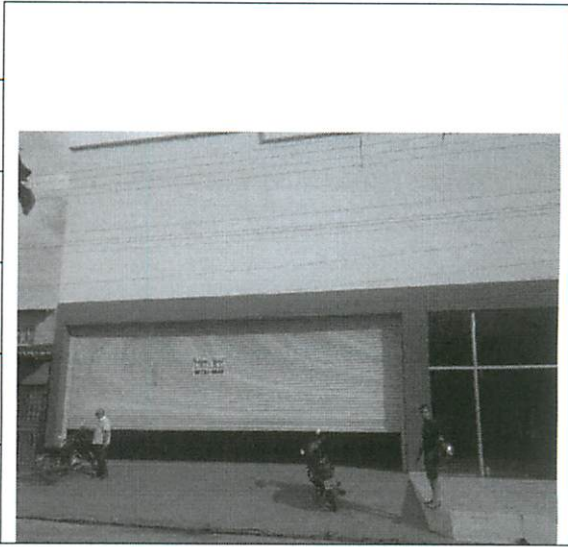




ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
DIRETORIA DE ENGENHARIA, OBRAS E SERVIÇOS
DIVISÃO DE OBRAS E SERVIÇOS
LAUDO DE AVALIAÇÃO

CAPA-RESUMO

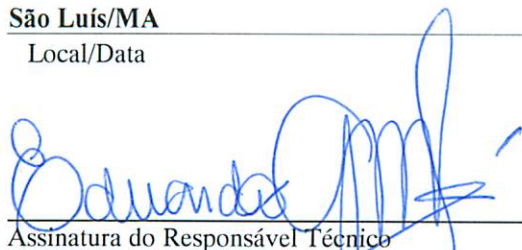
Endereço do imóvel Avenida JK, nº 924, Bairro Parque Planalto, CEP 65.917-305			
Cidade Imperatriz/MA	UF MA		
Objetivo da Avaliação Determinação do Valor de Locação.			
Finalidade da Avaliação Aluguel de imóvel			
Solicitante e/ou Interessado Diretoria do Fórum de Imperatriz			
Proprietário Santana Santos Saraiva			
Tipo de Imóvel Comercial			
Metodologia Método Comparativo Direto de Dados de Mercado		Especificação (fundamentação/precisão) Grau I (fundamentação) / Grau II (precisão)	
Pressupostos e Ressalvas			
Valor de Avaliação do Imóvel R\$ 7.800,00 (Sete mil e oitocentos reais)		Valor mínimo R\$ 7.600,00 (Sete mil e seiscentos reais.)	
Valor máximo R\$ 8.050,00 (Oito mil e cinquenta reais)		Perspectiva de Liquidez do Imóvel Imóvel com Liquidez Normal	
Nome do Responsável Técnico Eduardo George Martins Sá	CPF do RT 645.076.373-68	Formação do RT Eng. Civil.	CREA do RT 9139-D/MA

São Luís/MA

, 11 de março

de 2019

Local/Data



Assinatura do Responsável Técnico

Eduardo George Martins Sá
Analista Judiciário - Eng^o Civil - TJMA
Mat. 149.526 - CREA: 9139 - TDMA

UNIDADE ADMINISTRATIVA - ANEXO VII
Endereço: Rua do Egito, Nº 144, Centro, São Luís/MA
Fone/ fax: (98) 3261-6100



ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
DIRETORIA DE ENGENHARIA, OBRAS E SERVIÇOS
DIVISÃO DE OBRAS E SERVIÇOS

01. IMÓVEL

TIPOLOGIA DO IMÓVEL				
<input type="checkbox"/> Apartamento	<input type="checkbox"/> Casa	<input type="checkbox"/> Sala	<input checked="" type="checkbox"/> Galpão	<input type="checkbox"/> Gleba urbana
<input type="checkbox"/> Imóvel urbano atípico	<input type="checkbox"/> Loja	<input type="checkbox"/> Lote	<input type="checkbox"/> Prédio	<input type="checkbox"/> Vaga de garagem

LOCALIZAÇÃO			
Endereço			
Avenida JK, nº 924			
Complemento	Bairro	Município	UF
	Parque Planalto	Imperatriz.	MA.

02. OBJETIVO

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Determinação do valor de mercado | <input checked="" type="checkbox"/> Determinação do valor locativo |
| <input type="checkbox"/> Determinação do custo de reedição | <input type="checkbox"/> Reavaliação |

03. FINALIDADE.

- | | | | |
|--|------------------------------------|---|---|
| <input type="checkbox"/> Aquisição | <input type="checkbox"/> Alienação | <input checked="" type="checkbox"/> Locação | <input type="checkbox"/> Garantia |
| <input type="checkbox"/> Reavaliação Patrimonial | <input type="checkbox"/> Seguro | <input type="checkbox"/> Renovação de Aluguel | <input type="checkbox"/> Dação em pagamento |

04. INTERESSADO.

DIRETORIA ADMINISTRATIVA – TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO

05. PROPRIETÁRIO.

Santana Santos Saraiva

06. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES



ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
DIRETORIA DE ENGENHARIA, OBRAS E SERVIÇOS
DIVISÃO DE OBRAS E SERVIÇOS

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14.653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada no dia 27 de fevereiro de 2019;
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (corretores, proprietários, intermediários, etc.).
- Em documentos do imóvel, entregues pelo proprietário.

A presente avaliação considera que toda documentação pertinente se encontra correta e devidamente regularizada, estando a unidade em questão, livre e desembaraçada de quaisquer ônus, em condições de ser imediatamente comercializada.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas com trena metálica, no que diz respeito à área construída ocupada pelo Imóvel. As informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

07. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

a. USOS PREDOMINANTES

Residencial Unifamiliar Residencial Multifamiliar Comercial Industrial

b. VIAS DE ACESSO

<input type="checkbox"/> Inexistente	<input type="checkbox"/> Em projeto <input type="checkbox"/> Não prevista	
<input checked="" type="checkbox"/> Existente	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentada <input type="checkbox"/> Terra	Conservação <input checked="" type="checkbox"/> Boa <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim

c. INFRAESTRUTURA E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

INFRAESTRUTURA	EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS
----------------	---------------------------



ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
DIRETORIA DE ENGENHARIA, OBRAS E SERVIÇOS
DIVISÃO DE OBRAS E SERVIÇOS

	Água	Esgoto Sanitário	Energia Elétrica	Coleta de lixo	Telefone	Iluminação pública	Pavimentação	Guias e sarjetas	Gás canalizado	Águas pluviais	Escola	Creche	Saúde pública	Comércio	Segurança Pública	Lazer	Rede Bancária
Disponível - atende satisfatoriamente	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Disponível - atende precariamente	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

d. FATORES DE IMPACTO AMBIENTAL E SOCIAL NO ENTORNO E PÓLOS VALORIZANTES

FATORES NATURAIS		FATORES AMBIENTAIS E SOCIAIS											PÓLOS VALORIZANTES																												
Risco de deslizamento	<input type="checkbox"/>	Risco de Alagamento	<input type="checkbox"/>	Risco de Erosão	<input type="checkbox"/>	Favela	<input type="checkbox"/>	Penitenciária	<input type="checkbox"/>	Indústria Poluente	<input type="checkbox"/>	Indústria em geral	<input type="checkbox"/>	Usina de lixo	<input type="checkbox"/>	Matadouro	<input type="checkbox"/>	Via Expressa	<input type="checkbox"/>	Viaduto	<input type="checkbox"/>	Cemitério	<input type="checkbox"/>	Oficinas Mecânicas	<input type="checkbox"/>	Tanques, Depósitos ou Postos de Combustíveis	<input type="checkbox"/>	Aterro/ Lixão	<input type="checkbox"/>	Empreendimentos	<input type="checkbox"/>	Frete ao mar	<input type="checkbox"/>	Orla próxima	<input type="checkbox"/>	Parques/bosques	<input type="checkbox"/>	Shopping Center	<input type="checkbox"/>	Outros (discriminar)	<input type="checkbox"/>

08. CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

a. TERRENO

O terreno no qual se encontra inserido o imóvel objeto da presente avaliação possui geometria regular, medindo 15,00m (quinze metros) de largura por 42,40 (quarenta e dois metros e quarenta centímetros) de comprimento. Totalizando uma área de 636,00m².

TIPO	FORMA DO TERRENO	SITUAÇÃO
<input checked="" type="checkbox"/> Lote único	<input checked="" type="checkbox"/> Retangular	<input checked="" type="checkbox"/> Meio de quadra
<input type="checkbox"/> Loteamento	<input type="checkbox"/> Triangular	<input type="checkbox"/> Quadra Inteira
<input type="checkbox"/> Gleba	<input type="checkbox"/> Trapezoidal	<input type="checkbox"/> Esquina
<input type="checkbox"/> Outro	<input type="checkbox"/> Irregular	<input type="checkbox"/> Outro



ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
DIRETORIA DE ENGENHARIA, OBRAS E SERVIÇOS
DIVISÃO DE OBRAS E SERVIÇOS

TOPOGRAFIA/ DECLIVIDADE	NÍVEL EM RELAÇÃO À RUA	CAMADA SUPERFICIAL
<input checked="" type="checkbox"/> Plano (0 a 10%)	<input checked="" type="checkbox"/> Acima do greide	<input type="checkbox"/> Solo arenoso
<input type="checkbox"/> Inclinado (10 a 15%)	<input type="checkbox"/> Abaixo do greide	<input type="checkbox"/> Solo argiloso
<input type="checkbox"/> Íngreme (> 15%)	<input type="checkbox"/> No nível do greide	<input type="checkbox"/> Solo com matações

DRENAGEM	CRUZANDO A GLEBA OU EM SEUS LIMITES	VEGETAÇÃO
<input checked="" type="checkbox"/> Terreno Seco	<input type="checkbox"/> Canal de saneamento	<input type="checkbox"/> Densa
<input type="checkbox"/> Terreno Alagadiço	<input type="checkbox"/> Linha de transmissão	<input type="checkbox"/> Árvores esparsas
<input type="checkbox"/> Terreno Inundável	<input type="checkbox"/> Torre de antena celular	<input type="checkbox"/> Rasteiras
	<input type="checkbox"/> Aduadoras	<input checked="" type="checkbox"/> Inexistente
	<input type="checkbox"/> Córrego	
	<input type="checkbox"/> Nascente	
	<input type="checkbox"/> Outros	

b. EDIFICAÇÃO

TIPOLOGIA DO IMÓVEL				
<input type="checkbox"/> Apartamento	<input type="checkbox"/> Casa	<input type="checkbox"/> Sala	<input checked="" type="checkbox"/> Galpão	<input type="checkbox"/> Gleba urbana
<input type="checkbox"/> Imóvel urbano atípico	<input type="checkbox"/> Loja	<input type="checkbox"/> Lote	<input type="checkbox"/> Prédio	<input type="checkbox"/> Vaga de garagem

USOS				
<input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar	<input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Institucional

OCUPAÇÃO DO IMÓVEL			Nº DE PAVIMENTOS DA UNIDADE	Nº DE VAGAS NO ESTACIONAMENTO VINCULADAS À UNIDADE
<input type="checkbox"/> Ocupado	<input checked="" type="checkbox"/> Desocupado	<input type="checkbox"/> Invadido	01	Cobertas
				Descobertas

DIVISÃO INTERNA

Trata-se de uma Obra comercial, com uma sala administrativa de 51,26m², uma sala administrativa de 19,25m², dois banheiros com 2,60m² de área cada e um salão externo de 533,87m² de área.

RESUMO DAS ESPECIFICAÇÕES



ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
DIRETORIA DE ENGENHARIA, OBRAS E SERVIÇOS
DIVISÃO DE OBRAS E SERVIÇOS

1. SUPERESTRUTURA: pilares e vigas em concreto armado.
2. PAREDES: Em alvenaria de tijolo cerâmico com 15cm.
3. REVESTIMENTO: Reboco paulista, banheiros revestidos com azulejo;
4. COBERTURA: em telha galvanizada trapezoidal, sobre estrutura metálica.
5. FORROS: o setor Administrativos com forro em PVC.
6. ESQUADRIAS: Em alumínio de vidro;
7. PAVIMENTAÇÃO: Piso porcelanato no setor administrativo e piso industrial na área externa.
8. PINTURA: Paredes e PVA Látex.

PROBLEMAS CONSTRUTIVOS

O prédio está recém construído e nunca foi utilizado, portanto não foram identificados defeitos visuais no imóvel.

09. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

LIQUIDEZ	DESEMPENHO DE MERCADO	Nº DE OFERTAS	NÍVEL DE DEMANDA	ABSORÇÃO PELO MERCADO
<input type="checkbox"/> Baixa	<input type="checkbox"/> Recessivo	<input checked="" type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Demorada
<input checked="" type="checkbox"/> Normal	<input checked="" type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Normal
<input type="checkbox"/> Alta	<input type="checkbox"/> Aquecido	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Rápida

10. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS

METODOLOGIA UTILIZADA

- Método comparativo direto de dados de mercado

Para a avaliação do imóvel em questão foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, conforme NBR 14.653-2, baseado em processo de inferência estatística, com adoção de modelo de regressão linear múltipla.

10.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:

Na pesquisa efetuada no mercado local foram obtidos **15** elementos, sendo **12** efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas de mercado de imóveis com características assemelhadas ao imóvel em questão, localizados no centro da cidade e adjacência, contemplando o período de **fevereiro** de 2019.



ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
DIRETORIA DE ENGENHARIA, OBRAS E SERVIÇOS
DIVISÃO DE OBRAS E SERVIÇOS

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

- **(X1) Variável ÁREA CONSTRUÍDA:** variável independente quantitativa. Informa a área construída total do elemento pesquisado, em m². Amplitude da amostra: 216 a 2.107,00m². Variação negativa: quanto maior a área, menor o valor unitário.
- **(X2) Variável ESTADO DE CONSERVAÇÃO:** variável independente qualitativa - código alocado. Justifica o padrão construtivo e de acabamento. Amplitude da amostra: 1 = ruim/regular; 2 = normal/bom; 3 = ótimo/alto. Variação positiva: quanto maior o valor do estado de conservação, maior o valor do m² do imóvel.
- **(X3) Variável SALAS:** variável independente qualitativa - código alocado. Justifica as salas internas do imóvel, além do galpão. Amplitude da amostra: 1 = salas pequenas; 2 = salas médias com um ou mais banheiros; 3 = várias salas com 2 ou mais banheiros. Variação positiva: quanto maior o valor, maior o valor total do imóvel.
- **(X4) Valor unitário:** variável dependente. É o Valor total do imóvel dividido pela área total do imóvel. Amplitude da amostra: R\$5,70 a R\$13,88.

O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra é detalhadamente apresentado no Anexo II.

- **Avenida JK, nº 924 - Parque Planalto**

Atributos de Entrada (variáveis)	Valores
ÁREA CONSTRUÍDA	636,00
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	3
SALAS	2
VALOR TOTAL	

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

Valor unitário² = (
+189,435892
+13733,15142 / Área total
-159,4592309 / Estado de Conservação
-23,45805547 / Salas²)

Fazendo-se a estimativa inferencial dos valores venais dos imóveis em questão com utilização do modelo acima referido, obtivemos os seguintes resultados para a moda, considerando estimativa pontual, intervalo de confiança de 80% e campo de arbítrio correspondente à semi-amplitude de 15%:



ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
DIRETORIA DE ENGENHARIA, OBRAS E SERVIÇOS
DIVISÃO DE OBRAS E SERVIÇOS

Valor Unitário Médio

R\$ 12,33

Valor Unitário Adotado
(Observar os limites do campo de arbítrio)

R\$ 12,33

		Percentual	Valor Unitário (R\$/m ²)	Valor Total (R\$)	
Intervalo de Confiança	Mínimo	3,10%	11,95	R\$	7.600,20
	Máximo	3,10%	12,71	R\$	8.083,56
Campo de Arbítrio	Mínimo	15%	10,48	R\$	6.665,28
	Máximo	15%	14,18	R\$	9.018,48

		Valor Unitário	Valor Total		
Valores Admissíveis	Valor Mínimo	R\$ 11,95	R\$ 7.600,00	Sete mil e seiscentos reais	
	Valor Adotado	R\$ 12,33	R\$ 7.800,00	Sete mil e oitocentos reais	
	Valor Máximo	R\$ 12,71	R\$ 8.050,00	Oito mil e cinquenta reais	

11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Conforme tabela de enquadramento em anexo, a presente avaliação apresenta a seguinte especificação:

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	<input type="checkbox"/> Grau III	<input type="checkbox"/> Grau II	<input checked="" type="checkbox"/> Grau I	<input type="checkbox"/> Não atingido
GRAU DE PRECISÃO	<input type="checkbox"/> Grau III	<input checked="" type="checkbox"/> Grau II	<input type="checkbox"/> Grau I	<input type="checkbox"/> Não atingido

12. VALOR DO ALUGUEL PELO METODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO:

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão, constituído por um prédio comercial os seguintes valores venais de mercado relativo à presente data:

		Valor Unitário	Valor Total	
Valor Adotado	R\$ 12,33	R\$ 7.800,00	Sete mil e oitocentos reais	



ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
DIRETORIA DE ENGENHARIA, OBRAS E SERVIÇOS
DIVISÃO DE OBRAS E SERVIÇOS

13. CONCLUSÃO E PARECER SOBRE A AVALIAÇÃO:

O valor da avaliação foi adotado foi R\$7.800,00(Sete mil e oitocentos reais).

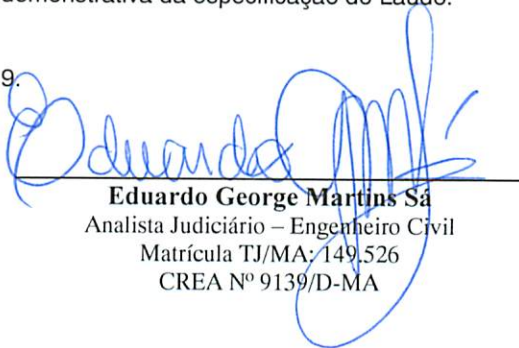
Recomendamos que seja aceita a proposta do proprietário do imóvel que é **R\$7.000 (Sete mil reais)**.

O aceite da proposta e demais documentações devem ser tratados com Srt^a Jeanny Saraiva, tel: (99) 98111-2130.

13. ANEXOS

- Anexo I: Registro Fotográfico;
- Anexo II: Tabela de dados amostrais, modelo de regressão, tratamentos e testes estatísticos, projeção de valor, etc.;
- Anexo III: Tabela demonstrativa da especificação do Laudo.

São Luís/MA, 11 de março de 2019.



Eduardo George Martins Sá
Analista Judiciário – Engenheiro Civil
Matrícula TJ/MA: 149.526
CREA Nº 9139/D-MA

Especificação do Laudo nº		11/03/2019	
Imóvel	COMERCIAL		
Endereço	Avenida JK, nº 924, Bairro Parque Planalto, CEP 65.917-305		
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - IMÓVEIS URBANOS			
MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO - utilização de MODELO DE REGRESSÃO LINEAR - NBR-14.653-2			

Tabela 1 - Grau de Fundamentação no caso de utilização de Modelos de Regressão Linear

Item	Descrição	Determinação do Grau de Fundamentação						
1	Caracterização do imóvel avaliando	Grau II - Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo			2	Grau II		
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	para Grau III	6 (k+1)	24	número de variáveis independentes consideradas no modelo	3	1	Grau I
		para Grau II	4 (k+1)	16	k = nº de variáveis independentes			
		para Grau I	3 (k+1)	12	nº de dados considerados no modelo	12		
3	Identificação dos dados de mercado	Grau II - Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem			2	Grau II		
4	Extrapolação para o Grau III = Não admitida, para os demais segundo critério ao lado	Qtde de Variáveis extrapoladas	0		3	Grau III		
		a) as medidas do avaliado atende a:	Não se Aplica	sim				
5	Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) para o Grau III = < 10% para o Grau II = < 20% para o Grau I = < 30%	nome da variável	signif	nome da variável	signif	Máximo Obtido	2	Grau II
		ÁREA TOTAL	0,54%	Variável 11	0,00%			
		ESTADO DE CONSERVAÇÃO	0,01%	Variável 12	0,00%			
		SALAS	10,82%	Variável 13	0,00%			
		VALOR UNITÁRIO	0,01%	Variável 14	0,00%			
		Variável 5	0,00%	Variável 15	0,00%			
		Variável 6	0,00%	Variável 16	0,00%			
		Variável 7	0,00%	Variável 17	0,00%			
		Variável 8	0,00%	Variável 18	0,00%			
		Variável 9	0,00%	Variável 19	0,00%			
		Variável 10	0,00%	Variável 20	0,00%			
		6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	para o Grau III = < 1% para o Grau II = < 2% para o Grau I = < 5%	Nível de Significância Obtido no Modelo			

ENQUADRAMENTO SEGUNDO O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - Modelo de Regressão Linear Tabela 2

Tabela 2 - Enquadramento do Laudo segundo seu Grau de Fundamentação				Verificação da Tabela 1 x Tabela 2 ENQUADRAMENTO de acordo com Tabela 2			
Graus	III	II	I	Enquadramento Tabela 2		pts	Grau Possível
Pontos Mínimos	16	10	6	Pontos Obtidos	Totais	13	Grau Possível = II
Itens Obrigatórios no grau correspondente	2,4,5 e 6	2,4,5 e 6	todos	Pontos de itens obrigatórios	2,4,5 e 6	demais	Grau Possível = I
Pontos Mínimos	12	8	6	III	9	4	
demais itens	grau II	grau I		II	9	4	
Pontos Mínimos	4	2		I	13		
Pontos Máximos possíveis	18	12	6	Grau de Fundamentação após Enquadramento da Tabela 2		13	Grau I
Embora os pontos atinjam Grau II os itens obrigatórios não foram atendidos							

ENQUADRAMENTO SEGUNDO O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: Item 9.2.1.1 da NBR 14653-2

9.2.1.1 - Para atingir o Grau III, são obrigatórias:			
a	apresentação do laudo na modalidade completa (em todos os itens de a a m);	atendeu	Máximo Grau II
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,	atendeu	
	bem como as suas elasticidades em torno do ponto de estimação;	atendeu	
c	identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo ,	não atendeu	
	bem como das fontes de informação;	atendeu	
d	adoção da estimativa de tendência central	atendeu	

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO FINAL: atendimento simultâneo a Tabela 2 e Item 9.2.1.1 da NBR 14653-2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO FINAL DO LAUDO	Grau I
---	---------------

GRAU DE PRECISÃO - IMÓVEIS URBANOS

MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO - utilização de MODELO DE REGRESSÃO LINEAR ou TRATAMENTO por FATORES - NBR-14.653-2

Tabela 5 - Grau de Precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores				Amplitude OBTIDA do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central			
Descrição	III	II	I	Valores unitários		Amplitude Obtida	
	<= (menor ou igual)			IC - Mínimo			
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	30%	40%	50%	7,37	16,53%	34,54%	
				8,83			
				10,42	18,01%		

GRAU DE PRECISÃO FINAL: atendimento a Tabela 5 da NBR 14653-2

GRAU DE PRECISÃO FINAL	Grau II
-------------------------------	----------------

Relatório Estatístico - Regressão Linear1) **Modelo:**

- Galpão ITZ

2) **Data de referência:**

- terça-feira, 4 de setembro de 2018

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	15
Dados utilizados no modelo:	12

4) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9671883 / 0,9700602
Coefficiente de determinação:	0,9354532
Fisher - Snedecor:	38,65
Significância do modelo (%):	0,01

5) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	75%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	91%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

6) **Outliers do modelo de regressão:**

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

7) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	25256,985	3	8418,995	38,647
Não Explicada	1742,745	8	217,843	
Total	26999,730	11		

8) **Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):**

Valor unitário² = +189,435892 +13733,15142 / Área total -159,4592309 / Estado de Conservação -23,45805547 / Salas²

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	1/x	3,78	0,54
Estado de Conservação	1/x	-10,60	0,01
Salas	1/x ²	-1,81	10,82
Valor unitário	y ²	15,68	0,01

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Estado de Conservação	0,18	0,80
Salas	0,45	0,66
Valor unitário	0,13	0,80

Correlações parciais para Estado de Conservação	Isoladas	Influência
Salas	0,04	0,53
Valor unitário	-0,91	0,97

Correlações parciais para Salas	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0,04	0,54

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

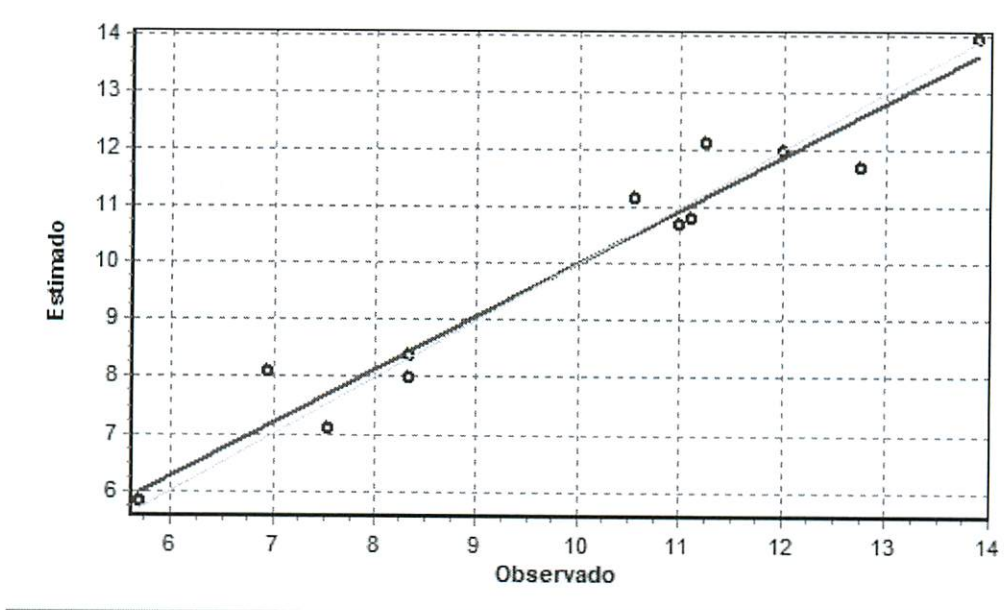
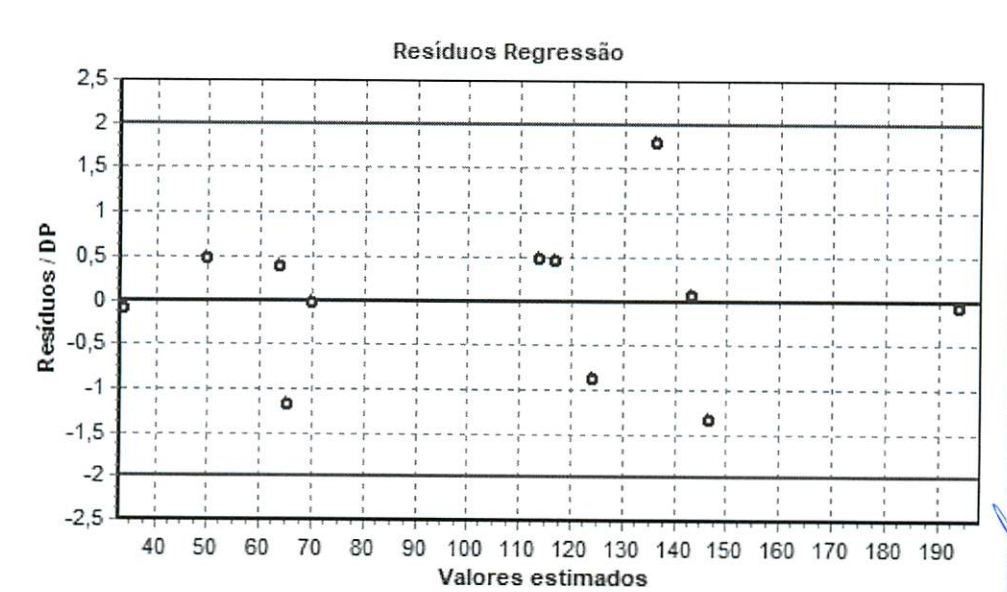


Gráfico de resíduos - Regressão Linear





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO
CEOS – Coordenadoria de Engenharia, Obras e Serviços.

Assunto: Relatório Fotográfico – LOC. DEPOSITO JUDICIAL IMPERATRIZ

RELATÓRIO FOTOGRAFICO



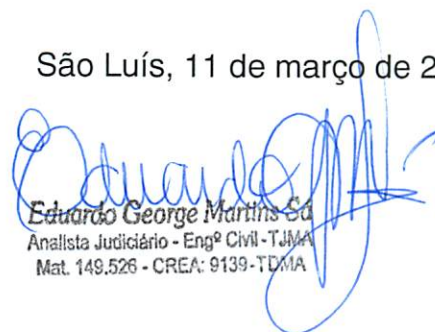
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO
CEOS – Coordenadoria de Engenharia, Obras e Serviços.

Assunto: Relatório Fotográfico – LOC. DEPOSITO JUDICIAL IMPERATRIZ

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

ASSUNTO: Avenida JK, nº 924, Bairro Parque Planalto, em Imperatriz - MA, CEP 65.917-305.

São Luís, 11 de março de 2019.



Eduardo George Martins da Silva
Analista Judiciário - Engº Civil - TJMA
Mat. 149.526 - CREA: 9139-TDMA



Assunto: Relatório Fotográfico – LOC. DEPOSITO JUDICIAL IMPERATRIZ



Foto 01 – Fachada principal do imóvel.

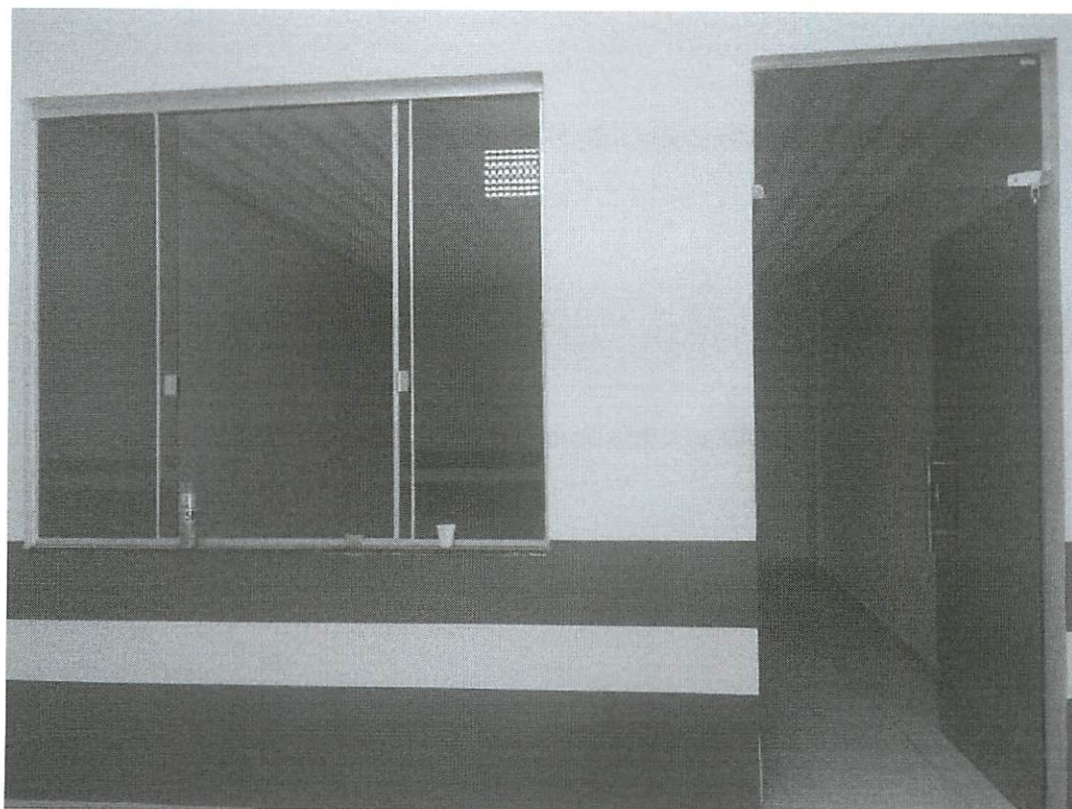


Foto 02 – Sala administrativa interna ao Galpão.



Assunto: Relatório Fotográfico – LOC. DEPOSITO JUDICIAL IMPERATRIZ



Foto 03 – Área interna ao Galpão, área administrativa, piso em porcelanato.

4



Assunto: Relatório Fotográfico – LOC. DEPOSITO JUDICIAL IMPERATRIZ



Foto 04 – Área interna ao Galpão.



Assunto: Relatório Fotográfico – LOC. DEPOSITO JUDICIAL IMPERATRIZ



Foto 05 – Área interna ao Galpão.



Assunto: Relatório Fotográfico – LOC. DEPOSITO JUDICIAL IMPERATRIZ

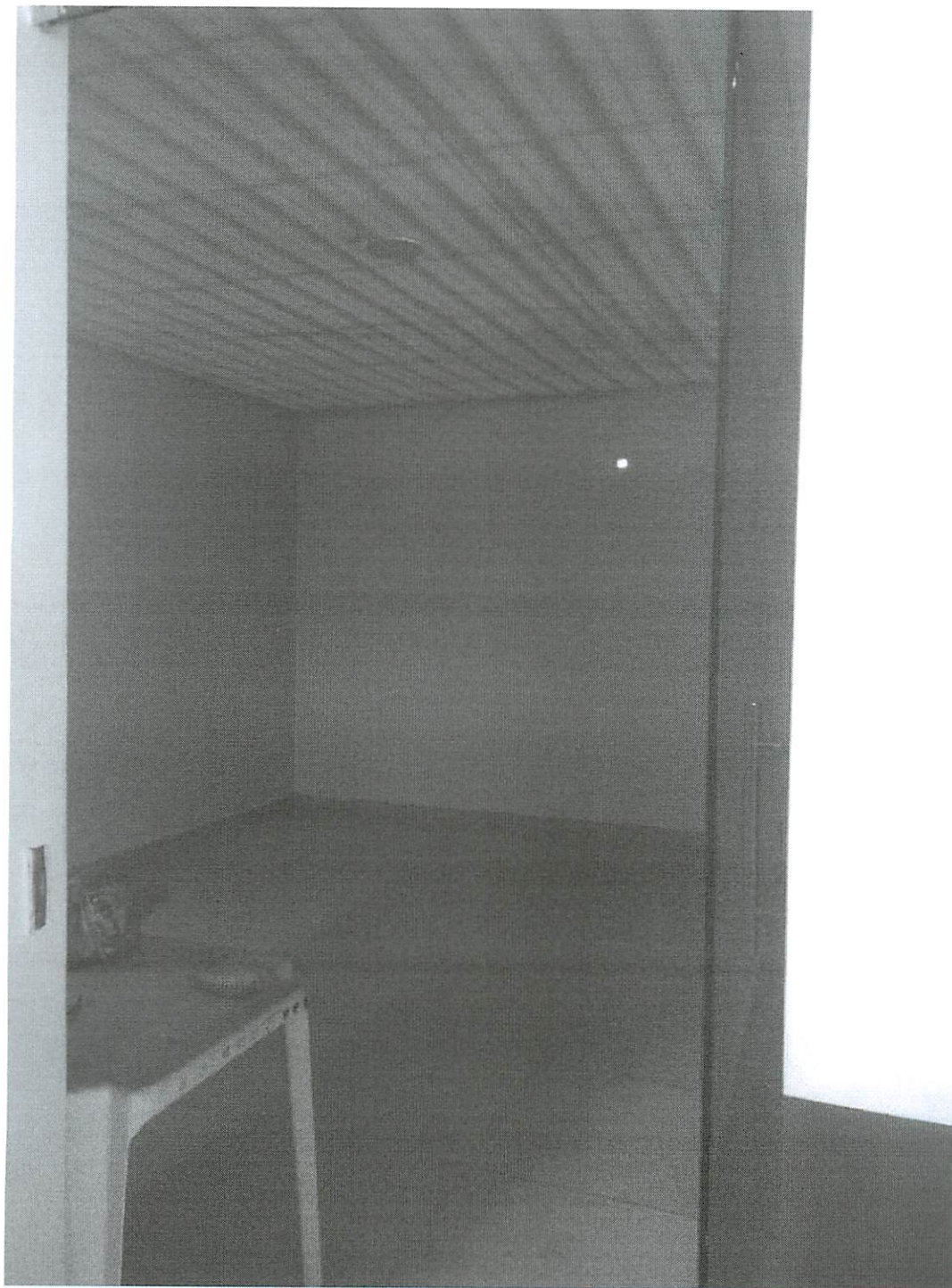


Foto 06 – Sala interna do Galpão.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO
CEOS – Coordenadoria de Engenharia, Obras e Serviços.

Assunto: Relatório Fotográfico – LOC. DEPOSITO JUDICIAL IMPERATRIZ

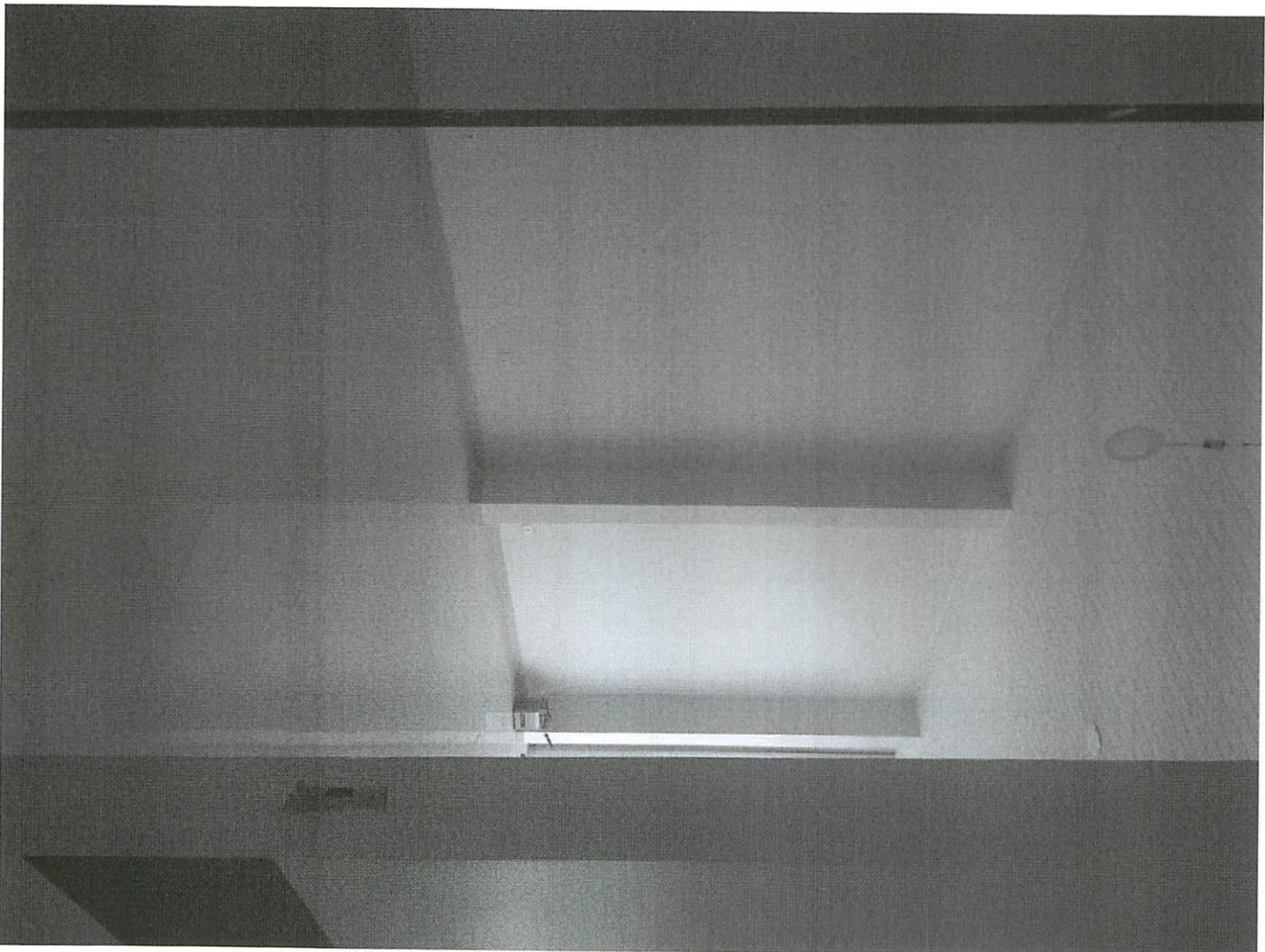


Foto 07 – Sala interna do Galpão.

Palácio da Justiça “Clóvis Beviláccqua” – Av. D. Pedro II, s/n – Centro – CEP 65010-450

São Luís – MA

tj@tj.ma.gov.br



Assunto: Relatório Fotográfico – LOC. DEPOSITO JUDICIAL IMPERATRIZ



Foto 08 – Banheiro do Galpão



Assunto: Relatório Fotográfico – LOC. DEPOSITO JUDICIAL IMPERATRIZ

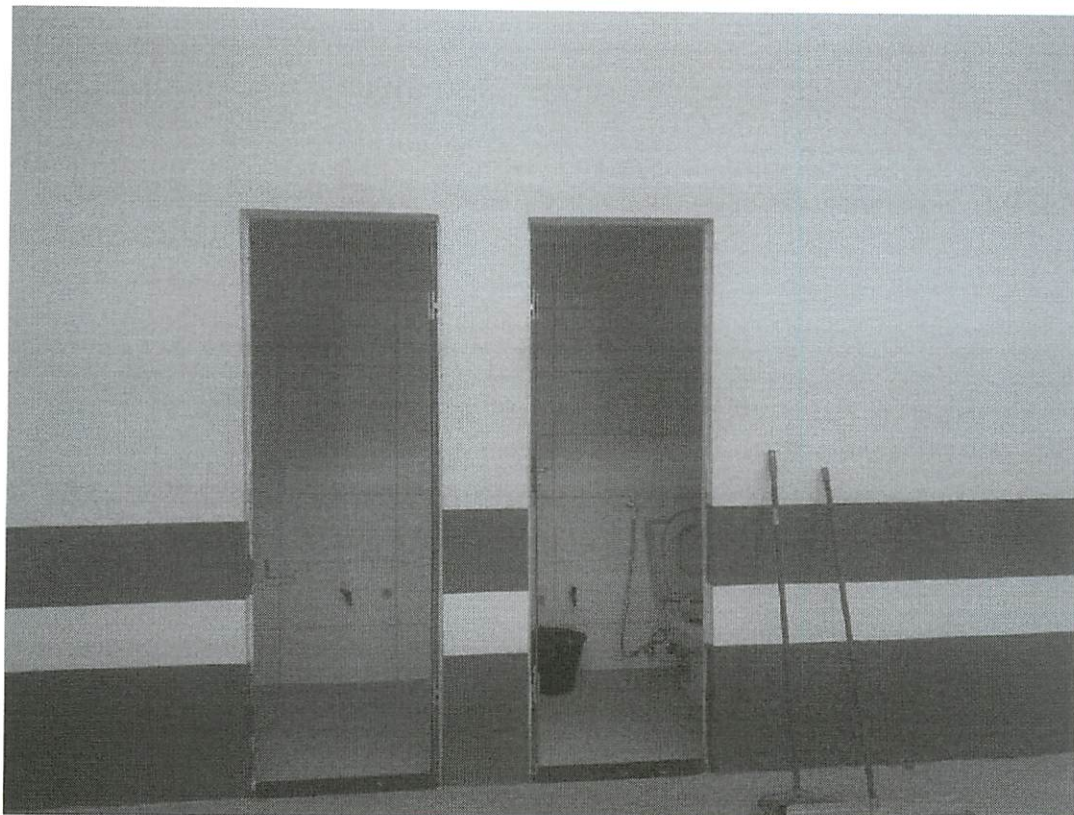


Foto 08 – Banheiros do Galpão.