
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



Razão social/Contratante:

MEGA LEILOES GESTOR JUDICIAL

CNPJ:

10.915.046/0001-94;

Finalidade:

Avaliação de Imóvel Urbano;

Objetivo:

Determinação do Valor de Mercado;

Objeto da avaliação:

Área Industrial.

Localização:

Rodovia BR-482, s/n, Zona Rural – Rive - ES.

EMPRESA

- **Razão social:** ProVale Engenharia de Avaliações LTDA-ME.;
- **CNPJ:** 27.338.940/0001-41;
- **CREA/SP:** 2099607;
- **Responsável técnico:** André Nunes Oliveira;
- **CREA/SP:** 5069860640;

NORMAS TÉCNICAS

A empresa é amparada pela Lei Federal nº 5.194 de 24 de setembro de 1966 e pelas resoluções n.ºs 218/73 e 345/90 do CONFEA¹, permitindo que seus engenheiros sejam responsáveis técnicos pelo laudo elaborado.

Os laudos são executados seguindo as normas estabelecidas pela ABNT². A norma da ABNT que contempla a avaliação de imóveis é NBR³ 14.653, que está dividida em 7 partes. As partes utilizadas para imóveis urbanos é a NBR 14.653-1 (Procedimentos Gerais) e NBR 14.653-2 (Imóveis Urbanos).

¹ CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;

² ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;

³ NBR – Norma Brasileira.

SUMÁRIO

1 RESUMO DA AVALIAÇÃO	4
2 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL;	4
3 VISTORIA	5
4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	5
4.1 ASPECTOS GERAIS	5
4.2 INFRAESTRUTURA URBANA	6
4.3 EQUIPAMENTOS URBANOS	6
5 DOCUMENTAÇÃO, PRESSUPOSTO E RESSALVAS	6
6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	7
6.1 LOCALIZAÇÃO	7
6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	8
7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO	9
8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO	9
8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO	9
8.1.1 LEVANTAMENTO DE DADOS	9
8.1.2 TRATAMENTO DE DADOS	10
8.2 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO	11
8.2.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO.....	11
8.2.1.1 GRAU ATINGIDO	12
8.2.2 GRAU DE PRECISÃO	12
9 ANEXOS	13
9.1 DOCUMENTAÇÃO	14
9.2 DADOS DE MERCADO	21
9.3 MEMORIAL DE CÁLCULO	22

1 RESUMO DA AVALIAÇÃO

ITENS	VALORES
Valor de Mercado	R\$ 510.000,00 (Quinhentos e Dez Mil Reais)

Metodologia:	Tratamento de dados:
Comparativo Direto de Dados de Mercado	Dados
Grau de Fundamentação:	Grau de Precisão:
Grau I	Grau III

2 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL;

São Paulo, 19 de Maio de 2025.



Eng. Civil André Nunes Oliveira
Responsável Técnico e Legal
CREA: 5069860640

3 VISTORIA

Não foi possível fazer a vistoria interna do imóvel. Para o desenvolvimento do laudo foi utilizado mapas para desenvolvimento do trabalho.

Em relação ao imóvel, a vistoria tem o intuito de verificar a localização, a existência, as condições, a situação, a vocação e etc.

Já na região, a inspeção indicará a infraestrutura urbana, equipamentos urbanos, condições de acesso, características e ofertas de imóveis ao redor.

4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS GERAIS

De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), instituto público voltado para estudos estatísticos dos municípios brasileiros. Seguem algumas informações do município onde se encontra o imóvel avaliando.

Alegre - ES

- Área: 756.860 km² (2024);
- População Estimada: 29.177 m²bitantes (2024);
- Densidade demográfica: 38,55 m²bitantes/km² (2022);
- PIB per capita: R\$ 19.255,36 (2021);
- IDH-M: 0,721 (2010)

4.2 INFRAESTRUTURA URBANA

A região possui infraestrutura necessária para se ter uma satisfatória qualidade de vida e consequentemente de trabalho. A Zona Rural em questão contempla sistema viário com vias de pavimentação asfáltica, transporte público, coleta de resíduos, rede de água, rede elétrica, rede de esgoto e rede telefônica/Internet/TV.

4.3 EQUIPAMENTOS URBANOS

A região possui serviços que auxiliam na comodidade e saúde do cidadão. A Zona Rural em questão contempla equipamentos urbanos comerciais (Supermercado, rede bancária, shopping e comércio local), de saúde (Clínicas e Postos), de lazer (Praças e Parques) e religioso (Igreja).

5 DOCUMENTAÇÃO, PRESSUPOSTO E RESSALVAS

Foi disponibilizado cópia da matrícula número 9.540, expedida pelo Registro Geral de Imóveis da cidade de Alegre - ES. Cópia do referido documento encontra-se anexo ao laudo.

Cabe ressaltar que a documentação é utilizada apenas para complemento da vistoria realizada, auxiliando na descrição do imóvel, não sendo de nossa responsabilidade a verificação da situação legal do imóvel.

Durante a realização dos trabalhos periciais, constatou-se que as certidões imobiliárias extraídas foram disponibilizadas de forma incompleta. Especificamente, não foi possível acessar a íntegra das averbações constantes nas matrículas dos imóveis, o que pode incluir informações relevantes, tais como gravames existentes, restrições ou alterações na titularidade.

Dessa forma, registra-se que a análise técnica foi realizada com base na documentação efetivamente disponibilizada nos autos até o momento. Eventuais informações omitidas nas certidões podem impactar, ainda que de forma pontual, na caracterização jurídica ou na avaliação do imóvel, razão pela qual esta limitação é expressamente consignada no presente laudo, por cautela técnica e metodológica

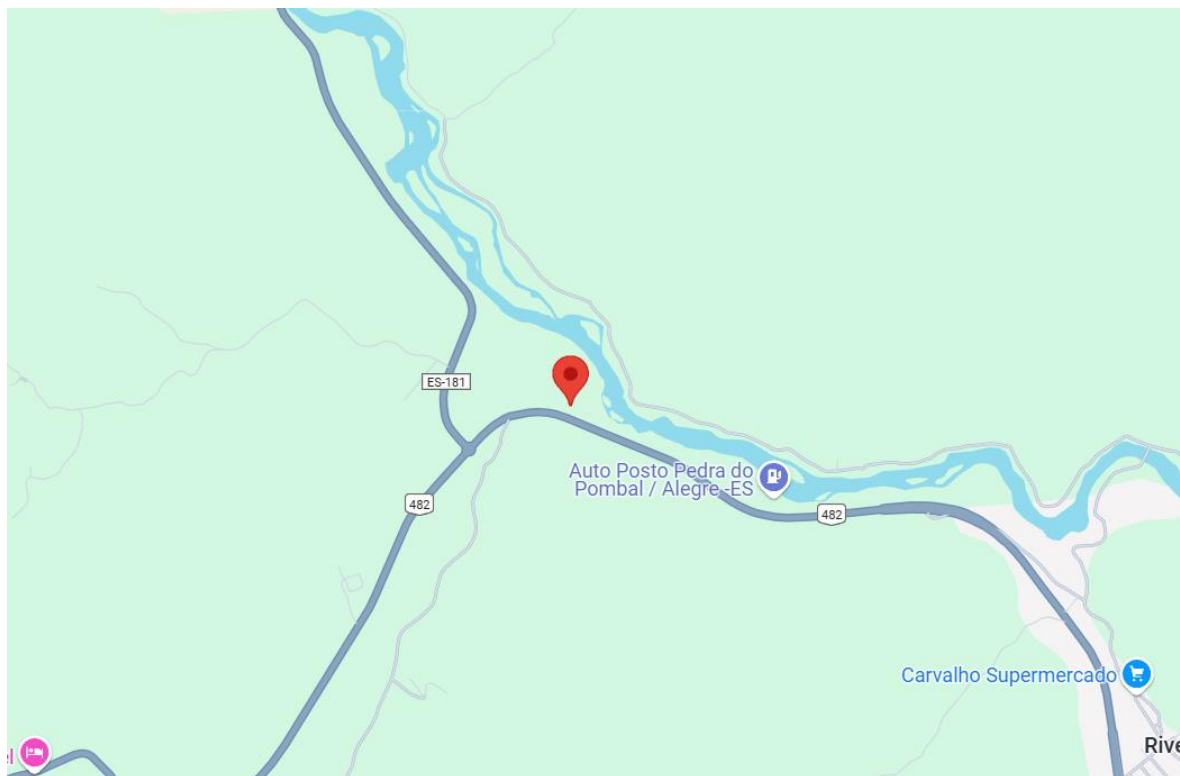
6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

6.1 LOCALIZAÇÃO

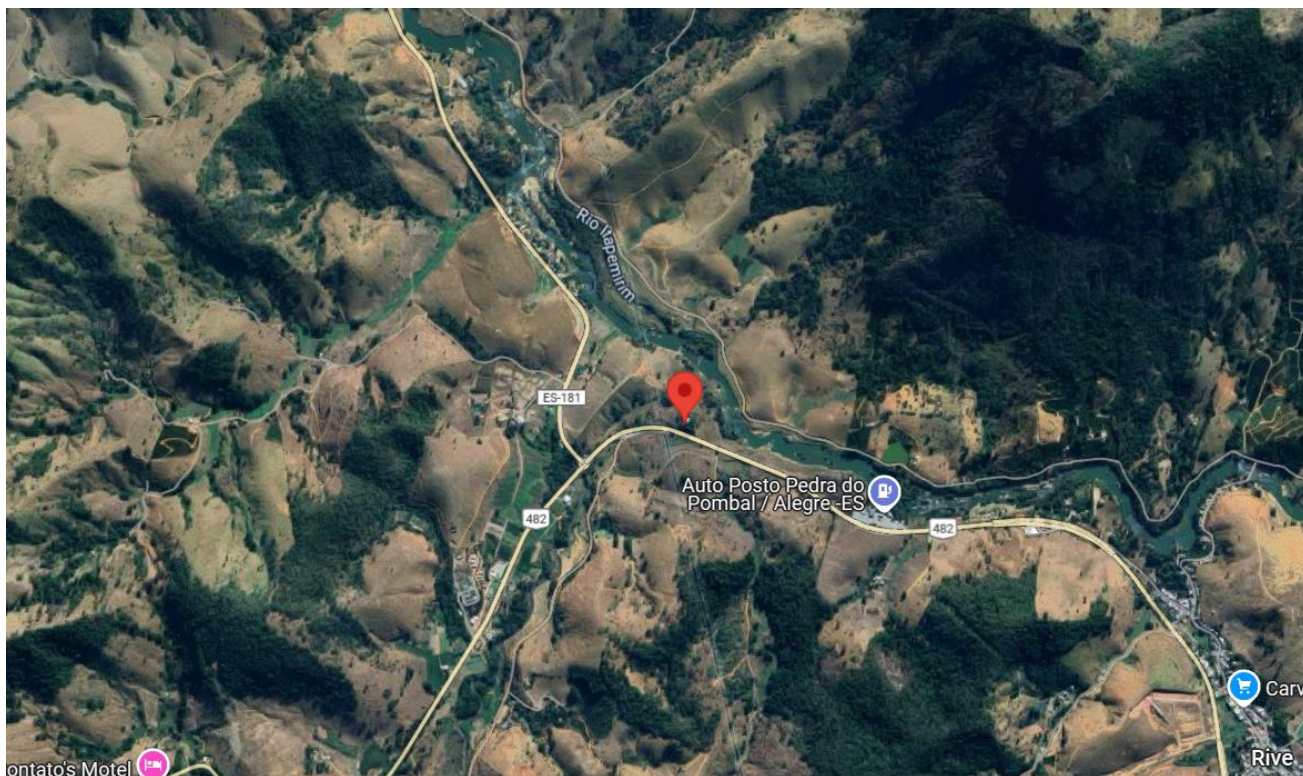
O imóvel sob avaliação está localizado na Rodovia BR-482, s/n, Zona Rural, na cidade de Rive - ES. A via arterial do avaliando é considerada de intensidade moderada e recebe pavimentação de asfáltica.



DETALHES DA VIA DE ACESSO AO IMÓVEL



Mapa de Localização



Vista Aérea do Imóvel

6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel sobe avaliação trata-se de uma área, que possui 6.400,00m², suas edificações não possuem valor comercial. Com frente para a Rodovia BR-482, que liga as demais cidades da região

6.2.3 Detalhes do terreno

Formato:	Cota:	Superfície:
Irregular	No nível do logradouro	Seca
Topografia:	Posição/Situação:	Frente (m)*:
Semiplana	Meio de Quadra	N/D

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel apresenta algumas características intrínsecas que devem ser levantadas. Possui localização estratégica em região dotada de boa infraestrutura. Possui fácil acesso as demais regiões da cidade.

Referente as características intrínsecas o imóvel é favorecido devido as suas amplas dimensões de terreno, topografia semiplana, via de acesso e posição de meio de quadra. As edificações não possuem valor comercial.

Observando o mercado e contatos com imobiliárias da região, é possível encontrar um número médio de ofertas e transações de imóveis semelhantes ao avaliando na região.

Portanto, o desempenho de mercado é tratado como normal, sendo absorvido pelo mercado a médio/longo prazo. Baseado no mercado, nas características da região e nas características do imóvel, o diagnóstico de mercado torna-se favorável.

8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO

8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

O Método utilizado é o Comparativo Direto de Dados de Mercado, que é uma metodologia de avaliação indicada pela NBR 14.653. A técnica contempla as características dos dados de mercado coletados pelo engenheiro avaliador e que, posteriormente, serão comparados com as características do imóvel avaliando.

De acordo com a NBR 14.653, o tratamento de informações pode ser realizado de duas formas, por Tratamento Científico (Estatística Inferencial) ou por Tratamento de Fatores (Homogeneização). Os dois procedimentos devem ser enquadrados no grau de fundamentação e precisão, que são classificados de acordo com os requisitos propostos pela norma.

8.1.1 Levantamento de Dados

A NBR 14.653 fornece algumas recomendações para a realização de uma busca de dados adequada.

De acordo com a norma, primeiramente, deve ser feita uma análise do mercado na região do imóvel avaliando, caracterizando e delimitando. Na pesquisa, o engenheiro deve coletar, na medida do possível, o maior número de imóveis com características similares às do avaliando e selecionar as variáveis com maior influência na formação do valor de mercado do imóvel avaliando.

As variáveis podem ser dependentes e independentes.

8.2.1.2.1 “Variável dependente: Para a especificação correta da variável dependente, é necessária uma investigação no mercado em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços (por exemplo, preço total ou unitário, moeda de referência, formas de pagamento) bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida”.

8.2.1.2.2 “Variáveis independentes: As variáveis independentes referem-se às características físicas (por exemplo, área, frente), de localização (como bairro, logradouro, distância ao polo de influência, entre outros) e econômicas (como oferta ou transação, época e condição do negócio - à vista ou a prazo). As variáveis devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes na explicação do comportamento da variável explicada e vice-versa”.

Assim, é possível obter amostras que explicam melhor o comportamento do mercado na região do avaliando e realizar uma análise apropriada.

Para o laudo em questão, entramos em contato com imobiliárias, corretores, cidadãos da região e banco de dados interno são obtidas informações de imóveis ofertados ou transacionados com características semelhantes ao imóvel avaliando. Os dados dos elementos amostrais se encontram anexo ao laudo.

8.1.2 Tratamento de Dados

Na etapa de tratamento de dados é recomendado pela norma, a análise dos dados de mercado e a elaboração gráficos que mostram, de forma simplificada, sem considerar todas as informações disponíveis, as relações das amostras de acordo com as variáveis de cada uma.

Pelos gráficos é possível identificar a correlação das amostras, a variação das características de cada amostra e do avaliando, anormalidades e outras propriedades. Pelo gráfico de Preços observados x Valores Estimados é possível verificar um maior poder de predição do modelo estatístico, que ocorre quando os pontos se encontrarem próximos da bissetriz do primeiro quadrante.

Para o laudo em questão, utilizamos o método de Tratamento Científico, que trata os dados de mercado com o uso de metodologia científica, resultando em um modelo baseado no comportamento

do mercado, obtendo, por fim, o valor de mercado do imóvel avaliando. O memorial de cálculo se encontra anexo ao laudo.

8.2 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

8.2.1 Grau de Fundamentação

Tabela 5 - Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Item	Descrição	Graus		
		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 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 (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%	3%

8.2.1.1 Grau atingido

- Pontos: 12

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	12	6
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.

8.2.2 Grau de precisão

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de utilização de inferência estatística.

Descrição	Graus		
	III	II	I
	☐	☒	☐
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central.	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

9 ANEXOS

9.1 VISTORIA



Detalhes Externos

9.2 DOCUMENTAÇÃO

REGISTRO GERAL		Matrícula N° 9.540	-Folha N° 01	-Livro N° 2 AU
IMÓVEL - situado no distrito de Rive, neste município de Alegre - ES, constante de uma área de terras medindo 6.400,00 m² (seis mil e quatrocentos metros quadrados), com 80,00m de frente e fundos por 80,00m de lados, confrontando ao norte com Maria José Junger de Castro, ao sul com Maria José Junger de Castro, a leste com Maria José Junger de Castro e a oeste com a rodovia asfaltada Alegre - Cachoeiro, contendo um posto de resfriamento de leite, com acesso por uma rampa calçada com paralelepípedos e de frente para a Rodovia, com uma sala para inspeção, com dois banheiros e dois boxes para banho, um escritório, uma sala servindo como almoxarifado, um refeitório, uma sala para vendas de produtos e seguindo uma linha até aos fundos possui um outro complexo contendo um galpão para plataforma e recepção de latões, uma sala de laboratório, uma plataforma de resfriamento, uma sala de máquinas e anexo a esta existe uma casa de caldeira e uma sala para estação de tratamento de água, sendo a construção de alvenaria, paredes de tijolos, estrutura em concreto armado, piso misto - cimentado e cerâmica, esquadrias em alumínio, cobertura em telha metálica, com instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, com a área de construção igual a 445,64 m² (quatrocentos e quarenta e cinco metros e sessenta e quatro decímetros quadrados), sendo 421,14 m² de construção e 24,50 m² em ampliação. // PROPRIETÁRIA - PRODUTOS ALIMENTÍCIOS FLEISCHMANN E ROYAL LTDA., CGC nº 33.033.028/00-01-84, com sede na Av. Pedro II, 250, Rio de Janeiro - RJ. // REGISTRO ANTERIOR - Livro 2-AG, nº 1-6525, fls. 04, datado de 11/07/1989 - Alegre - ES, 11 de julho de 2002. Oficial do Registro (Ass. Olga Maria Gama Barreto). // Av.01-9.540 - ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL, feita em 11 de julho de 2002, referente ao imóvel matriculado. Procedeu-se a esta averbação, em virtude de requerimento devidamente legalizado, de Produtos Alimentícios Fleischmann e Royal S.A., por seu procurador, Claudio Festri, brasileiro, casado, advogado, OAB/SP nº 130.545, CPF nº 169.145.498-26, segundo promissa lavrada no Livro 130-P, fls. 170, página 1 do Cartório do Tabelionato e Registro Civil Portão, Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, do Tabelião Marcelo Rodrigo Martins Silverio, para constar a transformação do requerente em SOCIEDADE ANÔNIMA, passando a denominar-se PRODUTOS ALIMENTÍCIOS FLEISCHMANN E ROYAL S.A., conforme ata de Assembleia Geral de Transformação realizada em 18 de fevereiro de 2002, que foi apresentada, com sede à Av. Presidente Kennedy 2511, cidade de Curitiba, Estado do Paraná, inscrita no CNPJ sob nº 33.033.028/0001-84, cujos documentos ficam arquivados em Cartório, Alegre 11 de julho de 2002. Oficial do Registro (Ass. Olga Maria Gama Barreto). // Av.02-9.540 - ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL, feito em 21.11.2002, referente ao imóvel matriculado. Procedeu-se a esta averbação em virtude de requerimento devidamente legalizado, de KRAFT FOODS BRASIL S/A., por seu procurador Ciro Oliveira Leão, brasileiro, casado, contador, RG CRC/RJ 047811/0-6 e CPF nº 303.756.577-20, segundo substabelecimento de procuração registrada no Livro B-6, sob nº 2.435, fls. 16vº, em 21.11.2002 no Cartório de Registro de Títulos e Documentos desta cidade, para constar que SOCIEDADE ANÔNIMA Produtos Alimentícios Fleischmann e Royal S.A., passou a denominar-se KRAFT FOODS DO BRASIL S/A., com sede na Av. Presidente Kennedy, 2.511, na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, inscrita no CNPJ sob nº 33.033.028/0001-84, conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 31 de julho de 2002, que ficam arquivados neste Cartório. Alegre - ES, 21 de novembro de 2002. Oficial do Registro (Ass. Olga Maria Gama Barreto). // R.03-9.540 - COMPRA E VENDA, feito em 11 de dezembro de 2009, referente ao imóvel matriculado. Nos termos da Escritura Pública lavrada no Lº 2.638, fls. 071/078 em 24.07.2009 por Manoel Celestino dos Santos Nicolau, Substituto do Tabelião do 12º Tabelião de Notas de São Paulo, SP, Comarca de São Paulo, ES, Kraft Foods Brasil S.A., com sede em Curitiba, Estado do Paraná, à Av. Presidente Kennedy nº 2.511, parte, CNPJ nº 33.033.028/0001-84, NIRE 41300020116, representada por seus procuradores Felipe Zorzan Alves, RG nº 25.397.423-9-SSP/SP e CPF/MF				

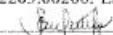
REGISTRO GERAL			
Matrícula Nº	9.540	-Folha Nº	01
-VERSO			
nº 270.530.348-01, e, Amanda Baptista Rodrigues, RG nº 27.040.116-7-SSP/SP e CPF/MF nº 293.137.258-78 ambos brasileiros, solteiros, maiores, advogados, residentes e domiciliados à Rua Bela Cintra, nº 904, 8º e 9º andares, Cerqueira César, na Capital de São Paulo - SP, vendeu o Imóvel objeto da matrícula a PARMALAT BRASIL S.A., INDUSTRIA DE ALIMENTOS, com sede na Capital de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.384, 1º andar, Jardim Paulistano, CNPJ/MF nº 89.940.878/0001-10, NIRE 35300171161, representada por seus diretores Othniel Rodrigues Lopes, engenheiro, RG nº 4.833.214 e CPF/MF nº 878.586.148-00, e, Arthur Gilberto Voorshuys, economista, RG nº 1.460.209-SSP/PR e CPF/MF nº 374.641.329-04, brasileiros, ambos casados, residentes e domiciliados à av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.384, 1º andar, na Capital de São Paulo - SP. Apresentado o comprovante do recolhimento do ITBI no valor de R\$ 2.024,61, pagos através do DAM nº 331/09 em 22.10.2009, imóvel avaliado era R\$ 100.000,00. Alegre - ES, 11 de dezembro de 2009. Oficial do Registro (Ass. Olga Maria Gama Barreto) //11/11/11 R.04-9.540 - COMPRA E VENDA, feito em 11 de dezembro de 2009, referente ao imóvel matriculado. Nos termos da Escritura Pública lavrada no Lº 2.638, fls. 079/086 em 24.03.2009 por Manoel Celestino dos Santos Nicolau, Substituto do Tabelião do 12º Tabelião de Notas de São Paulo - SP, e Eduardo de São Paulo, ES, PARMALAT BRASIL S.A., INDUSTRIA DE ALIMENTOS, com sede na Capital de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.384, 1º andar, Jardim Paulistano, CNPJ/MF nº 89.940.878/0001-10, NIRE 35300171161, representada por seus diretores Othniel Rodrigues Lopes, engenheiro, RG nº 4.833.214 e CPF/MF nº 878.586.148-00, e Arthur Gilberto Voorshuys, economista, RG nº 1.460.209-SSP/PR e CPF/MF nº 374.641.329-04, brasileiros, ambos casados, residentes e domiciliados à av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.384, 1º andar, na Capital de São Paulo - SP, vendeu o imóvel objeto da matrícula a LATICÍNIOS BOM GOSTO S.A., com sede na Av. Sete de Setembro, nº 3.384, Bairro de São Paulo, cidade de Tapejara, Estado do Rio Grande do Sul, CNPJ/MF nº 94.679.479/0001-88, NIRE 43300047920, representada pelo Diretor Presidente Wilson Zanatta, brasileiro casado, empresário, RG nº 7018005591-SSP-RS e CPF/MF nº 337.647.000-68, residente e domiciliado em Tapejara, RS, à Rua Michelino Chimango, nº 535, Centro, Apresentado o comprovante do recolhimento do ITBI no valor de R\$ 2.024,61, pagos através do DAM nº 331/09 em 22.10.2009, imóvel avaliado em R\$ 100.000,00. Alegre - ES, 17 de dezembro de 2009. Oficial do Registro (Ass. Olga Maria Gama Barreto) //11/11/11 Av.05-9.540 - PENHORA, data de 14/05/2019, Protocolo 52.686. PENHORA. Nos termos do Ofício-PDPE nº 198/2019, expedido em 03/04/2019 pelo Procurador do Estado de Porto Alegre - ES, Everton Vicira Coradini, OAB-RS: 56.804, instruído com Termo de Reatuação de bem à Penhora e Certidão para Registro de Penhora datados de 27/03/2019, assinado pelo Adv. Geisse da Cunha Reis e Termo de Acordo datado de 06/09/2018, foi determinado a penhora sobre o imóvel objeto da presente matrícula. //11/11/11 PROCESSO nº 001/1.15.0184366-5 e 001/1.07.0297215-4(CNJ:2972151-96.2007.8.21.0001), 7a Vara da Fazenda Pública do Foro Central de Porto Alegre - RS. //11/11/11 NATUREZA: Ação Monitoria - Fase de cumprimento de sentença. //11/11/11 RÉU: Sucessão de Maria de Lourdes dos Santos Behenck. //11/11/11 VALOR DA EXECUÇÃO: R\$ 913.976,73, atualizado até 28/08/2018. O referido é verdade e dou fé. Emolumentos: Isento. Selo de Fiscalização: 021469.FCK1902.000337. Alegre - ES, 14 de maio de 2009. Eu, (Ass. Edvânia Miotto Leite Catabriga), Oficial Substituta, subscrevo. //11/11/11 Av.06-9.540 - RESTAURAÇÃO DA MATRÍCULA - Na presente data a matrícula foi restaurada pelo oficial, com transporte dos atos anteriores e arquivamento da ficha original. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Alegre, ES, 23 de Maio de 2022. Eu, <u>Edvânia Miotto Leite Catabriga</u> (Edvânia Miotto Leite Catabriga), Oficial Substituta, subscrevo. //11/11/11 Av.07-9.540. Protocolo nº 54.685 em 29 de julho de 2022. //11/11/11 INDISPONIBILIDADE - Conforme Provimento nº 39/2014, do Conselho Nacional de Justiça, em consulta a Central			

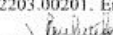
 Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

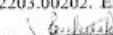
 **CNM: 021469.2.0009540-09**

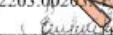
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Cartório do 1º Ofício «Registro Geral de Imóveis de Alegre» ES
Franklin Monteiro Estrella
Oficial

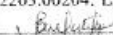
REGISTRO GERAL	Matrícula Nº	-Folha Nº	-Livro Nº
	9.540	02	2 AU

Nacional de Indisponibilidade de Bens, protocolo nº 202007.0916.01222282-IA-090, consta a Indisponibilidade em nome de **LATICÍNIOS BOM GOSTO S.A.**, inscrito no CNPJ/MF nº 94.679.479/0001-88, oriundo do processo nº 0003687120178210060 da 2ª VARA E JECRIMA de PANAMBI-RS. A averbação deixou de ser lançada na presente matrícula, tendo sido feita nesta data, conforme preceitua o §1º do Art. 213, da Lei 6.015/73. Selo de Fiscalização: 021469.PQG2203.00200. Emolumentos: Gratuito. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Alegre-ES, 02 de agosto de 2022. Eu  (Edvania Miotto Leite Catabriga), Oficial Substituta, subscrevo. //

Av.08-9.540. Protocolo nº 54.686 em 29 de julho de 2022. //
INDISPONIBILIDADE - Conforme Provimento nº 39/2014, do Conselho Nacional de Justiça, em consulta a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, protocolo nº 202110.2914.01886755-IA-120, consta a Indisponibilidade em nome de **LATICÍNIOS BOM GOSTO S.A.**, inscrito no CNPJ/MF nº 94.679.479/0001-88, oriundo do processo nº 50000579220178210060 da 2ª VARA E JECRIMA de PANAMBI-RS. A averbação deixou de ser lançada na presente matrícula, tendo sido feita nesta data, conforme preceitua o §1º do Art. 213, da Lei 6.015/73. Selo de Fiscalização: 021469.PQG2203.00201. Emolumentos: Gratuito. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Alegre-ES, 02 de agosto de 2022. Eu  (Edvania Miotto Leite Catabriga), Oficial Substituta, subscrevo. //

Av.09-9.540. Protocolo nº 54.687 em 29 de julho de 2022. //
INDISPONIBILIDADE - Conforme Provimento nº 39/2014, do Conselho Nacional de Justiça, em consulta a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, protocolo nº 202011.1916.01400546-IA-960, consta a Indisponibilidade em nome de **LATICÍNIOS BOM GOSTO S.A.**, inscrito no CNPJ/MF nº 94.679.479/0001-88, oriundo do processo nº 50003817720208210060 da 2ª VARA E JECRIMA de PANAMBI-RS. A averbação deixou de ser lançada na presente matrícula, tendo sido feita nesta data, conforme preceitua o §1º do Art. 213, da Lei 6.015/73. Selo de Fiscalização: 021469.PQG2203.00202. Emolumentos: Gratuito. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Alegre-ES, 02 de agosto de 2022. Eu  (Edvania Miotto Leite Catabriga), Oficial Substituta, subscrevo. //

Av.10-9.540. Protocolo nº 54.688 em 29 de julho de 2022. //
INDISPONIBILIDADE - Conforme Provimento nº 39/2014, do Conselho Nacional de Justiça, em consulta a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, protocolo nº 202011.1916.01400512-IA-710, consta a Indisponibilidade em nome de **LATICÍNIOS BOM GOSTO S.A.**, inscrito no CNPJ/MF nº 94.679.479/0001-88, oriundo do processo nº 50000561020178210060 da 2ª VARA E JECRIMA de PANAMBI-RS. A averbação deixou de ser lançada na presente matrícula, tendo sido feita nesta data, conforme preceitua o §1º do Art. 213, da Lei 6.015/73. Selo de Fiscalização: 021469.PQG2203.00203. Emolumentos: Gratuito. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Alegre-ES, 02 de agosto de 2022. Eu  (Edvania Miotto Leite Catabriga), Oficial Substituta, subscrevo. //

Av.11-9.540. Protocolo nº 54.689 em 29 de julho de 2022. //
INDISPONIBILIDADE - Conforme Provimento nº 39/2014, do Conselho Nacional de Justiça, em consulta a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, protocolo nº 202011.1916.01400486-IA-450, consta a Indisponibilidade em nome de **LATICÍNIOS BOM GOSTO S.A.**, inscrito no CNPJ/MF nº 94.679.479/0001-88, oriundo do processo nº 50004285120208210060 da 2ª VARA E JECRIMA de PANAMBI-RS. A averbação deixou de ser lançada na presente matrícula, tendo sido feita nesta data, conforme preceitua o §1º do Art. 213, da Lei 6.015/73. Selo de Fiscalização: 021469.PQG2203.00204. Emolumentos: Gratuito. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Alegre-ES, 02 de agosto de 2022. Eu  (Edvania Miotto Leite Catabriga), Oficial Substituta, subscrevo. //

Av.12-9.540. Protocolo nº 54.690 em 29 de julho de 2022. //
INDISPONIBILIDADE - Conforme Provimento nº 39/2014, do Conselho Nacional de Justiça, em consulta a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, protocolo nº 202205.0314.02125798-IA-490, consta a Indisponibilidade em

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/06/2025 às 17:28, sob o número 0029176-44.2025.8.26.0100 e código Vb0YuWEA. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código Vb0YuWEA.

 Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis				CNM: 021469.2.0009540-09	
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL ESTADO DO ESPÍRITO SANTO Cartório do 1º Oficial - Registro Geral de Imóveis de Alegre-ES Franklin Monteiro Estrella Oficial					
REGISTRO GERAL	Matrícula Nº 9.540	-Folha Nº 03	-Livro Nº 2 AU		
nome de LATICÍNIOS BOM GOSTO S.A., inscrito no CNPJ/MF nº 94.679.479/0001-88, oriundo do processo nº 50000406620158210047 da 2ª VARA CÍVEL E JIJ de ESTRELA-RS. A averbação deixou de ser lançada na presente matrícula, tendo sido feita nesta data, conforme preceitua o §1º do Art. 213, da Lei 6.015/73. Selo de Fiscalização: 021469.PQG2203.00213. Emolumentos: Gratuito. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Alegre-ES, 02 de agosto de 2022. Eu <u>Edvania Miotto Leite Catabriga</u> (Edvania Miotto Leite Catabriga), Oficial Substituta, subscrevo. //					
Av.18-9.540. Protocolo nº 54.696 em 29 de julho de 2022. // INDISPONIBILIDADE - Conforme Provimento nº 39/2014, do Conselho Nacional de Justiça, em consulta a Central Nacional de Disponibilidade de Bens, protocolo nº 202011.1916.01400501-IA-050, consta a Indisponibilidade em nome de LATICÍNIOS BOM GOSTO S.A., inscrito no CNPJ/MF nº 94.679.479/0001-88, oriundo do processo nº 50000587720178210060 da 2ª VARA E JECRIMA de PANAMBI-RS. A averbação deixou de ser lançada na presente matrícula, tendo sido feita nesta data, conforme preceitua o §1º do Art. 213, da Lei 6.015/73. Selo de Fiscalização: 021469.PQG2203.00215. Emolumentos: Gratuito. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Alegre-ES, 02 de agosto de 2022. Eu <u>Edvania Miotto Leite Catabriga</u> (Edvania Miotto Leite Catabriga), Oficial Substituta, subscrevo. //					
Av.19-9.540. Protocolo nº 54.697 em 29 de julho de 2022. // INDISPONIBILIDADE - Conforme Provimento nº 39/2014, do Conselho Nacional de Justiça, em consulta a Central Nacional de Disponibilidade de Bens, protocolo nº 202011.1916.01400453-IA-870, consta a Indisponibilidade em nome de LATICÍNIOS BOM GOSTO S.A., inscrito no CNPJ/MF nº 94.679.479/0001-88, oriundo do processo nº 50004501220208210060 da 2ª VARA E JECRIMA de PANAMBI-RS. A averbação deixou de ser lançada na presente matrícula, tendo sido feita nesta data, conforme preceitua o §1º do Art. 213, da Lei 6.015/73. Selo de Fiscalização: 021469.PQG2203.00216. Emolumentos: Gratuito. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Alegre-ES, 02 de agosto de 2022. Eu <u>Edvania Miotto Leite Catabriga</u> (Edvania Miotto Leite Catabriga), Oficial Substituta, subscrevo. //					
Av.20-9.540. Protocolo nº 54.698 em 29 de julho de 2022. // INDISPONIBILIDADE - Conforme Provimento nº 39/2014, do Conselho Nacional de Justiça, em consulta a Central Nacional de Disponibilidade de Bens, protocolo nº 202011.1916.01400443-IA-050, consta a Indisponibilidade em nome de LATICÍNIOS BOM GOSTO S.A., inscrito no CNPJ/MF nº 94.679.479/0001-88, oriundo do processo nº 50004519420208210060 da 2ª VARA E JECRIMA de PANAMBI-RS. A averbação deixou de ser lançada na presente matrícula, tendo sido feita nesta data, conforme preceitua o §1º do Art. 213, da Lei 6.015/73. Selo de Fiscalização: 021469.PQG2203.00218. Emolumentos: Gratuito. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Alegre-ES, 02 de agosto de 2022. Eu <u>Edvania Miotto Leite Catabriga</u> (Edvania Miotto Leite Catabriga), Oficial Substituta, subscrevo. //					
Av.21-9.540. Protocolo nº 54.699 em 29 de julho de 2022. // INDISPONIBILIDADE - Conforme Provimento nº 39/2014, do Conselho Nacional de Justiça, em consulta a Central Nacional de Disponibilidade de Bens, protocolo nº 202205.1316.02144767-IA-850, consta a Indisponibilidade em nome de LATICÍNIOS BOM GOSTO S.A., inscrito no CNPJ/MF nº 94.679.479/0001-88, oriundo do processo nº 50041536820188130439 da 4ª VARA CÍVEL de MURIAÉ-MG. A averbação deixou de ser lançada na presente matrícula, tendo sido feita nesta data, conforme preceitua o §1º do Art. 213, da Lei 6.015/73. Selo de Fiscalização: 021469.PQG2203.00220. Emolumentos: Gratuito. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Alegre-ES, 02 de agosto de 2022. Eu <u>Edvania Miotto Leite Catabriga</u> (Edvania Miotto Leite Catabriga), Oficial Substituta, subscrevo. //					
Av.22-9.540. Protocolo nº 54.700 em 29 de julho de 2022. // INDISPONIBILIDADE - Conforme Provimento nº 39/2014, do Conselho Nacional de Justiça, em consulta a Central Nacional de Disponibilidade de Bens, protocolo nº 202011.1916.01400480-IA-509, consta a Indisponibilidade em nome de LATICÍNIOS BOM GOSTO S.A., inscrito no CNPJ/MF nº 94.679.479/0001-88, oriundo do processo					

 Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis				 CNM: 021469.2.0009540-09	
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL ESTADO DO ESPÍRITO SANTO Cartório do 1º Ofício - Registro Geral de Imóveis de Alegre ES Franklin Monteiro Estrella Oficial					
REGISTRO GERAL	Matrícula Nº	9.540	-Folha Nº	03	-VERSO
nº 50004293620208210060 da 2ª VARA E JECRIMA de PANAMBI-RS. A averbação deixou de ser lançada na presente matrícula, tendo sido feita nesta data, conforme preceitua o §1º do Art. 213, da Lei 6.015/73. Selo de Fiscalização: 021469.PQG2203.00222. Emolumentos: Gratuito. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Alegre-ES, 02 de agosto de 2022. Eu  (Edvania Miotto Leite Catabriga), Oficial Substituta, subscrevo.					
Av.23-9.540. Protocolo nº 55.117 em 22 de março de 2023.					
PENHORA - Conforme Mandado de Registro de Penhora expedido pela Vara Judicial da Comarca de Catuípe-RS, em 22/09/2021, extraído dos autos do processo nº 091/1.15.0000238-6 (000389-22.2015.8.21.0091) (5000122-62.2015.8.21.0091), em que são partes: EXEQUENTE: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL e EXECUTADO: LATICÍNIOS BOM GOSTO S/A , foi determinado a penhora sobre o imóvel objeto da presente matrícula. Valor da dívida: R\$ 24.728,29 (vinte e quatro mil, setecentos e vinte e oito reais e vinte e nove centavos) atualizada até 20/01/2023. Selo de Fiscalização: 021469.PQS2301.00473. Emolumentos: R\$ 0,00; Taxas: R\$ 0,00; Total R\$ 0,00. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Alegre-ES, 24 de março de 2023. Eu  (Edvania Miotto Leite Catabriga), Oficial Substituta, subscrevo.					
Av.24-9.540. Protocolo nº 55.180 em 26 de abril de 2023.					
CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE - Conforme Provimento nº 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça, em consulta a Central Nacional de Disponibilidade de Bens, em nome de LATICÍNIOS BOM GOSTO S.A. , inscrito no CNPJ/MF nº 94.679.479/0001-88, a indisponibilidade da Av.08 , lançada em 25/04/2021, referente ao processo nº 50000579220178210060 conforme protocolo de cancelamento nº 202304.2514.02670322-TA-550. Selo de Fiscalização: 021469.PQS2301.01117. Emolumentos: Gratuito. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Alegre-ES, 27 de abril de 2023. Eu  (Edvania Miotto Leite Catabriga), Oficial Substituta, subscrevo.					
Av.25-9.540. Protocolo nº 55.211 em 16 de maio de 2023.					
CANCELAMENTO DA PENHORA - Conforme Decisão Oral datado de 24/05/2022 da 7ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central da Comarca de Porto Alegre-RS, Processo nº 001/1.07.0297215-4 (CNPJ: 2972151-96.2007.8.21.0004), em que são partes: Autor: Estado do Rio Grande do Sul, Réus: Sucessão de Maria de Lourdes dos Santos Bereznek, foi determinado o cancelamento da penhora objeto do Av.05 , da presente matrícula. Selo de Fiscalização: 021469.PQS2301.01774. Emolumentos: R\$ 0,00; Taxas: R\$ 0,00; Total R\$ 0,00. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Alegre-ES, 24 de maio de 2023. Eu  (Edvania Miotto Leite Catabriga), Oficial Substituta, subscrevo.					
Av.26-9.540. Protocolo nº 55.358 em 08 de agosto de 2023.					
INDISPONIBILIDADE - Conforme Provimento nº 39/2014, do Conselho Nacional de Justiça, em consulta a Central Nacional de Disponibilidade de Bens, protocolo nº 202308.0716.02852608-IA-060, consta a Indisponibilidade em nome de LATICÍNIOS BOM GOSTO S.A. , inscrito no CNPJ/MF nº 94.679.479/0001-88, oriundo do processo nº 50000579220178210060 da 2ª VARA E JECRIMA, PANAMBI-RS. Selo de Fiscalização: 021469.ZXR2302.01697. Emolumentos: Gratuito. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Alegre-ES, 10 de agosto de 2023. Eu  (Edvania Miotto Leite Catabriga), Oficial Substituta, subscrevo.					
Av.27-9.540. Protocolo nº 55.496 em 26 de setembro de 2023.					
INDISPONIBILIDADE - Conforme Provimento nº 39/2014, do Conselho Nacional de Justiça, em consulta a Central Nacional de Disponibilidade de Bens, protocolo nº 202309.2209.02942105-IA-409, consta a Indisponibilidade em nome de LATICÍNIOS BOM GOSTO S.A. , inscrito no CNPJ/MF nº 94.679.479/0001-88, oriundo do processo nº 50003363620148210011 da 2ª VARA CÍVEL DE CRUZ ALTA-RS. Selo de Fiscalização: 021469.LEX2303.01300. Emolumentos: Gratuito. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Alegre-ES, 28 de setembro de 2023.					

onr | Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
Cartório da 1ª Oficial - Registro Geral de Imóveis de Alegre-ES
Franklin Monteiro Estrela
Oficial

CNM: 021469.2.0009540-09

REGISTRO GERAL	Matrícula Nº 9.540	-Folha Nº 04	-Livro Nº 2 AU
----------------	--------------------	--------------	----------------

Eu, Edvania Miotto Leite Catabriga, (Edvania Miotto Leite Catabriga), Oficial Substituta, subscrevo. //

Av.28-9.540. Protocolo nº 55.575 em 06 de novembro de 2023. //

PENHORA - Conforme Ofício nº 1499/2023 de 01/11/2023, e Termo de Penhora de 31/10/2023, expedidos pela 1ª Vara de Execuções Fiscais Estaduais PROJUDI, Curitiba-PR, processo nº 0000240-39.2016.8.16.0185, em que são partes: **EXEQUENTE: DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM DO ESTADO DO PARANÁ** - DER CNPJ: 76.669.324/0001-89 e **EXECUTADO: LATICÍNIOS BOM GOSTO SA** CNPJ: 94.679.479/0001-88, foi determinado a penhora sobre o imóvel objeto da presente matrícula. Valor da causa: R\$ 65.333,64. Selo de Fiscalização: 021469.UZA2304.00709. Emolumentos: R\$ 0,00; Taxas: R\$ 0,00; Total R\$ 0,00. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÊ. Alegre-ES, 21 de novembro de 2023. Eu, Edvania Miotto Leite Catabriga, Oficial Substituta, subscrevo. //

Av.29-9.540. Protocolo nº 56.176 em 03 de outubro de 2024. //

INDISPONIBILIDADE - Conforme Art. 321 e seguintes do Provimento nº 130/14 do Código Nacional de Normas, e em consulta a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, protocolo nº 202501.0119.03615173-1A-456 consta a Indisponibilidade em nome de **LATICÍNIOS BOM GOSTO S.A.** CNPJ/MF nº 94.679.479/0001-88, oriundo do processo nº 50019121520158210016 do JUIZADO ESPECIAL CÍVEL, R\$ Selo de Fiscalização: 021469.ZRR2405.00596. Emolumentos: R\$; Taxas: R\$ 0,00; Total R\$ 0,00. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÊ. Alegre-ES, 09 de outubro de 2024. Eu, Edvania Miotto Leite Catabriga, Oficial Substituta, subscrevo. //

Av.30-9.540. Protocolo nº 56.395 em 10 de janeiro de 2025. //

INDISPONIBILIDADE - Conforme Art. 321 e seguintes do Provimento nº 149/CNJ Código Nacional de Normas, e em consulta a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, protocolo nº 202501.0913.03780738-1A-610 consta a Indisponibilidade em nome de **LATICÍNIOS BOM GOSTO S.A.** CNPJ/MF nº 94.679.479/0001-88, oriundo do processo nº 01387255/20138730439 de 1ª VARA JUIZ DE MURIAE - MG. Selo de Fiscalização: 021469.DWH2406.00738. Emolumentos: R\$ 0,00; Taxas: R\$ 0,00; Total R\$ 0,00. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÊ. Alegre-ES, 10 de janeiro de 2025. Eu, Edvania Miotto Leite Catabriga, Oficial Substituta, subscrevo. //

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO SERVIR COMO CÉDULO VALOR: R\$ 22,94

onr | Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

9.3 DADOS DE MERCADO

Pesquisa desenvolvida no mês de Maio de 2025.

Ele.	Localização	Cidade	Área (m²)	Valor (R\$)	V. Unit (R\$/m²)
1	Zoa Rural	Alegre	2500,00	R\$ 165.000,00	R\$ 66,00
2	Zoa Rural	Alegre	16200,00	R\$ 220.000,00	R\$ 13,58
3	Zoa Rural	Itapemirim	4235,00	R\$ 380.000,00	R\$ 89,73
4	Zoa Rural	Forno Grande	20000,00	R\$ 620.000,00	R\$ 31,00
5	Zoa Rural	Castelo	3500,00	R\$ 85.000,00	R\$ 24,29
6	Zoa Rural	Conceição do Castelo	20000,00	R\$ 339.000,00	R\$ 16,95
7	Zoa Rural	Conceição do Castelo	20000,00	R\$ 279.000,00	R\$ 13,95
8	Zoa Rural	Alegre	3750,00	R\$ 65.000,00	R\$ 17,33
9	Zoa Rural	Rive	14643,00	R\$ 260.000,00	R\$ 17,76

Ele.	Via de Localização	Topografia	Contato
1	Coletora	Semiplano	Majoris Imóveis - (27) 98148-7040
2	Local	Aclive	Majoris Imóveis - (27) 98148-7040
3	Coletora	Semiplano	Helena - (28) 99925-5650
4	Arterial	Semiplano	França Imóveis - (27) 99911-4440
5	Arterial	Semiplano	Katia - (28) 98804-3558
6	Local	Declive	Majoris Imóveis - (27) 98148-7040
7	Local	Aclive	Majoris Imóveis - (27) 98148-7040
8	Local	Declive	Manoel - (22) 99816-0715
9	Local	Semiplano	Katia - (28) 98804-3558

El e.	REFERENCIAS DOS ELEMENTOS PESQUISADOS
1	https://es.mgfimoveis.com.br/chacara-venda-es-alegre-2500m2-301012839
2	https://es.olx.com.br/sul-do-espirito-santo/terrenos/vendo-chacara-a-6km-da-vila-cafe-alegre-1398104754?lis=listing_1100
3	https://es.olx.com.br/sul-do-espirito-santo/terrenos/terreno-4-235m2-chacara-c-casa-1394973735?lis=listing_1100
4	https://es.olx.com.br/sul-do-espirito-santo/terrenos/vende-se-terreno-maravilhoso-de-20-000-m-em-forno-grande-1318262936?lis=listing_1100
5	https://es.olx.com.br/sul-do-espirito-santo/terrenos/terreno-com-vista-espetacular-em-area-rural-1365370930?lis=listing_1100
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-conceicao-do-castelo-20000m2-venda-RS339000-id-2740572908/?source=ranking%2Crp
7	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-conceicao-do-castelo-20000m2-venda-RS279000-id-2740572020/?source=ranking%2Crp
8	https://es.mgfimoveis.com.br/venda-es-alegre-excelentes-chacar-as-em-varresairj-media-3750m-partir-41525152
9	https://es.mgfimoveis.com.br/vendo1chacara1no1distrito1rive1alegre1es1venda1es1alegre-294925456

9.4 MEMORIAL DE CÁLCULO

Amostra

Nº Am.	Valor Unitário R\$/m²	Área Terreno (m²)	Atrat.
1	66,00	2.500,00	Alto
2	13,58	16.200,00	Baixo
3	89,73	4.235,00	Alto
4	31,00	20.000,00	Médio
5	24,29	3.500,00	Médio
6	16,95	20.000,00	Baixo
7	13,95	20.000,00	Baixo
8	17,33	3.750,00	Médio
9	17,76	14.643,00	Baixo

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- Valor Unitário R\$/m²: Variável dependente que define o valor unitário do imóvel, expresso em R\$/m²..

Variáveis Independentes:

- Área Terreno (m²): Variável independente numérica que determina a área de terreno do imóvel, expressa em (m²)..
- Atrat.: Variável independente (explicativa), qualitativa, que expressa o melhor ou pior posicionamento dos imóveis relacionados entre si (potencial imobiliário) e a polos de atratividade; é o que comumente se denomina de desafabilidade (maior ou menor, que os imóveis têm quando comparados entre si), levando em consideração, Via de Localização, Topografia e Formato. A escala adotada de classificação: Baixo = 1; Médio = 2; Alto = 3; Muito Alto = 4, com conceitos dentro dos intervalos. Essas variáveis são passíveis de testes estatísticos para averiguação de sua real influência, ou seja, quando injetadas no modelo e sujeitas aos testes de hipóteses, caso ofereçam confiabilidade aos níveis de significância máximos exigidos pela Norma, através da análise de seus regressões, não mais passam a ser "opinião" do avaliador, simplesmente significa dizer que foi encontrada a lei de formação dos padrões com a sua devida influência no valor procurado;

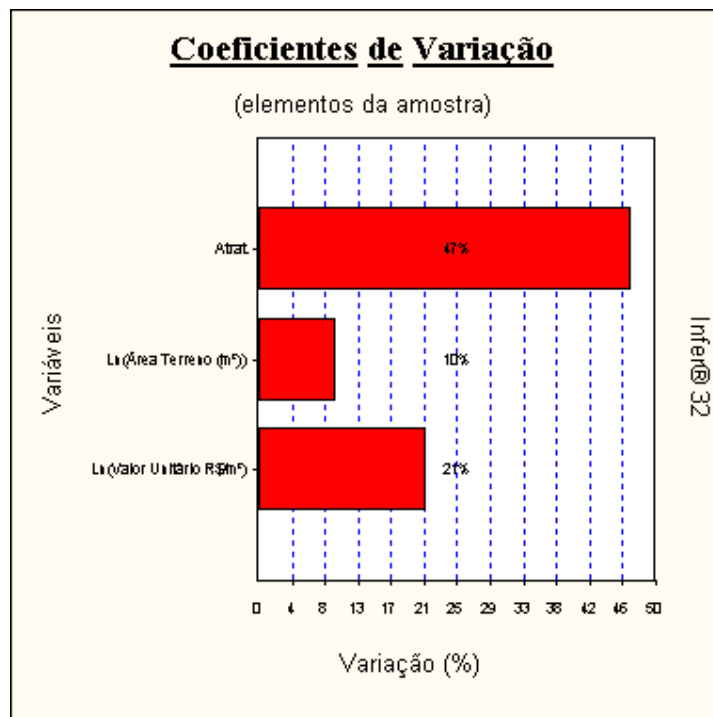
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 9
 Nº de variáveis independentes : 2
 Nº de graus de liberdade : 6
 Desvio padrão da regressão : 0,2465

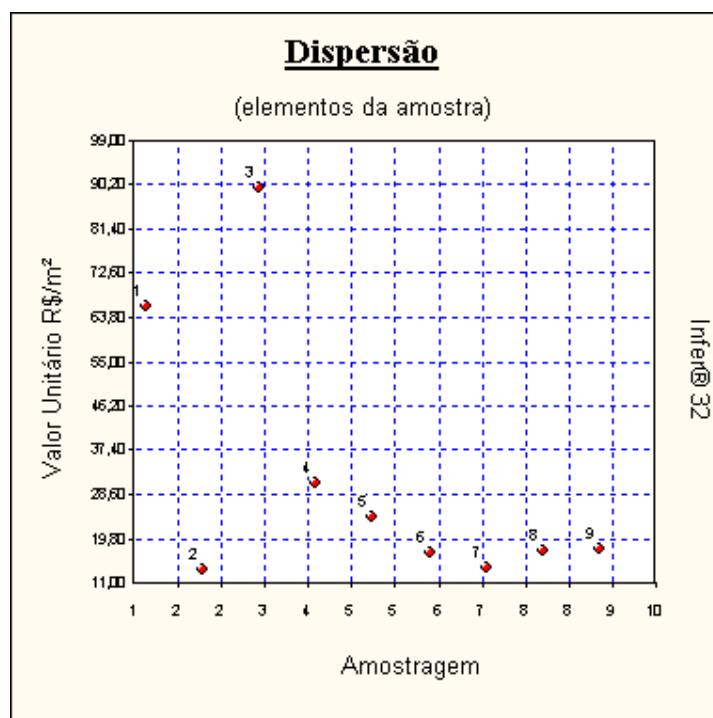
Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Ln(Valor Unitário R\$/m²)	3,2349	0,6833	21,12%
Ln(Área Terreno (m²))	9,0622	0,8906	9,83%
Atrat.	1,78	0,8333	46,88%

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes: 9.

Distribuição das Variáveis



Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média

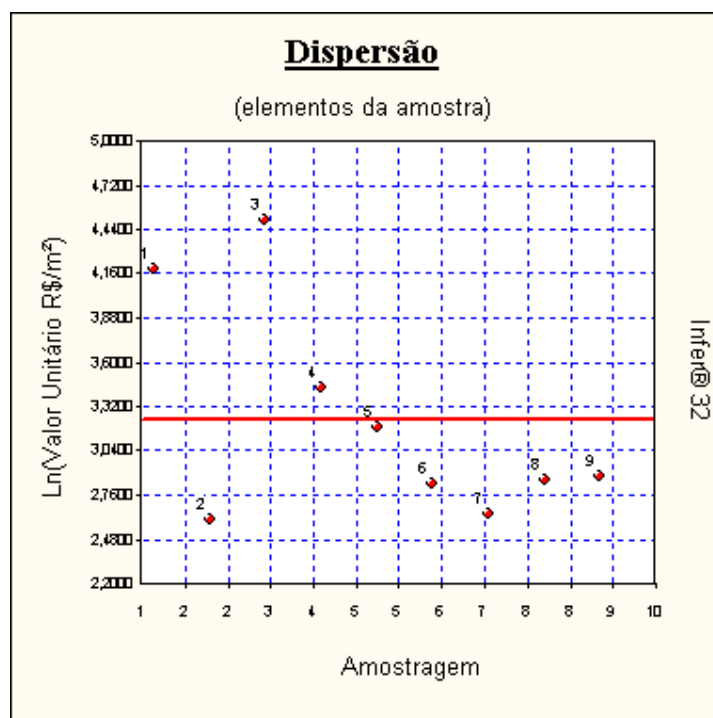


Tabela de valores estimados e observados

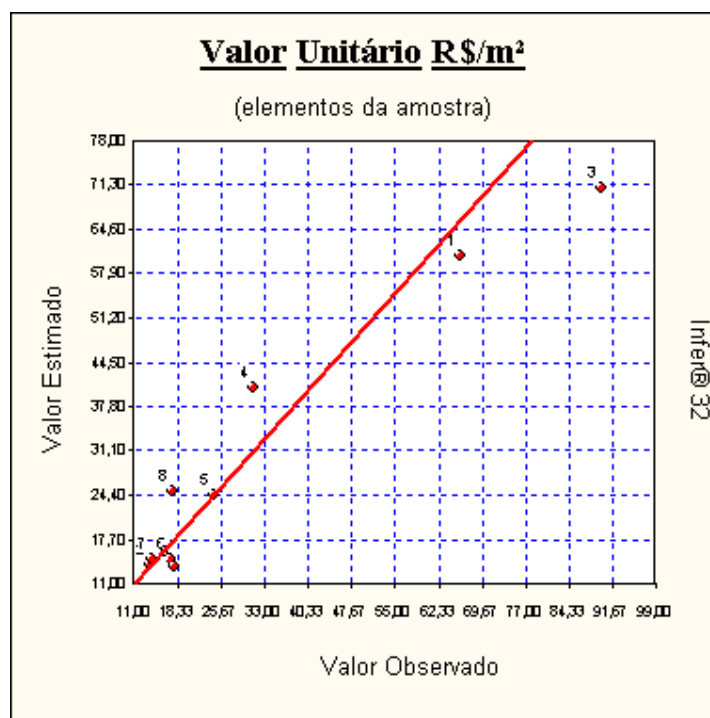
Valores para a variável Valor Unitário R\$/m².

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	66,00	60,73	-5,27	-7,9866 %
2	13,58	13,94	0,36	2,6210 %
3	89,73	70,81	-18,92	-21,0891 %
4	31,00	40,61	9,61	30,9971 %
5	24,29	24,44	0,15	0,6242 %
6	16,95	14,82	-2,13	-12,5775 %
7	13,95	14,82	0,87	6,2231 %
8	17,33	24,94	7,61	43,8995 %
9	17,76	13,53	-4,23	-23,8079 %

A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

Valores Estimados x Valores Observados



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

Modelo da Regressão

$$\ln([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = -1,1971 + 0,2913 \times \ln([\text{Área Terreno (m}^2)]) + 1,0081 \times [\text{Atrat.}]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = \text{Exp}(-1,1971 + 0,2913 \times \ln([\text{Área Terreno (m}^2)]) + 1,0081 \times [\text{Atrat.}])$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área Terreno (m²)	b1 = 0,2912	0,1657	0,0526	0,5298
Atrat.	b2 = 1,0081	0,1771	0,7531	1,2631

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) : 0,9499
 Valor t calculado : 7,446
 Valor t tabelado (t crítico) : 1,943 (para o nível de significância de 10,0 %)
 Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,9024
 Coeficiente r² ajustado : 0,8698

Classificação: Correlação Fortíssima

Tabela de Somatórios

	1	Valor Unitário R\$/m ²	Área Terreno (m ²)	Atrat.
Valor Unitário R\$/m ²	29,1142	97,9174	260,8580	55,9636
Área Terreno (m ²)	81,5601	260,8580	745,4640	140,2040
Atrat.	16,0000	55,9636	140,2040	34,0000

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	3,3705	2	1,6852	27,72
Residual	0,3647	6	0,0607	
Total	3,7352	8	0,4669	

F Calculado : 27,72
 F Tabelado : 5,143 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a 0,09%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

Correlações Parciais

	Valor Unitário R\$/m ²	Área Terreno (m ²)	Atrat.
Valor Unitário R\$/m ²	1,0000	-0,6125	0,9231
Área Terreno (m ²)	-0,6125	1,0000	-0,8070
Atrat.	0,9231	-0,8070	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	Valor Unitário R\$/m ²	Área Terreno (m ²)	Atrat.
Valor Unitário R\$/m ²	∞	-1,898	5,879
Área Terreno (m ²)	-1,898	∞	-3,347
Atrat.	5,879	-3,347	∞

Valor t tabelado (t crítico): 1,943 (para o nível de significância de 10,0 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student: $t(\text{crítico}) = 1,1342$

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área Terreno (m ²)	b1	2,976	2,5%	Sim
Atrat.	b2	9,638	7,1x10 ⁻³ %	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student: $t(\text{crítico}) = 0,5534$

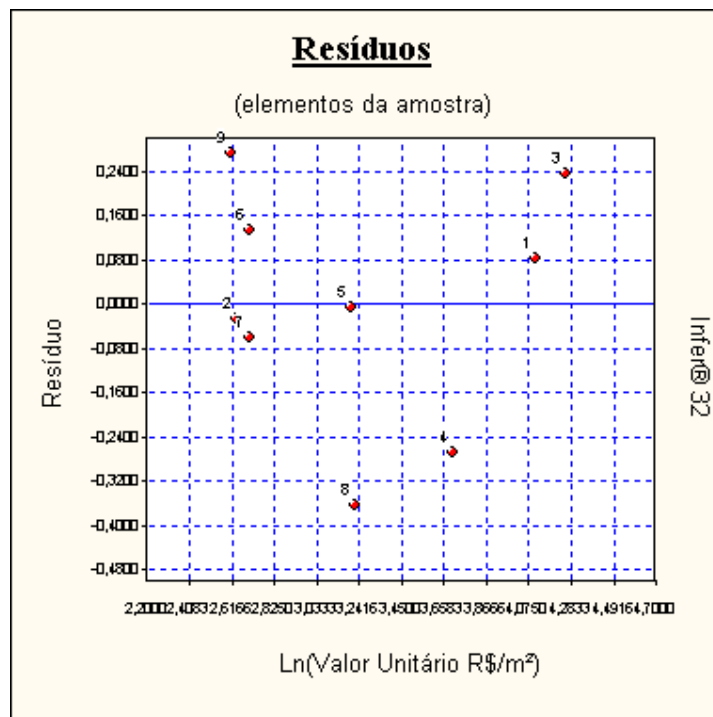
Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área Terreno (m ²)	b1	1,758	6,5%
Atrat.	b2	5,691	0,06%

Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente $\ln([\text{Valor Unitário R\$/m}^2])$.

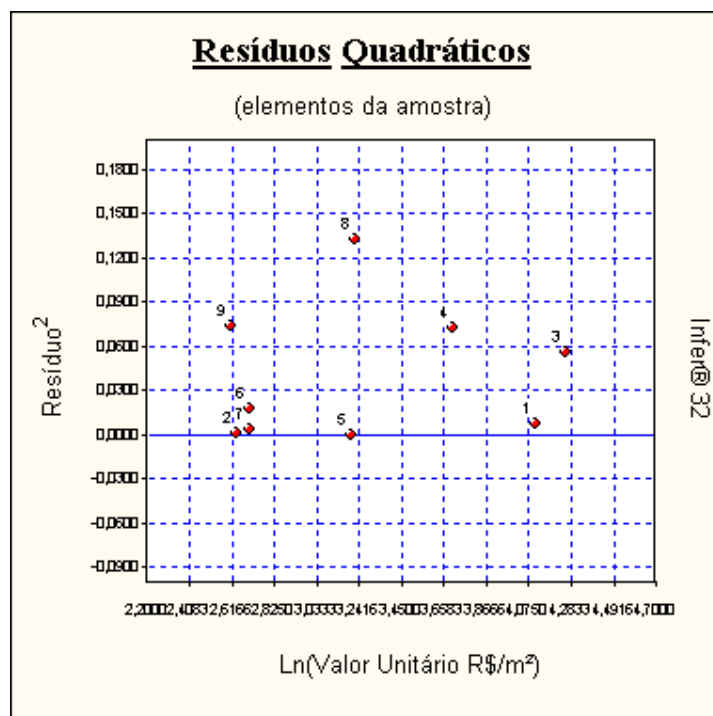
Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	4,1896	4,1064	0,0832	0,3375	0,4341	6,9281x10 ⁻³
2	2,6085	2,6344	-0,0258	-0,1049	-0,1188	6,6936x10 ⁻⁴
3	4,4968	4,2599	0,2368	0,9606	1,2759	0,0560
4	3,4339	3,7039	-0,2700	-1,0951	-1,7359	0,0729
5	3,1900	3,1962	-6,2226x10 ⁻³	-0,0252	-0,0312	3,8720x10 ⁻⁵
6	2,8302	2,6958	0,1344	0,5451	0,6225	0,0180
7	2,6354	2,6958	-0,0603	-0,2448	-0,2796	3,6446x10 ⁻³
8	2,8524	3,2163	-0,3639	-1,4761	-1,7714	0,1324
9	2,8769	2,6050	0,2719	1,1028	1,2560	0,0739

Resíduos x Valor Estimado



Este gráfico deve ser usado para verificação de homocedasticidade do modelo.

Gráfico de Resíduos Quadráticos



Estatística dos Resíduos

Número de elementos : 9
 Graus de liberdade : 8
 Valor médio : $1,2046 \times 10^{-19}$
 Variância : 0,0405
 Desvio padrão : 0,2013
 Desvio médio : 0,1614
 Variância (não tendenciosa) : 0,0607
 Desvio padrão (não tend.) : 0,2465
 Valor mínimo : -0,3639
 Valor máximo : 0,2719
 Amplitude : 0,6358
 Número de classes : 4
 Intervalo de classes : 0,1589

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $1,2046 \times 10^{-19}$
 Momento central de 2ª ordem : 0,0405
 Momento central de 3ª ordem : $-3,5257 \times 10^{-3}$
 Momento central de 4ª ordem : $-3,9175 \times 10^{-4}$

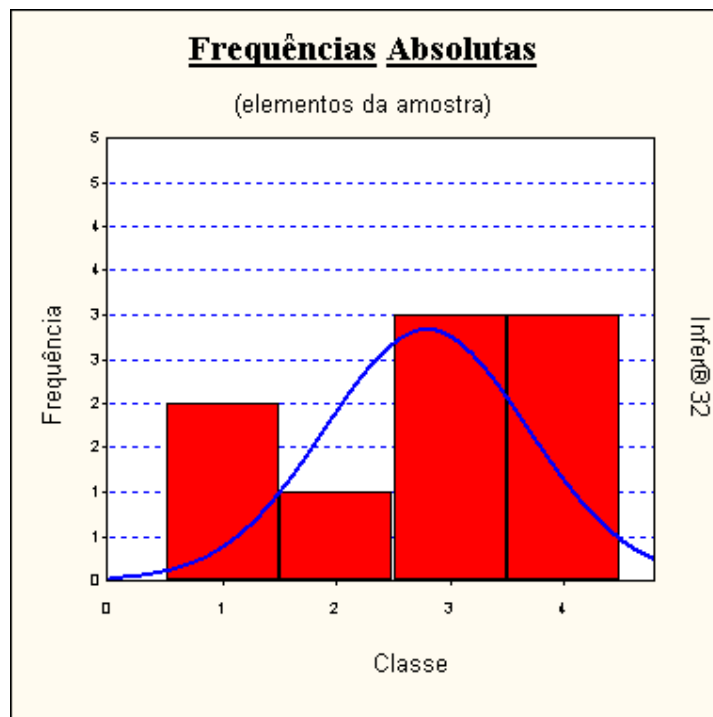
Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	-0,4321	0	0
Curtose	-3,2385	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.

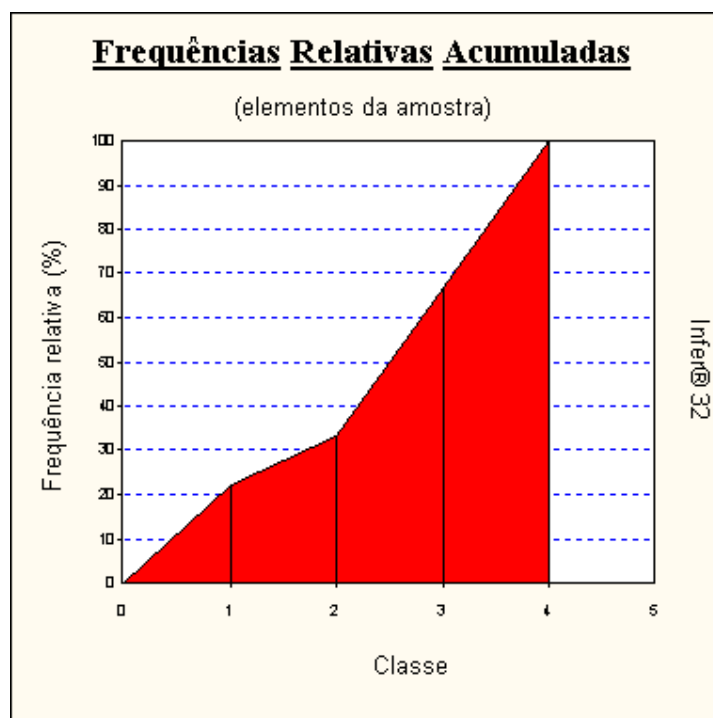
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-0,3639	-0,2049	2	22,22	-0,3169
2	-0,2049	-0,0460	1	11,11	-0,0603
3	-0,0460	0,1129	3	33,33	0,0170
4	0,1129	0,2719	3	33,33	0,2143

Histograma



Ogiva de Frequências



Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado: 23,70 (para o nível de significância de 0,10 %)

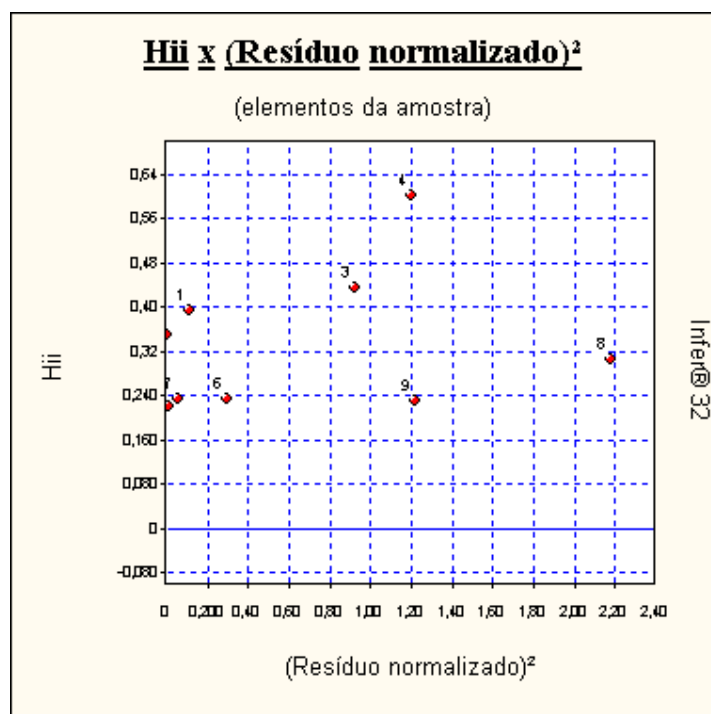
Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,0410	0,3952	Sim
2	$1,3341 \times 10^{-3}$	0,2207	Sim
3	0,4147	0,4331	Sim
4	1,5197	0,6020	Sim
5	$1,7359 \times 10^{-4}$	0,3477	Sim
6	0,0392	0,2331	Sim
7	$7,9217 \times 10^{-3}$	0,2331	Sim
8	0,4605	0,3056	Sim
9	0,1562	0,2290	Sim

(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.

Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

(**) Hii são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distância de Mahalanobis e medem a distância da observação para o conjunto das demais observações.

Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



Pontos no canto inferior direito podem ser "outliers".

Pontos no canto superior esquerdo podem possuir alta influência no resultado da regressão.

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	66,67 %
-1,64; +1,64	89,9 %	100,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Nº Am.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
8	-0,3639	0,0700	0,1111	0,0699	0,0411
4	-0,2700	0,1367	0,2222	0,0256	0,0854
7	-0,0603	0,403	0,3333	0,1810	0,0699
2	-0,0258	0,458	0,4444	0,1248	0,0137
5	-6,2226x10 ⁻³	0,490	0,5556	0,0454	0,0656
1	0,0832	0,632	0,6667	0,0766	0,0345
6	0,1344	0,707	0,7778	0,0405	0,0705
3	0,2368	0,832	0,8889	0,0538	0,0572
9	0,2719	0,865	1,0000	0,0239	0,1350

Maior diferença obtida: 0,1810

Valor crítico: 0,3880 (para o nível de significância de 10 %)

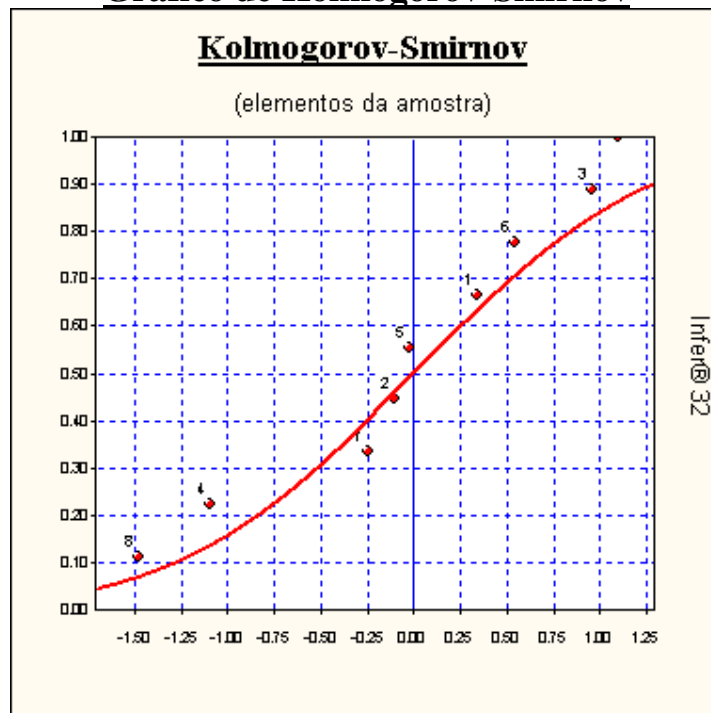
Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 10%, não se rejeita a hipótese de que os resíduos possuam distribuição normal (não se rejeita a hipótese nula).

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

Observação:

O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 4
 Número de elementos negativos . : 5
 Número de sequências : 7
 Média da distribuição de sinais : 4,5
 Desvio padrão : 1,500

Teste de Sequências (desvios em torno da média):

Limite inferior : 1,4860
 Limite superior . : 0,7631
 Intervalo para a normalidade: [-1,2817 , 1,2817] (para o nível de significância de 10%)

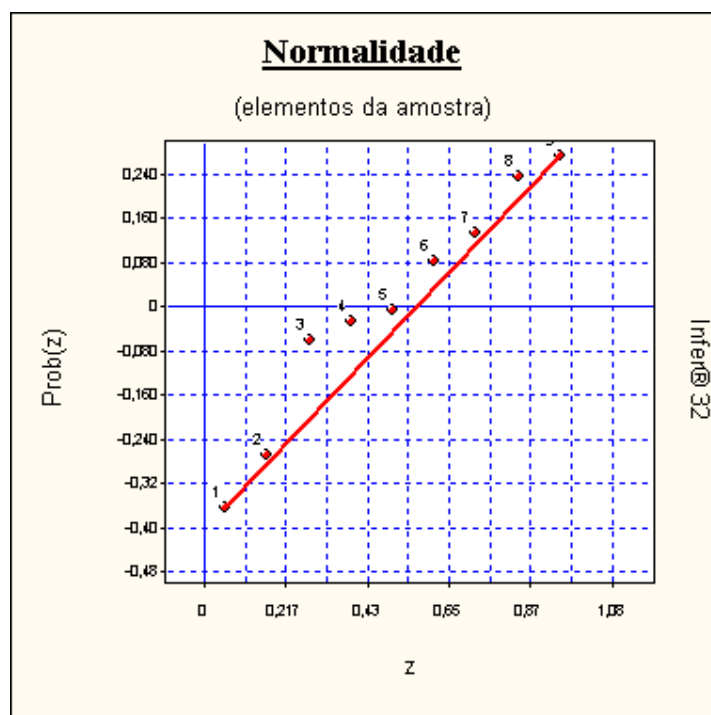
Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.

Teste de Sinais (desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,3333
 Valor z (crítico) : 1,2817 (para o nível de significância de 10%)

Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).

Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,6364
(nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,95

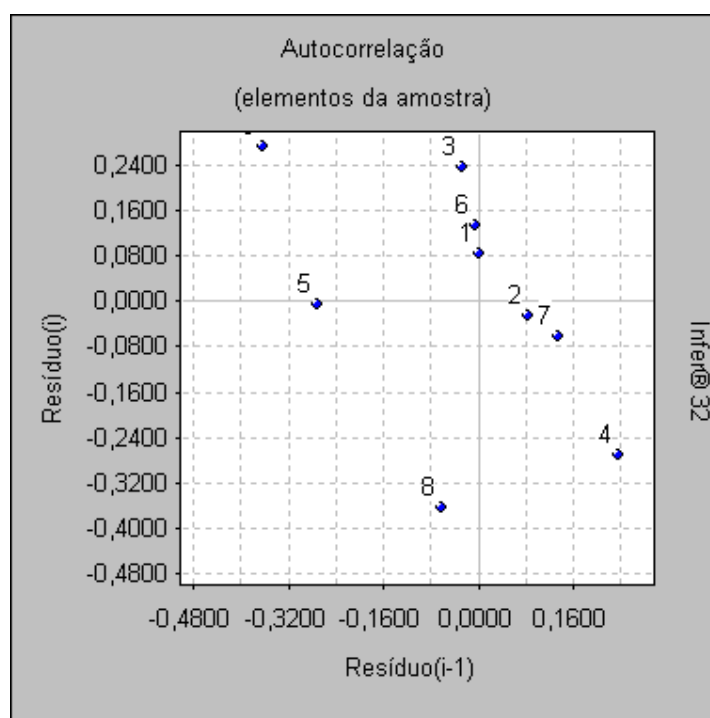
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,05

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,54 4-DU = 2,46

Teste de Durbin-Watson inconclusivo.

A autocorrelação (ou autorregressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.

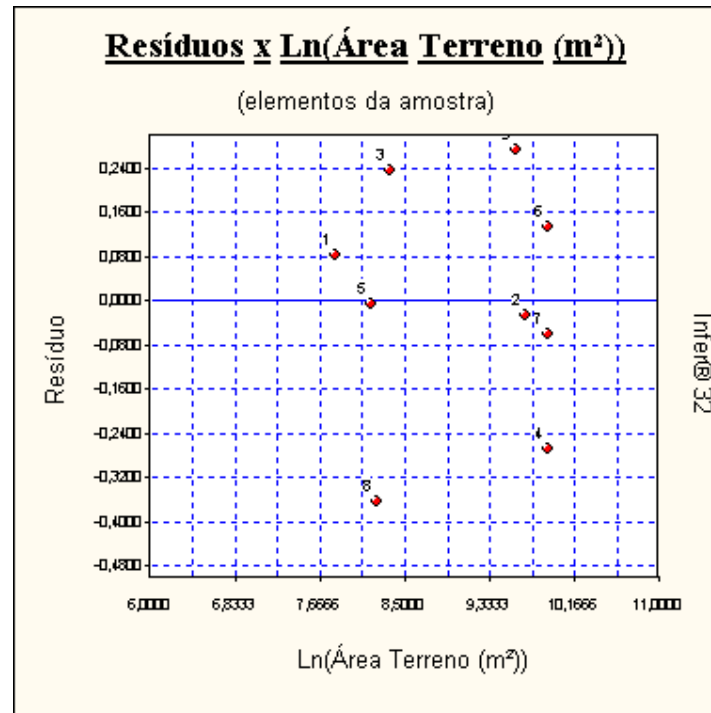
Gráfico de Autocorrelação



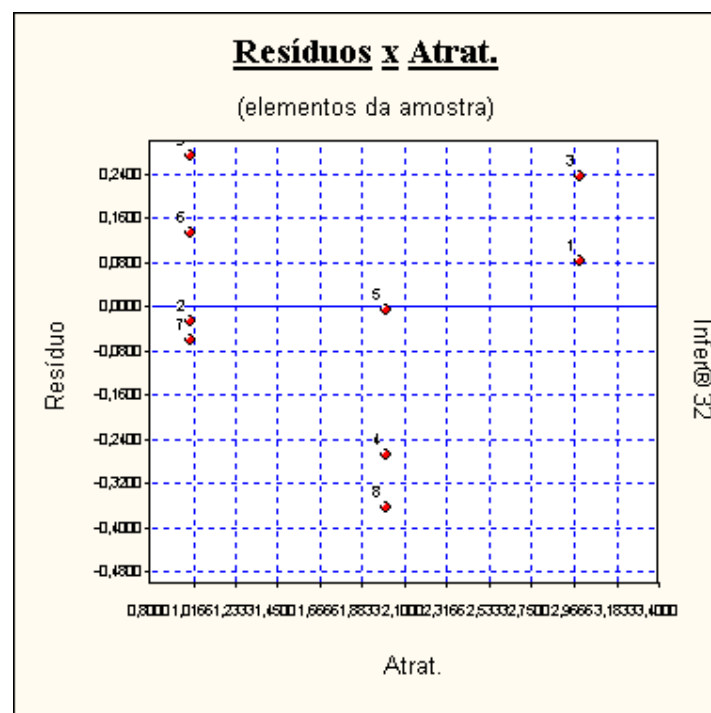
Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de autocorrelação.

Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade:



Resíduos x Variáveis Independentes



Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- Área Terreno (m²) = 6.400,00
- Atrat. = Alto

Estima-se Valor Unitário R\$/m² da Área Comercial = R\$/m² 79,86

O modelo utilizado foi:

[Valor Unitário R\$/m²] = Exp(-1,1971 + 0,2913 x Ln([Área Terreno (m²)]) + 1,0081 x [Atrat.])

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: R\$/m² 60,14

Máximo: R\$/m² 106,04

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau I de extrapolação em +20,0% do limite amostral superior e de -20,0% do limite amostral inferior.

Para uma área de 6400 m², teremos:

Valor de Mercado do imóvel avaliando obtido = R\$ 511.081,63

Valor de Mercado do imóvel avaliando mínimo = R\$ 384.881,64

Valor de Mercado do imóvel avaliando máximo = R\$ 678.661,71