



# LAUDO DE AVALIAÇÃO

VAGA DE GARAGEM Nº 31 DO CENTRO EMPRESARIAL ADAM SMITH, LOCALIZADO NA RUA COMENDADOR ARAÚJO Nº 510 –  
BAIRRO CENTRO – NESTA CAPITAL



## VALOR CALCULADO:

**R\$ 51.151,69** (cinquenta e um mil, cento e cinquenta e um reais e sessenta e nove centavos)





### **1. SOLICITANTE**

MASSA FALIDA DE SOCIEDADE CONSTRUTORA TAJI MARRAL LTDA.

### **2. PROPRIETÁRIA**

MASSA FALIDA DE SOCIEDADE CONSTRUTORA TAJI MARRAL LTDA.

### **3. FINALIDADE**

Alienação

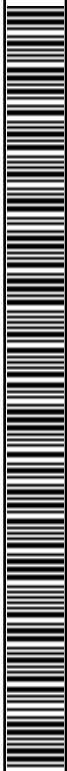
### **4. OBJETIVO DO TRABALHO**

O objetivo do presente trabalho é avaliar a vaga de garagem nº 31 (vaga livre) do “Edifício Francisco Victor Machado – Centro Empresarial Adam Smith”, localizada na Rua Comendador Araújo nº 510 – Bairro Centro, nesta Capital.

### **5. PRINCÍPIOS, FATORES LIMITANTES E RESSALVAS:**

O presente Laudo obedeceu aos seguintes princípios:

- a) O laudo apresenta todas as condições limitativas que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;
- b) O Laudo foi elaborado por si e ninguém, a não ser a própria Avaliadora, que preparou as análises e as respectivas conclusões;
- c) O laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA);
- d) A Avaliadora não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens objeto desta Avaliação;
- e) Os honorários profissionais não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste Laudo;
- f) Nesta Avaliação computaram-se como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros de boa fé e confiáveis;
- g) A Avaliação apresentada e os resultados finais são validos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste trabalho em conexão com qualquer outro;





- h) A Avaliadora não assume responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional, estabelecida em leis, códigos e regulamentos específicos;
- i) O Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos);
- j) Todas as declarações/informações e valores deste Laudo são contemporâneas e válidas para a data de execução do presente trabalho;
- k) Durante vistoria, verificou-se que a localização da vaga em questão está em conformidade com o projeto do subsolo I do “Centro Empresarial Francisco Victor Machado”;
- l) Conforme pode ser verificado na matrícula abaixo, não constam as metragens (áreas) referentes a vaga 31:

<b>REGISTRO DE IMÓVEIS</b> 6ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ RUA COMENDADOR ARAÚJO 323 7º ANDAR - FONE: 222-0047 TITULAR: ABRAHÃO DELY	<b>REGISTRO GERAL</b> MATRÍCULA Nº 55.636	FICHA 1925 1/55.636 RUBRICA
---	--	-----------------------------------

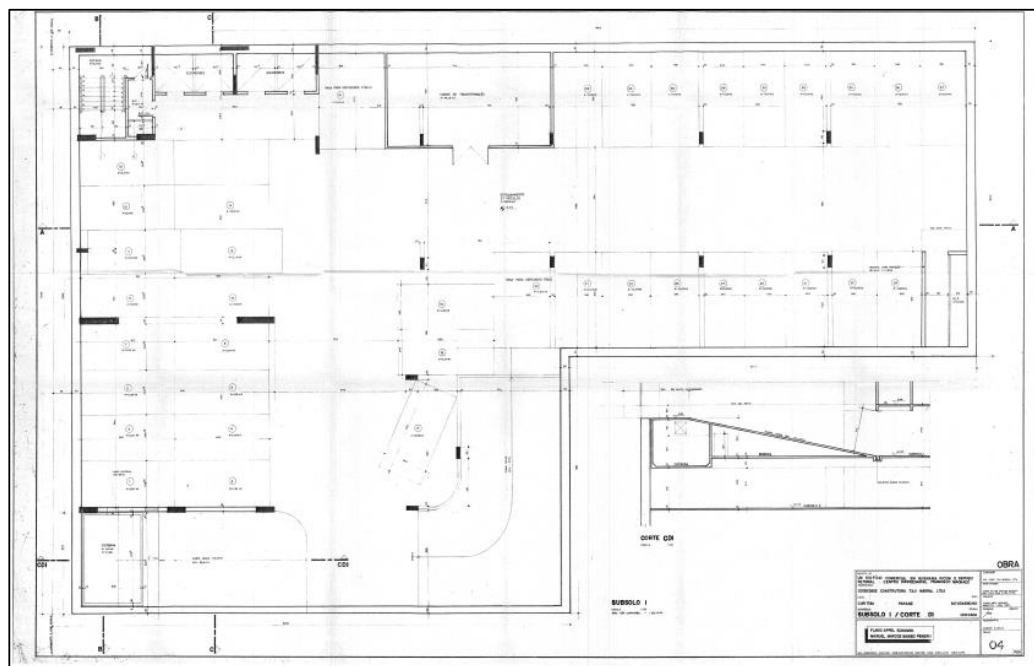
**IMÓVEL.-VAGA Nº. 31** situada no subsolo 01 do "EDIFÍCIO FRANCISCO VICTOR MACHADO-CENTRO EMPRESARIAL ADAM SMITH", situado nesta cidade; na Rua Comendador Araújo nº 500 e 510, construído sobre o lote de terreno "A", medindo 30,30m. de frente para a Rua Comendador Araújo.-

**PROPRIETÁRIA:-** SOCIEDADE CONSTRUTORA TAJI MARRAL LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade, na Avenida Sete de Setembro nº 3223, inscrita no CGC/MF sob nº. 76.260.447/0001-61.-

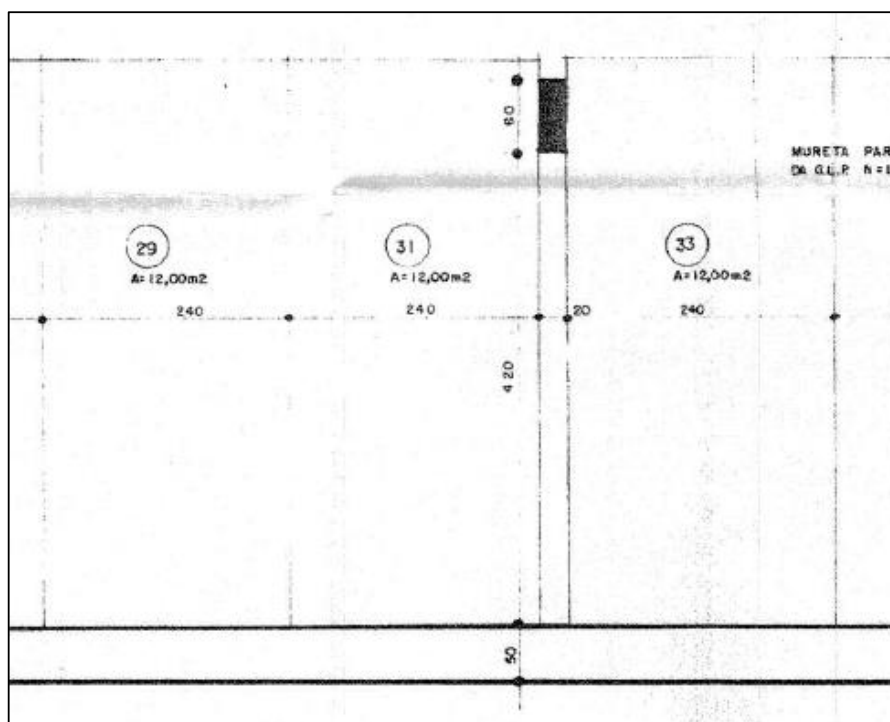
Descrição da vaga nº 31 – conforme Matrícula nº 55.636 do 6º Registro de Imóveis de Curitiba



## 6. LOCALIZAÇÃO DA VAGA 31



*Projeto do subsolo I do "Centro Empresarial Francisco Victor Machado"*

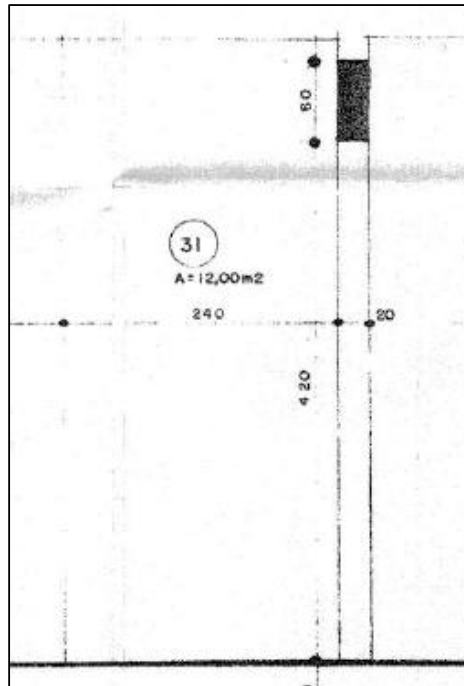


*Localização da vaga nº 31 – conforme projeto do subsolo I do "Centro Empresarial Francisco Victor Machado"*





**OBSERVAÇÃO:** favor vide planta dos subsolos em anexo para uma melhor visualização da localização da vaga em questão.



*Vista aproximada da vaga nº 31 – conforme projeto do subsolo I do “Centro Empresarial Francisco Victor Machado”*



dg Debora Groger

## 7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



*Indicação da vaga nº 31 – localizada no subsolo I*



dg Debora Groger



*Vista da vaga nº 31 – localizada no subsolo I*

## 8. AVALIAÇÃO DA VAGA DE GARAGEM

### 8.1 Metodologia

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o “**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**”, conforme subitem 8.2.1 da NBR 14653-2, baseado no processo de inferência estatística, com adoção de modelo de regressão múltipla, o qual consiste na pesquisa de mercado referente a imóveis de características similares ao avaliando, por se caracterizar o mais indicado e de aplicação coerente, pela disponibilidade de dados no mercado imobiliário.





## 8.2 Pesquisa de Mercado

Na pesquisa efetuada, foram obtidos 31 elementos, dos quais 25 foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas (venda) de imóveis com características similares (vagas de garagens) em Curitiba.

## 8.3 Variáveis

Após os tratamentos e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão com as seguintes variáveis:

- **\*Área privativa:** variável quantitativa; área privativa da vaga de garagem;
- **\*Área total:** variável quantitativa; área total da vaga de garagem;
- **\*Andar:** variável quantitativa; andar em que se localiza a vaga de garagem;
- **\*Distância até a Praça Tiradentes:** variável quantitativa; distância em linha reta até a Praça Tiradentes, calculada através das coordenadas UTM do terreno e da praça em km;
- **\*Renda por Bairro (RB):** variável proxy; renda média dos habitantes do bairro em que se localiza o elemento, segundo o IBGE, medida em salários mínimos;
- **\*Planta Genérica de Valores (PGV):** variável independente Proxy, que informa o valor atribuído ao terreno pela Prefeitura Municipal de Curitiba em sua Planta Genérica de Valores;
- **\*Coeficiente de Aproveitamento (CA):** variável proxy; coeficiente de aproveitamento segundo a Lei do Zoneamento;
- **Quantidade** = quantitativa; quantidade de veículos (de tamanho pequeno ou médio) que podem ser estacionados na vaga;
- **\*Livres/Total:** variável quantitativa; relação entre o número de vagas livres e a quantidade total de vagas dentro da vaga de garagem ofertada;
- **\*Valor Unitário (R\$/m²):** representa o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor total e sua respectiva área.
- **\*PGV\*RB:** variável quantitativa; multiplicação da variável PGV pela RB;







- **\*PGV\*RB/Dist.:** variável quantitativa; multiplicação da variável PGV pela RB dividido pela distância até a Praça Tiradentes;
  - **\*Rua importante:** dicotômica isolada; se o imóvel está localizado em rua importante (1) ou não (0);
  - **\*Centro:** dicotômica isolada; se o imóvel está localizado no bairro centro (1) ou não (0);
  - **\*Vagas presas:** variável quantitativa; quantidade de vagas presas dentro da vaga de garagem ofertada;
  - **RB/Dist. =** variável quantitativa; variável RB dividido pela distância à Praça Tiradentes;
- \*Variáveis desabilitadas por não se mostrarem consistentes ou significativas**

#### 8.4 Modelo inferido

O modelo inferido justificado que mostrou melhor aderência aos pontos da amostra para imóveis com as características apresentadas:

$$\text{Valor unitário} = 49958,64 * e^{(-0,48968647 * 1/\text{Quantidade}^2)} * e^{(2,9667965 * 1/\text{RB/Dist})}$$

#### 8.5 Resultados estatísticos e projeção

**Data de referência:**

24/07/2020 08:59:39

**Informações complementares:**

- Número de variáveis: 17
- Número de variáveis consideradas: 3
- Número de dados: 31
- Número de dados considerados: 25

**Resultados Estatísticos:**

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,828431
- Coeficiente de determinação: 0,686297
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,657779
- Fisher-Snedecor: 24,07
- Significância: 0,01

Av. João Gualberto, 1673 - cj. 107 - Juvevê - CEP 80.030-001 - Curitiba/PR

Fone: (41) 99504-7599

E-mail: dcgroger@gmail.com





**Não-Linear**

- Coeficiente de determinação: 0,640882

**Normalidade dos resíduos**

- 68% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 88% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 92% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

**Outliers do Modelo: 1**

**Equação**

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
• Quantidade	1/x <sup>2</sup>	-4,50	0,02	7,82 %
• RB/Dist	1/x	4,94	0,01	-4,43 %
• Valor	ln(y)			

**Dados do imóvel avaliado:**

- Quantidade 1,00
- RB/Dist 5,78

**Valores da Moda para 80 % de confiança**

- Valor Médio: 51.151,69
- Valor Mínimo: 48.058,75
- Valor Máximo: 54.443,69

Precisão: Grau III

## 8.6 Determinação do valor da vaga de garagem

**Intervalo de confiança do modelo**

Valor mínimo	R\$ 48.058,75
Valor médio	R\$ 51.151,69
Valor máximo	R\$ 54.443,69

**Campo de arbítrio**

Valor mínimo (-15%)	R\$ 43.478,94
Valor máximo (+15%)	R\$ 58.824,44

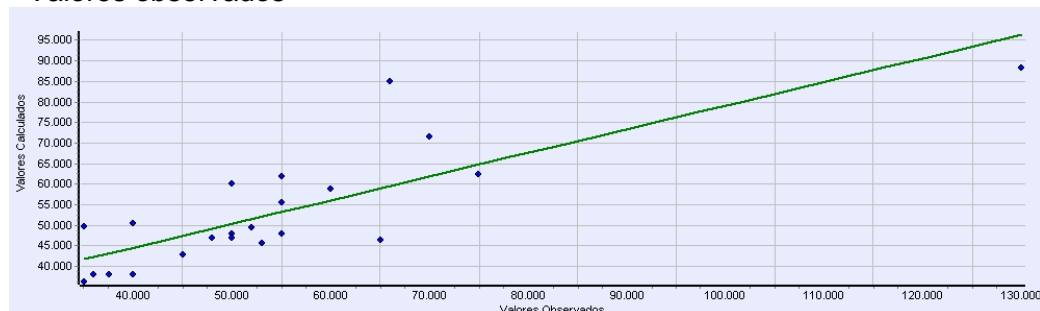
Em função do atributo que confere ao profissional a escolha de qualquer valor dentro do campo de arbítrio, conclui-se que o valor da vaga de garagem corresponde a **R\$ 51.151,69** (cinquenta e um mil, cento e cinquenta e um reais e sessenta e nove centavos).



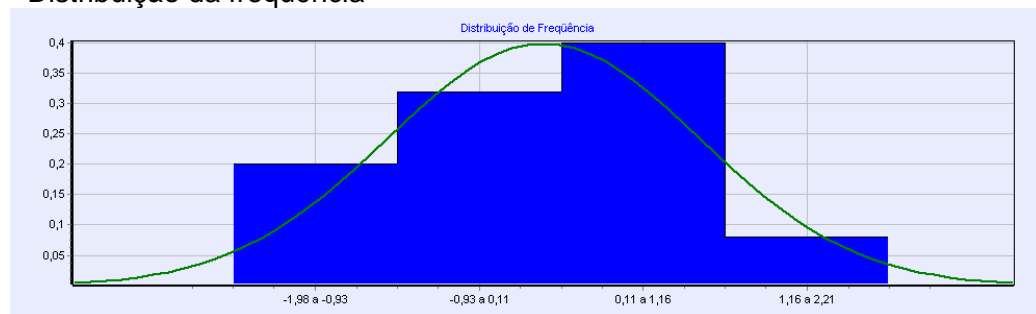


## 8.7 Gráficos

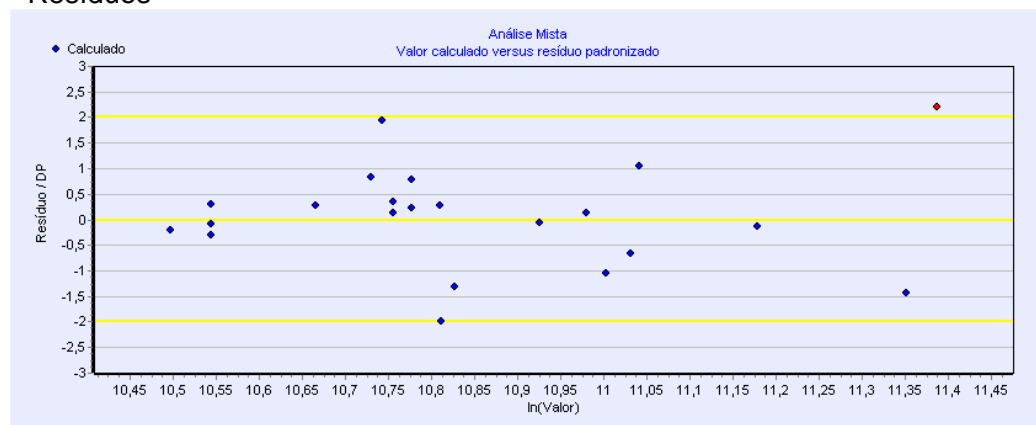
### - Valores observados



### - Distribuição da frequência

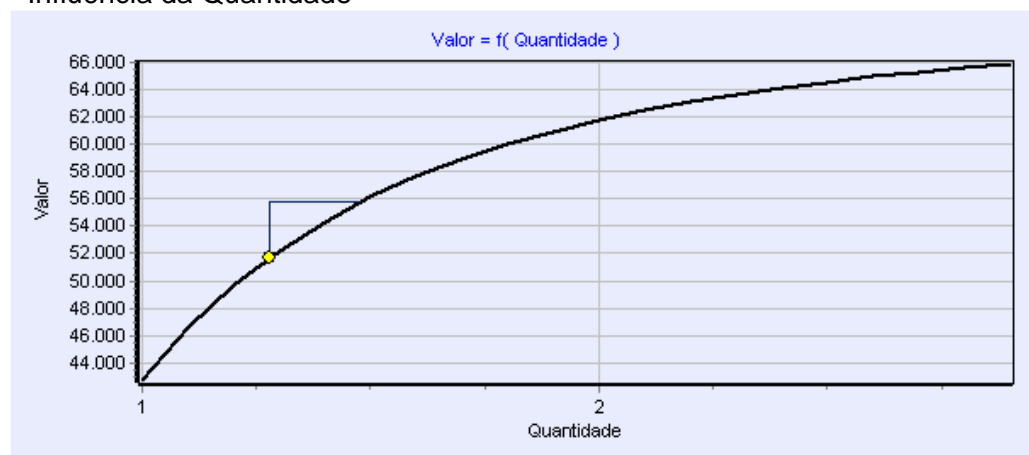


### - Resíduos

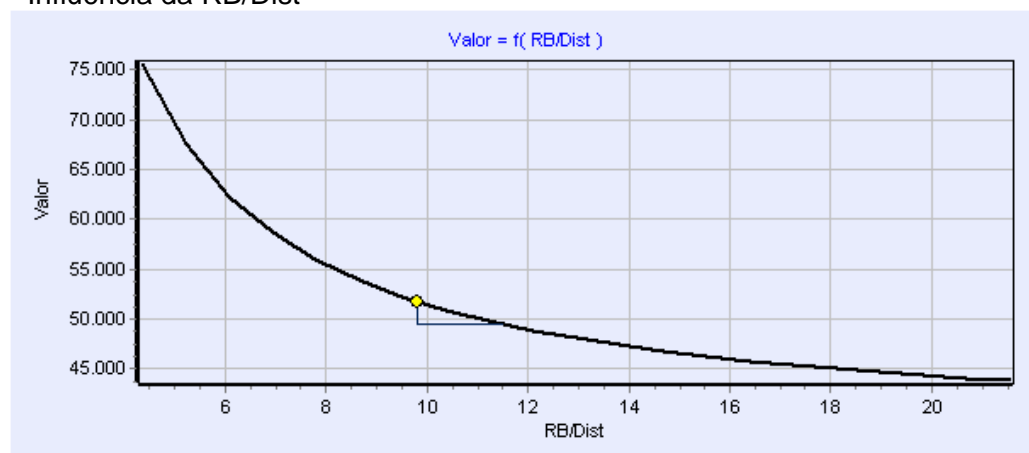




#### - Influência da Quantidade



#### - Influência da RB/Dist



### 8.8 Especificação da Avaliação

A presente avaliação deve ser enquadrada conforme exigência da Planilha abaixo, (atendendo o que preconiza a **NBR-14.653-2**), da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), no tocante às exigências condicionais à qualidade, à confiabilidade e ao tratamento dos elementos. Abaixo se transcreve parte da Norma:





**Tabela 1 – Graus de Fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear**

Item	Descrição	Grau		
		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
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	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local 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
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, em módulo;	Admitida desde que: a) As medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%





**Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização modelos de regressão linear**

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	Itens 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 demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no grau I

**Observação:**

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- na tabela 1, identificam-se três campos (graus III, II e I) e seis itens;
- o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;

Portanto para a avaliação ora em tela tem-se:

**Tabela 1**

Item	Descrição	Grau			PONTOS
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	X			3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	X			3
3	Identificação dos dados de mercado		X		2
4	Extrapolação	X			3
5	Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	X			3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	X			3
					17

**Tabela 2**

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	X		
Itens obrigatórios no grau	X		

Conforme a tabela -1 e a tabela – 2 da Norma, obtém-se o Grau III, quanto à fundamentação.

**GRAU DE PRECISÃO**

Relativamente ao **Grau de Precisão**, deve ser observada a tabela 5 abaixo:





**Tabela 5** — Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou tratamento por fatores

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

Portanto, sabendo-se que a Amplitude do modelo é de **12,48 %**, conforme tabela 5 da NBR 14.653-2-2011, obtêm-se o **Grau de Precisão III**.

## 9. ENCERRAMENTO

Aproveito a oportunidade para colocar-me ao inteiro dispor para eventuais esclarecimentos que porventura venham a ser necessários.

Curitiba, 24 de julho de 2020.

**DEBORA CRISTINA GROGER**  
**Engenheira Civil**  
**CREA-PR 75.176/D**

