ANGULARIS CONSULTORIA E PROJETOS
LUIS GUSTAVO DA SILVA NOGUEIRA CREA: 21173/D-DF
ENDEREÇO: SCN QD. 01 BLOCO F, ED. AMERICA OFFICE TOWER, SALA 512 BRASÍLIA/DF
Tel: 3031-1612 E-mail: angularis.engenharia@gmail.com

LAUDO DE AVALIAÇÃO
OS nº 4400/2024



IMÓVEL: SCR/SUL QUADRA 513, BLOCO "C", LOTES 14, 15 E 16, TÉRREO E SUBSOLO, ASA SUL, BRASÍLIA/DF.

SOLICITANTE: BRB – Banco de Brasília S/A.

PROPONENTE: BRB – Banco de Brasília S/A.

CNPJ PROPONENTE: 00.000.208/0001-00

OBJETIVO: Determinação técnica do atual valor venal do imóvel acima discriminado.

FINALIDADE: Alienação de imóveis.

ÁREA PRIVATIVA: 776,30m²

METODOLOGIA: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, utilizando modelo de regressão linear.

VALOR VENAL: R$5.890.000,00 (Cinco milhões oitocentos e noventa mil reais)

VLI: R$4.800.000,00 (Quatro milhões e oitocentos mil reais)

Brasília, 12 de outubro de 2024.

LUIS GUSTAVO DA SILVA NOGUEIRA:03700749120

Assinado de forma digital por LUIS GUSTAVO DA SILVA NOGUEIRA:03700749120
Dados: 2024.10.12 11:40:51 -03'00'

Luis Gustavo S. Nogueira - Engº Civil - CREA 21.173/D-DF
CPF 037.007.491-20
Empresa: Angularis Consultoria e Projetos – CREA RF 11284 DF
CNPJ.: 18.595.182/0001-56

LAUDO DE AVALIAÇÃO

01. IMÓVEL

Imóvel comercial localizado na **SCR/SUL QUADRA 513, BLOCO "C", LOTES 14, 15 E 16, TÉRREO E SUBSOLO, ASA SUL, BRASÍLIA/DF.**

- Coordenadas: **15°49'22.7"S 47°55'13.4"W**

02. OBJETIVO

Determinação técnica do atual valor venal do imóvel especificado no item 01 acima.

03. INTERESSADO

- BRB – BANCO DE BRASÍLIA S/A.

04. PROPRIETÁRIO

- BRB – BANCO DE BRASÍLIA S/A.
- CNPJ: 00.000.208/0001-00.

05. CLASSIFICAÇÃO DAS INFORMAÇÕES

#10Interna

06. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Este 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), e baseia-se:

- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel no dia 24 de setembro de 2024;
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (corretores, proprietários, intermediários, etc.)

Foi disponibilizada as certidões de matrícula dos imóveis de número 40.233 e 40.234 registradas no cartório do 1º Ofício de Registro de imóveis de Brasília/DF.

O imóvel avaliando pertence ao BRB Banco de Brasília S/A e nele está instalada a Agência Asa Sul. A vistoria foi realizada com o acompanhamento da senhora Julia Yoko, gerente geral da agência. Vale ressaltar que a agência está locada em duas lojas com matrículas distintas, uma localizada no térreo do edifício e a segunda no subsolo com matrícula separada. Este laudo de avaliação foi elaborado para a determinação do valor de locação da área total da agência contemplando ambos os imóveis. Vale ressaltar que o acesso para o subsolo é feito por uma escada metálica na fachada voltada para a avenida W2, sendo possível uma individualização caso necessário.

A presente avaliação considera que toda documentação pertinente se encontra correta e devidamente regularizada. Não foram realizadas medições "in loco" para a verificação da área total do imóvel. As informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

07. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel avaliando localiza-se no SCR/SUL quadra 513, Bloco “C”, Lotes 14, 15 e 16, localizado na Avenida W3 Sul, pertencente a Região Administrativa do Plano Piloto (RA I), a região é predominantemente residencial, com regiões bem definidas, áreas específicas para imóveis residenciais e outras áreas para imóveis comerciais como a região do imóvel avaliando. Toda a área da avenida W3 Sul é uma região predominantemente comercial com prédios de até 3 pavimentos com lojas no térreo voltadas para a rua de acesso e salas comerciais nos pavimentos superiores, possui um bom fluxo de pessoas diariamente por possuir comércio variado.

O local é servido por toda rede de infraestrutura urbana (água, esgoto, energia elétrica, telefone, pavimentação, águas pluviais e iluminação pública), serviços públicos e comunitários (coleta de lixo, transporte coletivo, comercio, rede bancária, segurança, hospitais e escolas), inclusive estacionamentos públicos e área verde pública.

As edificações na região circunvizinha apresentam padrão construtivo predominante normal, em estado de conservação entre bom e regular.

A topografia da região é plana, e o solo apresenta-se firme e seco.

08. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

a) Edifício

O imóvel avaliando pertence ao empreendimento do Bloco “C” da SCRS 513, o bloco possui estrutura em concreto armado com alvenaria de vedação em tijolo cerâmico, o prédio possui fachadas com revestimento em pastilha, padrão de acabamento bom e estado de conservação em que são necessários alguns reparos simples.

O bloco possui cinco pavimentos com um subsolo, térreo e três pavimentos tipo. Com finalidade mista, o térreo e o subsolo estão sendo ocupados pela agência Asa Sul e os pavimentos tipo possuem unidades habitacionais com um total de nove apartamentos.

b) Loja subsolo

O imóvel avaliando está localizado no subsolo do edifício. Para o acesso ao local há uma escada pela fachada voltada para a Avenida W2, mas atualmente o acesso ao subsolo somente é possível pela loja do térreo, uma vez que a agência Asa Sul ocupa ambas as áreas.

Originalmente a loja possui seu acesso pela fachada voltada para a Avenida W2 que atualmente possui gradil metálico para a segurança da agência, como está no subsolo possui espaço de ventilação pela lateral direita e pelos fundos com janelas de ferro/vidro. Todo o pavimento possui um grande vão livre com divisórias navais, somente nas áreas dos banheiros há alvenaria em tijolo cerâmico.

A agência Asa Sul possui padrão de acabamento normal/baixo com estado de conservação bom, em entrevista à senhora Julia não foi relatado nenhum problema com patologias recorrentes. Todo o imóvel possui forro de gesso acartonado com luminárias embutidas e possui ar condicionado split do tipo Hi-Wall em todos os ambientes.

Segue abaixo a relação de áreas da agência no pavimento subsolo:

Agência Asa Sul - Subsolo						
01	SALA TÉCNICA	Piso elevado	Divisória Naval	Pintura PVA	Madeira	Ferro/vidro
01	SALA DE REUNIÕES	Granito	Divisória Naval	Pintura PVA	Madeira	Ferro/vidro
01	ALMOXARIFADO	Granito	Divisória Naval	Pintura PVA	Madeira	Ferro/vidro
01	COPA	Granito	Cerâmica	Pintura PVA	Madeira	Ferro/vidro
01	WC MASCULINO	Cerâmica	Cerâmica	Pintura PVA	Madeira	Ferro/vidro
01	WC FEMININO	Cerâmica	Cerâmica	Pintura PVA	Madeira	Ferro/vidro
01	TESOURARIA	Granito	Pintura PVA	Pintura PVA	Ferro	---------

a) <u>Loja térreo</u>

O imóvel avaliando está localizado no térreo do bloco. Para o acesso ao local há uma escada pela fachada frontal e para garantir a acessibilidade foi instalado ao lado da escada uma plataforma para acessibilidade.

A loja possui fachada em vidro temperado, como está no semienterrado possui espaço de ventilação pela lateral direita e pelos fundos com janelas de ferro/vidro. Todo o pavimento possui um grande vão livre com divisórias navais, somente nas áreas dos banheiros há alvenaria em tijolo cerâmico.

A agência Asa Sul possui padrão de acabamento bom com estado de conservação bom, em entrevista à senhora Julia não foi relatado nenhum problema com patologias recorrentes. Todo o imóvel possui forro de gesso acartonado com luminárias embutidas e possui ar condicionado split do tipo Hi-Wall em todos os ambientes.

Segue abaixo a relação de áreas da agência:

Divisão interna		Piso	Revestimento		Esquadrias	
nº	Cômodos		Paredes	Teto	Portas	Janelas
Agência Asa Sul - Subloja						
01	AUTOATENDIMENTO	Granito	Vidro temperado	Pintura PVA	Vidro temperado	Ferro/vidro
01	ÁREA DE ATENDIMENTO	Granito/Piso Flutuante	Divisória Naval	Pintura PVA	---------	Ferro/vidro
01	ÁREA DOS CAIXAS	Granito	Divisória Naval	Pintura PVA	---------	Ferro/vidro
01	RETAGUARDA	Granito	Divisória Naval	Pintura PVA	Madeira	Ferro/vidro
01	WC FEMININO	Cerâmica	Cerâmica	Pintura PVA	Madeira	Ferro/vidro
01	WC MASCULINO	Cerâmica	Cerâmica	Pintura PVA	Madeira	Ferro/vidro
01	BANHEIRO PNE	Cerâmica	Cerâmica	Pintura PVA	Madeira	Ferro/vidro

Como mencionado anteriormente a agência está locada em duas lojas do edifício, a loja localizada no térreo e a loja do subsolo, originalmente a loja do subsolo possuía acesso pela fachada posterior, pela Avenida W2. Esta entrada está “fechada” para a segurança da agência e o acesso para o subsolo é realizado por uma escada em estrutura metálica localizada na área da retaguarda da agência como pode ser observado nas fotos anexas. Vale ressaltar que uma futura individualização das lojas é possível com a necessidade de algumas obras civis.

09. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

O mercado imobiliário, de um modo geral, é variável ao longo do tempo, e depende fundamentalmente dos níveis de oferta e demanda, estando relacionado a toda conjuntura econômica.

O mercado imobiliário, no segmento em que se insere o imóvel em questão, no momento não apresenta um bom equilíbrio entre oferta e demanda, sendo assim possui liquidez baixa, com uma absorção pelo mercado em um período maior que doze meses.

10. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS PARA O VALOR VENAL DO IMÓVEL AVALIANDO

Para a avaliação do imóvel em questão foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, conforme subitem 8.2.1 da NBR 14653-2, baseado em processo de inferência estatística, com adoção de modelo de regressão linear.

Na pesquisa efetuada no mercado local foram obtidos 169 elementos, 129 efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, localizados na região de Brasília/DF, coletados entre agosto/2020 a outubro/2024.

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) Área Privativa**: variável independente quantitativa, representativa da área privativa de cada elemento. Amplitude da amostra: 21,00m² a 1.343,00m².

- **(X2) Padrão Construtivo**: variável independente qualitativa do tipo códigos alocados, representativa do padrão de acabamento de cada elemento amostral. Convencionando: 1 - padrão baixo; 2 – padrão normal; 3 – padrão alto;

- **(X3) Estado de Conservação**: variável independente dicotômica, representativa do estado de conservação de cada dado amostral. Convencionando: 0 – estado de conservação em que são necessários reparos simples; 1 – imóvel novo/reformado;

- **(X4) Fluxo de Pessoas**: variável independente dicotômica, que indica o fluxo de pessoas no local em que o dado amostral está localizado. Convencionando: 1 – está localizado em locais de muito movimento com alto fluxo de pessoas; 0 – está localizado em locais com baixo fluxo de pessoas.

- **(X5) Áreas Comerciais Zona Central**: variável independente dicotômica, que indica a localização do elemento amostral, se o mesmo está localizado nas áreas centrais do Plano Piloto (St. Comercial; St. Autarquias; St. Hoteleiro), ou está localizado nos demais setores do plano piloto. Convencionando: 1 – está localizado nas áreas centrais; 0 – está localizado nos demais setores do plano piloto.

- **(X6) Data do Evento**: variável independente quantitativa, que indica a data em que o dado amostral foi coletado. Convencionando: 10 – para dados coletados no mês de agosto/2020; 60 – para dados coletados no mês de outubro/2024, (numeração sequencial de 10 a 60 representando o mês e ano que o dado foi coletado);

- **(X7) Noroeste**: variável independente dicotômica, que indica a localização do elemento amostral, se o mesmo está localizado no Setor Noroeste, ou está localizado nos demais setores

do plano piloto. Convencionando: 1 – está localizado no Setor Noroeste; 0 – está localizado nos demais setores do plano piloto.

- **(Y) Valor Unitário (R$/m²)**: variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor de mercado do imóvel e sua respectiva área privativa. Amplitude da amostra: R$4.500,00/m² a R$34.000,00/m².

O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra é detalhadamente apresentado no Anexo II, destacando-se os seguintes parâmetros principais:

- Coeficiente de Correlação: 0,8688772
- Coeficiente de Determinação: 0,7549476
- Significância do Modelo: 0,01%.
- Desvio Padrão: 0,2248
- Resíduos: distribuição razoavelmente homocedástica e com tendência à normalidade (72% entre -1σ e +1σ; 93% entre -1,64σ e +1,64σ; 96% entre -1,96σ e +1,96σ).
- Significâncias dos regressores: todas inferiores a 2,34%.

Determinação do Valor Venal:

Equação de regressão	ln (Valor unitário) = +8,670145973 +7,652415158 / Área privativa +0,1124398899 * Padrão construtivo +0,1666142619 * Estado de conservação +0,1759960748 * Fluxo de Pessoas +0,1067863488 * Áreas comerciais zona central -2,281053004 / Data do Evento +0,7893017147 * Noroeste

Fazendo-se a estimativa inferencial do valor venal do imóvel 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%:

- **SCR/SUL QUADRA 315, BLOCO "C", LOTES 14, 15 E 16, TÉRREO E SUBSOLO, ASA SUL, BRASÍLIA/DF**

Regressores	Valores
Área Privativa	776,30
Padrão Construtivo	2
Estado de Conservação	0
Fluxo de Pessoas	1
Áreas Comerciais Zona Central	0
Data do Evento	60
Noroeste	0

Resultados				
			Unitário (R$/m²)	**Total (R$)**
Estimativa Pontual			**8.041,16**	**6.242.351,98**
Intervalo de Confiança	Mínimo	5,71%	7.582,18	**5.886.047,39**
	Máximo	6,05%	8.527,92	**6.620.225,04**
	Confiabilidade		80%	
Campo de Arbítrio	Mínimo	15,00%	6.834,99	5.306.002,73
	Máximo	15,00%	9.247,33	7.178.702,27
	Confiabilidade		Superior a 80%	
Adotado*				**5.890.000,00**
Intervalo de Valores Admissíveis	**Mínimo**			**5.306.000,00**
	Máximo			**6.242.000,00**

Para a determinação do valor venal do imóvel avaliando foi utilizado o valor mínimo do intervalo de confiança, haja vista a não utilização da variável evento “oferta/transação”.

11. ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES

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

- Grau de fundamentação: III;
- Grau de precisão: III

12. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, concluímos que o atual **VALOR VENAL** do imóvel, na presente data é de:

Endereço	Valor do imóvel	
SCRS 513 BL. “C” LT. 14, 15 E 16, TÉRREO E SUBSOLO	**R$5.890.000,00**	**(Cinco milhões oitocentos e noventa mil reais)**
Mínimo	**R$5.306.000,00**	**(Cinco milhões trezentos e seis mil reais)**
Máximo	**R$6.242.000,00**	**(Seis milhões duzentos e quarenta e dois mil reais)**

13. VALOR DE LIQUIDAÇÃO IMEDIATA

De acordo com a norma técnica da ABNT NBR 14653-1/2019 (Avaliação de Bens Parte 1: Procedimentos Gerais) o valor de liquidação imediata é a “condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado”. Sendo assim, o VLI é o valor de mercado aplicado a uma taxa de desconto pela oportunidade.

Além da taxa aplicada, leva-se em consideração a liquidez do imóvel, ou seja, quanto tempo o imóvel leva até ser efetivamente comercializado. Em pesquisa realizada no mercado

imobiliário da região junto à agentes imobiliários o imóvel em questão possui uma liquidez acima de 12 meses, ou seja, o imóvel possui liquidez baixa.

Para o cálculo do valor de liquidação imediata foi utilizado o modelo de cálculo de fluxo de caixa considerando o valor de mercado como valor futuro. Para este modelo ainda é levado em consideração os desembolsos de despesas correntes como IPTU, manutenção, taxas de energia elétrica e água além dos valores de comercialização (marketing e corretagem). Segue abaixo a equação utilizada para a determinação do Valor de Liquidação Imediata:

$$VLI = \frac{Valor\ de\ Mercado}{(1+i)^n}$$

Onde:

VLI – Valor de Liquidação Imediata
I – Taxa de Desconto
n – Número de meses

A taxa de desconto foi calculada considerando todas as despesas mensais do imóvel, além das taxas de risco e custo de oportunidade, para ambas as taxas foi considerado o valor de 4,00% ao ano, levando em consideração o valor da taxa Selic atualmente. Nos valores das despesas mensais foi considerado o valor de IPTU com uma alíquota de 1% sobre o valor venal do imóvel o que equivale a 0,083% do valor do imóvel, despesas de manutenção que equivalem a 0,03% do valor do imóvel e despesas de administração e venda que equivalem a 0,42% do valor do imóvel. Como o imóvel possui liquidez baixa, foi considerado um senário conservador, adotando o prazo de 12 meses para ser comercializado. Sendo assim a taxa de desconto calculada foi de 22,65% ao ano.

Portanto:

$$VLI = \frac{5.890.000{,}00}{(1+0{,}2265)^{12/12}}$$

$$\boldsymbol{VLI = R\$4.802.282{,}52}$$

<u>VLI ADOTADO:</u> R$4.802.000,00 (Quatro milhões oitocentos e dois mil reais)

14. ANEXOS

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

Brasília/DF, 12 de outubro de 2024.

LUIS GUSTAVO DA SILVA NOGUEIRA:03700749120

Assinado de forma digital por LUIS GUSTAVO DA SILVA NOGUEIRA:03700749120
Dados: 2024.10.12 11:41:08 -03'00'

Luis Gustavo da Silva Nogueira
CREA: 21173/D-DF
Engenheiro Civil

ANEXO I

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL

SCN QD. 01 BLOCO F, ED. AMERICA OFFICE TOWER, SALA 512 BRASÍLIA/DF
CEP: 70.340-908 - Contato: LUIS GUSTAVO (61) 99214-5156/3031-1612
E-mail: angularis.engenharia@gmail.com



Área de atendimento



Área dos caixas



Retaguarda



Banheiro PNE



Banheiro masculino



Autoatendimento



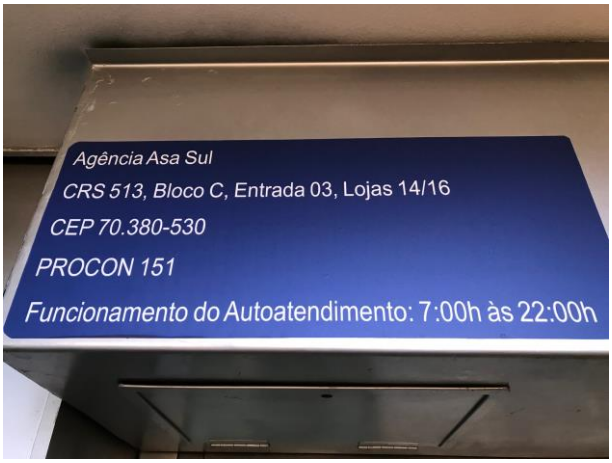
Acesso pela fachada frontal



Escada de acesso ao subsolo



Fachada frontal



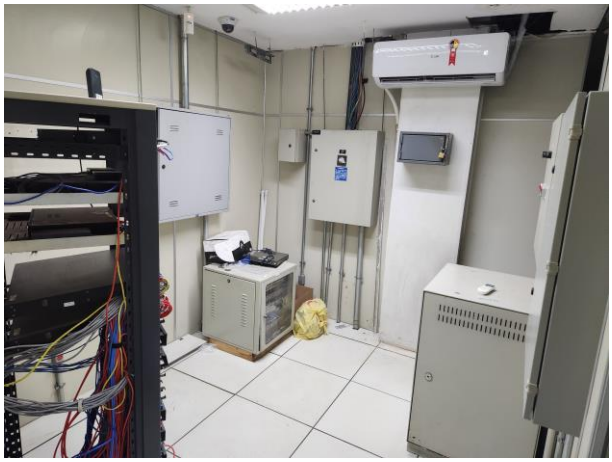
Placa de identificação



Sala de reuniões



Sala de ar condicionado central



Sala técnica



Sala de arquivos



Copa



Área de ventilação

SCN QD. 01 BLOCO F, ED. AMERICA OFFICE TOWER, SALA 512 BRASÍLIA/DF
CEP: 70.340-908 - Contato: LUIS GUSTAVO (61) 99214-5156/3031-1612
E-mail: angularis.engenharia@gmail.com



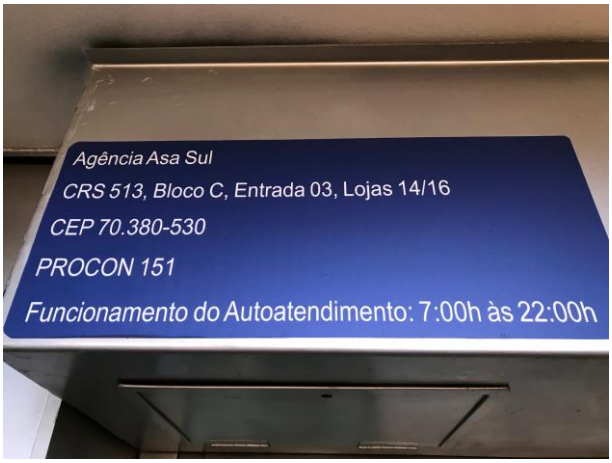
Banheiro masulino



Almoxarifado



Fachada posterior (acesso original à loja)



Placa de identificação

ANEXO II

TABELA DE DADOS AMOSTRAIS

SCN QD. 01 BLOCO F, ED. AMERICA OFFICE TOWER, SALA 512 BRASÍLIA/DF
CEP: 70.340-908 - Contato: LUIS GUSTAVO (61) 99214-5156/3031-1612
E-mail: angularis.engenharia@gmail.com

Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone do informante	Valor total	Área privativa	Padrão construtivo	Estado de conservação	Setor Urbano	Fluxo de Pessoas	Áreas comerciais zona central	Asas Sul e Norte	Data do Evento	Noroeste	Valor unitário
SHN QUADRA 02	EXECUTIVE OFICE TOWER	ASA NORTE	TADEU SANTIAGO IMOVEIS	32485102	470000	75	1	0	1	1	1	0	10	0	6266,66
SHN QUADRA 02	METROPOLITAN	ASA NORTE	TOP LINE	33285252	400000	43	3	1	0	0	1	0	10	0	9302,32
SHN QUADRA 02	METROPOLITAN	ASA NORTE	Consult Imóveis	3202-1234	890000	144	2	1	0	0	1	0	10	0	6180,55
SHN QD. 02 BL. E		ASA NORTE	RODOLFO IMOVEIS	982735003	210000	27	1	0	0	0	1	0	10	0	7777,77
SHN QUADRA 02	EXECUTIVE OFICE TOWER	ASA NORTE	INTELIGÊNCIA URBANA	984262715	650000	52	2	1	1	1	1	0	10	0	12500
SHN QUADRA 02 BLOCO J	GARVEY PARK HOTEL	ASA NORTE	SARTORI IMOVEIS LTDA	984583156	155000	21	1	1	0	0	1	0	10	0	7380,95
SCS Quadra 4 BLOCO A - LOJA 217	Edifício Mineiro	ASA SUL	Getúlio Romão	33522060	5500000	677	1	1	1	1	1	0	10	0	8124,07
SHS	BRASIL 21	ASA SUL	Beiramar Asa Sul	32621005	690000	53	2	1	1	1	1	0	10	0	13018,9
SRTVS CONJUNTO D BLOCOS A, B E C LOTE 5 24	Centro Empresarial Sul	ASA SUL	Mauro Cateb	981942192	1900000	191	3	1	1	1	1	0	10	0	9947,64
SBS QUADRA 02 BLOCO A LOTE 19	ED. CASA DE SÃO PAULO	ASA SUL	J FLEURY	32249884	5500000	593	2	1	1	1	1	0	10	0	9274,87
SHS QUADRA 01 BLOCO A	HOTEL NACIONAL	ASA SUL	J FLEURY	32249884	460000	66	1	1	0	0	1	0	10	0	6969,69
SCS QUADRA 01		ASA SUL	MARCELO SOARES	33273435	1200000	120	1	1	1	1	1	0	10	0	10000
SHTN TRECHO 02 CJ. 03 LOJA 135	LIFE RESORT	ASA NORTE	AVAL ENGENHARIA	9207-4648	1703557,8	180	3	1	0	0	0	0	10	0	9464,21
SHTN TRECHO 02 CJ. 03 LOJA 125	LIFE RESORT	ASA NORTE	AVAL ENGENHARIA	9207-4648	1796348,5	195,06	3	1	0	0	0	0	10	0	9209,21
SHTN TRECHO 02 CJ. 03 LOJA GARAGEM	LIFE RESORT	ASA NORTE	AVAL ENGENHARIA	9207-4648	2698081,9	408,57	2	1	0	0	0	0	10	0	6603,71
QUADRA SBS QUADRA 2		ASA SUL	SUPREMA IMOBILIARIA	3443-0067	10800000	1343	2	1	1	1	1	0	10	0	8041,69
SCN QUADRA 01		ASA NORTE	RODOLFO IMOVEIS	99103-3827	1250000	156	2	1	1	1	1	0	10	0	8012,82
SCS QUADRA 2 BLOCO B LOTE 20	ED. PALÁCIO DO COMÉRCIO	ASA SUL	FEDERAL ADMINISTRADORA DE PROPRIEDADES	41411912	530000	57	2	1	1	1	1	0	10	0	9298,24
SHS QD 06 BLOCO B	BRASIL 21	ASA SUL	BSB CONSULTORIA	33263464	490000	46	3	1	1	1	1	0	10	0	10652,2
SHN Quadra 2 Bloco J	GARVEY HOTEL	ASA NORTE	LIBERTY BRASILIA IMOVEIS	35539900	800000	103	3	1	0	0	1	0	10	0	7766,99
SCS QD. 01 LJ. 34	Edifício Antonio Venâncio da Silva	ASA SUL	SARTORI IMOVEIS LTDA	984583156	1250000	124	2	1	1	1	1	0	10	0	10080,6
SHTN TRECHO 02 LT 03 BL. N LOJA 130	LIFE RESORT	ASA NORTE	RUBENS	99298-4128	960000	131,48	3	1	0	0	0	0	10	0	7301,49
SCS QD. 02	ED. PALÁCIO DO COMERCIO	ASA SUL	FEDERAL ADMINISTRADORA DE PROPRIEDADES	41411912	1455000	171	2	0	1	1	1	0	10	0	8508,77
SHS Quadra 1 Bloco A	HOTEL NACIONAL	ASA SUL	BR HOUSE	3072 7100	1449993	208	2	1	0	0	1	0	10	0	6971,12
SCLRN 704		ASA NORTE	Jaymario de Oliveira Daltro	98679 - 2162	1490000	173	1	0	1	1	0	1	10	0	8613
CLN 404		ASA NORTE	Nova Era Imob	3339 - 0807	1600000	220	1	0	1	1	0	1	10	0	7273
CLN 216		ASA NORTE	Alexandre Parente	99297 - 4550	1950000	204	2	0	1	1	0	1	10	0	9559
CLN 308 Bloco D		ASA NORTE	Ciclo Negócios Imobiliários	3797 - 8096	850000	112	2	0	1	1	0	1	10	0	7589
CLN 313 BLOCO A		ASA NORTE	Unidade Invicta Imoveis Riacho Fundo 1	3965 - 8787	600000	75	1	0	1	1	0	1	10	0	8000
CLN 104 Bloco B		ASA NORTE	Ricardo Fedrigo	3039 - 5965	2100000	214,05	3	0	1	1	0	1	10	0	9811
CLN 404 Bloco B		ASA NORTE	Re/max Nexus	99371 - 8811	1500000	210	2	0	1	1	0	1	10	0	7143
CLN 210 Bloco B		ASA NORTE	J Fleury	3224 - 9884	1800000	226	2	0	1	1	0	1	23	0	7964

SBN Quadra 2	Ed. Via Capital	ASA NORTE	Coemi Imóveis	3223 - 1500	680000	63	3	1	1	1	1	0	23	0	10793
SGAN 915 Módulo G		ASA NORTE	Daleprane Inteligência Imobiliária	3547 - 0030	690000	73	3	1	0	0	0	1	23	0	9452
SCS Quadra 1		ASA SUL	Moni Netimoveis	4042 - 7174	1750000	173	1	0	1	1	1	0	23	0	10115
SCS Quadra 02 Bloco C Lote 104		ASA SUL	61 Imóveis - Netimóveis	3773 - 4102	1300000	182	1	0	1	1	1	0	23	0	7142
SCS Quadra 4		ASA SUL	Nilvan V. Abreu	99928 - 1941	1320000	203	1	0	1	1	1	0	23	0	6502
SHS Quadra 01 Bloco A		ASA SUL	BR House	3003 - 9182	1450000	208	2	0	1	1	1	0	23	0	6971
CLS 312		ASA SUL	San Imóveis	99981 - 0763	2300000	210	2	0	1	1	0	1	23	0	10952
SBS QUADRA 2		ASA SUL	KR IMOVEIS	33280470	9500000	1260	2	0	1	1	1	0	23	0	7539,68
Sces T. 02		ASA SUL	Marco Real Estate	30367777	7500000	1000	3	1	0	0	0	0	23	0	7500
SEPS 707/907		ASA SUL	Bordalo Imob	2195 - 0060	1574544	219	2	0	0	0	0	1	23	0	7189
CLNW 10/11	Ed Neo Noroeste	NOROESTE	Moni Netimoveis	4042 - 7174	1300000	51	3	0	0	1	0	0	29	1	25490
CLNW 2/3	ONE	NOROESTE	LF Corretores Associados	99169 - 7905	1150000	41,6	1	1	0	1	0	0	29	1	27644
CLNW 8/9	Edifício Rubi	NOROESTE	GN Escritório Imobiliário	341 - 3535	1500000	76	1	1	0	1	0	0	29	1	19736
CLNW 8/9 bloco A	Edifício Rubi	NOROESTE	Eduardo Almeida	99909 - 0800	1960000	134,52	1	1	0	1	0	0	29	1	14570
CLNW 08/09 Projeção C	MEET NOROESTE	NOROESTE	JUCINEIDE SANTOS	998295148	1600000	84	1	1	0	1	0	0	29	1	19047,6
CLNW 2/3 BLOCO A	EASY	NOROESTE	JUCINEIDE SANTOS	998295148	2040000	114	1	1	0	1	0	0	29	1	17894,7
CLNW 10/11 Lote E		NOROESTE	Marcelo Ferola	99158-9226	1970000	120	1	1	0	1	0	0	29	1	16416,7
SRTVS - Novo Centro Multiempresarial	SRTVS - Novo Centro Multiempresarial	ASA SUL	MNA Investimentos Imobiliários	99115 - 0550	680000	53	3	1	1	1	1	0	33	0	12830
SBN Quadra 02 Bloco F	VIA CAPITAL	ASA NORTE	Meta Imobiliária	3327 - 7072	750000	59	2	1	1	1	1	0	34	0	12711
SBN Quadra 2	Edifício Via Capital	ASA NORTE	Coemi Imóveis	3202 - 1500	850000	63	3	0	1	1	1	0	34	0	13492
SCN Quadra 01 Bloco E	Edifício Central Pak	ASA NORTE	Bordalo Imob	2195 - 0060	2200000	198	2	0	1	0	1	0	34	0	11111
SDN Conjunto Nacional	Conjunto Nacional	ASA NORTE	Coemi Imóveis	3202 - 1500	600000	63	2	0	1	0	1	0	34	0	9523
SDS Edifício Boulevard	CONIC	ASA SUL	SR IMOVEIS		620000	82	2	0	1	0	1	0	34	0	7560,97
BOULEVARD LIVE - CONIC	CONIC	ASA SUL	Adriano Alencar		600000	71,43	2	0	1	0	1	0	34	0	8399,83
CLNW 4/5 Lote J	MANDARIM BY VILLAS BOAS	NOROESTE	Victor Viana	98112 - 8772	1506825	81,44	1	1	1	1	0	0	35	1	18502
CRNW 510 Bloco B Lote 5	V&C Studios	NOROESTE	Construtora Villela e Carvalho	3350 - 5285	2020584	80,83	1	1	1	0	0	0	35	1	24997
CLNW 8/9 Lote A	Rubi	NOROESTE	Nelson Neto	98347 - 4746	1350000	58,76	1	1	1	1	0	0	35	1	22974
CLNW 8/9 Lote C		NOROESTE	Munir Ghazale	98111 - 3000	1220000	48	1	1	1	1	0	0	35	1	25416
CLNW 8/9 Lote A	Rubi	NOROESTE	GN Escritório Imobiliário	3341 - 3535	1500000	76	1	1	1	1	0	0	35	1	19736
CLNW 10/11 BL. A LOJA 4		NOROESTE	CELESTINO	99987-7592	1500000	75	2	0	1	1	0	0	35	1	20000
SCS Quadra 1	Ed. Antônio Venâncio da Silva	ASA SUL	Moni Netimoveis	4042 - 7174	1750000	173	2	0	1	1	1	0	36	0	10115
SHS Quadra 6 Conjunto A	Meliá Brasil XXI	ASA SUL	Monteiro e Andrade Imóveis	99865 - 5077	1100000	86	2	0	1	1	1	0	36	0	12790
SBN Quadra 02 Bloco H		ASA NORTE	Eliane Ribeiro assessoria imobiliária	98612 - 2053	1099000	87	3	0	1	1	1	0	36	0	12632
SCRN 706/707		ASA NORTE	Granville Negócios Imobiliários	99424 - 4495	1490000	164	3	0	0	0	0	1	36	0	9085
SRTVN Quadra 701 Conjunto C	CENTRO EMPRESARIAL NORTE	ASA NORTE	Carlos César	99982 - 1916	590000	59,9	2	0	0	0	1	0	40	0	9849
SHN Quadra 2	Ed. Executive Office Tower	ASA NORTE	Coemi Imóveis	3202 - 1500	680000	76	2	0	1	1	1	0	40	0	8947
Quadra 2 Bloco F	Executive Office Tower	ASA NORTE	Brasilis Netimóveis	99126 - 1077	620000	76	2	0	1	0	1	0	40	0	8157
SRTVN	radio center	ASA NORTE	Precisa Netimóveis	3275 - 2525	450000	68	1	0	0	0	1	0	40	0	6617

SHN Quadra 1	Ed. Biarritz	ASA NORTE	Futura Consultoria e Negócios	99400 - 9405	4000000	300	3	0	1	1	1	0	40	0	13333
SBS Quadra 02 Bloco S Lote 01		ASA SUL	Ovídio Maia imóveis	3322 - 3636	1050000	95	2	1	1	1	1	0	40	0	11052
SCS Quadra 1		ASA SUL	Sonia Netimóveis	99981 - 1070	1250000	124	1	0	1	1	1	0	40	0	10080
EQS 302/303		ASA SUL	Beiramar Imóveis	3262 - 1001	300000	26	2	0	0	1	0	1	40	0	11538
SHS Quadra 6 Conjunto A	Meliá Brasil XXI	ASA SUL	Monteiro e Andrade Imóveis	99865 - 5077	1100000	86	2	0	1	1	1	0	40	0	12790
CLS 415		ASA SUL	Lettieri Imobiliária	3246 - 2771	2200000	210	2	0	1	1	0	1	45	0	10476
SHS Quadra 6		ASA SUL	Thaís Imobiliaria	3031 - 2200	900000	56	3	1	1	1	1	0	45	0	16071
SEPS 710/910		ASA SUL	Navarro Imobiliária	99107 - 8300	350000	44	2	0	0	0	0	1	45	0	7954
CLS 311 Bloco B		ASA SUL	Unique Imob Netimóveis	4141 - 4421	1450000	126	3	0	0	1	0	1	45	0	11507
CLN 208 Bloco A		ASA NORTE	Brasilis Netimóveis	(61) 3045 - 0600	190000	32	2	0	0	0	0	1	46	0	5937
SCRN 710/711 Bloco C		ASA NORTE	Capital61 Negócios Imobiliários	(61) 99292 - 3340	1630000	222	1	0	0	1	0	1	46	0	7342
SDN		ASA NORTE	Coemi Imóveis	(61) 3202 - 1500	600000	63	3	1	0	0	1	0	46	0	9523
scln 214 bl. D loja 2		ASA NORTE	NATHALIA	999995408	6166000	652,04	2	0	0	1	0	1	46	0	9456,97
SIG Quadra 4		SIG	Unique Imob Netimóveis	4141 - 4421	985000	112	1	1	1	0	1	0	48	0	8794
SIG Quadra 1		SIG	Acontece Imobiliária	3341 - 3535	1390000	105	3	0	0	0	1	0	48	0	13238
SIG Quadra 1		SIG	GN Escritório Imobiliário	3341 - 3535	1290000	105	1	1	0	0	1	0	48	0	12285
SRTVS Bloco E LoteS 1/3		ASA SUL	Aguiar de Vasconcelos	3773 - 4149	500000	36,57	2	0	1	1	1	0	48	0	13672,4
SHS Quadra 06 Blocos A AO F Lote 01		ASA SUL	Ovídio Maia imóveis	3322 - 3636	2000000	180	2	0	1	1	1	0	57	0	11111
SDS Bloco O		ASA SUL	Marluce Gaspar	98250 - 5270	300000	46,96	1	0	1	0	1	0	57	0	6388
SBS Quadra 02 Bloco S Lote 01 - Empire Center		ASA SUL	Belveredere Empreendimentos Imobiliários	98146 - 6000	450000	47	1	0	1	1	1	0	57	0	9574
SEPS 705/905 BLOCO A		ASA SUL	Hugo Noli Empreendimentos	99909 - 9705	180000	24	3	0	0	0	0	1	57	0	7500
SHN Quadra 2		ASA NORTE	Coemi Imóveis	3202 - 1500	680000	76	2	0	1	1	1	0	57	0	8947
SHN Quadra 2		ASA NORTE	Marcelo Oliveira Imóveis	99963 - 6006	680000	77	2	0	1	0	1	0	57	0	8831
SDN Conjunto Nacional		ASA NORTE	Coemi Imóveis	3202 - 1500	600000	63	2	0	1	0	1	0	57	0	9523
CLN 403 Bloco E		ASA NORTE	DDA Diógenes	3961 - 8173	875000	79,26	2	0	1	1	0	1	57	0	11039
CLNW 8/9 Lote C		NOROESTE	F&C Imóveis	98556 - 5367	2798500	159,84	3	0	1	1	0	0	57	1	17508
CLNW 8/9 Lote C		NOROESTE	Munir Ghazale	98111 - 3000	1500000	48	1	1	1	1	0	0	57	1	31250
CRNW 507 Bloco A Lote 1		NOROESTE	Rodrigo de Paulo Corretor de Imóveis	98140 - 0071	2338308	123,72	1	1	1	1	0	0	57	1	18900
CLNW 10/11 Lote K		NOROESTE	Alessandro Aguiar	99271 - 3013	1460000	79,48	2	1	1	1	0	0	57	1	18369
CRNW 510 Bloco B		NOROESTE	Villela & Carvalho	61 35505283	1763862	69	1	1	1	1	0	0	57	1	25563,2
CRNW 510 Bloco B		NOROESTE	Villela & Carvalho	61 35505283	2086862	80	1	1	1	1	0	0	57	1	26085,8
CLNW 4-5 LOTE J		NOROESTE	61 IMÓVEIS	6136862420	1469140	86	1	1	1	1	0	0	57	1	17083,6
CLNW 8-9		NOROESTE	61 IMÓVEIS	6136862420	1550000	76	3	0	1	1	0	0	57	1	20394,7
SGAN 915 Módulo G	09/2024	ASA NORTE	AS Imob	99846 - 2903	1090000	72,3	2	1	0	0	0	1	59	0	15076
SGAN 601 Módulo H Edifício ION	09/2024	ASA NORTE	Realiza Corretora de Seguros e Imóveis	99962 - 3005	335000	27,57	1	1	1	1	0	1	59	0	12150
CLN 115 Bloco B	09/2024	ASA NORTE	Precisa Netimóveis	3275 - 2525	630000	97,18	1	0	0	1	0	1	59	0	6482
SQN 316	09/2024	ASA NORTE	Oportunity Imob	3999 - 1255	1550000	240	2	0	1	1	0	1	59	0	6458
SGAN 915 Módulo G	09/2024	ASA NORTE	Golden Desenvolvimento	6133492629	1750000	129,82	2	1	0	0	0	1	59	0	13480,2
SGAN 915 Módulo G BL. G LOJA 01	09/2024	ASA NORTE	VALDIR	99814-1880	885000	98,75	2	1	0	0	0	1	59	0	8962,02
SGAN 915 Módulo G BL. G LOJA 02	09/2024	ASA NORTE	VALDIR	99814-1880	654000	70,7	2	1	0	0	0	1	59	0	9250,35

CLNW 8/9 Lote C	09/2024	NOROESTE	F&C Imóveis	98556 - 5367	2798500	159,84	1	1	1	1	0	0	59	1	17508
CLNW 10/11	09/2024	NOROESTE	Ferola Empreendimentos Imobiliários	99158 - 9226	2200000	120	2	0	1	1	0	0	59	1	18333
CLNW 4/5 Lote E	09/2024	NOROESTE	Cláudio Corretor de Imóveis	98181 - 4414	1660000	81,73	1	1	1	1	0	0	59	1	20310
CLNW 4/5 Lote H	09/2024	NOROESTE	Dall'Oca Imóveis	3245 - 9200	1750000	92	1	1	1	1	0	0	59	1	19021
CLNW 8/9 Lote C	09/2024	NOROESTE	Munir Ghazale	98111 - 3000	1500000	48	1	1	1	1	0	0	59	1	31250
CLNW 10/11 Lote K	09/2024	NOROESTE	Alessandro Aguiar	99271 - 3013	1460000	79,48	2	0	1	1	0	0	59	1	18369
CLNW 10/11 Lote C	09/2024	NOROESTE	Biensky Imoveis	99979 - 3003	1789420	52,63	1	1	1	1	0	0	59	1	34000
CRS 507 Bloco C	09/2024	ASA SUL	Consult Imóveis	3202 - 1234	3600000	800	2	0	1	1	0	1	59	0	4500
CRS 505	09/2024	ASA SUL	Kojima Imóveis	99819 - 5029	750000	124	2	0	1	1	0	1	59	0	6048
CRS 510 Bloco A	09/2024	ASA SUL	3A imobiliária Dalmo&Dailton	3039 - 7117	2200000	200	1	0	1	1	0	1	59	0	11000
CRS 509 BLOCO A	09/2024	ASA SUL	Luiz Cláudio Corretor de Imóveis	99982 - 0124	3080000	555	1	0	1	1	0	1	59	0	5549
CLN 312	10/2024	ASA NORTE	ACONTECE IMOBILIÁRIA	61 3341-3535	349900	76	1	0	1	0	0	1	60	0	4603,94
SCLRN 715 Bloco A	10/2024	ASA NORTE	Juliana Araújo	61991764966	520000	104	1	0	0	0	0	1	60	0	5000
CLN 103	10/2024	ASA NORTE	CAROLINA	(61)3323-2100	570000	74	2	0	1	1	0	1	60	0	7702,7
CLS QD 208	10/2024	ASA SUL	Rafic	99638-5562	1350000	105	2	0	1	1	0	1	60	0	12857,1
SGAS 915 ADVANCE	10/2024	ASA SUL	IMOBILIÁRIA DANIEL LISBOA	61 98123-2527	1850000	115	3	1	1	0	0	1	60	0	16087
CLS 311	10/2024	ASA SUL	IMOBILIÁRIA BRASÍLIA VENDAS	6134436074	1250000	105	2	0	1	1	0	1	60	0	11904,8
CRS 515 Bloco B	10/2024	ASA SUL	Pilotis Vendas	3575 - 7410	3990000	730	3	1	1	1	0	1	60	0	5465
CRS 516 Bloco C	10/2024	ASA SUL	Solução Imóveis	98405 - 5030	2200000	350	2	0	1	1	0	1	60	0	6285

ANEXO III

MODELO DE REGRESSÃO, TRATAMENTOS E TESTES ESTATÍSTICOS, PROJEÇÕES DE VALORES

SCN QD. 01 BLOCO F, ED. AMERICA OFFICE TOWER, SALA 512 BRASÍLIA/DF
CEP: 70.340-908 - Contato: LUIS GUSTAVO (61) 99214-5156/3031-1612
E-mail: angularis.engenharia@gmail.com

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Angularis
Modelo:	Lojas plano piloto
Tipologia:	Lojas

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	11
Variáveis utilizadas no modelo:	8
Total de dados:	169
Dados utilizados no modelo:	129

3) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área privativa	21,00	1.343,00	1.322,00	163,17
Padrão construtivo	1,00	3,00	2,00	1,84
Estado de conservação	0,00	1,00	1,00	0,47
Fluxo de Pessoas	0,00	1,00	1,00	0,69
Áreas comerciais zona central	0,00	1,00	1,00	0,43
Data do Evento	10,00	60,00	50,00	36,64
Noroeste	0,00	1,00	1,00	0,22
Valor unitário	4.500,00	34.000,00	29.500,00	11.982,75

4) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,8688772 / 0,8877664
Coeficiente de determinação:	0,7549476
Fisher - Snedecor:	53,25
Significância do modelo (%):	0,00

5) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

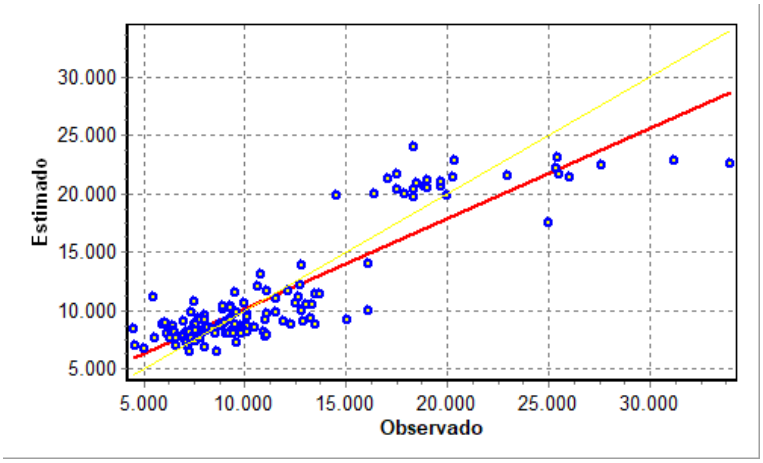
Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	72%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	93%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	95%	96%

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

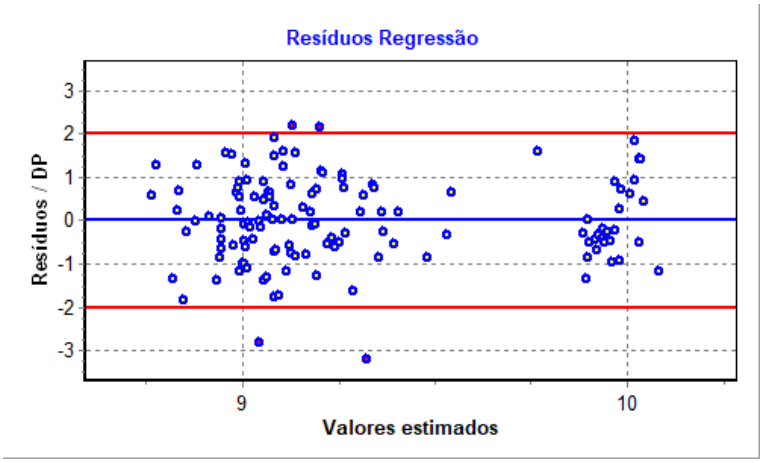
Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	x6	x7	y
Área privativa	x1	0,00	0,15	0,06	0,28	0,09	0,00	0,11	0,27
Padrão construtivo	x2	0,15	0,00	0,07	0,19	0,10	0,09	0,41	0,33
Estado de conservação	x3	0,06	0,07	0,00	0,31	0,03	0,43	0,09	0,31
Fluxo de Pessoas	x4	0,28	0,19	0,31	0,00	0,00	0,20	0,00	0,32
Áreas comerciais zona central	x5	0,09	0,10	0,03	0,00	0,00	0,18	0,42	0,20
Data do Evento	x6	0,00	0,09	0,43	0,20	0,18	0,00	0,01	0,29
Noroeste	x7	0,11	0,41	0,09	0,00	0,42	0,01	0,00	0,72
Valor unitário	y	0,27	0,33	0,31	0,32	0,20	0,29	0,72	0,00

12) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



6) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	4
% de outliers:	3,10%

7) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	18,837	7	2,691	53,253
Não Explicada	6,115	121	0,051	
Total	24,952	128		

8) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

ln (Valor unitário) = +8,670145973 +7,652415158 / Área privativa +0,1124398899 * Padrão construtivo +0,1666142619 * Estado de conservação +0,1759960748 * Fluxo de Pessoas +0,1067863488 * Áreas comerciais zona central -2,281053004 / Data do Evento +0,7893017147 * Noroeste

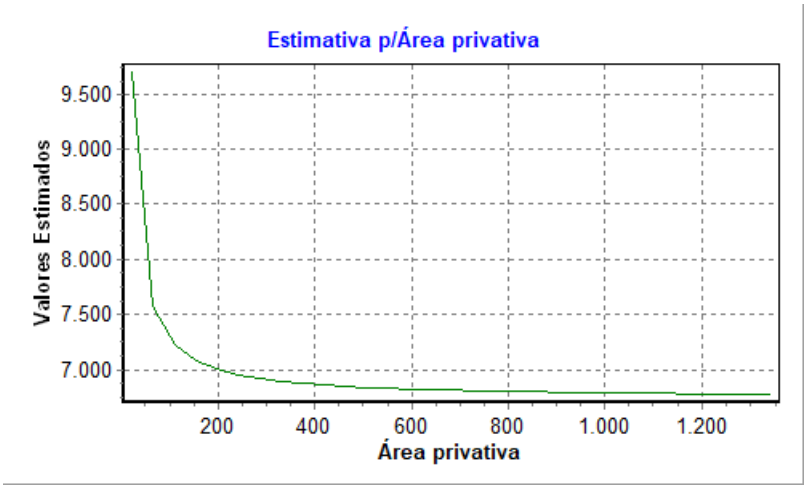
9) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

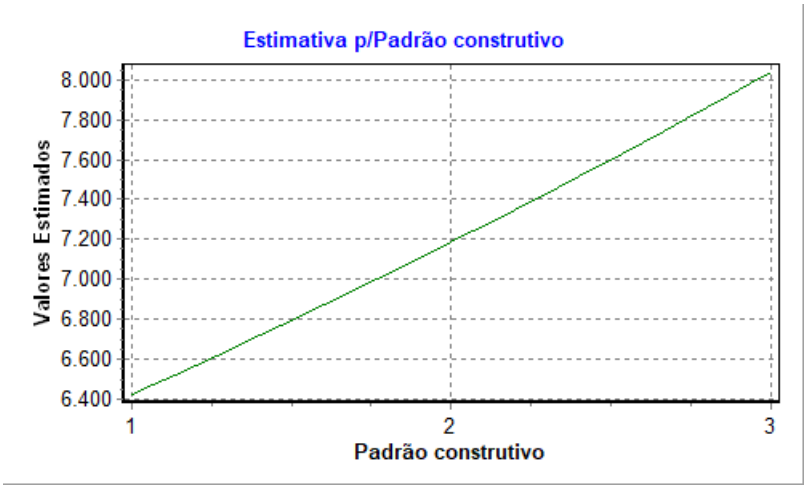
Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área privativa	1/x	3,08	0,26
Padrão construtivo	x	3,86	0,02
Estado de conservação	x	3,53	0,06
Fluxo de Pessoas	x	3,68	0,03
Áreas comerciais zona central	x	2,30	2,34
Data do Evento	1/x	-3,31	0,12
Noroeste	x	11,39	0,00
Valor unitário	ln(y)	99,43	0,00

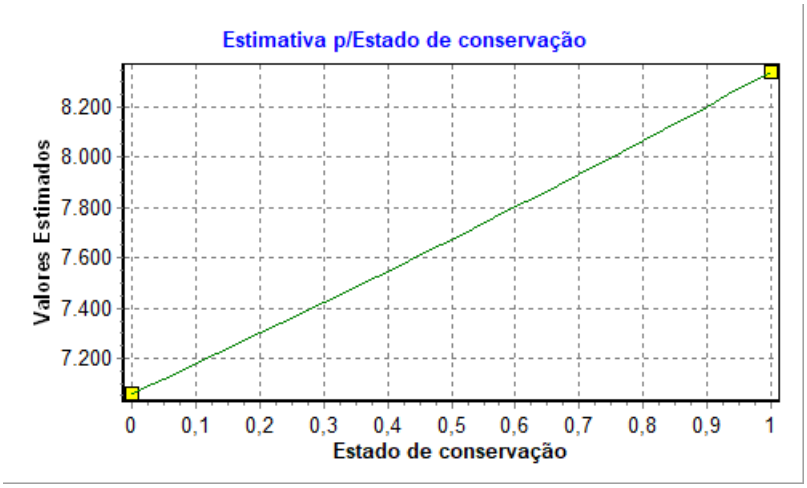
10) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

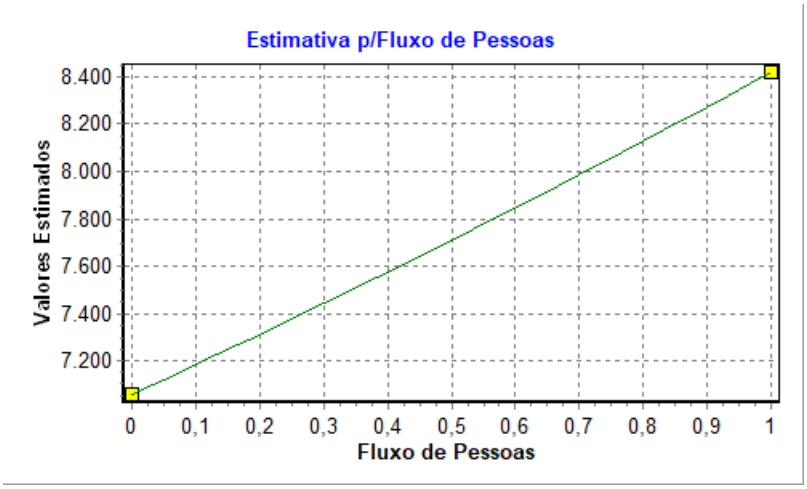
Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	x6	x7	y
Área privativa	x1	0,00	-0,08	0,09	-0,18	0,08	-0,09	0,09	0,21
Padrão construtivo	x2	-0,08	0,00	-0,08	-0,19	0,12	0,11	-0,35	-0,14
Estado de conservação	x3	0,09	-0,08	0,00	-0,08	-0,03	0,23	0,34	0,38
Fluxo de Pessoas	x4	-0,18	-0,19	-0,08	0,00	-0,12	-0,04	0,31	0,33
Áreas comerciais zona central	x5	0,08	0,12	-0,03	-0,12	0,00	0,28	-0,46	-0,26
Data do Evento	x6	-0,09	0,11	0,23	-0,04	0,28	0,00	-0,30	-0,32
Noroeste	x7	0,09	-0,35	0,34	0,31	-0,46	-0,30	0,00	0,80
Valor unitário	y	0,21	-0,14	0,38	0,33	-0,26	-0,32	0,80	0,00

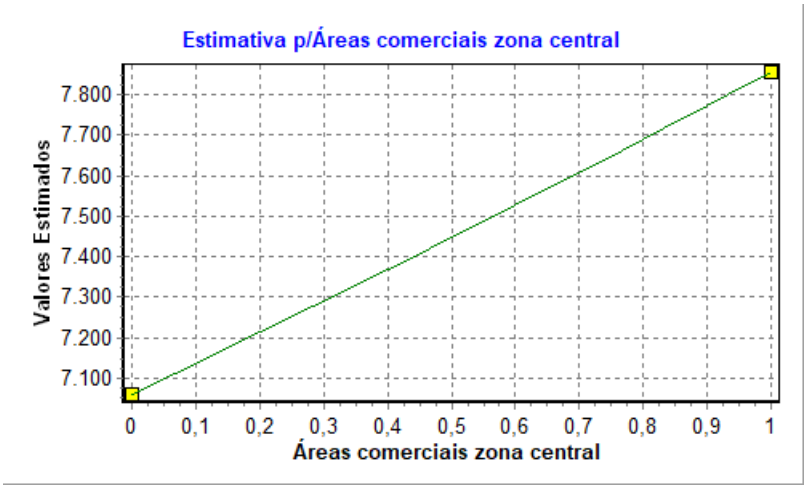
13) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:

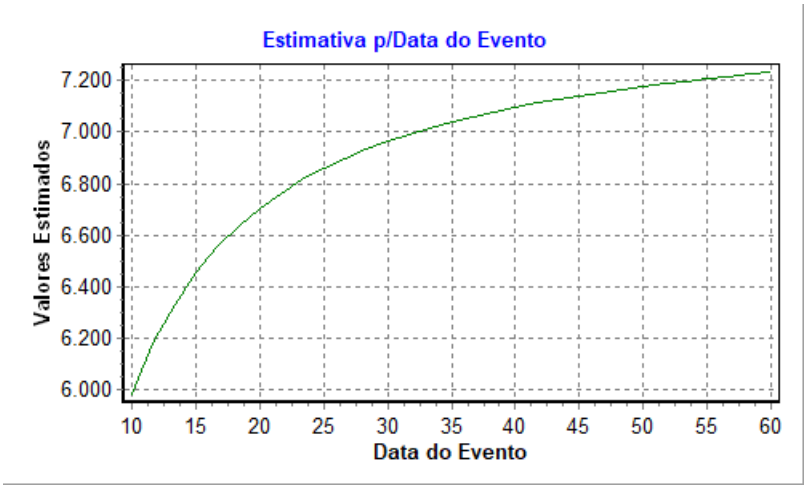


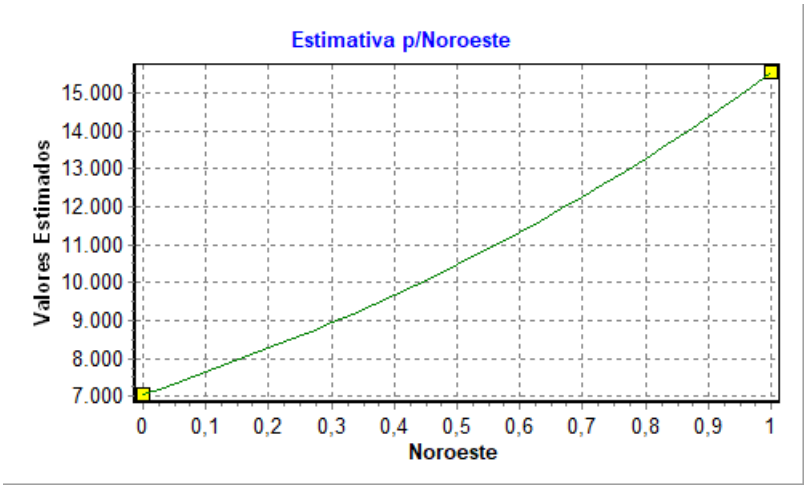





Estimativa p/Fluxo de Pessoas
Valores Estimados
8.400
8.200
8.000
7.800
7.600
7.400
7.200
0
0,1
0,2
0,3
0,4
0,5
0,6
0,7
0,8
0,9
1
Fluxo de Pessoas


Estimativa p/Áreas comerciais zona central
Valores Estimados
7.800
7.700
7.600
7.500
7.400
7.300
7.200
7.100
0
0,1
0,2
0,3
0,4
0,5
0,6
0,7
0,8
0,9
1
Áreas comerciais zona central


Estimativa p/Data do Evento
Valores Estimados
7.200
7.000
6.800
6.600
6.400
6.200
6.000
10
15
20
25
30
35
40
45
50
55
60
Data do Evento



14) **VALORES DA MODA PARA NÍVEL DE CONFIANÇA DE 80%:**

Valor Unitário:
Minimo (5,71%) = 7.582,18
Médio = 8.041,16
Máximo (6,05%) = 8.527,92

Valor Total:
Mínimo = 5.886.047,39
Médio = 6.242.351,98
Máximo = 6.620.225,04

Intervalo Predição:
Mínimo = 4.644.972,70
Máximo = 8.389.060,78
Minimo (25,59%) = 5.983,48
Máximo (34,39%) = 10.806,47

Campo de Arbítrio:
RL Mínimo = 6.834,99
RL Máximo = 9.247,33

ANEXO IV

TABELA DEMONSTRATIVA DA ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

SCN QD. 01 BLOCO F, ED. AMERICA OFFICE TOWER, SALA 512 BRASÍLIA/DF
CEP: 70.340-908 - Contato: LUIS GUSTAVO (61) 9214-5156/3031-1612
E-mail: angularis.engenharia@gmail.com

TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO					
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	3
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	17
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 de Fundamentação do Laudo					III

ANEXO V

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

MATRÍCULA — REGISTROS E AVERBAÇÕES | ANOTAÇÕES

MATRICULA Nº 40.233.-

IMÓVEL: Subloja do Prédio edificado sobre os Lotes números 14, 15 e 16, do Bloco "C", da Quadra nº 513, do SCR/SUL, desta Capital, situada no subsolo e servida de uma escada de acesso ao térreo, contendo salão, dois depósitos, copa, dois banheiros, reservatórios inferiores e depósito dos Apartamentos, com a área privativa de 237,5135m2, área de uso comum de 35,8765m2, área construída de 273,3900m2, e a fração ideal do terreno de 0,122722.- Proprietária: SIMAC AUTOMÓVEIS S/A., com sede nesta Capital,CGC nº 01913490/0001-80.-Registro anterior: Matrícula nº 28.638, R-4 e Av.9, deste Livro.-Dou fé.-Brasília, 25 de outubro de 1982.-

Moacir Gangana Filho - Técnico Judiciário

R-1-40.233 - COMPRA E VENDA.-Transmitente: SIMAC AUTOMÓVEIS S/A., qualificada na Matrícula.-Adquirente: BANCO REGIONAL DE BRASÍLIA S/A "BRB", com sede nesta Capital, CGC nº 00000208/0001-00.-Título: Escritura de 23 de setembro de 1982, fls. 79, Livro número 1091, do 1º Ofício de Notas local.-Valor: CR$42.000.000,00, nele incluído o de outro imóvel.-Consta do título a guia nº 012382 do imposto "I.Vivus"; as Certidões Negativas do GDF nºs. 43258 e 43259, e o C.Q. do IAPAS nº 986899.-Dou fé.-Brasília, 25 de outubro de 1982.-

Moacir Gangana Filho - Técnico Judiciário

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 11,78

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br
Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

SOLICITADO POR: BRB S/A - CPF/CNPJ: ***.002.080-** DATA: 16/09/2024 15:41:05 - VALOR: R$ 11,78

MATRÍCULA — REGISTROS E AVERBAÇÕES | ANOTAÇÕES

MATRICULA Nº 40234.-

IMÓVEL: Loja do Prédio edificado sobre os Lotes números 14, 15 e 16, do Bloco C, da Quadra nº 513, do SCR/SUL, desta Capital, situada no térreo, contendo um salão, dois banheiros, lixeira, hall social e escada de acesso aos pavimentos superiores, com a área privativa de 538,7938m2, área de uso comum de 31,3843m2, área - construída de 620,1781m2, e a fração ideal do terreno de 0,278390 Proprietária: SIMAC AUTOMÓVEIS S/A., com sede nesta Capital, CGC nº 01913490/0001-80.-Registro anterior: Matrícula nº 28.638, R-4 e Av.9, deste Livro.-Dou fé.-Brasília, 25 de outubro de 1982.-

Moacir Gangana Filho - Técnico Judiciário

R-1-40234 - COMPRA E VNEDA.-Transmitente: SIMAC AUTOMÓVEIS S/A., qualificada na Matrícula.-Adquirente: BANCO REGIONAL DE BRASÍLIA S/A-"BRB", com sede nesta Capital, CGC nº 00000208/0001-00.-Título: Escritura de 23 de setembro de 1982, fls. 79, Livro número 1091, do 1º Ofício de Notas local.-Valor: CR$42.000.000,00, nele incluído o de outro imóvel.-Consta do título a guia nº 012382 do imposto "I.Vivus";as Certidões Negativas do GDF nºs. 43258 e - 43259,e o CQ. do IAPAS nº 986899.-Dou fé.-Brasília, 25 de outubro de 1982.-

Moacir Gangana Filho - Técnico Judiciário

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 11,78

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br
Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

SOLICITADO POR: BRB S/A - CPF/CNPJ: ***.002.080-** DATA: 16/09/2024 15:42:57 - VALOR: R$ 11,78