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 e Liquidez;

Objeto da avaliação:

Galpão Comercial.

Localização:

Rodovia Estadual RS-218, Km 95 – Zona Rural – Catuípe - RS.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, 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 rvTnIpem.

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

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 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 Engenharia, 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 e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25423452152
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 rvTnlpem.

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

fls: 259

SUMÁRIO

1 RESUMO DA AVALIAÇÃO 4
2 PROFISSIONAL RESPONSÁL; 4
3 VISTORIA 5
4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO 5
5 DOCUMENTAÇÃO, PRESSUPOSTO E RESSALVAS 6
6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL 7
6.1 LOCALIZAÇÃO 7
6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 8
7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO 9
8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO 10
8.1 MÉTODO EVOLUTIVO 10
8.1.1 VALOR DO TERRENO (VT) 10
8.1.1.1 MÉTODO DE AVALIAÇÃO 10
8.1.3 CUSTO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS (CC) 12
8.1.3.2 DEPRECIAÇÃO FÍSICA 14
8.1.4 FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO (FC) 14
8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO 15
8.2 DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO DE MERCADO 16
8.3 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO 17
8.3.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO 17
8.3.1.1 GRAU ATINGIDO 18
8.3.2 GRAU DE PRECISÃO 18
8.3.3 MÉTODO EVOLUTIVO 19
9 VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA 20
10 ANEXOS 21
10.1 MEMORIAL FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL 21
10.2 DOCUMENTAÇÃO 24
10.3 DADOS DE MERCADO 29
10.4 MEMORIAL DE CÁLCULO 30
10.5 REEDIÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS: 62

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25412345215
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 rvTnlpem.

1 RESUMO DA AVALIAÇÃO

ITENS	VALORES
a) Valor do Tereno	**R$ 310.000,00** (Trezentos e Dez Mil Reais)
b) Valor das Edificações	**R$ 290.000,00** (Duzentos e Noventa Mil Reais)
c) Valor de Mercado	**R$ 600.000,00** (Seiscentos Mil Reais)
d) Valor de Liquidez	**R$ 510.000,00** (Quinhentos e Dez Mil Reais)

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

2 PROFISSIONAL RESPONSÁL;

São Paulo, 30 de Abril 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 e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25423452152
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 rvTnIpem.

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

3 VISTORIA

A vistoria do imóvel sobe avaliação foi realizada no dia 28 de Abril de 2025, conforme NBR 14.653, com o objetivo de colher informações do imóvel e da região. O memorial fotográfico se encontra anexo ao laudo.

Em relação ao imóvel, 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: 583,180 km² (2023);
- População Estimada: 8.674 habitantes (2024);
- Densidade demográfica: 14,87 habitantes/km² (2022);
- PIB per capita: R$ 73.932,28 (2021);
- IDH-M: 0,739 (2010)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25423452152
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 rvTnlpem.

4.2 INFRAESTRUTURA URBANA

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

4.3 EQUIPAMENTOS URBANOS

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

5 DOCUMENTAÇÃO, PRESSUPOSTO E RESSALVAS

Foi disponibilizado cópia da matrícula número 4382, expedida pelo Registro de Imóveis Catuípe - RS. Cópia do referido documento encontra-se anexo ao laudo.

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

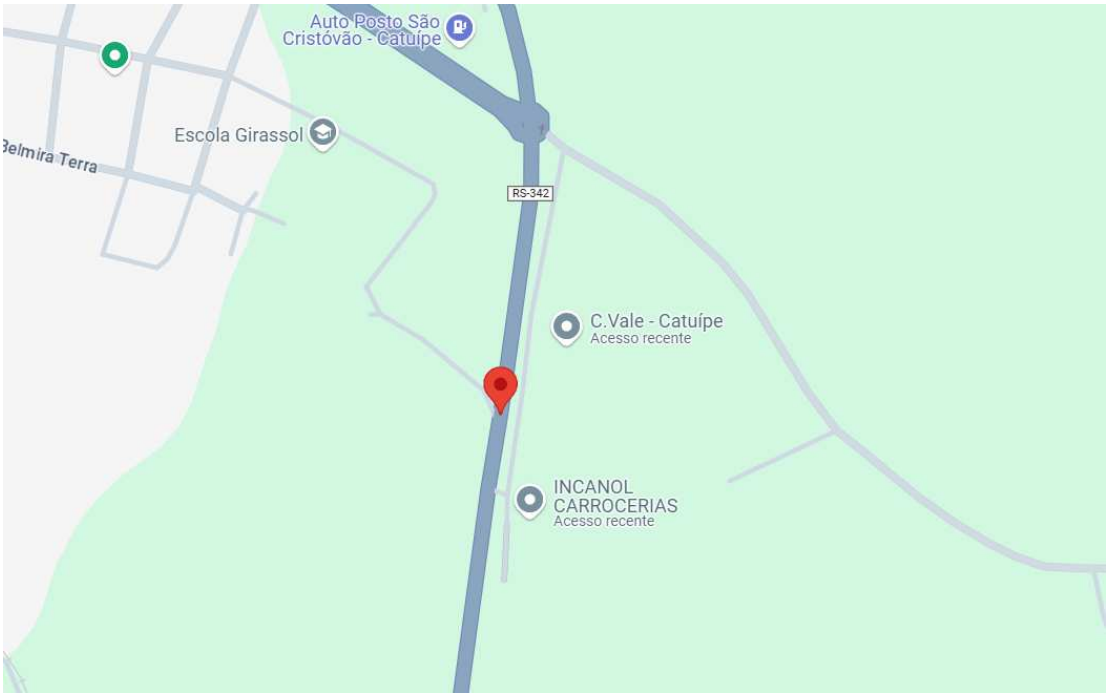
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25423452152
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código rvTnlpem.

6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

6.1 LOCALIZAÇÃO

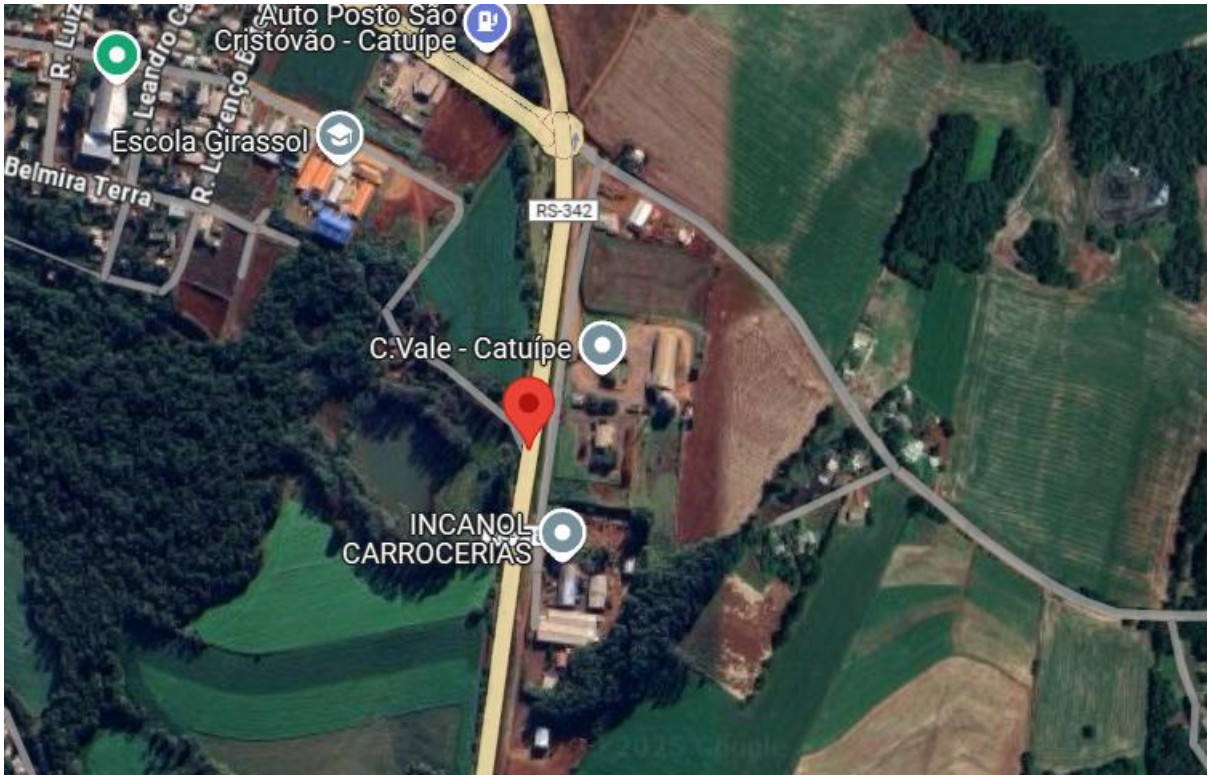
O imóvel sobe avaliação está localizado na Rodovia Estadual RS-218, na zona rural da cidade de Catuípe - RS. A via coletora do avaliando é considerada de intensidade moderada e recebe pavimentação de asfáltica.

DETALHES DA VIA DE ACESSO AO IMÓVEL



Mapa de Localização

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25423452152
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 rvTnIpem.



Vista Aérea do Imóvel

6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel sobe avaliação trata-se de uma área rural e edificações utilizadas para fins comerciais, composto por um galpão simples. Possui uma área de terreno de 14.785,00m² e uma área construída aproximada de 248,40m²

6.2.3 Detalhes do terreno

Formato:	Cota:	Superfície:
Irregular	Acima do nível do logradouro	Seca
Topografia:	**Posição/Situação:**	**Frente (m)*:**
Semiplana	Meio de Quadra	n/d

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25412345215
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 rvTnlpem.

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

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. Quanto as edificações, benfeitorias possuem padrão construtivo normal, seu estado de conservação seguindo os critérios de *Ross Heidecke* é classificado como regular/reparos simples, com idade aparente de 20 anos.

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 e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25423452152
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 rvTnlpem.

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 EVOLUTIVO

O Método Evolutivo é uma metodologia de avaliação definida pela NBR 14.653, com objetivo de determinar o valor de mercado do imóvel (VM). A metodologia contém o valor do terreno (VT), estimado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado ou pelo Método Involutivo, o custo das construções e benfeitorias (CC), calculado através do Método da Quantificação de Custos ou através do Método Comparativo de Direto de Custo, e o fator de comercialização (FC), que varia conforme o comportamento do mercado.

$$VM = (VT + CC) \times FC$$

8.1.1 Valor do terreno (VT)

8.1.1.1 Método de avaliação

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25423452152
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 rvTnIpem.

8.1.1.2 Levantamento de dados

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

De acordo com a NBR 14.653, 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. Anexo os dados dos elementos amostrais

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25423452152
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 rvTnIpem.

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

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.

8.1.3 Custo das construções e benfeitorias (CC)

O Método utilizado é o Método de Quantificação de Custos, metodologia de avaliação apresentada pela NBR 14.653. Esse procedimento reúne o custo das benfeitorias existentes no imóvel avaliando, utilizando o custo unitário básico da construção, que é calculado por diversas instituições, como o Sinduscon (CUB), a revista Pini (CUPE), a Caixa Econômica Federal e IBGE (SINAPI) e o IBAPE/SP (VEIU), acompanhados da depreciação física das edificações, além desses, o custo poderá ser estimado através de um orçamento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25412345215
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 rvTnlpem.

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

8.1.3.1 Custo unitário das construções e benfeitorias

Para estimar o custo das construções e benfeitorias, adotaremos a metodologia definida pela NBR 12.721:1999.

$$C = \left[CUB + \frac{OE + OI + (OFe - OFd)}{S} \right] x\ (1 + A)\ x\ (1 + F)\ x\ (1 + L)$$

Onde:

C - Custo unitário de construção por m² de área equivalente de construção;

CUB - Custo unitário básico, calculado pelo Sinduscon;

OE - Orçamento de elevadores;

OI - Orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfones, antenas, coletivas, urbanização, projetos etc.;

OFe - Orçamento de fundações especiais;

OFd - Orçamento de fundações diretas;

S - Área equivalente de construção, de acordo com a NBR 12.721:1999;

A - Taxa de administração da obra;

F - Percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;

L - Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.

A expressão *(1 + A) x (1 + F) x (1 + L)*, corresponde aos Benefícios e Despesas Indiretas (BDI), segundo a NBR 14.653-2. Anexo o memorial de cálculo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25423452152
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 rvTnIpem.

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

8.1.3.2 Depreciação física

A depreciação física é a perda das condições iniciais, através de desgastes, devido a sua utilização, a natureza ou obsolescência, algo que interfere negativamente no valor da edificação.

Existem duas metodologias, podendo ser calculada por meio de orçamento analítico recompondo o imóvel na condição de novo, ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leva em conta a idade e o estado de conservação da edificação.

A metodologia usada foi a aplicação do coeficiente de depreciação sobre as edificações, adotando para efeito de cálculo o critério de Ross-Heidecke, que utiliza a relação entre idade e vida útil, junto ao estado de conservação da edificação para obter o coeficiente de depreciação (K). Anexo o memorial de cálculo.

8.1.4 Fator de Comercialização (FC)

O fator de comercialização representa a tendência de valorização do imóvel conforme o mercado no momento da avaliação, podendo ser maior ou menor do que a unidade.

De acordo com as condições do mercado e as características do imóvel, foi adotado um fator de comercialização igual a 1,00.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25412345215
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 rvTnlpem.

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

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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25423452152
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 rvTnlpem.

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

8.2 DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO DE MERCADO

Conforme definição retro apresentada o valor de mercado do imóvel é obtido a partir do valor do terreno mais o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, conforme fórmula abaixo:

VI = (VT+ VB) x FC

onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor de terreno = R$ 310.000,00;

VB é o valor das edificações e benfeitorias = R$ 290.000,00

FC é o fator de comercialização = 1,00 – Utilizou-se um fator de comercialização de 1,00 considerando as características intrínsecas e extrínsecas do imóvel.

VI = (VT = 310.000,00) x 1,0 + (VB = 290.000,00) x 1,0 = R$ 600.000,00

Conforme desenvolvimento do procedimento avaliatório, o valor de mercado do imóvel avaliando, em Abril de 2025, corresponde, por arredondamento, a:

ITENS	VALORES
a) Valor do Tereno	**R$ 310.000,00** (Trezentos e Dez Mil Reais)
b) Valor das Edificações	**R$ 290.000,00** (Duzentos e Noventa Mil Reais)
c) Valor de Mercado	**R$ 600.000,00** (Seiscentos Mil Reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25423452152
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 rvTnIpem.

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0654
comercial@provaleengenharia.com.br

8.3 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

8.3.1 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%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25543234521
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 rvTnIpem.

8.3.1.1 Grau atingido

- Pontos: 11

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.

8.3.2 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%

1. Método de Quantificação de Custo

8.3.2.1 Grau de Fundamentação

Tabela 7 página 20 da NBR 14.653-2

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	☐	☒	☐
		Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético.	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão.	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes.
2	Bonificação e Despesas Indiretas (BDI)	☐	☒	☐
		Calculado.	Justificado.	Arbitrado.
3	Depreciação física	☐	☒	☐
		Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo.	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação.	Arbitrada.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25423452152
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 rvTnIpem.

8.3.2.1.1 Grau atingido

Tabela 8 página 21 da NBR 14.653-2 - Enquadramento

Graus	**III**	**II**	**I**
Pontos mínimos	**7**	**5**	**3**
Itens obrigatórios	☐	☒	☐
	1, com os demais no mínimo no grau II.	1 e 2, no mínimo no grau II.	Todos no mínimo no grau I.

8.3.3 Método Evolutivo

8.3.3.1 Grau de Fundamentação

Tabela 11 página 22 da NBR 14.653-2

Item	**Descrição**	**Graus**		
		III	**II**	**I**
1	**Estimativa do valor do terreno**	☐	☒	☐
		Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo.	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo.	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo.
2	**Estimativa dos custos de reedição**	☐	☒	☐
		Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo.	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo.	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo.
3	**Fator de comercialização**	☐	☒	☐
		Inferido em mercado semelhante.	Justificado.	Arbitrado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25423452152
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 rvTnIpem.

8.3.3.1.1 Grau atingido

Tabela 12 página 23 da NBR 14.653-2 - Enquadramento

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios	☐	☐	☒
	1 e 2, com o 3 no mínimo grau II.	1 e 2, no mínimo no grau II.	Todos no mínimo no grau I.

9 VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

De acordo com a NBR 14.653, o valor de liquidação forçada é a "c*ondição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado".*

Para a engenharia de avaliações, a liquidez é classificada em três níveis, alta (Venda do imóvel até 6 meses); média (Venda do imóvel de 6 a 12 meses) e baixa (Venda do imóvel acima de 12 meses).

O valor de liquidez forçada será calculado baseado no valor de mercado obtido, deduzindo os custos gerados no intervalo de tempo entre a data da oferta e a data da venda concretizada.

A liquidez do imóvel foi considerada **média** e os custos que foram levados em consideração são o ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis), IPTU, (Imposto Predial e Territorial Urbano), e despesas extras (Cartório, manutenção, energia e etc.).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25423452152
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 rvTnlpem.

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

10 ANEXOS

10.1 MEMORIAL FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL

DETALHES GERAIS DO IMÓVEL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25423452152
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 rvTnlpem.

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

DETALHES GERAIS DO IMÓVEL

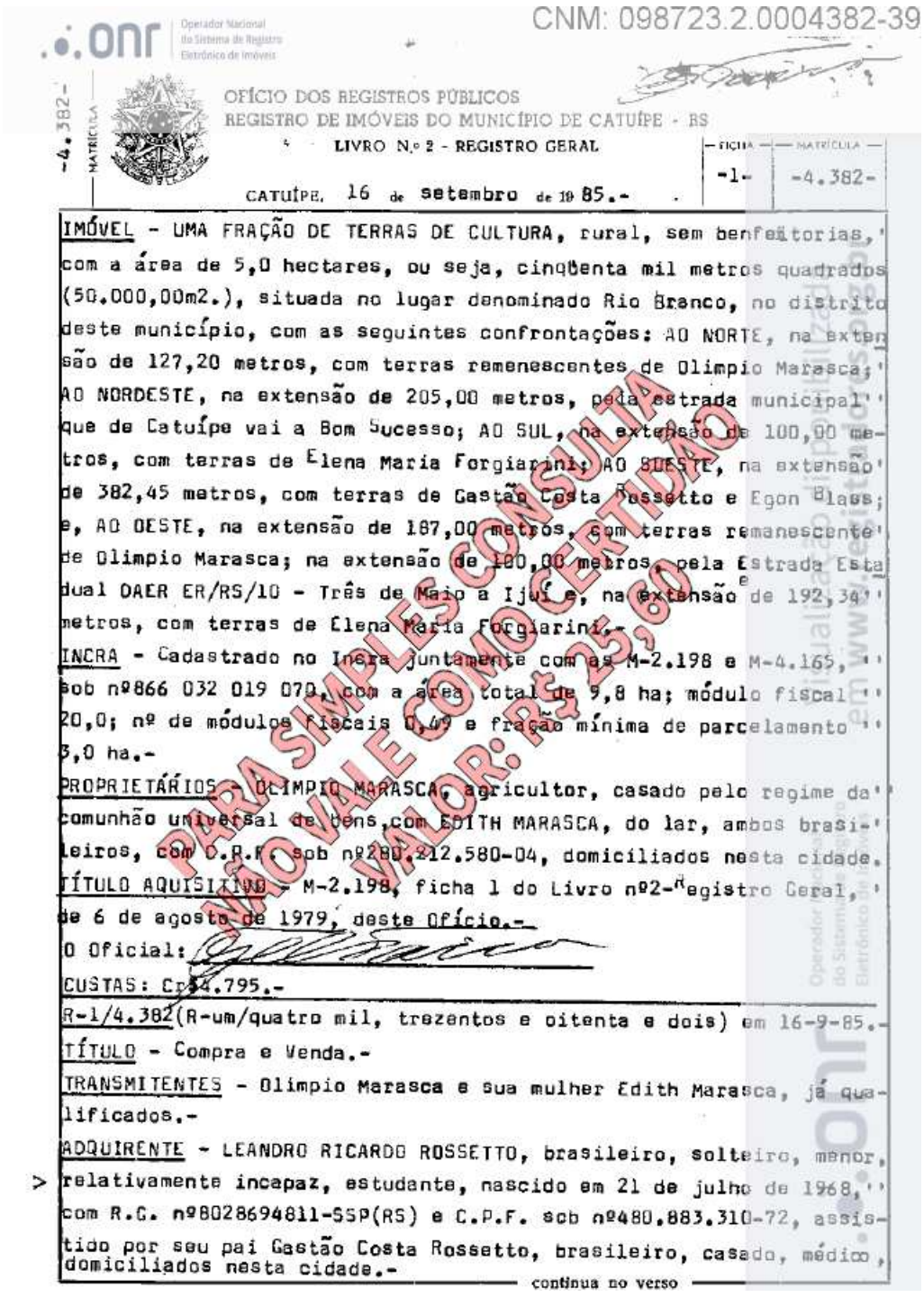
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25412345215
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código rvTnlpem.

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

DETALHES GERAIS DO IMÓVEL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25423452152
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 rvTnlpem.

10.2 DOCUMENTAÇÃO



CNM: 098723.2.0004382-39

-4.382-
MATRÍCULA

OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS
REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE CATUÍPE - RS

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FICHA -1- | MATRÍCULA -4.382-

CATUÍPE, 16 de setembro de 1985.-

IMÓVEL - UMA FRAÇÃO DE TERRAS DE CULTURA, rural, sem benfeitorias, com a área de 5,0 hectares, ou seja, cinqüenta mil metros quadrados (50.000,00m2.), situada no lugar denominado Rio Branco, no distrito deste município, com as seguintes confrontações: AO NORTE, na extensão de 127,20 metros, com terras remanescentes de Olimpio Marasca; AO NORDESTE, na extensão de 205,00 metros, pela estrada municipal que de Catuípe vai a Bom Sucesso; AO SUL, na extensão de 100,00 metros, com terras de Elena Maria Forgiarini; AO SUDESTE, na extensão de 382,45 metros, com terras de Gastão Costa Rossetto e Egon Blass; e, AO OESTE, na extensão de 187,00 metros, com terras remanescente de Olimpio Marasca; na extensão de 100,00 metros, pela Estrada Estadual DAER ER/RS/10 - Três de Maio a Ijuí e, na extensão de 192,34 metros, com terras de Elena Maria Forgiarini.-

INCRA - Cadastrado no Incra juntamente com as M-2.198 e M-4.165, sob nº866 032 019 070, com a área total de 9,8 ha; módulo fiscal 20,0; nº de módulos fiscais 0,49 e fração mínima de parcelamento 3,0 ha.-

PROPRIETÁRIOS - OLIMPIO MARASCA, agricultor, casado pelo regime da comunhão universal de bens,com EDITH MARASCA, do lar, ambos brasileiros, com C.R.P. sob nº280.212.580-04, domiciliados nesta cidade.

TÍTULO AQUISITIVO - M-2.198, ficha 1 do Livro nº2-Registro Geral, de 6 de agosto de 1979, deste Ofício.-

O Oficial:

CUSTAS: Cr$4.795.-

R-1/4.382(R-um/quatro mil, trezentos e oitenta e dois) em 16-9-85.-

TÍTULO - Compra e Venda.-

TRANSMITENTES - Olimpio Marasca e sua mulher Edith Marasca, já qualificados.-

ADQUIRENTE - LEANDRO RICARDO ROSSETTO, brasileiro, solteiro, menor, relativamente incapaz, estudante, nascido em 21 de julho de 1968, com R.G. nº8028694811-SSP(RS) e C.P.F. sob nº480.883.310-72, assistido por seu pai Gastão Costa Rossetto, brasileiro, casado, médico, domiciliados nesta cidade.-

continua no verso

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 25,60

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25543234521CB
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 rvTnlpem.

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

FICHA	MATRÍCULA
-1-	-4.382-

VERSO

FORMA DO TÍTULO - Escritura Pública de 23 de agosto de 1985, lavrada no Tabelionato desta cidade, Livro nº123 de Transmissões, às folhas 180/181.-

IMÓVEL - O imóvel objeto desta matrícula.-

VALOR - Cr$35.000.000(trinta e cinco milhões de cruzeiros).-

CONDIÇÕES - Não constam.-

PROTOCOLO - Título apontado sob nº21.826.

O Oficial:

CUSTAS: Cr$80.089.-

AV-2/4.382: Protocolo nº 47.289. Em, 29 de novembro de 2005.
CASAMENTO: atendendo requerimento datado de 21-11-2005, instruído com a Certidão de Casamento nº 1.684, Lv.B-9, fls. 001, datada de 14-05-1994, lavrada pelo Ofício do Registro Civil das Pessoas Naturais desta cidade, faço constar que LEANDRO RICARDO ROSSETTO casou com ANA CLÁUDIA DE LUCA ROSSETTO, em 14-05-1994, pelo regime da comunhão parcial de bens.
O Oficial: Bel. Juliano Müller:
E. R$ 16,60. Rec. 72.378. Tal. 1.145.

AV-3/4.382: Protocolo nº 47.290. Em, 29 de novembro de 2005.
ATUALIZAÇÃO DOS DADOS DO INCRA: nos termos da fotocópia do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 2000/2001/2002, faço constar que o imóvel constante da presente matrícula está cadastrado no INCRA sob nº 858.080.063.978-1, módulo fiscal 20,0 hectares, número de módulos fiscais 0,25 FMP 0,0 hectares.
O Oficial: Bel. Juliano Müller:
E. R$ 16,60. Rec. 72.378. Tal. 1.145.

AV-4/4.382: Protocolo nº 47.291. Em, 29 de novembro de 2005.
CÓDIGO DO IMÓVEL NA RECEITA FEDERAL: nos termos da Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural, datada de 22-11-2005, faço constar que o imóvel constante da presente matrícula está codificado na Receita Federal sob nº 1.206.794-6.
O Oficial: Bel. Juliano Müller:
E. R$ 16,60. Rec. 72.378. Tal. 1.145.

R-5/4.382: Protocolo nº 47.292. Em, 29 de novembro de 2005.
TÍTULO: Compra e Venda.
TRANSMITENTE: LEANDRO RICARDO ROSSETO e s/mulher ANA CLÁUDIA DE LUCA ROSSETTO, retro qualificados.
ADQUIRENTE: COMERCIAL DE LEITE CATUÍPE LTDA, com sede na Rodovia RS 342, Km 95, neste município, inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.498.445/0001-92.
FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda nº 13.813, lavrada pelo Tabelionato desta cidade, Lv.157 de Transmissões, fls.053 e 054, datada de 21-11-2005.
IMÓVEL: o imóvel objeto desta matrícula.

continua na ficha n.º 02/4.382

PROIBIDO CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 25,60
Disponibilizada em www.registradores.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25543234521CB
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 rvTnlpem.

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
CNM: 098723.2.0004382-39

CONTINUAÇÃO DA MATRICULA Nº 4.382-

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE Catuípe-RS

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

Catuípe-RS 29 de novembro de 2005

MATRÍCULA	FICHA	MATRÍCULA
	02	4.382

VALOR: R$ 50.000,00, sendo que para os efeitos fiscais foi avaliado no mesmo valor. Avaliação feita em 17-11-2005.
IMP. TRANS.: recolhido. Guia nº 183/2005, arquivada na pasta nº 01, sob nº 362, deste Ofício.
CONDIÇÕES: nada consta.
O Oficial: Bel. Juliano Müller:
E. R$ 215,40. Rec. 72.378. Tal. 1.145.

AV-6/4.382: Protocolo nº 50.261. Em, 24 de janeiro de 2008.
CONSTRUÇÃO: atendendo requerimento datado de 14-01-2008, instruído com a Certidão nº 014/2006, datada de 21-03-2006, expedida pelo órgão competente da Prefeitura Municipal desta cidade, faço constar que no período de agosto/2005 a fevereiro/20006, sobre o imóvel constante da presente matrícula, foi construído um galpão comercial de alvenaria com estrutura metálica, coberto com telhas de aluzinco, com a área de 248,40m², avaliado em R$ 60.000,00. Apresentada a CND/INSS nº 001392008-19023080.
O Oficial: Bel. Juliano Müller:
E. R$ 122,10. Rec. 82.380. Tal. 1.255. Selo nº 0125.07.0700001.00054.

R-7/4.382: Protocolo nº 50.391. Em, 20 de março de 2008.
TÍTULO: Compra e Venda.
TRANSMITENTE: COMERCIAL DE LEITE CATUÍPE LTDA, retro qualificada.
ADQUIRENTE: LATICÍNIOS BOM GOSTO S.A., localizada na Av. 7 de Setembro, 3384, município de Tapejara-RS, inscrita no CNPJ sob nº 94.679.479/0001-88.
FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda nº 14.214, lavrada pelo Tabelionato desta cidade, Lv. 162 de Transmissões, fls. 032-v e 033, datada de 26-02-2008.
IMÓVEL: 14.785,00m² (quatorze mil, setecentos e oitenta e cinco metros quadrados) e a benfeitoria, constantes da presente matrícula.
VALOR: R$ 335.000,00, sendo que para os efeitos fiscais foi avaliado no mesmo valor. Avaliação feita em 25-02-2008.
MP. TRANS.: recolhido. Guia 026/2008.
CONDIÇÕES: nada consta.
O Oficial: Bel. Juliano Müller:
E. R$ 1.103,60. Rec. 1302. Tal. A. Selo nº 0125.09.0800005.00002.

AV-8/4.382: Protocolo nº 61.230 de 02/04/2015. Averbado em 02/04/2015.
AJUIZAMENTO DA EXECUÇÃO: para os efeitos do Art. 615-A, do Código de Processo Civil e nos termos da Certidão datada de 18-03-2015, assinada por Roni Cássio Romani, Oficial Ajudante Designado da Vara Judicial desta Comarca, faço constar que foi ajuizado o processo de Execução Extrajudicial nº 091/1.15.0000238-0, que tem como valor da ação R$ 14.154,78, no qual figura como exequente o ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL e executado LATICÍNIOS BOM GOSTO S.A., proprietários da área de 14.785,00m² constantes do R-

continua no verso

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br
SEM VALOR COMERCIAL
PROIBIDA A VENDA
PROIBIDA A REPRODUÇÃO
VALOR R$ 25,60

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25423452152
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 rvTnlpem.

CNM: 098723.2.0004382-35

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE CATUÍPE - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA | FICHA | MATRÍCULA

Catuípe-RS 23 de novembro de 20 20 | -17- | -4.382-

AV-78/4.382: Protocolo nº 68.214 de 20/11/2020. Averbado em 23/11/2020.
INDISPONIBILIDADE: em cumprimento aos termos da Ordem de Indisponibilidade cadastrada em 19/11/2020, sob protocolo nº 202011.1916.01400443-IA-050, extraída dos autos do Processo nº 50004519420208210060, que tramita na 2ª Vara e JECRIMA de Panambi-RS, nos termos do provimento nº 39/2014, artigo 14, § 3º do CNJ, faço constar que foi determinada a INDISPONIBILIDADE do imóvel constante do **R-7/4.382,** Lv. 02, deste Ofício.
A Registradora Substituta: Raquel Martini.
E. Nihil. Selo: 0125.04.1900004.02060 (Isento) - Averbação; E. Nihil. Selo: 0125.01.2000002.04612 (Isento) - PED; Rec.19.116. Tal. A.

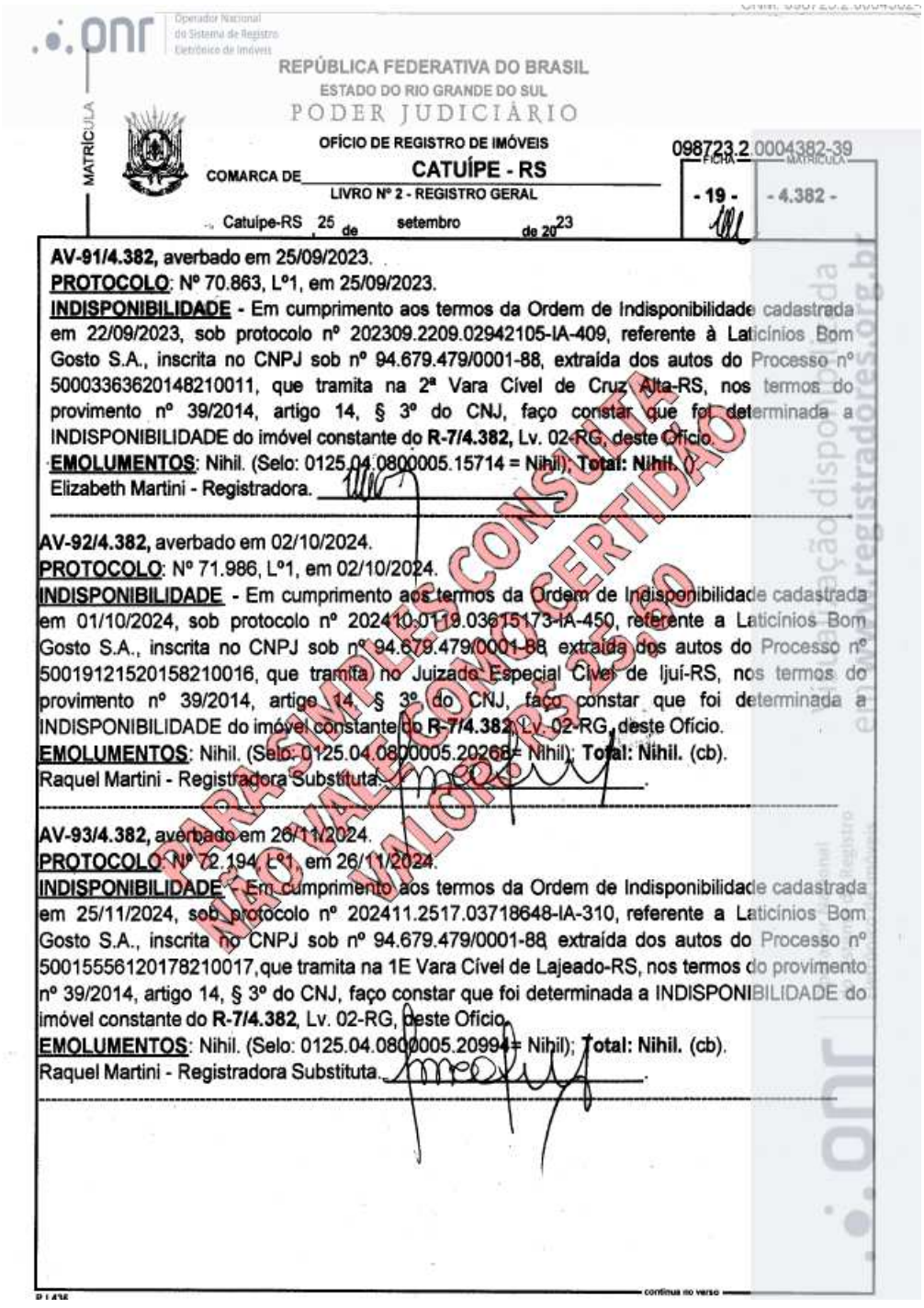
AV-79/4.382: Protocolo nº 68.466 de 05/04/2021. Averbado em 05/04/2021.
INDISPONIBILIDADE: em cumprimento aos termos da Ordem de Indisponibilidade cadastrada em 01/04/2021, sob protocolo nº 202104.0114.01557953-IA-230, extraída dos autos do Processo nº 50004163720208210060, que tramita na 2ª Vara e JECRIMA de Panambi-RS, nos termos do provimento nº 39/2014, artigo 14, § 3º do CNJ, faço constar que foi determinada a INDISPONIBILIDADE do imóvel constante do **R-7/4.382,** Lv. 02, deste Ofício.
A Registradora Substituta: Raquel Martini.
E. Nihil. Selo: 0125.04.2100001.00295 (Isento) - Averbação; E. Nihil. Selo: 0125.01.2000005.02136 (Isento) - PED; Rec.19.879. Tal. A.

AV-80/4.382, averbado em 29/06/2021.
PROTOCOLO: Nº 68.662, Lº1, em 21/06/2021.
PENHORA
EXECUTADO: LATICÍNIOS BOM GOSTO S.A.
EXEQUENTE: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL.
FORMA DO TÍTULO: Mandado de Registro de Penhora nº 10008646383, datado de 16/06/2021, assinado eletronicamente pela Exmª. Srª. Drª. Caren Leticia Castro Pereira, Juíza de Direito da 2ª Vara Judicial da Comarca de Estrela-RS, extraído dos autos da Execução Fiscal nº 5000464-11.2015.8.21.0047/RS.
VALOR DA DÍVIDA: Não consta no mandado.
IMÓVEL PENHORADO: a área de 14.785,00m² (quatorze mil, setecentos e oitenta e cinco metros quadrados), constantes do R-7/4.382.
DEPOSITÁRIO: Não consta no mandado.
CONDIÇÕES: nada consta.
EMOLUMENTOS: Nihil. (Selo: 0125.04.0800005.08178 = Nihil); PED: Nihil. (Selo: 0125.01.1300001.34195 = Nihil). **Total: Nihil. (sp).**
Elizabeth Martini - Registradora. Raquel Martini Registradora Substituta

AV-81/4.382, averbado em 21/09/2021.
PROTOCOLO: Nº 68.966, Lº1, em 21/09/2021.
INDISPONIBILIDADE - Em cumprimento aos termos da Ordem de Indisponibilidade cadastrada em 20/09/2021, sob protocolo nº 202109.2013.00656182-IA-340, extraída dos autos do Processo

PARA CONSULTA
FISCAL. SEM VALOR. R$ 23,90

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25543234521CB
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 rvTnlpem.



Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE CATUÍPE - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Catuípe-RS 25 de setembro de 2023

MATRÍCULA 098723.2.0004382-39
FICHA - 19 - MATRÍCULA - 4.382 -

AV-91/4.382, averbado em 25/09/2023.
PROTOCOLO: Nº 70.863, L°1, em 25/09/2023.
INDISPONIBILIDADE - Em cumprimento aos termos da Ordem de Indisponibilidade cadastrada em 22/09/2023, sob protocolo nº 202309.2209.02942105-IA-409, referente à Laticínios Bom Gosto S.A., inscrita no CNPJ sob nº 94.679.479/0001-88, extraída dos autos do Processo nº 50003363620148210011, que tramita na 2ª Vara Cível de Cruz Alta-RS, nos termos do provimento nº 39/2014, artigo 14, § 3º do CNJ, faço constar que foi determinada a INDISPONIBILIDADE do imóvel constante do **R-7/4.382,** Lv. 02-RG, deste Ofício.
EMOLUMENTOS: Nihil. (Selo: 0125.04.0800005.15714 = Nihil); **Total: Nihil.** ().
Elizabeth Martini - Registradora.

AV-92/4.382, averbado em 02/10/2024.
PROTOCOLO: Nº 71.986, L°1, em 02/10/2024.
INDISPONIBILIDADE - Em cumprimento aos termos da Ordem de Indisponibilidade cadastrada em 01/10/2024, sob protocolo nº 202410.0119.03615173-IA-450, referente a Laticínios Bom Gosto S.A., inscrita no CNPJ sob nº 94.679.479/0001-88, extraída dos autos do Processo nº 50019121520158210016, que tramita no Juizado Especial Cível de Ijuí-RS, nos termos do provimento nº 39/2014, artigo 14, § 3º do CNJ, faço constar que foi determinada a INDISPONIBILIDADE do imóvel constante do **R-7/4.382,** Lv. 02-RG, deste Ofício.
EMOLUMENTOS: Nihil. (Selo: 0125.04.0800005.20268 = Nihil); **Total: Nihil.** (cb).
Raquel Martini - Registradora Substituta.

AV-93/4.382, averbado em 26/11/2024.
PROTOCOLO: Nº 72.194, L°1, em 26/11/2024.
INDISPONIBILIDADE - Em cumprimento aos termos da Ordem de Indisponibilidade cadastrada em 25/11/2024, sob protocolo nº 202411.2517.03718648-IA-310, referente a Laticínios Bom Gosto S.A., inscrita no CNPJ sob nº 94.679.479/0001-88, extraída dos autos do Processo nº 50015556120178210017,que tramita na 1E Vara Cível de Lajeado-RS, nos termos do provimento nº 39/2014, artigo 14, § 3º do CNJ, faço constar que foi determinada a INDISPONIBILIDADE do imóvel constante do **R-7/4.382,** Lv. 02-RG, deste Ofício.
EMOLUMENTOS: Nihil. (Selo: 0125.04.0800005.20994 = Nihil); **Total: Nihil.** (cb).
Raquel Martini - Registradora Substituta.

PARA FINS DE CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
SEM VALOR OFICIAL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25423452152
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 rvTnlpem.

10.3DADOS DE MERCADO

Pesquisa desenvolvida no mês de Abril de 2025.

Ele.	Localização	Cidade	Área (m²)	Valor (R$)	V. Unit (R$/m²)
1	Zona Rural	Catuípe	18500,00	R$ 300.000,00	R$ 16,22
2	Zona Urbana	Catuípe	22576,00	R$ 1.650.000,00	R$ 73,09
3	Zona Rural	Catuípe	8630,00	R$ 350.000,00	R$ 40,56
4	Zona Urbana	Ijuí	5000,00	R$ 400.000,00	R$ 80,00
5	Zona Rural	Ijuí	3000,00	R$ 300.000,00	R$ 100,00
6	Zona Rural	Santa Rosa	35000,00	R$ 880.000,00	R$ 25,14
7	Zona Rural	Santa Rosa	11000,00	R$ 1.000.000,00	R$ 90,91
8	Zona Rural	Santa Rosa	60000,00	R$ 750.000,00	R$ 12,50
9	Zona Rural	Santa Rosa	37000,00	R$ 1.050.000,00	R$ 28,38

Ele.	Via de Localização	Topografia	Contato
1	Local	Semiplano	149 Imóveis - (55) 3333-3617
2	Arterial	Semiplano	AABB - (55) 99984-1987
3	Local	Semiplano	Eduardo Siqueira - (55) 99138-5990
4	Arterial	Plano	Panichi - (55) 3332-6557
5	Arterial	Plano	Nova Era - (55) 3313-1969
6	Local	Semiplano	Rede Imobiliárias - (55) 99711-2932
7	Arterial	Plano	Rede Imobiliárias - (55) 99711-2932
8	Local	Semiplano	Fernando Cancian - (55) 99999-6857
9	Local	Semiplano	Fernando Cancian - (55) 99999-6857

Ele.	REFERENCIAS DOS ELEMENTOS PESQUISADOS
1	https://www.149imoveis.com.br/imovel/area-rural-a-venda-catuipe-rs-2-hectares-rs30000000/200
2	https://rs.olx.com.br/regioes-de-santa-maria-uruguaiana-e-cruz-alta/terrenos/venda-do-imovel-da-aabb-catuipe-rs-1292925767?lis=listing_1100
3	https://www.ijuiimoveis.com/imovel/venda-chacaras-sitios-em-catuipe/enorme-sitio-proximo-ao-centro-de-catuipe/1408
4	https://panichiimoveis.com.br/imoveis-venda/204-1563800359terreno
5	https://www.novaerasa.com.br/imovel/venda-terrenos-residenciais-em-entreijuis/terreno-urbano-lote-entreijuis/6673
6	_____
7	https://www.redeimobiliarias.com/venda/imovel/8107
8	https://www.fernandocancian.com/imovel/3679265/area-rural-venda-santa-rosa-rs-campo-da-aviacao
9	https://www.fernandocancian.com/imovel/venda/area-rural/santa-rosa

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25543234521
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 rvTnIpem.

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

10.4 MEMORIAL DE CÁLCULO

Amostra

Nº Am.	Valor Unitário R$/m²	Área Terreno (m²)	Atrat.
1	16,22	18.500,00	Baixo
2	73,09	22.576,00	Médio
3	40,56	8.630,00	Médio
4	80,00	5.000,00	Alto
5	100,00	3.000,00	Alto
6	25,14	35.000,00	Baixo
7	90,91	11.000,00	Alto
8	12,50	60.000,00	Baixo
9	28,38	37.000,00	Médio

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 e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25423452152
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 rvTnIpem.

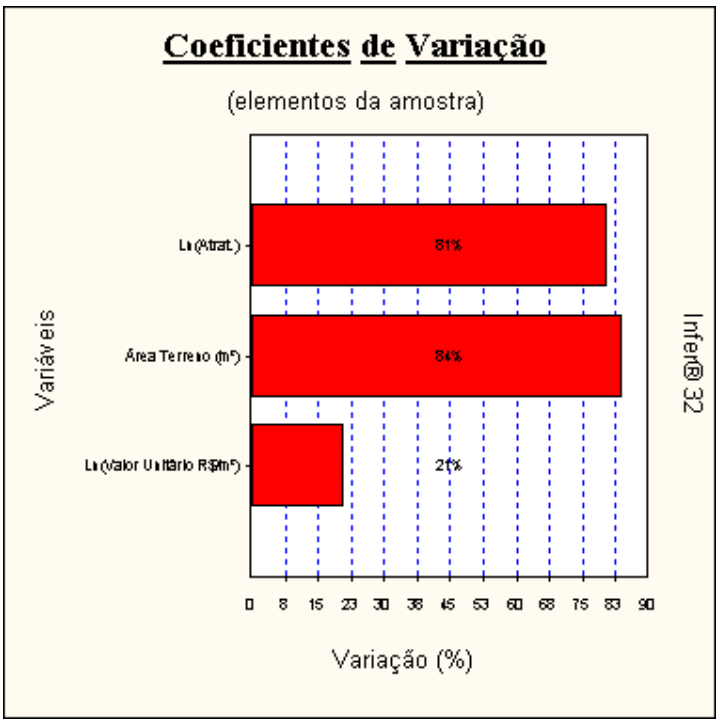
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 9
Nº de variáveis independentes : 2
Nº de graus de liberdade : 6
Desvio padrão da regressão : 0,3220

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Ln(Valor Unitário R$/m²)	3,7081	0,7790	21,01%
Área Terreno (m²)	22300,67	18706,7002	83,88%
Ln(Atrat.)	0,5972	0,4811	80,56%

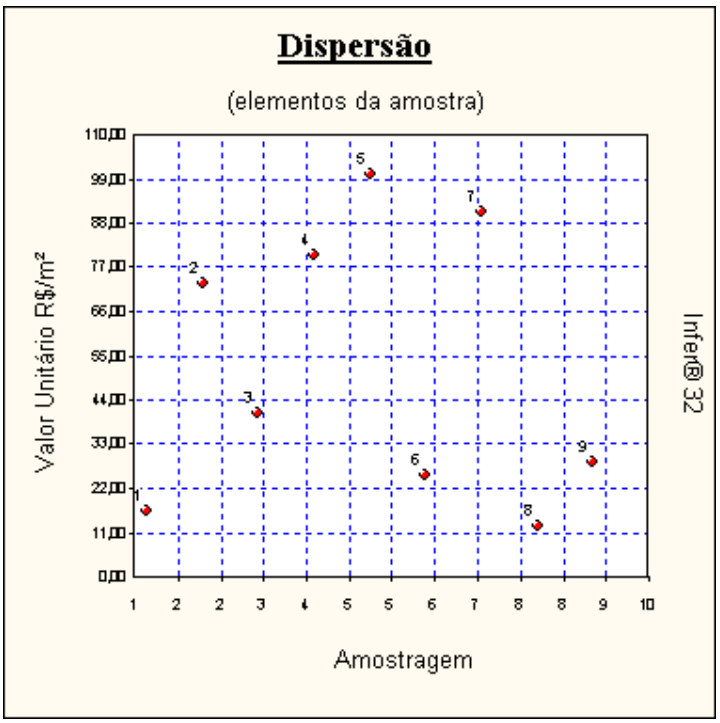
Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes: 9.

Distribuição das Variáveis

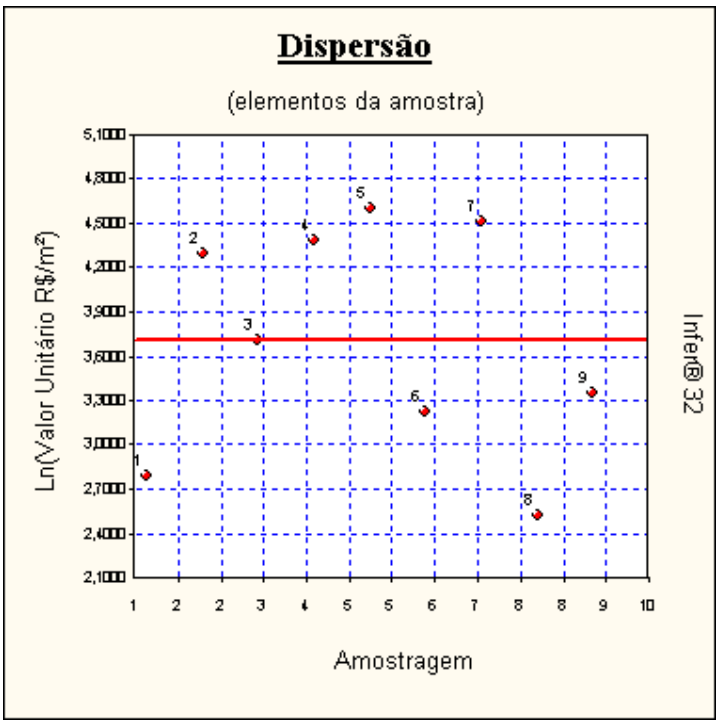


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25423452152
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código rvTnlpem.

Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25423452152
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 rvTnlpem.

Tabela de valores estimados e observados

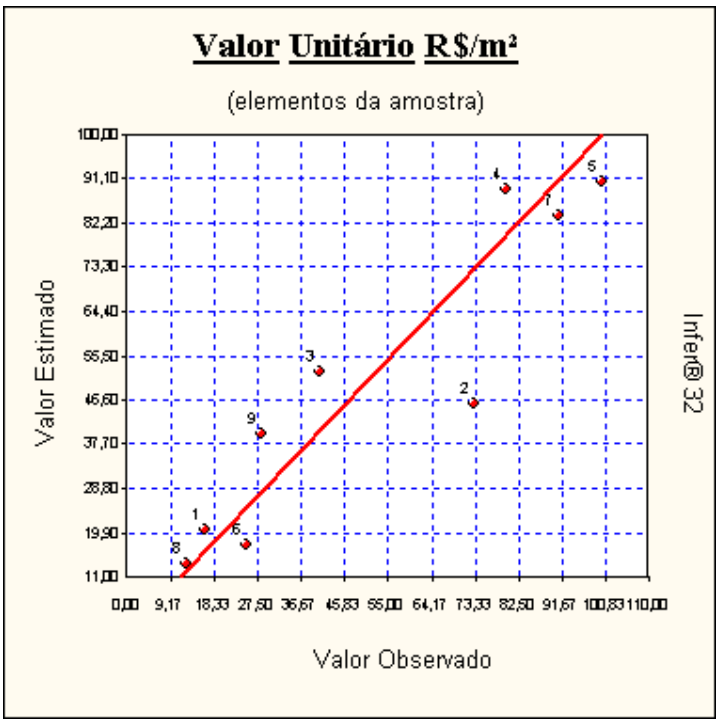
Valores para a variável Valor Unitário R$/m².

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	16,22	20,52	4,30	26,5096 %
2	73,09	45,68	-27,41	-37,4956 %
3	40,56	52,42	11,86	29,2471 %
4	80,00	88,84	8,84	11,0519 %
5	100,00	90,61	-9,39	-9,3882 %
6	25,14	17,44	-7,70	-30,6388 %
7	90,91	83,74	-7,17	-7,8919 %
8	12,50	13,63	1,13	9,0088 %
9	28,38	39,63	11,25	39,6233 %

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 e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25423452152
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 rvTnIpem.

Modelo da Regressão

Ln([Valor Unitário R$/m²]) = 3,2039 - 9,8652x10^{-6} x [Área Terreno (m²)] + 1,2127 x Ln([Atrat.])

Modelo para a Variável Dependente

[Valor Unitário R$/m²] = Exp(3,2039 - 9,8652x10^{-6} x [Área Terreno (m²)] + 1,2127 x Ln([Atrat.]))

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área Terreno (m²)	b1 = -9,8652x10^{-6}	8,7478x10^{-6}	-2,2460x10^{-5}	2,7295x10^{-6}
Atrat.	b2 = 1,2126	0,3401	0,7229	1,7024

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) ..... : 0,9337
Valor t calculado ..... : 6,390
Valor t tabelado (t crítico) ..... : 1,943 (para o nível de significância de 10,0 %)
Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,8719
Coeficiente r² ajustado ..... : 0,8292

Classificação: Correlação Fortíssima

Tabela de Somatórios

	1	Valor Unitário R$/m²	Área Terreno (m²)	Atrat.
Valor Unitário R$/m²	33,3736	128,6111	6,5391x10^{5}	22,6884
Área Terreno (m²)	2,0070x10^{5}	6,5391x10^{5}	7,2754x10^{9}	68150,4300
Atrat.	5,3752	22,6884	68150,4300	5,0622

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25423452152
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 rvTnIpem.

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

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	4,2333	2	2,1166	20,41
Residual	0,6221	6	0,1036	
Total	**4,8554**	**8**	**0,6069**	

F Calculado : 20,41
F Tabelado : 5,143 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a 0,21%

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	-0,7749	0,9191
Área Terreno (m²)	-0,7749	1,0000	-0,7183
Atrat.	0,9191	-0,7183	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	∞	-3,003	5,713
Área Terreno (m²)	-3,003	∞	-2,529
Atrat.	5,713	-2,529	∞

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	-1,621	16%	Sim
Atrat.	b2	5,125	0,22%	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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25423452152
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 rvTnlpem.

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 30,00%)

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

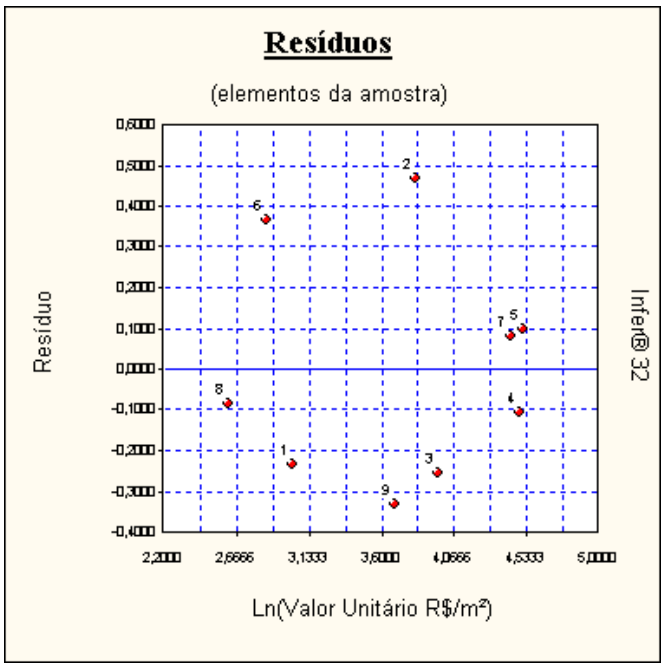
Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância
Área Terreno (m²)	b1	-1,128	15%
Atrat.	b2	3,565	0,6%

Tabela de Resíduos

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

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	2,7862	3,0213	-0,2351	-0,7302	-1,1744	0,0552
2	4,2916	3,8217	0,4699	1,4594	1,5579	0,2208
3	3,7027	3,9593	-0,2565	-0,7967	-0,8937	0,0658
4	4,3820	4,4868	-0,1048	-0,3255	-0,3771	0,0109
5	4,6051	4,5065	0,0985	0,3061	0,3577	$9{,}7190 \times 10^{-3}$
6	3,2244	2,8586	0,3658	1,1361	1,3731	0,1338
7	4,5098	4,4276	0,0822	0,2552	0,2952	$6{,}7579 \times 10^{-3}$
8	2,5257	2,6119	-0,0862	-0,2678	-0,4402	$7{,}4405 \times 10^{-3}$
9	3,3456	3,6794	-0,3337	-1,0365	-1,2749	0,1114

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 e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25423452152
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 rvTnlpem.

Gráfico de Resíduos Quadráticos

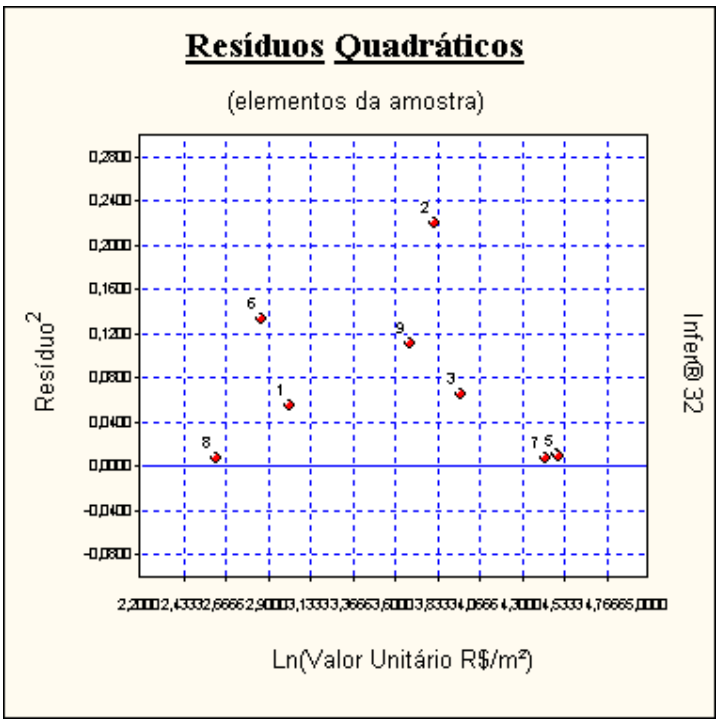


Tabela de Resíduos Deletados

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

Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	-0,6082	0,0958	-0,7596	-1,2217
2	0,5355	0,0740	1,7264	1,8430
3	-0,3228	0,1078	-0,7811	-0,8762
4	-0,1406	0,1214	-0,3007	-0,3484
5	0,1345	0,1217	0,2825	0,3301
6	0,5344	0,0853	1,2524	1,5138
7	0,1099	0,1226	0,2347	0,2714
8	-0,2329	0,1204	-0,2485	-0,4085
9	-0,5049	0,0907	-1,1082	-1,3630

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25412345215
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 rvTnlpem.

Estatística dos Resíduos

Número de elementos ..... : 9
Graus de liberdade ..... : 8
Valor médio ..... : $-1,9274x10^{-19}$
Variância ..... : 0,0691
Desvio padrão ..... : 0,2629
Desvio médio ..... : 0,2259
Variância (não tendenciosa) ..... : 0,1036
Desvio padrão (não tend.) ..... : 0,3220
Valor mínimo ..... : -0,3337
Valor máximo ..... : 0,4699
Amplitude ..... : 0,8037
Número de classes ..... : 4
Intervalo de classes ..... : 0,2009

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $-1,9274x10^{-19}$
Momento central de 2ª ordem : 0,0691
Momento central de 3ª ordem : $9,4876x10^{-3}$
Momento central de 4ª ordem : $1,0541x10^{-3}$

Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	0,5220	0	0
Curtose	-2,7793	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à direita e platicúrtica.

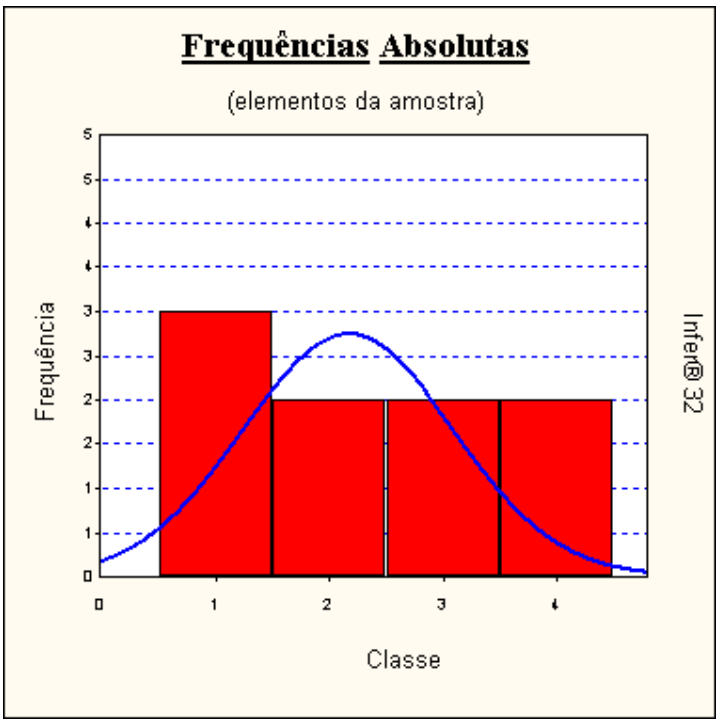
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-0,3337	-0,1328	3	33,33	-0,2751
2	-0,1328	0,0680	2	22,22	-0,0955
3	0,0680	0,2690	2	22,22	0,0903
4	0,2690	0,4699	2	22,22	0,4178

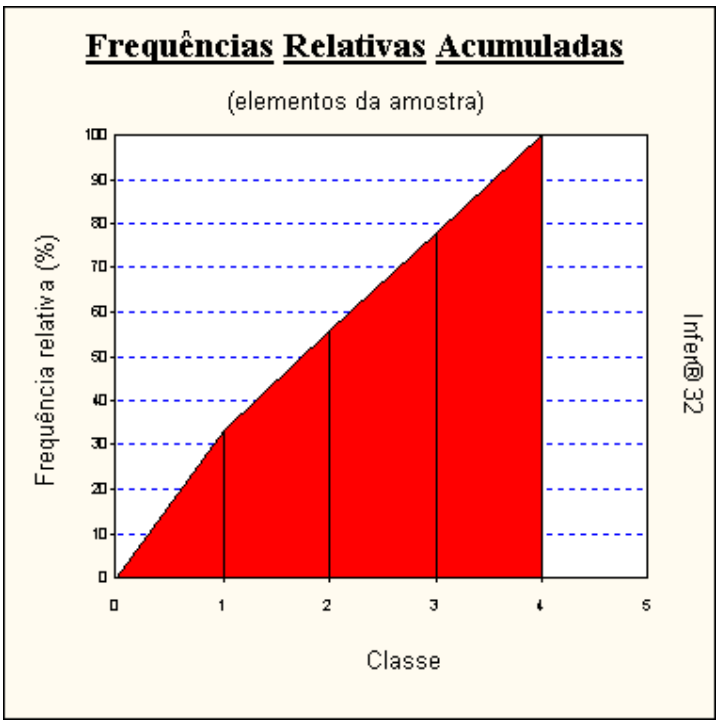
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25423452152
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código rvTnIpem.

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

Histograma



Ogiva de Frequências



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25423452152
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 rvTnlpem.

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

Efeitos de cada Observação na Regressão

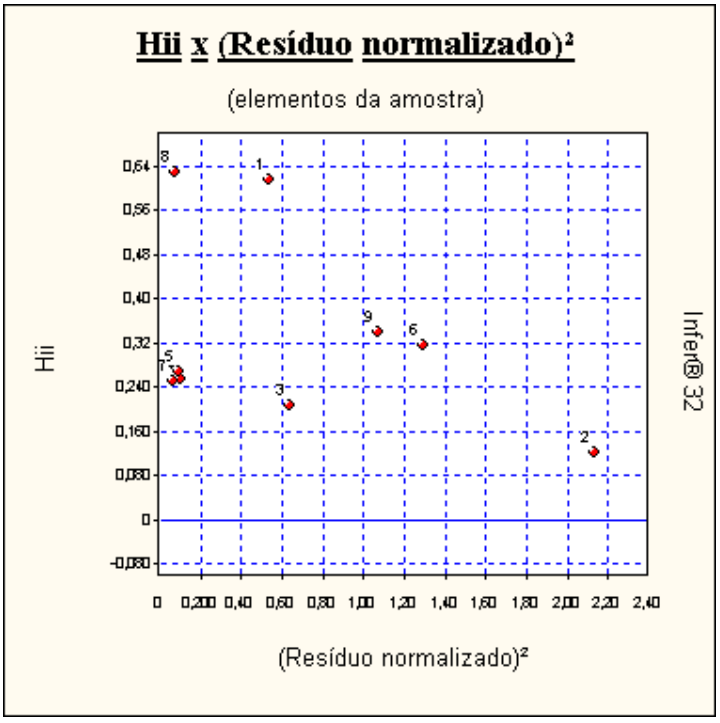
F tabelado: 23,70 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,7294	0,6133	Sim
2	0,1129	0,1225	Sim
3	0,0687	0,2052	Sim
4	0,0162	0,2548	Sim
5	0,0155	0,2675	Sim
6	0,2896	0,3154	Sim
7	$9{,}8009 \times 10^{-3}$	0,2522	Sim
8	0,1099	0,6297	Sim
9	0,2778	0,3389	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 e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25423452152
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 rvTnIpem.

Distribuição dos Resíduos Normalizados

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

Teste de Kolmogorov-Smirnov

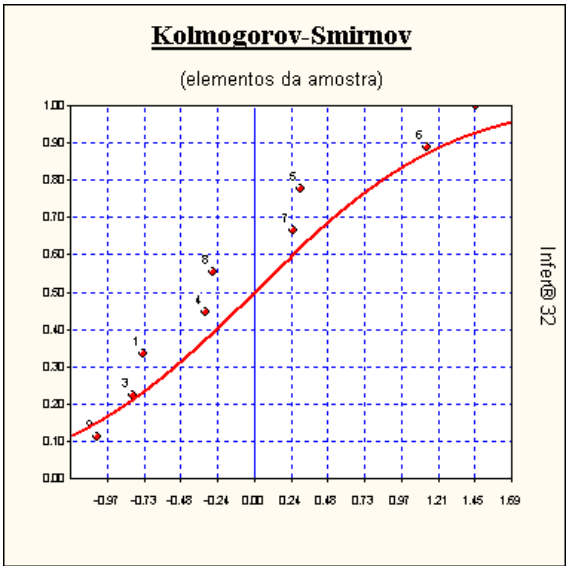
Nº Am.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
9	-0,3337	0,1500	0,1111	0,1499	0,0388
3	-0,2565	0,2128	0,2222	0,1016	$9{,}4257 \times 10^{-3}$
1	-0,2351	0,2326	0,3333	0,0103	0,1007
4	-0,1048	0,372	0,4444	0,0390	0,0720
8	-0,0862	0,394	0,5556	0,0500	0,1611
7	0,0822	0,601	0,6667	0,0451	0,0659
5	0,0985	0,620	0,7778	0,0464	0,1575
6	0,3658	0,872	0,8889	0,0942	0,0168
2	0,4699	0,928	1,0000	0,0388	0,0722

Maior diferença obtida: 0,1611
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 e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25423452152
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 rvTnlpem.

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.

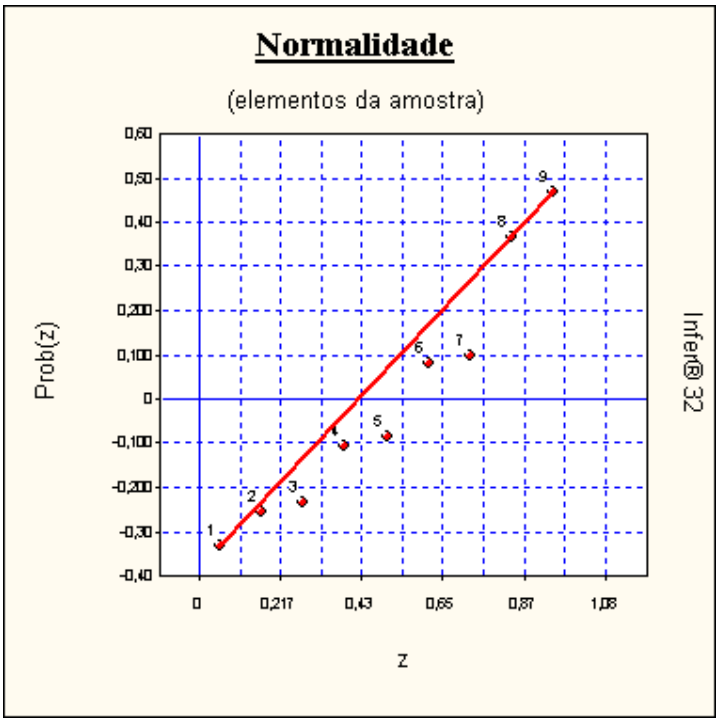
Teste de Sinais

(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 e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25423452152
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 rvTnIpem.

Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,1393
(nível de significância de 5,0%)

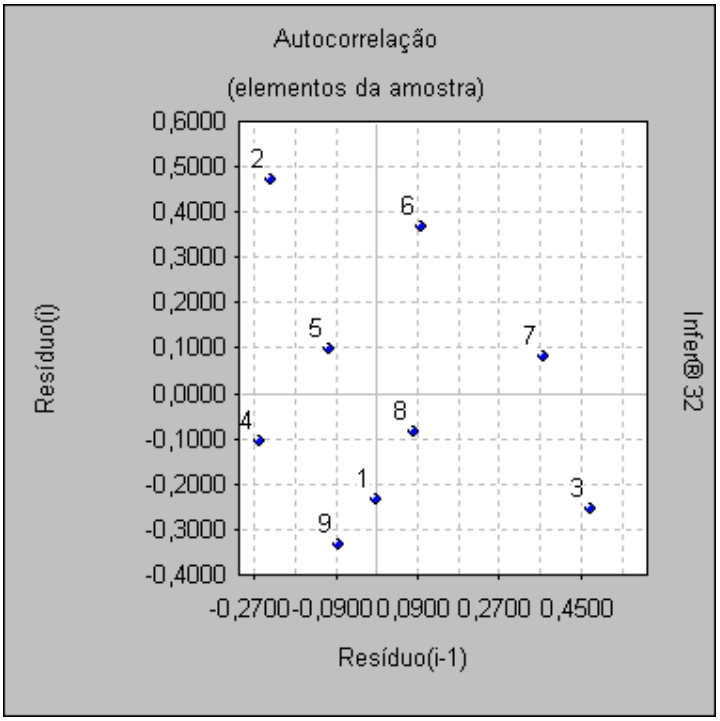
Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,95
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,05

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

Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

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

Gráfico de Autocorrelação

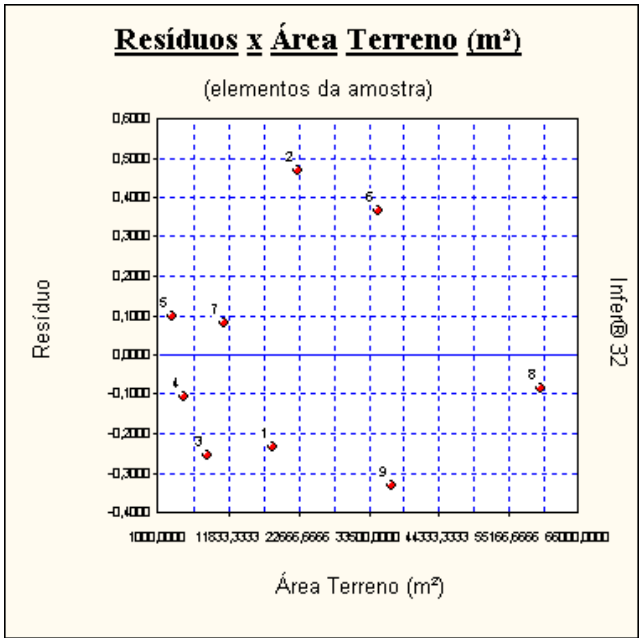


Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de autocorrelação.

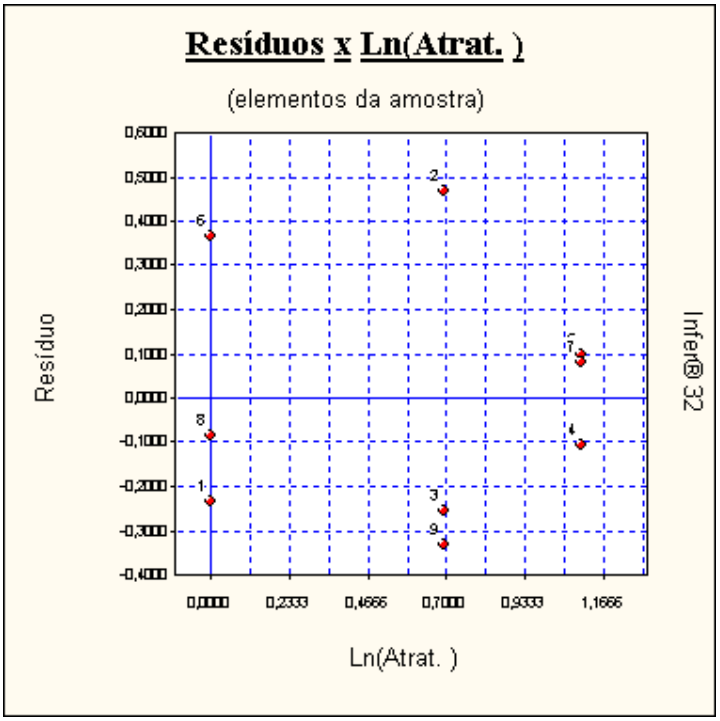
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25412345215
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código rvTnIpem.

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 e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25423452152
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 rvTnlpem.

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

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

• Área Terreno (m²) .....= 14.785,00
• Atrat. ..... = Baixo

Estima-se Valor Unitário R$/m² do Área Urbana = R$/m² 21,29

O modelo utilizado foi:

[Valor Unitário R$/m²] = Exp(3,2039 - 9,8652x10⁻⁶ x [Área Terreno (m²)] + 1,2127 x Ln([Atrat.]))

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

Mínimo: R$/m² 14,30
Máximo: R$/m² 31,68

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 14785 m², teremos:
Valor de Mercado do imóvel avaliando obtido = R$ 314.711,27
Valor de Mercado do imóvel avaliando mínimo = R$ 211.444,24
Valor de Mercado do imóvel avaliando máximo = R$ 468.412,76

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJMJ25423452152
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 rvTnIpem.

10.5 REEDIÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS:

#	Enquadramento da Edificação	Custo Unitário (R$/m²)	Coeficiente de Ajuste	BDI (%)	Área Construída (m²)	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Estimada da Edificação (Anos)	% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsoletismo e Conservação	Custo da Construção Nova (R$)	Custo da Construção Atual (R$)
	Padrão	**CUB**	**Cac**	**BDI**	**Aeq**	**Ir**	**R**	**Ie**	**%v**	**Ka**	**Estado**	**Ec**	**K**	**Foc**		**Cb**
1	Galpão	1.297,25	1,00	28,75%	248,40	70,00	29%	20,00	28,6%	0,816	Regular	70,00%	0,245	0,4606	414.880,01	290.416,01
	Total		-	-			-	-	-	-	-	-	-	-	**414.880,01**	**290.416,01**
																R$ 290.000,00

BDI	
Taxa de administração central	**3%**
Custo Financeiro/mês (CF)	**0,70%**
Seguros (S)	**1,00%**
Garantia (G)	**1,00%**
Margem de Incerteza (MI)	**1,00%**
Imposto Municipal (IM)	**5,00%**
Imposto sobre Serviços (ISS)	5,00%
Impostos Federais (IF)	**8,00%**
Lucro da Construtora	**4%**
BDI	**28,75%**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/06/2025 às 17:28 , sob o número WJM12541345215 2
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 rvTnlpem.