
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:

Áreas Rurais, Matrículas números 26.550 e 35.414 do C.R.I da Cidade de Muriaé - MG.

Localização:

Acesso Rodovia BR-356, KM 2,3, Local denominado Fazenda Fortaleza, Zona Rural – Muriaé - MG.

EMPRESA

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

NORMAS TÉCNICAS

A empresa é amparada pela Lei Federal nº 5.194 de 24 de setembro de 1966 e pelas resoluções nºs 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 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	6
6.1 LOCALIZAÇÃO.....	7
6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	9
7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO	9
8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO	10
8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO	10
8.1.1 LEVANTAMENTO DE DADOS.....	10
8.1.2 TRATAMENTO DE DADOS	11
8.2 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO	12
8.2.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO.....	12
8.2.1.1 GRAU ATINGIDO	13
8.2.2 GRAU DE PRECISÃO	13
9 ANEXOS	14
9.1 HISTÓRIA	14
9.2 DOCUMENTAÇÃO	16
9.3 DADOS DE MERCADO	22
9.4 MEMORIAL DE CÁLCULO	23

1 RESUMO DA AVALIAÇÃO

ITEM	VALOR DE MERCADO
Matrícula nº 26.550	R\$ 340.000,00 (Trezentos e quarenta mil Reais)
Matrícula nº 35.414	R\$ 149.000,00 (Cento e quarenta e nove 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, 22 de Maio de 2025.



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

3 VISTORIA

Não foi possível realizar vistoria dentro das instalações do imóvel, está engenheira prosseguiu com a vistoria externa no dia 20 de maio de 2025.

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: 841,693 km² (2024);
- População Estimada: 108.161 habitantes (2022);
- Densidade demográfica: 123,69 habitantes/km² (2022);
- PIB per capita: R\$ 24.137,53 (2021);
- IDH-M: 0,734 (2010)

4.2 INFRAESTRUTURA URBANA

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

4.3 EQUIPAMENTOS URBANOS

A região possui serviços que auxiliam na comodidade e saúde do cidadão. O local denominado Fazenda Fortaleza, Zona Rural em questão contempla equipamentos urbanos comerciais (Supermercado, rede bancária, shopping e comércio local), de saúde (Clínicas e Postos), de lazer (Praças e Parques) e religioso (Igreja) a aproximadamente 5,00km.

5 DOCUMENTAÇÃO, PRESSUPOSTO E RESSALVAS

Foi disponibilizado cópia das matrículas números 26.550 e 35.414, expedida pelo C.R.I da cidade de Muriaé - MG. Cópia dos referidos documentos encontram-se anexos 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.

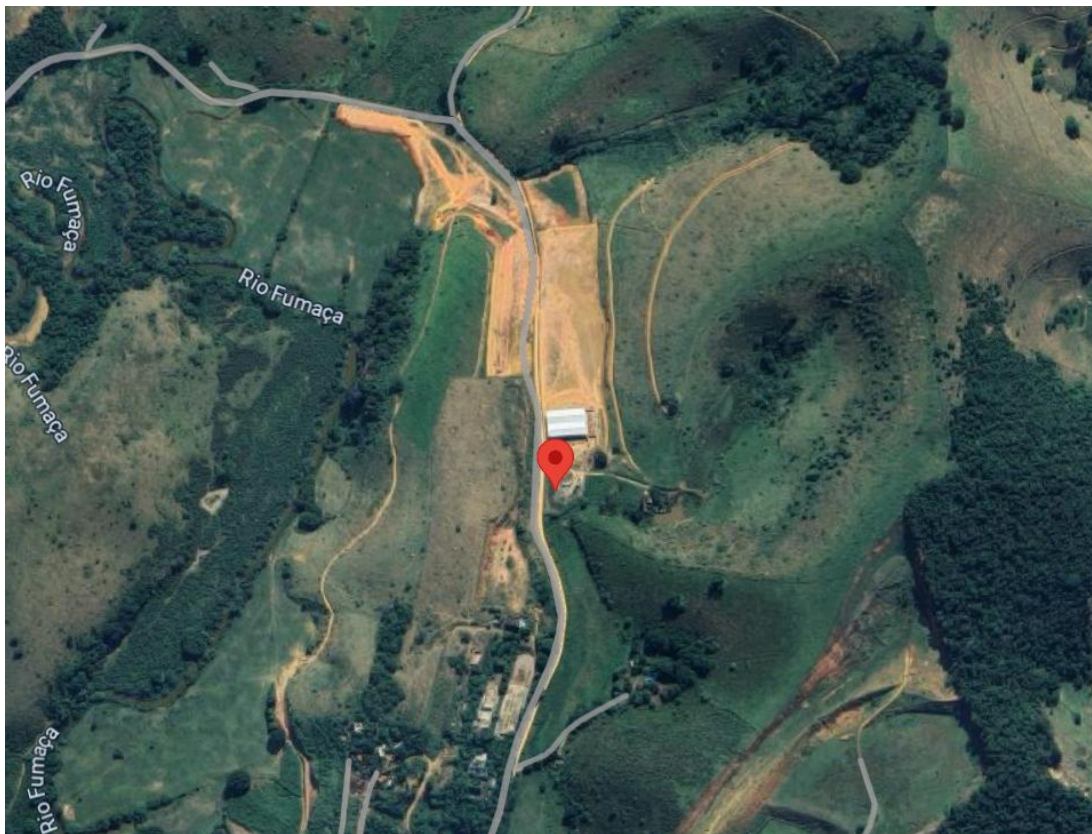
6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

6.1 LOCALIZAÇÃO

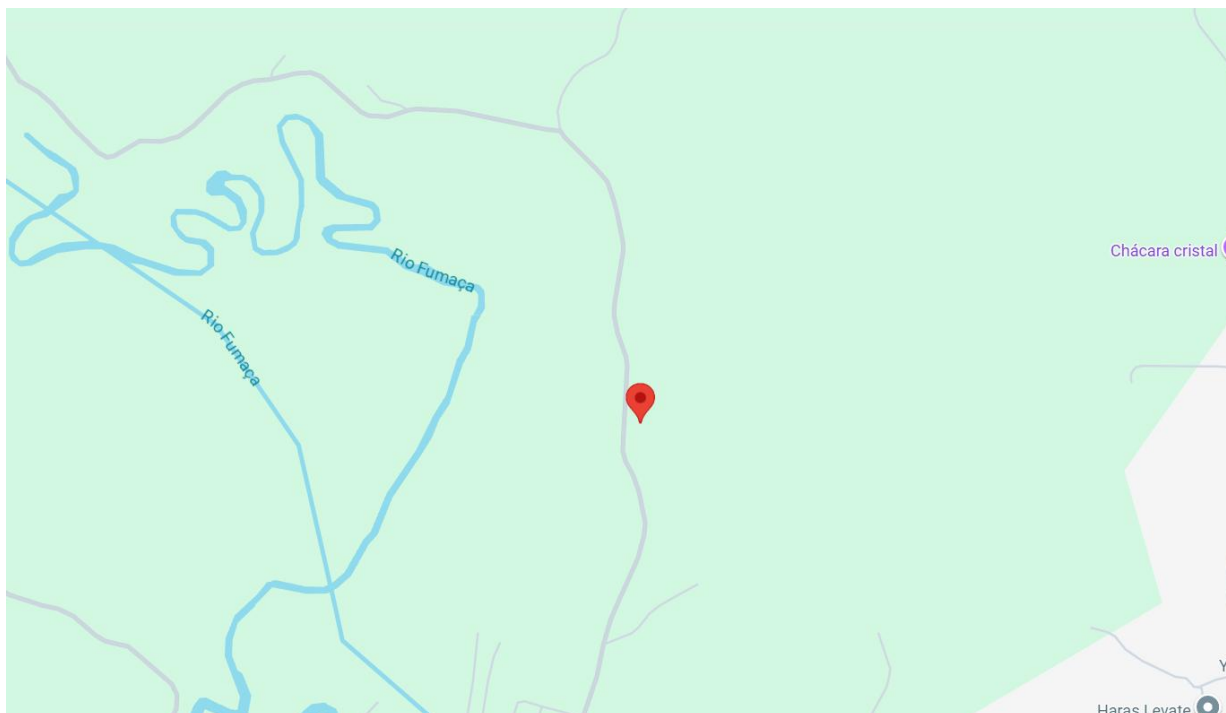
O imóvel sob avaliação está localizado na Acesso Rodovia BR-356, KM 2,3, local denominado Fazenda Fortaleza, Zona Rural, na cidade de Muriaé - MG. A via local do avaliando é considerada de intensidade baixa e recebe não recebe pavimentação.



DETALHES DA VIA DE ACESSO AO IMÓVEL



Detalhe da Localização



Mapa de Localização

6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Os imóveis avaliados tratam-se de duas áreas rurais, sendo a matrícula de número 26.550 possuindo uma área de 20.000,00m² e a matrícula de número 35.414 possuindo uma área de 46.043,32m²

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 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: 12

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	12	6
Itens obrigatórios	☐	☒	☐
	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II.	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I.	Todos no mínimo no grau I.

8.2.2 Grau de precisão

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

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

9 ANEXOS

9.1 VISTORIA



INDICAÇÃO DO CAMINHO ATÉ A SEDE 02



A SEDE DA PROPRIEDADE ENCONTRA-SE NAS IMEDIAÇÕES



DETALHES EXTERNOS



DETALHES EXTERNOS

9.2 DOCUMENTAÇÃO

 Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis		CNM: 057067.2.0026550-50	
REGISTRO GERAL -LIVRO 2-		OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MURIAÉ - MG Felipe Aleixo Rodrigues -Oficial Interino-	
MATRÍCULA Nº: 26550	DATA: 05/08/1999	FICHA Nº: 1	

26550 - 05/08/1999

IMÓVEL: Dois hectares (2,00,00) de terras em pastagens, na fazenda Fortaleza, distrito desta cidade, a ser demarcada e desmembrada do restante da mesma, e cuja linha divisória se inicia a partir da antiga cerca de divisa que descia em linha reta, passando pelos fundos do galpão da indústria DAMAG - Indústria e Comércio de Alimentos Ltda, e pelas duas caixas de tratamento de água, terminando na estrada do Rio Preto, daí desce em linha reta, confrontando com os transmitentes, passa pelo desaterro e vai até a referida estrada do Rio Preto, para perfazer a totalidade da área vendida, ficando esclarecido que mais da metade da área ora alienada, já se encontra ocupada e demarcada provisoriamente pela adquirente, e cuja linha divisória se prolongará até onde será feita a nova cerca de divisa com os transmitentes, ficando esclarecido ainda, que a área objeto desta escritura se situa entre a referida estrada até o alto do pasto, na divisa com os transmitentes.

INCRA: 437.085.014.788 estando pago o ano de 1955, inclusive o P.R.

PROPRIETÁRIOS: os transmitentes.

REG. ANT.: nº 1/17.375 fls.157 L.º 2P.

R-1-26550 - 05/08/1999

Transmitentes: Ângela Nogueira Calcagno, professora, CPF 688.407.406-97 e seu marido Petrônio Ferreira Calcagno, advogado, CPF 020.927.600-34, residentes à rua Dr. Silveira Brum nº 103/201. **Adquirente:** Laticínios GAM Ltda., firma industrial estabelecida à estrada do Vermelho KM-3, nesta cidade, CGC 01.210.781/0001-01. **Compra e Venda:** público de 16 de dezembro de 1996, 1º ofício, Muriaé, livro 170 fls.179. **Valor:** R\$3.000,00. **Condições:** Ismar França Nogueira desistiu a favor da adquirente do direito de usufruto vitalício que tinha sobre os bens. Dou fé. O oficial-substituto, José Eduardo Pacheco de Medeiros. A oficiala, Regina Maura G. Medeiros de Oliveira.

R-2-26550 - 22/09/2000

Imóvel: Os constantes desta matrícula, cadastrados no INCRA/VR sob nº 437.085.014.788-0 Receita Federal - 2538263-2 estando os anos de 1995 a 1999 pagos e o CCIR 1998/1999 quitados em 15/09/2000 no ECT, apresentado para averbação. **Transmitente:** Laticínios da GAM Ltda., firma com sede nesta cidade, na estrada do Vermelho s/nº KM-3, distrito de Vermelho, CNPJ nº 01.210.781/0001-01. **Adquirente:** Laticínios da Mata Indústria e Comércio Ltda, firma com sede à Rodovia BR-116 s/nº KM-678, Município de Maradouro/MG, CNPJ 17.423.997/0001-95. **Compra e Venda:** público de 1º de setembro de 2000, 1º ofício, Muriaé, livro 191, fls. 153/154. **Valor:** R\$3.000,00. Dou fé. O oficial-substituto, José Eduardo Pacheco de Medeiros. A oficiala, Regina Maura G. Medeiros de Oliveira.

AV-3-26550 - 12/01/2002

Certifico que a adquirente do R-2 no terreno de sua propriedade constante desta matrícula construiu um galpão de estrutura metálica, piso de granito, paredes de alvenaria revestidas de azulejos até a altura de 2,50m, coberto de telhas de zinco, com uma área para recepção de leite a granel, três bates de descarga. Em uma parte mais elevada, no interior deste galpão, com acesso por uma escada, com paredes de alvenaria revestidas de azulejos até a altura de 2,50 metros estão localizadas as áreas de recepção de leite e pasteurização, em salão onde se encontram os tanques de estocagem de leite pasteurizado e uma sala de mistura e dois laboratórios com bancadas em mármore e paredes azulejadas até o topo, cobertos de laje e esquadria de alumínio. Em nível inferior com acesso feito por uma escada, existe um outro salão com paredes de alvenaria, com uma sala destinada ao equipamento de esterilização, sala de controle com divisórias com painéis de PVC, coberta de laje. Uma sala de envase em divisória em PVC, janelas com esquadrias de alumínio e um depósito de bobinas com piso de cimento. Uma sala de embalagem com piso de cimento, paredes de alvenaria, com estufa e sala de liberação, piso de granito e paredes azulejadas.

Continua no verso

Operador Nacional do Sistema de Registro

CNM: 057067.2.0026550-50

Continuação da matrícula nº 4.715 fls. 183 livro 3D. Dou fê. A oficiala, Regina Maura G. Medeiros de Oliveira.

AV-4-26550 - 17/01/2002
Em hipoteca cedular de 1º grau e sem concorrência de terceiros, as terras constantes desta matrícula e as benfeitorias averbadas sob nº 03. **Cédula de crédito industrial** - **Emitente:** Laticínios DAMATA Indústria, comércio Ltda, CGC/MF 17.423.997/0001-95, com sede em Miradouro/MG, BR-116 KM-672,5 zona rural. **Financiador:** Banco de Desenvolvimento de Minas Gerais S/A, BDMG, CNPJ/MF 38.486.817-0001-94. **Valor do crédito:** R\$1.053.886,00. **Vencimento:** 15 de julho de 2.008, Belo Horizonte. **Avalistas:** Miguel Jacinto Gonçalves, industrial, CPF 028.288.987-68 e sua mulher Elza de Lourdes Batista Gonçalves, CPF 081.705.127-94, do lar, portugueses, residentes na praia do Flamengo nº 274 aptº 401, Flamengo/RJ; Leila Baptista Gonçalves, divorciada, dentista, CPF 995.199.807-91, residente à rua Pinheiro Machado nº 69 aptº 202/RJ; Ibsen Fernando Modan Pereira, CPF 102.841.767-53, industrial e Maria Aparecida de Lima Pereira, CPF 313.002.607-00, do lar, brasileiros, residentes na Avenida João Ribeiro nº 497 casa 67, Rio de Janeiro. **Emissão:** Belo Horizonte, 02 de janeiro de 2002. **Referência:** registro nº 4.715 fls.183 livro 3D. Dou fê. A oficiala, Regina Maura G. Medeiros de Oliveira.

AV-5-26550 - 21/01/2003
Em hipoteca cedular de 2º grau, sem concorrência de terceiros, os bens constantes desta matrícula e as benfeitorias averbadas sob nº 03, bem como todas as acessões, melhoramentos, construções, benfeitorias e equipamentos existentes ou a serem feitos ou adquiridos. **Cédula de Crédito industrial** - **Emitente:** Laticínios DAMATA Indústria Comércio Ltda, CGC17.423.997/0001-45, com sede na zona rural de Miradouro/MG, na BR-116 KM-672,5. **Financiador:** Banco de Desenvolvimento de Minas Gerais S/A - BDMG, CNPJ 38.486.87/0001-94. **Valor do crédito:** R\$299.887,50. **Vencimento:** 15 de janeiro de 2008. **Local de pagamento:** Belo Horizonte/MG. **Avalistas:** Manuel Jacinto Gonçalves, CPF 028.288.987-68, industrial; Elza de Lourdes Batista Gonçalves, CPF 081.705.127-94, do lar, casados, portugueses, residentes no Rio de Janeiro, Flamengo nº 274 aptº 401; Leila Baptista Gonçalves, CPF 995.199.807-91, divorciada, dentista, residente à rua Pinheiro Machado nº 69 aptº 202, Laranjeiras, Rio de Janeiro; Ibsen Fernando Modan Pereira, CPF 102.841.767-53, industrial e Maria Aparecida de Lima Pereira, CPF 313.002.607-00, do lar, residentes na Avenida João Ribeiro nº 497 casa 67, Flares, Rio de Janeiro/RJ. **Emissão:** Belo Horizonte, 18 de dezembro de 2002. **Referência:** Registro nº 4.874 fls.240, 1º 3º. Dou fê. A oficiala, Regina Maura G. Medeiros de Oliveira.

AV-6-26550 - 28/03/2003
Certifico por adição de ratificação firmada em 27 de fevereiro de 2003, pelas partes, referente a Cédula de Crédito Industrial averbada sob nº 5 desta matrícula, que fica ratificado a data de vencimento da parcela de encargos para 15/04/2003, permanecendo inalteradas todas as demais cláusulas e condições da referida Cédula registrada sob nº 4.874 fls. 240 livro 3D. Dou fê. A oficiala, Regina Maura G. Medeiros de Oliveira.

AV-7-26550 - 12/01/2009
Certifico em cumprimento do ofício nº 265/08/SSVC/JRJ, datado de 19 de dezembro de 2008, extraído dos autos nº 0439.08.095181-7, da Ação de Restituição, sendo **requerente** Santa Rita Comércio Indústria e Representações Ltda e **requerida** Massa Falida Damag Indústria e Comércio de Alimentos Ltda, assinado pelo Dr. Marcelo Picanço de Andrade Von Held Juiz de Direito da 3ª Vara Cível desta Comarca, que os bens constantes desta matrícula de propriedade de Laticínios Da Matta Indústria e Comércio Ltda, foram ofertados como caução nos aludidos autos nos termos do

Continua na ficha 2

 Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis		OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MURIAÉ - MG Henrique Guarconi Marinho -Oficial Interino-	
REGISTRO GERAL -LIVRO 2-			
MATRÍCULA Nº: 26550	DATA: 05/08/1999	FICHA Nº: 2	

art. 167, II, da Lei 6.015/73. Dou fê. A oficiala, Nize Estela Guarino Medeiros.

AV-8-26550 - 13/07/2009

Certifico que a hipoteca registrada sob nº 04 desta matrícula fica cancelada, conforme autorização firmada em 12 de março de 2009, pela representante do Banco credor Maria de Lourdes C. Freitas Giarola, por ter o devedor liquidado integralmente à dívida, e fica arquivada. Cotação Emol. R\$ 9,14 - RC R\$ 0,55 - TFF R\$ 3,05 - Total R\$ 12,74. Dou fê. A Oficiala, Nize Estela Guarino Medeiros.

AV-9-26550 - 13/07/2009

Certifico que a hipoteca registrada sob nº 05 desta matrícula fica cancelada, conforme autorização firmada em 08 de maio de 2009, pela representante do Banco Credor, Maria de Lourdes C. Freitas Giarola, por ter o devedor liquidado integralmente à dívida, e fica arquivada. Cotação Emol. R\$ 9,14 - RC R\$ 0,55 - TFF R\$ 3,05 - Total R\$ 12,74. Dou fê. A Oficiala, Nize Estela Guarino Medeiros.

R-10-26550 - 09/11/2021 - Protocolo: 133906 - 09/11/2021

AUTOR: GILMAR ROCHA DOS SANTOS. REV: COMPANHIA DE ALIMENTOS IBITURUNA S/A E OUTROS. Em cumprimento ao Auto de Penhora e Avaliação de Imóvel, expedido em 03 de novembro de 2021, pela Vara do Trabalho de Muriaé/MG, assinado digitalmente pelo MM. Juiz Titular da Vara do Trabalho, Dr. Marcelo Paes Menezes, extraído dos autos de nº 10422-83.2021.5.03.0068, referente à Ação Trabalhista, **PROCEDO À PENHORA DO IMÓVEL CONSTATE DESTA MATRÍCULA.** O referido Ofício me fora apresentado juntamente com o Auto de Penhora e Avaliação, que ficam arquivados. **VALOR DA CAUSA:** R\$ 3.699,46 (três mil, seiscentos e noventa e nove reais e quarenta e seis centavos) conforme consta no Pje - Detalhes do processo ATSum 0010422-83-2021.5.03.0068 valor da causa. **AVALIACÃO:** R\$700.000,00 (setecentos mil reais), conforme Auto de Penhora e Avaliação elaborado em 03/11/2021, pelo Oficial de Justiça Avaliador, Diogo Nogueira Maciel. **Cotação:** Isento do pagamento de custas e emolumentos nos termos do Art. 20, § 1º, d, da Lei 15.424 de 30 de Dezembro de 2004 e Art. 98, § 1º, IX, do Código de Processo Civil e Art.141 do Provimento Conjunto nº 93/2020/CJ3/MG. Dou fê. A Oficiala, Nize Estela Guarino Medeiros.

AV-11-26550 - 13/07/2022 - Protocolo: 136446 - 25/05/2022

CANCELAMENTO DE PENHORA - Conforme Ofício, datado de 02/06/2022, que fica arquivado, extraído do processo nº 0010422-83.2021.5.03.0068, expedido pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Marcelo Paes Menezes da Vara do Trabalho de Muriaé/MG, foi determinado o cancelamento da penhora constante do **R-10**. **Cotação:** Ato: 4140, Quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 0,00. RECOMPE: R\$ 0,00. TFF: R\$ 0,00. ISS: R\$ 0,00 Total: R\$ 0,00. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000439040108, atribuição: Imóveis, localidade: Muriaé/MG, Nº selo de consulta: FTX19772, código de segurança: 8610579514967226. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 0,00. Valor Total da RECOMPE: R\$ 0,00. Valor Total da TFF: R\$ 0,00. Valor Total do ISS: R\$ 0,00. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 0,00. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". Dou fê. A Oficiala Substituta, Luiza de Oliveira Carneiro Braz.

R-12-26550 - 25/08/2022 - Protocolo: 137624 - 12/08/2022

PENHORA - Conforme Ofício/Despacho, datado de 28/07/2022, que fica arquivado, extraído do processo nº 5001136-79.2019.8.13.0377, expedido pelo MM. Juiz de Direito Substituto, Dr. Felipe Zanotto, da Vara Única da Comarca de Lajinha/MG, sendo requerente **Elzeri Maria Alves e outros**, requerido **Santa Rita Comercio, Industria e Representações Ltda e outros**, juntamente com termo de anuência firmado em 31/05/2021, pelo representante da proprietária do imóvel, Laticínios Bom Gosto S/A, **foi determinado a averbação da penhora que recaiu sobre**

Continua no verso

Operator Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

o imóvel desta matrícula. Consta da certidão expedida pela oficial de justiça avaliadora, Bianca Benini de Almeida, que não depositou o bem, em razão de ausência de indicação de depositário no mandado, assim como de contato de representantes das partes na região, e de não ter encontrado ninguém no endereço. Constatou também, que deixou de proceder a avaliação do bem, pois o local encontrava-se fechado e aparentemente abandonado, sem nenhum responsável no local, não sendo possível percorrer o imóvel e adentrar nas edificações. Valor da causa R\$1.875.883,67, atualizado em 25/03/2021. **Cotação:** Ato: 4527, Quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 0,00. RECOMPE: R\$ 0,00. TFJ: R\$ 0,00. ISS: R\$ 0,00 Total: R\$ 0,00. Ato: 8101, Quantidade Ato: 18. Emolumentos: R\$ 0,00. RECOMPE: R\$ 0,00. TFJ: R\$ 0,00. ISS: R\$ 0,00 Total: R\$ 0,00. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000439040108, atribuição: Imóveis, localidade: Muriaé/MG. Nº selo de consulta: FY182158, código de segurança: 2811637884650247. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 0,00. Valor Total da RECOMPE: R\$ 0,00. Valor Total da TFJ: R\$ 0,00. Valor Total do ISS: R\$ 0,00. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 0,00. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". Dou fê. A Oficial Substitua, Luiza de Oliveira Carneiro Braz.

R-13-26550 - 18/12/2024 - Protocolo: 151551 - 18/12/2024

PENHORA - Conforme Ofício datado de 16/12/2024, que fica arquivado, extrai do processo nº 0042291-22.2014.8.13.0637, expedido pela MMa. Juíza de Direito, Dra. Cecília Natsuko Mialhira Goya da 1ª Vara Cível de São Lourenço/MG, sendo exequente **Estado de Minas Gerais**, e executado **Lider Alimentos do Brasil S.A em Recuperação Judicial** e outros, foi determinado o registro da penhora que recaiu sobre o imóvel desta matrícula. O valor da causa é R\$341.267,89. **Cotação:** Ato: 4527, Quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 0,00. RECOMPE: R\$ 0,00. TFJ: R\$ 0,00. ISS: R\$ 0,00 Total: R\$ 0,00. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000439040108, atribuição: Imóveis, localidade: Muriaé/MG. Nº selo de consulta: IKF11371, código de segurança: 0234647397597688. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 0,00. Valor Total da RECOMPE: R\$ 0,00. Valor Total da TFJ: R\$ 0,00. Valor Total do ISS: R\$ 0,00. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 0,00. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". Dou Fê. O Oficial Interno, nos termos da Portaria nº 036/2024, Henrique Guarçoni Marinho

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO PAGAMENTO VALOR: R\$ 99,90

Operator Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

onr

Visibilidade em www.registradores.org.br

Operador Nacional do Sistema de Registro REGISTRO GERAL - LIVRO 2-		OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MURIAÉ - MG Felipe Aleixo Rodrigues -Oficial Interino-
MATRÍCULA Nº: 35414	DATA: 02/09/2008	FICHA Nº: 1

35414 - 02/09/2008

IMÓVEL: uma área de 46.043,32 metros² de terras, situada na fazenda "Fortaleza", zona rural deste município, confrontando por seus diversos lados, por divisas certas, demarcadas e respeitadas, por cercas de arame farpado, com herdeiros de Paulo Muglia, Petronio Ferreira Calcagno, com o adquirente e com a estrada, conforme memorial descritivo elaborado pela empresa Topogram. INCRA/ITR nº Receita Federal - 2.538.263-2, estando o ITR pago conforme certidão negativa de Débito e o CCIR de 2003 a 2005 quitado.

PROPRIETÁRIOS: Petronio Ferreira Calcagno, brasileiro, advogado, CI. 1.523.059 IFP/RJ, CPF 020.927.006.34 e s/mer. Angela Nogueira Calcagno, brasileira, de lar, CI. M-1.402.307 SSP/MG, CPF 684.407.406-97, residente na fazenda Pampulha, município de Carlos Chagas/MG.

REG. DO IMÓVEL: nº 01- matrícula 17.375 fls. 157 Lº 2º P.

R-1-35414 - 02/09/2008

Transmitentes: os proprietários, já qualificados. **Adquirente:** Laticínios Damatta Indústria e Comércio LTDA, firma com sede na rodovia BR-116 s/nº km 672,5, zona rural do município de Miradouro/MG, CNPJ 17.423.997/0001-95. **Compra e Venda:** público de 04 de junho de 2008, 1º ofício - Muriaé, Lº 242, fls. 199. **Valor:** R\$150.000,00. **Cotação:** E - R\$750,27 - RC - R\$45,01 - TFI - R\$369,54 = R\$1.164,82. Dou fé, a oficiala, Nize Estela Guarino Medeiros.

AV-2-35414 - 25/08/2008

Certifico por termo de Responsabilidade de Preservação de Florestas, firmado em 25 de agosto de 2008, entre a adquirente e o Instituto Estadual de Florestas, este preservou uma área de 0,92,09 has de terras, coberta em pasto, a ser recomposta em florestas, dentro das seguintes divisas: inicia-se no ponto 32, daí segue em linha reta numa extensão de 166,69m rumo 71°57'51"SE até encontrar o ponto 32-A, confrontando com Petronio Ferreira Calcagno, daí deflete a direita seguindo em linha reta numa extensão de 42,00m rumo de 1°49'37"SW até encontrar o ponto 32B; daí deflete a direita, segue em linha reta numa extensão de 137,77m rumo de 86°24'03"NW até encontrar o ponto 51; daí deflete a direita segue em linha reta numa extensão de 44,01m rumo de 14°49'09"NW até encontrar o ponto 31-A; daí deflete a direita segue em linha reta numa extensão de 44,29m rumo de 13°45'52"NW até encontrar o ponto 32, início desta descrição, confrontando com a adquirente, não podendo na referida área ser feita qualquer tipo de exploração, a não ser mediante autorização do IEF. **Cotação:** E - R\$8,14 - RC - R\$0,49 - TFI - R\$2,72 = R\$11,35. Dou fé, a oficiala, Nize Estela Guarino Medeiros.

R-3-35414 - 23/11/2021 - Protocolo: 133695 - 22/10/2021

REQUERENTE: LATICÍNIOS UNIÃO TOTAL LTDA-ME. **REQUERIDO:** LIDER ALIMENTOS DO BRASIL S/A. **PENHORA:** Em atendimento ao Termo de Penhora e Depósito (Art. 845, §1º, do CPC), expedido em 24 de março de 2021, pela Secretaria da 3ª Vara Cível de Presidente Prudente/SP, assinado digitalmente por Gina Matiko Nakayama Sasaki, código de autenticidade 671A5DA, extraído do processo digital de nº 1006542-07.2015.8.26.0482, referente à Ação de Cumprimento de Sentença - Espécies de Títulos de Crédito, **PROCEDO À PENHORA DO BEM CONSTANTE DESTA MATRÍCULA.** Os referidos documentos me foram apresentados e ficam arquivados. **VALOR DA CAUSA:** R\$653.725,40 (seiscentos e cinquenta e três mil, setecentos e vinte e cinco reais e quarenta centavos). **AVALIACÃO:** Não informada. **Cotação:** Ato: 4527, Quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 48,76. RECOMPE: R\$ 2,93. TFI: R\$ 16,08. ISS: R\$ 2,44 Total: R\$ 70,21. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000439040108, atribuição: Imóveis, localidade: Muriaé/MG. Nº selo de consulta: FFR69511, código de segurança: 8291442395252347. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 211,38. Valor Total da RECOMPE: R\$ 12,69. Valor Total da TFI: R\$ 72,32. Valor Total do ISS: R\$ 10,39. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 306,98. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br". Dou fé, A Oficiala, Nize Estela Guarino Medeiros

Continua no verso

ONR | Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis

R-4-35414 - 25/08/2022 - Protocolo: 137624 - 12/08/2022

PENHORA - Conforme Ofício/Despacho, datado de 28/07/2022, que fica arquivado, extraído do processo nº 5001136-79.2019.8.13.0377, expedido pelo MM. Juiz de Direito Substituto, Dr. Felipe Zanotto, da Vara Única da Comarca de Lajinha/MG, sendo requerente **Elzeri Maria Alves e outros**, requerido **Santa Rita Comercio, Industria e Representações Ltda e outros**, juntamente com termo de anuência firmado em 31/05/2021, pelo representante da proprietária do imóvel, Laticínios Bom Gosto S/A, foi determinado a averbação da penhora que recaiu sobre o imóvel desta matrícula. Consta da certidão expedida pela oficial de justiça avaliadora, Bianca Benini de Almeida, que não depositou o bem, em razão de ausência de indicação de depositário no mandado, assim como de contato de representantes das partes na região, e de não ter encontrado ninguém no endereço. Constatou também, que deixou de proceder a avaliação do bem, pois o local encontrava-se fechado e aparentemente abandonado, sem nenhum responsável no local, não sendo possível percorrer o imóvel e adentrar nas edificações. Valor da causa R\$1.875.883,67, atualizado em 25/03/2021. Cotação: Ato: 4527, Quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 0,00. RECOMPE: R\$ 0,00. TFF: R\$ 0,00. ISS: R\$ 0,00 Total: R\$ 0,00. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000439040108, atribuição: Imóveis, localidade: Muriaé/MG. Nº selo de consulta: FYI82158, código de segurança: 2811637884650247. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 0,00. Valor Total da RECOMPE: R\$ 0,00. Valor Total da TFF: R\$ 0,00. Valor Total do ISS: R\$ 0,00. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 0,00. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". Dou fê. A Oficial Substituta, Luiza de Oliveira Carneiro Braz.

R-5-35414 - 30/03/2023 - Protocolo: 141052 - 30/03/2023

PENHORA - Conforme Ofício datado de 02/02/2023, que fica arquivado, extraído do processo nº 0041095-17.2014.8.13.0637, expedido pelo MM. Juiz de Direito Substituto, Dr. Fernando Antonio Junqueira da 1ª Vara Cível da Comarca de São Lourenço/MG, sendo exequente Estado de Minas Gerais e executado Lider Alimentos do Brasil S.A. em Recuperação Judicial, juntamente com termo de anuência firmado em 01/04/2021, pelo representante da proprietária do imóvel, Laticínios Bom Gosto S/A, foi determinado o registro da penhora que recaiu sobre o imóvel desta matrícula. O imóvel foi avaliado em R\$201.144,51, cujo valor é para a garantia do débito. Cotação: Ato: 4527, Quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 0,00. RECOMPE: R\$ 0,00. TFF: R\$ 0,00. ISS: R\$ 0,00 Total: R\$ 0,00. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000439040108, atribuição: Imóveis, localidade: Muriaé/MG. Nº selo de consulta: GLR25868, código de segurança: 3443009447536222. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 0,00. Valor Total da RECOMPE: R\$ 0,00. Valor Total da TFF: R\$ 0,00. Valor Total do ISS: R\$ 0,00. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 0,00. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". Dou fê. O Oficial Interino, nos termos da Portaria nº 012/2023, Felipe Aleixo Rodrigues. *Alfredo Rodrigues*

R-6-35414 - 18/12/2024 - Protocolo: 151551 - 18/12/2024

PENHORA - Conforme Ofício datado de 16/12/2024, que fica arquivado, extraído do processo nº 0042291-22.2014.8.13.0637, expedido pela MMa. Juíza de Direito, Dra. Cecilia Natsuko Miahira Goya da 1ª Vara Cível de São Lourenço/MG, sendo exequente Estado de Minas Gerais e executado Lider Alimentos do Brasil S.A em Recuperação Judicial e outros, foi determinado o registro da penhora que recaiu sobre o imóvel desta matrícula. O valor da causa é R\$341.267,89. Cotação: Ato: 4527, Quantidade Ato: 1. Emolumentos: R\$ 0,00. RECOMPE: R\$ 0,00. TFF: R\$ 0,00. ISS: R\$ 0,00 Total: R\$ 0,00. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000439040108, atribuição: Imóveis, localidade: Muriaé/MG. Nº selo de consulta: IKF11371, código de segurança: 0234647397597688. Valor Total dos Emolumentos: R\$ 0,00. Valor Total da RECOMPE: R\$ 0,00. Valor Total da TFF: R\$ 0,00. Valor Total do ISS: R\$ 0,00. Valor Total Final ao Usuário: R\$ 0,00. "Consulte a validade deste Selo no site <https://selos.tjmg.jus.br>". Dou Fé. O Oficial Interino, nos termos da Portaria nº 036/2024, Henrique Guarçoni Marinho. *Henrique Guarçoni Marinho*

9.3 DADOS DE MERCADO

Pesquisa desenvolvida no mês de Maio de 2025.

Ele.	Localização	Cidade	Área (m ²)	Valor (R\$)	V. Unit (R\$/m ²)
1	Acesso BR 356	Muriaé	36000,00	R\$ 400.000,00	R\$ 11,11
2	Acesso BR 356	Muriaé	20000,00	R\$ 80.000,00	R\$ 4,00
3	Acesso Rodovia Ubá Visconde Do Rio Branco	Ubá	120000,00	R\$ 690.000,00	R\$ 5,75
4	Zona Rural	Viçosa	90000,00	R\$ 650.000,00	R\$ 7,22
5	Zona Rural	Viçosa	93600,00	R\$ 1.150.000,00	R\$ 12,29
6	Zona Rural	Viçosa	44000,00	R\$ 650.000,00	R\$ 14,77
7	Alto Guarapiranga	Ponte Nova	26600,00	R\$ 70.000,00	R\$ 2,63
8	Vau Acu	Ponte Nova	85417,00	R\$ 1.300.000,00	R\$ 15,22
9	Zona Rural	Ponte Nova	23000,00	R\$ 450.000,00	R\$ 19,57

Ele.	Topografia	Posição	Contato
1	Declive	Meio de Quadra	RE/MAX MAXIMUS - (32) 98411-0602
2	Aclive	Meio de Quadra	Cláudio - (32) 8874-3264
3	Aclive	Meio de Quadra	Reis Imóveis - (32) 99990-1745
4	Declive	Meio de Quadra	Apache Imóveis Viçosa - (31) 3891-4059
5	Declive	Esquina	Apache Imóveis Viçosa - (31) 3891-4059
6	Semiplano	Esquina	Apache Imóveis Viçosa - (31) 3891-4059
7	Aclive	Meio de Quadra	Apache Imóveis Viçosa - (31) 3891-4059
8	Semiplano	Esquina	Apache Imóveis Viçosa - (31) 3891-4059
9	Semiplano	Esquina	Apache Imóveis Viçosa - (31) 3891-4059

Ele.	REFERENCIAS DOS ELEMENTOS PESQUISADOS
1	https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-2-quartos-area-rural-de-muriaé-bairros-muriaé-36000m2-venda-R\$400000-id-2790854300/?source=ranking%2Crp
2	https://mg.mgimoveis.com.br/venda-mg-muriaé-vendese-sítio-pirapanema-terrenos-sítios-fazendas-2-702246
3	https://reisimoveisuba.com.br/imoveis/sítio-de-04-alqueires-proximo-a-uba-mg/
4	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sítio-chacara-3-quartos-area-rural-de-vicosa-vicosa-mg-90000m2-id-2644886464/?source=ranking%2Crp
5	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sítio-chacara-1-quarto-area-rural-de-vicosa-vicosa-mg-93600m2-id-2649410201/?source=ranking%2Crp
6	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sítio-chacara-5-quartos-com-piscina-area-rural-de-vicosa-vicosa-mg-44000m2-id-2657216658/?source=ranking%2Crp
7	https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-alto-guarapiranga-bairros-ponte-nova-26600m2-venda-R\$70000-id-2782873232/?source=ranking%2Crp
8	https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-7-quartos-vau-acu-bairros-ponte-nova-com-garagem-85417m2-venda-R\$1300000-id-2715399600/?source=ranking%2Crp
9	https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-3-quartos-area-rural-de-ponte-nova-bairros-ponte-nova-23000m2-venda-R\$450000-id-2778722457/?source=ranking%2Crp

9.4 MEMORIAL DE CÁLCULO

Amostra

Nº Am.	Valor Unitário R\$/m²	Área Terreno (m²)	Atrat.
1	11,11	36.000,00	Médio
2	4,00	20.000,00	Baixo
3	5,75	120.000,00	Baixo
4	7,22	90.000,00	Médio
5	12,26	93.600,00	Médio
6	14,77	44.000,00	Alto
7	2,63	26.600,00	Baixo
8	15,22	85.417,00	Alto
9	19,57	23.000,00	Alto

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

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

Variáveis Independentes:

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

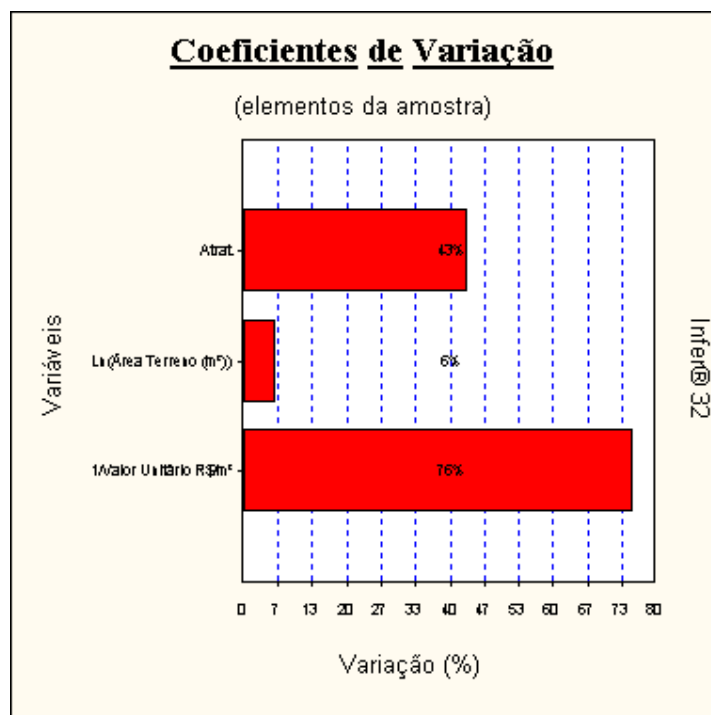
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 9
Nº de variáveis independentes : 2
Nº de graus de liberdade : 6
Desvio padrão da regressão : 0,0623

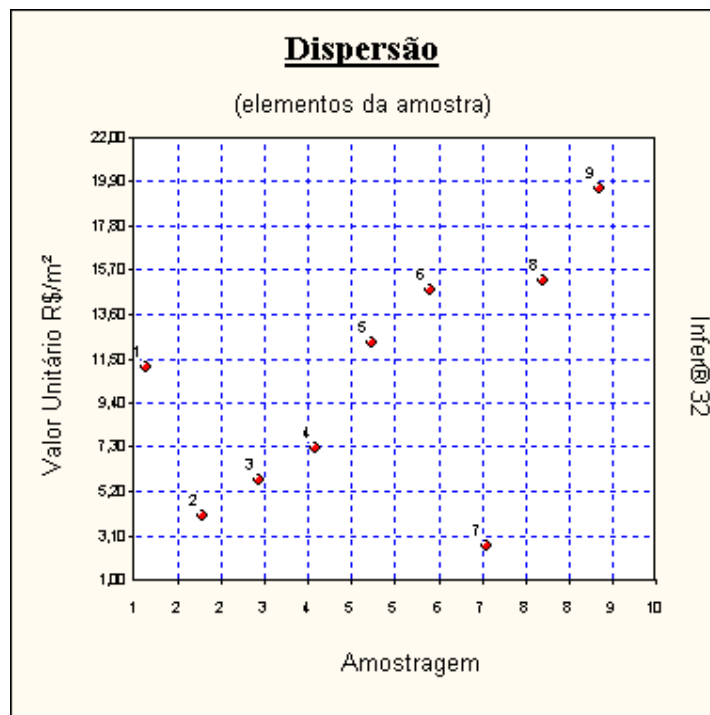
Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
1/Valor Unitário R\$/m²	0,1443	0,1091	75,66%
Ln(Área Terreno (m²))	10,8026	0,6850	6,34%
Atrat.	2,00	0,8660	43,30%

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes: 9.

Distribuição das Variáveis



Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média

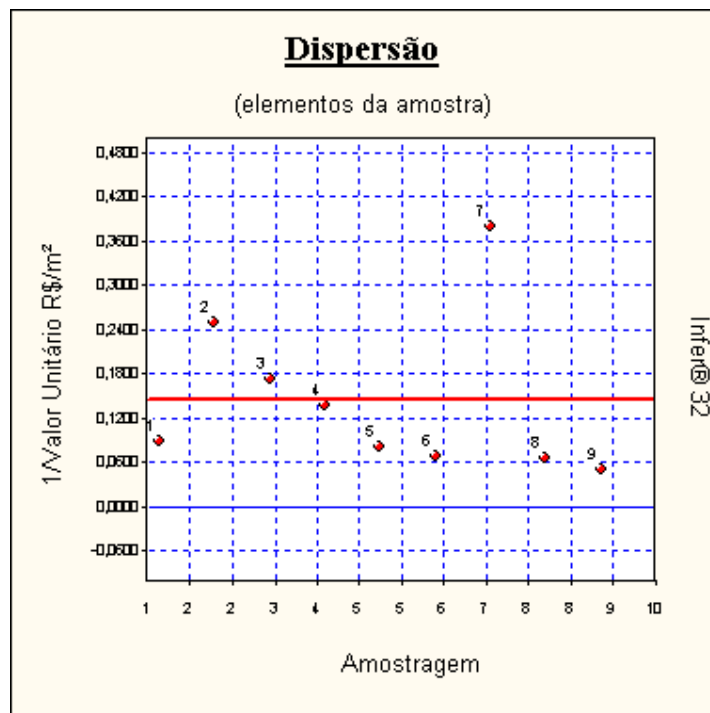


Tabela de valores estimados e observados

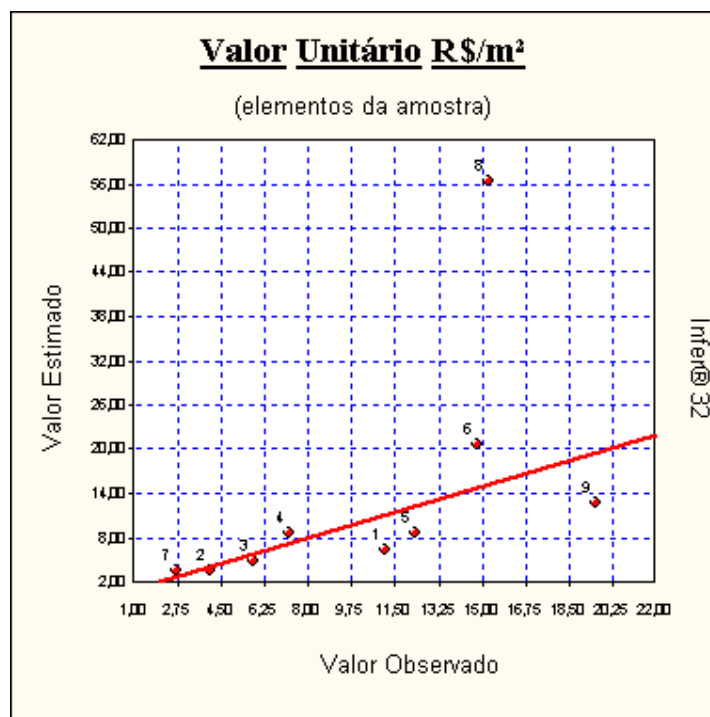
Valores para a variável Valor Unitário R\$/m².

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	11,11	6,30	-4,81	-43,2970 %
2	4,00	3,49	-0,51	-12,8676 %
3	5,75	4,91	-0,84	-14,6850 %
4	7,22	8,60	1,38	19,1377 %
5	12,26	8,74	-3,52	-28,7241 %
6	14,77	20,62	5,85	39,5874 %
7	2,63	3,65	1,02	38,9226 %
8	15,22	56,34	41,12	270,1942 %
9	19,57	12,73	-6,84	-34,9718 %

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

$$1/[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = 0,8470 - 0,04636 \times \ln([\text{Área Terreno (m}^2)]) - 0,10093 \times [\text{Atrat.}]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = 1/(0,8470 - 0,04636 \times \ln([\text{Área Terreno (m}^2)]) - 0,10093 \times [\text{Atrat.}])$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área Terreno (m²)	b1 = -0,0463	0,0322	-0,0927	6,6432x10 ⁻⁵
Atrat.	b2 = -0,1009	0,0255	-0,1376	-0,0642

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) : 0,8691
 Valor t calculado : 4,304
 Valor t tabelado (t crítico) : 1,943 (para o nível de significância de 10,0 %)
 Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,7553
 Coeficiente r² ajustado : 0,6738

Classificação: Correlação Forte

Tabela de Somatórios

	1	Valor Unitário R\$/m²	Área Terreno (m²)	Atrat.
Valor Unitário R\$/m²	1,2987	0,2827	13,8249	1,9778
Área Terreno (m²)	97,2235	13,8249	1054,0224	194,7501
Atrat.	18,0000	1,9778	194,7501	42,0000

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	0,0720	2	0,0360	9,262
Residual	0,0233	6	3,8884x10 ⁻³	
Total	0,0953	8	0,0119	

F Calculado : 9,262
 F Tabelado : 5,143 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a 1,5%

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\$/m²	Área Terreno (m²)	Atrat.
Valor Unitário R\$/m²	1,0000	-0,3420	-0,8192
Área Terreno (m²)	-0,3420	1,0000	0,0639
Atrat.	-0,8192	0,0639	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	Valor Unitário R\$/m²	Área Terreno (m²)	Atrat.
Valor Unitário R\$/m²	∞	-0,892	-3,499
Área Terreno (m²)	-0,892	∞	0,1567
Atrat.	-3,499	0,1567	∞

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

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

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

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área Terreno (m²)	b1	-1,441	20%	Sim
Atrat.	b2	-3,965	0,7%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

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

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 30,00%)

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

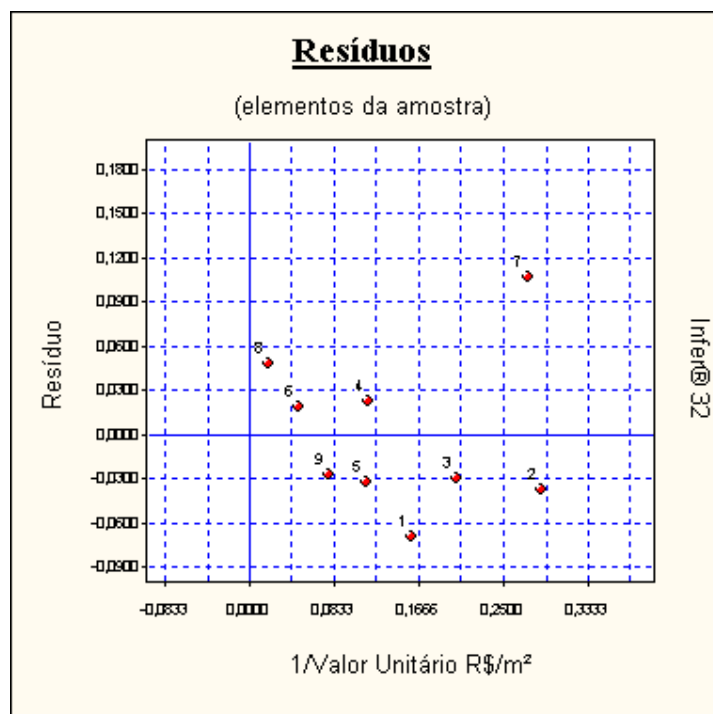
Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área Terreno (m²)	b1	-1,438	10%
Atrat.	b2	-3,957	0,4%

Tabela de Resíduos

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

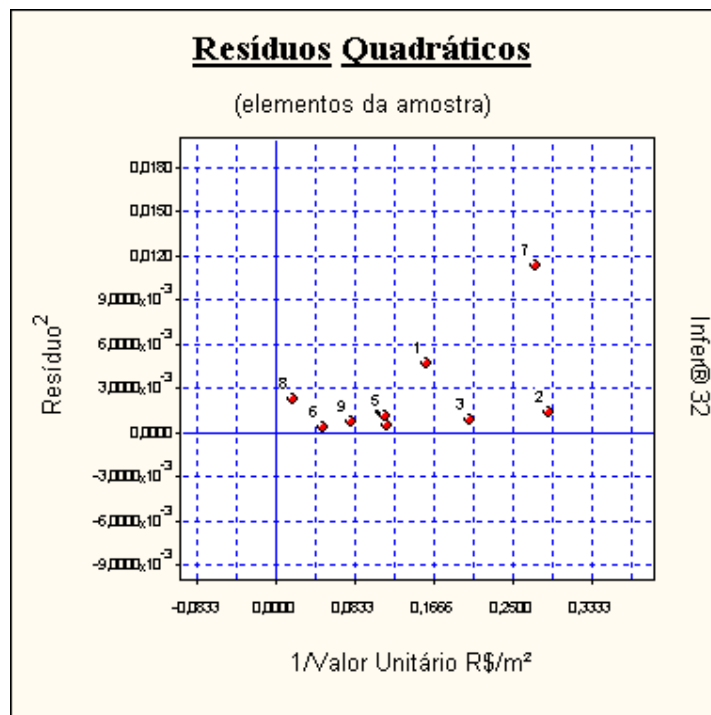
Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	0,0900	0,1587	-0,0687	-1,1021	-1,1864	4,7236x10 ⁻³
2	0,2500	0,2869	-0,0369	-0,5920	-0,8135	1,3630x10 ⁻³
3	0,1739	0,2038	-0,0299	-0,4800	-0,6898	8,9610x10 ⁻⁴
4	0,1385	0,1162	0,0222	0,3567	0,4011	4,9500x10 ⁻⁴
5	0,0815	0,1144	-0,0328	-0,5271	-0,5976	1,0805x10 ⁻³
6	0,0677	0,0485	0,0192	0,3079	0,3640	3,6868x10 ⁻⁴
7	0,3802	0,2736	0,1065	1,7083	2,1399	0,0113
8	0,0657	0,0177	0,0479	0,7690	0,9503	2,2996x10 ⁻³
9	0,0510	0,0785	-0,0274	-0,4406	-0,5959	7,5517x10 ⁻⁴

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 : $1,5434 \times 10^{-20}$
Variância : $2,5922 \times 10^{-3}$
Desvio padrão : 0,0509
Desvio médio : 0,0435
Variância (não tendenciosa) : $3,8884 \times 10^{-3}$
Desvio padrão (não tend.) : 0,0623
Valor mínimo : -0,0687
Valor máximo : 0,1065
Amplitude : 0,1752
Número de classes : 4
Intervalo de classes : 0,0438

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $1,5434 \times 10^{-20}$
 Momento central de 2ª ordem : $2,5922 \times 10^{-3}$
 Momento central de 3ª ordem : $9,7698 \times 10^{-5}$
 Momento central de 4ª ordem : $1,0855 \times 10^{-5}$

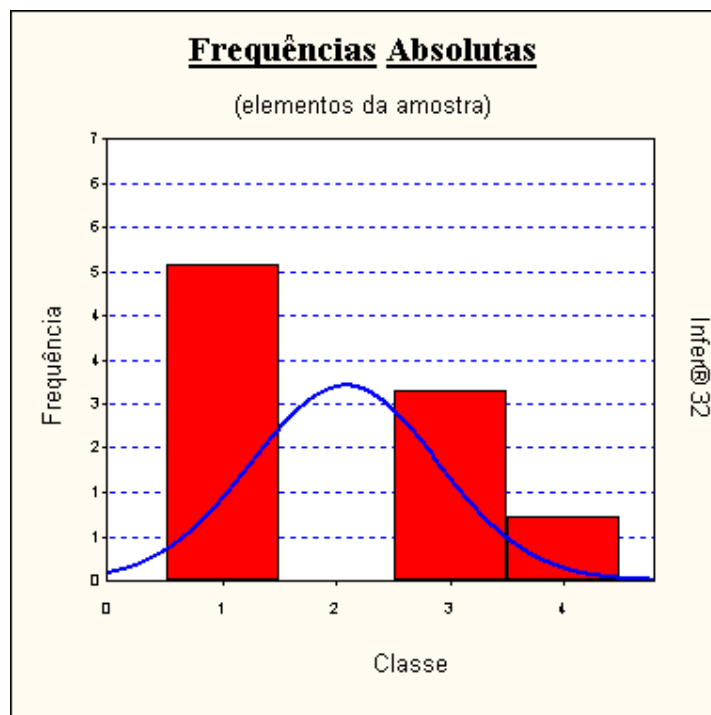
Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	0,7402	0	0
Curtose	-1,3846	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à direita e platicúrtica.

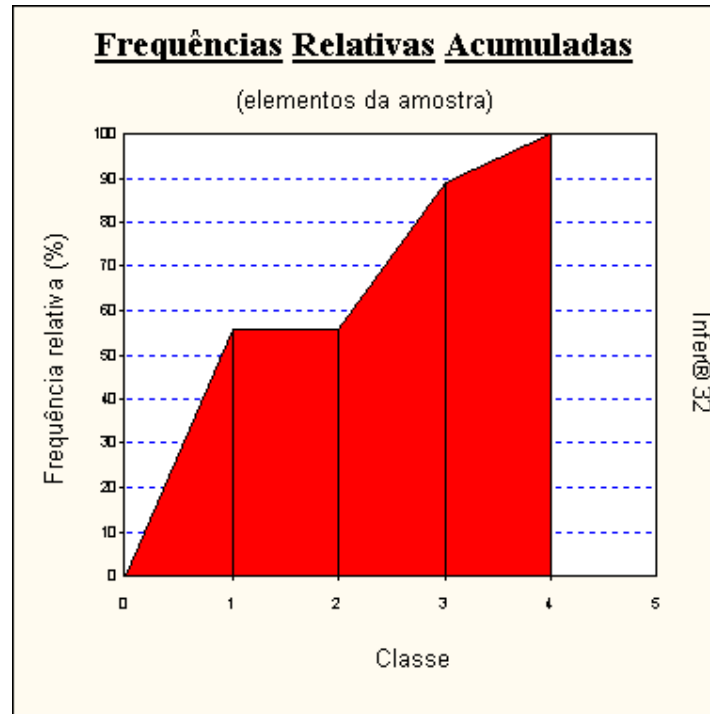
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-0,0687	-0,0249	5	55,56	-0,0391
2	-0,0249	0,0189	0	0,00	0,0000
3	0,0189	0,0627	3	33,33	0,0298
4	0,0627	0,1065	1	11,11	0,1065

Histograma



Ogiva de Frequências



Efeitos de cada Observação na Regressão

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

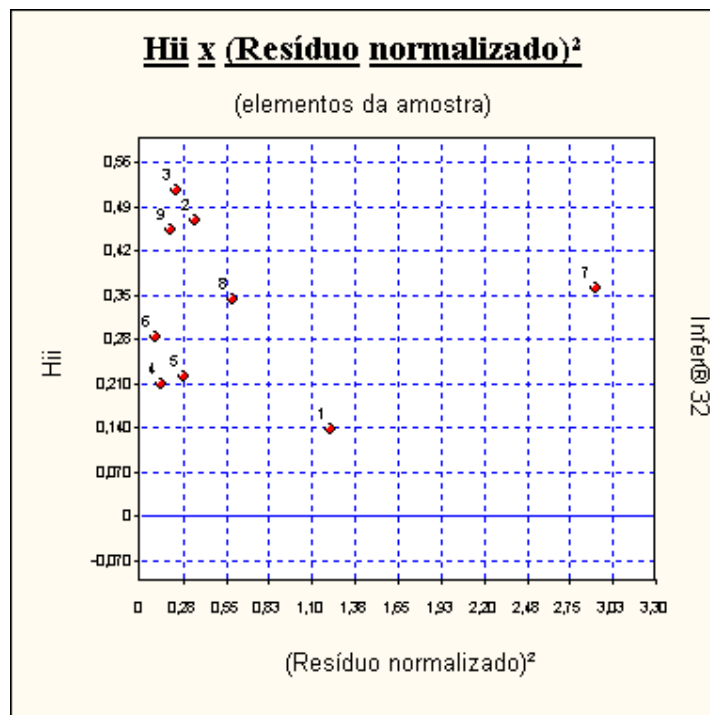
Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,0745	0,1370	Sim
2	0,1959	0,4703	Sim
3	0,1688	0,5156	Sim
4	0,0141	0,2089	Sim
5	0,0339	0,2220	Sim
6	0,0175	0,2847	Sim
7	0,8686	0,3626	Sim
8	0,1587	0,3452	Sim
9	0,0981	0,4531	Sim

(*) 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 %	77,78 %
-1,64; +1,64	89,9 %	88,89 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Nº Am.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
1	-0,0687	0,1352	0,1111	0,1351	0,0240
2	-0,0369	0,277	0,2222	0,1657	0,0546
5	-0,0328	0,299	0,3333	0,0768	0,0342
3	-0,0299	0,316	0,4444	0,0177	0,1288
9	-0,0274	0,330	0,5556	0,1147	0,2258
6	0,0192	0,621	0,6667	0,0653	0,0457
4	0,0222	0,639	0,7778	0,0272	0,1384
8	0,0479	0,779	0,8889	$1,2855 \times 10^{-3}$	0,1098
7	0,1065	0,956	1,0000	0,0673	0,0437

Maior diferença obtida: 0,2258

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

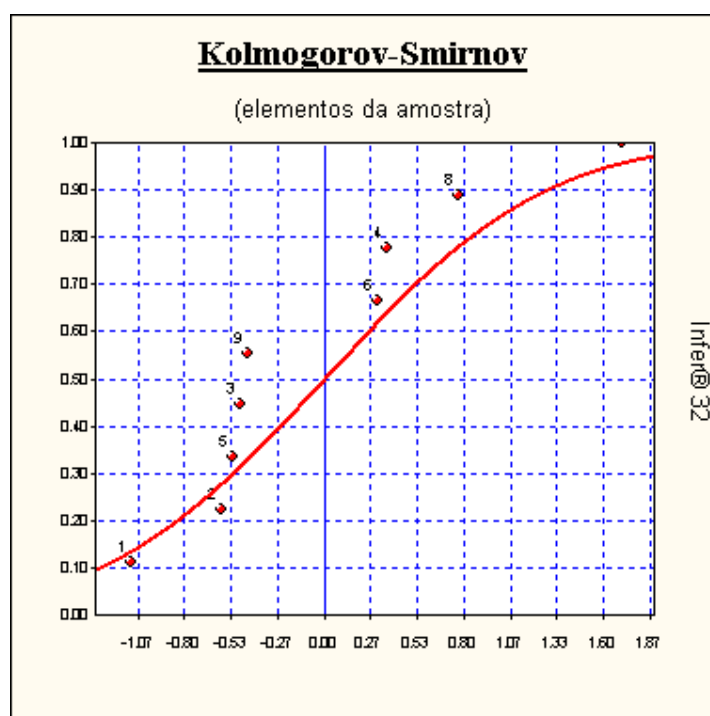
Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 10%, não se rejeita a hipótese de que os resíduos possuam distribuição normal (não se rejeita a hipótese nula).

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

Observação:

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

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

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

Teste de Sequências (desvios em torno da média):

Limite inferior : 0,0402
 Limite superior . : -0,6827
 Intervalo para a normalidade: [-1,2817 , 1,2817] (para o nível de significância de 10%)

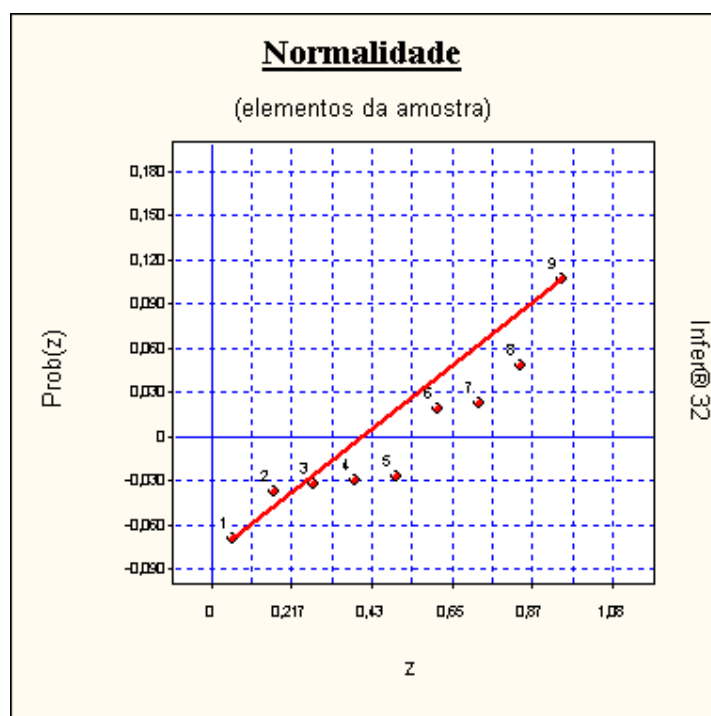
Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.

Teste de Sinais (desvios em torno da média)

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

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

Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,1265
(nível de significância de 5,0%)

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

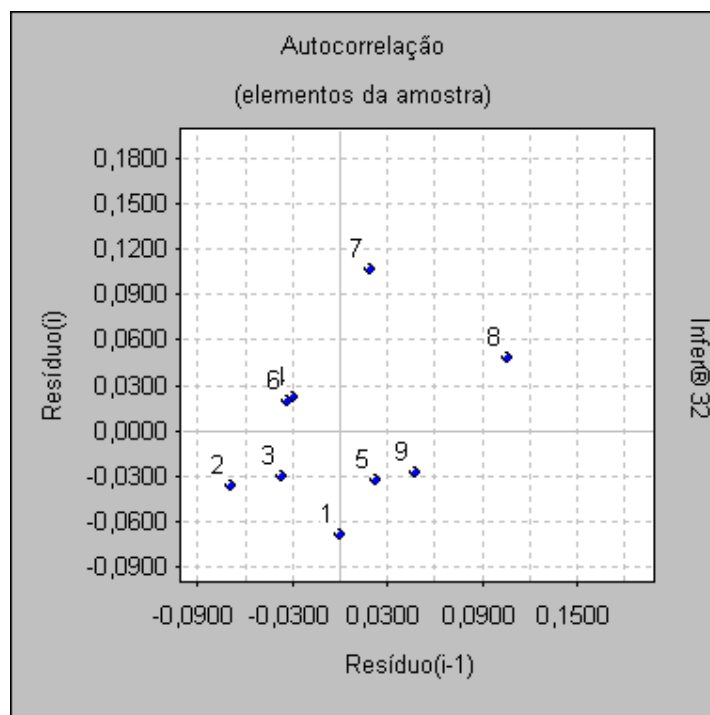
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,05

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

Teste de Durbin-Watson inconclusivo.

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

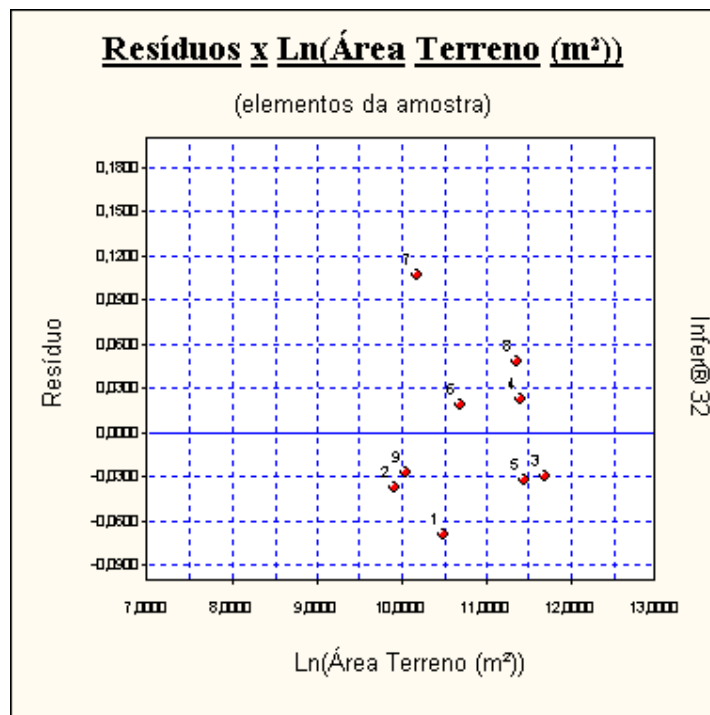
Gráfico de Autocorrelação



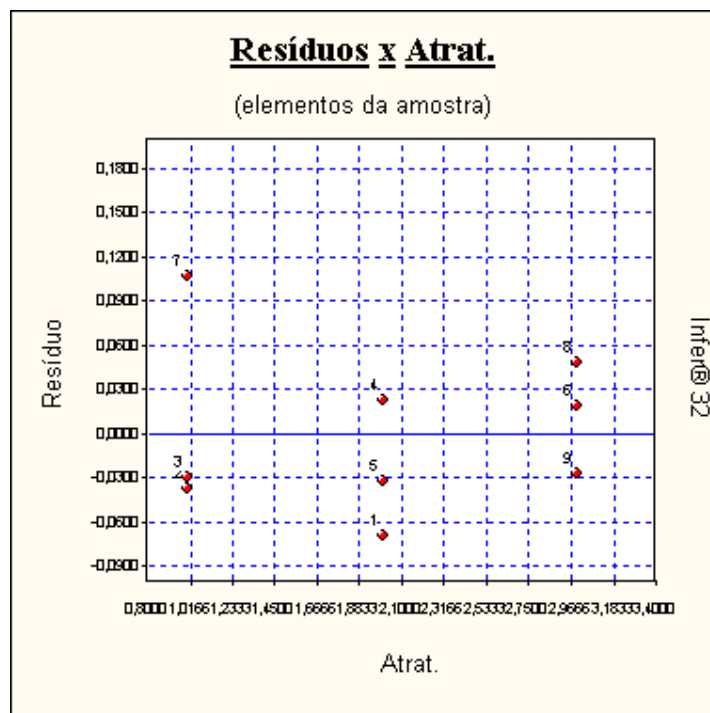
Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de autocorrelação.

Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade:



Resíduos x Variáveis Independentes



Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- Área Terreno (m²) = 61.964,00
- Atrat. = Médio

Estima-se Valor Unitário R\$/m² do Área Rural = R\$/m² 7,49

O modelo utilizado foi:

$[Valor\ Unitário\ R\$/m^2] = 1/(0,8470 - 0,04636 \times Ln([Área\ Terreno\ (m^2)]) - 0,10093 \times [Atrat.])$

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

Mínimo: R\$/m² 6,05

Máximo: R\$/m² 9,83

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

Para uma área de 61964 m², teremos:

Valor de Mercado do imóvel avaliando obtido = R\$ 463.938,37

Valor de Mercado do imóvel avaliando mínimo = R\$ 374.717,32

Valor de Mercado do imóvel avaliando máximo = R\$ 608.924,75

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)	6,93	8,14	1,21	16,11 %
Atrat.	7,49	7,49	0,00	0,00 %
Valor estimado	6,05	9,83	3,78	47,62 %

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