

Laudo de Engenharia de Avaliação

Solicitante

**Tribunal de Justiça**

Estado de São Paulo

3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais.

Processo nº 0624517-37.1988.8.26.0100.

Decisão fls. 11669: [...] *“fica a Síndica autorizada a firmar contrato com a empresa especializada Soromenho Engenharia [...] para realizar a avaliação dos imóveis situados no município de Vera Cruz, Ilha de Itaparica/BA” [...].*

Objeto

Terreno com 544.500,00 m².

Endereço

Rodovia BA 001, Fazenda Conceição, Vera Cruz/BA.



Objetivo

Determinação do valor de mercado.

Finalidade

Atendimento de Decisão Judicial em Processo de Recuperação e Falência Empresarial.

Responsável Técnico

Eng. Civil Bruno de Freitas Soromenho.
CREA nº 051270349-3.

Data Base

Mairo/2024.

FICHA RESUMO - LAUDO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO

PROPRIETÁRIO(A) DO IMÓVEL

Nome	Blomaco Industrial e Comercial S/A - Massa Falida.
-------------	--

SOLICITANTE DA AVALIAÇÃO

Interessado	Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais.
Processo nº	0624517-37.1988.8.26.0100.
Decisão	Fls. 11669: [...] "fica a Síndica autorizada a firmar contrato com a empresa especializada Soromenho Engenharia [...] para realizar a avaliação dos imóveis situados no município de Vera Cruz, Ilha de Itaparica/BA" [...].

INFORMAÇÕES DO IMÓVEL

Tipologia	Terreno.
Identificação	Área total da Fazenda Conceição.
Área total	544.500,00 m².

METODOLOGIA

Método (NBR 14.653)	Comparativo Direto de Dados de Mercado.
Tratamento de dados	Científico - Estatística Inferencial.

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Fundamentação	Vide anexo IV.
Precisão	Vide anexo IV.

DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Nível de oferta	Baixa.
Demanda	Baixa.
Absorção	Lenta.
Liquidez	Baixa.
Desempenho	Recessivo.

RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Valor de mercado do imóvel	R\$ 43.907.000,00.
	Quarenta e três milhões, novecentos e sete mil reais.

Sumário

1. INTRODUÇÃO	4
2. SOLICITANTE DA AVALIAÇÃO	4
3. PROPRIETÁRIO(A) DO IMÓVEL	4
4. OBJETIVO E FINALIDADE DO LAUDO	4
5. IMÓVEL OBJETO	4
6. REFERÊNCIAS NORMATIVAS	5
7. DOCUMENTOS REFERENCIAIS	5
8. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	6
9. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	7
9.1. DADOS GERAIS DO MUNICÍPIO	7
9.2. CARACTERÍSTICAS DA MICRORREGIÃO	8
10. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	11
11. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	12
12. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO	12
13. METODOLOGIA EMPREGADA	13
14. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL	14
15. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	19
16. CONSIDERAÇÕES FINAIS	19
17. ENCERRAMENTO	21

ANEXOS

- I - REGISTRO FOTOGRÁFICO - IMÓVEL OBJETO DE AVALIAÇÃO
- II - TABELA DE DADOS AMOSTRAIS
- III - CÁLCULOS - MODELO DE REGRESSÃO, HOMOGENEIZAÇÕES, TRATAMENTOS ESTATÍSTICOS E PROJEÇÕES DE VALORES
- IV - TABELA DEMONSTRATIVA DA PONTUAÇÃO ATINGIDA PARA O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO
- V - DOCUMENTOS REFERENCIAIS
- VI - ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA - ART

1. INTRODUÇÃO

A empresa **Soromenho Engenharia EIRELI**, devidamente registrada no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia da Bahia - CREA/BA, foi contratada, em atendimento a uma decisão judicial, para elaboração de Laudo de Engenharia de Avaliação de imóvel, situado na Rodovia BA 001, Fazenda Conceição, Vera Cruz/BA - CEP Geral 44470-000, coordenadas de referência: Latitude -13.022158°; Longitude -38.654607°.

2. SOLICITANTE DA AVALIAÇÃO

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais, conforme Decisão de fls. 11669, integrante do Processo nº 0624517-37.1988.8.26.0100.

[...] *“fica a Síndica autorizada a firmar contrato com a empresa especializada Soromenho Engenharia [...] para realizar a avaliação dos imóveis situados no município de Vera Cruz, Ilha de Itaparica/BA” [...].*

3. PROPRIETÁRIO(A) DO IMÓVEL

Blomaco Industrial e Comercial S/A - Massa Falida, de acordo com os documentos referenciais fornecidos pela empresa Vivante Gestão e Administração Judicial, responsável pelo contrato com a Soromenho Engenharia EIRELI, para cumprimento da Decisão Judicial que baseia este Laudo de Engenharia de Avaliação.

4. OBJETIVO E FINALIDADE DO LAUDO

Este trabalho consiste na avaliação de um imóvel para determinação do valor de mercado, tendo como finalidade o atendimento de Decisão Judicial em Processo de Recuperação e Falência Empresarial, requerido pela Blomaco Industrial e Comercial S/A - Massa Falida.

5. IMÓVEL OBJETO

Trata-se de um terreno com 544.500,00 m², dimensão total da Fazenda Conceição, conforme análise da Certidão de Inteiro Teor, planta, ortofoto e memorial descritivo do georreferenciamento que foi realizado pela Pharaoh Engenharia, integrantes da documentação referencial fornecida. A propriedade contempla o Condomínio Praia do Caribe, diversas construções de ocupação supostamente irregular, ruas, corpos hídricos e vegetações.

Se tratando de um terreno preenchido por diversas ocupações, a presente avaliação será procedida na condição paradigma, considerando que as edificações e demais benfeitorias de infraestrutura serão desconsideradas nos cálculos avaliatórios.

Portanto, o escopo deste trabalho contempla apenas a determinação do valor de terra nua, o que se configura como uma situação paradigma, hipotética, de acordo com a NBR 14.653-1:2019: [...] *“hipotética: avaliação de imóvel não vistoriado internamente e avaliação de terreno sem a consideração das benfeitorias existentes”* [...].

6. REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A Norma Brasileira (NBR) responsável por fornecer os procedimentos, regras e orientações para avaliação é a NBR 14.653 - “Avaliação de bens” da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). O presente laudo atende os requisitos estabelecidos na norma técnica de avaliação em suas partes: 01 - Procedimentos Gerais e 02 - Imóveis Urbanos.

7. DOCUMENTOS REFERENCIAIS

Para execução do trabalho, foram fornecidos os seguintes documentos:

- ✓ Decisão de fls. 11669 e 11670, integrante do Processo nº 0624517-37.1988.8.26.0100, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais.
- ✓ Certidão de Inteiro Teor, Matrícula nº 3.968, do Cartório de Registro de Imóveis, Hipotecas, Títulos e Documentos e Cível das Pessoas Jurídicas da Comarca de Itaparica/BA. Data da Certidão: 24 de fevereiro de 2023.
- ✓ Planta Comercial do Loteamento Praia do Caribe, situado no município de Vera Cruz/BA, Ilha de Itaparica. Data: jan/1995.
- ✓ Planta com ortofoto da Fazenda Conceição/Barra do Pote, realizada pela Pharaoh Engenharia. Desenho: Ramon Silva. Responsável Técnico: Eng. Marcelo Pharaoh Sacramento, CREA-BA 46150/D. Fl. 01/06. Data: maio/2023.
- ✓ Planta com ortofoto da Fazenda Conceição, realizada pela Pharaoh Engenharia. Desenho: Ramon Silva. Responsável Técnico: Eng. Marcelo Pharaoh Sacramento, CREA-BA 46150/D. Fl. 02/06. Data: maio/2023.
- ✓ Planta com ortofoto do Loteamento Praia do Caribe, realizada pela Pharaoh Engenharia. Desenho: Ramon Silva. Responsável Técnico: Eng. Marcelo Pharaoh Sacramento, CREA-BA 46150/D. Fl. 06/06. Data: maio/2023.
- ✓ Memorial Descritivo da área total da Fazenda Conceição, da área do terreno desmembrado e da área levantada em campo ocupada pelo Condomínio/Loteamento

Praia do Caribe, realizado pela Pharaoh Engenharia. Responsável Técnico: Eng. Marcelo Pharaoh Sacramento, CREA-BA 46150/D.

- ✓ Anotação de Responsabilidade Técnica - ART referente as peças técnicas de topografia emitidas pela Pharaoh Engenharia. Responsável Técnico: Eng. Marcelo Pharaoh Sacramento, CREA-BA 46150/D.

8. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

- ✓ Pressupõe-se que toda documentação e informações apresentadas pelo solicitante e/ou proprietário e/ou instituições e/ou pessoas terceiras são verídicas e, portanto, acatáveis para realização do trabalho.
- ✓ Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeito dos títulos, hipotecas, superposições de divisas e outros, por não integrarem o objetivo desta avaliação.
- ✓ Considerou-se, somente para fins de avaliação, que o imóvel se encontra livre e desimpedido de quaisquer ônus, dívidas ou impedimentos judiciais que possam influenciar, de algum modo, na posse e usufruto imediato do mesmo.
- ✓ Neste trabalho não foram considerados ônus ou despesas de desocupação e/ou regularização fundiária.
- ✓ A vistoria para caracterização do imóvel e da região foi realizada no dia 12 de abril de 2024, pela equipe técnica da Soromenho Engenharia EIRELI, quando foram registradas as fotos inseridas no anexo I deste Laudo de Avaliação. Algumas imagens foram realizadas por meio de drone, por conta do difícil acesso e histórico de insegurança da região.
- ✓ Não foi escopo deste trabalho, o levantamento e cadastramento da área do imóvel objeto, baseando-se, exclusivamente, nas informações da documentação fornecida.
- ✓ Não foi objeto deste trabalho investigações a respeito das condições do solo e subsolo quer quanto à sua capacidade de suporte, quer quanto aos direitos sobre eventuais ocorrências de jazidas minerais ou ainda de eventual passivo ambiental.
- ✓ As características da microrregião, mercado, imóvel, bem como os dados coletados para composição da amostra estatística, utilizada para o cálculo do valor de mercado, contemplam o período de maio de 2024.
- ✓ A responsabilidade técnica do presente trabalho está limitada ao escopo definido e aos elementos que foram disponibilizados durante a avaliação.

9. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

9.1. DADOS GERAIS DO MUNICÍPIO

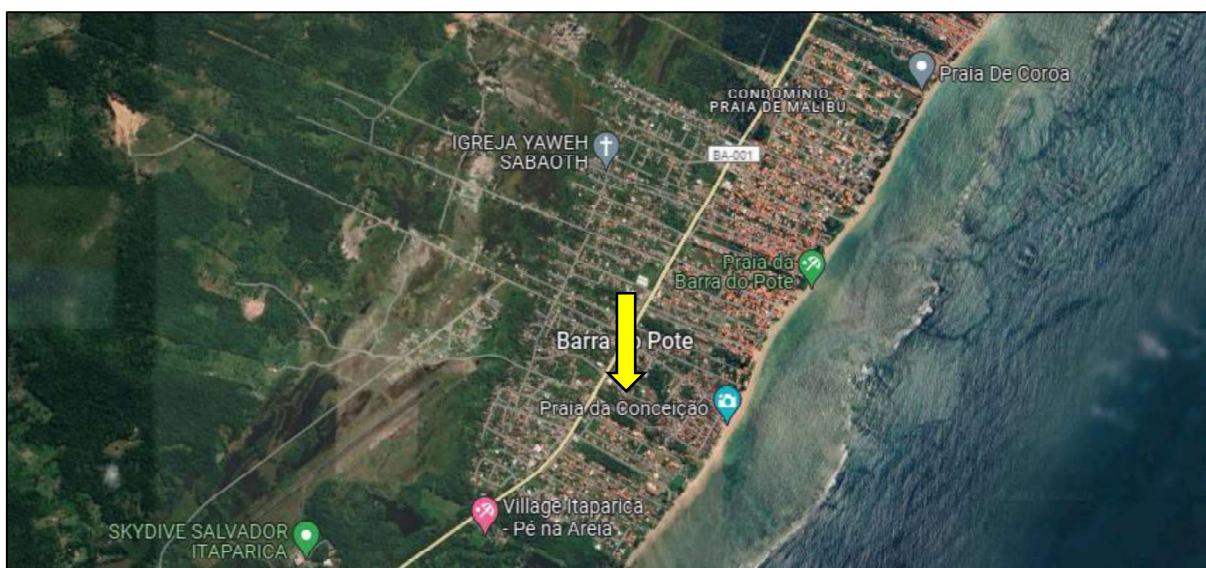
O município de Vera Cruz/BA compõe o território da Ilha de Itaparica, localizada na Baía de Todos os Santos, no litoral baiano, limitando-se com os municípios de Itaparica/BA, Jaguaripe/BA, Salinas das Margaridas/BA e Salvador/BA no trecho que agrega o oceano.

	  
<p>Estado da Bahia no território brasileiro.</p>	
	<p>Município de Vera Cruz/BA.</p>
<p>Vera Cruz no Estado da Bahia.</p>	
<p>Cidade/Estado</p>	<p>Vera Cruz/BA.</p>
<p>Área do município (IBGE - 2022)</p>	<p>297,537 km².</p>
<p>População (IBGE - 2022)</p>	<p>42.529 hab.</p>
<p>Densidade demográfica (IBGE - 2022)</p>	<p>142,94 hab/km².</p>
<p>PIB / Per capita (IBGE - 2021)</p>	<p>13.641,18 reais.</p>
<p>IDH (IBGE - 2010)</p>	<p>0,645.</p>
<p>Região econômica (www.sei.ba.gov.br)</p>	<p>Metropolitana de Salvador.</p>
<p>Relevo</p>	<p>Bacia sedimentar.</p>
<p>Altitude</p>	<p>Cerca de 13,00 m.</p>
<p>Bioma (IBGE - 2019)</p>	<p>Mata Atlântica.</p>

Clima (pt.climate-data.org)	As condições atmosféricas que prevalecem são de natureza tropical. A precipitação tem grande importância durante a maior parte dos meses, enquanto o breve período de aridez exerce uma influência mínima. De acordo com a Köppen e Geiger a classificação do clima é Am. Tem uma temperatura média de 25.2 °C e uma pluviosidade média anual de 1235 mm.
Bacia hidrográfica	Bacia do rio Tapera.
Principais meios de acesso	Rodovias: BA-001; Sistema hidroviário: travessia de Ferry-Boat entre o Terminal São Joaquim (Salvador) e o Terminal Bom Despacho (Ilha de Itaparica); travessia de lanchas entre o Terminal Marítimo de Vera Cruz (Mar Grande) e o Terminal Turístico Náutico da Bahia (Salvador).
Importância do município	Vera Cruz é um município essencialmente urbano. Compõe a maior ilha marítima do Brasil, situada na Baía de Todos os Santos. Se destaca por abrigar belas praias, que atraem visitantes de diversas localidades para veraneio e turismo. Além disso, sofre influência direta do município de Itaparica/BA, que também integra o território da ilha, com um conjunto histórico e arquitetônico dos mais aprazíveis, edificações coloniais, praias de águas mornas, recifes de corais, folclore diversificado, artesanato próprio e culinária das mais apreciadas do Estado. As praias de maior relevância de Vera Cruz são: Mar Grande, Gamboa, Penha, Barra do Gil, Conceição, Conceição, Barra Grande e Caixa Pregos.
Distância da capital	15 Km (lancha); 20 Km (ferry-boat) e 200 Km (estrada).

9.2. CARACTERÍSTICAS DA MICRORREGIÃO

O imóvel objeto deste Laudo de Avaliação situa-se em Conceição, na zona litorânea do município de Vera Cruz/BA. O uso da localidade é predominantemente residencial, com destaque para presença de loteamentos e condomínios de casas à medida que se aproxima da praia. Os estabelecimentos de comércio e serviços da região estão consolidados às margens da Rodovia BA 001, estrada que atravessa todo o território da cidade, onde há oferta de mercados, restaurantes, farmácias, lojas, escolas, pousadas, postos de combustíveis etc.



Vista superior com indicação da microrregião de Conceição no município de Vera Cruz/BA.

A seguir está caracterizada a microrregião de Conceição, dividida por trechos, tendo como referência a Rodovia BA 001, considerando que o imóvel objeto atravessa zonas com características divergentes.

Trecho da Praia - Zona da Rodovia BA 001 até a Praia de Conceição (Cond. Praia do Caribe):

Uso dos imóveis predominante	Residencial isolado	<input checked="" type="checkbox"/>	Residencial condomínio		Comercial		Industrial
Vocação da região	Residencial isolado	<input checked="" type="checkbox"/>	Residencial condomínio		Comercial		Industrial
Padrão dos imóveis da região	Baixo		Normal Baixo		<input checked="" type="checkbox"/>	Normal	Normal Alto
Acesso	Difícil		Razoável		<input checked="" type="checkbox"/>	Bom	Ótimo
Infraestrutura urbana	<input checked="" type="checkbox"/> Rede água potável	<input checked="" type="checkbox"/> Rede elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> Telefonia	<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública			
	<input checked="" type="checkbox"/> Rede de água pluvial	<input checked="" type="checkbox"/> Rede de esgoto	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação	<input type="checkbox"/> Gás canalizado			
Serviços	<input checked="" type="checkbox"/> Comércio	<input type="checkbox"/> Rede bancária	<input checked="" type="checkbox"/> Saúde	<input checked="" type="checkbox"/> Lazer			
	<input checked="" type="checkbox"/> Transporte coletivo	<input type="checkbox"/> Segurança	<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo	<input checked="" type="checkbox"/> Escolas			
Fatores valorizantes	<input type="checkbox"/> Não identificado	<input type="checkbox"/> Shopping	<input type="checkbox"/> Metrô	<input checked="" type="checkbox"/> Zona litorânea			
Fatores desvalorizantes	<input type="checkbox"/> Não identificado	<input checked="" type="checkbox"/> Insegurança	<input type="checkbox"/> Córrego	<input type="checkbox"/> Infraestrutura precária			
Denominação do logradouro	Rodovia BA 001.						
Pavimentação do logradouro	<input type="checkbox"/> Nenhuma	<input checked="" type="checkbox"/> Asfalto	<input type="checkbox"/> Intertravado	<input type="checkbox"/> Paralelepípedo			
Quantidade de faixas	<input type="checkbox"/> Uma	<input checked="" type="checkbox"/> Duas	<input type="checkbox"/> Três	<input type="checkbox"/> Acima de três			
Mãos de direção	<input type="checkbox"/> Única	<input checked="" type="checkbox"/> Dupla					
Calçadas	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não					

Trecho da Estrada - Zona da Rodovia BA 001:

Uso dos imóveis predominante	Residencial isolado		Residencial condomínio	<input checked="" type="checkbox"/>	Comercial		Industrial
Vocação da região	Residencial isolado		Residencial condomínio	<input checked="" type="checkbox"/>	Comercial		Industrial
Padrão dos imóveis da região	Baixo		Normal Baixo		<input checked="" type="checkbox"/>	Normal	Normal Alto
Acesso	Difícil		Razoável		<input checked="" type="checkbox"/>	Bom	Ótimo
Infraestrutura urbana	<input checked="" type="checkbox"/> Rede água potável	<input checked="" type="checkbox"/> Rede elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> Telefonia	<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública			
	<input checked="" type="checkbox"/> Rede de água pluvial	<input checked="" type="checkbox"/> Rede de esgoto	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação	<input type="checkbox"/> Gás canalizado			
Serviços	<input checked="" type="checkbox"/> Comércio	<input type="checkbox"/> Rede bancária	<input checked="" type="checkbox"/> Saúde	<input checked="" type="checkbox"/> Lazer			
	<input checked="" type="checkbox"/> Transporte coletivo	<input type="checkbox"/> Segurança	<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo	<input checked="" type="checkbox"/> Escolas			

Fatores valorizantes	<input checked="" type="checkbox"/> Não identificado	<input type="checkbox"/> Shopping	<input type="checkbox"/> Metrô	<input type="checkbox"/> Zona litorânea
Fatores desvalorizantes	<input type="checkbox"/> Não identificado	<input checked="" type="checkbox"/> Insegurança	<input type="checkbox"/> Córrego	<input type="checkbox"/> Infraestrutura precária
Denominação do logradouro	Rodovia BA 001.			
Pavimentação do logradouro	<input type="checkbox"/> Nenhuma	<input checked="" type="checkbox"/> Asfalto	<input type="checkbox"/> Intertravado	<input type="checkbox"/> Paralelepípedo
Quantidade de faixas	<input type="checkbox"/> Uma	<input checked="" type="checkbox"/> Duas	<input type="checkbox"/> Três	<input type="checkbox"/> Acima de três
Mãos de direção	<input type="checkbox"/> Única	<input checked="" type="checkbox"/> Dupla		
Calçadas	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não		

Trecho oposto à Praia - Zona da Rodovia BA 001 até o limite a quem de direito:

Uso dos imóveis predominante	<input checked="" type="checkbox"/> Residencial isolado	<input type="checkbox"/> Residencial condomínio	<input type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Industrial
Vocação da região	<input checked="" type="checkbox"/> Residencial isolado	<input type="checkbox"/> Residencial condomínio	<input type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Industrial
Padrão dos imóveis da região	<input type="checkbox"/> Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Normal Baixo	<input type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Normal Alto
Acesso	<input type="checkbox"/> Difícil	<input checked="" type="checkbox"/> Razoável	<input type="checkbox"/> Bom	<input type="checkbox"/> Ótimo
Infraestrutura urbana	<input checked="" type="checkbox"/> Rede água potável	<input checked="" type="checkbox"/> Rede elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> Telefonia	<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública
	<input type="checkbox"/> Rede de água pluvial	<input type="checkbox"/> Rede de esgoto	<input type="checkbox"/> Pavimentação	<input type="checkbox"/> Gás canalizado
Serviços	<input type="checkbox"/> Comércio	<input type="checkbox"/> Rede bancária	<input type="checkbox"/> Saúde	<input type="checkbox"/> Lazer
	<input type="checkbox"/> Transporte coletivo	<input type="checkbox"/> Segurança	<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo	<input type="checkbox"/> Escolas
Fatores valorizantes	<input checked="" type="checkbox"/> Não identificado	<input type="checkbox"/> Shopping	<input type="checkbox"/> Metrô	<input type="checkbox"/> Zona litorânea
Fatores desvalorizantes	<input type="checkbox"/> Não identificado	<input checked="" type="checkbox"/> Insegurança	<input type="checkbox"/> Córrego	<input checked="" type="checkbox"/> Infraestrutura precária
Denominação do logradouro	Ruas diversas.			
Pavimentação do logradouro	<input checked="" type="checkbox"/> Nenhuma	<input type="checkbox"/> Asfalto	<input type="checkbox"/> Intertravado	<input type="checkbox"/> Paralelepípedo
Quantidade de faixas	<input type="checkbox"/> Uma	<input checked="" type="checkbox"/> Duas	<input type="checkbox"/> Três	<input type="checkbox"/> Acima de três
Mãos de direção	<input type="checkbox"/> Única	<input checked="" type="checkbox"/> Dupla		
Calçadas	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não		

Pelo que foi verificado, à medida que se afasta da praia e da Rodovia BA 001, no sentido da margem oposta ao lado do litoral, a microrregião de Conceição sofre forte transformação das

suas características, com redução do adensamento populacional, limitação da oferta de serviços e deficiência na infraestrutura urbana, com logradouros sem pavimentação, drenagem pluvial inexistente, iluminação pública precária, rede de água parcial e esgoto ausente, retratando uma zona onde o processo de urbanização ainda não está consolidado.

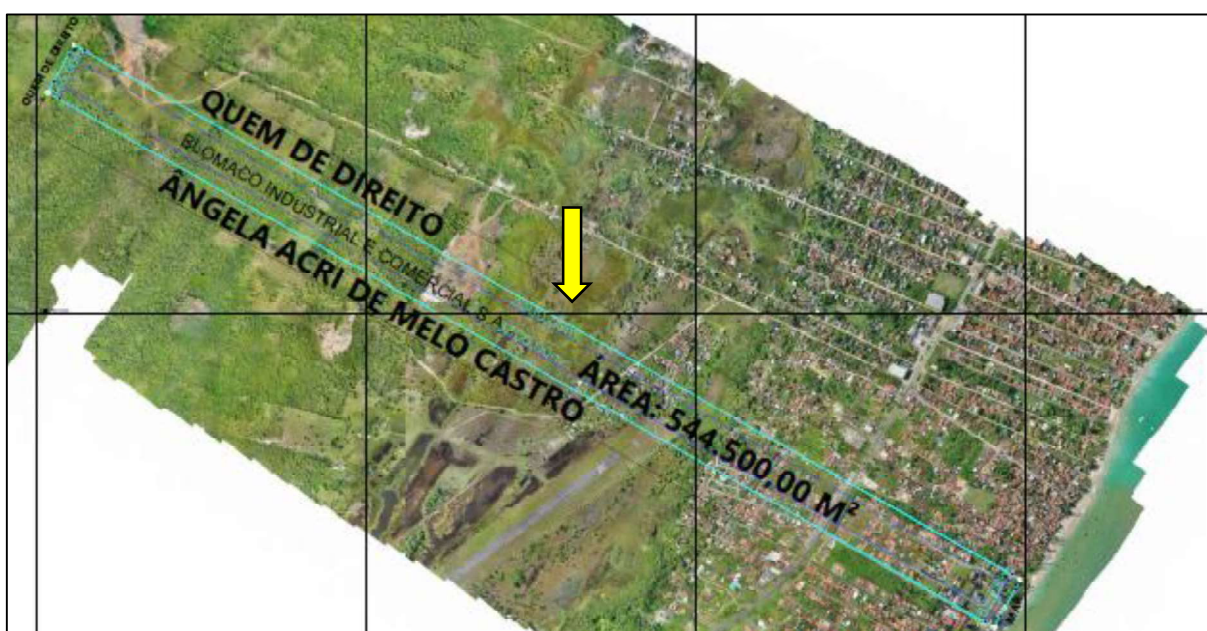
Além disso, quanto mais distante da praia, maior a insegurança, por conta da ação de facções criminosas que dominam a localidade, oprimindo pessoas que transitam na área, o que demonstra a falta de segurança pública e afeta consideravelmente o mercado de compra e venda de imóveis, esvaziando a demanda e atratividade na região.

10. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel está localizado nas proximidades do antigo Club Med. Possui as seguintes coordenadas de referência: Latitude -13.022158°; Longitude -38.654607°.



Destaque da localização da Fazenda Conceição no território do município de Vera Cruz/BA.



Vista superior da microrregião de Conceição com destaque da localização do imóvel objeto.

11. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Informações Gerais:

Tipologia	Terreno.
Identificação	Área total da Fazenda Conceição.
Área total	544.500,00 m ² .
Formato	Polígono regular.
Perfil	Predominantemente plano.
Situação	Meio de quadra.
Estado de ocupação	Terreno com construções desconsideradas.
Nº de frentes	Duas.
Greide	No nível da rua.
Recursos naturais	Vegetação do bioma Mata Atlântica.
Recursos hídricos	Corpos hídricos identificados.
Superfície	Seca na sua maior extensão e alagadiça nos trechos dos corpos hídricos.
Confrontante principal	Praia da Conceição.
Confrontante dos fundos	Imóveis a quem de direito.
Confrontante do lado direito	Ângela Acri de Melo Castro.
Confrontante do lado esquerdo	Imóveis a quem de direito.
Restrições	Não fez parte do escopo deste trabalho a realização de estudos ambientais e de ocupação fundiária. As possíveis restrições de uso do imóvel foram identificadas através da análise dos documentos fornecidos, bem como de observações realizadas na vistoria. No caso em tela, verificou-se que o imóvel pode ser afetado por fatores limitadores, como presença de Área de Preservação Permanente (APP) e Área de Proteção Ambiental (APA), no trecho oposto ao lado da praia, onde foi registrado a presença de corpos hídricos e vegetação do Bioma Mata Atlântica. Além disso, o imóvel compreende alguns logradouros, com destaque para Rodovia BA 001, o que sugere a ocupação de área de Domínio Público. Não se identificou de maneira evidente restrições impostas pela União Federal quanto Área de Marinha. As possíveis limitações que afetam o valor do imóvel, foram consideradas no campo de arbítrio normativo, pela ausência de estudos específicos para análise.
Observações	Ressalta-se que, se tratando de um terreno preenchido por ocupações diversas, a avaliação foi procedida na condição paradigma, considerando que as edificações e demais benfeitorias de infraestrutura foram desconsideradas nos cálculos avaliatórios.

12. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

Diante da atual conjuntura econômica, o mercado de terrenos, no município de Vera Cruz/BA, em especial na microrregião de Conceição, apresenta uma performance sem destaque, muito em função de fatores restritivos que impactaram a economia nos últimos anos, desacelerando o setor, reduzindo a demanda e afetando a liquidez dos imóveis.

Na região de localização do imóvel objeto, o mercado apresenta-se com pouca oferta, baixa demanda e pouca negociação, o que gera como consequência uma absorção lenta. Em parte, resultante das incertezas econômicas que rondam a economia do país.

Para facilitar a venda, descontos e prazos são praticados para melhoria da performance do mercado, que se apresenta com desempenho baixo nas condições de mercado livre.

Salienta-se que no mercado imobiliário de Vera Cruz, existem terrenos anunciados como se integrassem condomínios ou loteamentos fechados. Porém, a grande maioria desses empreendimentos não possui registro formalizado no Cartório de Imóveis, com aprovação da Prefeitura Municipal, se tratando de glebas que foram fracionadas informalmente.

Ainda assim, os lotes que integram condomínios ou loteamentos fechados informais, possuem valorização diferenciada quando comparados com terrenos isolados, por conta da presença ou possibilidade de implantação de benefícios comuns, exclusivos para os moradores do empreendimento, como segurança privativa, áreas de lazer, acesso privilegiado para praia etc.

Para o cenário macroeconômico, há perspectiva de melhora dos índices de crescimento do país, o que refletirá no mercado imobiliário. Além disso, com aplicação de estratégias para o desenvolvimento, especula-se uma melhora da economia a médio prazo.

O mercado imobiliário do imóvel objeto de avaliação está caracterizado no quadro a seguir, de acordo com o diagnóstico definido no estudo realizado.

Nível de oferta do mercado	Baixa.
Nível de demanda do mercado	Baixa.
Absorção	Lenta.
Liquidez	Baixa.
Desempenho do mercado	Recessivo.

13. METODOLOGIA EMPREGADA

A metodologia de avaliação aplicável é função, basicamente, da natureza do bem a ser avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade do bem, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

Conforme a NBR 14.653-1, os métodos avaliativos para determinação do valor do bem, de seus frutos e direitos, são: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM), Método Involutivo (MI), Método Evolutivo (ME) e Método da Capitalização da Renda (MCR).

No presente caso a opção foi pelo **“Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”**, baseado no processo de inferência estatística, que indica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra.

14. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

PESQUISA E CÁLCULOS

Para definição do valor foi realizada uma pesquisa, no município de Vera Cruz/BA, direcionada para imóveis com características o mais semelhante possível com o terreno objeto de avaliação.

A pesquisa contemplou outras zonas da cidade devido à baixa oferta de terrenos disponíveis para venda na microrregião de Conceição, aceitável para o tratamento estatístico.

Com os dados obtidos no mercado foram calculados diversos modelos com as alternativas possíveis de equações desconsiderando dados e/ou variáveis que se mostraram incoerentes quando inseridos no contexto.

Na pesquisa efetuada (anexo II), foram obtidos 48 elementos, sendo 36 efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas de terrenos na região em estudo, contemplando o período de maio/2024.

Os cálculos, tratamentos estatísticos, homogeneizações, equações e resultados, que definiram o modelo de regressão utilizado para determinação do valor de mercado do imóvel, estão detalhados no Anexo III deste laudo. No estudo realizado as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

- **Área Total:** variável independente **quantitativa** indicativa da área total de cada elemento. Amplitude da amostra aproveitada: 78,00 m² a 171.000,00 m².
- **Localização:** variável independente **qualitativa**, expressa por códigos alocados, indicativa da valorização do terreno em função da sua localização em relação aos polos valorizantes do município, bem como da microrregião de inserção, considerando: [1] localização ruim; [2] localização regular; [3] localização boa e [4] localização ótima. Amplitude da amostra aproveitada: [1] a [4].
- **Vocação:** variável independente **qualitativa**, expressa por códigos alocados, indicativa da vocação de utilização do terreno, considerando: [1] execução de construção residencial isolada; [2] execução de construção residencial em condomínio/loteamento fechado e [3] execução de construção comercial. Amplitude da amostra aproveitada: [1] a [3].
- **Valor unitário:** variável **dependente** indicativa do valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor total e sua respectiva área. Amplitude da amostra aproveitada: R\$ 30,00 a R\$ 900,00.

VALOR CALCULADO

Por se tratar de um terreno que atravessa zonas com características distintas, com trechos mais valorizados do que outros, no contexto da microrregião de Conceição, para determinação do valor, realizou-se um parcelamento genérico da área, com percentuais estimados através do que foi observado em vistoria, bem como da análise da documentação referencial, considerando os atributos mais compatíveis para cada parcela de terra, dentro da sua zona de inserção, tendo como referência as variáveis utilizadas no modelo.

Na valoração, adotou-se, em números arredondados, os valores mínimos do campo de arbítrio calculado para cada projeção, tendo em conta o fator de redução referente ao desconto atualmente utilizado em negócios imobiliários na região e normalmente aceito entre as partes interessadas. Além disso, por se tratar de parcelas que compõem um bem de uma Massa Falida, a ser negociado numa condição atípica do mercado, considerando a necessidade de arrecadar fundos para o Processo de Recuperação e Falência, alinhada a baixa liquidez e a posse indireta associada à terceiros.

Salienta-se que, no caso em estudo, o valor mínimo do campo de arbítrio também representa a desvalorização para as parcelas da propriedade afetadas por fatores restritivos, como presença de Área de Preservação Permanente (APP), Área de Preservação Ambiental (APA), Áreas Alagadas etc., pela ausência de estudos específicos para análise.

Outro ponto importante a ser relatado é que o terreno compreende alguns logradouros, com destaque para Rodovia BA 001, o que sugere a existência de parcelas da propriedade que são de Domínio Público, ou seja, parte do valor definido para o terreno objeto, representa, supostamente, uma fração de terra que compõe o patrimônio municipal e/ou estadual, limitando a sua venda pela Massa Falida.

Quanto ao condomínio situado na propriedade, nos documentos referenciais consta uma planta de loteamento que contempla o mesmo. Porém, da análise da Certidão de Inteiro Teor da Fazenda Conceição, não se verificou o registro do empreendimento, o que sugere que o loteamento não foi formalizado, ou seja, supostamente essa parcela da propriedade não sofre limitações quanto a venda pela Massa Falida.

▪ Equação de regressão

Analisando-se o modelo adotado, conclui-se que os testes de hipóteses estão dentro dos parâmetros indicados pela NBR 14653. Na análise exploratória dos dados, isto é, no processo

de modelagem, foram utilizados vários modelos de regressão, buscando-se um modelo cujos valores ajustados explicassem adequadamente estes dados.

O modelo inferencial justificado que mostrou melhor aderência aos pontos da amostra tem a seguinte forma:

$$\text{Valor Unitário} = +33,02055705 * e^{(+84,13874022 / \text{Área Total})} * e^{(+0,570118864 * \text{Localização})} * e^{(+0,3864512312 * \ln(\text{Vocação}))}$$

O valor total do imóvel foi calculado através do somatório da avaliação de cada parcela, com base nas situações e projeções a seguir.

PARCELA 1 - Área ocupada pelo Condomínio Praia do Caribe (86.068,50 m²) - [15,81%]:

- Atributos de entrada:

Variável	Atributos	Observações
Área Total	86.068,50 m²	Área do imóvel objeto de avaliação.
Localização	3	Boa localização na região de inserção.
Vocação	2	Residencial em condomínio/loteamento fechado.
Valor unitário	?	Variável determinada no modelo.

- Resultados da projeção, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

Área (m²)	Resultados da projeção		
	Mínimo	Central	Máximo
86.068,50			
R\$/m²	212,11	238,97	269,22
Amplitude (IC 80%)	11,24%		12,66%
Valor total	R\$ 18.256.306,49	R\$ 20.567.666,86	R\$ 23.171.659,62

- Campo de arbítrio:

Área (m²)	Resultados da projeção para o campo de arbítrio		
	Mínimo	Central	Máximo
86.068,50			
R\$/m²	203,12	238,97	274,81
Amplitude	15,00%		15,00%
Valor total	R\$ 17.482.516,85	R\$ 20.567.666,86	R\$ 23.652.816,92

- Valor adotado:

Adotou-se, em números arredondados, o valor mínimo do campo de arbítrio.

VALOR DA PARCELA 1 = R\$ 17.483.000,00

PARCELA 2 - Área de influência da Rodovia BA 001 (14.700,00 m²) - [2,70%]:

- Atributos de entrada:

Variável	Atributos	Observações
Área Total	14.700,00 m ²	Área do imóvel objeto de avaliação.
Localização	3	Boa localização na região de inserção.
Vocação	3	Execução de construção comercial.
Valor unitário	?	Variável determinada no modelo.

- Resultados da projeção, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

Área (m ²)	Resultados da projeção		
	Mínimo	Central	Máximo
14.700,00			
R\$/m ²	238,55	280,84	330,62
Amplitude (IC 80%)	15,06%		17,73%
Valor total	R\$ 3.506.681,35	R\$ 4.128.288,49	R\$ 4.860.083,97

- Campo de arbítrio:

Área (m ²)	Resultados da projeção para o campo de arbítrio		
	Mínimo	Central	Máximo
14.700,00			
R\$/m ²	238,71	280,84	322,96
Amplitude	15,00%		15,00%
Valor total	R\$ 3.509.045,21	R\$ 4.128.288,49	R\$ 4.747.531,75

- Valor adotado:

Adotou-se, em números arredondados, o valor mínimo do campo de arbítrio.

VALOR DA PARCELA 2 = R\$ 3.510.000,00

PARCELA 3 - Área frontal oposta ao lado da praia (134.500,00 m²) - [24,70%]:

- Atributos de entrada:

Variável	Atributos	Observações
Área Total	134.500,00 m ²	Área do imóvel objeto de avaliação.
Localização	2	Localização regular na região de inserção.
Vocação	1	Execução de construção residencial isolada.
Valor unitário	?	Variável determinada no modelo.

- Resultados da projeção, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

Área (m ²)	Resultados da projeção		
134.500,00	Mínimo	Central	Máximo
R\$/m ²	88,07	103,34	121,24
Amplitude (IC 80%)	14,77%		17,33%
Valor total	R\$ 11.846.037,78	R\$ 13.898.800,25	R\$ 16.307.279,45

- Campo de arbítrio:

Área (m ²)	Resultados da projeção para o campo de arbítrio		
86.068,50	Mínimo	Central	Máximo
R\$/m ²	87,84	103,34	118,84
Amplitude	15,00%		15,00%
Valor total	R\$ 7.559.937,23	R\$ 13.898.800,25	R\$ 10.228.150,37

- Valor adotado:

Adotou-se, em números arredondados, o valor mínimo do campo de arbítrio.

VALOR DA PARCELA 3 = R\$ 7.560.000,00

PARCELA 4 - Área posterior oposta ao lado da praia (309.231,50 m²) - [56,79%]:

- Atributos de entrada:

Variável	Atributos	Observações
Área Total	309.231,50 m ²	Área do imóvel objeto de avaliação.
Localização	1	Localização ruim na região de inserção.
Vocação	1	Execução de construção residencial isolada.
Valor unitário	?	Variável determinada no modelo.

- Resultados da projeção, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

Área (m ²)	Resultados da projeção		
309.231,50	Mínimo	Central	Máximo
R\$/m ²	47,28	58,41	72,16
Amplitude (IC 80%)	19,06%		23,54%
Valor total	R\$ 14.620.792,61	R\$ 18.062.828,83	R\$ 22.315.191,38

▪ Campo de arbítrio:

Área (m ²)	Resultados da projeção para o campo de arbítrio		
309.231,50	Mínimo	Central	Máximo
R\$/m ²	49,65	58,41	67,17
Amplitude	15,00%		15,00%
Valor total	R\$ 15.353.404,51	R\$ 18.062.828,83	R\$ 20.772.253,16

▪ Valor adotado:

Adotou-se, em números arredondados, o valor mínimo do campo de arbítrio.

VALOR DA PARCELA 4 = R\$ 15.354.000,00

Somando-se os valores definidos para cada parcela, através das projeções realizadas com as características mais compatíveis para cada zona de inserção, obteve-se o valor total.

**VALOR DE MERCADO DO TERRENO:
R\$ 43.907.000,00
Quarenta e três milhões, novecentos e sete mil reais**

▪ Intervalo de valores admissíveis:

	Mínimo	Máximo
Valores	R\$ 43.907.000,00	R\$ 51.666.000,00

Os cálculos de valores foram efetuados através do software SisDea Windows - Envolvimento de dados, Redes Neurais Artificiais e Regressão Múltipla, desenvolvido pela Pelli Sistemas Engenharia. As variações de alguns valores são justificadas pelas aproximações de casas decimais. Os arredondamentos realizados estão de acordo com a NBR 14.653.

15. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Grau de Fundamentação – Parcela 1	Grau de Precisão – Parcela 1
Pontuação obtida 15	Amplitude total 23,90%
Grau II	Grau III
Grau de Fundamentação – Parcela 2	Grau de Precisão – Parcela 2
Pontuação obtida 15	Amplitude total 32,78%
Grau II	Grau II

Grau de Fundamentação – Parcela 3

Pontuação obtida	15
-------------------------	----

Grau II

Grau de Fundamentação – Parcela 4

Pontuação obtida	14
-------------------------	----

Grau II

Grau de Precisão – Parcela 3

Amplitude total	32,10%
------------------------	--------

Grau II

Grau de Precisão – Parcela 4

Amplitude total	42,60%
------------------------	--------

Grau I

16. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Com base nas informações colhidas e aplicação dos procedimentos preconizados pela Norma Técnica de Avaliações de Bens, ABNT: NBR 14.653, conclui-se esta avaliação pelo valor total de **R\$ 43.907.000,00 (quarenta e três milhões, novecentos e sete mil reais)**.

O imóvel foi valorado através de parcelamento genérico, com determinação do valor para cada parcela, considerando que a propriedade atravessa zonas com características distintas da microrregião de Conceição.

Ressalta-se que o trabalho foi realizado na condição de avaliação paradigma, hipotética, considerando que as edificações e demais benfeitorias de infraestrutura foram desconsideradas nos cálculos avaliatórios, se tratando de um terreno que agrega o Condomínio Praia do Caribe, diversas construções de ocupação supostamente irregular, ruas, corpos hídricos e vegetações. Portanto, este Laudo de Avaliação só é válido para essa situação, contemplando apenas a terra nua, podendo sofrer alteração do seu resultado final mediante valoração das benfeitorias implantadas.

O signatário, inscrito no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), declara manter conduta ética profissional norteada pela regulamentação profissional, não possuindo qualquer tipo de interesse sobre o bem objeto de avaliação.

O trabalho foi desenvolvido atendendo aos dispositivos da Lei Federal 5.194/66 e das Resoluções nº 218 e no 1.002 do CONFEA, que asseguram que as atividades de vistoria, perícia, avaliação, arbitramento, laudo e parecer técnico de engenharia são de responsabilidade e da competência exclusivas de profissional legalmente habilitado pelo CREA, no livre exercício de suas atividades.

17. ENCERRAMENTO

O presente Laudo de Avaliação é composto por 21 (vinte e uma) páginas timbradas, impressas apenas de um lado, todas numeradas, sendo a última datada e assinada pelo signatário, mais 6 (seis) anexos.

Salvador, 22 de maio de 2024.

BRUNO DE FREITAS Assinado de forma digital por
BRUNO DE FREITAS
SOROMENHO:0142 SOROMENHO:01424617502
4617502 Dados: 2024.05.29 08:07:47
-03'00'

Bruno de Freitas Soromenho

Engenheiro Civil
CREA nº 051270349-3

Anexo I: Registro fotográfico - Imóvel objeto de avaliação

REGISTRO FOTOGRÁFICO - IMÓVEL OBJETO DE AVALIAÇÃO



F01: registro de drone da área aproximada da Fazenda Conceição.



F02: registro de drone da área da Fazenda Conceição ocupada pelo Cond. Praia do Caribe.



F03: detalhe do Cond. Praia do Caribe implantado na área da Fazenda Conceição.



F04: registro de drone da área aproximada da Fazenda Conceição.



F05: detalhe de construções, corpo hídrico e vegetação na área da Fazenda Conceição.



F06: detalhe de construções diversas implantadas na área da Fazenda Conceição.



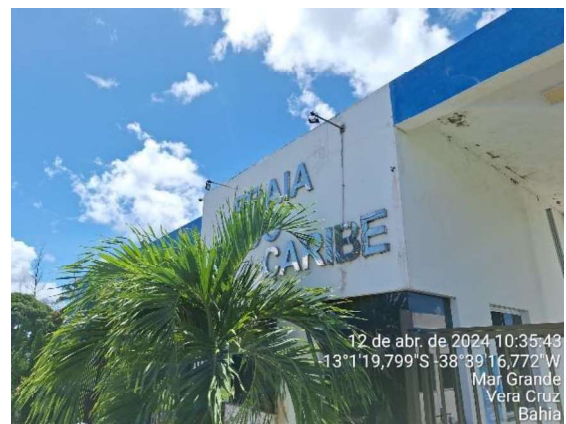
F07: logradouro Rodovia BA 001.



F08: logradouro Rodovia BA 001.



F09: fachada do Condomínio Praia do Caribe.



F10: identificação do condomínio.



F11: acesso principal do condomínio.



F12: rua interna do condomínio.



F13: área interna do condomínio.



F14: área interna do condomínio.



F15: rua interna do condomínio.



F16: lote do condomínio sem construção.



F17: lote do condomínio sem construção.



F18: acesso do condomínio para praia.



F19: praia limítrofe à Fazenda Conceição.



F20: lote do condomínio sem construção.



F21: margem da BA 001 oposta ao do lado da praia.



F22: edificação comercial na margem da BA 001.

Anexo II: Tabela de dados amostrais



DADOS AMOSTRAIS - TERRENOS VERA CRUZ/BA											
Dados	Desabilitados	Endereço	Complemento	Bairro/Região	Município	Informante	Telefone do Informante	Área Total (m²)	Localização	Vocação	Valor Unitário
1		Estrada Cachapregos	Condomínio Ponta de Aratuba	Aratuba	Vera Cruz/BA	Imobiliária Itaparica Blue	(71) 98390-1010	831,00	3	2	R\$ 300,84
2		Rua Contorno	Condomínio Nossa Senhora da Penha	Penha	Vera Cruz/BA	Imobiliária Itaparica Blue	(71) 98390-1010	400,00	4	2	R\$ 750,00
3	*	Rua Coroa	Mar de Dentro - Marina e Residencial	Catu	Vera Cruz/BA	Roseli Dinigre	(71) 99606-5440	290,00	2	2	R\$ 568,97
4	*	Rua Local	Próximo de Bom Despacho	Mar Grande	Vera Cruz/BA	Alegria Imóveis	(71) 21019-792	480,00	3	1	R\$ 562,50
5		Estrada Cachapregos	Condomínio Praia de Paratinga	Tairu	Vera Cruz/BA	Eduardo Crusoe	(71) 99266-5990	600,00	3	2	R\$ 300,00
6		Avenida Leste	Loteamento Jardim Balneário Itapui	Penha	Vera Cruz/BA	Imobiliária Itaparica Blue	(71) 98390-1010	818,00	4	1	R\$ 672,37
7		Travessa de Ligação	Penha	Penha	Vera Cruz/BA	Consultimóveis	(71) 99165-3657	1.000,00	3	1	R\$ 298,00
8		Rodovia BA 532	Entroncamento de Mar Grande	Mar Grande	Vera Cruz/BA	Cardoso Ramos Imobiliária	(71) 98342-1900	10.400,00	3	3	R\$ 221,15
9		Rodovia BA 001	Condomínio Passárgada	Barra do Gil	Vera Cruz/BA	Redecorr	(71) 99376-5144	495,00	3	2	R\$ 323,23
10		Rua 28 de Maio	Gamboa	Gamboa	Vera Cruz/BA	Cassia Ribeiro	(71) 99971-9071	950,00	2	1	R\$ 157,89
11		R. B.	Centro de Mar Grande	Mar Grande	Vera Cruz/BA	Marlucio Corretor	(71) 98641-9225	200,00	4	3	R\$ 900,00
12		Rodovia BA 001	Condomínio Praia de Malibu	Barra do Pote	Vera Cruz/BA	Rebeca Figueiredo	(71) 98864-7676	360,00	3	2	R\$ 388,89
13		Estrada Cachapregos	Condomínio Recanto Costa de Aratuba	Aratuba	Vera Cruz/BA	Imóveis Fera	(71) 99956-4967	300,00	3	2	R\$ 600,00
14	*	Estrada Cachapregos	Condomínio Recanto Costa de Aratuba	Aratuba	Vera Cruz/BA	Bistro de Imóveis	(71) 99969-8159	300,00	3	2	R\$ 766,67
15		Rua Local	Entroncamento de Mar Grande	Mar Grande	Vera Cruz/BA	Omnimob	(71) 98844-5713	200,00	2	1	R\$ 175,00
16	*	Estrada da Gamboa	Condomínio Bosqueville Gamboa	Gamboa	Vera Cruz/BA	Remax Silver	(71) 99707-0218	126,00	3	2	R\$ 293,65
17		Estrada Cachapregos	Alma Tropical Residencial	Tairu	Vera Cruz/BA	Remax Silver	(71) 99707-0218	288,00	3	2	R\$ 295,14
18		R. B.	Centro de Mar Grande	Mar Grande	Vera Cruz/BA	Paula Martinez	(71) 98109-9410	200,00	4	1	R\$ 300,00
19	*	Rodovia BA 001	Conj. Hab. Bom Despacho	Bom Despacho	Vera Cruz/BA	Heider Machado	(71) 99688-5505	83.000,00	3	3	R\$ 96,27
20		Rua Local	Loteamento Praia da Sereia	Aratuba	Vera Cruz/BA	André Purêza	(71) 99354-1131	400,00	1	1	R\$ 72,50
21	*	Estrada Cachapregos	Condomínio Ilha Dourada	Tairu	Vera Cruz/BA	Jgarotti.imoveis	(71) 99987-9261	1.902,50	3	2	R\$ 141,92
22		Rodovia BA 001	Condomínio Passárgada	Barra do Gil	Vera Cruz/BA	Ana Lita	(71) 99297-0806	506,00	3	2	R\$ 395,26
23		Estrada da Gamboa	Condomínio Bosqueville Gamboa	Gamboa	Vera Cruz/BA	Imobiliária Itaparica Blue	(71) 98390-1010	125,76	3	2	R\$ 437,34
24		Rodovia BA 001	Condomínio Jardim Vera Cruz	Barra Grande	Vera Cruz/BA	Imobiliária Itaparica Blue	(71) 98390-1010	570,00	3	2	R\$ 245,61
25		Rodovia BA 001	Esquina com a Rua Manoel Galiza	Barra do Pote	Vera Cruz/BA	André Purêza	(71) 99354-1131	78,00	3	3	R\$ 897,44
26		Estrada da Gamboa	Próximo do Cond. Nossa Senhora da Penha	Gamboa	Vera Cruz/BA	Imobiliária Itaparica Blue	(71) 98390-1010	18.000,00	3	3	R\$ 277,78
27		Estrada Cachapregos	Condomínio Ponta de Aratuba	Aratuba	Vera Cruz/BA	Douglas Kiszely	(71) 99143-3993	960,00	3	2	R\$ 500,00
28		Rua Local	Barra Grande	Barra Grande	Vera Cruz/BA	André Purêza	(71) 99354-1131	250,00	1	1	R\$ 120,00
29		Rua Local	Condomínio Residencial Gamboa	Gamboa	Vera Cruz/BA	André Purêza	(71) 99354-1131	265,50	3	2	R\$ 233,52
30		Estrada Cachapregos	Condomínio Praia da Sereia	Aratuba	Vera Cruz/BA	Douglas Kiszely	(71) 99143-3993	1.365,00	3	2	R\$ 210,00
31		Rua Local	Contra Costa da Ilha	Ponta Grossa	Vera Cruz/BA	Douglas Kiszely	(71) 99143-3993	10.000,00	1	1	R\$ 30,00
32	*	Rodovia BA 001	Condomínio Coqueiral do Sul	Barra Grande	Vera Cruz/BA	Lorenzo Corretora	(71) 99977-5154	1.100,00	3	2	R\$ 772,73
33	*	Rodovia BA 001	Sítio Cajueiro	Jiribatuba	Vera Cruz/BA	Redecorr	(71) 99376-5144	78.408,00	2	1	R\$ 5,42
34		Rodovia BA 001	Próximo ao antigo Club Med	Conceição	Vera Cruz/BA	Douglas Kiszely	(71) 99143-3993	171.000,00	4	3	R\$ 300,00
35	*	Estrada Cachapregos	Condomínio Cruz Azul	Aratuba	Vera Cruz/BA	RE/MAX ILHA	(71) 99699-5992	456,00	2	2	R\$ 186,40
36		Rua Local	Praia do Calado	Catu	Vera Cruz/BA	RE/MAX ILHA	(71) 99699-5992	1.200,00	2	1	R\$ 150,00
37	*	Rua Local	Berlinque	Berlinque	Vera Cruz/BA	Waldomiro Vidal	(71) 98813-9003	91.900,00	1	1	R\$ 13,06
38		Rua Local	Gamboa	Gamboa	Vera Cruz/BA	Falção & Feitosa Imobiliária	(71) 99634-9729	101,00	2	1	R\$ 277,23
39	*	Estrada Cachapregos	Ao lado do Posto de Combustível	Aratuba	Vera Cruz/BA	RE/MAX ILHA	(71) 99699-5992	450,00	2	3	R\$ 422,22
40		Rodovia BA 001	Condomínio Ilha Mar	Conceição	Vera Cruz/BA	Deomar Júnior	(71) 99619-9264	420,00	3	2	R\$ 364,05
41		Rodovia BA 001	Ao lado da Igreja Universal	Barra do Pote	Vera Cruz/BA	Jardiel Lopes	(71) 98650-7768	320,00	3	3	R\$ 812,50
42		Rodovia BA 001	Condomínio Boa Vida	Barra do Pote	Vera Cruz/BA	Nome não informado	(71) 99904-6066	430,00	2	2	R\$ 232,56
43		Rua Lot. Reduto do Sol	Ao final da rua	Barra do Pote	Vera Cruz/BA	Aloisio Ramos	(71) 98625-2435	180,00	2	1	R\$ 166,67
44		Rua Lot. Reduto do Sol	Ao final da rua	Barra do Pote	Vera Cruz/BA	Aloisio Ramos	(71) 98625-2435	200,00	2	1	R\$ 175,00
45		Rodovia BA 001	Condomínio Praia de Malibu	Barra do Pote	Vera Cruz/BA	Paulo	(71) 99979-2718	432,00	3	2	R\$ 347,22
46		Rua Local	Lado oposto ao Condomínio Praia do Meio	Barra do Pote	Vera Cruz/BA	Paulo	(71) 99979-2718	225,00	1	1	R\$ 133,33
47	*	Rua Local	Lado oposto ao Condomínio Praia do Meio	Barra do Pote	Vera Cruz/BA	Paulo	(71) 99979-2718	450,00	1	1	R\$ 77,78
48		Rodovia BA 001	Próximo da Igreja Universal	Conceição	Vera Cruz/BA	Edmilson Barbosa	(71) 98601-8856	1.395,00	3	3	R\$ 566,31

A variável não respondeu ao modelo estatístico.

Anexo III: Cálculos - modelo de regressão, homogeneizações, tratamentos estatísticos e projeções de valores

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Soromenho Engenharia EIRELI.
Modelo:	Terrenos - Vera Cruz/BA.
Data do modelo:	Quarta-feira, 22 de maio de 2024.
Tipologia:	Terrenos.

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	48
Dados utilizados no modelo:	36

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Complemento	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	Sim
Bairro/Região	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Município	Texto	Texto	Município de localização do imóvel	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Área Total	Numérica	Quantitativa	Área Total do imóvel medida em m ²	Sim
Localização	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1: Ruim 2: Regular 3: Boa 4: Ótima	Sim
Vocação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1: Casa Isolada 2: Casa Condomínio/Loteamento fechado 3: Comércio	Sim
Valor Unitário	Numérica	Dependente	Valor Total do imóvel dividido pela Área total (m ²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área Total	78,00	171.000,00	170.922,00	6.262,92
Localização	1,00	4,00	3,00	2,75
Vocação	1,00	3,00	2,00	1,83
Valor Unitário	30,00	900,00	870,00	350,75

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,8715376 / 0,8032690
Coefficiente de determinação:	0,7595779
Fisher - Snedecor:	33,70
Significância do modelo (%):	0,00

6) 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%	88%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	97%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	2,78%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	13,156	3	4,385	33,700
Não Explicada	4,164	32	0,130	
Total	17,320	35		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$$\ln(\text{Valor Unitário}) = +3,62725675 + 84,13874022 / \text{Área Total} + 0,570118864 * \text{Localização} + 0,3864512312 * \ln(\text{Vocação})$$

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):

$$\text{Valor Unitário} = +33,02055705 * e^{(+84,13874022 / \text{Área Total})} * e^{(+0,570118864 * \text{Localização})} * e^{(+0,3864512312 * \ln(\text{Vocação}))}$$

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

Valor Unitário = $+37,60950269 * e^{(+84,13874022 / \text{Área Total}) * e^{(+0,570118864 * \text{Localização}) * e^{(+0,3864512312 * \ln(\text{Vocação}))}}$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

Valor Unitário = $+40,13785765 * e^{(+84,13874022 / \text{Área Total}) * e^{(+0,570118864 * \text{Localização}) * e^{(+0,3864512312 * \ln(\text{Vocação}))}}$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área Total	1/x	3,81	0,06
Localização	x	6,25	0,00
Vocação	ln(x)	2,14	3,97
Valor Unitário	ln(y)	15,62	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área Total	x1	0,00	-0,10	-0,10	0,24
Localização	x2	-0,10	0,00	0,61	0,79
Vocação	x3	-0,10	0,61	0,00	0,61
Valor Unitário	y	0,24	0,79	0,61	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área Total	x1	0,00	0,44	0,23	0,56
Localização	x2	0,44	0,00	0,11	0,74
Vocação	x3	0,23	0,11	0,00	0,35
Valor Unitário	y	0,56	0,74	0,35	0,00

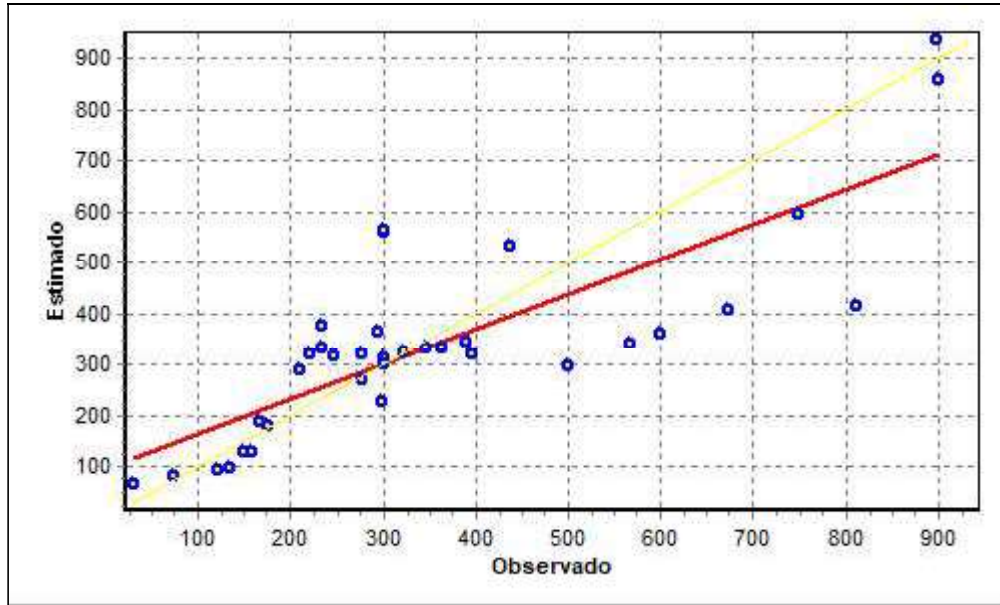
Relatórios Estatísticos – Regressão Linear
13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	5,71	5,71	0,00	-0,0027%	-0,000422	0,00000000
2	6,62	6,39	0,23	3,5366%	0,649035	0,01334900
5	5,70	5,75	-0,04	-0,7351%	-0,116236	0,00014000
6	6,51	6,01	0,50	7,6829%	1,386679	0,30508500
7	5,70	5,42	0,28	4,8330%	0,763289	0,02678900
8	5,40	5,77	-0,37	-6,8797%	-1,029640	0,04061700
9	5,78	5,78	0,00	0,0503%	0,008056	0,00000100
10	5,06	4,86	0,21	4,0664%	0,570612	0,00910600
11	6,80	6,75	0,05	0,7263%	0,136969	0,00075400
12	5,96	5,84	0,12	2,0810%	0,344016	0,00103100
13	6,40	5,89	0,51	7,9880%	1,416532	0,01785400
15	5,16	5,19	-0,02	-0,4531%	-0,064874	0,00010200
17	5,69	5,90	-0,21	-3,6955%	-0,582650	0,00307200
18	5,70	6,33	-0,62	-10,9514%	-1,731607	0,49104100
20	4,28	4,41	-0,12	-2,8979%	-0,344124	0,00649800
22	5,98	5,77	0,21	3,4749%	0,576000	0,00318600
23	6,08	6,27	-0,19	-3,1873%	-0,537277	0,01221200
24	5,50	5,75	-0,25	-4,5305%	-0,691230	0,00482600
25	6,80	6,84	-0,04	-0,6078%	-0,114570	0,00562300
26	5,63	5,77	-0,14	-2,4884%	-0,388152	0,00582200
27	6,21	5,69	0,52	8,3912%	1,445630	0,02606200
28	4,79	4,53	0,25	5,2963%	0,702910	0,02613700
29	5,45	5,92	-0,47	-8,6025%	-1,300472	0,01608200
30	5,35	5,67	-0,32	-5,9848%	-0,887126	0,01092800
31	3,40	4,21	-0,80	-23,6561%	-2,230453	0,38284400
34	5,70	6,33	-0,63	-11,0278%	-1,743689	0,12266600
36	5,01	4,84	0,17	3,4532%	0,479652	0,00677500
38	5,62	5,60	0,02	0,4319%	0,067353	0,00044300
40	5,90	5,81	0,09	1,5512%	0,253596	0,00057700
41	6,70	6,03	0,68	10,0746%	1,871228	0,09924300
42	5,45	5,80	-0,35	-6,4598%	-0,975809	0,00860900
43	5,12	5,23	-0,12	-2,3244%	-0,329654	0,00292800
44	5,16	5,19	-0,02	-0,4531%	-0,064874	0,00010200
45	5,85	5,80	0,05	0,8498%	0,137809	0,00017200
46	4,89	4,57	0,32	6,5709%	0,891252	0,04278300
48	6,34	5,82	0,52	8,1502%	1,432243	0,06966700

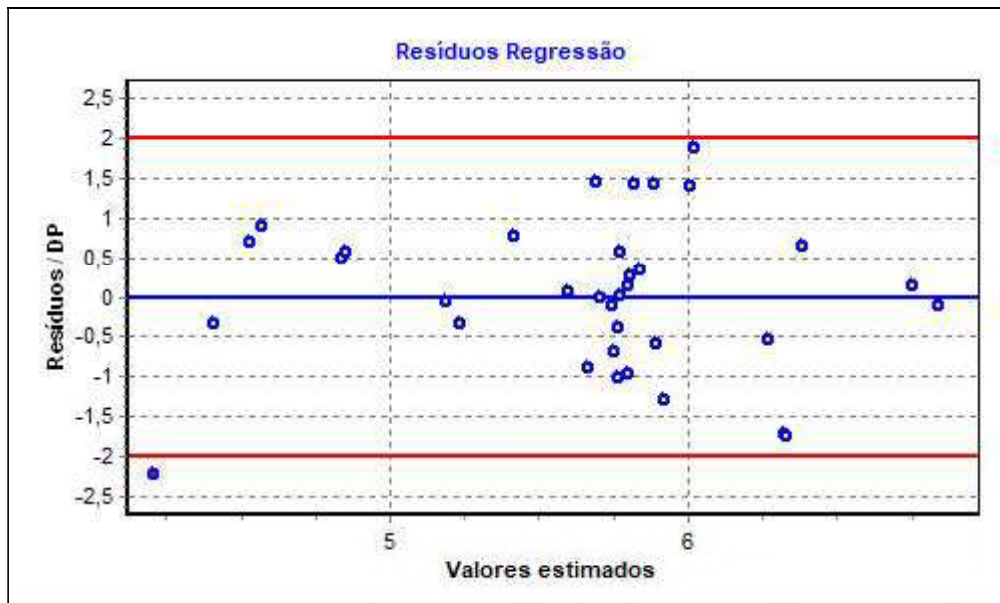
Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

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

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

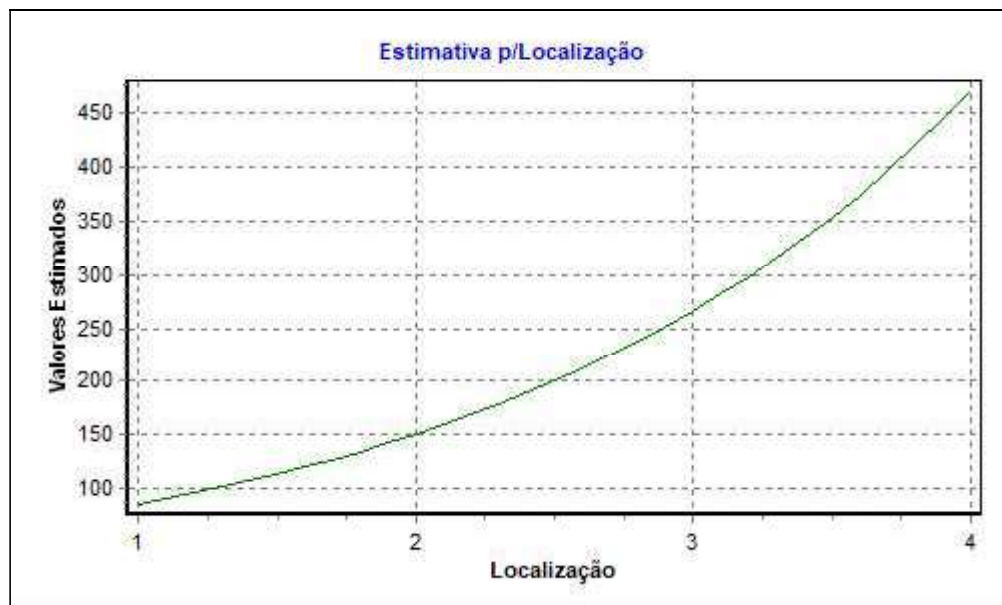
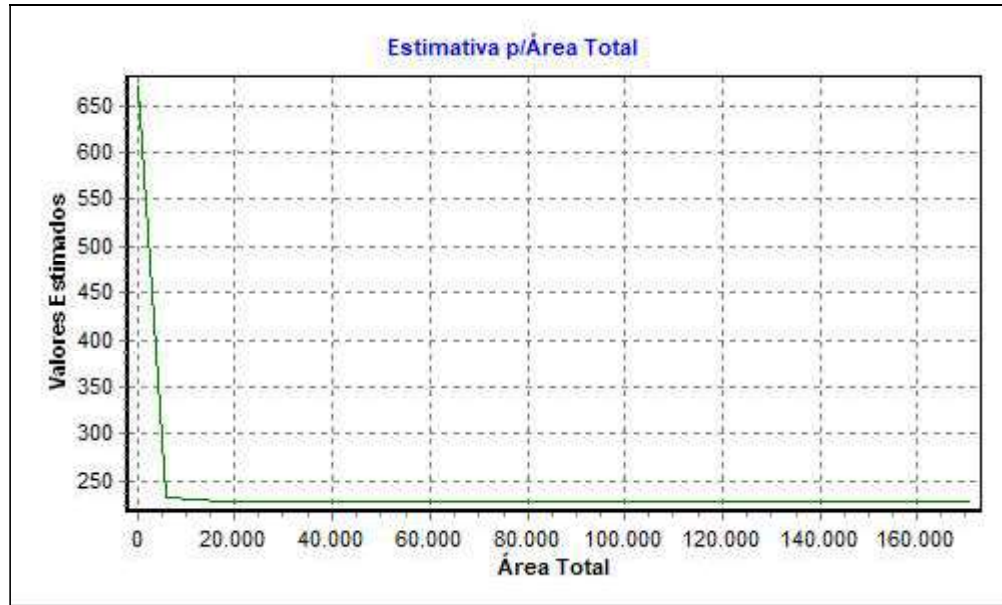


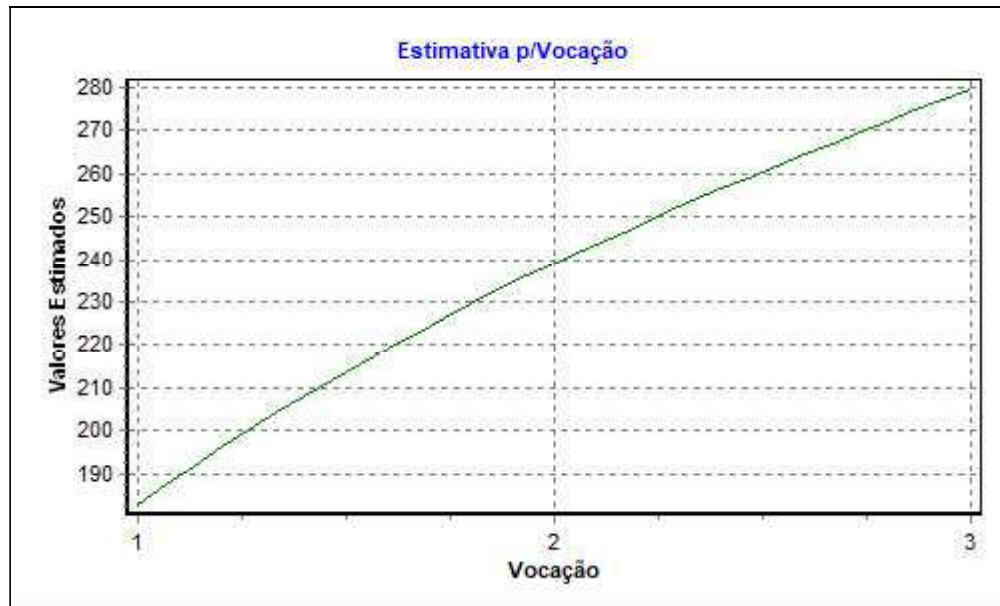
Resíduos da Regressão Linear



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

15) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

16) ESTIMATIVAS DE VALORES:

- Imóvel avaliando – Parcela 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	212,11	241,59	257,83	11,24%	
Valor Médio	238,97	272,18	290,48	-	III
Valor Máximo	269,22	306,64	327,25	12,66%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Rodovia BA 001	-
Complemento	Fazenda Conceição	-
Bairro/Região	Conceição	-
Município	Vera Cruz/BA	-
Informante		-
Telefone do informante		-
Área Total	86.068,50	Não
Localização	3,00	Não
Vocação	2,00	Não

- Imóvel avaliando – Parcela 2:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	238,55	271,70	289,97	15,06%	
Valor Médio	280,84	319,86	341,37	-	II
Valor Máximo	330,62	376,56	401,88	17,73%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Rodovia BA 001	-
Complemento	Fazenda Conceição	-
Bairro/Região	Conceição	-
Município	Vera Cruz/BA	-
Informante		-
Telefone do informante		-
Área Total	14.700,00	Não
Localização	3,00	Não
Vocação	3,00	Não



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

- Imóvel avaliando – Parcela 3:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	88,07	100,31	107,06	14,77%	
Valor Médio	103,34	117,70	125,61	-	II
Valor Máximo	121,24	138,09	147,38	17,33%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Rodovia BA 001	-
Complemento	Fazenda Conceição	-
Bairro/Região	Conceição	-
Município	Vera Cruz/BA	-
Informante		-
Telefone do informante		-
Área Total	134.500,00	Não
Localização	2,00	Não
Vocação	1,00	Não

- Imóvel avaliando – Parcela 4:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	47,28	53,85	57,47	19,06%	
Valor Médio	58,41	66,53	71,00	-	I
Valor Máximo	72,16	82,19	87,72	23,54%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Rodovia BA 001	-
Complemento	Fazenda Conceição	-
Bairro/Região	Conceição	-
Município	Vera Cruz/BA	-
Informante		-
Telefone do informante		-
Área Total	309.231,50	Sim
Localização	1,00	Não
Vocação	1,00	Não



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Modelo:

Terrenos - Vera Cruz/BA.

Data de Referência:

Quarta-feira, 22 de maio de 2024.

Informações Complementares:

Determinação do valor de mercado.

Dados para a projeção de valores:

- Área Total = 86.068,50
- Localização = 3
- Vocação = 2

- Endereço = Rodovia BA 001
- Complemento = Fazenda Conceição - Parcela 1
- Bairro/Região = Conceição
- Município = Vera Cruz/BA
- Informante =
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

•Valor Unitário

- Mínimo (11,24%) = 212,11
- Médio = 238,97
- Máximo (12,66%) = 269,22

•Valor Total

- Mínimo = 18.256.306,49
- Médio = 20.567.666,86
- Máximo = 23.171.659,62

•Intervalo Predição

- Mínimo = 12.639.897,22
- Máximo = 33.467.749,96
- Mínimo (38,54%) = 146,86
- Máximo (62,72%) = 388,85

•

- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 203,12
- RL Máximo = 274,81



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Modelo:

Terrenos - Vera Cruz/BA.

Data de Referência:

Quarta-feira, 22 de maio de 2024.

Informações Complementares:

Determinação do valor de mercado.

Dados para a projeção de valores:

- Área Total = 14.700,00
- Localização = 3
- Vocação = 3

- Endereço = Rodovia BA 001
- Complemento = Fazenda Conceição - Parcela 2
- Bairro/Região = Conceição
- Município = Vera Cruz/BA
- Informante =
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

•Valor Unitário

- Mínimo (15,06%) = 238,55
- Médio = 280,84
- Máximo (17,73%) = 330,62

•Valor Total

- Mínimo = 3.506.681,35
- Médio = 4.128.288,49
- Máximo = 4.860.083,97

•Intervalo Predição

- Mínimo = 2.505.297,89
- Máximo = 6.802.690,37
- Mínimo (39,31%) = 170,43
- Máximo (64,78%) = 462,77
-

• Campo de Arbítrio

- RL Mínimo = 238,71
- RL Máximo = 322,96



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Modelo:

Terrenos - Vera Cruz/BA.

Data de Referência:

Quarta-feira, 22 de maio de 2024.

Informações Complementares:

Determinação do valor de mercado.

Dados para a projeção de valores:

- Área Total = 134.500,00
- Localização = 2
- Vocação = 1

- Endereço = Rodovia BA 001
- Complemento = Fazenda Conceição - Parcela 3
- Bairro/Região = Conceição
- Município = Vera Cruz/BA
- Informante =
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (14,77%) = 88,07
 - Médio = 103,34
 - Máximo (17,33%) = 121,24

- Valor Total
 - Mínimo = 11.846.037,78
 - Médio = 13.898.800,25
 - Máximo = 16.307.279,45

- Intervalo Predição
 - Mínimo = 8.443.885,77
 - Máximo = 22.877.695,62
 - Mínimo (39,25%) = 62,78
 - Máximo (64,60%) = 170,09
 -
 - Campo de Arbítrio
 - RL Mínimo = 87,84
 - RL Máximo = 118,84



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Modelo:

Terrenos - Vera Cruz/BA.

Data de Referência:

Quarta-feira, 22 de maio de 2024.

Informações Complementares:

Determinação do valor de mercado.

Dados para a projeção de valores:

- Área Total = 309.231,50
- Localização = 1
- Vocação = 1

- Endereço = Rodovia BA 001
- Complemento = Fazenda Conceição - Parcela 4
- Bairro/Região = Conceição
- Município = Vera Cruz/BA
- Informante =
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

•Valor Unitário

- Mínimo (19,06%) = 47,28
- Médio = 58,41
- Máximo (23,54%) = 72,16

•Valor Total

- Mínimo = 14.620.792,61
- Médio = 18.062.828,83
- Máximo = 22.315.191,38

•Intervalo Predição

- Mínimo = 10.768.597,61
- Máximo = 30.297.889,96
- Mínimo (40,38%) = 34,82
- Máximo (67,74%) = 97,98

•

- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 49,65
- RL Máximo = 67,17

Anexo IV: Tabela demonstrativa da pontuação atingida para o grau de fundamentação e precisão

LAUDO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO - IMÓVEL URBANO



ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL NBR 14.653 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - PARCELA 1

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

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	15
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	

Grau obtido do somatório

II

Para atingir o Grau III, são obrigatórias:

a	Apresentação do laudo na modalidade completa.	Atendido
b	Apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com a verificação da coerência do comportamento da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação.	Atendido
c	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.	Não Atendido
d	Adoção da estimativa de tendência central.	Não Atendido

Grau de Fundamentação da Avaliação

II

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL NBR 14.653 - GRAU DE PRECISÃO - PARCELA 1

Graus	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<= 30%	<= 40%	<= 50%
Grau de Precisão da Avaliação			
III			

LAUDO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO - IMÓVEL URBANO



ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL NBR 14.653 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - PARCELA 2

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
Graus		III	II	I	Soma
Pontos Mínimos		16	10	6	15
Itens obrigatórios		2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau obtido do somatório					II
Para atingir o Grau III, são obrigatórias:					
a	Apresentação do laudo na modalidade completa.				Atendido
b	Apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com a verificação da coerência do comportamento da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação.				Atendido
c	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.				Não Atendido
d	Adoção da estimativa de tendência central.				Não Atendido
Grau de Fundamentação da Avaliação					II
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL NBR 14.653 - GRAU DE PRECISÃO - PARCELA 2					
Graus		III	II	I	
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa		<= 30%	<= 40%	<= 50%	
Grau de Precisão da Avaliação					II

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARMANDO LEMOS WALLACH e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/06/2024 às 19:04, sob o número WJMJ24412451305. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0624517-37.1988.8.26.0100 e código FbFqxses.

LAUDO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO - IMÓVEL URBANO



ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL NBR 14.653 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - PARCELA 3

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
Graus		III	II	I	Soma
Pontos Mínimos		16	10	6	15
Itens obrigatórios		2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau obtido do somatório					II
Para atingir o Grau III, são obrigatórias:					
a	Apresentação do laudo na modalidade completa.				Atendido
b	Apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com a verificação da coerência do comportamento da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação.				Atendido
c	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.				Não Atendido
d	Adoção da estimativa de tendência central.				Não Atendido
Grau de Fundamentação da Avaliação					II
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL NBR 14.653 - GRAU DE PRECISÃO - PARCELA 3					
Graus		III	II	I	
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa		<= 30%	<= 40%	<= 50%	
Grau de Precisão da Avaliação					II

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARMANDO LEMOS WALLACH e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/06/2024 às 19:04, sob o número WJMJ24412451305. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0624517-37.1988.8.26.0100 e código FbFqxses.

LAUDO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO - IMÓVEL URBANO



ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL NBR 14.653 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - PARCELA 4

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

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	14
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	

Grau obtido do somatório

II

Para atingir o Grau III, são obrigatórias:

a	Apresentação do laudo na modalidade completa.	Atendido
b	Apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com a verificação da coerência do comportamento da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação.	Atendido
c	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.	Não Atendido
d	Adoção da estimativa de tendência central.	Não Atendido

Grau de Fundamentação da Avaliação

II

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL NBR 14.653 - GRAU DE PRECISÃO - PARCELA 4

Graus	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<= 30%	<= 40%	<= 50%

Grau de Precisão da Avaliação

I

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ARMANDO LEMOS WALLACH e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/06/2024 às 19:04, sob o número WJMJ24412451305. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0624517-37.1988.8.26.0100 e código FbFqxses.