
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



Razão social/Contratante:

ATENA PREPARADORA DE LEILÕES E GESTÃO DE PÁTIOS LTDA

CNPJ:

20.089.941/0001-50;

Finalidade:

Avaliação de Imóvel Urbano;

Objetivo:

Determinação do Valor de Mercado e Liquidez;

Objeto da avaliação:

Terrenos – Matrículas – nº. 14.989 e nº. 2.596 – 2º. O. R. I. de São José dos Campos / SP

Localização:

Avenida dos Lírios, Quadra K, Lote K1 / Alameda das Arthemisias, Quadra F, Lote F2,

Colinas do Parahyba, São José dos Campos / SP.

EMPRESA

- **Razão social:** ProVale Engenharia de Avaliações LTDA-ME.;
- **CNPJ:** 27.338.940/0001-41;
- **CREA/SP:** 2099607;
- **Responsável Técnico e Legal:** Eng. Civil 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	6
6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	7
6.1 LOCALIZAÇÃO.....	7
6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	10
7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO	11
8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO	12
8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO	12
8.1.1 LEVANTAMENTO DE DADOS.....	12
8.1.2 TRATAMENTO DE DADOS	13
8.2 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO	14
8.2.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO.....	14
8.2.1.1 GRAU ATINGIDO	15
8.2.2 GRAU DE PRECISÃO.....	15
9 ANEXOS	16
9.1 MEMORIAL FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL.....	16
9.2 DOCUMENTAÇÃO	18
9.3 DADOS DE MERCADO	23
9.4 MEMORIAL DECÁLCULO	24

1 RESUMO DA AVALIAÇÃO

M. 2.596	VALOR DE MERCADO
	R\$ 300.000,00 (Trezentos Mil Reais)

M. 14.989	VALOR DE MERCADO
	R\$ 360.000,00 (Trezentos e Sessenta Mil Reais)

Metodologia:	Tratamento de dados:
Comparativo Direto de Dados de Mercado	Estatística Inferencial
Grau de Fundamentação:	Grau de Precisão:
Grau II	Grau III

2 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

São Paulo, 27 de junho de 2025



Eng. Civil André Nunes Oliveira

Responsável Técnico

CREA: 5069860640

3 VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 24 de junho de 2025, conforme NBR 14.653, com o objetivo de colher informações do imóvel e da região. O memorial fotográfico se encontra anexo ao laudo.

Em relação ao imóvel, o levantamento tem o intuito de verificar a localização, a existência, as condições, o padrão de construção, 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: 697.054 km² (2022);
- População Estimada: 724.756 habitantes (2022);
- Densidade demográfica: 634,03 habitantes/km² (2022);
- PIB per capita: R\$ 61.315,88 (2020);
- IDH-M: 0,807 (2010)

4.2 INFRAESTRUTURA URBANA

A região ainda não dispõe de infraestrutura básica, como fornecimento de água, esgoto, recolhimento de lixo, vias asfaltadas, transporte público, iluminação das vias e fornecimento de Luz.

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 (Hospital, clínicas e postos), de lazer (Parque e clube) e religioso (Igreja).

5 DOCUMENTAÇÃO

Foi fornecida cópias das transcrições nº. 2.596 e nº. 14.989 do 2º. Oficial de Registro de Imóveis de São José dos Campos / SP. A documentação encontra-se anexa 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.

6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

6.1 LOCALIZAÇÃO

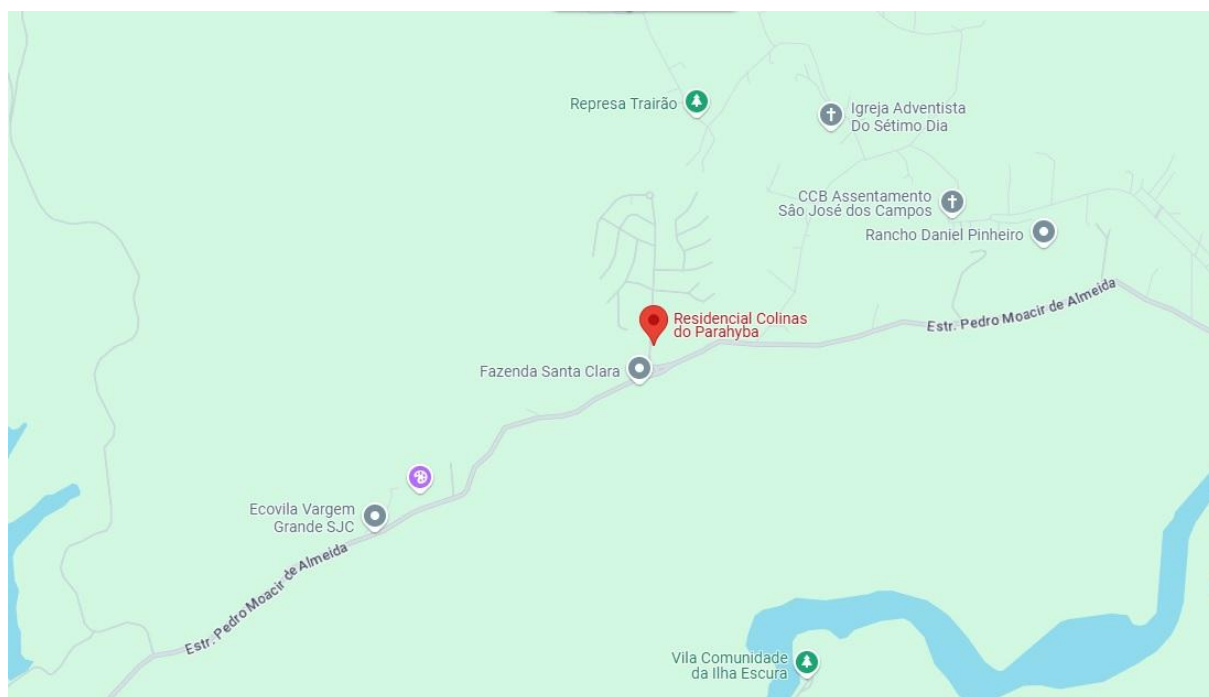
O imóvel encontra-se na Avenida dos Lírios, Quadra K, Lote K1 / Alameda das Arthemisias, Quadra F, Lote F2, Colinas do Parahyba, São José dos Campos / SP. A via local do avaliando apresenta pavimentação e possui fluxo baixo de pedestres e veículos.



Detalhes do acesso ao Lote F2 pela Alameda das Arthemisias



Detalhes do acesso ao Lote K1 pela Avenida dos Lírios



MAPA DE LOCALIZAÇÃO



MAPA DE SATÉLITE



PLANTA DE QUADRA DO LOTE F2 – QUADRA F



PLANTA DE QUADRA DO LOTE K1 – QUADRA K

6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de dois terrenos localizado em condomínio fechado de alto padrão com as seguintes confrontações;

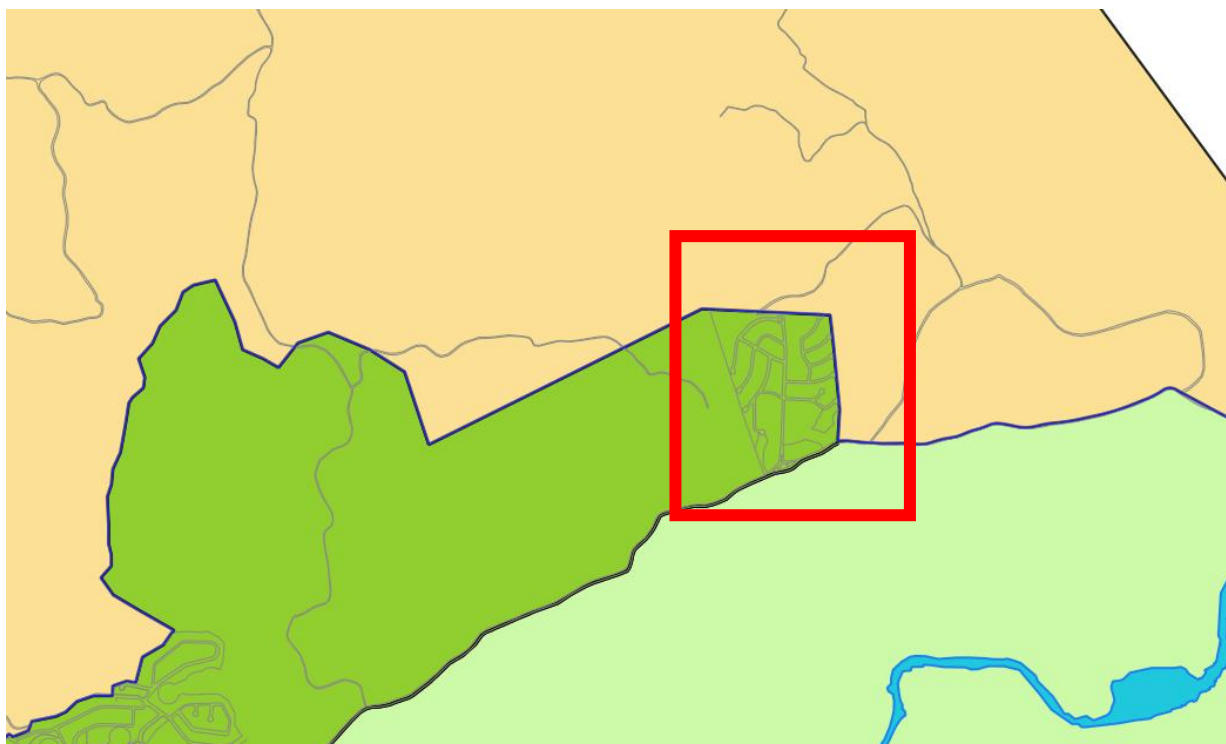
Lote F2 – Matrícula 2.596 – Terreno de formato irregular em topografia declive até 10%, medindo 25,28 metros + 13,09 metros frente para à Alameda das Arthemisias, 29,99 metros pela lateral direita com o Lote F1, 31,89 metros aos fundos com os Lotes F10 e F9 e 31,90 metros pela lateral esquerda com o Lote F3, perfazendo área total de 1.100,84 metros quadrados.

Lote K1 – Matrícula 14.989 – Terreno de irregular, em topografia aplane até 10%, medindo 14,22 metros frente para à Avenida dos Lírios, 8,35 metros + 30,51 metros + 22,57 metros pela lateral esquerda com à Alameda das Calandras, 8,89 metros + 21,87 metros fundos com Alameda Flor de Laranjeiras e 62,92 metros pela lateral direita, perfazendo área total de 1.404,70 metros quadrados.

6.3 ZONEAMENTO

ZONEAMENTO =	ZCH – ZONA DE CHÁCARAS – R1
TAXA DE OCUPAÇÃO =	30,00%
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO =	0,50
NÚMERO DE PAVIMENTOS =	8,70 METROS
TESTADA FRONTAL =	5,00 METROS
PARCELAMENTO MÍNIMO =	3.000,00 M ²

	RECREATIVO									
	R1	0,50	0,30			3.000,00 ^(b)		5,00	5,00	5,00
ZCH	CLUBE ASSOCIATIVO E RECREATIVO /POUSADA	0,25	0,25	8,70	-	20.000,00	30,00	10,00	10,00	10,00
	CS / CS1 / CS2 /									



MAPA DE ZONEAMENTO

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel apresenta algumas características intrínsecas que devem ser levantadas. Está localizado em região dotada de boa infraestrutura, boa oferta de serviços e comércios.

Referente as características intrínsecas o imóvel é favorecido devido as suas posições, topografias e formatos.

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 avaliado.

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: 15

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 MEMORIAL FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL



Vista geral do lote F2 – Quadra F



Vista geral do lote K1 – Quadra K

9.2 DOCUMENTAÇÃO

fls. 2648

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de São José dos Campos

Matrícula: **14.989** Ficha: **01**

São José dos Campos, 01 de junho de 2010

IMÓVEL:- LOTE K1 - QUADRA K - LOTEAMENTO RESIDENCIAL COLINAS DO PARAHYBA

Um terreno, sem benfeitorias, com a área de **1.404,70 metros quadrados**, lote K1 da quadra "K", situado com frente para a **Avenida Um**, do loteamento residencial "Colinas do Parahyba", no 2º Subdistrito – Santana do Paraíba, desta cidade, comarca e 2ª Circunscrição Imobiliária de São José dos Campos, com a seguinte identificação e caracterização: pela frente mede 14,22 metros e confronta com a Avenida de sua situação, mais 8,35 metros em curva para confluência da Avenida de sua situação e Rua 09; pela direita, de quem da rua olha para o lote, mede 30,51 metros em linha reta, mais 22,57 metros em curva e confronta com a Rua 09, mais 8,89 metros em curva para confluência da Rua 09 e Rua 11; pela esquerda mede 62,92 metros e confronta com os lotes K2 e K10; pelo fundo, mede 21,87 metros e confronta com a Rua 11.

CADASTRO MUNICIPAL:- 16.0012.0001.0000.

PROPRIETÁRIA:- A.P.R. AGROPECUÁRIA LTDA, CNPJ.nº 02.315.619/0001-10, com sede nesta cidade, na Rua Ubatuba, nº 105.

REGISTRO ANTERIOR:- Loteamento registrado sob nºR.01 na Matrícula nº 2.439, do Livro 02, em 31 de agosto de 2.004, neste 2º Registro de Imóveis, com origem na Matrícula nº 2.434 deste Registro e na AV.04, Matrícula nº 127.461 do 1º Registro de Imóveis desta Comarca. Do registro do loteamento constam às restrições urbanísticas impostas pelo loteador, entre as quais a de que será construída apenas uma residência por lote.

Escrevente autorizada:  Edna de Paula Moscoso

R.01:- Em 01 de junho de 2.010.

DAÇÃO EM PAGAMENTO

Por escritura pública de 05 de maio de 2.010, do Primeiro Tabelião de Notas desta cidade, Livro 1.430, páginas 233/236, protocolo nº33.343 de 12/05/2.010, a proprietária, já qualificada, com sede nesta cidade, na Rua Euclides Miragaia, nº394, sala 202, Centro, **TRANSMITIU** a título de dação em pagamento o imóvel objeto desta matrícula, ao qual foi atribuído o valor de R\$88.655,20, valor venal R\$130.637,10, base de cálculo ITBI de R\$134.621,53, a **BLOCO Renger Indústria Comércio Serviços de Engenharia Ltda**, CNPJ.nº69.162.089/0001-99, com sede em Campinas - SP, na

(Continua no Verso)

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:05/08/2022 17:38:11

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO POMPEU LUCCAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/01/2023 às 18:42, sob o número WCAS23700350252. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1004159-59.2016.8.26.0114 e código 30b901xz.

fls. 2649

Matrícula

14.989

Ficha

01-Verso

Rua Neuraci da Silva Rodrigues, nº310, Recanto Fortuna. Emitida DOI pelo Tabelião.

Escrevente autorizada:  Edna de Paula Moscoso

AV.02:- Em 23 de novembro de 2.018.

PENHORA

Conforme Certidão de Penhora de 19 de novembro de 2.018, extraída dos autos da Ação de Execução Fiscal - Processo nº.00178180220164036105, do MM. Juízo de Direito da 3ª Vara Federal de Campinas-SP, movida pelo MINISTÉRIO DA FAZENDA, CNPJ.nº.00.394.460/0001-41, contra BLOCO Renger Industria Comercio e Servico de Engenharia Eireli, CNPJ.nº.69.162.089/0001-99, Auto ou Termo de Penhora de 19 de novembro de 2.018, verifica-se que este imóvel, juntamente com outro, foi **PENHORADO** para o pagamento do débito de R\$1.923.350,31, tendo sido nomeado depositário BLOCO Renger Industria Comercio e Servico de Engenharia Eireli. Protocolo nº.97.212 de 19/11/2.018. Selo Digital: 112581310000A224572M218K.

Escrevente autorizada:  Edna de Paula Moscoso

AV.03:- Em 23 de julho de 2.019.

INDISPONIBILIDADE DE BENS

Por Ordem de Indisponibilidade de 08 de julho de 2.019, protocolo de indisponibilidade 201907.0813.00861017-IA-209, do processo nº.00006382120175210004, do TRT 21ª – Tribunal Regional do Trabalho da 21ª Região – Natal-RN – 4ª Vara do Trabalho de Natal-RN, Protocolo nº.101.753 de 10/07/2.019, verifica-se que foi decretada a indisponibilidade dos bens de **BLOCO Renger Industria Comercio e Servico de Engenharia Eireli (BLOCO Renger)**, já qualificada. Selo Digital: 1125813E10000A236183M319Q.

Escrevente autorizado:  Angelo Luis Jorge Coelho

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de São José dos Campos

Matrícula

2.596

Ficha

01

São José dos Campos, 31 de agosto de 2.004

fls. 2650

IMÓVEL: LOTE F2 (QUADRA F), LOTEAMENTO RESIDENCIAL COLINAS DO PARAHYBA

Um terreno, sem benfeitorias, com a área de **1.100,84 metros quadrados**, lote F2 da quadra "F", situado com frente para a **Rua Cinco**, do loteamento residencial Colinas do Parahyba, no 2º Subdistrito – Santana do Paraíba, desta cidade, comarca e 2ª Circunscrição Imobiliária de São José dos Campos, com a seguinte identificação e caracterização: pela frente mede 13,09 metros em linha reta, mais 25,26 metros em curva e confronta com a Rua Cinco; pela direita, de quem da rua olha para o lote, mede 31,90 metros e confronta com o Lote F3; pela esquerda, mede 29,99 metros e confronta com o lote F1; pelo fundo mede 31,89 metros e confronta com parte dos lotes F9 e F10.

PROPRIETÁRIA:- A.P.R. AGROPECUÁRIA LTDA, CNPJ.nº 02.315.619/0001-10, com sede nesta cidade, na Rua Ubatuba, nº 105.

REGISTRO ANTERIOR:- Loteamento registrado sob nºR.01 na Matrícula nº2.439, do Livro 02, em 31 de agosto de 2.004, neste 2º Registro de Imóveis, com origem na Matrícula nº 2.434 deste Registro e na AV.04, Matrícula nº 127.461 do 1º Registro de Imóveis desta Comarca. Do registro do loteamento constam as restrições urbanísticas impostas pelo loteador, entre as quais a de que será construída apenas uma residência por lote.

Oficial Delegado:

Amilton Alvares

R.01:- Em 31 de agosto de 2.004.

HIPOTECA

Por escritura pública de promessa de execução de serviços de utilidade pública com garantia hipotecária de 19 de janeiro de 2.004, do Segundo Tabelião de Notas de Osasco-SP, Livro 555, páginas 303/309, retificada e ratificada nas mesmas notas, em 29 de abril de 2.004, no Livro 578, fls.02, protocolo nº3.089 de 08/07/2.004, a proprietária, já qualificada, **DEU EM PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA** à **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**, pessoa jurídica de direito público interno, CNPJ.nº 46.643.466/0001-06, com sede nesta cidade e administração central na Rua José de Alencar, nº123, Vila Santa Luzia, dentre outros, o imóvel objeto desta matrícula, no valor de R\$47.526,79, para garantia da execução das obras de infra-estrutura necessárias ao

(Continua no Verso)

fls. 2651

Matricula

2.596

Ficha

01-Verso

desenvolvimento e completa implantação do loteamento Residencial Colinas do Parahyba, conforme detalhadamente especificado nos projetos, plantas, memoriais descritivos, orçamentos, cronogramas de obras e demais elementos técnicos constantes do processo administrativo nº 48650-8/01, referente ao projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de São José dos Campos, documentos esses depositados e arquivados nesta Serventia, nos termos do Artigo 18 da Lei 6.766/79. O custo global das obras a que se obrigou a devedora-hipotecária e loteadora importa em R\$1.012.677,58. O prazo estipulado para a execução das obras do loteamento é de 24 (vinte e quatro) meses, contados da data da certidão de aprovação do projeto respectivo pela credora, e as demais condições são as constantes do título. Título microfilmado.

Oficial Delegado:

Amilton Alvares

AV.02:- Em 04 de maio de 2.005.

CANCELAMENTO DE HIPOTECA

Por instrumento particular de cancelamento de hipoteca datado de 04 de abril de 2.005, com firma reconhecida, protocolo nº 5.283 de 27/04/2.005, procede-se esta averbação para constar que a credora PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, autorizou o **CANCELAMENTO** da hipoteca referida no R.01.

Escrevente Substituto do Oficial:

Luis Ramon Alvares

AV.03:- Em 01 de junho de 2.010.

CADASTRO - IPTU

Procede-se a esta averbação, nos termos da autorização constante da escritura pública de 05 de maio de 2.010, do Primeiro Tabelião de Notas desta cidade, Livro 1.430, páginas 221/224, protocolo nº33.347 de 12/05/2.010, para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de São José dos Campos sob nº16.0007.0002.0000, conforme Demonstrativo de Lançamento do IPTU de 2.010.

Escrevente autorizada:

Edna de Paula Moscoso

R.04:- Em 01 de junho de 2.010.

DAÇÃO EM PAGAMENTO

Por escritura pública de 05 de maio de 2.010, do Primeiro Tabelião de Notas desta cidade, Livro 1.430, páginas 221/224, protocolo nº33.347 de 12/05/2.010, a proprietária, já qualificada, com sede nesta cidade, na

(Continua na Ficha-02)

fls. 2652

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de São José dos Campos

Matrícula

2.596

Ficha

02

São José dos Campos,

de

de

Rua Euclides Miragaia, nº394, sala 202, Centro, **TRANSMITIU** a título de dação em pagamento o imóvel objeto desta matrícula, ao qual foi atribuído o valor de R\$69.474,01, valor venal R\$102.378,12, base de cálculo ITBI de R\$105.500,65, a **BLOCO Renger Indústria Comércio Serviços de Engenharia Ltda**, CNPJ.nº69.162.089/0001-99, com sede em Campinas - SP, na Rua Neuraci da Silva Rodrigues, nº310, Recanto Fortuna. Emitida DOI pelo Tabelião.

Escrevente autorizada:  Edna de Paula Moscoso

AV.05:- Em 23 de novembro de 2.018.

PENHORA

Conforme Certidão de Penhora de 19 de novembro de 2.018, extraída dos autos da Ação de Execução Fiscal - Processo nº.00178180220164036105, do MM. Juízo de Direito da 3ª Vara Federal de Campinas-SP, movida pelo MINISTÉRIO DA FAZENDA, CNPJ.nº.00.394.460/0001-41, contra BLOCO Renger Indústria Comércio e Serviço de Engenharia Eireli, CNPJ.nº.69.162.089/0001-99, Auto ou Termo de Penhora de 19 de novembro de 2.018, verifica-se que este imóvel, juntamente com outro, foi **PENHORADO** para o pagamento do débito de R\$1.923.350,31, tendo sido nomeado depositário BLOCO Renger Indústria Comércio e Serviço de Engenharia Eireli. Protocolo nº.97.212 de 19/11/2.018. Selo Digital: 1125813110000A224571M518G.

Escrevente autorizada:  Edna de Paula Moscoso

AV.06:- Em 23 de julho de 2.019.

INDISPONIBILIDADE DE BENS

Por Ordem de Indisponibilidade de 08 de julho de 2.019, protocolo de indisponibilidade 201907.0813.00861017-IA-209, do processo nº.00006382120175210004, do TRT 21ª - Tribunal Regional do Trabalho da 21ª Região - Natal-RN - 4ª Vara do Trabalho de Natal-RN, Protocolo nº.101.753 de 10/07/2.019, verifica-se que foi decretada a indisponibilidade dos bens de **BLOCO Renger Indústria Comércio e Serviço de Engenharia Eireli (BLOCO Renger)**, já qualificada. Selo Digital: 1125813E10000A236184M619I.

Escrevente autorizado:  Ângelo Luís Jorge Coelho

>

9.3 DADOS DE MERCADO

Pesquisa desenvolvida no mês de junho de 2025.

Ele.	Endereço	Bairro	Área Terreno. (m ²)	Valor (R\$)	V. Unit (R\$)
1	Alameda das Calêndulas	Colinas do Parahyba	1.126,00	R\$ 350.000,00	R\$ 310,83
2	Alameda das Arthemísias	Colinas do Parahyba	1.087,03	R\$ 300.000,00	R\$ 275,98
3	Alameda das Fresias	Colinas do Parahyba	1.087,52	R\$ 300.000,00	R\$ 275,86
4	Alameda Flor de Laranjeira	Colinas do Parahyba	1.143,00	R\$ 270.000,00	R\$ 236,22
5	Alameda Flor de Laranjeira	Colinas do Parahyba	1.050,00	R\$ 350.000,00	R\$ 333,33
6	Alameda das Caliandras	Colinas do Parahyba	1.200,00	R\$ 320.000,00	R\$ 266,67
7	Alameda das Fresias	Colinas do Parahyba	1.230,00	R\$ 320.000,00	R\$ 260,16
8	Alameda das Caliandras	Colinas do Parahyba	1.212,00	R\$ 359.000,00	R\$ 296,20
9	Alameda das Fresias	Colinas do Parahyba	1.795,00	R\$ 360.000,00	R\$ 200,56
10	Alameda Flor de Laranjeira	Colinas do Parahyba	1.570,00	R\$ 400.000,00	R\$ 254,78

Ele.	Topografia	Fluxo	Posição	Acesso	Contato
1	Plano	Reduzido	Meio de Quadra	Irregular	Hugo Imóveis - (12) 3929-6117
2	Declive	Reduzido	Meio de Quadra	Irregular	Júlio Consiglio - (12) 99161-6230
3	Active	Reduzido	Meio de Quadra	Irregular	Infinity Corretores - (12) 99142-1550
4	Declive	Reduzido	Meio de Quadra	Irregular	i9Vale Imóveis - (12) 3943-9300
5	Plano	Reduzido	Meio de Quadra	Irregular	Corretores Premium - (12) 99723-0430
6	Plano	Reduzido	Meio de Quadra	Irregular	Infinity Corretores - (12) 99142-1550
7	Declive	Reduzido	Meio de Quadra	Irregular	Conexão SJC Imóveis - (12) 99601-5185
8	Active	Reduzido	Esquina	Irregular	Elias Aparecido - (12) 3042-9942
9	Active	Reduzido	Esquina	Irregular	Grupo Intervale - (12) 98306-0611
10	Declive	Reduzido	Esquina	Irregular	Edkimóveis - (12) 99623-7707

Elem.	REFERENCIAS DOS ELEMENTOS PESQUISADOS
1	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/cond.-colinas-do-parayba-2943456807.html
2	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1087-m-por-r\$-300.000-00-colinas-3003332464.html
3	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1087-m-por-r\$-300.000-00-colinas-2970075731.html
4	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/colinas-do-parahyba-terreno-2955744406.html
5	https://www.imovelweb.com.br/imobiliarias/corretores-premium-47665007-imoveis.html
6	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-em-condominio-colinas-do-parahyba-sjcampos-2985285494.html
7	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1230-m-por-r\$-2.100.000-00-colinas-2972144994.html
8	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/cond.-colinas-do-parahyba-mais-de-1.000-m-de-terreno-2992078902.html
9	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-venda-condominio-colinas-do-parahyba-2991275628.html
10	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1570-m-por-r\$-400.000-00-colinas-2961454647.html

9.4 MEMORIAL DECÁLCULO

Amostra

Nº Am.	Valor Unitário R\$/m²	Área de Terreno (m²)	Atratividade
1	310,83	1.126,00	Alta
2	275,98	1.087,03	Média
3	275,86	1.087,52	Média
4	236,22	1.143,00	Baixa
5	333,33	1.050,00	Alta
6	266,67	1.200,00	Média
7	260,16	1.230,00	Média
8	296,20	1.212,00	Alta
9	200,56	1.795,00	Baixa
10	254,78	1.570,00	Média

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 (m²): Variável independente quantitativa que define a área do imóvel, expressa em (m²)..
- Atratividade: 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 desejabilidade (maior ou menor, que os imóveis têm quando comparados entre si), levando em consideração Posição, Topografia e Fluxo. A escala adotada de classificação: Baixo = 1; Médio = 2; Alto = 3, 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.

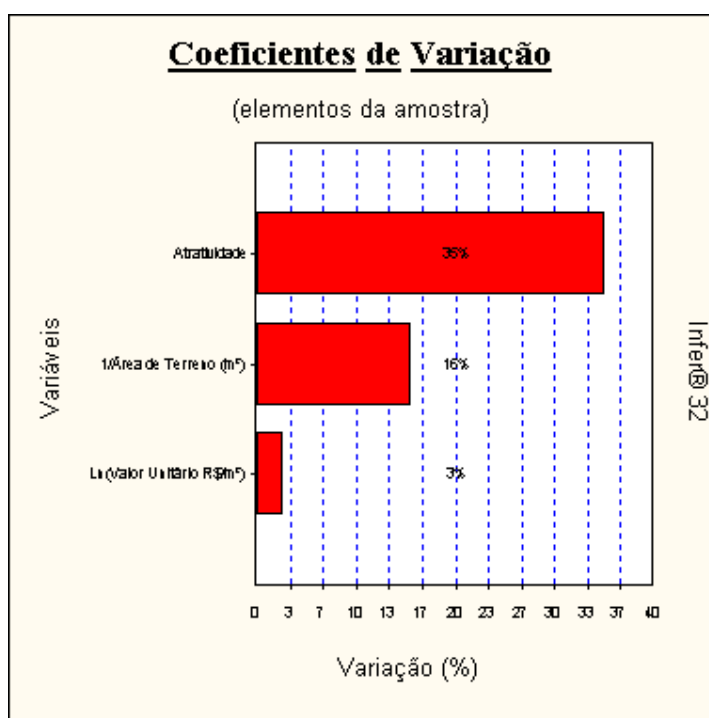
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 10
 Nº de variáveis independentes : 2
 Nº de graus de liberdade : 7
 Desvio padrão da regressão : 0,0252

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Ln(Valor Unitário R\$/m²)	5,5933	0,1432	2,56%
1/Área de Terreno (m²)	8,2203x10 ⁻⁴	1,2819x10 ⁻⁴	15,59%
Atratividade	2,10	0,7378	35,14%

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes: 9.

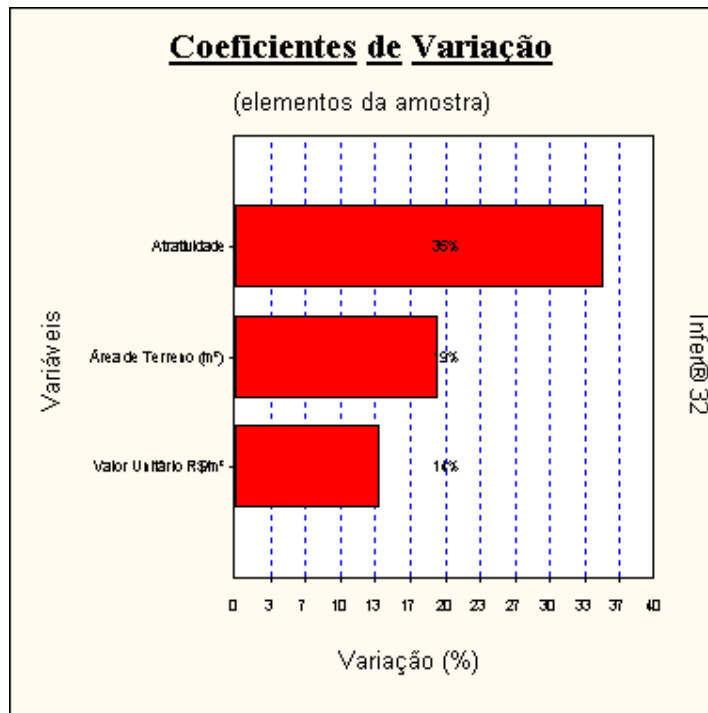
Distribuição das Variáveis



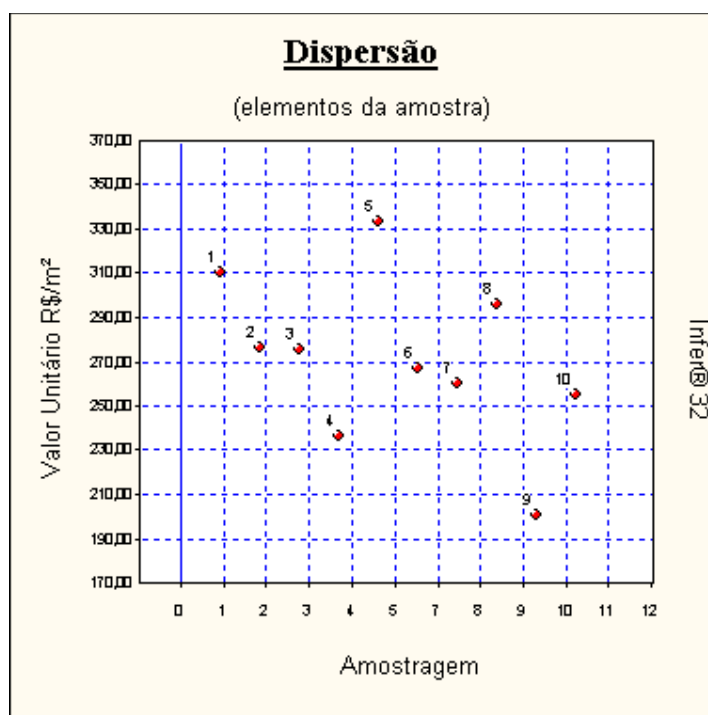
Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coeficiente de variação
Valor Unitário R\$/m²	271,06	37,6027	200,56	333,33	132,77	13,8725
Área de Terreno (m²)	1250,06	241,1898	1050,00	1795,00	745,00	19,2943
Atratividade	2,1000	0,7378	1,0000	3,0000	2,0000	35,1364

Distribuição das Variáveis não Transformadas



Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média

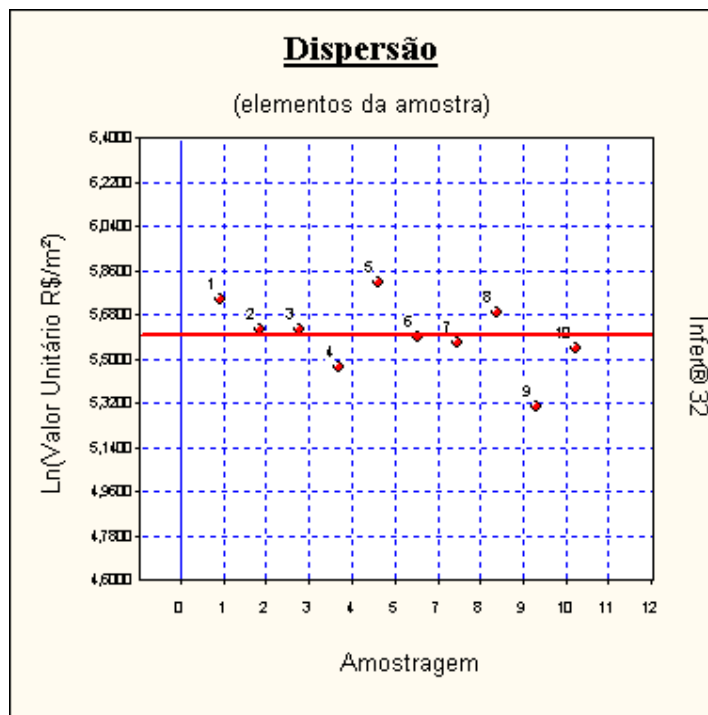


Tabela de valores estimados e observados

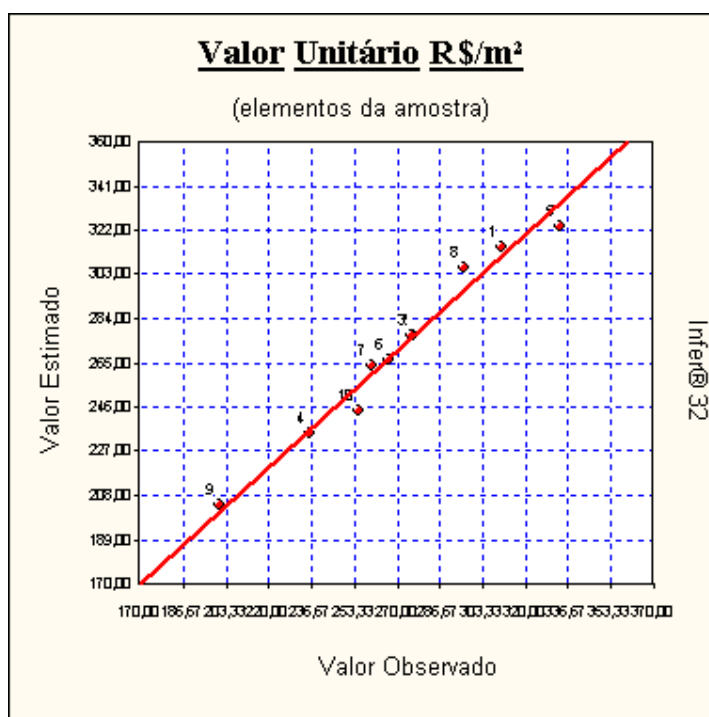
Valores para a variável Valor Unitário R\$/m².

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	310,83	314,44	3,61	1,1616 %
2	275,98	276,51	0,53	0,1927 %
3	275,86	276,46	0,60	0,2180 %
4	236,22	235,05	-1,17	-0,4955 %
5	333,33	323,48	-9,85	-2,9536 %
6	266,67	266,15	-0,52	-0,1960 %
7	260,16	263,77	3,61	1,3882 %
8	296,20	305,82	9,62	3,2477 %
9	200,56	204,30	3,74	1,8668 %
10	254,78	244,06	-10,72	-4,2074 %

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

$$\ln([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = 4,9313 + 441,13 / [\text{Área de Terreno (m}^2)] + 0,14259 \times [\text{Atratividade}]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = \exp(4,9313 + 441,13 / [\text{Área de Terreno (m}^2)] + 0,14259 \times [\text{Atratividade}])$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área de Terreno (m²)	b1 = 441,1327	75,0663	334,9195	547,3458
Atratividade	b2 = 0,1425	0,0130	0,1241	0,1610

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) : 0,9878
 Valor t calculado : 16,80
 Valor t tabelado (t crítico) : 2,365 (para o nível de significância de 5,00 %)
 Coeficiente de determinação (r^2) ... : 0,9758
 Coeficiente r^2 ajustado : 0,9689

Classificação: Correlação Fortíssima

Tabela de Somatórios

	1	Valor Unitário R\$/m ²	Área de Terreno (m ²)
Valor Unitário R\$/m ²	55,9332	313,0371	0,0461
Área de Terreno (m ²)	8,2203x10 ⁻³	0,0461	6,9052x10 ⁻⁶
Atratividade	21,0000	118,3399	0,0176

	Atratividade
Valor Unitário R\$/m ²	118,3399
Área de Terreno (m ²)	0,0176
Atratividade	49,0000

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	0,1801	2	0,0900	141,1
Residual	4,4706x10 ⁻³	7	6,3866x10 ⁻⁴	
Total	0,1846	9	0,0205	

F Calculado : 141,1
 F Tabelado : 7,203 (para o nível de significância de 2,000 %)

Significância do modelo igual a 2,2x10⁻⁴%

*Aceita-se a hipótese de existência da regressão.
 Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau II.*

Correlações Parciais

	Valor Unitário R\$/m ²	Área de Terreno (m ²)	Atratividade
Valor Unitário R\$/m ²	1,0000	0,7499	0,9254
Área de Terreno (m ²)	0,7499	1,0000	0,4834
Atratividade	0,9254	0,4834	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	Valor Unitário R\$/m ²	Área de Terreno (m ²)	Atratividade
Valor Unitário R\$/m ²	∞	2,999	6,460
Área de Terreno (m ²)	2,999	∞	1,461
Atratividade	6,460	1,461	∞

Valor t tabelado (t crítico): 2,365 (para o nível de significância de 5,00 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student: t(crítico) = 1,4149

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área de Terreno (m ²)	b1	6,713	0,03%	Sim
Atratividade	b2	12,49	4,9x10 ⁻⁴ %	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 14653-3 Regressão Grau II.

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student: t(crítico) = 0,8960

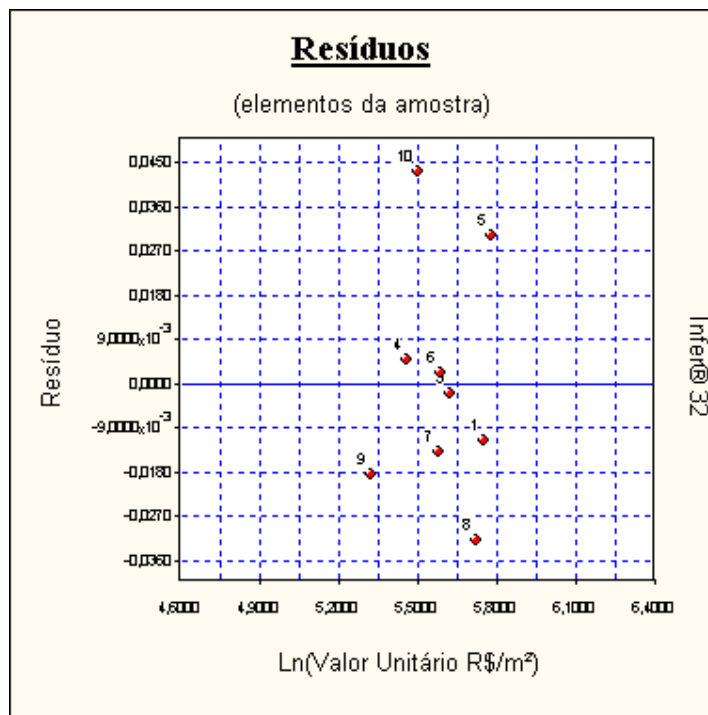
Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área de Terreno (m ²)	b1	5,877	0,03%
Atratividade	b2	10,93	5,9x10 ⁻⁴ %

Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente Ln([Valor Unitário R\$/m²]).

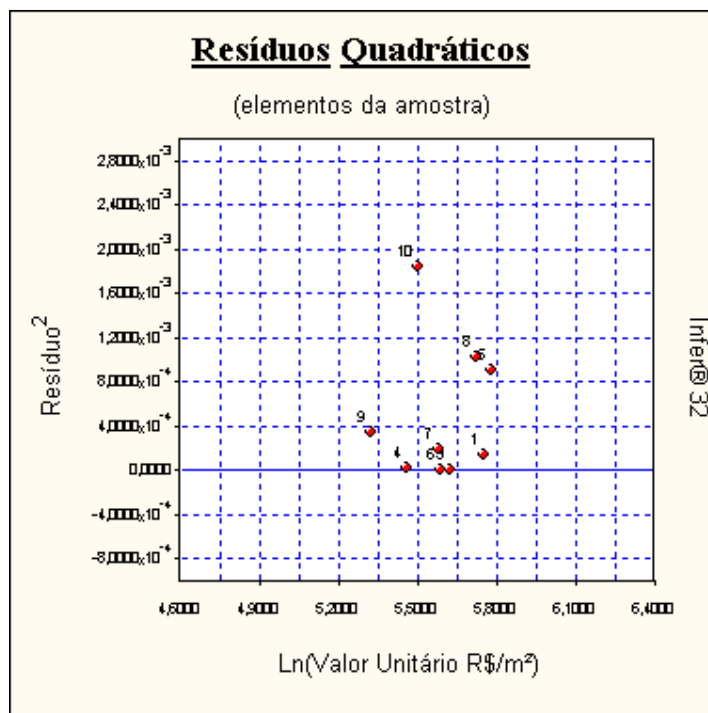
Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	5,7392	5,7507	-0,0115	-0,4569	-0,5334	1,3337x10 ⁻⁴
2	5,6203	5,6222	-1,9254x10 ⁻³	-0,0761	-0,0852	3,7074x10 ⁻⁶
3	5,6198	5,6220	-2,1775x10 ⁻³	-0,0861	-0,0963	4,7416x10 ⁻⁶
4	5,4647	5,4597	4,9675x10 ⁻³	0,1965	0,2876	2,4676x10 ⁻⁵
5	5,8091	5,7791	0,0299	1,1863	1,4097	8,9888x10 ⁻⁴
6	5,5860	5,5840	1,9621x10 ⁻³	0,0776	0,0820	3,8499x10 ⁻⁶
7	5,5612	5,5750	-0,0137	-0,5455	-0,5757	1,9007x10 ⁻⁴
8	5,6910	5,7229	-0,0319	-1,2646	-1,5244	1,0215x10 ⁻³
9	5,3011	5,3196	-0,0184	-0,7318	-1,1713	3,4210x10 ⁻⁴
10	5,5404	5,4974	0,0429	1,7009	2,1557	1,8477x10 ⁻³

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 : 10
Graus de liberdade : 9
Valor médio : $-4,3368 \times 10^{-19}$
Variância : $4,4706 \times 10^{-4}$
Desvio padrão : 0,0211
Desvio médio : 0,0159
Variância (não tendenciosa) : $6,3866 \times 10^{-4}$
Desvio padrão (não tend.) : 0,0252
Valor mínimo : -0,0319
Valor máximo : 0,0429
Amplitude : 0,0749
Número de classes : 4
Intervalo de classes : 0,0187

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $-4,3368 \times 10^{-19}$
Momento central de 2ª ordem : $4,4706 \times 10^{-4}$
Momento central de 3ª ordem : $6,3348 \times 10^{-6}$
Momento central de 4ª ordem : $6,3348 \times 10^{-7}$

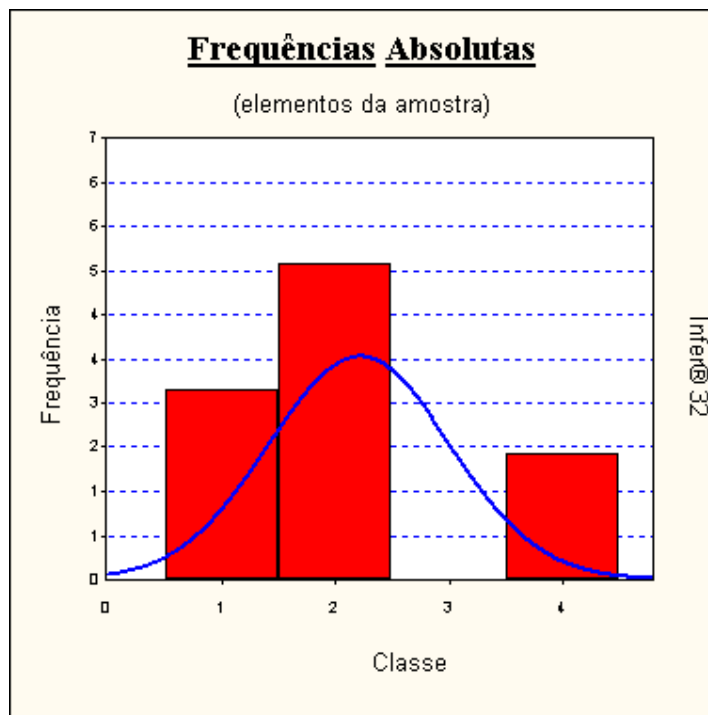
Coefficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	0,6701	0	0
Curtose	0,1695	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à direita e leptocúrtica.

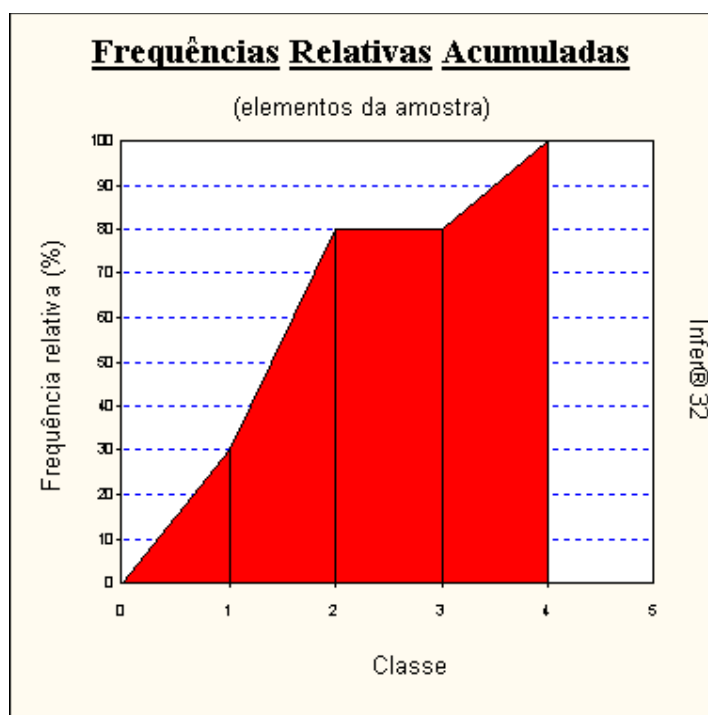
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-0,0319	-0,0132	3	30,00	-0,0214
2	-0,0132	$5,5118 \times 10^{-3}$	5	50,00	$-1,7444 \times 10^{-3}$
3	$5,5118 \times 10^{-3}$	0,0242	0	0,00	0,0000
4	0,0242	0,0429	2	20,00	0,0364

Histograma



Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas

Todas as amostragens foram utilizadas.

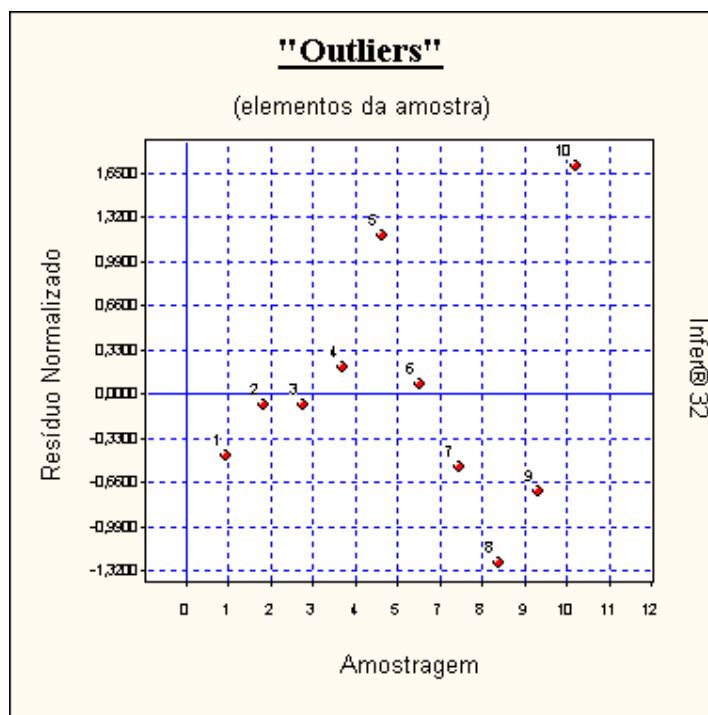
Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier:

Intervalo de $\pm 2,00$ desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

Gráfico de Indicação de Outliers



Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado: 18,77 (para o nível de significância de 0,10 %)

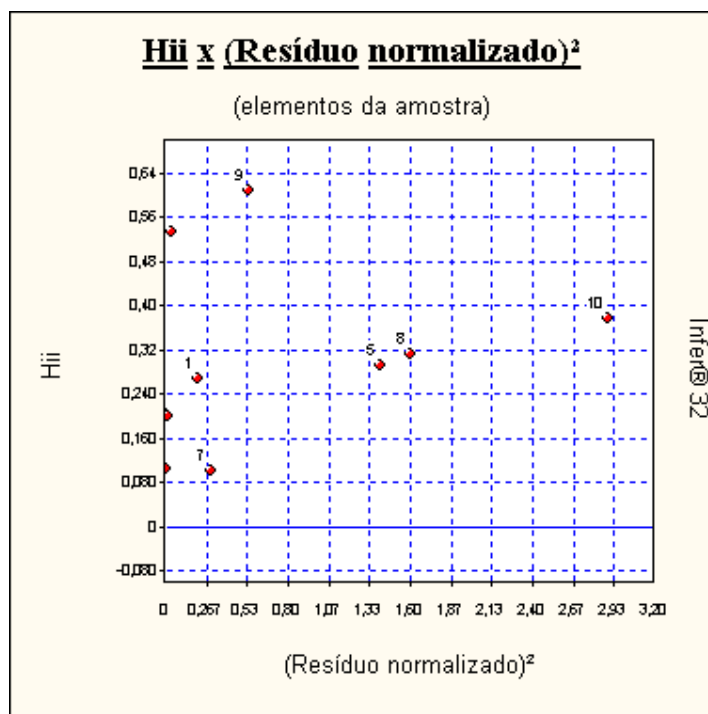
Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,0343	0,2661	Sim
2	$6,1265 \times 10^{-4}$	0,2017	Sim
3	$7,7903 \times 10^{-4}$	0,2009	Sim
4	0,0314	0,5330	Sim
5	0,2728	0,2917	Sim
6	$2,6483 \times 10^{-4}$	0,1054	Sim
7	0,0125	0,1020	Sim
8	0,3508	0,3117	Sim
9	0,7141	0,6096	Sim
10	0,9393	0,3774	Sim

(*) 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 %	70,00 %
-1,64; +1,64	89,9 %	90,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Nº Am.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
8	-0,0319	0,1030	0,1000	0,1029	2,9897x10 ⁻³
9	-0,0184	0,2321	0,2000	0,1321	0,0321
7	-0,0137	0,293	0,3000	0,0926	7,3101x10 ⁻³
1	-0,0115	0,324	0,4000	0,0238	0,0761
3	-2,1775x10 ⁻³	0,466	0,5000	0,0656	0,0343
2	-1,9254x10 ⁻³	0,470	0,6000	0,0303	0,1303
6	1,9621x10 ⁻³	0,531	0,7000	0,0690	0,1690
4	4,9675x10 ⁻³	0,578	0,8000	0,1220	0,2220
5	0,0299	0,882	0,9000	0,0822	0,0177
10	0,0429	0,956	1,0000	0,0555	0,0444

Maior diferença obtida: 0,2220

Valor crítico: 0,4090 (para o nível de significância de 5 %)

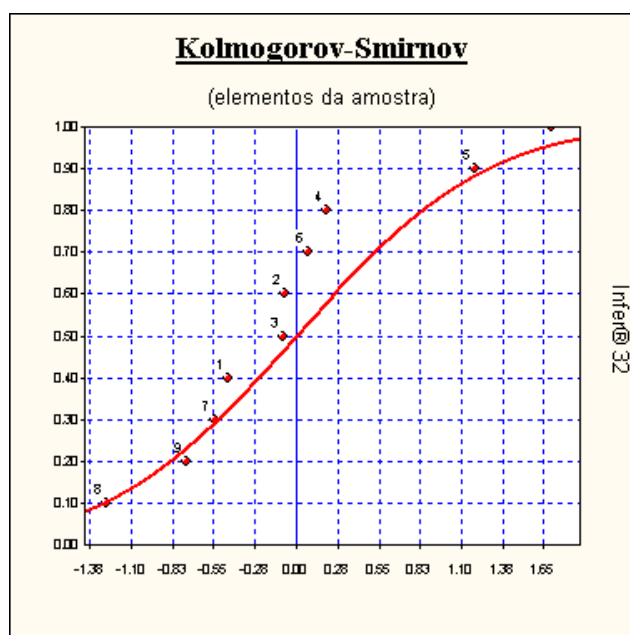
Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5%, não se rejeita a hipótese de que os resíduos possuam distribuição normal (não se rejeita a hipótese nula).

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau II.

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 . : 6
 Número de sequências : 4
 Média da distribuição de sinais : 5
 Desvio padrão : 1,581

Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior : -0,9132
 Limite superior . : -1,6156
 Intervalo para a normalidade: [-1,6452 , 1,6452] (para o nível de significância de 5%)

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

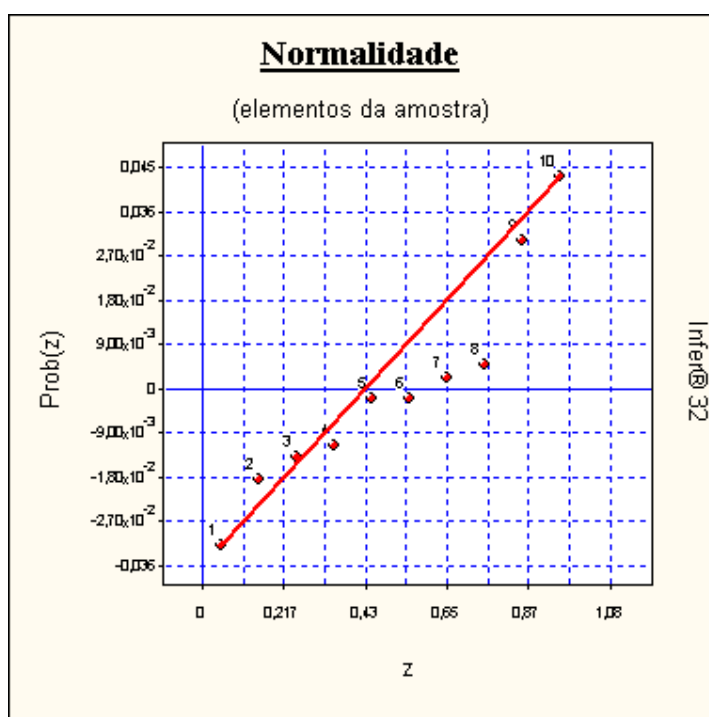
Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,6325
 Valor z (crítico) : 1,6452 (para o nível de significância de 5%)

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

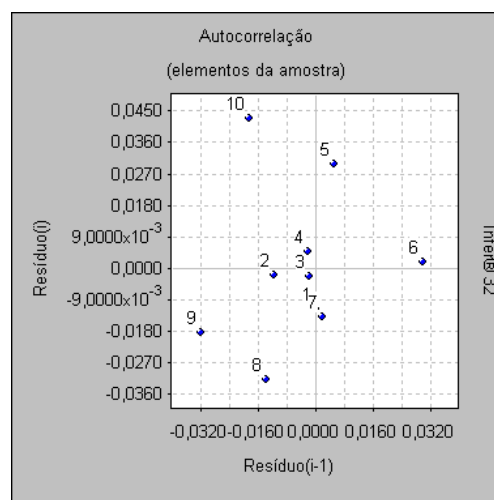
Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,3631
(nível de significância de 5,0%)

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

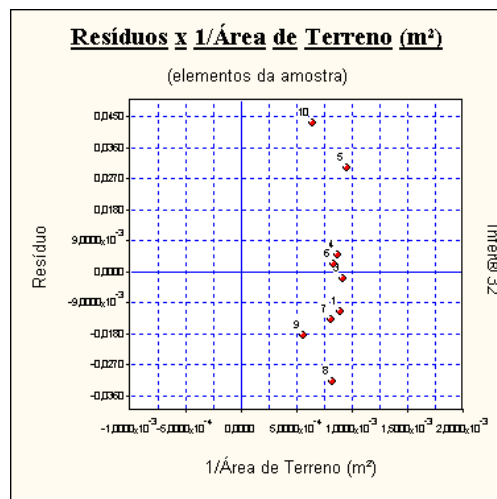
Gráfico de Autocorrelação



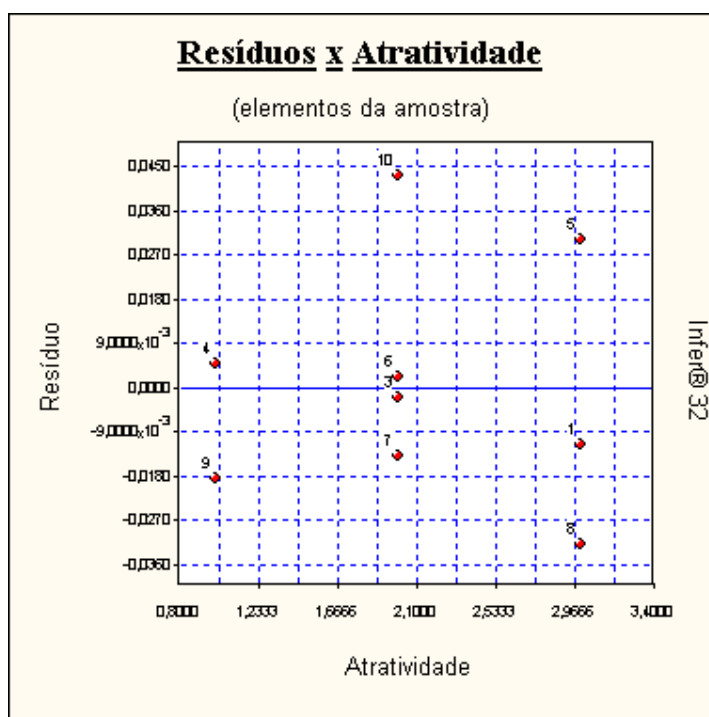
Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de autocorrelação.

Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade:



Resíduos x Variáveis Independentes



Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área de Terreno (m²)	1.050,00	1.795,00	1.100,84
Atratividade	Baixa	Alta	Média

Nenhuma característica do Terreno Urbano sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.

Formação dos Valores - Lote F2 – Matrícula 2.596

Variáveis independentes:

- Área de Terreno (m²) ..= 1.100,84
- Atratividade = Média

Estima-se Valor Unitário R\$/m² do Terreno Urbano = R\$/m² 275,11

O modelo utilizado foi:

[Valor Unitário R\$/m²] = Exp(4,9313 + 441,13 / [Área de Terreno (m²)] + 0,14259 x [Atratividade])

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

Mínimo: R\$/m² 270,95

Máximo: R\$/m² 279,33

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-3 Regressão Grau II de extrapolação em +20,0% do limite amostral superior e de -20,0% do limite amostral inferior.

Para uma área de 1100,8399 m², teremos:

Valor de Mercado do imóvel avaliando obtido = R\$ 302.849,64

Valor de Mercado do imóvel avaliando mínimo = R\$ 298.273,86

Valor de Mercado do imóvel avaliando máximo = R\$ 307.495,62

Formação dos Valores - Lote K1 – Matrícula 14.989

Variáveis independentes:

- Área de Terreno (m²) ..= 1.404,70
- Atratividade = Média

Estima-se Valor Unitário R\$/m² do Terreno Urbano = R\$/m² 257,17

O modelo utilizado foi:

[Valor Unitário R\$/m²] = Exp(5,0586 + 435,93 / [Área de Terreno (m²)] + 0,26089 x Ln([Atratividade]))

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

Mínimo: R\$/m² 252,32

Máximo: R\$/m² 262,12

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-3 Regressão Grau II de extrapolação em +20,0% do limite amostral superior e de -20,0% do limite amostral inferior.

Para uma área de 1404,6999 m², teremos:

Valor de Mercado do imóvel avaliando obtido = R\$ 361.249,01

Valor de Mercado do imóvel avaliando mínimo = R\$ 354.435,85

Valor de Mercado do imóvel avaliando máximo = R\$ 368.193,14

Avaliação da Extrapolação

De acordo com NBR 14653-3 Regressão Grau II, as extrapolações podem ser admitidas com algumas limitações.

» Extrapolação dos limites amostrais das características do objeto sob avaliação:

De acordo com NBR 14653-3 Regressão Grau II, até 1 característica do objeto sob avaliação pode extrapolar os limites amostrais com as seguintes restrições:

- Até 100,0% acima do limite amostral superior.
- Até 50,0% abaixo do limite amostral inferior.

Característica do objeto sob avaliação	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor no ponto de avaliação	Variação da característica do objeto em relação aos limites amostrais
Área de Terreno (m ²)	1.050,00	1.795,00	1.100,84	Dentro dos limites amostrais
Atratividade	Baixa	Alta	Média	Dentro dos limites amostrais

Característica do objeto sob avaliação	Aprovada
Área de Terreno (m ²)	Aprovada
Atratividade	Aprovada

Os parâmetros de extrapolação das características do objeto sob avaliação foram atendidos.

Todas as características do objeto sob avaliação se encontram dentro dos limites amostrais.

» Extrapolação do valor estimado em relação aos limites amostrais da variável dependente:

De acordo com NBR 14653-3 Regressão Grau II, há os seguintes limites de extrapolação para o valor estimado:

- Limite superior: 20,0% acima do limite amostral superior. Valor estimado deve ser inferior a 400,00
- Limite inferior: 20,0% abaixo do limite amostral inferior. Valor estimado deve ser superior a 199,36

Variável dependente	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor estimado	Variação do valor estimado em relação aos limites amostrais
Valor Unitário R\$/m ²	200,56	333,33	275,11	Dentro dos limites

Variável dependente	Aprovado
Valor Unitário R\$/m ²	Aprovado

De acordo com NBR 14653-3 Regressão Grau II, é admitida uma variação do valor estimado de até 20,0% acima do limite amostral superior e de até 20,0% abaixo do limite inferior.

O valor estimado é menor que o limite amostral superior e é maior que o limite inferior da amostra, portanto dentro dos limites de extrapolação permitidos.

» Extrapolação do valor estimado nos limites amostrais de cada uma das variáveis independentes:

São admitidas extrapolações do valor estimado nos limites amostrais de até 100,0% acima ou abaixo do valor estimado no ponto de avaliação.

- Valor estimado no ponto de avaliação: 275,11
- Limite superior para o valor estimado nos limites amostrais das variáveis independentes: 550,22
- Limite inferior para o valor estimado nos limites amostrais das variáveis independentes: 0,00

Variável independente	Valor estimado no limite amostral inferior	Valor estimado no limite amostral superior	Maior variação em relação ao ponto de avaliação	Aprovada
Área de Terreno (m²)	280,50	235,61	14,3% abaixo do lim. inferior	Aprovada
Atratividade	238,55	317,27	15,3% acima do lim. superior	Aprovada

É admitida uma variação de 100,0% nas estimativas nos limites amostrais acima ou abaixo do valor estimado no ponto de avaliação.

Neste modelo, nenhuma estimativa nos limites amostrais com variáveis excede as variações admitidas.

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 de Terreno (m²)	272,60	277,64	5,05	1,83 %
Atratividade	274,60	275,62	1,02	0,37 %
E(Valor Unitário R\$/m²)	264,62	286,01	21,39	7,77 %
Valor estimado	270,95	279,33	8,38	3,04 %

Amplitude do intervalo de confiança (precisão): limite de 40,0% em torno do valor central da estimativa.