	1	Viacava Imóveis	2880,18
12	2	2	1	Auxiliadora imóveis	3414,63
13	3	1	3	Facilita imóveis	5957,45
14	2	3	2	Prezzi imóveis	6063,03
15	2	1	1	Alice imóveis	2653,06
16	3	1	2	Leila Paiva Imóveis	3800,97
17	2	3	3	Viacava Imóveis	6164,38
18	1	1	1	Viacava Imóveis	1440,68

8. DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS DO MODELO:

Para a composição do modelo foram inicialmente testadas, 5 (cinco) variáveis independentes, considerando como variável Dependente o Valor Unitário (R\$/m²), incluindo a edição de dados, apenas como variável de orientação do Valor Total, este não foi considerado no cálculo.

Após análises e testes da precisão e significância das variáveis de forma global, chegou-se a um modelo apropriado, conforme descrito abaixo:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Área privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m ²	Sim
Padrão de Acabamento	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1-Piso cerâmico ou taco antigo,pintura pva simples, teto sem forro. 2- Piso cerâmico esmaltado atual, granitina ou laminado, pintura pva/acrílica, teto com forro. 3- Piso porcelato/granito/mármore, pintura ou textura, sancas de gesso, iluminação embutida.	Sim
Estado de Conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1- Imóvel apresenta trincas e/ou destacamento de pintura. 2- Imóvel sem muitas trincas aparentes , mas com pintura necessitando ser refeita. 3 - imóvel sem trincas aparentes com pintura e acabamentos atuais.	Sim

Idade aparente	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1- Imóvel com aparência de novo, 2- Imóvel com idade intermediária até 15 anos, 3- Imóvel antigo acima de 15 anos.	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m²)	Sim

Tabela das Variáveis na amostra consideradas e fronteiras mínimas e máximas e média coletada:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área privativa	21,00	144,70	123,70	60,34
Padrão de Acabamento	1,00	3,00	2,00	1,94
Estado de Conservação	1,00	3,00	2,00	1,78
Idade Aparente	1,00	3,00	2,00	1,89
Valor unitário	1.440,68	6.514,66	5.073,98	4.355,19

9. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS:

Relatório Estatístico - Regressão Linear

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	18
Dados utilizados no modelo:	18

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9700609 / 0,9700609
Coeficiente de determinação:	0,9410181
Fisher - Snedecor:	51,85
Significância do modelo (%):	0,00

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	66%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

Outliers do modelo de regressão:

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

Análise da Variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	37291635,776	4	9322908,944	51,852
Não Explicada	2337393,989	13	179799,538	
Total	39629029,765	17		

Equação de Regressão:

Valor unitário = +3614,061981 - 8,19715216 * Área privativa + 1426,553544 * ln (Padrão de Acabamento) - 1987,897687 / Estado de Conservação + 921,7695397 * Idade Aparente

Teste de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área privativa	x	-2,70	1,81
Padrão de Acabamento	ln(x)	4,49	0,06
Estado de Conservação	1/x	-5,20	0,02
Idade Aparente	x	4,85	0,03
Valor unitário	y	7,52	0,00

Correlações Parciais Isoladas:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área privativa	x1	0,00	0,20	0,07	-0,09	-0,17
Padrão de Acabamento	x2	0,20	0,00	-0,16	0,65	0,74
Estado de Conservação	x3	0,07	-0,16	0,00	-0,28	-0,57
Idade Aparente	x4	-0,09	0,65	-0,28	0,00	0,85
Valor unitário	y	-0,17	0,74	-0,57	0,85	0,00

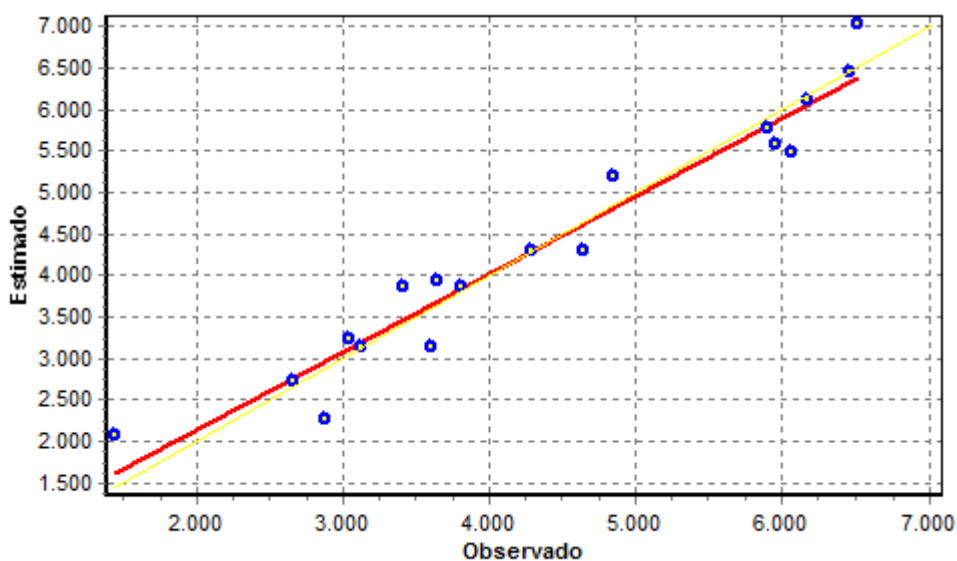
Correlações Parciais Influência:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área privativa	x1	0,00	0,64	0,47	0,35	0,60
Padrão de Acabamento	x2	0,64	0,00	0,64	0,38	0,78
Estado de Conservação	x3	0,47	0,64	0,00	0,59	0,82
Idade Aparente	x4	0,35	0,38	0,59	0,00	0,80
Valor unitário	y	0,60	0,78	0,82	0,80	0,00

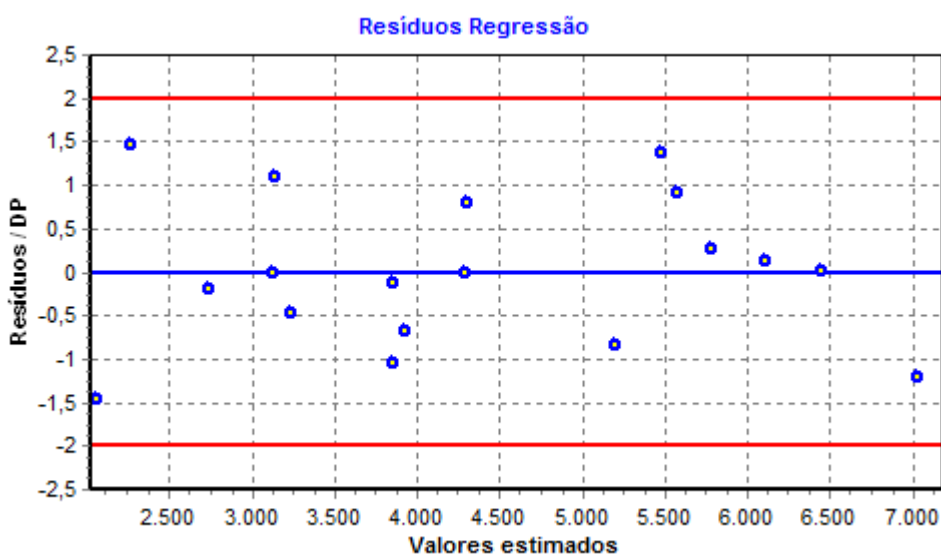
Tabela de fundamentação - NBR 14653-3

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto às variáveis consideradas influenciadoras a priori	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	1
3	Apresentação dos dados	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolção	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro 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 a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior e b) o valor estimado não ultrapasse 30 % 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

GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:



Resíduos da Regressão Linear



Modelo:

Sala Taquara

Data de Referência:

terça-feira, 24 de outubro de 2023

Dados para a projeção de valores:

Área privativa = 28,32

Padrão de Acabamento = 1,00

Estado de Conservação = 2,00

Idade Aparente = 2,00

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário

Mínimo (6,99%) = 3.935,71

Médio = 4.231,51

Máximo (6,99%) = 4.527,30

Valor Total

Mínimo = 111.459,41

Médio = 119.836,33

Máximo = 128.213,25

Intervalo Predição

Mínimo = 101.586,68

Máximo = 138.085,99

Mínimo (15,23%) = 3.587,10

Máximo (15,23%) = 4.875,92

Campo de Arbóreo

RL Mínimo = 3.596,78

RL Máximo = 4.866,24

10. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA:

Conclui-se que o imóvel analisado, na data referência de **16 de outubro de 2023**, pode ser transacionado a um valor de venda entre R\$ 111.400,00 (cento e onze mil e quatrocentos reais) e R\$ 128.200,00 (cento e vinte e oito mil e duzentos reais), sendo o valor recomendado pelo avaliador, fixado em **R\$ 112.000,00 (cento e doze mil reais)**, sendo este o valor de tendência, com arredondamento inferior a 1% permitido por norma.

11. QUALIFICAÇÃO LEGAL COMPLETA DOS PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS

Este laudo de avaliação foi fundamento pelo que preconiza as normas brasileiras vigentes de avaliação, NBR 14.653, em suas partes 1 e 2, sob responsabilidade direta do Engenheiro Civil **Gabriel do Valle Ciccozzi**, registrado no conselho de Engenharia e Agronomia (**CREA/PR**) sob o nº **181925-D**.

Documento assinado digitalmente
 **GABRIEL DO VALLE CICOZZI**
Data: 27/10/2023 09:14:39-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Gabriel do Valle Ciccozzi
Engenheiro Civil
CREA/PR nº 181925 – D

12. ANEXOS

- Anexo I: Relatório Fotográfico do imóvel avaliando;
- Anexo II: Documentação do Imóvel.
- Anexo III: Assinatura de Responsabilidade técnica (ART)

ANEXO I – REGISTRO FOTOGRÁFICO**FACHADA****ENTRADA SALA****SALA****VISTA LATERAL**



VISTA P/FUNDOS SALA



BANHEIRO

ANEXO II – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

ANEXO III – ASSINATURA DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA



Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul
Serviço Público Federal - Órgão de Fiscalização da Engenharia e Agronomia
Rua São Luís, 77 - Porto Alegre/RS - 90620-170 - Telefone: (51) 3320-2100
www.crea-rs.org.br

LEILÃO ELETRÔNICO 90001/2025

ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ITEM 9

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Solicitante: CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL – CREA-RS

Proprietário: CREA-RS

Objeto da Avaliação: Avaliação de imóvel sob nº 405 , situada na Rua Júlio de Castilhos, 2579 – Taquara/RS.

Valor Total do Imóvel: R\$220.000,00 (duzentos e vinte mil reais)

IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:

O presente laudo de avaliação foi solicitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul – CREA/RS, **CNPJ: 92.695.790/0001-95**, como atual interessado do imóvel a ser avaliado.

1. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

Identificar o valor de um imóvel, tipo sala comercial, propiciando ao proprietário o conhecimento do preço justo do bem avaliado.

2. PRESUPOSTO, RESALVAS E FATORES LIMITANTES:

O laudo aqui descrito, está fundamentado no que estabelece a norma técnica NBR 14653 - Avaliação de Bens da ABNT, e suas referentes, bem como nas:

- Na documentação fornecida e:
 - Em informações coletadas *in loco* quando da vistoria ao imóvel avaliando, realizada em 21/09/2023.
 - Em informações obtidas junto a representantes de mercado imobiliário local.
 - É consignado, se for esta a situação, que não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; que as observações *in loco* foram feitas sem instrumentos de medição; que as informações obtidas foram tomadas como de boa fé;

3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

Avaliação de sala comercial sob nº 405, situada na rua Júlio de Castilhos, 2579, Bairro Centro, Taquara, Rio Grande do Sul. Sua Coordenada Geográfica é de (Latitude: -29.648404292242088 e Longitude: -50.78141190674622).

O imóvel avaliando, possui 58,96 m² de área privativa. É composto por piso cerâmico, pintura acrílica na parede e no teto, esquadrias de vidro incolor com estrutura de metálica, portas de madeira maciça, persianas e luminárias de sobrepor.

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

O mercado imobiliário na área do imóvel avaliando, possui característica comercial, com boa infraestrutura urbana e média capacidade de absorção pelo mercado imobiliário local, em via de fluxo de média intensidade, bem ocupado com uma **oferta média** e **procura média**, a capacidade de **absorção** do **imóvel** é **normal**, e com sua possibilidade de **liquidez intermediária**.

5. METODOLOGIA APLICADA:

Para a composição final do valor do imóvel, e devido a capacidade de coleta de amostras representativas e similares ao avaliando, foi considerado pelo avaliador que a metodologia melhor aplicada à situação foi o **MCDM - Método Comparativo de Dados de Mercado**, com aplicação de inferência estatística e a utilização do software SISDEA.

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

Para a elaboração deste laudo, foram utilizados 18 (dezoito) dados de valores ofertados e transacionados em venda, coletadas no ano de 2022/23, de salas comerciais, com características semelhantes ao do avaliando.

O modelo desta avaliação, obteve uma **amplitude** em torno do valor médio de **15,43%**, para um nível de confiança de 80%, atingindo por tanto um percentual inferior a 30%, encerrando-se dessa forma uma **Precisão de grau III**.

Em relação ao grau de fundamentação, este modelo, em relação a tabela de fundamentação obteve um total de 15 pontos, se enquadrando em **Grau I de Fundamentação**.

- Grau de Fundamentação: **Grau I**
- Grau de Precisão: **Grau III**

7. PLANILHA DOS DADOS AMOSTRAIS:**7.1. Classificação dos dados de mercado**

Dado	Endereço	Coordenadas	Bairro	Área Privativa
1	R. Julio Castilho, 2579	-29.647757372844634, - 50.77776126088705	CENTRO	50,00
2	R. Rio Branco, 1080	-29.64766766279052, - 50.77904594827198	CENTRO	30,70
3	R. Nelson Renck, 2919	-29.64539013695357, - 50.78066335621166	CENTRO	21,00
4	R. Bento Gonçalves, 2395	-29.65026156288594, - 50.779750888749035	CENTRO	140,00
5	R. Guilherme Lahm, 1256	-29.64821466365169, - 50.78007505991333	CENTRO	30,53
6	R. Nelson Renck, 2826	-29.646248061620906, - 50.78041695063669	CENTRO	51,00
7	R. Bento Gonçalves, 2350	-29.65062751549022, - 50.779427488784165	CENTRO	31,00
8	R. Emílio Lúcio Esteves, 1180	-29.643919213163944, - 50.78002109146446	CENTRO	66,00
9	R. Francisco Emílio Müller, 1818	-29.650873371742318, - 50.78851768621	CENTRO	62,00
10	R. Rio Branco, 1375	-29.647515590663897, - 50.78226061243607	CENTRO	28,00
11	R. Arnaldo da Costa Bard, 2940	-29.645234585126246, - 50.77946754706735	CENTRO	34,72
12	R. Pinheiro Machado, 1399	-29.650569632575376, - 50.78201914571288	CENTRO	82,00
13	R. Jacobo Grun, 2137	-29.652225870070154, - 50.781101690633236	CENTRO	47,00
14	R. Júlio de Castilhos, 2510	-29.64910599283734, - 50.780825102277376	CENTRO	37,44
15	R. Pinheiro Machado, 1395	-29.650879442254134, - 50.7820980022692	CENTRO	98,00
16	R. Cel. João Pinto, 2525	-29.649191477880603, - 50.782060304576426	CENTRO	144,70
17	R. Bento Gonçalves, 2291	-29.65104891607561, - 50.77994912131811	CENTRO	73,00
18	R. Rio Branco, 1375	-29.647515590663897, - 50.78226061243607	CENTRO	59,00

7.2. Continuação do detalhamento dos dados de mercado:

Dado	Padrão	Estado de conservação	Idade	OBSERVAÇÃO	Valor Unitário
1	1	2	1	Alice imóveis	3600,00
2	3	3	3	Paulo André Imóveis	6514,66
3	2	1	2	Paulo André Imóveis	4285,71
4	2	2	2	Paulo André Imóveis	4642,86
5	3	2	2	Imobiliária Central	5895,84
6	1	2	1	Alice imóveis	3117,65
7	2	2	2	Alice imóveis	4838,71
8	1	2	2	Paulo André Imóveis	3636,36
9	3	2	3	Alice imóveis	6451,61
10	1	1	2	Viacava Imóveis	3035,71
11	1	1	1	Viacava Imóveis	2880,18
12	2	2	1	Auxiliadora imóveis	3414,63
13	3	1	3	Facilita imóveis	5957,45
14	2	3	2	Prezzi imóveis	6063,03
15	2	1	1	Alice imóveis	2653,06
16	3	1	2	Leila Paiva Imóveis	3800,97
17	2	3	3	Viacava Imóveis	6164,38
18	1	1	1	Viacava Imóveis	1440,68

8. DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS DO MODELO:

Para a composição do modelo foram inicialmente testadas, 5 (cinco) variáveis independentes, considerando como variável Dependente o Valor Unitário (R\$/m²), incluindo a edição de dados, apenas como variável de orientação do Valor Total, este não foi considerado no cálculo.

Após análises e testes da precisão e significância das variáveis de forma global, chegou-se a um modelo apropriado, conforme descrito abaixo:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Área privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m ²	Sim
Padrão de Acabamento	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1-Piso cerâmico ou taco antigo,pintura pva simples, teto sem forro. 2- Piso cerâmico esmaltado atual, granitina ou laminado, pintura pva/acrílica, teto com forro. 3- Piso porcelato/granito/mármore, pintura ou textura, sancas de gesso, iluminação embutida.	Sim
Estado de Conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1- Imóvel apresenta trincas e/ou destacamento de pintura. 2- Imóvel sem muitas trincas aparentes , mas com pintura necessitando ser refeita. 3 - imóvel sem trincas aparentes com pintura e acabamentos atuais.	Sim

Idade aparente	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1- Imóvel com aparência de novo, 2- Imóvel com idade intermediária até 15 anos, 3- Imóvel antigo acima de 15 anos.	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	Sim

Tabela das Variáveis na amostra consideradas e fronteiras mínimas e máximas e média coletada:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área privativa	21,00	144,70	123,70	60,34
Padrão de Acabamento	1,00	3,00	2,00	1,94
Estado de Conservação	1,00	3,00	2,00	1,78
Idade Aparente	1,00	3,00	2,00	1,89
Valor unitário	1.440,68	6.514,66	5.073,98	4.355,19

9. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS:

Relatório Estatístico - Regressão Linear

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	18
Dados utilizados no modelo:	18

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9700609 / 0,9700609
Coeficiente de determinação:	0,9410181
Fisher - Snedecor:	51,85
Significância do modelo (%):	0,00

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	66%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

Outliers do modelo de regressão:

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

Análise da Variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	37291635,776	4	9322908,944	51,852
Não Explicada	2337393,989	13	179799,538	
Total	39629029,765	17		

Equação de Regressão:

Valor unitário = +3614,061981 -8,19715216 * Área privativa +1426,553544 * ln (Padrão de Acabamento) - 1987,897687 / Estado de Conservação +921,7695397 * Idade Aparente

Teste de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área privativa	x	-2,70	1,81
Padrão de Acabamento	ln(x)	4,49	0,06
Estado de Conservação	1/x	-5,20	0,02
Idade Aparente	x	4,85	0,03
Valor unitário	y	7,52	0,00

Correlações Parciais Isoladas:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área privativa	x1	0,00	0,20	0,07	-0,09	-0,17
Padrão de Acabamento	x2	0,20	0,00	-0,16	0,65	0,74
Estado de Conservação	x3	0,07	-0,16	0,00	-0,28	-0,57
Idade Aparente	x4	-0,09	0,65	-0,28	0,00	0,85
Valor unitário	y	-0,17	0,74	-0,57	0,85	0,00

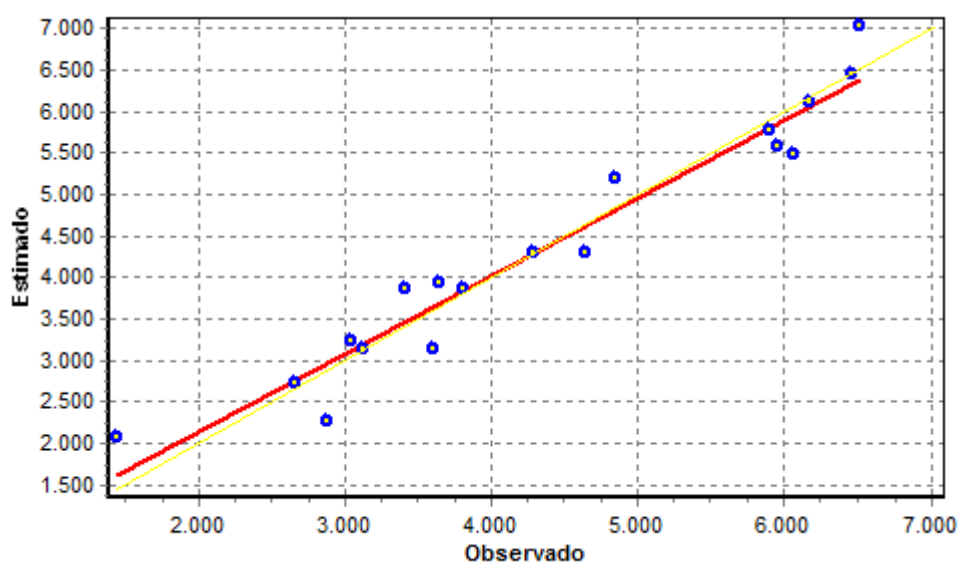
Correlações Parciais Influência:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área privativa	x1	0,00	0,64	0,47	0,35	0,60
Padrão de Acabamento	x2	0,64	0,00	0,64	0,38	0,78
Estado de Conservação	x3	0,47	0,64	0,00	0,59	0,82
Idade Aparente	x4	0,35	0,38	0,59	0,00	0,80
Valor unitário	y	0,60	0,78	0,82	0,80	0,00

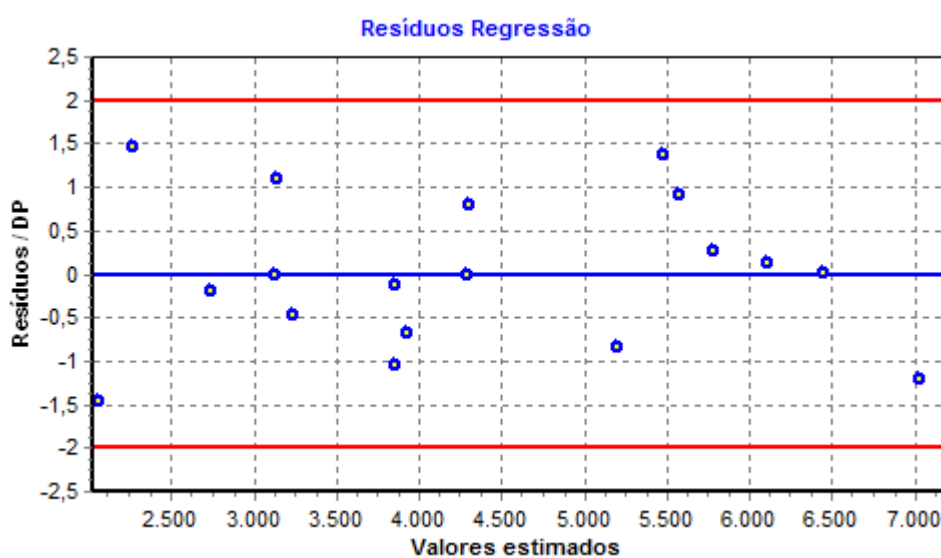
Tabela de fundamentação - NBR 14653-3

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto às variáveis consideradas influenciadoras a priori	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	1
3	Apresentação dos dados	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos 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 ao dobro 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 a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior e b) o valor estimado não ultrapasse 30 % 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

GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:



Resíduos da Regressão Linear



Modelo:

Sala Taquara

Data de Referência:

terça-feira, 24 de outubro de 2023

Dados para a projeção de valores:

Área privativa = 58,96

Padrão de Acabamento = 1,00

Estado de Conservação = 2,00

Idade Aparente = 2,00

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário

Mínimo (7,71%) = 3.673,32

Médio = 3.980,35

Máximo (7,71%) = 4.287,38

Valor Total

Mínimo = 216.578,73

Médio = 234.681,33

Máximo = 252.783,92

Intervalo Predição

Mínimo = 196.378,36

Máximo = 272.984,29

Mínimo (16,32%) = 3.330,70

Máximo (16,32%) = 4.629,99

Campo de Arbóreo

RL Mínimo = 3.383,30

RL Máximo = 4.577,40

10. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA:

Conclui-se que o imóvel analisado, na data referência de **16 de outubro de 2023**, pode ser transacionado a um valor de venda entre R\$ 216.500,00 (duzentos e dezesseis mil e quinhentos reais) e R\$ 252.700,00 (duzentos e cinquenta e dois mil e setecentos reais), sendo o valor recomendado pelo avaliador, fixado em **R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais)**, sendo este o valor de tendência, com arredondamento inferior a 1% permitido por norma.

11. QUALIFICAÇÃO LEGAL COMPLETA DOS PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS

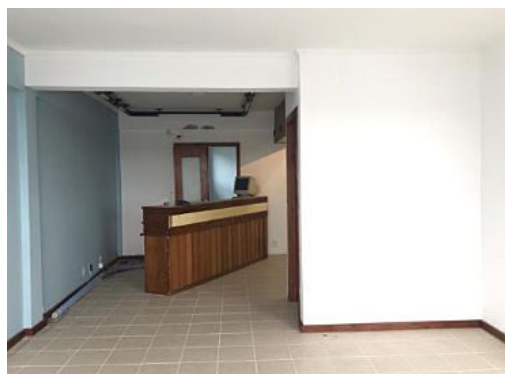
Este laudo de avaliação foi fundamento pelo que preconiza as normas brasileiras vigentes de avaliação, NBR 14.653, em suas partes 1 e 2, sob responsabilidade direta do Engenheiro Civil **Gabriel do Valle Ciccozzi**, registrado no conselho de Engenharia e Agronomia (**CREA/PR**) sob o nº **181925-D**.

Documento assinado digitalmente
 **GABRIEL DO VALLE CICCOZZI**
Data: 27/10/2023 09:14:39-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Gabriel do Valle Ciccozzi
Engenheiro Civil
CREA/PR nº 181925 – D

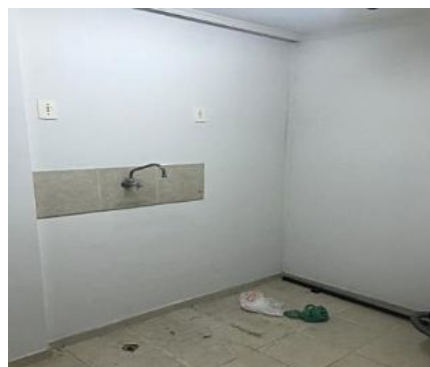
12. ANEXOS

- Anexo I: Relatório Fotográfico do imóvel avaliando;
- Anexo II: Documentação do Imóvel.
- Anexo III: Assinatura de Responsabilidade técnica (ART)

ANEXO I – REGISTRO FOTOGRÁFICO**FACHADA****ENTRADA SALA****RECEPÇÃO SALA****SALA**



VISTA ENTRADA SALA



COPA



PANORÂMICA SALA



VISTA LATERAL

ANEXO II – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

ANEXO III – ASSINATURA DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA



Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul
Serviço Público Federal - Órgão de Fiscalização da Engenharia e Agronomia
Rua São Luís, 77 - Porto Alegre/RS - 90620-170 - Telefone: (51) 3320-2100
www.crea-rs.org.br

LEILÃO ELETRÔNICO 90001/2025

ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ITEM 10

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Solicitante: CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL – CREA-RS

Proprietário: CREA-RS

Objeto da Avaliação: Avaliação de imóvel sob nº 41 , situada na Rua Silveira Martins, 199 – Vacaria/RS.

Valor Total do Imóvel: R\$176.000,00 (cento e setenta e seis mil reais)

IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:

O presente laudo de avaliação foi solicitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul – CREA/RS, **CNPJ: 92.695.790/0001-95**, como atual interessado do imóvel a ser avaliado.

1. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

Identificar o valor de um imóvel, tipo sala comercial, propiciando ao proprietário o conhecimento do preço justo do bem avaliado.

2. PRESUPOSTO, RESALVAS E FATORES LIMITANTES:

O laudo aqui descrito, está fundamentado no que estabelece a norma técnica NBR 14653 - Avaliação de Bens da ABNT, e suas referentes, bem como nas:

- Na documentação fornecida e:
 - Em informações coletadas *in loco* quando da vistoria ao imóvel avaliando, realizada em 20/09/2023.
 - Em informações obtidas junto a representantes de mercado imobiliário local.
 - É consignado, se for esta a situação, que não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; que as observações *in loco* foram feitas sem instrumentos de medição; que as informações obtidas foram tomadas como de boa fé;

3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

Avaliação de sala comercial sob nº 41, situada na rua Silveira Martins, 199, Bairro Centro, Vacaria, Rio Grande do Sul. Sua Coordenada Geográfica é de (Latitude: -28.503117375271998 e Longitude: -50.93614555092546).

O imóvel avaliando, possui 43,71 m² de área privativa. É composto por piso de taco, pintura acrílica na parede e laje sem forro, esquadrias de vidro incolor com estrutura de madeira e luminárias de sobrepor.

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

O mercado imobiliário na área do imóvel avaliando, possui característica comercial, com boa infraestrutura urbana e média capacidade de absorção pelo mercado imobiliário local, em via de fluxo de baixa intensidade, bem ocupado com uma **oferta média** e **procura média**, a capacidade de **absorção** do **imóvel é normal**, e com sua possibilidade de **liquidez intermediária**.

5. METODOLOGIA APLICADA:

Para a composição final do valor do imóvel, e devido a capacidade de coleta de amostras representativas e similares ao avaliando, foi considerado pelo avaliador que a metodologia melhor aplicada à situação foi o **MCDM - Método Comparativo de Dados de Mercado**, com aplicação de inferência estatística e a utilização do software SISDEA.

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

Para a elaboração deste laudo, foram utilizados 18 (dezoito) dados de valores ofertados e transacionados em venda, coletadas no ano de 2022/23, de salas comerciais, com características semelhantes ao do avaliando.

O modelo desta avaliação, obteve uma **amplitude** em torno do valor médio de **11,14%**, para um nível de confiança de 80%, atingindo por tanto um percentual inferior a 30%, encerrando-se dessa forma uma **Precisão de grau III**.

Em relação ao grau de fundamentação, este modelo, em relação a tabela de fundamentação obteve um total de 13 pontos, se enquadrando em **Grau I de Fundamentação**.

- Grau de Fundamentação: **Grau I**
- Grau de Precisão: **Grau III**

7. PLANILHA DOS DADOS AMOSTRAIS:

7.1. Classificação dos dados de mercado

Dado	Endereço	Coordenadas	Bairro	Área Privativa
1	Rua Doutor Flores, 352	-28.50374650890824, - 50.93767057718506	CENTRO	30,00
2	Rua General Lima, 137	-28.502012536375634, - 50.939842468281014	CENTRO	50,00
3	Rua Dr. Flores, 273	-28.503564365282866, - 50.93680843115794	CENTRO	55,00
4	Rua Pinheiro Machado, 540	-28.50246444661003, - 50.93543273073434	CENTRO	111,37
5	Rua Silveira Martins, 199	-28.503164493026993, - 50.93615091951389	CENTRO	43,71
6	Rua Dr. Flores, 407	-28.50353315029748, - 50.938318848349645	CENTRO	25,00
7	Rua Ramiro Barcelos, 965	-28.502588977473547, - 50.93799733115794	CENTRO	40,55
8	Rua Ramiro Barcelos, 1225	-28.504798850340908, - 50.93785477541153	CENTRO	138,32
9	Rua Pinheiro Macahado, 540	-28.502133888188464, - 50.93548417303667	CENTRO	60,00
10	Rua Silveira Martins, 30	-28.503519151797196, - 50.934301588829065	CENTRO	172,00
11	Avenida Moreira Paz, 44	-28.506221537596563, - 50.93705895778113	CENTRO	40,00
12	R. M. Floriano, 236	-28.502959243942403, - 50.936935838789445	CENTRO	60,00
13	R. M. Floriano, 374	-28.504166901977236, - 50.937225371677975	CENTRO	45,00
14	R. Julio Castilho, 1500	-28.50511302700035, - 50.938977502557435	CENTRO	81,00
15	Rua Silvera Martins, 431	-28.502835608299808, - 50.938425788794596	CENTRO	95,00
16	Rua Farroupilha, 460	-28.506101341868597, - 50.940851408581224	CENTRO	57,10
17	Rua Vila Lobos, 67	-28.500869780678414, - 50.92480261495529	CENTRO	60,00
18	R. Dr. Flores, 273	-28.503564365282866, - 50.93680843115794	CENTRO	45,00

7.2. Continuação do detalhamento dos dados de mercado:

Dado	Padrão	Estado de conservação	Idade	OBSERVAÇÃO	Valor Unitário
1	2	3	1	Edriva Imobiliária	6000,00
2	2	2	3	Edriva Imobiliária	6000,00
3	2	1	1	Grupo Allianz	4545,45
4	3	3	3	Frederico Rech Imóveis	5207,87
5	3	2	2	Frederico Rech Imóveis	6177,08
6	1	1	1	Frederico Rech Imóveis	4800,00
7	3	3	3	Frederico Rech Imóveis	6411,84
8	1	1	1	Imobiliária Vacaria	3614,81
9	2	3	3	Radar Imóveis	5500,00
10	1	2	2	Imobiliária Possap	5546,51
11	1	2	2	Imobiliária Vacaria	4500,00
12	1	1	2	Imobiliária Vacaria	4833,33
13	2	1	3	Grupo Allianz	4288,89
14	2	1	1	Edriva Imobiliária	3888,89
15	3	3	3	SB Imóveis	6842,11
16	1	2	2	Edriva Imobiliária	4991,24
17	3	3	3	Frederico Rech Imóveis	6333,33
18	1	1	1	Imobiliária Possap	4444,44

8. DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS DO MODELO:

Para a composição do modelo foram inicialmente testadas, 5 (cinco) variáveis independentes, considerando como variável Dependente o Valor Unitário (R\$/m²), incluindo a edição de dados, apenas como variável de orientação do Valor Total, este não foi considerado no cálculo.

Após análises e testes da precisão e significância das variáveis de forma global, chegou-se a um modelo apropriado, conforme descrito abaixo:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Área privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m ²	Sim
Padrão de Acabamento	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1-Piso cerâmico ou taco antigo,pintura pva simples, teto sem forro. 2- Piso cerâmico esmaltado atual, granitina ou laminado, pintura pva/acrílica, teto com forro. 3- Piso porcelato/granito/mármore, pintura ou textura, sancas de gesso, iluminação embutida.	Sim
Estado de Conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1- Imóvel apresenta trincas e/ou destacamento de pintura. 2- Imóvel sem muitas trincas aparentes , mas com pintura necessitando ser refeita. 3 - imóvel sem trincas aparentes com pintura e acabamentos atuais.	Sim

Idade aparente	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1- Imóvel com aparência de novo, 2- Imóvel com idade intermediária até 15 anos, 3- Imóvel antigo acima de 15 anos.	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m²)	Sim

Tabela das Variáveis na amostra consideradas e fronteiras mínimas e máximas e média coletada:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área privativa	25,00	172,00	147,00	67,17
Padrão de Acabamento	1,00	3,00	2,00	1,89
Estado de Conservação	1,00	3,00	2,00	1,89
Idade aparente	1,00	3,00	2,00	2,06
Valor unitário	3.614,81	6.842,11	3.227,30	5.240,38

9. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS:

Relatório Estatístico - Regressão Linear

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	18
Dados utilizados no modelo:	18

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9212565 / 0,9212565
Coeficiente de determinação:	0,8487136
Fisher - Snedecor:	18,23
Significância do modelo (%):	0,00

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	66%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

Outliers do modelo de regressão:

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

Análise da Variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	12663989,886	4	3165997,471	18,232
Não Explicada	2257404,306	13	173646,485	
Total	14921394,192	17		

Equação de Regressão:

Valor unitário = +6064,182122 +23584,87593 / Área privativa +218,037383 * Padrão de Acabamento - 2081,831979 / Estado de Conservação -489,2316256 / Idade aparente

Teste de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área privativa	1/x	1,96	7,14
Padrão de Acabamento	x	1,36	19,57
Estado de Conservação	1/x	-4,52	0,06
Idade aparente	1/x	-1,13	27,88
Valor unitário	y	10,40	0,00

Correlações Parciais Isoladas:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área privativa	x1	0,00	-0,10	0,14	0,27	0,06
Padrão de Acabamento	x2	-0,10	0,00	-0,64	-0,47	0,69
Estado de Conservação	x3	0,14	-0,64	0,00	0,58	-0,88
Idade aparente	x4	0,27	-0,47	0,58	0,00	-0,59
Valor unitário	y	0,06	0,69	-0,88	-0,59	0,00

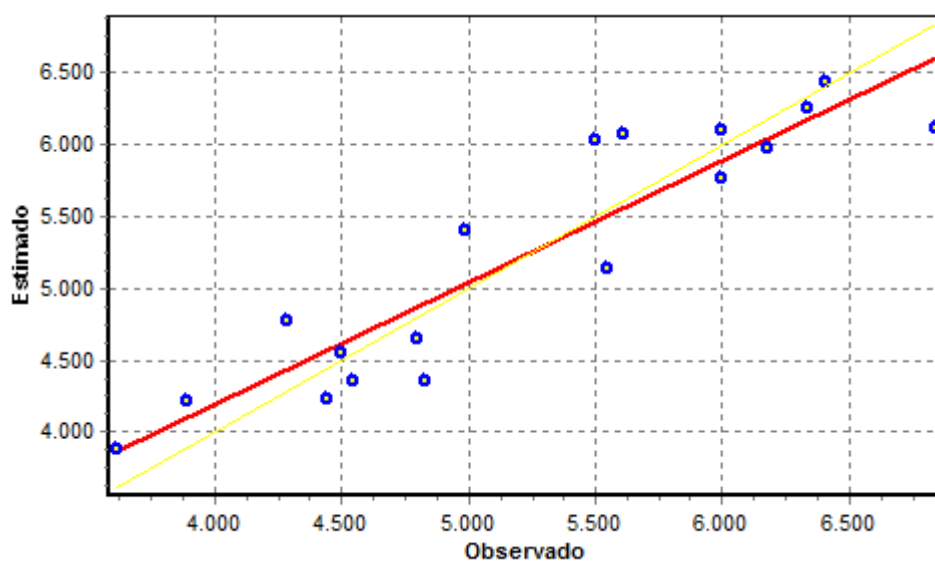
Correlações Parciais Influência:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área privativa	x1	0,00	0,15	0,37	0,34	0,48
Padrão de Acabamento	x2	0,15	0,00	0,02	0,03	0,35
Estado de Conservação	x3	0,37	0,02	0,00	0,01	0,78
Idade aparente	x4	0,34	0,03	0,01	0,00	0,30
Valor unitário	y	0,48	0,35	0,78	0,30	0,00

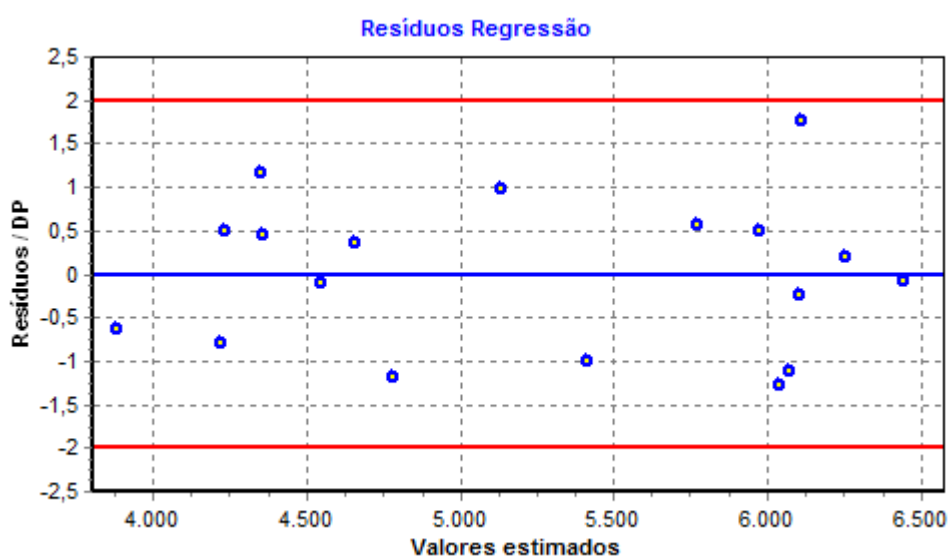
Tabela de fundamentação - NBR 14653-3

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto às variáveis consideradas influenciadoras a priori	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	1
3	Apresentação dos dados	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos 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 ao dobro 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 a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior e b) o valor estimado não ultrapasse 30 % 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

GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:



Resíduos da Regressão Linear



Modelo:

Salas Vacaria

Data de Referência:

quinta-feira, 19 de outubro de 2023

Dados para a projeção de valores:

Área privativa = 43,71

Padrão de Acabamento = 1,00

Estado de Conservação = 1,00

Idade aparente = 1,00

Endereço = Rua Silveira Martins, 199

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário

Mínimo (5,57%) = 4.014,01

Médio = 4.250,73

Máximo (5,57%) = 4.487,46

Valor Total

Mínimo = 175.452,27

Médio = 185.799,50

Máximo = 196.146,73

Intervalo Predição

Mínimo = 159.118,87

Máximo = 212.480,14

Mínimo (14,36%) = 3.640,33

Máximo (14,36%) = 4.861,13

Campo de Arbítrio

RL Mínimo = 3.613,12

RL Máximo = 4.888,34

10. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA:

Conclui-se que o imóvel analisado, na data referência de **16 de outubro de 2023**, pode ser transacionado a um valor de venda entre R\$ 175.400,00 (cento e setenta e cinco mil e quatrocentos reais) e R\$ 196.100,00 (cento e noventa e seis mil e cem reais), sendo o valor recomendado pelo avaliador, fixado em **R\$ 176.000,00 (cento e setenta e seis mil reais)**, sendo este o valor de tendência, com arredondamento inferior a 1% permitido por norma.

11. QUALIFICAÇÃO LEGAL COMPLETA DOS PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS

Este laudo de avaliação foi fundamento pelo que preconiza as normas brasileiras vigentes de avaliação, NBR 14.653, em suas partes 1 e 2, sob responsabilidade direta do Engenheiro Civil **Gabriel do Valle Ciccozzi**, registrado no conselho de Engenharia e Agronomia (**CREA/PR**) sob o nº **181925-D**.

Documento assinado digitalmente
 **GABRIEL DO VALLE CICCOZZI**
Data: 27/10/2023 09:14:39-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Gabriel do Valle Ciccozzi
Engenheiro Civil
CREA/PR nº 181925 – D

12. ANEXOS

- Anexo I: Relatório Fotográfico do imóvel avaliando;
- Anexo II: Documentação do Imóvel.
- Anexo III: Assinatura de Responsabilidade técnica (ART)

ANEXO I – REGISTRO FOTOGRÁFICO



FACHADA



LOGRADOURO



ENTRADA



SALA



VISTA P/PORTA DE ENTARDA



BANHEIRO

ANEXO II – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

ANEXO III – ASSINATURA DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA



Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul
Serviço Público Federal - Órgão de Fiscalização da Engenharia e Agronomia
Rua São Luís, 77 - Porto Alegre/RS - 90620-170 - Telefone: (51) 3320-2100
www.crea-rs.org.br

LEILÃO ELETRÔNICO 90001/2025

ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ITEM 11

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Solicitante: CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO RIO GRANDE DO SUL – CREA-RS

Proprietário: CREA-RS

Objeto da Avaliação: Avaliação de imóvel sob nº 42 , situada na Rua Silveira Martins, 199 – Vacaria/RS.

Valor Total do Imóvel: R\$176.000,00 (cento e setenta e seis mil reais)

IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:

O presente laudo de avaliação foi solicitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio Grande do Sul – CREA/RS, **CNPJ: 92.695.790/0001-95**, como atual interessado do imóvel a ser avaliado.

1. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

Identificar o valor de um imóvel, tipo sala comercial, propiciando ao proprietário o conhecimento do preço justo do bem avaliado.

2. PRESUPOSTO, RESALVAS E FATORES LIMITANTES:

O laudo aqui descrito, está fundamentado no que estabelece a norma técnica NBR 14653 - Avaliação de Bens da ABNT, e suas referentes, bem como nas:

- Na documentação fornecida e:
 - Em informações coletadas *in loco* quando da vistoria ao imóvel avaliando, realizada em 20/09/2023.
 - Em informações obtidas junto a representantes de mercado imobiliário local.
 - É consignado, se for esta a situação, que não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; que as observações *in loco* foram feitas sem instrumentos de medição; que as informações obtidas foram tomadas como de boa fé;

3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:

Avaliação de sala comercial sob nº 42, situada na rua Silveira Martins, 199, Bairro Centro, Vacaria, Rio Grande do Sul. Sua Coordenada Geográfica é de (Latitude: -28.503117375271998 e Longitude: -50.93614555092546).

O imóvel avaliando, possui 43,71 m² de área privativa. É composto por piso de taco, pintura acrílica na parede e laje sem forro, esquadrias de vidro incolor com estrutura de madeira, divisórias navais e luminárias de sobrepor.

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

O mercado imobiliário na área do imóvel avaliando, possui característica comercial, com boa infraestrutura urbana e média capacidade de absorção pelo mercado imobiliário local, em via de fluxo de baixa intensidade, bem ocupado com uma **oferta média** e **procura média**, a capacidade de **absorção** do **imóvel é normal**, e com sua possibilidade de **liquidez intermediária**.

5. METODOLOGIA APLICADA:

Para a composição final do valor do imóvel, e devido a capacidade de coleta de amostras representativas e similares ao avaliando, foi considerado pelo avaliador que a metodologia melhor aplicada à situação foi o **MCDM - Método Comparativo de Dados de Mercado**, com aplicação de inferência estatística e a utilização do software SISDEA.

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

Para a elaboração deste laudo, foram utilizados 18 (dezoito) dados de valores ofertados e transacionados em venda, coletadas no ano de 2022/23, de salas comerciais, com características semelhantes ao do avaliando.

O modelo desta avaliação, obteve uma **amplitude** em torno do valor médio de **11,14%**, para um nível de confiança de 80%, atingindo por tanto um percentual inferior a 30%, encerrando-se dessa forma uma **Precisão de grau III**.

Em relação ao grau de fundamentação, este modelo, em relação a tabela de fundamentação obteve um total de 13 pontos, se enquadrando em **Grau I de Fundamentação**.

- Grau de Fundamentação: **Grau I**
- Grau de Precisão: **Grau III**

7. PLANILHA DOS DADOS AMOSTRAIS:**7.1. Classificação dos dados de mercado**

Dado	Endereço	Coordenadas	Bairro	Área Privativa
1	Rua Doutor Flores, 352	-28.50374650890824, - 50.93767057718506	CENTRO	30,00
2	Rua General Lima, 137	-28.502012536375634, - 50.939842468281014	CENTRO	50,00
3	Rua Dr. Flores, 273	-28.503564365282866, - 50.93680843115794	CENTRO	55,00
4	Rua Pinheiro Machado, 540	-28.50246444661003, - 50.93543273073434	CENTRO	111,37
5	Rua Silveira Martins, 199	-28.503164493026993, - 50.93615091951389	CENTRO	43,71
6	Rua Dr. Flores, 407	-28.50353315029748, - 50.938318848349645	CENTRO	25,00
7	Rua Ramiro Barcelos, 965	-28.502588977473547, - 50.93799733115794	CENTRO	40,55
8	Rua Ramiro Barcelos, 1225	-28.504798850340908, - 50.93785477541153	CENTRO	138,32
9	Rua Pinheiro Macahado, 540	-28.502133888188464, - 50.93548417303667	CENTRO	60,00
10	Rua Silveira Martins, 30	-28.503519151797196, - 50.934301588829065	CENTRO	172,00
11	Avenida Moreira Paz, 44	-28.506221537596563, - 50.93705895778113	CENTRO	40,00
12	R. M. Floriano, 236	-28.502959243942403, - 50.936935838789445	CENTRO	60,00
13	R. M. Floriano, 374	-28.504166901977236, - 50.937225371677975	CENTRO	45,00
14	R. Julio Castilho, 1500	-28.50511302700035, - 50.938977502557435	CENTRO	81,00
15	Rua Silvera Martins, 431	-28.502835608299808, - 50.938425788794596	CENTRO	95,00
16	Rua Farroupilha, 460	-28.506101341868597, - 50.940851408581224	CENTRO	57,10
17	Rua Vila Lobos, 67	-28.500869780678414, - 50.92480261495529	CENTRO	60,00
18	R. Dr. Flores, 273	-28.503564365282866, - 50.93680843115794	CENTRO	45,00

7.2. Continuação do detalhamento dos dados de mercado:

Dado	Padrão	Estado de conservação	Idade	OBSERVAÇÃO	Valor Unitário
1	2	3	1	Edriva Imobiliária	6000,00
2	2	2	3	Edriva Imobiliária	6000,00
3	2	1	1	Grupo Allianz	4545,45
4	3	3	3	Frederico Rech Imóveis	5207,87
5	3	2	2	Frederico Rech Imóveis	6177,08
6	1	1	1	Frederico Rech Imóveis	4800,00
7	3	3	3	Frederico Rech Imóveis	6411,84
8	1	1	1	Imobiliária Vacaria	3614,81
9	2	3	3	Radar Imóveis	5500,00
10	1	2	2	Imobiliária Possap	5546,51
11	1	2	2	Imobiliária Vacaria	4500,00
12	1	1	2	Imobiliária Vacaria	4833,33
13	2	1	3	Grupo Allianz	4288,89
14	2	1	1	Edriva Imobiliária	3888,89
15	3	3	3	SB Imóveis	6842,11
16	1	2	2	Edriva Imobiliária	4991,24
17	3	3	3	Frederico Rech Imóveis	6333,33
18	1	1	1	Imobiliária Possap	4444,44

8. DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS DO MODELO:

Para a composição do modelo foram inicialmente testadas, 5 (cinco) variáveis independentes, considerando como variável Dependente o Valor Unitário (R\$/m²), incluindo a edição de dados, apenas como variável de orientação do Valor Total, este não foi considerado no cálculo.

Após análises e testes da precisão e significância das variáveis de forma global, chegou-se a um modelo apropriado, conforme descrito abaixo:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Área privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m ²	Sim
Padrão de Acabamento	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1-Piso cerâmico ou taco antigo,pintura pva simples, teto sem forro. 2- Piso cerâmico esmaltado atual, granitina ou laminado, pintura pva/acrílica, teto com forro. 3- Piso porcelato/granito/mármore, pintura ou textura, sancas de gesso, iluminação embutida.	Sim
Estado de Conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1- Imóvel apresenta trincas e/ou destacamento de pintura. 2- Imóvel sem muitas trincas aparentes , mas com pintura necessitando ser refeita. 3 - imóvel sem trincas aparentes com pintura e acabamentos atuais.	Sim

Idade aparente	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1- Imóvel com aparência de novo, 2- Imóvel com idade intermediária até 15 anos, 3- Imóvel antigo acima de 15 anos.	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m²)	Sim

Tabela das Variáveis na amostra consideradas e fronteiras mínimas e máximas e média coletada:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área privativa	25,00	172,00	147,00	67,17
Padrão de Acabamento	1,00	3,00	2,00	1,89
Estado de Conservação	1,00	3,00	2,00	1,89
Idade aparente	1,00	3,00	2,00	2,06
Valor unitário	3.614,81	6.842,11	3.227,30	5.240,38

9. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS:

Relatório Estatístico - Regressão Linear

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	18
Dados utilizados no modelo:	18

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9212565 / 0,9212565
Coeficiente de determinação:	0,8487136
Fisher - Snedecor:	18,23
Significância do modelo (%):	0,00

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	66%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

Outliers do modelo de regressão:

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

Análise da Variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	12663989,886	4	3165997,471	18,232
Não Explicada	2257404,306	13	173646,485	
Total	14921394,192	17		

Equação de Regressão:

Valor unitário = +6064,182122 +23584,87593 / Área privativa +218,037383 * Padrão de Acabamento - 2081,831979 / Estado de Conservação -489,2316256 / Idade aparente

Teste de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área privativa	1/x	1,96	7,14
Padrão de Acabamento	x	1,36	19,57
Estado de Conservação	1/x	-4,52	0,06
Idade aparente	1/x	-1,13	27,88
Valor unitário	y	10,40	0,00

Correlações Parciais Isoladas:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área privativa	x1	0,00	-0,10	0,14	0,27	0,06
Padrão de Acabamento	x2	-0,10	0,00	-0,64	-0,47	0,69
Estado de Conservação	x3	0,14	-0,64	0,00	0,58	-0,88
Idade aparente	x4	0,27	-0,47	0,58	0,00	-0,59
Valor unitário	y	0,06	0,69	-0,88	-0,59	0,00

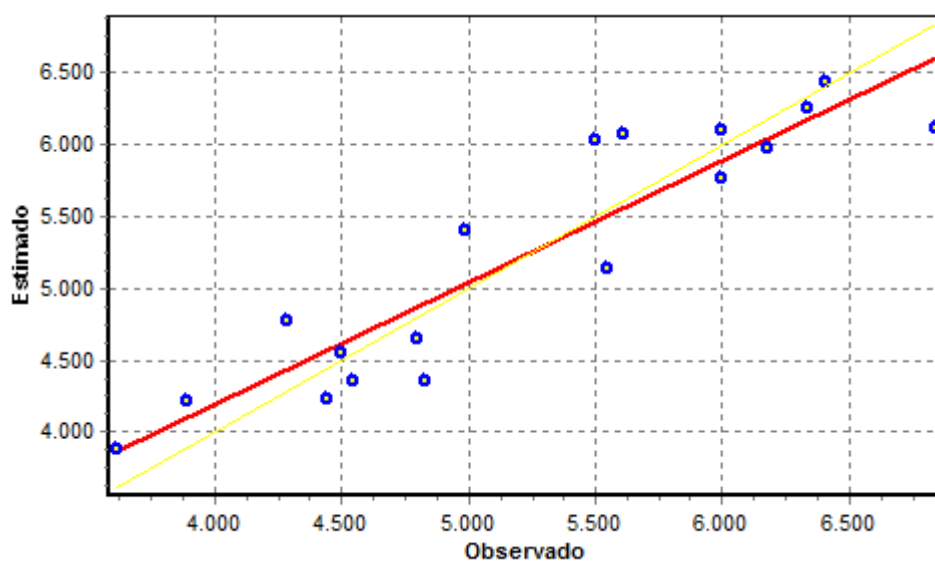
Correlações Parciais Influência:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área privativa	x1	0,00	0,15	0,37	0,34	0,48
Padrão de Acabamento	x2	0,15	0,00	0,02	0,03	0,35
Estado de Conservação	x3	0,37	0,02	0,00	0,01	0,78
Idade aparente	x4	0,34	0,03	0,01	0,00	0,30
Valor unitário	y	0,48	0,35	0,78	0,30	0,00

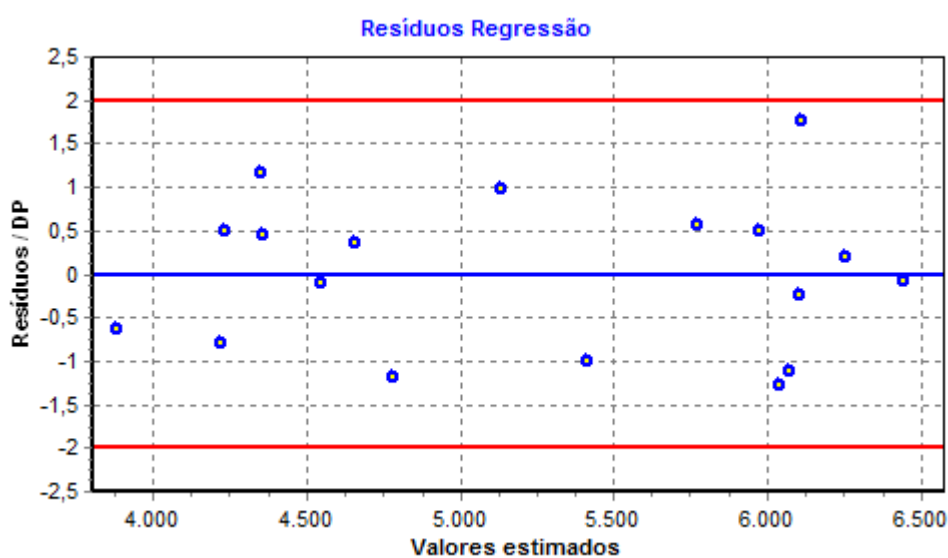
Tabela de fundamentação - NBR 14653-3

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto às variáveis consideradas influenciadoras a priori	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	1
3	Apresentação dos dados	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos 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 ao dobro 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 a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior e b) o valor estimado não ultrapasse 30 % 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

GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:



Resíduos da Regressão Linear



Modelo:

Salas Vacaria

Data de Referência:

quinta-feira, 19 de outubro de 2023

Dados para a projeção de valores:

Área privativa = 43,71

Padrão de Acabamento = 1,00

Estado de Conservação = 1,00

Idade aparente = 1,00

Endereço = Rua Silveira Martins, 199

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário

Mínimo (5,57%) = 4.014,01

Médio = 4.250,73

Máximo (5,57%) = 4.487,46

Valor Total

Mínimo = 175.452,27

Médio = 185.799,50

Máximo = 196.146,73

Intervalo Predição

Mínimo = 159.118,87

Máximo = 212.480,14

Mínimo (14,36%) = 3.640,33

Máximo (14,36%) = 4.861,13

Campo de Arbítrio

RL Mínimo = 3.613,12

RL Máximo = 4.888,34

10. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA:

Conclui-se que o imóvel analisado, na data referência de **16 de outubro de 2023**, pode ser transacionado a um valor de venda entre R\$ 175.400,00 (cento e setenta e cinco mil e quatrocentos reais) e R\$ 196.100,00 (cento e noventa e seis mil e cem reais), sendo o valor recomendado pelo avaliador, fixado em **R\$ 176.000,00 (cento e setenta e seis mil reais)**, sendo este o valor de tendência, com arredondamento inferior a 1% permitido por norma.

11. QUALIFICAÇÃO LEGAL COMPLETA DOS PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS

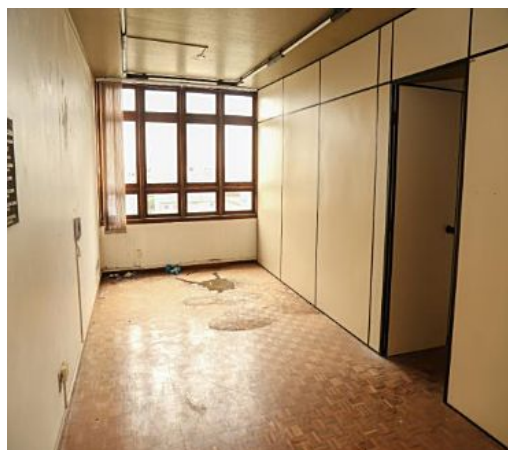
Este laudo de avaliação foi fundamento pelo que preconiza as normas brasileiras vigentes de avaliação, NBR 14.653, em suas partes 1 e 2, sob responsabilidade direta do Engenheiro Civil **Gabriel do Valle Ciccozzi**, registrado no conselho de Engenharia e Agronomia (**CREA/PR**) sob o nº **181925-D**.

Documento assinado digitalmente
 **GABRIEL DO VALLE CICCOZZI**
Data: 27/10/2023 09:14:39-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Gabriel do Valle Ciccozzi
Engenheiro Civil
CREA/PR nº 181925 – D

12. ANEXOS

- Anexo I: Relatório Fotográfico do imóvel avaliando;
- Anexo II: Documentação do Imóvel.
- Anexo III: Assinatura de Responsabilidade técnica (ART)

ANEXO I – REGISTRO FOTOGRÁFICO**FACHADA****LOGRADOURO****SALA****ENTRADA**



ESQUADRIAS



VISTA FRONTAL

ANEXO II – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

ANEXO III – ASSINATURA DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA