LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

PROVALE
Engenharia de Avaliações

Razão social/Contratante:

MEGA LEILOES GESTOR JUDICIAL

CNJP:

10.915.046/0001-94;

Finalidade:

Avaliação de Imóvel Urbano;

Objetivo:

Determinação do Valor de Mercado;

Objeto da avaliação:

Áreas Rurais, Matrículas números 30.223 e 34.697 do C.R.I da Cidade de Muriaé - MG.

Localização:

Rua Luiz Gustavo Nascimento, s/n, Local denominado Fazenda Boa Vista, Zona em Expansão Urbana – Muriaé - MG.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25413452152
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código N4k92K4p.

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br

EMPRESA

- **Razão social:** ProVale Engenm²ria de Avaliações LTDA-ME.;
- **CNPJ:** 27.338.940/0001-41;
- **CREA/SP:** 2099607;
- **Responsável técnico:** André Nunes Oliveira;
- **CREA/SP:** 5069860640;

NORMAS TÉCNICAS

A empresa é amparada pela Lei Federal n° 5.194 de 24 de setembro de 1966 e pelas resoluções n.°s 218/73 e 345/90 do CONFEA[1], permitindo que seus engenheiros sejam responsáveis técnicos pelo laudo elaborado.

Os laudos são executados seguindo as normas estabelecidas pela ABNT[2]. A norma da ABNT que contempla a avaliação de imóveis é NBR[3] 14.653, que está dividida em 7 partes. As partes utilizadas para imóveis urbanos é a NBR 14.653-1 (Procedimentos Gerais) e NBR 14.653-2 (Imóveis Urbanos).

[1] CONFEA - Conselho Federal de Engenm²ria, Arquitetura e Agronomia;
[2] ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;
[3] NBR – Norma Brasileira.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25413452152
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código N4k92K4p.

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br

SUMÁRIO

1 RESUMO DA AVALIAÇÃO 4
2 PROFISSIONAL RESPONSÁL; 4
3 VISTORIA 5
4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO 5
4.1 ASPECTOS GERAIS 5
4.2 INFRAESTRUTURA URBANA 6
4.3 EQUIPAMENTOS URBANOS 6
5 DOCUMENTAÇÃO, PRESSUPOSTO E RESSALVAS 6
6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL 7
6.1 LOCALIZAÇÃO 7
6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 10
7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO 10
8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO 11
8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO 11
8.1.1 LEVANTAMENTO DE DADOS 11
8.1.2 TRATAMENTO DE DADOS 12
8.2 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO 13
8.2.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO 13
8.2.1.1 GRAU ATINGIDO 14
8.2.2 GRAU DE PRECISÃO 14
9 ANEXOS 15
9.1 VISTORIA 15
9.2 DOCUMENTAÇÃO 17
9.3 DADOS DE MERCADO 24
9.4 MEMORIAL DE CÁLCULO 25

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25413452152
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código N4k92K4p.

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br

1 RESUMO DA AVALIAÇÃO

ITEM	VALOR DE MERCADO
Matrícula nº 30.223	**R$ 429.000,00** (Quatrocentos e vinte e nove mil Reais)
Matrícula nº 34.697	**R$ 36.000,00** (Trinta e seis 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25413452152
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código N4k92K4p.

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br

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 m²bitantes (2022);
- Densidade demográfica: 123,69 m²bitantes/km² (2022);
- PIB per capita: R$ 24.137,53 (2021);
- IDH-M: 0,734 (2010)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25413452152
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código N4k92K4p.

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br

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 Boa Vista, Zona em Expansão Urbana em questão contempla sistema viário próximo com vias de pavimentação asfáltica, transporte público, coleta de resíduos, rede de água, rede elétrica, rede de esgoto e rede telefônica/Internet/TV.

4.3 EQUIPAMENTOS URBANOS

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

5 DOCUMENTAÇÃO, PRESSUPOSTO E RESSALVAS

Foi disponibilizado cópia das matrículas números 30.223 e 34.697, 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 está limitação é expressamente consignada no presente laudo, por cautela técnica e metodológica

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25413452152
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código N4k92K4p.

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br

6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

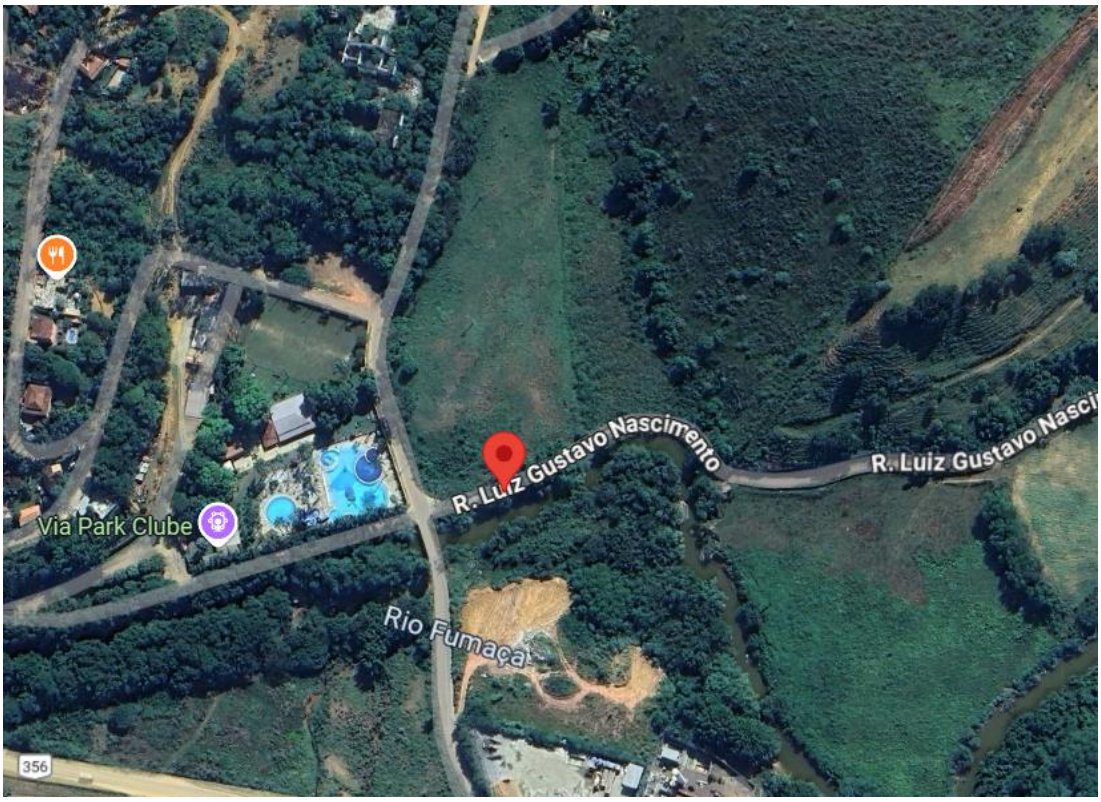
6.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel sobe avaliação está localizado na Rua Luiz Gustavo Nascimento, s/n, local denominado Fazenda Boa Vista, Zona em Expansão Urbana, na cidade de Muriaé - MG. A via local do avaliando é considerada de intensidade baixa e recebe não recebe pavimentação.

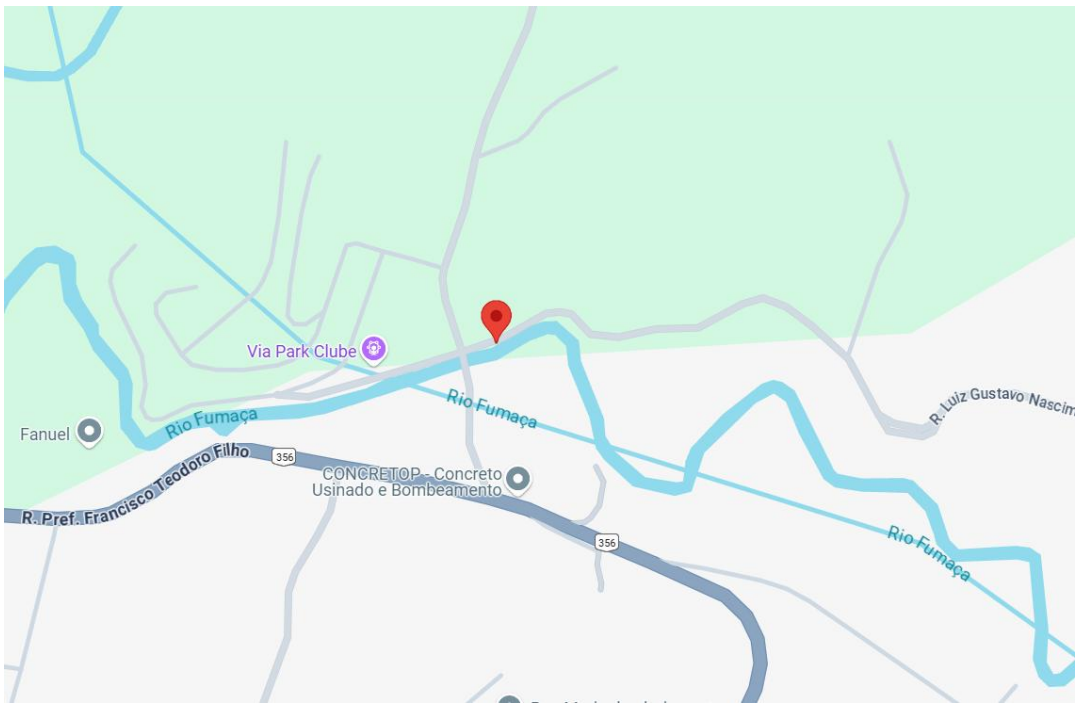
DETALHES DA VIA DE ACESSO AO IMÓVEL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25413452152
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código N4k92K4p.

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br



Detalhe da Localização – Matrícula 30.223

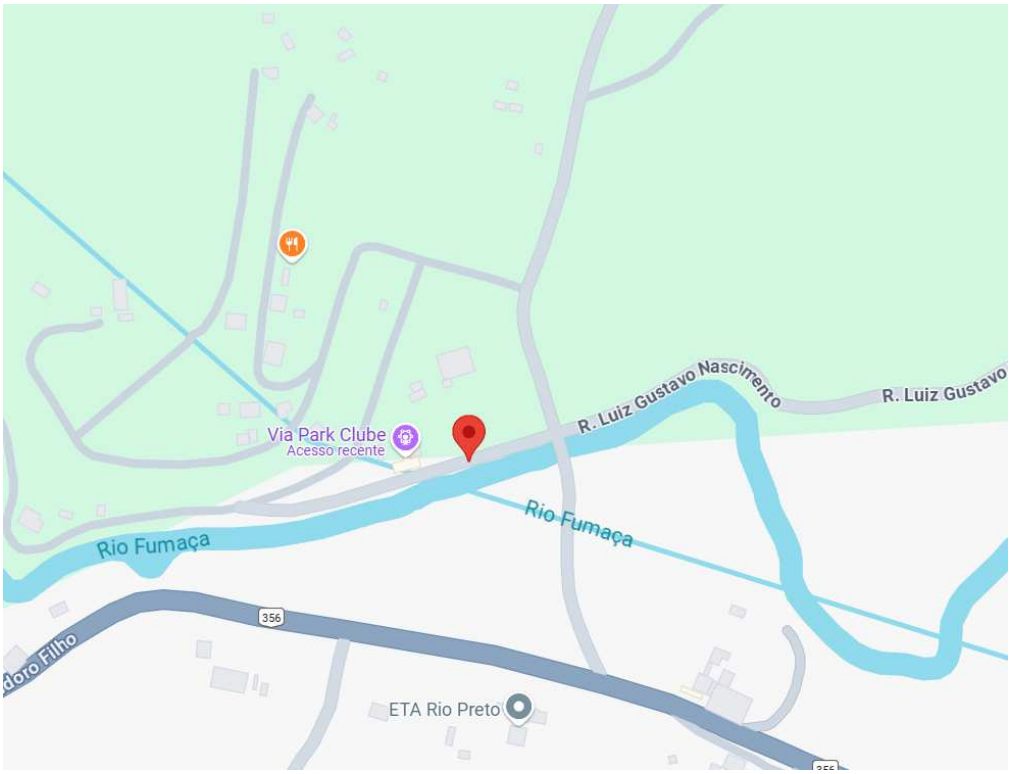


Mapa de Localização– Matrícula 30.223

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25413452152
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código N4k92K4p.

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br

Detalhe da Localização – Matrícula 34.697



Mapa de Localização– Matrícula 34.697

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25413452152
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código N4k92K4p.

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br

6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Os imóveis avaliandos tratam-se de duas áreas rurais, sendo a matrícula de número 30.223 possuindo uma área de 60.000,00m² e a matrícula de número 34.697 possuindo uma área de 5.000,00m²

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25413452152
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código N4k92K4p.

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25413452152
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código N4k92K4p.

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25413452152
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código N4k92K4p.

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br

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		☒	☐	☐

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25413452152
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código N4k92K4p.

	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.	≤30%	≤40%	≤50%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25413452152
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código N4k92K4p.

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br

9 ANEXOS

9.1 VISTORIA

CAMINHO QUE LEVA À FAZENDA BOA VISTA

ACESSO AO LOCAL CONHECIDO ANTERIORMENTE COMO LELENTE CAMPESTRE CLUBE

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25413452152
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código N4k92K4p.

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br

DETALHE EXTERNO

DETALHE EXTERNO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25413452152
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código N4k92K4p.

9.2 DOCUMENTAÇÃO

ONR Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
CNM: 057067.2.0030223-89

CARTÓRIO PACHECO
REGISTRO DE IMÓVEIS
Muriaé - MG

Oficiala: Nize Estela Guarino Medeiros

REGISTRO GERAL COMARCA DE MURIAÉ

Matrícula 30223 - Livro 2 RG - Ficha 1

30223 - 03/12/2002

Fls. 295 - Lº 2-AI. Imóvel - Seis Hectares (6,00,00) de terras, em pastagens e culturas, com as benfeitorias existentes, situados na Fazenda "Boa Vista", estrada de Muriaé/Vermelho, neste município, dentro das seguintes confrontações: inicia-se no ponto 13, daí segue em linha reta numa extensão de 12,32m. num rume de 63°50'05" NW até encontrar o ponto 2, daí deflete a direita numa extensão de 22,32m. num rumo de 48°02'32"NW, até encontrar o ponto 15; daí deflete a esquerda numa extensão de 7,77m. num rumo de 70°42'40"NW até encontrar o ponto 16; daí deflete a esquerda numa extensão de 16,40m num rumo de 78°33'08" NW, até encontrar o ponto 17; daí deflete a esquerda numa extensão de 21,71m num rumo de 79°49'20"NW até encontrar o ponto 18; daí deflete a direita numa extensão de 18,90m num rumo de 16°20'42" NW até encontrar o ponto 19; daí deflete a direita numa extensão de 25,16m num rumo de 32°18'21"NW até encontrar o ponto 20; daí deflete a direita numa extensão de 24,86m num rumo de 68°21'36"NW até encontrar o ponto 21; daí deflete a direita numa extensão de 24,48m num rumo de 62°43'02"NW até encontrar o ponto 22; daí deflete a direita numa extensão de 19,97m num rumo de 54°20'24"NW até encontrar o ponto 23; daí deflete a direita numa extensão de 18,33m., num rumo de 36°20'40"NW até encontrar o ponto 24, confrontando com a estrada daí deflete a direita numa extensão de 8,19m num rumo de 46°42'36"NE até encontrar o ponto 25; daí deflete a esquerda numa extensão de 18,48m num rumo de 46°39'36"NE até encontrar o ponto 26; daí deflete a direita numa extensão de 18,18m num rumo de 42°48'52"NE até encontrar o ponto 27; daí deflete a esquerda numa extensão de 18,53m num rumo de 36°44'34"NE até encontrar o ponto 28; daí deflete a esquerda numa extensão de 20,20m num rumo de 46°43'36"NE até encontrar o ponto 29; daí deflete a direita numa extensão de 20,03m num rumo de 46°48'13"NE até encontrar o ponto 30; daí deflete a esquerda numa extensão de 19,45m num rumo de 46°38'18"NE até encontrar o ponto 31; daí deflete a direita numa extensão de 16,94m num rumo de 46°59'23"NE até encontrar o ponto 32; daí deflete a esquerda numa extensão de 16,35m num rumo de 42°33'38"NW até encontrar o ponto 33, daí deflete a esquerda numa extensão de 17,62m num rumo de 42°33'32"NW até encontrar o ponto 34; daí deflete a esquerda numa extensão de 13,05m num rumo de 42°48'41"NW até encontrar o ponto 35; daí deflete a esquerda numa extensão de 19,39m num rumo de 42°57'47"NW até encontrar o ponto 36; daí deflete a direita numa extensão de 20,14m num rumo de 42°47'23"NW até encontrar o ponto 37; daí deflete a direita numa extensão de 9,44m. num rumo de 42°36'21"NW até encontrar o ponto 38; daí deflete a esquerda numa extensão de 16,28m num rumo de 43°24'28"NW até encontrar o ponto 39; daí deflete a direita numa extensão de 13,37m num rumo de 43°24'51"NW até encontrar o ponto 40; daí deflete a direita numa extensão de 14,70m num rumo de 43°22'01"NW até encontrar o ponto 41; daí deflete a direita numa extensão de 37,93m num rumo de 43°21'52"NW até encontrar o ponto 138 confrontando com a área remanescente; daí deflete a direita numa extensão de 16,48m num rumo de 41°40'11"NE até encontrar o ponto 139; daí deflete a direita numa extensão de 18,85m num rumo de 42°25'21"NE até encontrar o ponto 140; daí deflete a direita uma extensão de 31,05m num rumo de 42°31'54"NE até encontrar o ponto 141; daí deflete a direita numa extensão de 29,14m

Continua no verso

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br
ONR Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25413452152
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código N4k92K4p.

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
CNM: 057067.2.0030223-89

num rumo de 42°47'59"NE até encontrar o ponto 142; daí deflete a esquerda numa extensão de 26,22m num rumo de 42°32'04"NE até encontrar o ponto 143; daí deflete em frente numa extensão de 8,00m num rumo de 42°23'04"NE até encontrar o ponto 143-A, confrontando com Lelente C. Clube; daí deflete a direita numa extensão de 283,10m num rumo de 43°11'02"SE até encontrar o ponto 127; daí deflete a direita numa extensão de 8,42m num rumo de 23°11'59"SW até encontrar o ponto 126; daí deflete a esquerda numa extensão de 16,69m um rumo de 20°50'21"SW até encontrar o ponto 125; daí deflete a direita numa extensão de 15,46m num rumo de 20°59'41"SW até encontrar o ponto 3; daí deflete a esquerda numa extensão de 16,18m. num rumo de 20°23'48"SW até encontrar o ponto 4; daí deflete a direita numa extensão de 15,83m num rumo de 20°38'33"SW, até encontrar o ponto 5; daí deflete a esquerda numa extensão de 18,47m num rumo de 20°09'17"SW até encontrar o ponto 6; daí deflete a direita numa extensão de 19,07m num rumo de 22,39m num rumo de 19°12'03"SW até encontrar o ponto 8; daí deflete a direita numa extensão de 18,14m num rumo de 19°56'03"SW até encontrar o ponto 9; daí deflete a esquerda numa extensão de 18,30m num rumo de 19°39'26"SW até encontrar o ponto 10; daí deflete a esquerda numa extensão de 18,27m num rumo de 19°54'41"SW até encontrar o ponto 11; daí deflete a direita numa extensão de 13,42m num rumo de 22°38'49"SW até encontrar o ponto 12; daí deflete a direita numa extensão de 13,75m. num rumo de 26°16'46"SW até encontrar o ponto 13, início desta descrição, confrontando com Ângela Nogueira Calcagno. INCRA/ITR nº 437.985.014.788-0, Receita Federal nº2538263-2,estando os anos de 1997 a 2001 e o CIR-1998/1999 pagos. **Proprietários** - Os transmitentes. **Reg. Ant.** - nº 01/17.375, Fls. 157, livro 2-P.

R-1-30223 - 03/12/2002

Transmitentes - Ângela Nogueira Calcagno, brasileira, do lar, CPF: 684.407.406.97 e s/marido Petrônio Ferreira Calcagno, brasileiro, advogado, CPF: 020.927.006.34, residentes na Fazenda Pampulha, Carlos Chagas/MG, vendem a nua propriedade; e Ismar França Nogueira, brasileiro, aposentado, CPF: 008.316.706.49, residente na Avenida Santa Leopoldina, nº 110, apt° 201, bairro Coqueiral de Itaparica, Vila Velha. **Adquirente** – Laticínios Damatta Indústria e Comércio Ltda, firma com sede na BR 116 km 672,5, zona rural do município de Miradouro/MG, CNPJ 17.423.997/0001-95. **Compra e venda** - Publico de 04 de outubro de 2002, 1º Ofício- Muriaé, livro202, fls. 146/147. **Valor** - R$ 120.000,00, sendo que o 1º casal, transmitente vendeu a nua propriedade pelo valor de R$ 60.000,00, que serão pagos em 10 parcelas mensais no valor unitário de R$ 6.000,00 vencíveis em 20/10/2002, 20/11/2002, 20/12/2002, 20/01/2003, 20/02/2003, 20/03/2003, 20/04/2003, 20/05/2003 e 20/09/2003 e o transmitente Ismar França Nogueira, vendeu o usufruto vitalício pelo valor de R$ 60.000,00 que serão pagos também em 10 prestações mensais no valor unitário de R$ 6.000,00, vencíveis em 20/03/2003, 20/04/2003, 20/10/2003, 20/11/2003, 20/12/2003, 20/01/2004, 20/02/2004, 20/03/2004, 20/04/2004 e 20/05/2004, parcelas essas representadas por notas promissórias de igual valor, de emissão da adquirente e avalizada por Guglielmo Agostini da Matta. Dou fé. O Oficial-substituto, José Eduardo Pacheco Medeiros, a Oficiala Regina Maura G. Medeiros de Oliveira.

AV-2-30223 - 03/12/2002

Certifico por termo de Responsabilidade de Preservação de Florestas, firmado em 08 de novembro de 2002, entre a adquirente e o Instituto Estadual de Florestas, este preservou da área constante desta matrícula, uma área de 1,20,has de terras, coberta em pastos e que deverá ser recomposta, confrontando com Angela Nogueira Calcagno, com a adquirente, dentro das divisas e medidas constantes do termo, que me foi apresentado e fica arquivado, não podendo na referida área ser feito qualquer tipo de exploração a não ser mediante autorização do IEF. Dou fé. O ofal. Substº, José Eduardo Pacheco Medeiros. A oficiala Regina Maura G. Medeiros de Oliveira.

Continua na ficha 2

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br
Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
PARA SUA SEGURANÇA O SELO DE AUTENTICIDADE CERTIFICA A VALIDADE DESTE DOCUMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25413452152
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código N4k92K4p.

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Cartório PACHECO
REGISTRO DE IMÓVEIS
Muriaé - MG

Oficiala: Nize Estela Guarino Medeiros

REGISTRO GERAL COMARCA DE MURIAÉ

Matrícula 30223 - Livro 2 RG - Ficha 2

AV-3-30223 - 11/08/2004

Certifico que as medias e divisas da área de reserva constante da AV-2 desta matrícula, são as seguintes: inicia-se no ponto 143-A,daí segue em linha reta numa extensão de 156,93m. num rumo de 43°11'02" SE até o ponto 4-R, confrontando com Angela Nogueira Calcagno; daí deflete a direita numa extensão de 46,42m, num rumo de 54°33'53"SW até encontrar o ponto 3-R; daí deflete a direita numa extensão de 54,17m, rumo de 65°24'32"SW, até encontrar o ponto 2-R; daí deflete a direita numa extensão de 132,09m rumo de 29°43'05"NW até encontrar o ponto 1-R, confrontando com a adquirente; daí deflete a direita numa extensão de 3,41m. num rumo de 42°31'54"NE até encontrar o ponto 141; daí deflete a direita numa extensão de 21,19m, rumo de 42°48'00"NE até encontrar o ponto 141-A; daí deflete a esquerda numa extensão de 7,95m rumo de 42°47'58"NE até o ponto 142; daí deflete a esquerda numa extensão de 26,22m rumo de 42°23'04" até o ponto 143; daí deflete em frente numa extensão de 8,00m num rumo de 42°23'04"NE até encontrar o ponto 143-A, início desta descrição, confrontando com Lelente C. Clube, tudo conforme consta do Termo de Preservação de Floresta firmado em 24 de novembro de 2003, entre a adquirente e o Instituto Estadual de Florestas. Dou fé. O Oficial-substituto, José Eduardo Pacheco Medeiros. A Oficiala, Regina Maura G. Medeiros de Oliveira.

AV-4-30223 - 20/09/2012

Certifico em cumprimento do ofício nº 265/08/SSV-CJRJ, 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 2ª 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 art. 167, II, da Lei 6.015/73. Dou fé. A oficiala, Nize Estela Guarino Medeiros

R-5-30223 - 23/11/2021 - Protocolo: 133695 - 22/10/2021

REQUERENTE: LATICÍONIOS UNIÃO TOTAL LTDA-ME. **REQUERIDO:** LIDER ALIMENTOS DO BRASIL S/A. **PENHORA:** Em atendimento ao Termo de Penhora e Deposito (Art. 845, §1°, 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$653.725,40 (seiscentos e cinquenta e três mil, setecentos e vinte e cinco reais e quarenta centavos). **AVALIAÇÃO**: Não informada. **Cotação:** Ato: 4527, Quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 48,76. RECOMPE: R$ 2,93. TFJ: R$ 16,08. ISS: R$ 2,44 Total: R$ 70,21. Ato: 8101, Quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 6,57. RECOMPE: R$ 0,39. TFJ: R$ 2,18. ISS: R$ 0,33 Total: R$ 9,47. Poder Judiciário -

Continua no verso

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br
Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
ASSEMPLE DO BRASIL
VÁLIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE
VALOR R$ 9,03

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25413452152
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código N4k92K4p.

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 TFJ: R$ 72,32. Valor Total do ISS: R$ 10,59. 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

R-6-30223 - 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 oficiala 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. Constou 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. 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: 2811637884659247. 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 fé. A Oficiala Substituta, Luiza de Oliveira Carneiro Braz

R-7-30223 - 18/12/2024 - Protocolo: 151551 - 18/12/2024

PENHORA - Conforme Ofício datado de 16/12/2024, que fica arquivado, extraído do processo nº 0042291-22.2019.8.13.0637, expedido pela MMa. Juíza de Direito, Dra. Cecília 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. 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 Fé. O Oficial Interino, nos termos da Portaria nº 036/2024, Henrique Guarçoni Marinho

PROVA EMPRESTADA
NÃO VALE COMO LAUDO
Art. 372 CPC

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25413452152
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código N4k92K4p.

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM: 057067.2.0034697-53

Cartório PACHECO
Registro de Imóveis
Muriaé - MG

Oficiala: Nize Estela Guarino Medeiros

REGISTRO GERAL COMARCA DE MURIAÉ

Matrícula 34697 - Livro 2 RG - Ficha 1

34697 - 19/02/2008

fls. 277 - Livro 2 AT - Imóvel Uma área de 5.000,00 metros², sem benfeitorias, no lugar denominado "Lelente Campestre Clube", distrito desta cidade, Sítio Bela Vista, dentro das seguintes divisas, medidas e demarcadas: inicia-se no ponto 4-A, daí segue em linha reta numa extensão de 4,39m num rumo de 84°53'40"SE até encontrar o ponto 4; daí deflete à direita seguindo em linha reta numa extensão de 10,89m num rumo de 79°07'06"SE até encontrar o ponto 5; daí deflete à esquerda seguindo em linha reta numa extensão de 6,57m num rumo de 85°15'09"SE até encontrar o ponto 6; daí deflete à esquerda seguindo em linha reta numa extensão de 24,51m num rumo de 83°39'26"NE até encontrar o ponto 8, confrontando com a estrada; daí deflete à esquerda seguindo em linha reta numa extensão de 7,46m num rumo de 6°01'27"NE até encontrar o ponto 9; daí deflete À esquerda seguindo em linha reta numa extensão de 23,62m num rumo de 4°52'29"NE até encontrar o ponto 10"; daí deflete à esquerda seguindo em linha reta numa extensão de 18,80m num rumo de 2°34'22"NE até encontrar o ponto 11; daí deflete à esquerda seguindo em linha reta numa extensão de 19,18m num rumo de 0°46'00"NW até encontrar o ponto 12; daí deflete à direita seguindo em linha reta numa extensão de 42,38m num rumo de 0°04'05"NE até encontrar o ponto 13, confrontando com a DAMAG; daí deflete à esquerda seguindo em linha reta numa extensão de 40,41m num rumo de 88°09'10"NW até encontrar o ponto 14A; daí deflete à esquerda seguindo em linha reta numa extensão de 111,84m num rumo de 4°38'34"SW até encontrar o ponto 4-A, início desta descrição, confrontando com o Lelente Campestre Clube. INCRA/ITR n° 437.085.020.419-1/Receita Federal 35687983, estando os anos de 1999 a 2003 e o CCIR 2000 a 2002 quitados. **Proprietários** José Adilson da Fonseca, brasileiro, comerciante, CPF 662.910.726-34, e s/mer Elaine Paula Braga Barizon da Fonseca, do lar, CPF 936.343.046-15, residente na rua Teófilo Tostes n° 142, 2° andar, bairro União, nesta cidade. **Desmembramento** público de 28 de junho de 2004, 2° ofício Muriaé, L° 246 fls. 101. **Registro do Imóvel** n° 02 matrícula 23.558 fls. 68 L° 2Z. Dou fé. Cotação E R$ 10,25 RC R$ 0,61 TFJ R$ 3,41 = R$ 14,27. A oficiala, Regina Maura G. Medeiros de Oliveira.

R-1-34697 - 19/02/2008

Transmitentes José Adilson da Fonseca, brasileiro, comerciante, CPF 662.910.726-34, e s/mer Elaine Paula Braga Barizon da Fonseca, do lar, CPF 963.343.046-15, residentes à rua Teófilo Tostes n° 142, 2° andar, bairro da União, nesta cidade. **Adquirente** Santa Rita Comércio, Indústria e Representações Ltda., empresa com sede à rua Sebastião Fabiano Dias, n° 210 sala 1.601, bairro Belvedere, Belo Horizonte/MG, CNPJ 04.913.056/0001-98. **Compra e Venda** público de 28 de junho de 2004, 2° ofício Muriaé, L° 246 fls. 101. **Valor** R$ 135.000,00 e será pago através de 09 notas

Continua no verso

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

PROVALE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES
CERTIFICADO
ISO 9001
BRASIL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25413452152
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código N4k92K4p.

promissórias do valor de R$ 15.000,00 cada uma, vencendo-se a 1ª em 28/6/2004 e dos meses de janeiro, fevereiro e março de 2005, suportando o pagamento da última promissória na quitação total do preço, todas emitidas pelos sócios representantes da adquirente, Leonardo de Almeida Braga e José Gonzaga de Araújo Porto Neto, e avalizada por último ato. Dou fé. Cotação E R$ 750,27 RC R$ 45,01 TFJ R$ 369,54 = R$ 1.164,82. A oficiala, Regina Maura G. Medeiros de Oliveira.

AV-2-34697 - 14/02/2008

Certifico que a referida área está situada na zona urbana desta cidade, conforme averbação nº 05 na matrícula 23.558 fls. 68 Lº 2Z, em 14 de fevereiro de 2008.Isento do pagamento de custas. Art. 10, § 2º, da Lei estadual nº 15.424/2004. Dou fé. A Oficiala, Nize Estela Guarino Medeiros

AV-3-34697 - 22/06/2021 - Protocolo: 130862 - 21/05/2021

AVERBAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE Certifico que o imóvel constante desta matrícula encontra-se **INDISPONÍVEL**, conforme Protocolo 202105.1413.01629422-IA-370. Data da Indisponibilidade: 14/05/2021. Data do Processamento: 17/05/2021. Número do Processo: 00106866420195030l3. Instituição: TST - Tribunal Superior do Trabalho MG Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região Juízo: MG - Governador Valadares MG - 3ª Vara do Trabalho de Governador Valadares. **Recaindo a indisponibilidade sobre o seguinte individuo: SANTA RITA COMERCIO INDUSTRIA E REPRESENTAÇÕES LTDA, CNPJ: 04913056000198.** Cotação: Isento do pagamento de custas e emolumentos. Dou fé. A Oficiala, Nize Estela Guarino Medeiros

R-4-34697 - 23/11/2021 - Protocolo: 133695 - 22/10/2021

REQUERENTE: LATICINIOS UNIÃO TOTAL LTDA-ME. **REQUERIDO:** LIDER ALIMENTOS DO BRASIL S/A. **PENHORA:** Em atendimento ao Termo de Penhora e Deposito (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 671A3DA, extraído do processo digital de nº 1006542-07.2015.8.26.0482, referente a 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$653.725,40 (seiscentos e cinquenta e três mil, setecentos e vinte e cinco reais e quarenta centavos). **AVALIAÇÃO**: Não informada. **Cotação:** Ato: 4527, Quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 48,76. RECOMPE: R$ 2,93. TFJ: 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 TFJ: R$ 72,32. Valor Total do ISS: R$ 10,59. 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

AV-5-34697 - 16/09/2024 - Protocolo: 149937 - 16/09/2024

INDISPONIBILIDADE - Conforme comunicado da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB nº 202409.0312.03554271-IA-410, datado de 03/09/2024, extraído do processo nº 50007282820158210047, enviado pela 1ª Vara Cível e JEC de Estrela/RS, foi determinada a **indisponibilidade** do patrimônio imobiliário, bem como dos direitos pertencentes a **Santa Rita Comercio Indústria e Representações Ltda, CNPJ 04.913.056/0001-98. Cotação:** Ato: 4135,

Continua na ficha 2

EXEMPLAR DE CONSULTA
SEM VALOR JURÍDICO
Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br
Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25413452152
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código N4k92K4p.

REGISTRO GERAL -LIVRO 2-	OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MURIAÉ MG Henrique Guarçoni Marinho -Oficial Interino-	
MATRÍCULA Nº: 34697	**DATA:** 19/02/2008	**FICHA Nº:** 2

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: 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: ICI75874, código de segurança: 7467367045336689. 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 Fé. O Oficial Interino, nos termos da Portaria nº 036/2024. Henrique Guarçoni Marinho

AV-6-34697 - 04/10/2024 - Protocolo: 150354 - 04/10/2024
INDISPONIBILIDADE - Conforme comunicado da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB nº 202410.0119.03615173-IA-450, datado de 01/10/2024, extraído do processo nº 50019121520158210016, enviado pelo Juizado Especial Cível de Jur/RS, foi determinada a **indisponibilidade** do patrimônio imobiliário, bem como dos direitos pertencentes a **Santa Rita Comercio Industria e Representações Ltda, CNPJ 04.913.056/0001-98**. **Cotação**: Ato: 4135, 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: 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: IFG52494, código de segurança: 8059941706012448. 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 Fé. O Oficial Interino, nos termos da Portaria nº 036/2024. Henrique Guarçoni Marinho

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 0,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25413452152
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código N4k92K4p.

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br

9.3 DADOS DE MERCADO

Pesquisa desenvolvida no mês de Maio de 2025.

Ele.	Localização	Cidade	Área (m²)	Valor (R$)	V. Unit (R$/m²)
1	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---sitio-2-quartos-area-rural-de-muriae-bairros-muriae-36000m2-venda-RS400000-id-2790854300/?source=ranking%2Crp
2	https://mg.mgfimoveis.com.br/venda-mg-muriae-vendese-sitio-pirapanema-terrenos-sitios-fazendas-2-702246
3	https://reisimoveisuba.com.br/imoveis/sitio-de-04-alqueires-proximo-a-uba-mg/
4	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-3-quartos-area-rural-de-vicosa-vicosa-mg-90000m2-id-2644886464/?source=ranking%2Crp
5	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-1-quarto-area-rural-de-vicosa-vicosa-mg-93600m2-id-2649410201/?source=ranking%2Crp
6	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-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---sitio-alto-guarapiranga-bairros-ponte-nova-26600m2-venda-RS70000-id-2782873232/?source=ranking%2Crp
8	https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-7-quartos-vau-acu-bairros-ponte-nova-com-garagem-85417m2-venda-RS1300000-id-2715399600/?source=ranking%2Crp
9	https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-3-quartos-area-rural-de-ponte-nova-bairros-ponte-nova-23000m2-venda-RS450000-id-2778722457/?source=ranking%2Crp

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25413452152
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código N4k92K4p.

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br

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;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25413452152
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código N4k92K4p.

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br

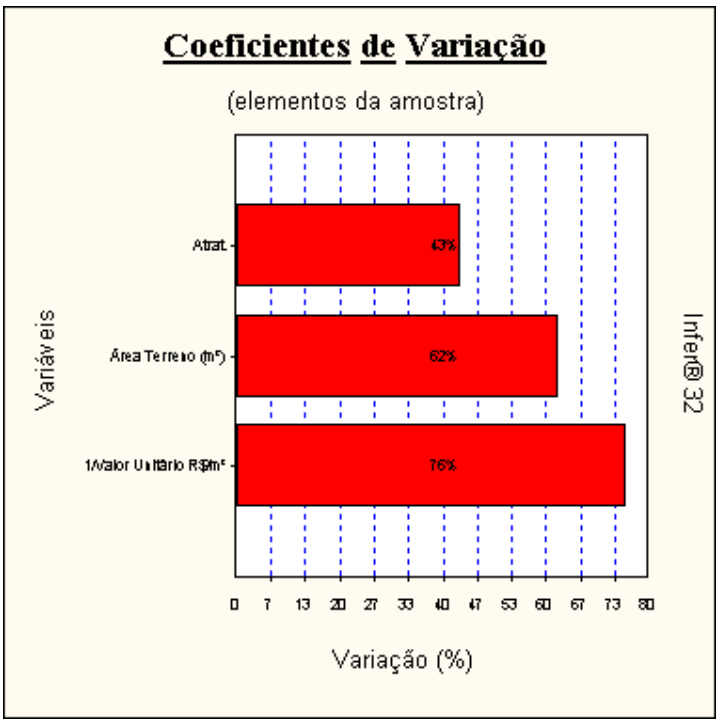
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 9
Nº de variáveis independentes : 2
Nº de graus de liberdade : 6
Desvio padrão da regressão : 0,0608

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
1/Valor Unitário R$/m²	0,1443	0,1091	75,66%
Área Terreno (m²)	59846,33	37402,0911	62,50%
Atrat.	2,00	0,8660	43,30%

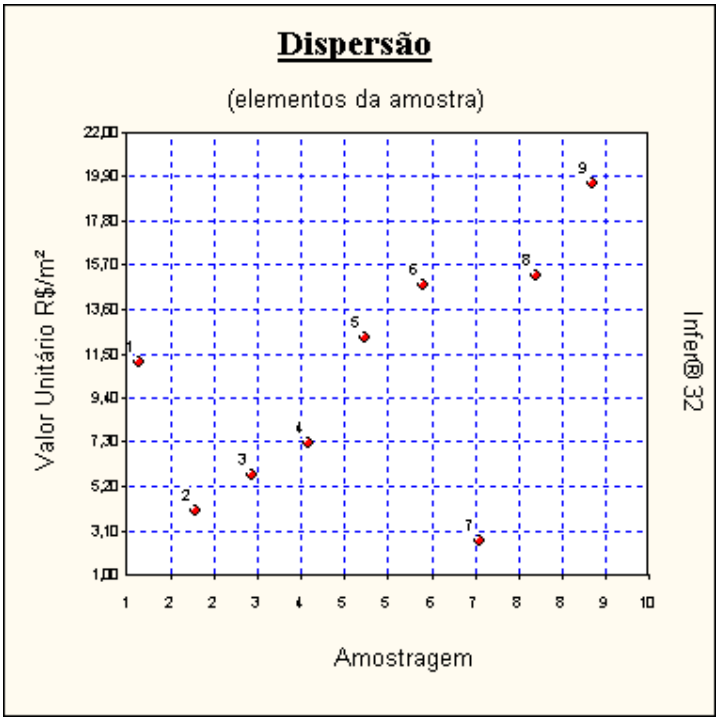
Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes: 9.

Distribuição das Variáveis

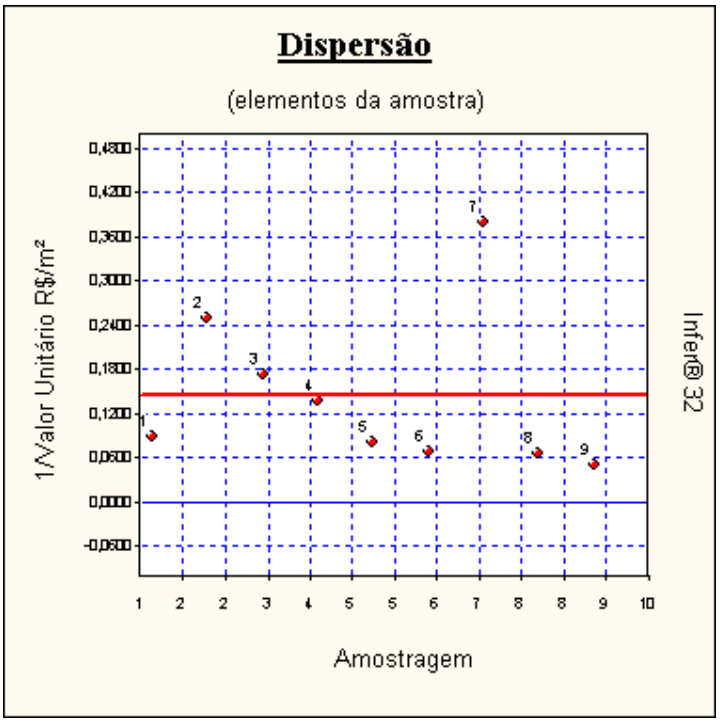


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25413452152
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código N4k92K4p.

Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25413452152
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código N4k92K4p.

Tabela de valores estimados e observados

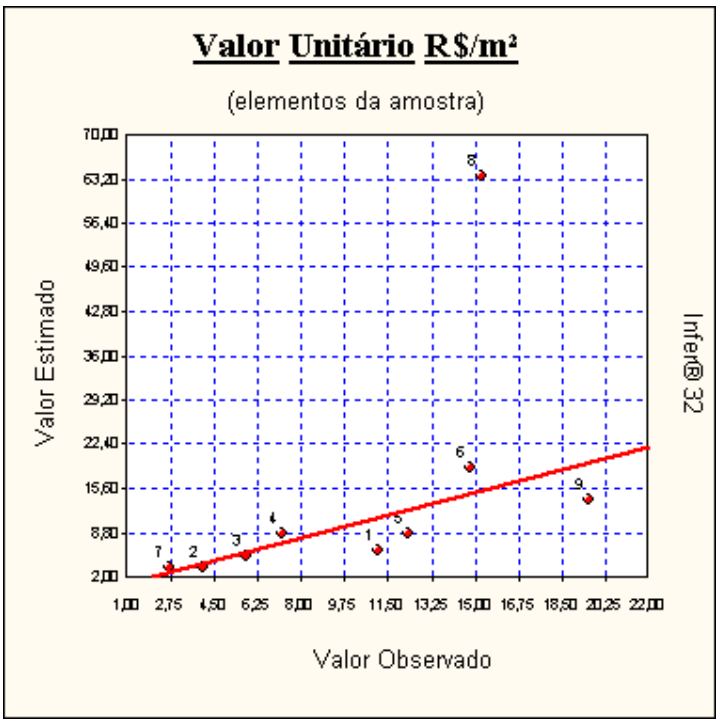
Valores para a variável Valor Unitário R$/m².

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	11,11	6,03	-5,08	-45,7402 %
2	4,00	3,50	-0,50	-12,5195 %
3	5,75	5,12	-0,63	-10,9383 %
4	7,22	8,55	1,33	18,3672 %
5	12,26	8,79	-3,47	-28,2962 %
6	14,77	18,79	4,02	27,1860 %
7	2,63	3,57	0,94	35,8906 %
8	15,22	63,50	48,28	317,2063 %
9	19,57	13,84	-5,73	-29,2645 %

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25413452152
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código N4k92K4p.

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br

Modelo da Regressão

1/[Valor Unitário R$/m²] = 0,4093 - 9,0505x10^{-7} x [Área Terreno (m²)] - 0,10541 x [Atrat.]

Modelo para a Variável Dependente

[Valor Unitário R$/m²] = 1/(0,4093 - 9,0505x10^{-7} x [Área Terreno (m²)] - 0,10541 x [Atrat.])

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área Terreno (m²)	b1 = -9,0505x10^{-7}	5,7621x10^{-7}	-1,7346x10^{-6}	-7,5439x10^{-8}
Atrat.	b2 = -0,1054	0,0248	-0,1412	-0,0695

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) ..... : 0,8757
Valor t calculado ..... : 4,443
Valor t tabelado (t crítico) ..... : 1,943 (para o nível de significância de 10,0 %)
Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,7669
Coeficiente r² ajustado ..... : 0,6892

Classificação: Correlação Forte

Tabela de Somatórios

	1	Valor Unitário R$/m²	Área Terreno (m²)	Atrat.
Valor Unitário R$/m²	1,2987	0,2827	69090,3505	1,9778
Área Terreno (m²)	5,3861x10^{5}	69090,3505	4,3425x10^{10}	1,0630x10^{6}
Atrat.	18,0000	1,9778	1,0630x10^{6}	42,0000

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	0,0731	2	0,0365	9,870
Residual	0,0222	6	3,7046x10^{-3}	
Total	**0,0953**	**8**	**0,0119**	

F Calculado : 9,870
F Tabelado : 5,143 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a 1,3%

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25413452152
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código N4k92K4p.

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br

Correlações Parciais

	Valor Unitário R$/m²	Área Terreno (m²)	Atrat.
Valor Unitário R$/m²	1,0000	-0,2643	-0,8192
Área Terreno (m²)	-0,2643	1,0000	-0,0547
Atrat.	-0,8192	-0,0547	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	∞	-0,671	-3,499
Área Terreno (m²)	-0,671	∞	-0,1343
Atrat.	-3,499	-0,1343	∞

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

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

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

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área Terreno (m²)	b1	-1,573	17%	Sim
Atrat.	b2	-4,242	0,5%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.
Aceita-se a hipótese de ß diferente de zero.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 30,00%)

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

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância
Área Terreno (m²)	b1	-1,571	8,4%
Atrat.	b2	-4,236	0,3%

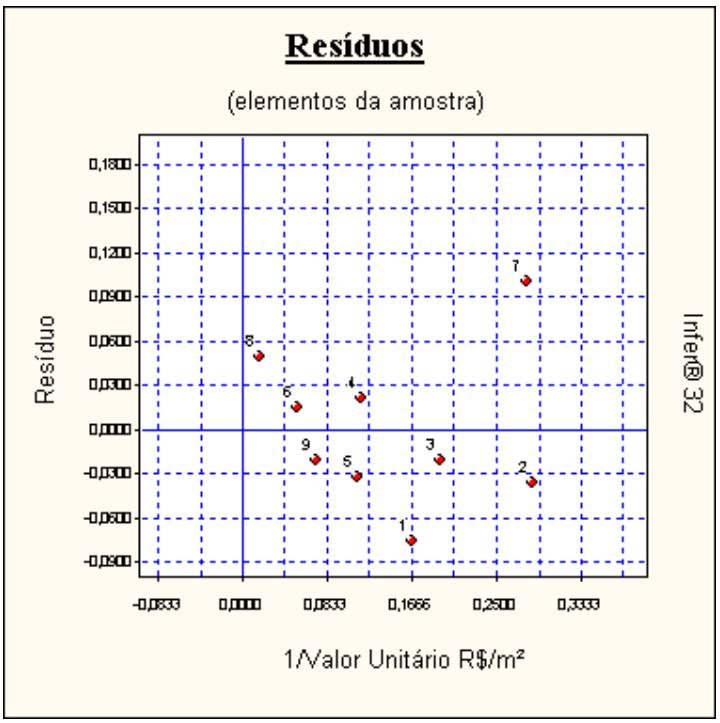
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25413452152
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código N4k92K4p.

Tabela de Resíduos

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

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	0,0900	0,1658	-0,0758	-1,2466	-1,3618	$5,7571x10^{-3}$
2	0,2500	0,2857	-0,0357	-0,5878	-0,7837	$1,2800x10^{-3}$
3	0,1739	0,1952	-0,0213	-0,3509	-0,5396	$4,5623x10^{-4}$
4	0,1385	0,1170	0,0214	0,3530	0,3929	$4,6189x10^{-4}$
5	0,0815	0,1137	-0,0321	-0,5288	-0,5961	$1,0360x10^{-3}$
6	0,0677	0,0532	0,0144	0,2377	0,2829	$2,0943x10^{-4}$
7	0,3802	0,2798	0,1004	1,6499	2,1149	0,0100
8	0,0657	0,0157	0,0499	0,8207	1,0162	$2,4954x10^{-3}$
9	0,0510	0,0722	-0,0211	-0,3473	-0,4426	$4,4691x10^{-4}$

Resíduos x Valor Estimado

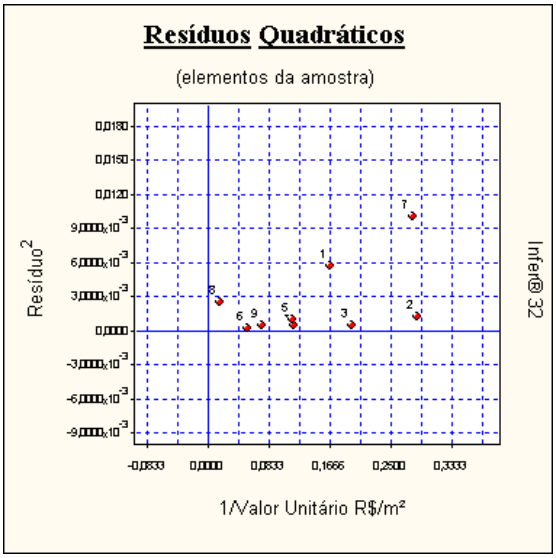


Este gráfico deve ser usado para verificação de homocedasticidade do modelo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25413452152
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código N4k92K4p.

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br

Gráfico de Resíduos Quadráticos



Estatística dos Resíduos

Número de elementos ..... : 9
Graus de liberdade ..... : 8
Valor médio ..... : $1,8446x10^{-20}$
Variância ..... : $2,4697x10^{-3}$
Desvio padrão ..... : 0,0496
Desvio médio ..... : 0,0414
Variância (não tendenciosa) ..... : $3,7046x10^{-3}$
Desvio padrão (não tend.) ..... : 0,0608
Valor mínimo ..... : -0,0758
Valor máximo ..... : 0,1004
Amplitude ..... : 0,1762
Número de classes ..... : 4
Intervalo de classes ..... : 0,0440

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $1,8446x10^{-20}$
Momento central de 2ª ordem : $2,4697x10^{-3}$
Momento central de 3ª ordem : $6,8356x10^{-5}$
Momento central de 4ª ordem : $7,5951x10^{-6}$

Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	0,5569	0	0
Curtose	-1,7548	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à direita e platicúrtica.

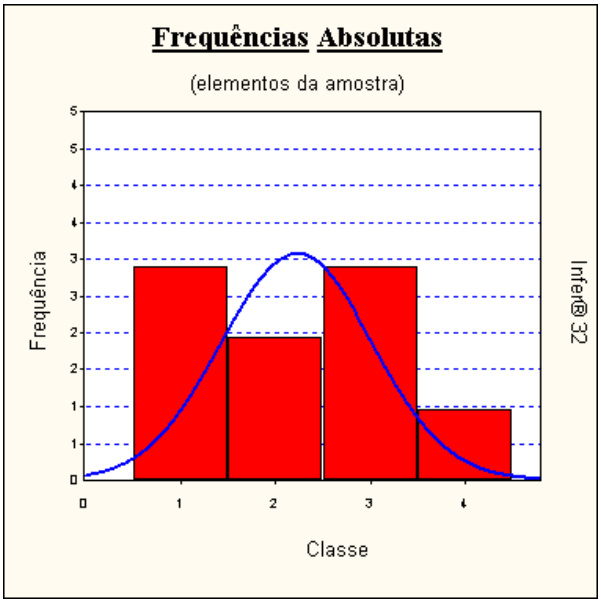
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25413452152
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código N4k92K4p.

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br

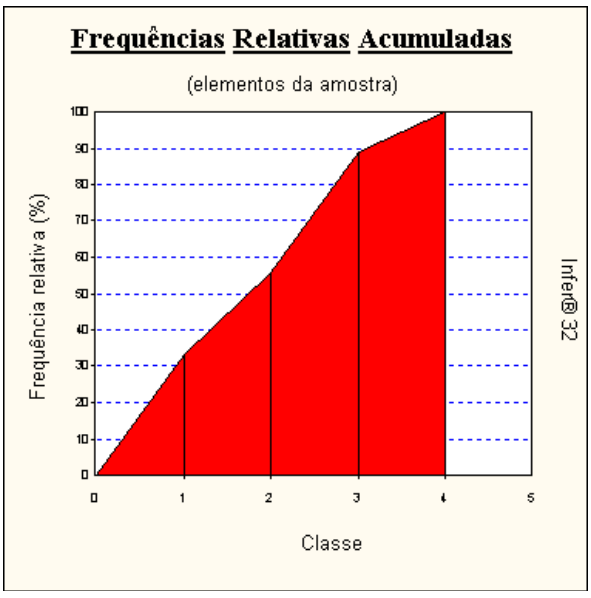
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-0,0758	-0,0318	3	33,33	-0,0479
2	-0,0318	0,0122	2	22,22	-0,0212
3	0,0122	0,0563	3	33,33	0,0286
4	0,0563	0,1004	1	11,11	0,1004

Histograma



Ogiva de Frequências



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25413452152
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código N4k92K4p.

Efeitos de cada Observação na Regressão

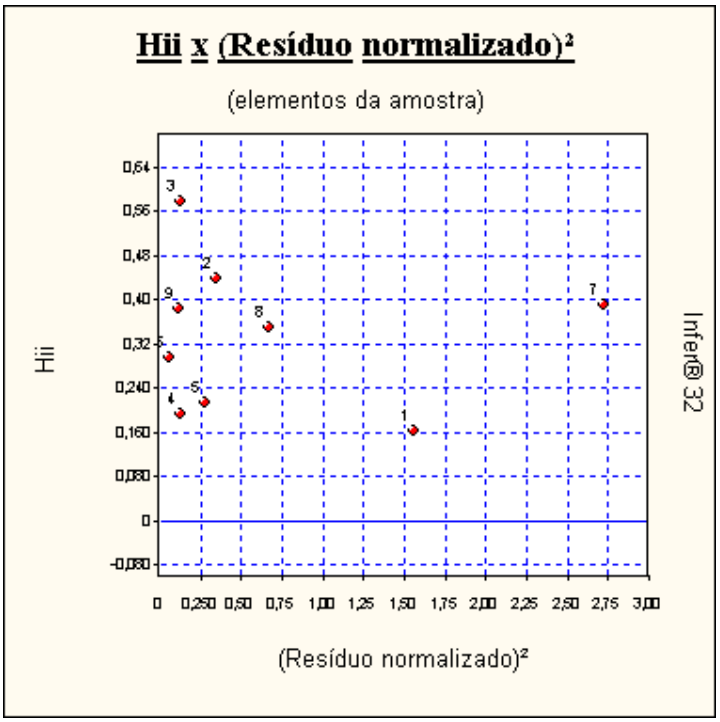
F tabelado: 23,70 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,1195	0,1620	Sim
2	0,1592	0,4374	Sim
3	0,1324	0,5770	Sim
4	0,0122	0,1926	Sim
5	0,0321	0,2132	Sim
6	0,0111	0,2940	Sim
7	0,9590	0,3914	Sim
8	0,1834	0,3477	Sim
9	0,0407	0,3843	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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25413452152
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código N4k92K4p.

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br

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

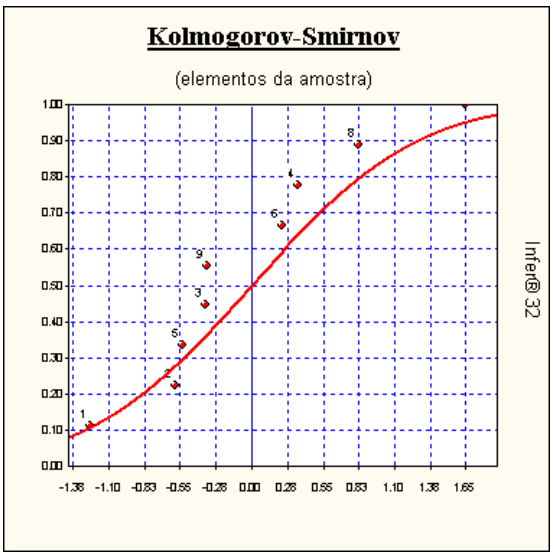
Nº Am.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
1	-0,0758	0,1063	0,1111	0,1062	$4,8400x10^{-3}$
2	-0,0357	0,278	0,2222	0,1672	0,0561
5	-0,0321	0,298	0,3333	0,0762	0,0348
3	-0,0213	0,363	0,4444	0,0294	0,0816
9	-0,0211	0,364	0,5556	0,0802	0,1913
6	0,0144	0,594	0,6667	0,0384	0,0726
4	0,0214	0,638	0,7778	0,0286	0,1397
8	0,0499	0,794	0,8889	0,0163	0,0947
7	0,1004	0,951	1,0000	0,0616	0,0494

Maior diferença obtida: 0,1913
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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25413452152
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código N4k92K4p.

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.

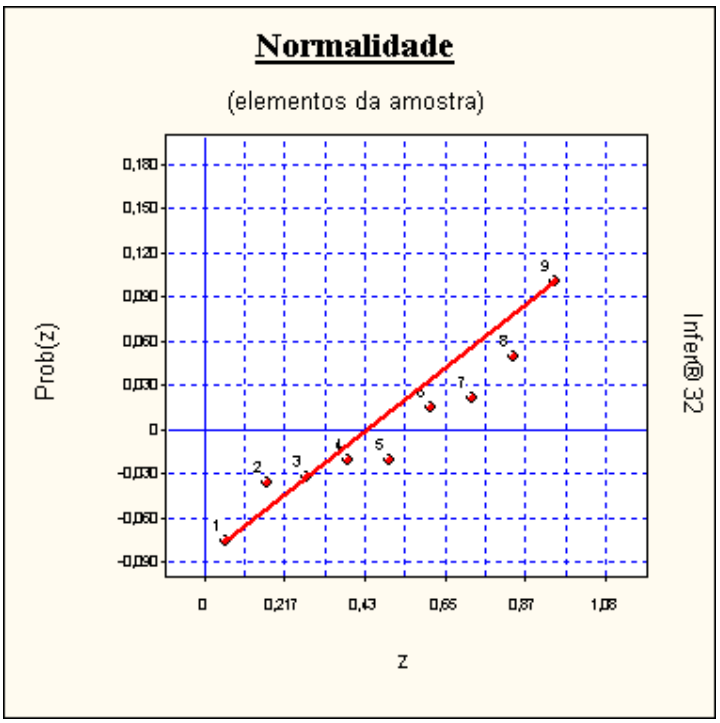
Teste de Sinais

(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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25413452152
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código N4k92K4p.

Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,0662
(nível de significância de 5,0%)

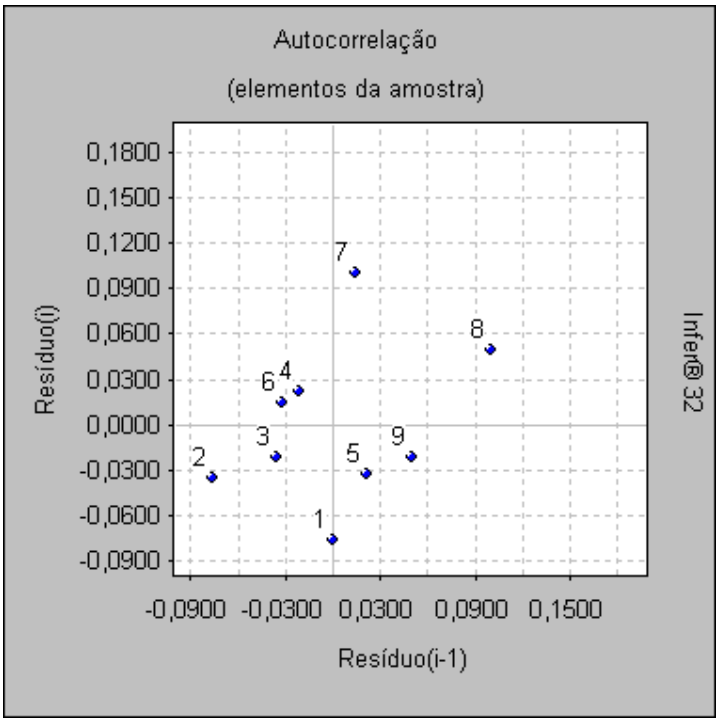
Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,95
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,05

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

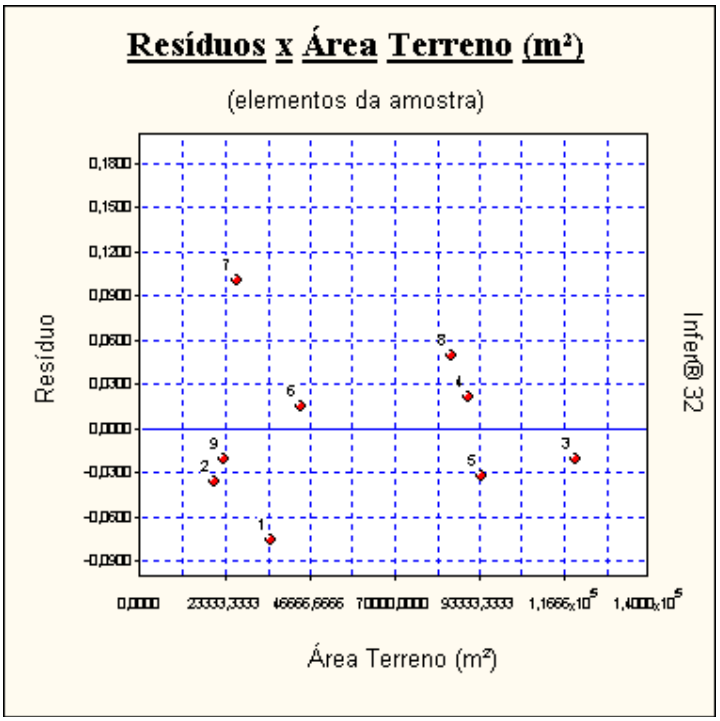


Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de autocorrelação.

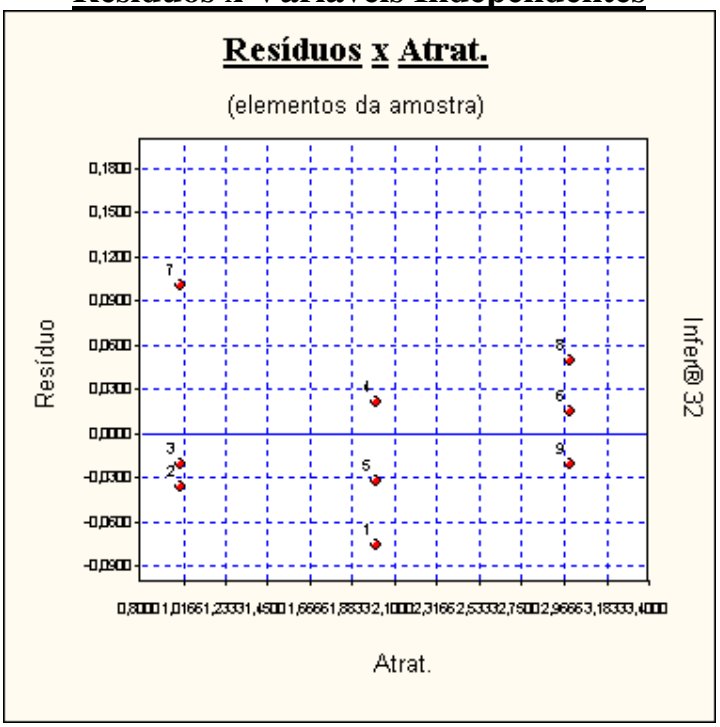
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25413452152
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código N4k92K4p.

Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade:



Resíduos x Variáveis Independentes



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25413452152
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código N4k92K4p.

Formação dos Valores

Variáveis independentes
• Área Terreno (m²) .....= 65.000,0
• Atrat. ..... = Médio

Estima-se Valor Unitário R$/m² do Área Rural = R$/m² 7,16

O modelo utilizado foi:

[Valor Unitário R$/m²] = 1/(0,4093 - 9,0505x10^{-7} x [Área Terreno (m²)] - 0,10541 x [Atrat.])

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

Mínimo: R$/m² 5,91
Máximo: R$/m² 9,08

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 65000 m², teremos:
Valor de Mercado do imóvel avaliando obtido = R$ 465.487,19
Valor de Mercado do imóvel avaliando mínimo = R$ 384.249,97
Valor de Mercado do imóvel avaliando máximo = R$ 590.283,55

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 (m²)	6,95	7,39	0,44	6,12 %
Atrat.	7,16	7,16	0,00	0,00 %
Valor estimado	5,91	9,08	3,17	42,28 %

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25413452152
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código N4k92K4p.