
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:

Imóvel Comercial.

Localização:

Rua Ismael Benedito, nº 227, Zona Urbana – Platina - SP.

EMPRESA

- **Razão social:** ProVale Engenm²ria 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 Engenm²ria, 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 HISTÓRIA.....	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	10
7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO	10
8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO	11
8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO	11
8.1.1 LEVANTAMENTO DE DADOS	11
8.1.2 TRATAMENTO DE DADOS	12
8.2 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO	13
8.2.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO.....	13
8.2.1.1 GRAU ATINGIDO	14
8.2.2 GRAU DE PRECISÃO	14
9 ANEXOS	15
9.1 DOCUMENTAÇÃO	15
9.2 DADOS DE MERCADO	27
9.3 MEMORIAL DE CÁLCULO	28

1 RESUMO DA AVALIAÇÃO

ITENS	VALORES
Valor de Mercado	R\$ 600.000,00 (Seiscentos 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, 28 de Abril 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.

- Área: 327,480 km² (2023);
- População Estimada: 3.025 m²bitantes (2022);
- Densidade demográfica: 9,24 m²bitantes/km² (2022);
- PIB per capita: R\$ 33.283,11 (2021);
- IDH-M: 0,719 (2010)

4.2 INFRAESTRUTURA URBANA

A região possui infraestrutura necessária para se ter uma satisfatória qualidade de vida e consequentemente de trabalho. A zona urbana 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 urbana 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 6.330, expedida pelo Registro Geral da cidade de Palmital - SP. 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

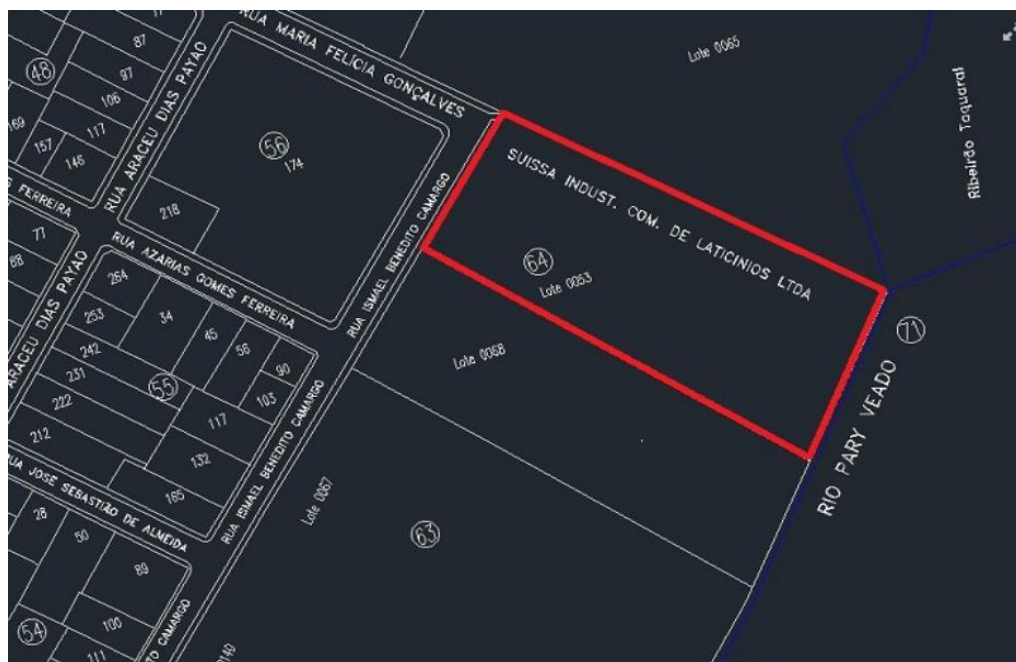
6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

6.1 LOCALIZAÇÃO

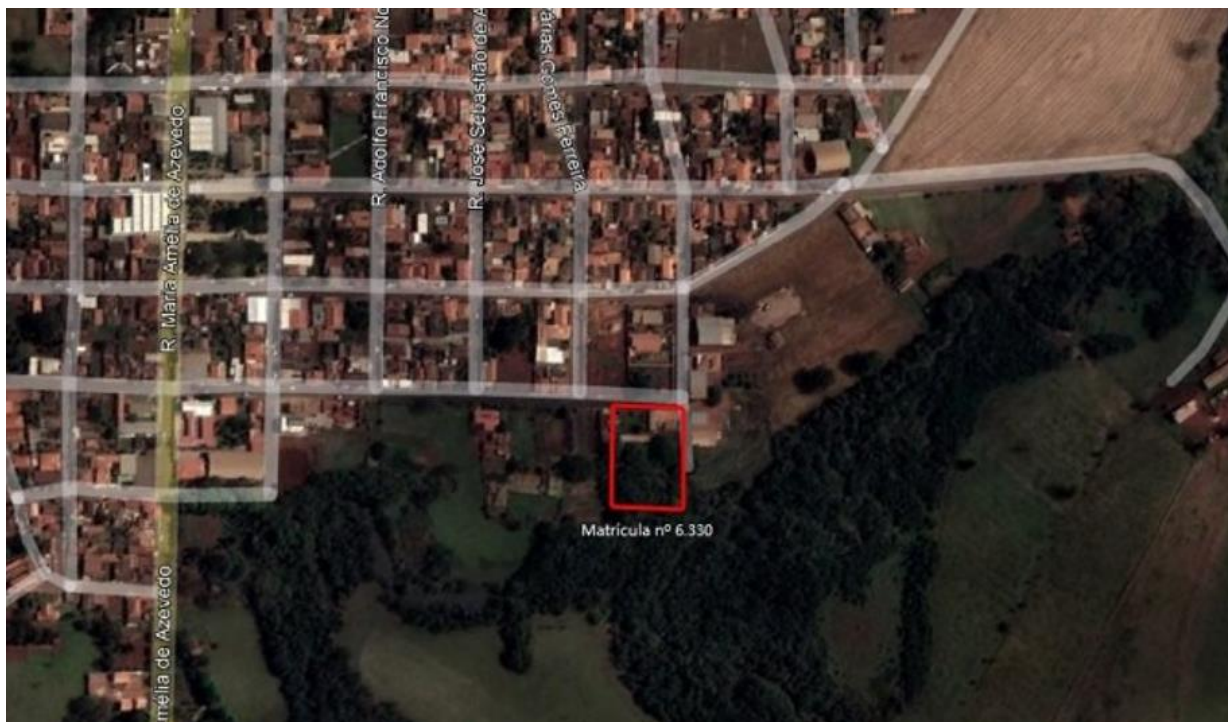
O imóvel sob avaliação está localizado na Rua Ismael Benedito, nº 227, Zona Urbana, na cidade de Platina - SP. A via arterial do avaliando é considerada de intensidade baixa e recebe pavimentação de asfáltica.



DETALHES DA VIA DE ACESSO AO IMÓVEL



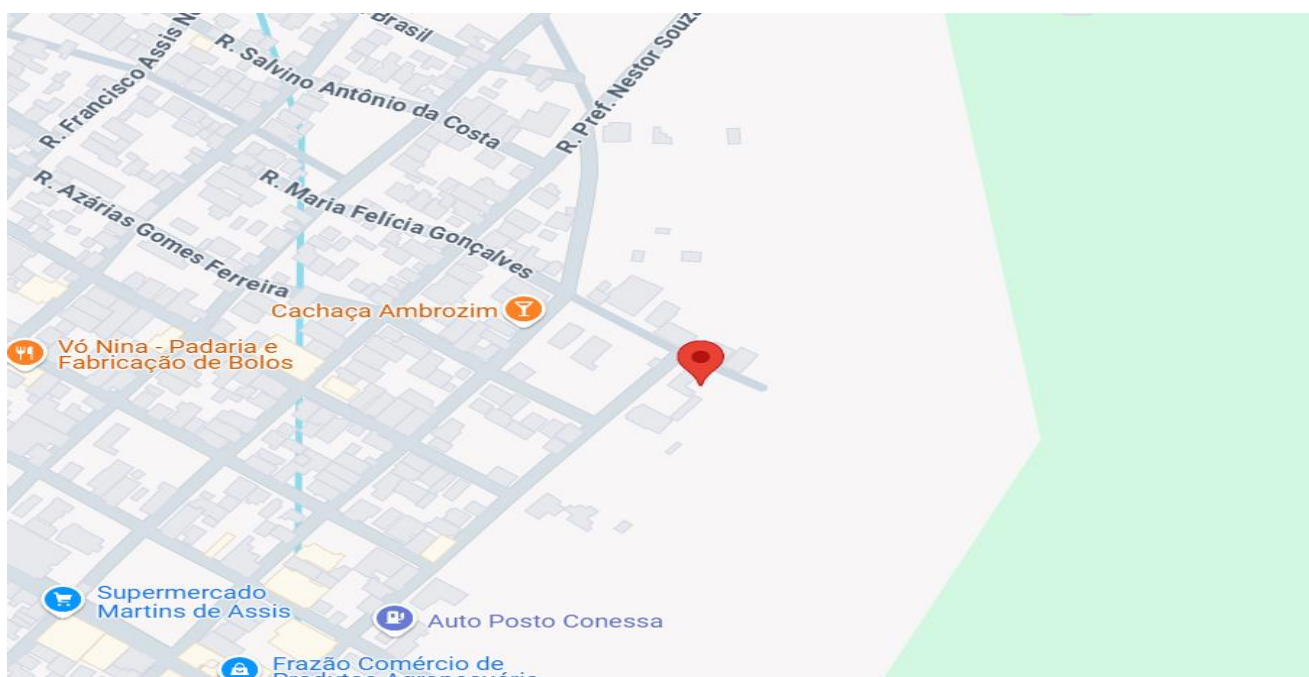
Detalhe da Localização



Detalhe da Localização



Detalhe da Localização



Mapa de Localização



Vista Aérea do Imóvel

6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel sob avaliação trata-se de uma área, que possui 4.180,00m², suas edificações não possuem valor comercial. Com as seguintes metragens e confrontos: começa na divisa de Joaquim Alves da Silva, segue dividindo com este até o Ribeirão Pari, sobe por este até a Barra do Ribeirão Veado; deflete a esquerda subindo pela Rua Afonso Pena, na distância de 75m, até a Rua Ismael Benedito de Camargo, e segue por esta, na distância de 44m, até o ponto de partida; terreno esse correspondente ao lote nº355, da quadra nº64, do cadastro municipal. **Cadastrado na Prefeitura sob o nº 33300-0 (L.53-Q.64)**

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 DOCUMENTAÇÃO

Valida aqui este documento

MATRÍCULA Nº CNM nº 119784.2.0006330-09 - Página: 001 / 012

CNM nº 119784.2.0006330-09

MATRÍCULA 6.330 **FOLHA** 1

REGISTRO DE IMÓVEIS DE PALMITAL - SP

LIVRO 2 — REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Um terreno com a área de 4.180 m2., contendo casa de tijolos, coberta com telhas, situado à Rua Ismael Benedito - de Camargo, nº 227, esquina da Rua Afonso Pena, em Platina, dividindo e confrontando da maneira seguinte: começa na divisa de Joaquim Alves da Silva, segue dividindo com este até o Ribeirão Pari, sobe por este até a Barra do Ribeirão Veado; deflete à esquerda subindo pela Rua Afonso Pena, na distância de 75 m., até a Rua Ismael Benedito de Camargo, e segue por esta, na distância de 44 m. até o ponto de partida; terreno esse correspondente ao lote nº 355, da quadra nº 64, do cadastro municipal. -

PROPRIETÁRIO: Vicente Angotti Sobrinho, brasileiro, proprietário, domiciliado à Rua Herminio Lemos, nº 462, em São Paulo, Capital. -

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 13.647 deste Registro. Palmital, 18 de abril de 1.983. O Oficial, Antônio Baptista Martins. -

R-1-6.330. TÍTULO: Compra e venda. **TRANSMITENTES:** Vicente -- Angotti Sobrinho, RG 804.408, CPF nº 053.117.308/97, e sua -- mulher Amélia Laura Anna Trivellato Angotti, RG 1.776.072, -- brasileiros, domiciliados à Rua Herminio Lemos, nº 462, Cam -- buci, em São Paulo, Capital. - **ADQUIRENTE:** Suissa Indústria e Comércio de Laticínios Ltda, CGC nº 51.982.957/0001-11, -- com sede à Rua Ismael Benedito de Camargo, nº 227, em Plati -- na, desta Comarca. - **FORMA DO TÍTULO:** Escritura de 28/12/1982, lavrada no 1º Cartório de Notas local, Livro 52, Fls. 83. -- **VALOR:** R\$300.000,00 (Trezentos mil cruzeiros). Transmissão -- da totalidade do imóvel constante desta matrícula. Palmital, 18 de abril de 1.983. O Oficial, Antônio Baptista Martins. -

AV-2-6330. ATUALIZAÇÃO DO CADASTRO MUNICIPAL. Conforme título que a seguir se registra, e documento, que fica arquivado, o imóvel constante desta matrícula, se acha cadastrado na Prefeitura Municipal, sob a 33300-0 (L53 - Q.64). Palmital, 15 de julho de 2.009. O Oficial, Antônio Baptista Martins. Em./Estado/Ipesp/RC/TJ: R\$15,85. BA-509/2009.

R-3-6330. TÍTULO: Compra e venda. **TRANSMITENTE:** Suissa Indústria e Comércio de Laticínios Ltda., pessoa jurídica de direito privado, com sede na Avenida Padre

(continua no verso)

RA/10914
Em./als.\$4.158,00.-

Valida este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TN9E4-Z5UTN-NDTGS-W2NTE>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA Nº CNM nº 119784.2.0006330-09 - Página: 002 / 012

CNM nº 119784.2.0006330

MATRÍCULA

FOLHA

6.330

1

VERSO

João Schneider n. 640, centro, em Martinópolis, deste Estado, inscrita no CNPJ/MF sob n. 51.982.957/0001-11. ADQUIRENTES: 1) Aparecido Bazzetto Stuani, portador do RG/SP n. 4.340.889 e inscrito no CPF/MF sob n. 363.720.998-53, industrial, casado no regime de comunhão universal de bens, anterior à Lei n. 6.515/77, com Regina Mara Sabino Stuani, portadora do RG/SP n. 7.533.226-7 e inscrita no CPF/MF sob n. 045.708.218-63, do lar, ambos brasileiros, domiciliados na rua Vicente Ferrairo n. 748, em Martinópolis, deste Estado; 2) Agenor Stuani, portador do RG/SP n. 3.696.529 e inscrito no CPF/MF sob n. 035.748.498-34, industrial, casado no regime de comunhão universal de bens, anterior à Lei n. 6.515/77, com Dalvina de Angelis Stuani, portadora do RG/SP n. 3.696.529 e inscrita no CPF/MF sob n. 035.748.498-34, do lar, ambos brasileiros, domiciliados na Avenida Rosa Tafarello Stuani n. 122, Centro, em Indiana, deste Estado. FORMA DO TÍTULO: Escritura de 15/06/2.009, lavrada na Serventia Distrital Notarial Registral de Lobato, Comarca de Colorado, Estado do Paraná, Livro 26, Fls. 87/88. VALOR (NA DATA DO TÍTULO): R\$60.945,66 (sessenta mil, novecentos e quarenta e cinco reais e sessenta e seis centavos). Valor básico para pagamento do IPTU/ITBI: R\$60.945,66. Transmissão da totalidade do imóvel constante desta matrícula. Palmital, 15 de julho de 2.009. O Oficial, *Antonio Baptista Martins* (Antonio Baptista Martins). Em./Estado/Ipesp/RC/TJ: R\$761,44. D-219/2009.

AV-4-6330. CORREÇÃO DE NÚMERO DE CÉDULA DE IDENTIDADE (RG) E DE NÚMERO DE INSCRIÇÃO NO CPF/MF. Conforme título que a seguir se registra, e documentos, que ficam arquivados, é feita a presente averbação para constar que a adquirente Dalvina de Angelis Stuani, é portadora da Cédula de Identidade (RG), expedida pela Secretaria da Segurança Pública do Estado de São Paulo, sob n. 10.798.760-0 e não sob n. 3.696.529, e se acha inscrita no CPF/MF sob n. 063.147.148-00, e não sob n. 035.748.498-34, como, por engano, ficou constando. Palmital, 01 de março de 2.010. O Oficial, *Antonio Baptista Martins* (Antonio Baptista Martins). Em./Estado/Ipesp/RC/TJ: R\$16,42. DA-174/2010.

R-5-6330. TÍTULO: Compra e venda. TRANSMITENTES: 1) Aparecido Bazzetto Stuani, portador do RG/SP n. 4.340.889 e inscrito no CPF/MF sob n. 363.720.998-53, industrial, e sua mulher Regina Mara Sabino Stuani, portadora do RG/SP n. 7.533.226-7 e inscrita no CPF/MF sob n. 045.708.218-63, do lar, ambos brasileiros, domiciliados na rua Vicente Ferrairo n. 748, em Martinópolis, deste Estado, casados no regime de comunhão universal de bens, anterior à Lei n. 6.515/77; 2) Agenor Stuani, portador do RG/SP n. 3.696.529 e inscrito no CPF/MF sob n. 035.748.498-34, industrial, e sua
(continua na folha 2)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TN9E4-Z5UTN-NDTGS-W2NTE>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

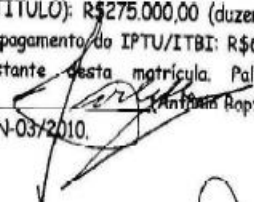
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TN9E4-Z5UTN-HNDTGS-W2NTE>

MATRÍCULA Nº CNM nº 119784.2.0006330-09 - Página: 003 / 012

CNM nº 119784.2.0006330-09

REGISTRO DE IMÓVEIS DE PALMITAL - SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

mulher Dalvina de Angelis Stuani, portadora do RG/SP n. 10.798.760-0 e inscrita no CPF/MF sob n. 063.147.148-00, do lar, ambos brasileiros, domiciliados na Avenida Rosa Tafaello Stuani n. 122, centro, em Indiana, deste Estado, casados no regime de comunhão universal de bens, anterior à Lei n. 6.515/77. ADQUIRENTE: Líder Alimentos do Brasil S.A., pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rodovia Júlio Budiski, Km. 7,8, s/n., SP 501, Bloco C, Zona Rural, em Presidente Prudente, deste Estado, inscrita no CNPJ/MF sob n. 80.823.396/0001-06. FORMA DO TÍTULO: Escritura de 30/09/2.009, lavrada na Serventia Distrital Notarial Registral de Lobato, Comarca de Colorado, Estado do Paraná, Livro 26, Fls. 142/143. VALOR (NA DATA DO TÍTULO): R\$275.000,00 (duzentos e setenta e cinco mil reais). Valor básico para pagamento do IPTU/ITBI: R\$60.945,66. Transmissão da totalidade do imóvel constante desta matrícula. Palmital, 01 de março de 2.010. O Oficial  (Antônio Baptista Martins). Em./Estado/Ipesp/RC/TJ: R\$1.362,71. N-03/2010.

EM BRANCO

Oficial de Registro de Imóveis - Palmital - SP

EM BRANCO

Oficial de Registro de Imóveis - Palmital - SP

EM BRANCO

Oficial de Registro de Imóveis - Palmital - SP

onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA Nº CNM nº 119784.2.0006330-09 - Página: 004 / 012

CNM nº 119784.2.0006330-09

REGISTRO DE IMÓVEIS DE PALMITAL - SP

MATRÍCULA
6.330

FOLHA
2

VERSO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

EM BRANCO
Oficial de Registro de Imóveis - Palmital - SP

EM BRANCO
Oficial de Registro de Imóveis - Palmital - SP

EM BRANCO
Oficial de Registro de Imóveis - Palmital - SP

EM BRANCO
Oficial de Registro de Imóveis - Palmital - SP

(continua na ficha n.3)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TN9E4Z5UTN4NDTGS-W2NTE>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
são digitalizados e assinados digitalmente





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TN9E4-Z5UTNNDTGS-W2NTE>

MATRÍCULA Nº CNM nº 119784.2.0006330-09 - Página: 005 / 012

CNM nº 119784.2.0006330-09

REGISTRO DE IMÓVEIS DE PALMITAL - SP

CNS: 11.978-4

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
6.330

FICHA
3

AV.06/6.330 P-156966, de 20/09/2018. Palmital, 27 de setembro de 2018.
INDISPONIBILIDADE - Pelo Comunicado expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade de bens, Protocolo de Indisponibilidade nº 201809.1912.00606851-IA-160, datado de 19 de setembro de 2018, procede-se a presente averbação para constar que foi declarada a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel objeto desta matrícula, pertencente a **LIDER ALIMENTOS DO BRASIL S.A.**, já qualificada.

RZ/JJ/RZ

Francisco Eduardo dos Santos Oliveira
Substituto da Oficial

AV.07/6.330 P-157639, de 12/12/2018. Palmital, 18 de dezembro de 2018.
INDISPONIBILIDADE - Pelo Comunicado expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade de bens, Protocolo de Indisponibilidade nº 201812.1115.00674686-IA-809, datado de 11 de dezembro de 2018, procede-se a presente averbação para constar que foi declarada a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel objeto desta matrícula, pertencente a **LIDER ALIMENTOS DO BRASIL S.A.**, já qualificada.

RZ/JJ/RZ

Francisco Eduardo dos Santos Oliveira
Substituto da Oficial

AV.08 - Em 28 de março de 2019. (Prenotação nº 158374, de 20/03/2019)
PENHORA - Pela Certidão Judicial, expedida em 19 de março de 2019, pelo 6º Ofício Cível de São Paulo/SP, extraída dos autos de Execução Civil, processo nº 1065066762015 (Protocolo Penhora Online PH000256784), movida por **MARCON PNEUS TRANSPORTES LTDA**, CNPJ/MF nº 81.813.925/0001-53, contra **LBR LACTEOS BRASIL S/A**, CNPJ/MF nº 02.341.881/0054-41, **LIDER ALIMENTOS DO BRASIL S.A.**, CNPJ/MF nº 80.823.396/0041-01 e **LATICINIOS BOM GOSTO S.A.**, CNPJ/MF nº 94.679.479/0001-88, foi determinada a **PENHORA** do imóvel objeto desta matrícula, de propriedade da executada **LIDER ALIMENTOS DO BRASIL S.A.**, para a garantia da execução da dívida no valor de R\$1.899.569,60, tendo sido nomeado como depositária **LIDER ALIMENTOS DO BRASIL S.A.** Selo Digital nº 119784331000000000815019M.

RZ/JJ/RZ

Francisco Eduardo dos Santos Oliveira - Of. Substituto

(continua no verso)

onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA Nº CNM nº 119784.2.0006330-09 - Página: 006 / 012

CNM nº 119784.2.0006330-09

REGISTRO DE IMÓVEIS DE PALMITAL - SP

CNS: 11.978-4

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
6.330

FICHA
3

VERSO

AV.09 – Em 15 de maio de 2019. (Prenotação n.º 158612, de 25/04/2019)
INDISPONIBILIDADE - Pelo Comunicado expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade de bens, Protocolo de Indisponibilidade n.º 201904.2412.00778954-IA-010, datado de 24 de abril de 2019, procede-se a presente averbação para constar que foi declarada a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel objeto desta matrícula, pertencente a **LIDER ALIMENTOS DO BRASIL S.A.**, já qualificada. Selo Digital n.º 119784331000000001104419M.

Francisco Eduardo dos Santos Oliveira
Substituto da Oficial

RZ/JJ/FESO

Lorrane Matuszewski Machado – Oficial

AV.10 – Em 17 de julho de 2019. (Prenotação n.º 159183, de 10/07/2019)
CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE DE BENS – Pelo Comunicado expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade, Protocolo de Indisponibilidade n.º 201907.0815.00861255-TA-051, datado de 10 de julho de 2019, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO da INDISPONIBILIDADE** constante da **AV.06**, desta matrícula. Selo Digital n.º 119784331000000001504419S.

Francisco Eduardo dos Santos Oliveira
Substituto da Oficial

RZ/FESO

Lorrane Matuszewski Machado – Oficial

AV.11 – Em 16 de setembro de 2019. (Prenotação n.º 159626, de 09/09/2019)
PENHORA - Pela Certidão Judicial, expedida em 05 de setembro de 2019, pelo 2º Ofício Cível do Foro de Presidente Prudente/SP, extralda dos autos de Execução Civil, processo n.º 0016628492018 (Protocolo Penhora Online PH000285206), movida por **ANTÔNIO CELSO ABRAHÃO BRANISSO**, CPF/MF n.º 274.569.998-99, contra **LIDER ALIMENTOS DO BRASIL S.A.**, CNPJ/MF n.º 80.823.396/0041-01, foi determinada a **PENHORA** do imóvel objeto desta matrícula, de propriedade da executada, para a garantia da execução da dívida no valor de R\$1.958,06, tendo sido nomeado como depositária **LIDER ALIMENTOS DO BRASIL S.A.** Selo Digital n.º 119784331000000002112519I.

Francisco Eduardo dos Santos Oliveira
Substituto da Oficial

RZ/JJ/FESO

Lorrane Matuszewski Machado – Oficial

AV.12 – Em 14 de janeiro de 2020. (Prenotação n.º 160647, de 09/01/2020)
CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE DE BENS – Pelo Comunicado expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade, Protocolo de Indisponibilidade n.º 202001.0712.01029240-TA-000, datado de 07 de janeiro de 2020, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO da**
(continua na ficha n.4)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TN9E4-Z5UTN-NDTGS-W2NTE>

onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA Nº CNM nº 119784.2.0006330-09 - Página: 007 / 012

CNM nº 119784.2.0006330-09

REGISTRO DE IMÓVEIS DE PALMITAL - SP

MATRÍCULA 6.330	FICHA 4	CNS: 11.978-4 LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
INDISPONIBILIDADE constante da AV.07, desta matrícula. Selo Digital n.º 1197843G1000000002990020X. Francisco Eduardo dos Santos Oliveira RZ/JJ/FESO Oficial Substituto Lorrane Matuszewski Machado – Oficial		
AV.13 – Em 04 de março de 2020. (Prenotação n.º 160890, de 26/02/2020) ARROLAMENTO - Nos termos da Requisição n.º 20.00.00.14.37, expedida em 07 de fevereiro de 2020, em São Paulo/SP, pelo Ministério da Economia, c, à vista do termo de arrolamento, objeto da Requisição mencionada, tendo como sujeito passivo LIDER ALIMENTOS DO BRASIL S.A., inscrita no CNPJ/MF n.º 80.823.396/0001-06, já qualificada, procede-se a presente averbação, nos termos dos artigos n.º 64, § 5º, e, 64-A, ambos da Lei n.º 9.532/97, para constar que foi procedido o ARROLAMENTO do imóvel objeto desta matrícula, de propriedade da arrolada. Selo Digital n.º 1197843F1000000003362820R. Francisco Eduardo dos Santos Oliveira RZ/JJ/FESO Oficial Substituto Lorrane Matuszewski Machado – Oficial		
AV.14 – Em 19 de novembro de 2020. (Prenotação n.º 162402, de 02/10/2020) INDISPONIBILIDADE - Pelo Comunicado expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade de bens, Protocolo de Indisponibilidade n.º 202010.0117.01338981-IA-170, datado de 01 de outubro de 2020, procede-se a presente averbação para constar que foi declarada a INDISPONIBILIDADE do imóvel objeto desta matrícula, pertencente a LIDER ALIMENTOS DO BRASIL S.A., já qualificada. Selo Digital n.º 1197843G1000000005376320P. Francisco Eduardo dos Santos Oliveira RZ/JJ/FESO Oficial Substituto Lorrane Matuszewski Machado – Oficial		
AV.15 – Em 19 de outubro de 2021. (Prenotação n.º 165471, de 04/10/2021) INDISPONIBILIDADE - Pelo Comunicado expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade de bens, Protocolo de Indisponibilidade n.º 202105.1413.01629422-IA-370, datado de 14 de maio de 2021, procede-se a presente averbação para constar que foi declarada a INDISPONIBILIDADE do imóvel objeto desta matrícula, pertencente a LIDER ALIMENTOS DO BRASIL S.A., já qualificada. Selo Digital n.º 1197843G1000000007850721G. Francisco Eduardo dos Santos Oliveira RZ/JJ/FESO Oficial Substituto Lorrane Matuszewski Machado – Oficial		
AV.16 – Em 19 de outubro de 2021. (Prenotação n.º 165472, de 04/10/2021) INDISPONIBILIDADE - Pelo Comunicado expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade de bens, Protocolo de Indisponibilidade n.º 202109.3014.01842804-IA-980, datado de 30 de setembro de 2021, procede-se (continua no verso)		

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TN9E4-Z5UTN-NDTGS-W2NTE>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA Nº CNM nº 119784.2.0006330-09 - Página: 008 / 012

CNM nº 119784.2.0006330-09

REGISTRO DE IMÓVEIS DE PALMITAL - SP

CNS: 11.978-4

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 6.330	FICHA 4
VERSO	

a presente averbação para constar que foi declarada a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel objeto desta matrícula, pertencente a **LIDER ALIMENTOS DO BRASIL S.A.**, já qualificada. Selo Digital n.º 1197843G1000000007850821E.

RZ/JJ/FESO Francisco Eduardo dos Santos Oliveira
Oficial Substituto Lorrane Matuszewski Machado – Oficial

AV.17 – Em 02 de agosto de 2022. (Prenotação n.º 168151, de 28/07/2022)
PENHORA - Pela Certidão Judicial, expedida em 27 de julho de 2022, pelo Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região de Assis/SP, extraída dos autos de Execução Trabalhista, processo n.º 00103433620225150036 (Protocolo Penhora Online PH000427527), movida por **LUCIANE FATIMA DE LIMA**, CPF/MF n.º 266.796.388-10, contra **LIDER ALIMENTOS DO BRASIL S.A.**, CNPJ/MF n.º 80.823.396/0001-06, foi determinada a **PENHORA** do imóvel objeto desta matrícula, de propriedade da executada, para a garantia da execução da dívida no valor de R\$9.233,82, tendo sido nomeado como depositária **LIDER ALIMENTOS DO BRASIL S.A. (Custa à Final)**; Selo Digital n.º 1197843310000000100978228.

RZ/JJ/FESO Francisco Eduardo dos Santos Oliveira
Oficial Substituto Lorrane Matuszewski Machado – Oficial

AV.18 – Em 21 de março de 2023. (Prenotação n.º 169836, de 17/02/2023)
PENHORA - Pela Certidão Judicial, expedida em 15 de março de 2023, pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos de Execução Civil, processo n.º 148-88.2018.8.26.0128 (Protocolo Penhora Online PH000453893), movida por **ANDRIELLY SOARES SILVERIO DE FARIA**, CPF/MF n.º 447.103.958-02, contra **LIDER ALIMENTOS DO BRASIL S.A.**, CNPJ/MF n.º 80.823.396/0001-06, foi determinada a **PENHORA** do imóvel objeto desta matrícula, de propriedade da executada, para a garantia da execução da dívida no valor de R\$230.042,93, tendo sido nomeado como depositária **LIDER ALIMENTOS DO BRASIL S.A.**; Selo Digital n.º 11978433100000000448623G.

RZ/JJ/FESO Francisco Eduardo dos Santos Oliveira
Oficial Substituto Lorrane Matuszewski Machado – Oficial

AV.19 – Em 25 de julho de 2023. (Prenotação n.º 170905, de 13/07/2023)
PENHORA – Pelo Termo de Penhora, expedido em 12 de julho de 2023, pela Vara Única da Comarca de Itanhandu/MG, extraída dos autos de Cumprimento de Sentença, processo n.º 5001174-30.2022.8.13.0331, movida por **AUGUSTO RAIMUNDO RIBEIRO**, CPF/MF n.º 907.230.826-34, contra **LIDER ALIMENTOS** (continua na ficha n.5)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TN9E4-Z5UTN-NDTGS-W2NTE>

onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA Nº CNM nº 119784.2.0006330-09 - Página: 009 / 012

CNM nº 119784.2.0006330-09

REGISTRO DE IMÓVEIS DE PALMITAL - SP

CNS: 11.978-4

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

6.330

FICHA

5

DO BRASIL S/A, CNPJ/MF n.º 80.823.396/0001-06, foi determinada a **PENHORA** do imóvel objeto desta matrícula, de propriedade da executada, para a garantia da execução da dívida no valor de R\$93.123,04, tendo sido nomeada como depositária **LIDER ALIMENTOS DO BRASIL S/A**, já qualificada. Selo Digital n.º 1197843310000000001416923G - CNM: 119784.2.0006330-09.

Francisco Eduardo dos Santos Oliveira

RZ/JJ/FESO

Oficial Substituto

Lorruane Matuszewski Machado - Oficial

EM BRANCO

Oficial de Registro de Imóveis - Palmital - SP

EM BRANCO

Oficial de Registro de Imóveis - Palmital - SP

EM BRANCO

Oficial de Registro de Imóveis - Palmital - SP

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TN9E4-Z5UTH-NDTGS-W2NTE>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA Nº CNM nº 119784.2.0006330-09 - Página: 010 / 012

CNM nº 119784.2.0006330-09

REGISTRO DE IMÓVEIS DE PALMITAL - SP

CNS: 11.978-4

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
6.330

FICHA
5
VERSO

EM BRANCO

Oficial de Registro de Imóveis - Palmital - SP

EM BRANCO

Oficial de Registro de Imóveis - Palmital - SP

EM BRANCO

Oficial de Registro de Imóveis - Palmital - SP

EM BRANCO

Oficial de Registro de Imóveis - Palmital - SP

(continua na ficha n.º 5)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinadoi-web.onr.org.br/docs/TN9E4-Z5UTN-NDTGS-W2NTE>

onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA Nº CNM nº 119784.2.0006330-09 - Página: 011 / 012

CNM nº 119784.2.0006330-09

REGISTRO DE IMÓVEIS DE PALMITAL - SP

CNS: 11.978-4

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

6.330

FICHA

6

AV.20 – Em 23 de fevereiro de 2024. (Prenotação n.º 172533, de 19/02/2024)
CANCELAMENTO DE PENHORA – Pelo Mandado Judicial, expedido em 23 de novembro de 2023, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara do Trabalho de Assis/SP, extraída dos Autos n.º 0010343-36.2022.5.15.0036, da Ação de CartPrecCiv, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO da PENHORA** constante da **AV.17**, desta matrícula. Selo Digital n.º 1197843F1000000003185024U - CNM: 119784.2.0006330-09.

RZF/JML/JM

Jorge Luís Gil Monteiro – Oficial Interino

AV.21 – Em 27 de agosto de 2024. (Prenotação n.º 174032, de 16/08/2024)
PENHORA - Pela Certidão Judicial, expedida em 16 de agosto de 2024, pelo 3º Ofício Judicial do Foro de Guaratingueta/SP, extraída dos autos de Execução Civil, processo n.º 10011901020178260220 (Protocolo Penhora Online PH000528809), movida por **SALVADOR LOGISTICA E TRANSPORTES LTDA**, CNPJ/MF n.º 07.452.156/0001-52, contra **LIDER ALIMENTOS DO BRASIL S.A.**, CNPJ/MF n.º 80.823.396/0001-06 e **LBR – LACTEOS BRASIL S/A**, CNPJ/MF n.º 02.341.881/0054-41, foi determinada a **PENHORA** do imóvel objeto desta matrícula, de propriedade da executada **LIDER ALIMENTOS DO BRASIL S.A.**, para a garantia da execução da dívida no valor de R\$6.304,87, tendo sido nomeado como depositária **LIDER ALIMENTOS DO BRASIL S.A.** Selo Digital n.º 1197843310U134M1AUFORH24M - CNM: 119784.2.0006330-09.

Jorge Luís Gil Monteiro
Escritor Autorizado

RZF/JML/JM

Vinicius Rocha Pinheiro Machado – Oficial Interino

AV.22 – Em 09 de setembro de 2024. (Prenotação n.º 174076, de 22/08/2024)
PENHORA – Pelo Termo de Penhora, expedido em 14 de agosto de 2024, pela 2ª Vara Cível da Comarca de Canoas/RS, extraída dos autos de Execução de Título Extrajudicial, processo n.º 5003302-44.2015.8.21.0008/RS, movida por **MGC DISTRIBUIDORA DE GÁS LTDA**, CNPJ/MF n.º 37.351.011/0001-26, contra **LATICÍNIOS BOM GOSTO S.A.**, CNPJ/MF n.º 94.679.479/0001-88, foi determinada a **PENHORA** do imóvel objeto desta matrícula, de propriedade de **LIDER ALIMENTOS DO BRASIL S/A**, para a garantia da execução da dívida no valor de R\$130.932,58, tendo sido nomeada como depositária **LIDER ALIMENTOS DO BRASIL S/A**, já qualificada. Selo Digital n.º 1197843311XHB2AKGCPERR24O - CNM: 119784.2.0006330-09.

Jorge Luís Gil Monteiro
Escritor Autorizado

RZF/JML/JM

Vinicius Rocha Pinheiro Machado – Oficial Interino

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TN9E4-Z5UTNNDTGS-W2NTE>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



ri digital

9.2 DADOS DE MERCADO

Pesquisa desenvolvida no mês de Abril de 2025.

Ele.	Localização	Cidade	Área (m ²)	Valor (R\$)	V. Unit (R\$/m ²)
1	Avenida Benedito Pires	Assis	2000,00	R\$ 320.000,00	R\$ 160,00
2	Centro	Platina	381,81	R\$ 85.000,00	R\$ 222,62
3	Jardim Itamaraty	Ourinhos	250,00	R\$ 80.000,00	R\$ 320,00
4	Rua Vanderlei Ferreira de Moraes	Ourinhos	396,00	R\$ 160.000,00	R\$ 404,04
5	Parque Serra Dourada	Marília	2000,00	R\$ 300.000,00	R\$ 150,00
6	Rua Paulo Rosa de Souza	Ourinhos	265,00	R\$ 98.000,00	R\$ 369,81
7	Jardim Canada	Assis	358,00	R\$ 155.000,00	R\$ 432,96
8	Park Bambu	Assis	250,00	R\$ 90.000,00	R\$ 360,00
9	Esmeralda Park	Assis	2000,00	R\$ 250.000,00	R\$ 125,00

Ele.	Via de Localização	Topografia	Contato
1	Local	Semiplano	Elias - (18) 99638-1027
2	Local	Semiplano	Imobiliária Trindade - (13) 3177-8393
3	Local	Semiplano	OUROMAX IMÓVEIS - (14) 3335-8595
4	Arterial	Plano	OUROMAX IMÓVEIS - (14) 3335-8595
5	Local	Semiplano	Master Imóveis - (19) 3533-3133
6	Arterial	Plano	OUROMAX IMÓVEIS - (14) 3335-8595
7	Arterial	Plano	L&M Brazil - Negócios Imobiliários Ltda. - (11) 3977-0511
8	Arterial	Plano	Kasa Imobiliária - (18) 3302-8080
9	Local	Semiplano	Silvado Corretor - (18)3324-3090

Ele.	REFERENCIAS DOS ELEMENTOS PESQUISADOS
1	https://assiscompras.com/imovel/6733/terreno-para-vender-em-assis-sp
2	https://www.trappyweb.com/ad/details/sites/176773
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-itamaraty-bairros-ourinhos-250m2-venda-RS80000-id-2796452541/
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-ville-de-france-bairros-ourinhos-396m2-venda-RS160000-id-2797375642/
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-serra-dourada-bairros-marilia-2000m2-venda-RS300000-id-2654050190/
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-conjunto-m²bitacional-helena-braz-vendramini-bairros-ourinhos-265m2-venda-RS98000-id-2793797413/
7	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-canada-bairros-assis-358m2-venda-RS155000-id-2777354796/
8	https://www.kasaimobiliaria.com/imovel/terreno-venda-assis/V3768/
9	https://assiscompras.com/imovel/6099/terreno-para-vender-em-assis-sp

9.3 MEMORIAL DE CÁLCULO

Amostra

Nº Am.	Valor Unitário R\$/m²	Área Terreno (m²)	Atrat.
1	160,00	2.000,00	Baixo
2	222,62	381,81	Médio
3	320,00	250,00	Médio
4	404,04	396,00	Alto
5	150,00	2.000,00	Baixo
6	369,81	265,00	Alto
7	432,96	358,00	Alto
8	360,00	250,00	Médio
9	125,00	2.000,00	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;

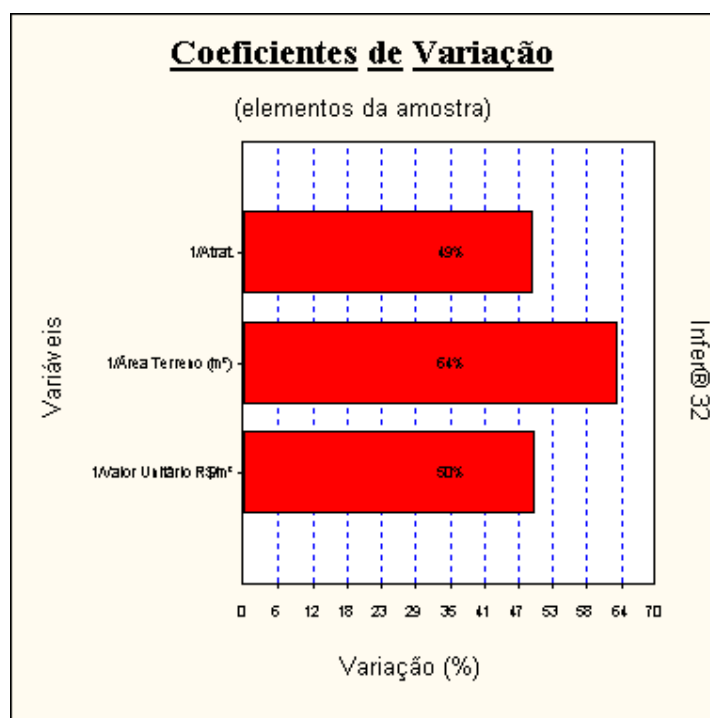
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 9
 Nº de variáveis independentes : 2
 Nº de graus de liberdade : 6
 Desvio padrão da regressão : $6,9778 \times 10^{-4}$

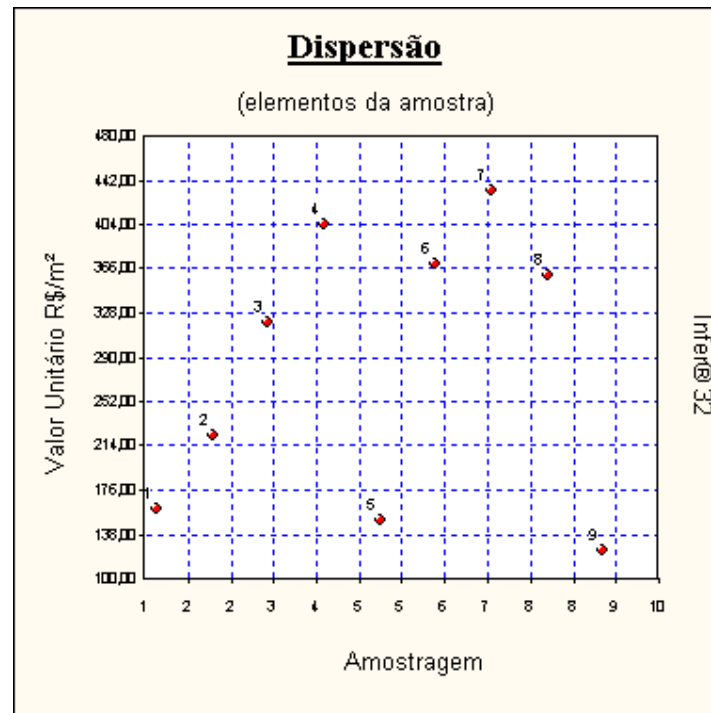
Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
1/Valor Unitário R\$/m²	$4,3111 \times 10^{-3}$	$2,1408 \times 10^{-3}$	49,66%
1/Área Terreno (m²)	$2,3568 \times 10^{-3}$	$1,5015 \times 10^{-3}$	63,71%
1/Atrat.	0,6111	0,3004	49,17%

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes: 9.

Distribuição das Variáveis



Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média

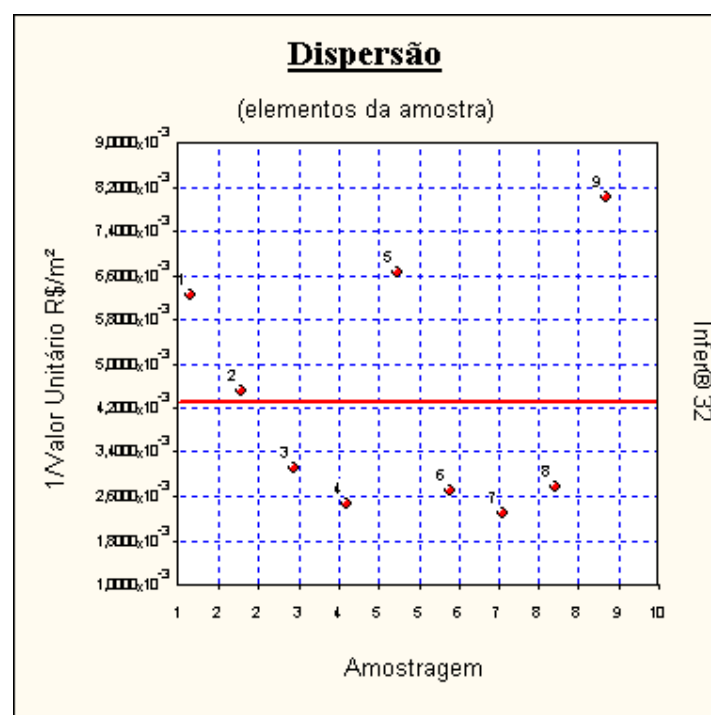


Tabela de valores estimados e observados

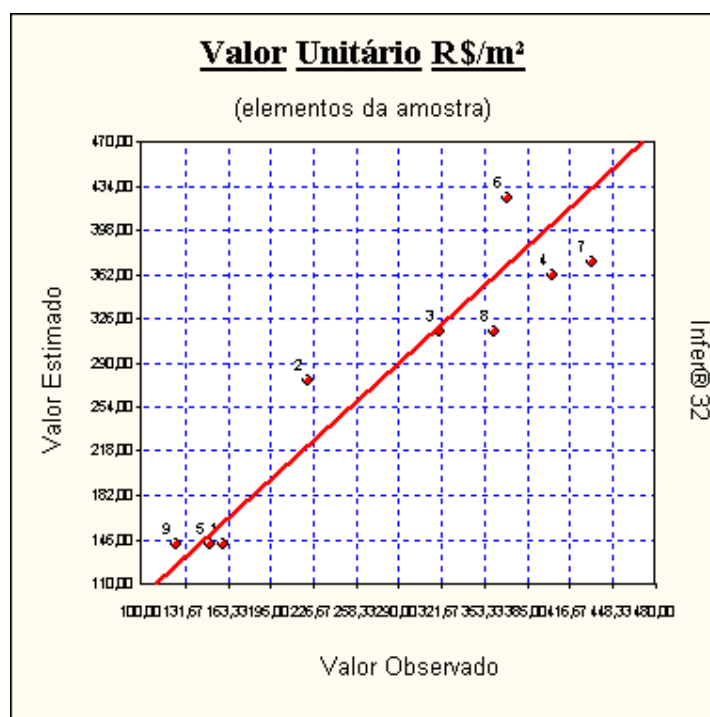
Valores para a variável Valor Unitário R\$/m².

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	160,00	142,69	-17,31	-10,8175 %
2	222,62	275,43	52,81	23,7223 %
3	320,00	315,78	-4,22	-1,3185 %
4	404,04	360,53	-43,51	-10,7693 %
5	150,00	142,69	-7,31	-4,8720 %
6	369,81	424,75	54,94	14,8565 %
7	432,96	372,63	-60,33	-13,9353 %
8	360,00	315,78	-44,22	-12,2831 %
9	125,00	142,69	17,69	14,1536 %

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

$$1/[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = 1,8451 \times 10^{-3} - 0,3360 / [\text{Área Terreno (m}^2)] + 5,3310 \times 10^{-3} / [\text{Atrat.}]$$

Modelo para a Variável Dependente

[Valor Unitário R\$/m²] = $1/(1,8451 \times 10^{-3} - 0,3360 / [\text{Área Terreno (m}^2)]) + 5,3310 \times 10^{-3} / [\text{Atrat.}]$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área Terreno (m²)	b1 = -0,3359	0,3274	-0,8073	0,1354
Atrat.	b2 = $5,3309 \times 10^{-3}$	$1,6364 \times 10^{-3}$	$2,9749 \times 10^{-3}$	$7,6870 \times 10^{-3}$

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) : 0,9593
 Valor t calculado : 8,325
 Valor t tabelado (t crítico) : 1,943 (para o nível de significância de 10,0 %)
 Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,9203
 Coeficiente r² ajustado : 0,8938

Classificação: Correlação Fortíssima

Tabela de Somatórios

	1	Valor Unitário R\$/m²	Área Terreno (m²)	Atrat.
Valor Unitário R\$/m²	0,0388	$2,0393 \times 10^{-4}$	$6,8740 \times 10^{-5}$	0,0286
Área Terreno (m²)	0,0212	$6,8740 \times 10^{-5}$	$6,8029 \times 10^{-5}$	$9,8402 \times 10^{-3}$
Atrat.	5,5000	0,0286	$9,8402 \times 10^{-3}$	4,0833

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	$3,3744 \times 10^{-5}$	2	$1,6872 \times 10^{-5}$	34,65
Residual	$2,9214 \times 10^{-6}$	6	$4,8690 \times 10^{-7}$	
Total	$3,6666 \times 10^{-5}$	8	$4,5832 \times 10^{-6}$	

F Calculado : 34,65

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

Significância do modelo igual a 0,05%

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	-0,8828	0,9520
Área Terreno (m ²)	-0,8828	1,0000	-0,8650
Atrat.	0,9520	-0,8650	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	∞	-4,604	7,620
Área Terreno (m ²)	-4,604	∞	-4,223
Atrat.	7,620	-4,223	∞

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

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coeficiente t de Student: t(crítico) = 1,1342

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área Terreno (m ²)	b1	-2,045	8,7%	Sim
Atrat.	b2	6,493	0,06%	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%)

Coeficiente t de Student: t(crítico) = 0,5534

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância
Área Terreno (m ²)	b1	-1,026	17%
Atrat.	b2	3,258	0,9%

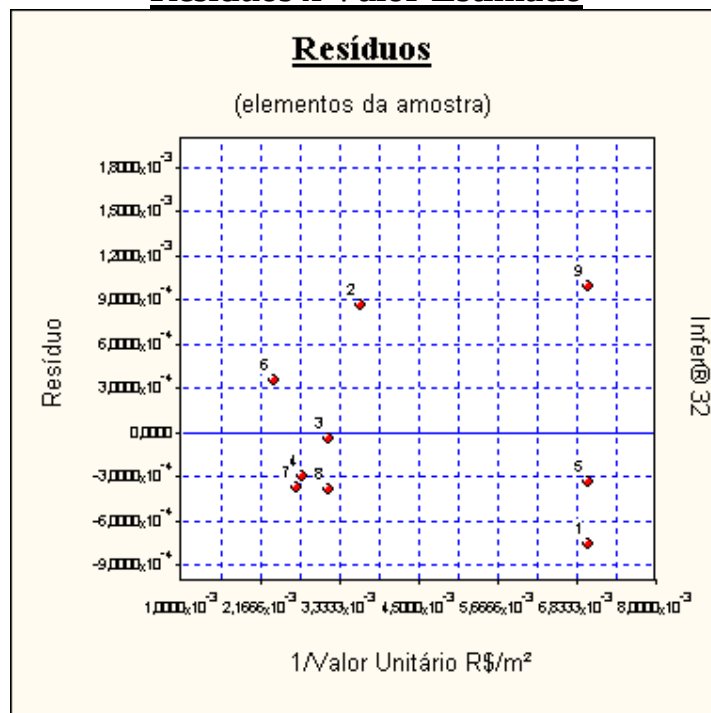
Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente 1/[Valor Unitário R\$/m²].

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado
1	6,2500x10 ⁻³	7,0081x10 ⁻³	-7,5810x10 ⁻⁴	-1,0864	-1,3246
2	4,4919x10 ⁻³	3,6306x10 ⁻³	8,6128x10 ⁻⁴	1,2343	1,3299
3	3,1250x10 ⁻³	3,1667x10 ⁻³	-4,1752x10 ⁻⁵	-0,0598	-0,0789
4	2,4750x10 ⁻³	2,7737x10 ⁻³	-2,9870x10 ⁻⁴	-0,4280	-0,5786
5	6,6666x10 ⁻³	7,0081x10 ⁻³	-3,4143x10 ⁻⁴	-0,4893	-0,5965
6	2,7040x10 ⁻³	2,3543x10 ⁻³	3,4976x10 ⁻⁴	0,5012	0,5705
7	2,3096x10 ⁻³	2,6836x10 ⁻³	-3,7397x10 ⁻⁴	-0,5359	-0,6630
8	2,7777x10 ⁻³	3,1667x10 ⁻³	-3,8897x10 ⁻⁴	-0,5574	-0,7357
9	8,0000x10 ⁻³	7,0081x10 ⁻³	9,9189x10 ⁻⁴	1,4214	1,7331

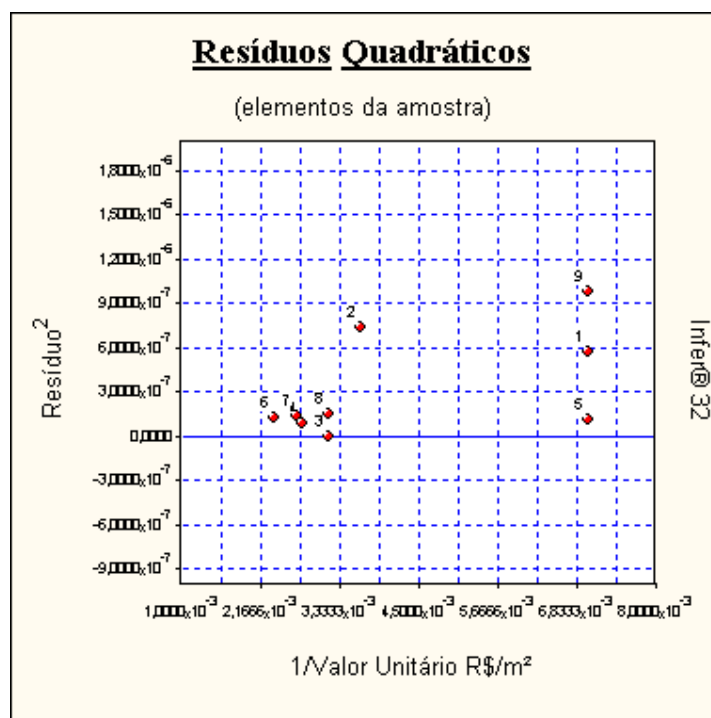
Nº Am.	Quadrático
1	5,7471x10 ⁻⁷
2	7,4180x10 ⁻⁷
3	1,7432x10 ⁻⁹
4	8,9226x10 ⁻⁸
5	1,1657x10 ⁻⁷
6	1,2233x10 ⁻⁷
7	1,3985x10 ⁻⁷
8	1,5130x10 ⁻⁷
9	9,8386x10 ⁻⁷

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 : $1,4117 \times 10^{-22}$
Variância : $3,2460 \times 10^{-7}$
Desvio padrão : $5,6974 \times 10^{-4}$
Desvio médio : $4,8954 \times 10^{-4}$
Variância (não tendenciosa) : $4,8690 \times 10^{-7}$
Desvio padrão (não tend.) : $6,9778 \times 10^{-4}$
Valor mínimo : $-7,5810 \times 10^{-4}$
Valor máximo : $9,9189 \times 10^{-4}$
Amplitude : $1,7500 \times 10^{-3}$
Número de classes : 4
Intervalo de classes : $4,3750 \times 10^{-4}$

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $1,4117 \times 10^{-22}$
Momento central de 2ª ordem : $3,2460 \times 10^{-7}$
Momento central de 3ª ordem : $1,1602 \times 10^{-10}$
Momento central de 4ª ordem : $1,2891 \times 10^{-11}$

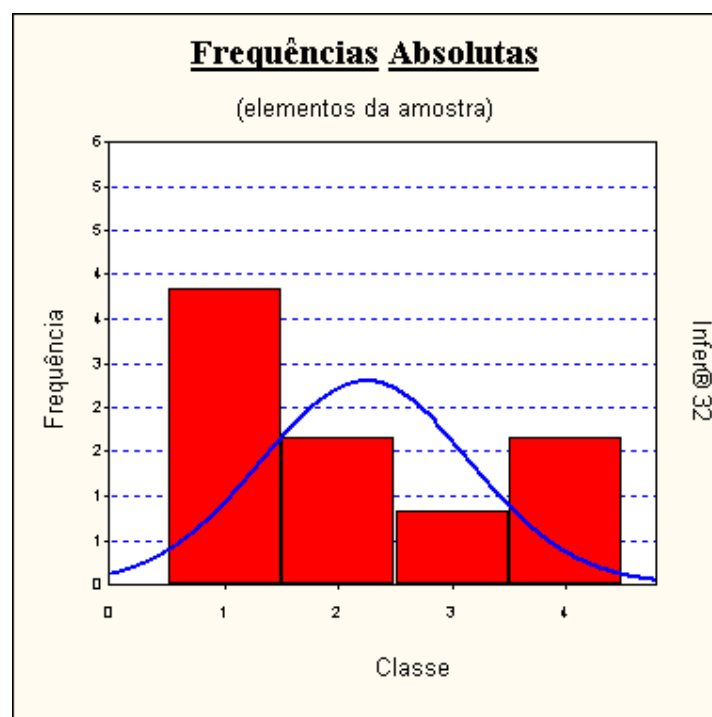
Coefficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	0,6273	0	0
Curtose	119,3471	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à direita e leptocúrtica.

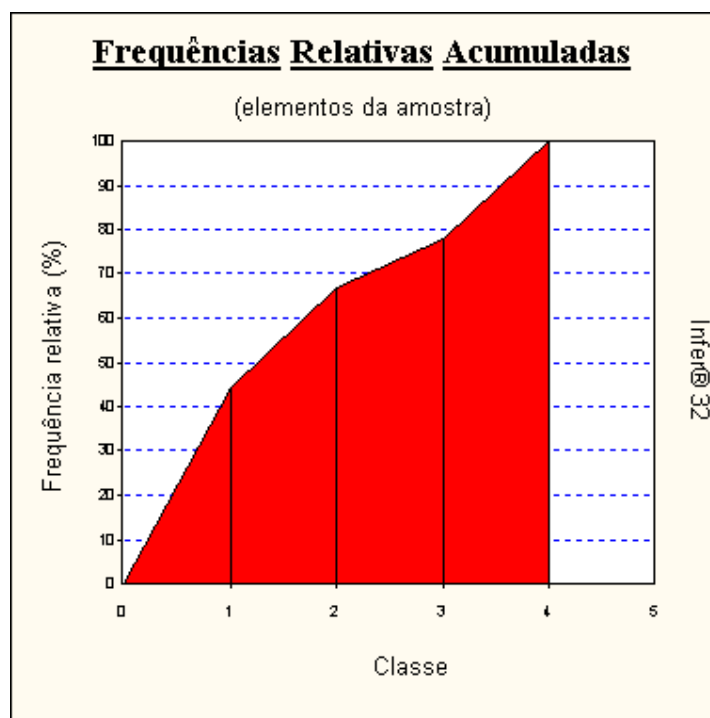
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	$-7,5810 \times 10^{-4}$	$-3,2060 \times 10^{-4}$	4	44,44	$-4,6562 \times 10^{-4}$
2	$-3,2060 \times 10^{-4}$	$1,1689 \times 10^{-4}$	2	22,22	$-1,7023 \times 10^{-4}$
3	$1,1689 \times 10^{-4}$	$5,5439 \times 10^{-4}$	1	11,11	$3,4976 \times 10^{-4}$
4	$5,5439 \times 10^{-4}$	$9,9189 \times 10^{-4}$	2	22,22	$9,2658 \times 10^{-4}$

Histograma



Ogiva de Frequências



Efeitos de cada Observação na Regressão

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

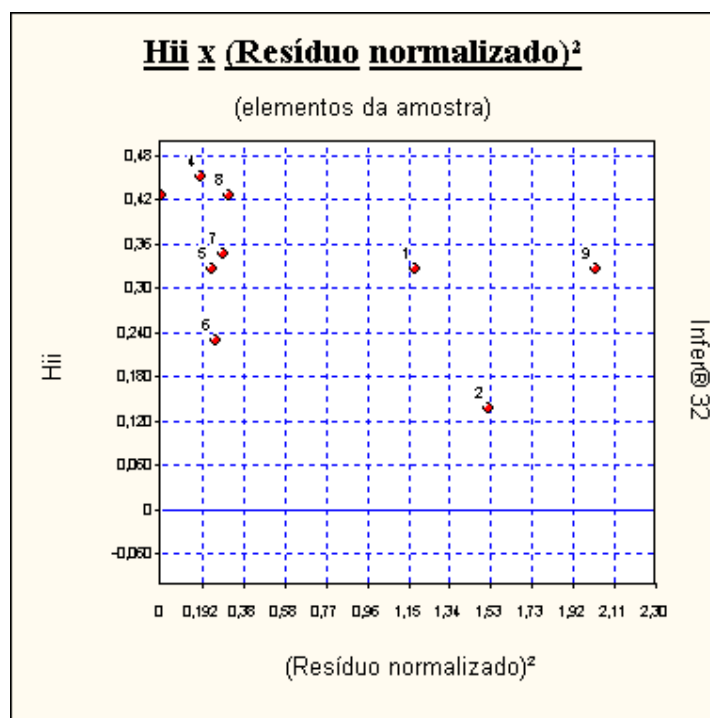
Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,2845	0,3273	Sim
2	0,0949	0,1386	Sim
3	$1,5428 \times 10^{-3}$	0,4259	Sim
4	0,0922	0,4526	Sim
5	0,0577	0,3273	Sim
6	0,0320	0,2282	Sim
7	0,0777	0,3465	Sim
8	0,1339	0,4259	Sim
9	0,4871	0,3273	Sim

(*) 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
1	-7,5810x10 ⁻⁴	0,1386	0,1111	0,1386	0,0275
8	-3,8897x10 ⁻⁴	0,289	0,2222	0,1775	0,0663
7	-3,7397x10 ⁻⁴	0,296	0,3333	0,0737	0,0373
5	-3,4143x10 ⁻⁴	0,312	0,4444	0,0210	0,1321
4	-2,9870x10 ⁻⁴	0,334	0,5556	0,1101	0,2212
3	-4,1752x10 ⁻⁵	0,476	0,6667	0,0794	0,1905
6	3,4976x10 ⁻⁴	0,692	0,7778	0,0252	0,0858
2	8,6128x10 ⁻⁴	0,891	0,8889	0,1136	2,5666x10 ⁻³
9	9,9189x10 ⁻⁴	0,922	1,0000	0,0335	0,0775

Maior diferença obtida: 0,2212

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

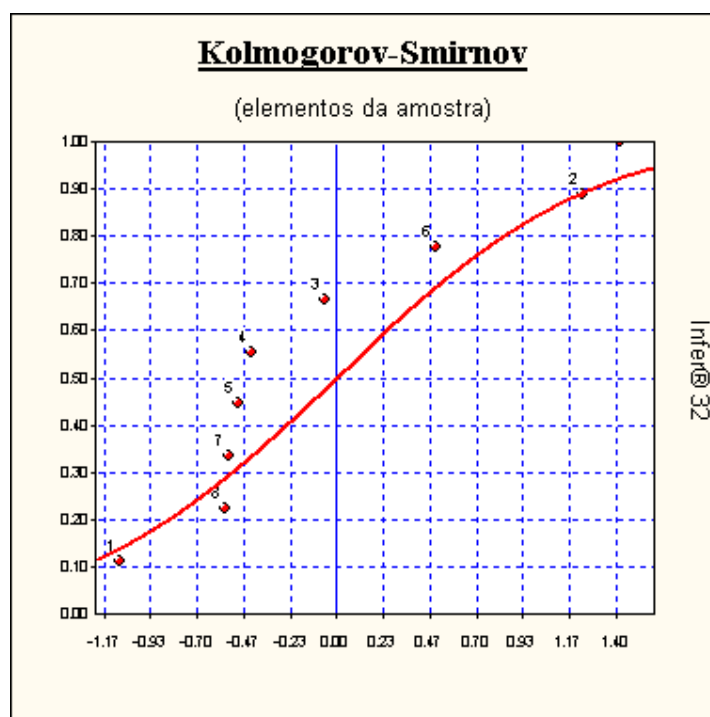
Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 10%, não se rejeita a hipótese de que os resíduos possuam distribuição normal (não se rejeita a hipótese nula).

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 ..	: 3
Número de elementos negativos .	: 6
Número de sequências	: 6
Média da distribuição de sinais	: 4,5
Desvio padrão	: 1,500

Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior	: 1,2247
Limite superior .	: 0,4082
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

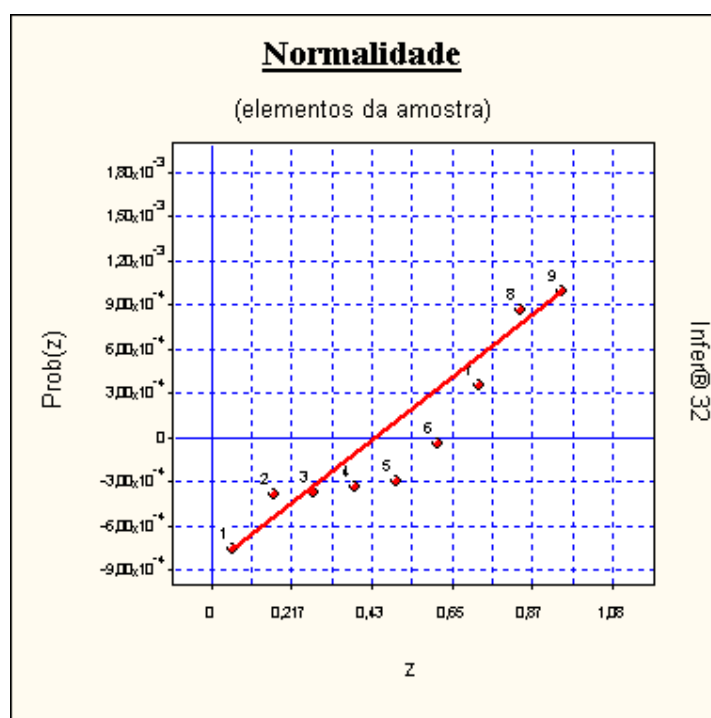
(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 1,0000

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) : 2,1956
(nível de significância de 5,0%)

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

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

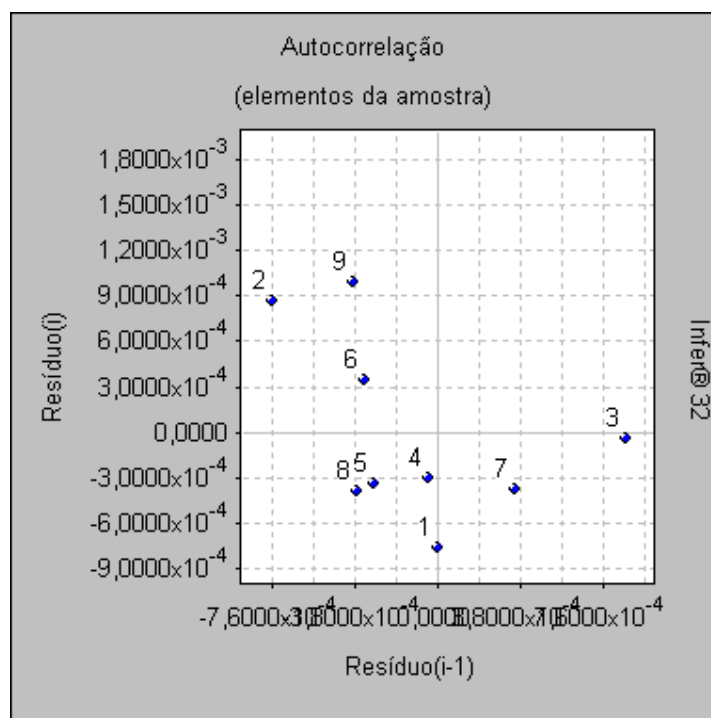
Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,54 4-DU = 2,46

Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.

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

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.

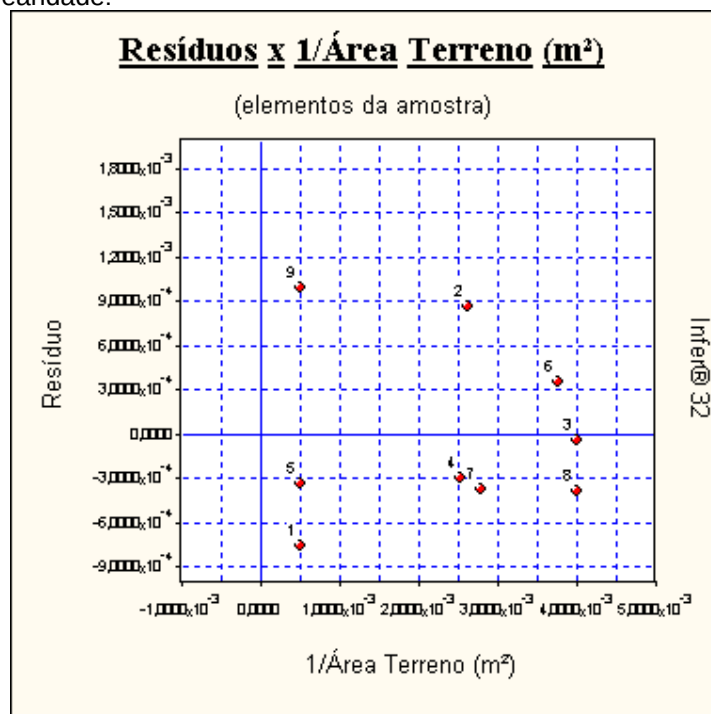
Gráfico de Autocorrelação



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:



Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- Área Terreno (m²) = 4.180,00
- Atrat. = Baixo

Estima-se Valor Unitário R\$/m² do Terreno Urbano = R\$/m² 140,93

O modelo utilizado foi:

$$[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = 1/(1,8451 \times 10^{-3} - 0,3360 / [\text{Área Terreno (m}^2)]) + 5,3310 \times 10^{-3} / [\text{Atrat.}]$$

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

Mínimo: R\$/m² 129,86

Máximo: R\$/m² 154,06

Para uma área de 4180 m², teremos:

Valor de Mercado do imóvel avaliando obtido = R\$ 589.088,47

Valor de Mercado do imóvel avaliando mínimo = R\$ 542.818,96

Valor de Mercado do imóvel avaliando máximo = R\$ 643.980,96

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y])

Intervalo de confiança de 80,0%:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -
Área Terreno (m ²)	123,55	164,00	40,46	28,14 %
Atrat.	124,81	161,83	37,01	25,83 %
E(Valor Unitário R\$/m ²)	120,94	168,83	47,89	33,05 %
Valor estimado	129,86	154,06	24,20	17,05 %

Amplitude do intervalo de confiança (precisão): limite de 50,0% em torno do valor central da estimativa