

LAUDO DE AVALIAÇÃO JULHO/2024

SOLICITANTE: Barbosa & Marques

**Avaliação de imóveis (lotes 1 a 8 e 10) à Rua
Eng. Edson Junqueira Passos no município de
Carangola/MG**

DATA DA AVALIAÇÃO: 31 DE JULHO DE 2024

ELABORAÇÃO: ENGº. FREDERICO CORREIA LIMA COELHO



Sumário

1. Solicitante 3

2. Objeto 3

3. Finalidade da avaliação..... 3

4. Objetivo da avaliação 3

5. Pressupostos, ressalvas e condições limitantes..... 4

6. Vistoria e caracterização 5

7. Diagnóstico de mercado 13

8. Método e procedimento utilizado 15

9. Especificação da avaliação 16

10. Planilha dos dados utilizados 17

11. Tratamento dos dados 19

12. Resultado e data base..... 24

13. Responsável pela avaliação 25

14. Data de referência do laudo..... 25

15. Anexos..... 26

Fotos na data da vistoria..... 27

Cálculo do valor do terreno 30

Elementos da amostra de terreno..... 63

Documentação fornecida..... 87



1. Solicitante

Barbosa & Marques S.A. em Recuperação Judicial

2. Objeto

O objeto deste laudo é composto por 9 (nove) lotes localizados com frente para a Rua Engº. Edson Junqueira Passos, Bairro Triângulo, no município de Carangola/MG sendo os lotes 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08 e 10, conforme as matrículas 11.261, 11.262, 11.263, 11.264, 11.265, 11.266, 11.267, 11.268 e 11.270, respectivamente.

3. Finalidade da avaliação

Plano de Recuperação Judicial da Barbosa & Marques S.A. em Recuperação Judicial.

4. Objetivo da avaliação

Determinação do valor de mercado do bem avaliando.

Valor de mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente (ABNT NBR 14.653-1:2019)



5. Pressupostos, ressalvas e condições limitantes

A documentação fornecida e considerada no presente laudo de avaliação é a citada a seguir:

Item	Nome	Origem
1	Matrículas 11.261, 11.262, 11.263, 11.264, 11.265, 11.266, 11.267, 11.268 e 11.270	2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Carangola
2	Levantamento Topográfico	Campos Agrimensura
3	Guia de Parcelamento de Dívida Ativa	Prefeitura Municipal de Carangola

As áreas dos lotes constantes nas plantas são as mesmas indicadas nas matrículas e foram estas consideradas para a avaliação.

O presente trabalho foi executado conforme a norma de Avaliação de Bens ABNT NBR 14.653-1:2019 - Procedimentos Gerais e 2:2011 - Imóveis Urbanos.

Para execução do presente laudo, foram utilizados os dados e informações fornecidas pela solicitante e/ou retirados de documentação apresentada, bem como aqueles obtidos de terceiros por ocasião da pesquisa de mercado realizada, julgados “a priori” corretos, todos considerados idôneos e de boa fé.

Não foram realizadas investigações específicas, no que concerne a títulos, documentos, irregularidade fiscal, penhoras, hipoteca, leasing, providências de ordem jurídico-legal, por fugirem do escopo do presente trabalho.

Os imóveis relativos a esta avaliação foram inspecionados pessoalmente pelo signatário deste Laudo.

O signatário atesta que não tem no presente, nem contempla no futuro, interesse no bem avaliando e tão pouco em relação ao contratante.



6. Vistoria e caracterização

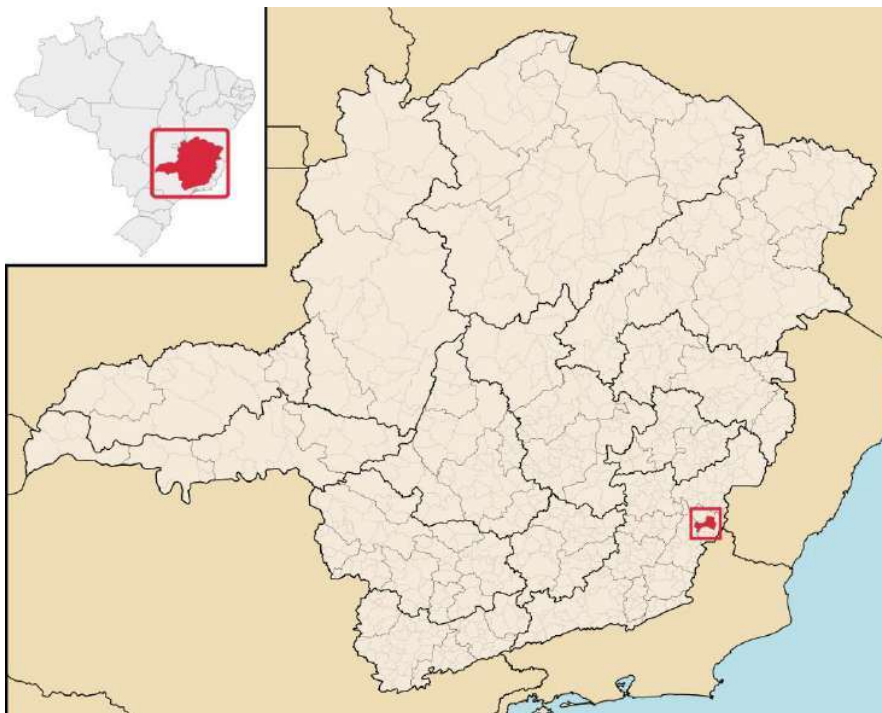
Para a caracterização do imóvel foi realizada vistoria (nas condições existentes na data) e de seu entorno no dia 18/07/2024. A vistoria do imóvel foi acompanhada pela Sra. Ana Lúcia de Oliveira Tavares.

6.1 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO – MUNICÍPIO DE CARANGOLA

O município de Carangola/MG está localizado a 357 km de Belo Horizonte, capital do Estado de Minas Gerais, na mesorregião da zona da mata. Sua população conforme o censo do IBGE (base 2022) era de 31.240 habitantes. Destaca-se a sua proximidade com as divisas dos estados do Rio de Janeiro e Espírito Santo.

Tem como municípios limítrofes: Caiana, Divino, Espera Feliz, Faria Lemos, Fervedouro, Pedra Dourada e São Francisco do Glória. Atendem a cidade as rodovias BR-482, MG-111 e MG-265.

A economia é baseada principalmente na produção agrícola do café e no comércio.

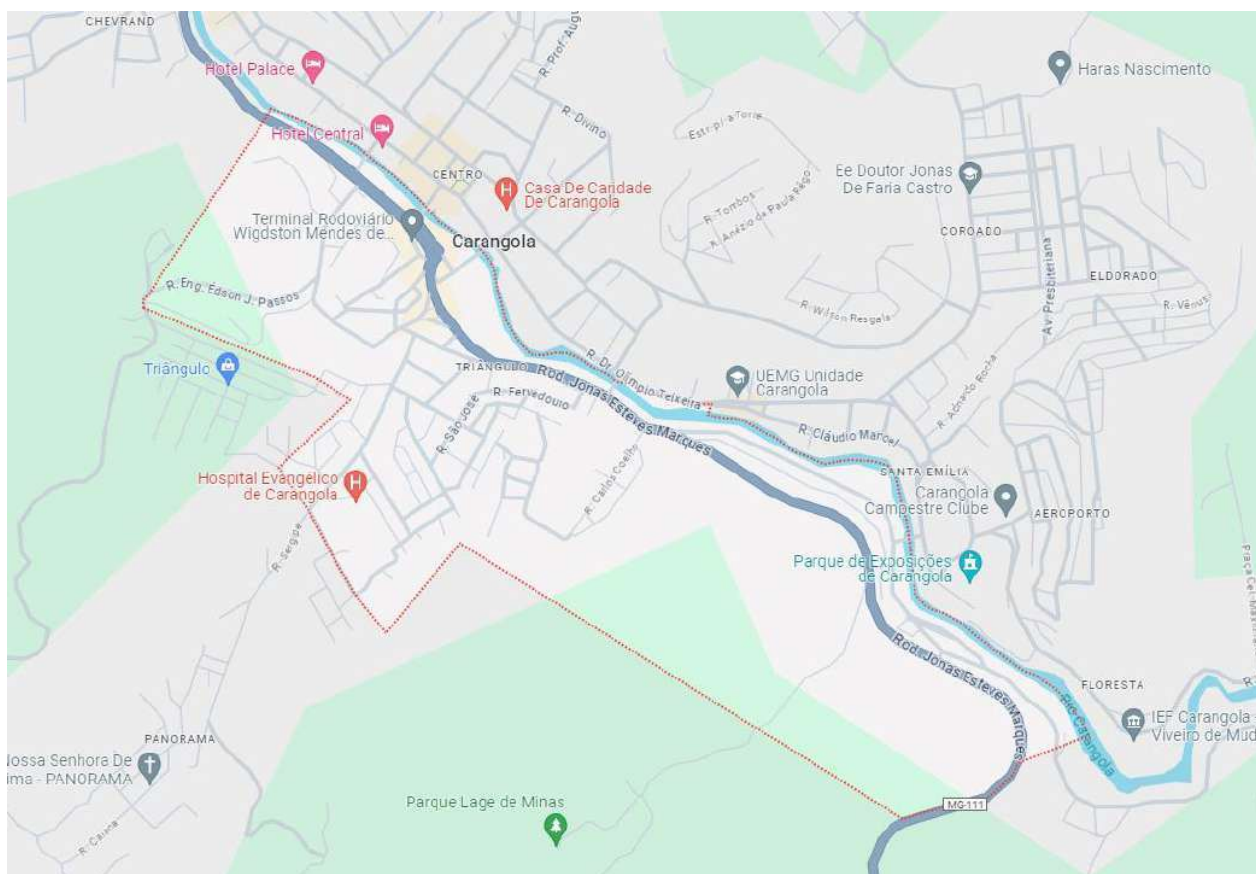


Localização do Município de Carangola (Fonte: Wikipedia)



6.2 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO – BAIRRO TRIÂNGULO

Os lotes avaliandos estão posicionados no Bairro Triângulo que é contíguo ao Bairro Centro



Indicação da divisa do Bairro Triângulo em linha pontilhada na cor vermelha (Fonte: Google Maps)

O Bairro Triângulo tem ocupação comercial, principalmente na Rod. Jonas Esteves Marques¹ (onde antigamente passava a linha férrea) e residencial de padrão construtivo variado (alto a normal-baixo).

Destacam-se na área comercial, lojas de material de construção, supermercados, terminal rodoviário e comércio diversificado.

¹ Também denominada Rua Antônio Marques.



A infraestrutura urbana disponível no local contempla pavimentação (asfáltica ou intertravada), energia elétrica, sistema de água potável, telefonia, iluminação pública, meio fio, guias e sarjetas, em sua maior parte.



Vista da Rua Antônio Marques (Fonte: Google Street View)

6.3 CARACTERIZAÇÃO DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Os lotes avaliandos estão posicionados no Bairro Triângulo (conforme consta na guia do IPTU) que é contíguo ao centro da cidade. A Rua Eng^o. Edson Junqueira Passos tem ocupação residencial unifamiliar de padrão construtivo normal. Trata-se de uma via pavimentada parte em asfalto e parte paralelepípedo.

O acesso a esta rua se faz pela Rua Coronel Fulgino e está a duas quadras da Rod. Jonas Esteves Marques (uso comercial), sendo o acesso facilitado ao centro da cidade e às saídas, visto que a Rod. Jonas Marques é a principal via de ligação entre as rodovias que atendem ao município e atravessa a cidade.



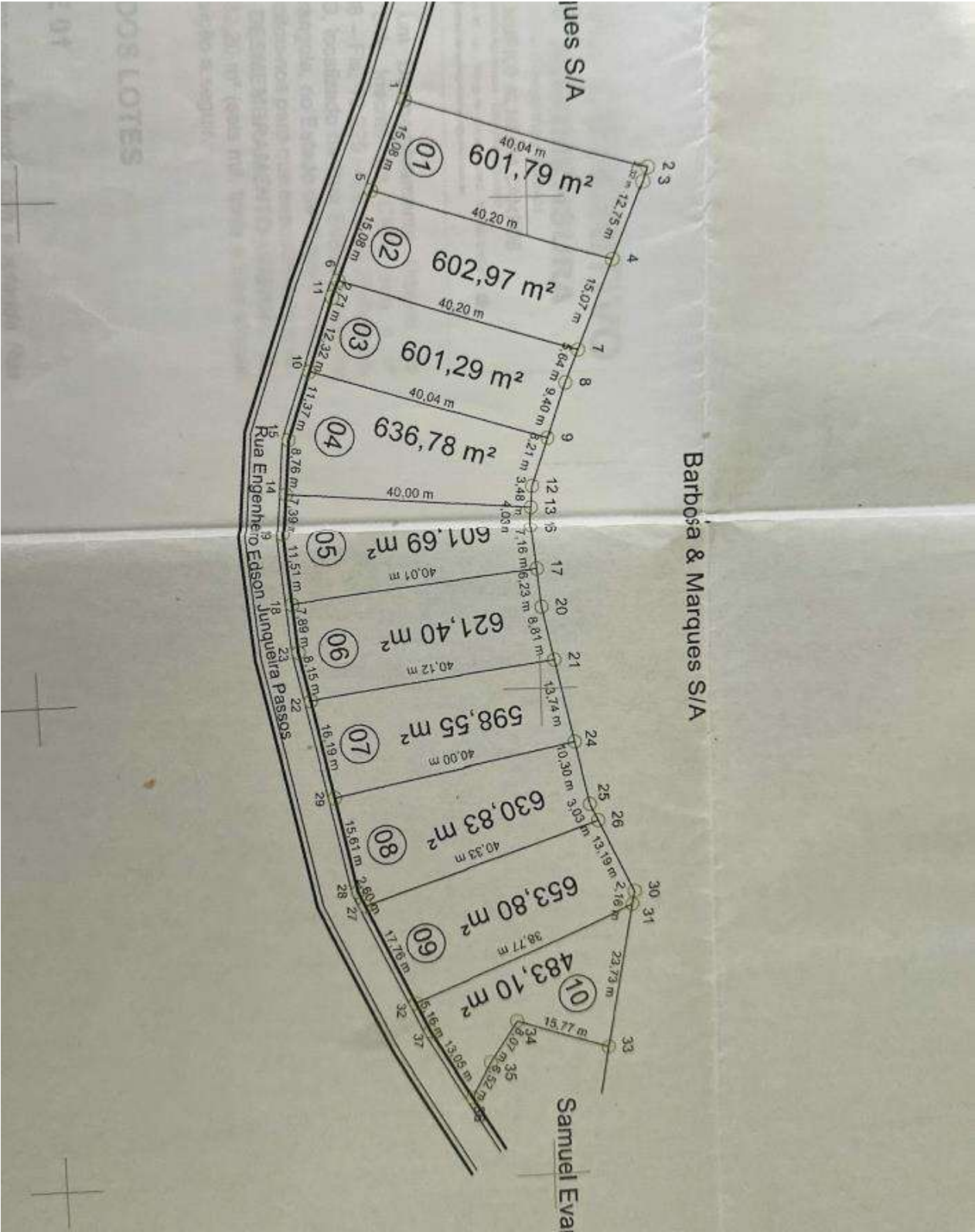


Ocupação no entorno do imóvel avaliando com alguns destaques (fonte: Google Maps com adequações)

6.4 CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

O posicionamento dos lotes na Rua Engº. Edson Junqueira Passos pode ser observado na reprodução parcial do levantamento topográfico apresentado a seguir. O lote 10 que divide com o imóvel residencial nº20 é o primeiro quando se sobe a rua.





Reprodução parcial do levantamento topográfico da empresa Campos Agrimensura.

Nas matrículas constam as seguintes áreas e dimensões:



Lote	Matrícula	Área (m²)	Frente (m)	L. direita (m)	L. esquerda (m)	Fundos (m)
01	11.261	601,79	15,08	40,04	40,20	15,07
02	11.262	602,97	15,08	40,20	40,20	15,07
03	11.263	601,29	15,03	40,20	40,04	15,04
04	11.264	636,78	20,13	40,04	40,00	11,69
05	11.265	601,69	18,90	40,00	40,01	11,19
06	11.266	621,40	16,04	40,01	40,12	15,04
07	11.267	598,55	16,19	40,12	40,00	13,74
08	11.268	630,83	18,21	40,00	40,33	13,33
10	11.270	483,10	18,21	38,77	30,37	23,73
Soma		5.378,40				

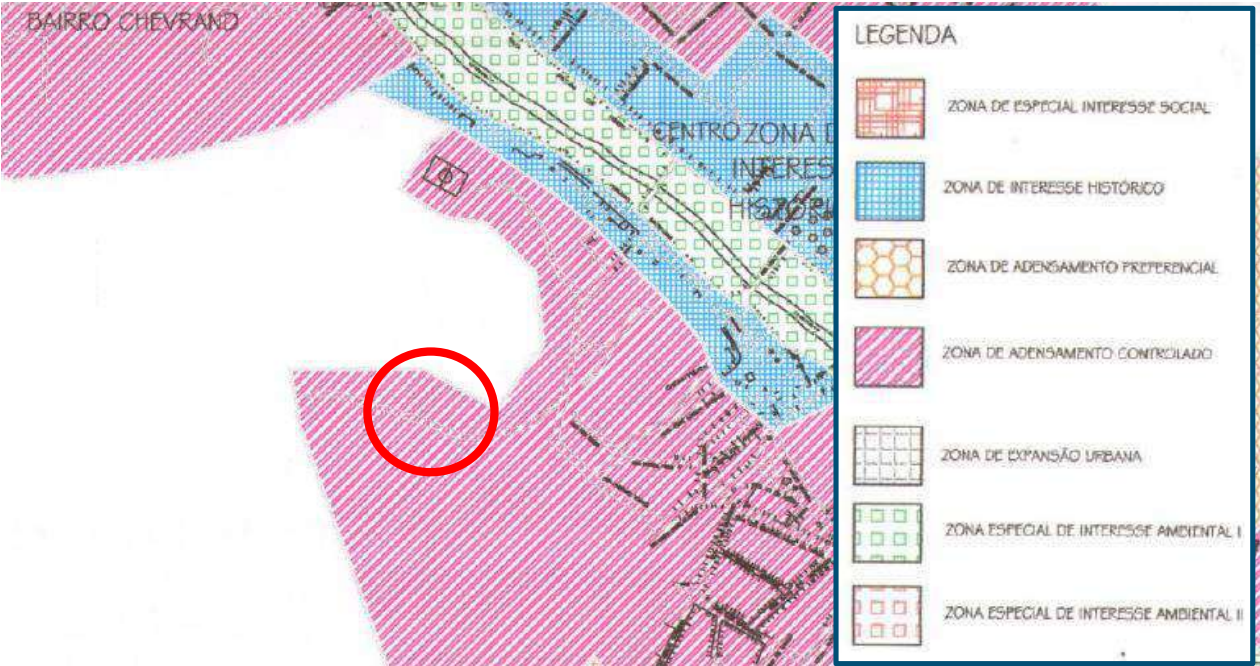
Os lotes estão posicionados no meio da quadra, apresentam desnível importante em relação a rua, estando acima desta e implicando na necessidade de movimento de terra. O logradouro é calçado ou asfaltado e em aclave. Dispõe de infraestrutura urbana de água potável, energia e iluminação pública.

Em pesquisa realizada verificou-se a existência de dois documentos que tratam das limitações e características de aproveitamento dos imóveis no município de Carangola, sendo:

- a. Lei Ordinária 1.323/1974 que trata do Código de Obras;
- b. Lei Municipal 3.621/2006 que institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Carangola/MG

Essa legislação mais recente, conforme mapa anexo a esta, indica os lotes avaliados como inseridos no Zoneamento Adensado Controlado (ZAC) que compreendem as áreas em que se aplicam critérios e instrumentos para a proteção integral do meio ambiente.

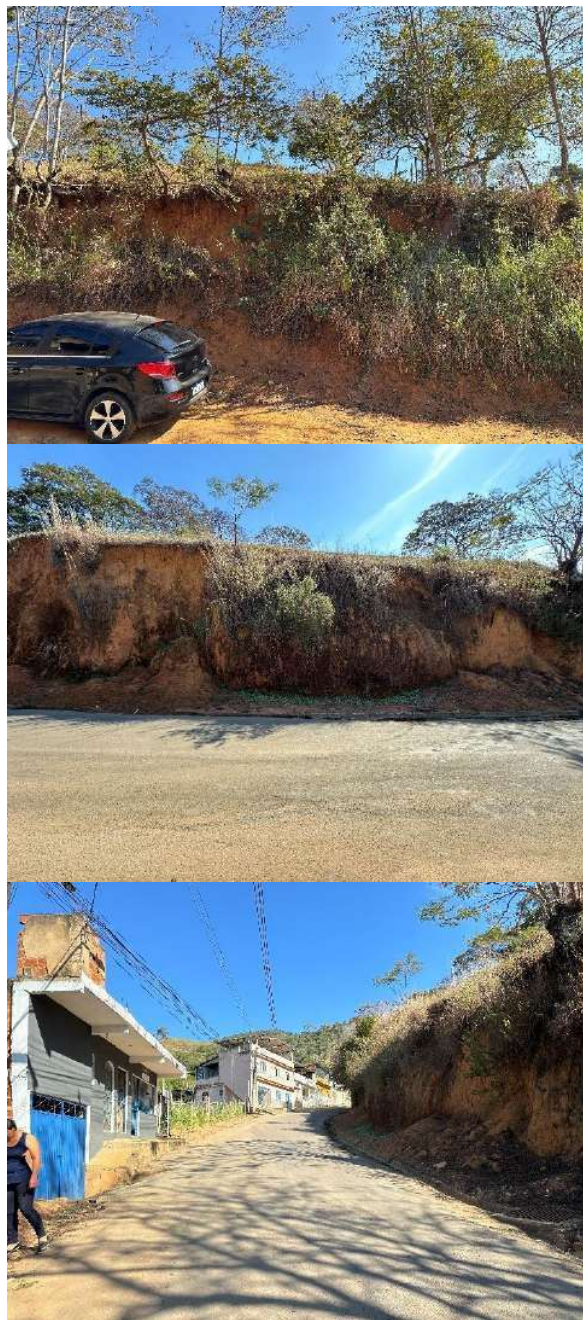




Reprodução parcial do mapa anexo à Lei 3.621/2006 com destaque da região onde estão posicionados os lotes avaliados

Não há, no entanto, na legislação pesquisada os parâmetros associados ao zoneamento.





6.5 CARACTERIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

Não há benfeitorias ou edificações nos lotes avaliandos.



7. Diagnóstico de mercado

Há um número considerável de lotes em oferta para venda no município de Carangola. Nota-se que a área de terreno da maioria é relativamente pequena, variando de 200 m² a 300 m². Tal característica é um dos diferenciais dos lotes avaliados, tendo em vista que na média tem a área de 603 m².

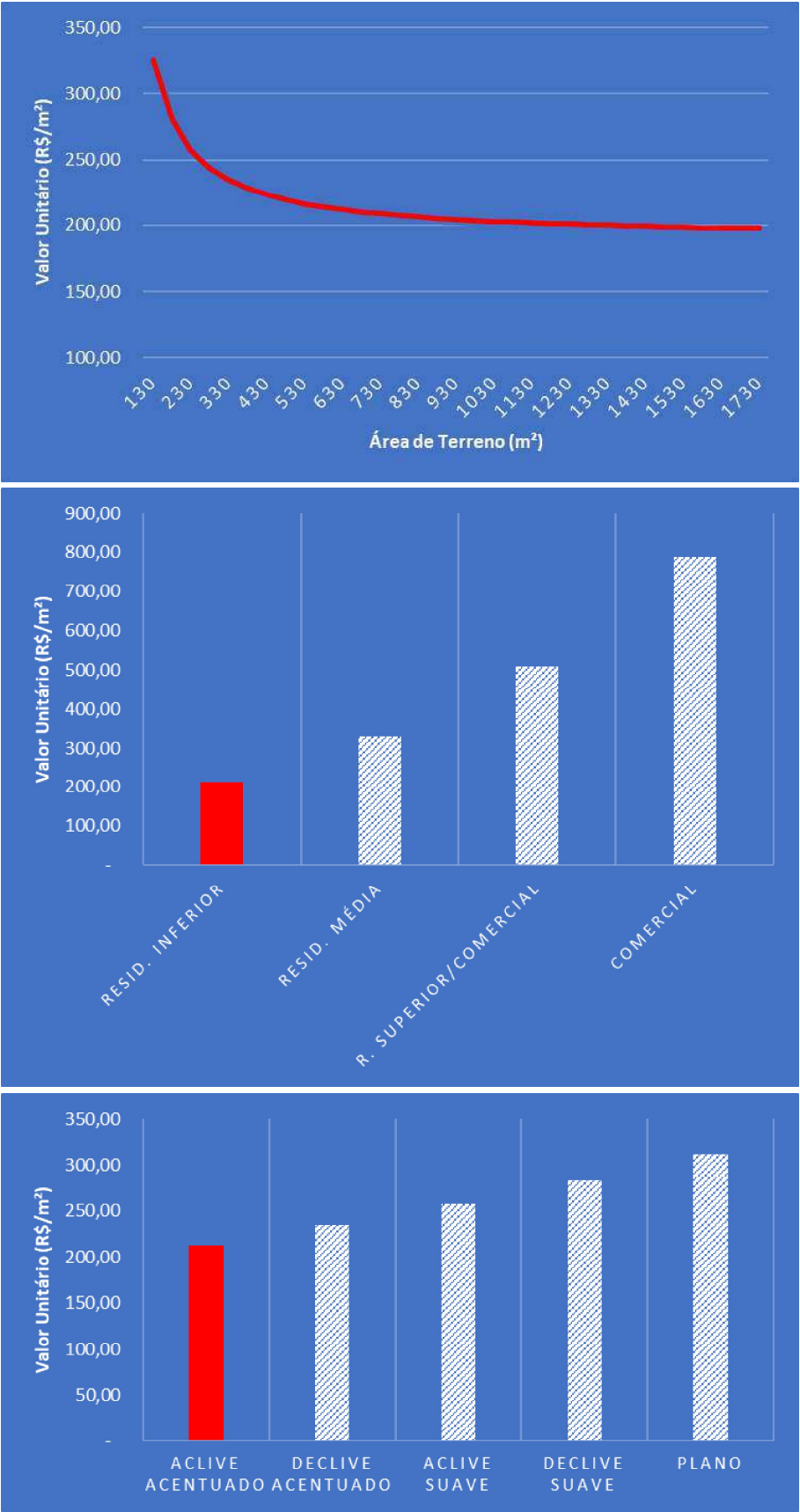
O Bairro Triângulo é atrativo à medida que está próximo ao centro da cidade. Ele apresenta uma ocupação comercial e residencial unifamiliar. No entanto as residências na micro região não são de padrão mais alto. Especificamente na Eng^o. Edson Junqueira Passos, o padrão construtivo dos imóveis residenciais do entorno é normal.

Verificou-se na pesquisa de mercado que as principais características que explicam os valores unitários dos lotes são a área de terreno, o uso mais indicado (posicionamento) e a topografia. Os valores unitários variam entre R\$ 222,22/m² e R\$ 1.787,31/m².

A característica da área de terreno se comportou conforme esperado, com um aumento de área verificou-se uma diminuição do valor unitário. Para a característica de uso ou posicionamento, nota-se a que para imóveis com localização mais comercial o valor é maior e para imóveis residenciais cujo padrão construtivo do entorno é menor o valor também é. Com relação a topografia, se o imóvel tem aclive acentuado, o seu valor é menor na comparação com inclinação suave ou para lotes planos.

A seguir apresentamos a variação dos valores unitários do modelo considerado tendo como referência as características de um dos imóveis avaliados. As características são constantes exceto pela variável de referência do gráfico, são elas: área de terreno = 601,79 m², Uso = Residencial inferior e Topografia = Aclive acentuado.

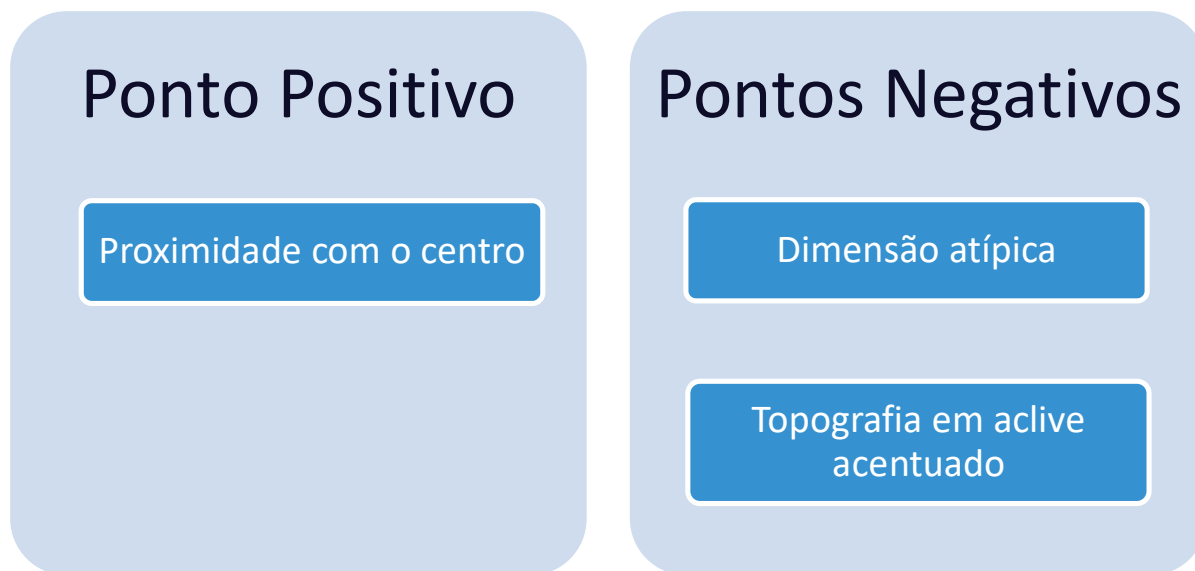




Cabe ressaltar que a característica de topografia em aclave acentuado é uma das que impacta de forma relevante no valor dos lotes. Apesar da cidade de Carangola possuir uma topografia acidentada e a topografia em aclave ou declive acentuados não serem incomuns, tal condição implica muitas vezes na necessidade de um grande movimento de terra.

No mesmo logradouro dos avaliandos, na Rua Engenheiro Edson J. Passos, havia um lote em aclave acentuado, com área de 270,00 m² em oferta por R\$ 60.000,00 (R\$ 222,22/m²).

Em relação aos avaliandos pode-se destacar o seguinte.



Consideramos a liquidez dos imóveis como baixa tendo em vista que estes possuem uma área de terreno muito superior à média do mercado, o que implica também em um valor total acima da média com uma menor quantidade de potenciais compradores.

8. Método e procedimento utilizado

Para avaliação de cada lote com intuito de buscar o valor mais aderente ao de mercado foi realizada uma pesquisa que indicou a existência de imóveis com características



similares ao avaliando. Foi utilizado também o método comparativo direto de dados de mercado.

Método comparativo direto de dados de mercado: Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra (ABNT NBR 14.653-1:2019)

9. Especificação da avaliação

A fundamentação do laudo de avaliação para identificação dos lotes hipotéticos é a que segue, conforme ABNT NBR 14.653-2, para a regressão linear. Os itens alcançados em seu respectivo grau estão destacados.

Atividade	Grau III	Grau II	Grau I
Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção da situação paradigma
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
Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no laudo 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
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 à	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;



		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	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
Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%

Foram contabilizados 16 pontos e alcançado o **GRAU II de fundamentação** para o método comparativo direto de dados de mercado².

Foi alcançado o **GRAU II de precisão** sendo a maior amplitude de 35,03%.

10. Planilha dos dados utilizados

Foram utilizados efetivamente 29 dados de mercado no cálculo estatístico, cujas variáveis são as indicadas na tabela a seguir.

Elem.	Área de terreno (m²)	Uso	Topografia	Valor Unitário (R\$/m²)
1	559,50	Comercial	Plano/Semiplano	1.787,31

² Não foi adotado o valor central calculado.



2	363,90	Residencial média	Active suave	329,76
3	235,54	R.superior ou Comercial	Plano/Semiplano	827,88
4	208,00	Residencial inferior	Active suave	408,65
5	330,00	R.superior ou Comercial	Plano/Semiplano	757,58
6	360,00	Residencial média	Plano/Semiplano	416,67
7	208,00	Residencial inferior	Active acentuado	288,46
8	388,38	Residencial média	Plano/Semiplano	463,46
9	936,00	Comercial	Plano/Semiplano	1.068,38
10	200,00	Residencial inferior	Plano/Semiplano	275,00
11	227,99	Residencial inferior	Declive acentuado	328,96
12	290,06	Residencial inferior	Declive acentuado	275,81
13	154,45	Residencial inferior	Declive acentuado	420,85
14	130,00	Residencial inferior	Declive acentuado	500,00
15	306,50	Residencial inferior	Declive acentuado	261,01
16	1.496,00	Comercial	Plano/Semiplano	1.671,12
17	312,00	R.superior ou Comercial	Declive suave	512,82
18	200,00	R.superior ou Comercial	Plano/Semiplano	945,00
19	200,00	R.superior ou Comercial	Declive acentuado	499,00
20	300,00	Residencial média	Active suave	433,33



21	600,00	Residencial inferior	Plano/Semiplano	366,67
22	237,68	Residencial inferior	Declive suave	399,70
23	200,00	Residencial inferior	Declive suave	400,00
24	200,00	Residencial inferior	Plano/Semiplano	375,00
25	200,00	Residencial inferior	Aclive suave	300,00
26	200,00	Residencial inferior	Aclive acentuado	250,00
27	200,00	Residencial inferior	Aclive acentuado	250,00
28	270,00	Residencial inferior	Aclive acentuado	222,22
29	1.731,00	Residencial média	Aclive suave	346,62

11. Tratamento dos dados

11.1 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

A busca de dados de mercado foi iniciada com intuito de obter imóveis comparativos mais similares ao avaliando. Verificou-se a necessidade de expandir a pesquisa para toda a área urbana da cidade.

Para o tratamento dos dados de mercado foram utilizados dois programas estatísticos de uso comum entre os engenheiros avaliadores, sendo o SISDEA e o INFER32. O relatório anexo a este laudo é do programa INFER32.

As variáveis consideradas como importantes do ponto de vista do mercado e também do ponto de vista estatístico foram as seguintes:



VARIÁVEIS INDEPENDENTES

Área de terreno: Variável quantitativa, relativa à área total de terreno dada em metros quadrados. A amplitude desta variável na amostra é de 130,00 a 1.731,00 m². Quanto ao comportamento, mostra-se inversamente proporcional ao valor unitário (variável dependente), ou seja, quanto maior a área de terreno, menor o valor unitário.

Uso: Variável tipo código alocado, relativa ao tipo de uso mais adequado ao bem, os que seguem. Quanto ao comportamento, observa-se que o valor unitário é diretamente proporcional ao uso.

Peso	Uso
1	Residencial inferior
2	Residencial média
3	Residencial superior/comercial
4	Comercial

Topografia: Variável tipo código alocado, relativa à topografia do terreno em questão, conforme segue. Quanto ao comportamento, observa-se que o valor unitário é diretamente proporcional a topografia, ou seja, se plano maior o valor, se em aclave menor o valor.

Peso	Uso
1	Aclive acentuado
2	Declive acentuado
3	Aclive suave
4	Declive suave
5	Plano/Semiplano

VARIÁVEL DEPENDENTE

Valor unitário: Variável quantitativa, relativa à divisão entre o valor total e área de terreno. É dada em reais por metro quadrado (R\$/m²).



A configuração foi adotada considerando as transformações disponíveis em comum e mais simples nos dois programas, conforme segue.

Configurar Pesquisa de Modelos

☐ Não usada

☒ Proporcional : X

☒ Logarítmica : $\ln(X)$

☐ Exponencial : e^X

☐ Quadrática : X^2

☐ Raiz Quadrada : $\sqrt{X}$

☐ Cúbica : X^3

☐ Raiz Cúbica : $\sqrt[3]{X}$

NBR 14653-2 Regressão Grau III

☒ Inversa : $1/X$

☐ 1/Logarítmica : $1/\ln(X)$

☐ 1/Exponencial : e^{-X}

☐ 1/Quadrática : X^{-2}

☐ 1/Raiz Quadrada : $1/\sqrt{X}$

☐ 1/Cúbica : X^{-3}

☐ 1/Raiz Cúbica : $1/\sqrt[3]{X}$

As funções selecionadas serão aplicadas a todas as variáveis.

Manual

Padrão

Completa

Usuário

Dirigida

☐ Pesquisa Rápida

Ordenar por :
☒ Correlação ☐ Significância do Modelo ☐ Sig. dos Regressores ☐ r^2 ajustado

☒ Confirma configuração

☐ Executa pesquisa

☐ Cancelar

A equação adotada foi a primeira, com maior correlação, que não possui distorções na curva para a característica de melhor uso e topografia plana, conforme apresentado a seguir.

Melhores Modelos

Selecione um dos modelos abaixo : (valores obtidos antes do saneamento)

	Correlação	r^2 ajustado	F Calculado	Regressores	Nº de "Outliers"	Normalidade	Auto-Correlação	Valor Avaliado	Mínimo	Máximo
1	0,9301	0,8488	53,4063	3 em 3	1	Sim	Não há	218,75	203,21	236,86
2	0,9271	0,8427	51,0009	3 em 3	1	Sim	Não há	224,11	208,27	242,56
3	0,9193	0,8265	45,4689	3 em 3	0	Sim	Não há	213,07	179,77	252,53
4	0,9186	0,8252	45,0460	3 em 3	0	Sim	Não há	203,97	169,55	245,36
5	0,9157	0,8192	43,2817	3 em 3	1	Sim	Não há	235,00	217,81	255,15
6	0,9154	0,8186	43,1111	3 em 3	0	Sim	Não há	202,04	165,79	246,21
7	0,9119	0,8114	41,1441	3 em 3	2	Sim	Não há	231,48	213,28	253,06
8	0,9069	0,8012	38,6095	2 em 3	1	Sim	Não há	241,83	204,81	285,53

Modelo :
 $\ln([\text{VALOR UNITÁRIO}]) = b_0 + b_1x_1[\text{ÁREA TERRENO}] + b_2x_2[\text{USO}] + b_3x_3[\text{TOPOGRAFIA}]$

Resumo

☒ Seleciona Modelo

☐ Cancelar

☐ Imprimir



Os dados de entrada para o cálculo têm os seguintes uso e topografia, com variação das áreas de terreno de cada lote.

Variável	Característica
Área de Terreno	variável
Uso	Residencial inferior
Topografia	Active acentuado

Os resultados dos valores obtidos para o intervalo de confiança são os que seguem.

Área/(Lote)	Limite Inferior	Valor Central *	Limite Superior
601,79/ (Lote 01)	179,77	213,07	252,53
602,97/ (Lote 02)	179,71	213,02	252,49
601,29/ (Lote 03)	179,80	213,09	252,54
636,78/ (Lote 04)	178,08	211,70	251,66
601,69/ (Lote 05)	179,78	213,07	252,53
621,40/ (Lote 06)	178,80	212,28	252,03
598,55/ (Lote 07)	179,94	213,20	239,92
630,83/ (Lote 08)	178,36	211,92	251,80
483,10/ (Lote 10)	187,44	219,28	256,53

* mediana

Área/(Lote)	Limite Inferior	Valor Central	Limite Superior
601,79/ (Lote 01)	108.183,79	128.223,40	151.970,03
602,97/ (Lote 02)	108.359,74	128.444,67	152.243,90
601,29/ (Lote 03)	108.111,94	128.128,89	151.849,78
636,78/ (Lote 04)	113.397,78	134.806,33	160.252,05
601,69/ (Lote 05)	108.171,83	128.202,09	151.944,78
621,40/ (Lote 06)	111.106,32	131.910,79	156.611,44
598,55/ (Lote 07)	107.703,09	127.610,86	143.604,12
630,83/ (Lote 08)	112.514,84	133.685,49	158.842,99
483,10/ (Lote 10)	90.552,26	105.934,17	123.929,64

Os resultados obtidos para o valor total do **campo de arbítrio** foram os seguintes:

Área/(Lote)	Limite Inferior	Limite Superior
601,79/ (Lote 01)	108.989,89	147.456,90
602,97/ (Lote 02)	109.177,97	147.711,37
601,29/ (Lote 03)	108.909,55	147.348,22



636,78/ (Lote 04)	114.585,38	155.027,27
601,69/ (Lote 05)	108.971,78	147.432,40
621,40/ (Lote 06)	112.124,17	151.697,41
598,55/ (Lote 07)	108.469,23	146.752,49
630,83/ (Lote 08)	113.632,67	153.738,32
483,10/ (Lote 10)	90.044,04	121.824,29

A definição do campo de arbítrio constante no item 3.1.9 da ABNT NBR 14.653-1:2019 é a seguinte:

Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

Tendo em vista essa definição, que os elementos da amostra se referem a oferta, que tal característica não foi contemplada no modelo e que se busca definir o valor para transação, adotou-se o limite inferior do campo de arbítrio. Considera-se adicionalmente a previsão normativa da ABNT NBR 14.653-1:2019 de arredondamento de até 1%. Temos os resultados a seguir.

Área/(Lote)	Valor adotado
601,79/ (Lote 01)	109.000,00
602,97/ (Lote 02)	109.000,00
601,29/ (Lote 03)	109.000,00
636,78/ (Lote 04)	115.000,00
601,69/ (Lote 05)	109.000,00
621,40/ (Lote 06)	112.000,00
598,55/ (Lote 07)	109.000,00
630,83/ (Lote 08)	114.000,00
483,10/ (Lote 10)	90.000,00

A equação adotada foi a primeira do SISDEA/INFER de acordo com a regressão que atendeu aos pressupostos normativos e com a maior determinação (r^2) .



A equação adotada é a seguinte:

$$\text{VALOR UNITÁRIO} = \text{EXP}(4,7130 + 70,4246 / \text{AREA TERRENO} + 0,4362 * \text{USO} + 0,0954 * \text{TOPOGRAFIA})$$

12. Resultado e data base

O valor de mercado dos lotes 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08 e 10, com frente para a Rua Eng. Edson Junqueira Passos, Bairro Triângulo, no município de Carangola/MG conforme as matrículas 11.261, 11.262, 11.263, 11.264, 11.265, 11.266, 11.267, 11.268 e 11.270, respectivamente, na data base de julho de 2024, são os que seguem.

Área/(Lote)	Valor de Mercado	
601,79/ (Lote 01)	109.000,00	Cento e nove mil reais
602,97/ (Lote 02)	109.000,00	Cento e nove mil reais
601,29/ (Lote 03)	109.000,00	Cento e nove mil reais
636,78/ (Lote 04)	115.000,00	Cento e quinze mil reais
601,69/ (Lote 05)	109.000,00	Cento e nove mil reais
621,40/ (Lote 06)	112.000,00	Cento e doze mil reais
598,55/ (Lote 07)	109.000,00	Cento e nove mil reais
630,83/ (Lote 08)	114.000,00	Cento e catorze mil reais
483,10/ (Lote 10)	90.000,00	Noventa mil reais



13. Responsável pela avaliação

Frederico Correia Lima Coelho

Engenheiro Civil e Eletricista

CREA-MG 71.296/D

IBAPE MG 514

UPAV 1054

Coordenador da CE Norma ABNT NBR 13.752 - Perícias de Engenharia na Construção Civil (2017 em diante)

Coordenador da CE Norma ABNT NBR 16.747 - Inspeção Predial (2019)

Secretário das novas partes da norma CEE ABNT NBR 16.747 - Inspeção Predial (2020 em diante)

Secretário de normas da UPAV - Union Panamericana de Asociaciones de Valuación (2019/2020)

Professor do Curso de Pós Graduação de Avaliações de Perícias de Engenharia (PUC-MG)

Presidente do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE Nacional (2016/2017)



14. Data de referência do laudo

Belo Horizonte, 31 de julho de 2024



15. Anexos

1. Fotos relativas à data da vistoria
2. Cálculo do valor do terreno
3. Listagem dos elementos da amostra e mapa com localização
4. Documentos fornecidos e pesquisados



Anexo 1

Fotos na data da vistoria



	
Vista da Rua Eng. Edson Junqueira Passos	Vista do Lote 01
	
Vista do Lote 02	Vista do lote 03
	
Vista do lote 04	Vista do lote 05



	
Vista do lote 06	Vista do lote 07
	
Vista do lote 08	Vista do lote 10
	
Vista da Rua e entorno	Outra vista da Rua Eng. Edson J. Passos



Anexo 2

Cálculo do valor do terreno



Amostra

Nº Am.	ÁREA TERRENO	USO	TOPOGRAFIA	VALOR UNITÁRIO
1	559,50	Comercial	Plano/Semiplano	1.787,31
2	363,90	Residencial média	Aclive suave	329,76
3	235,54	Residencial superior/Comercial	Plano/Semiplano	827,88
4	208,00	Residencial inferior	Aclive suave	408,65
5	330,00	Residencial superior/Comercial	Plano/Semiplano	757,58
6	360,00	Residencial média	Plano/Semiplano	416,67
7	208,00	Residencial inferior	Aclive acentuado	288,46
8	388,38	Residencial média	Plano/Semiplano	463,46
9	936,00	Comercial	Plano/Semiplano	1.068,38
10	200,00	Residencial inferior	Plano/Semiplano	275,00
11	227,99	Residencial inferior	Declive acentuado	328,96
12	290,06	Residencial inferior	Declive acentuado	275,81
13	154,45	Residencial inferior	Declive acentuado	420,85
14	130,00	Residencial inferior	Declive acentuado	500,00
15	306,50	Residencial inferior	Declive acentuado	261,01
16	1.496,00	Comercial	Plano/Semiplano	1.671,12
17	312,00	Residencial superior/Comercial	Declive suave	512,82
18	200,00	Residencial superior/Comercial	Plano/Semiplano	945,00
19	200,00	Residencial superior/Comercial	Declive acentuado	499,00
20	300,00	Residencial média	Aclive suave	433,33
21	600,00	Residencial inferior	Plano/Semiplano	366,67
22	237,68	Residencial inferior	Declive suave	399,70
23	200,00	Residencial inferior	Declive suave	400,00
24	200,00	Residencial inferior	Plano/Semiplano	375,00
25	200,00	Residencial inferior	Aclive suave	300,00
26	200,00	Residencial inferior	Aclive acentuado	250,00
27	200,00	Residencial inferior	Aclive acentuado	250,00
28	270,00	Residencial inferior	Aclive acentuado	222,22
29	1.731,00	Residencial média	Aclive suave	346,62

Modelos Pesquisados

Nº Modelo	Correlação	r² ajustado	F Calculado	Regressores	Nº de "Outliers"	Normalidade
1	0,9301	0,8488	53,4063	3 em 3	1	Sim
2	0,9271	0,8427	51,0009	3 em 3	1	Sim
3	0,9193	0,8265	45,4689	3 em 3	0	Sim
4	0,9186	0,8252	45,0460	3 em 3	0	Sim
5	0,9157	0,8192	43,2817	3 em 3	1	Sim
6	0,9154	0,8186	43,1111	3 em 3	0	Sim
7	0,9119	0,8114	41,1441	3 em 3	2	Sim
8	0,9069	0,8012	38,6095	2 em 3	1	Sim



9	0,9069	0,8012	38,6091	2 em 3	0	Sim
10	0,9062	0,7998	38,2797	3 em 3	2	Sim
11	0,9053	0,7979	37,8505	3 em 3	1	Sim
12	0,9051	0,7974	37,7441	3 em 3	1	Sim
13	0,9050	0,7974	37,7331	2 em 3	0	Sim
14	0,9030	0,7932	36,7981	2 em 3	1	Sim
15	0,9029	0,7931	36,7709	2 em 3	1	Sim
16	0,9016	0,7904	36,2012	2 em 3	1	Sim
17	0,9015	0,7902	36,1640	2 em 3	0	Sim
18	0,8972	0,7816	34,4024	3 em 3	1	Sim
19	0,8949	0,7769	33,4971	2 em 3	1	Sim
20	0,8939	0,7750	33,1537	3 em 3	2	Sim
21	0,8856	0,7585	30,3075	3 em 3	1	Sim
22	0,8829	0,7530	29,4592	3 em 3	1	Sim
23	0,8827	0,7527	29,4051	2 em 3	1	Sim
24	0,8775	0,7424	27,9015	2 em 3	1	Sim
25	0,8770	0,7415	27,7721	3 em 3	1	Sim
26	0,8736	0,7349	26,8668	2 em 3	1	Sim
27	0,8735	0,7346	26,8367	3 em 3	1	Sim
28	0,8735	0,7346	26,8363	3 em 3	0	Sim
29	0,8734	0,7343	26,7953	3 em 3	2	Sim
30	0,8716	0,7308	26,3346	3 em 3	1	Sim
31	0,8696	0,7269	25,8367	3 em 3	2	Sim
32	0,8641	0,7163	24,5665	2 em 3	1	Sim
33	0,8635	0,7150	24,4186	2 em 3	2	Sim
34	0,8617	0,7116	24,0342	2 em 3	1	Sim
35	0,8602	0,7088	23,7144	2 em 3	1	Sim
36	0,8589	0,7062	23,4334	2 em 3	2	Sim
37	0,8575	0,7035	23,1437	2 em 3	1	Sim
38	0,8549	0,6985	22,6256	2 em 3	1	Sim
39	0,8547	0,6982	22,5906	2 em 3	0	Sim
40	0,8544	0,6975	22,5215	2 em 3	1	Sim
41	0,8533	0,6954	22,3096	2 em 3	1	Sim
42	0,8517	0,6924	22,0135	1 em 3	2	Sim
43	0,8515	0,6920	21,9663	1 em 3	1	Sim
44	0,8499	0,6890	21,6802	1 em 3	2	Sim
45	0,8489	0,6871	21,4985	1 em 3	1	Sim
46	0,8489	0,6870	21,4888	1 em 3	2	Sim
47	0,8488	0,6870	21,4848	2 em 3	1	Sim
48	0,8478	0,6851	21,3039	2 em 3	1	Sim
49	0,8476	0,6847	21,2709	2 em 3	1	Sim
50	0,8475	0,6845	21,2448	1 em 3	2	Sim

Nº Modelo	Auto-Correlação	Valor Avaliado	Mínimo	Máximo
1	Não há	218,75	203,21	236,86
2	Não há	224,11	208,27	242,56
3	Não há	213,07	179,77	252,53
4	Não há	203,97	169,55	245,36
5	Não há	235,00	217,81	255,15
6	Não há	202,04	165,79	246,21
7	Não há	231,48	213,28	253,06
8	Não há	241,83	204,81	285,53
9	Não há	230,77	192,26	277,01
10	Não há	239,46	220,71	261,70
11	Não há	224,02	206,17	245,24
12	Não há	219,78	201,81	241,27
13	Não há	225,85	185,43	275,09
14	Não há	250,54	215,31	291,54



15	Não há	262,37	229,83	299,52
16	Não há	245,82	227,53	267,31
17	Não há	243,92	206,00	288,82
18	Não há	233,62	214,91	255,89
19	Não há	255,70	237,21	277,31
20	Não há	252,27	232,22	276,10
21	Não há	234,15	213,36	259,43
22	Não há	241,05	220,13	266,36
23	Não há	269,66	250,70	291,71
24	Não há	246,80	226,54	271,05
25	Não há	224,80	204,62	249,40
26	Não há	255,62	235,59	279,37
27	Não há	252,78	230,99	279,12
28	Não há	221,42	200,77	246,82
29	Não há	214,21	173,25	264,85
30	Não há	233,74	212,98	258,99
31	Não há	206,96	164,12	260,98
32	Não há	268,64	248,51	292,31
33	Não há	207,46	161,87	265,91
34	Não há	246,78	201,87	301,69
35	Não há	262,06	223,83	306,83
36	Não há	237,23	189,99	296,21
37	Não há	251,29	209,56	301,32
38	Não há	242,88	219,62	271,65
39	Não há	236,73	213,26	265,99
40	Não há	234,78	184,59	298,61
41	Não há	246,96	201,48	302,70
42	Não há	167,53	4,79	330,26
43	Não há	245,01	128,79	361,23
44	Não há	236,51	87,07	385,95
45	Não há	246,07	112,00	380,15
46	Não há	172,32	-5,51	350,14
47	Não há	247,52	225,25	274,69
48	Não há	255,69	233,99	281,83
49	Não há	254,24	230,32	283,69
50	Não há	239,52	74,04	404,99

MODELOS

- (1) : $1/[VALOR\ UNITÁRIO] = b_0 + b_1 \cdot 1/[ÁREA\ TERRENO] + b_2 \cdot [USO] + b_3 \cdot 1/[TOPOGRAFIA]$
(2) : $1/[VALOR\ UNITÁRIO] = b_0 + b_1 \cdot 1/[ÁREA\ TERRENO] + b_2 \cdot [USO] + b_3 \cdot Ln([TOPOGRAFIA])$
(3) : $Ln([VALOR\ UNITÁRIO]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[ÁREA\ TERRENO] + b_2 \cdot [USO] + b_3 \cdot [TOPOGRAFIA]$
(4) : $Ln([VALOR\ UNITÁRIO]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[ÁREA\ TERRENO] + b_2 \cdot [USO] + b_3 \cdot Ln([TOPOGRAFIA])$
(5) : $1/[VALOR\ UNITÁRIO] = b_0 + b_1 \cdot 1/[ÁREA\ TERRENO] + b_2 \cdot [USO] + b_3 \cdot [TOPOGRAFIA]$
(6) : $Ln([VALOR\ UNITÁRIO]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[ÁREA\ TERRENO] + b_2 \cdot [USO] + b_3 \cdot 1/[TOPOGRAFIA]$
(7) : $1/[VALOR\ UNITÁRIO] = b_0 + b_1 \cdot Ln([ÁREA\ TERRENO]) + b_2 \cdot [USO] + b_3 \cdot 1/[TOPOGRAFIA]$
(8) : $Ln([VALOR\ UNITÁRIO]) = b_0 + b_1 \cdot Ln([ÁREA\ TERRENO]) + b_2 \cdot [USO] + b_3 \cdot [TOPOGRAFIA]$
(9) : $Ln([VALOR\ UNITÁRIO]) = b_0 + b_1 \cdot Ln([ÁREA\ TERRENO]) + b_2 \cdot [USO] + b_3 \cdot Ln([TOPOGRAFIA])$
(10) : $1/[VALOR\ UNITÁRIO] = b_0 + b_1 \cdot Ln([ÁREA\ TERRENO]) + b_2 \cdot [USO] + b_3 \cdot Ln([TOPOGRAFIA])$
(11) : $1/[VALOR\ UNITÁRIO] = b_0 + b_1 \cdot 1/[ÁREA\ TERRENO] + b_2 \cdot Ln([USO]) + b_3 \cdot Ln([TOPOGRAFIA])$
(12) : $1/[VALOR\ UNITÁRIO] = b_0 + b_1 \cdot 1/[ÁREA\ TERRENO] + b_2 \cdot Ln([USO]) + b_3 \cdot 1/[TOPOGRAFIA]$
(13) : $Ln([VALOR\ UNITÁRIO]) = b_0 + b_1 \cdot Ln([ÁREA\ TERRENO]) + b_2 \cdot [USO] + b_3 \cdot 1/[TOPOGRAFIA]$
(14) : $Ln([VALOR\ UNITÁRIO]) = b_0 + b_1 \cdot [ÁREA\ TERRENO] + b_2 \cdot [USO] + b_3 \cdot Ln([TOPOGRAFIA])$
(15) : $Ln([VALOR\ UNITÁRIO]) = b_0 + b_1 \cdot [ÁREA\ TERRENO] + b_2 \cdot [USO] + b_3 \cdot [TOPOGRAFIA]$
(16) : $1/[VALOR\ UNITÁRIO] = b_0 + b_1 \cdot [ÁREA\ TERRENO] + b_2 \cdot [USO] + b_3 \cdot 1/[TOPOGRAFIA]$
(17) : $Ln([VALOR\ UNITÁRIO]) = b_0 + b_1 \cdot [ÁREA\ TERRENO] + b_2 \cdot [USO] + b_3 \cdot 1/[TOPOGRAFIA]$
(18) : $1/[VALOR\ UNITÁRIO] = b_0 + b_1 \cdot 1/[ÁREA\ TERRENO] + b_2 \cdot Ln([USO]) + b_3 \cdot [TOPOGRAFIA]$
(19) : $1/[VALOR\ UNITÁRIO] = b_0 + b_1 \cdot [ÁREA\ TERRENO] + b_2 \cdot [USO] + b_3 \cdot Ln([TOPOGRAFIA])$
(20) : $1/[VALOR\ UNITÁRIO] = b_0 + b_1 \cdot Ln([ÁREA\ TERRENO]) + b_2 \cdot [USO] + b_3 \cdot [TOPOGRAFIA]$
(21) : $1/[VALOR\ UNITÁRIO] = b_0 + b_1 \cdot Ln([ÁREA\ TERRENO]) + b_2 \cdot Ln([USO]) + b_3 \cdot 1/[TOPOGRAFIA]$
(22) : $1/[VALOR\ UNITÁRIO] = b_0 + b_1 \cdot Ln([ÁREA\ TERRENO]) + b_2 \cdot Ln([USO]) + b_3 \cdot Ln([TOPOGRAFIA])$
(23) : $1/[VALOR\ UNITÁRIO] = b_0 + b_1 \cdot [ÁREA\ TERRENO] + b_2 \cdot [USO] + b_3 \cdot [TOPOGRAFIA]$



- (24) : $1/[VALOR\ UNITÁRIO] = b_0 + b_1*[ÁREA\ TERRENO] + b_2*Ln([USO]) + b_3*1/[TOPOGRAFIA]$
- (25) : $1/[VALOR\ UNITÁRIO] = b_0 + b_1*1/[ÁREA\ TERRENO] + b_2*1/[USO] + b_3*Ln([TOPOGRAFIA])$
- (26) : $1/[VALOR\ UNITÁRIO] = b_0 + b_1*[ÁREA\ TERRENO] + b_2*Ln([USO]) + b_3*Ln([TOPOGRAFIA])$
- (27) : $1/[VALOR\ UNITÁRIO] = b_0 + b_1*Ln([ÁREA\ TERRENO]) + b_2*Ln([USO]) + b_3*[TOPOGRAFIA]$
- (28) : $1/[VALOR\ UNITÁRIO] = b_0 + b_1*1/[ÁREA\ TERRENO] + b_2*1/[USO] + b_3*1/[TOPOGRAFIA]$
- (29) : $Ln([VALOR\ UNITÁRIO]) = b_0 + b_1*1/[ÁREA\ TERRENO] + b_2*Ln([USO]) + b_3*[TOPOGRAFIA]$
- (30) : $1/[VALOR\ UNITÁRIO] = b_0 + b_1*1/[ÁREA\ TERRENO] + b_2*1/[USO] + b_3*[TOPOGRAFIA]$
- (31) : $Ln([VALOR\ UNITÁRIO]) = b_0 + b_1*1/[ÁREA\ TERRENO] + b_2*Ln([USO]) + b_3*Ln([TOPOGRAFIA])$
- (32) : $1/[VALOR\ UNITÁRIO] = b_0 + b_1*[ÁREA\ TERRENO] + b_2*Ln([USO]) + b_3*[TOPOGRAFIA]$
- (33) : $Ln([VALOR\ UNITÁRIO]) = b_0 + b_1*1/[ÁREA\ TERRENO] + b_2*Ln([USO]) + b_3*1/[TOPOGRAFIA]$
- (34) : $Ln([VALOR\ UNITÁRIO]) = b_0 + b_1*Ln([ÁREA\ TERRENO]) + b_2*Ln([USO]) + b_3*[TOPOGRAFIA]$
- (35) : $Ln([VALOR\ UNITÁRIO]) = b_0 + b_1*[ÁREA\ TERRENO] + b_2*Ln([USO]) + b_3*[TOPOGRAFIA]$
- (36) : $Ln([VALOR\ UNITÁRIO]) = b_0 + b_1*Ln([ÁREA\ TERRENO]) + b_2*Ln([USO]) + b_3*Ln([TOPOGRAFIA])$
- (37) : $Ln([VALOR\ UNITÁRIO]) = b_0 + b_1*[ÁREA\ TERRENO] + b_2*Ln([USO]) + b_3*Ln([TOPOGRAFIA])$
- (38) : $1/[VALOR\ UNITÁRIO] = b_0 + b_1*Ln([ÁREA\ TERRENO]) + b_2*1/[USO] + b_3*Ln([TOPOGRAFIA])$
- (39) : $1/[VALOR\ UNITÁRIO] = b_0 + b_1*Ln([ÁREA\ TERRENO]) + b_2*1/[USO] + b_3*1/[TOPOGRAFIA]$
- (40) : $Ln([VALOR\ UNITÁRIO]) = b_0 + b_1*Ln([ÁREA\ TERRENO]) + b_2*Ln([USO]) + b_3*1/[TOPOGRAFIA]$
- (41) : $Ln([VALOR\ UNITÁRIO]) = b_0 + b_1*[ÁREA\ TERRENO] + b_2*Ln([USO]) + b_3*1/[TOPOGRAFIA]$
- (42) : $[VALOR\ UNITÁRIO] = b_0 + b_1*1/[ÁREA\ TERRENO] + b_2*[USO] + b_3*[TOPOGRAFIA]$
- (43) : $[VALOR\ UNITÁRIO] = b_0 + b_1*[ÁREA\ TERRENO] + b_2*[USO] + b_3*[TOPOGRAFIA]$
- (44) : $[VALOR\ UNITÁRIO] = b_0 + b_1*Ln([ÁREA\ TERRENO]) + b_2*[USO] + b_3*[TOPOGRAFIA]$
- (45) : $[VALOR\ UNITÁRIO] = b_0 + b_1*[ÁREA\ TERRENO] + b_2*[USO] + b_3*Ln([TOPOGRAFIA])$
- (46) : $[VALOR\ UNITÁRIO] = b_0 + b_1*1/[ÁREA\ TERRENO] + b_2*[USO] + b_3*Ln([TOPOGRAFIA])$
- (47) : $1/[VALOR\ UNITÁRIO] = b_0 + b_1*[ÁREA\ TERRENO] + b_2*1/[USO] + b_3*1/[TOPOGRAFIA]$
- (48) : $1/[VALOR\ UNITÁRIO] = b_0 + b_1*[ÁREA\ TERRENO] + b_2*1/[USO] + b_3*Ln([TOPOGRAFIA])$
- (49) : $1/[VALOR\ UNITÁRIO] = b_0 + b_1*Ln([ÁREA\ TERRENO]) + b_2*1/[USO] + b_3*[TOPOGRAFIA]$
- (50) : $[VALOR\ UNITÁRIO] = b_0 + b_1*Ln([ÁREA\ TERRENO]) + b_2*[USO] + b_3*Ln([TOPOGRAFIA])$

Observações :

- (a) Regressores testados a um nível de significância de 10,00%
- (b) Critério de identificação de outlier :
Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.
- (c) Teste de normalidade de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 1%
- (d) Teste de auto-correlação de Durbin-Watson, a um nível de significância de 1,0%
- (e) Intervalos de confiança de 80,0% para os valores estimados.

Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

- **VALOR UNITÁRIO**: Valor total dividido pela área de terreno. Dada em Reais por metro quadrado (R\$/m²).

Variáveis Independentes :

- **ÁREA TERRENO** : Área de terreno do imóvel, dada em metros quadrados..
- **USO** : Relativa ao uso mais indicado do imóvel. Variando de 1 a 4..
Classificação :
Residencial inferior = 1; Residencial média = 2; Residencial superior/Comercial = 3; Comercial = 4;
- **TOPOGRAFIA** : Relativa a topografia do imóvel. Variando de 1 a 5..
Classificação :
Active acentuado = 1; Declive acentuado = 2; Active suave = 3; Declive suave = 4; Plano/Semiplano = 5;

Estatísticas Básicas

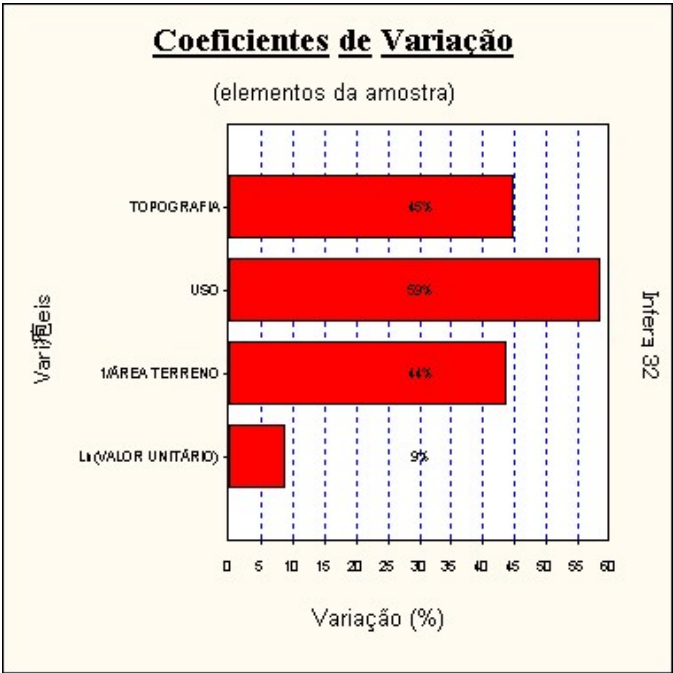
Nº de elementos da amostra : 29
Nº de variáveis independentes : 3
Nº de graus de liberdade : 25
Desvio padrão da regressão : 0,2270



Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Ln(VALEUR UNITÁRIO)	6,1007	0,5450	8,93%
1/ÁREA TERRENO	3,8094x10 ⁻³	1,6696x10 ⁻³	43,83%
USO	1,83	1,0713	58,62%
TOPOGRAFIA	3,38	1,5216	45,03%

Número mínimo de amostragens para 3 variáveis independentes : 24.

Distribuição das Variáveis

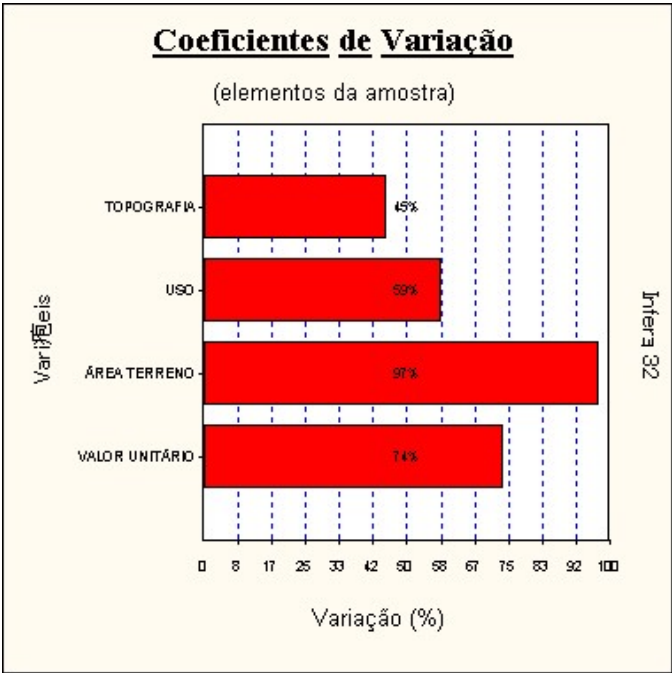


Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

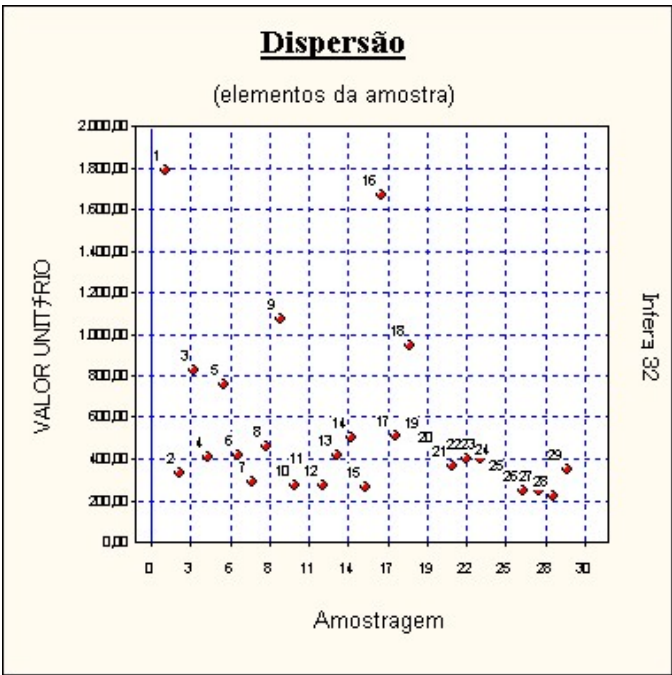
Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coeficiente de variação
VALOR UNITÁRIO	530,39	392,0859	222,22	1787,31	1565,09	73,9243
ÁREA TERRENO	387,76	377,7037	130,00	1731,00	1601,00	97,4069
USO	1,8275	1,0713	1,0000	4,0000	3,0000	58,6208
TOPOGRAFIA	3,3793	1,5216	1,0000	5,0000	4,0000	45,0269



Distribuição das Variáveis não Transformadas



Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média

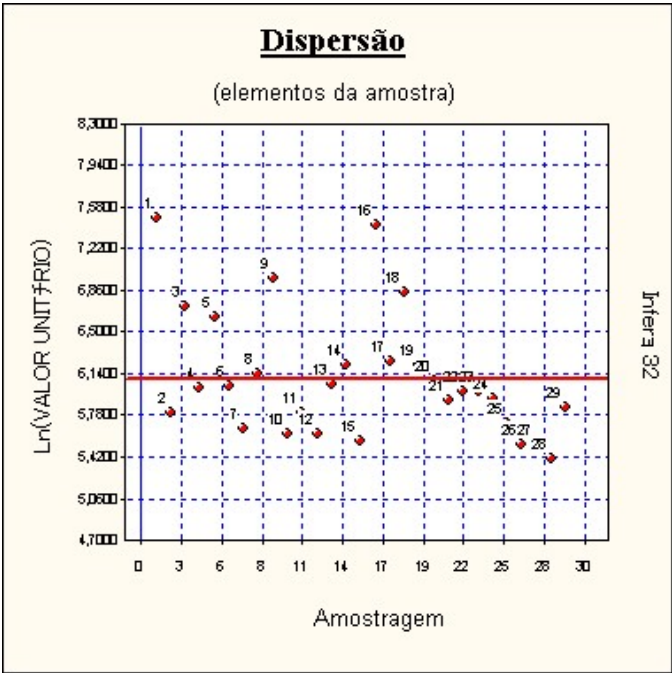


Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável VALOR UNITÁRIO.

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	1.787,31	1.164,91	-622,40	-34,8235 %
2	329,76	430,52	100,76	30,5554 %
3	827,88	895,47	67,59	8,1643 %
4	408,65	321,78	-86,87	-21,2571 %
5	757,58	822,02	64,44	8,5060 %
6	416,67	522,08	105,41	25,2971 %
7	288,46	265,91	-22,55	-7,8178 %
8	463,46	514,67	51,21	11,0486 %
9	1.068,38	1.107,39	39,01	3,6518 %
10	275,00	394,71	119,71	43,5297 %
11	328,96	283,96	-45,00	-13,6799 %
12	275,81	265,80	-10,01	-3,6308 %
13	420,85	328,95	-91,90	-21,8368 %
14	500,00	358,40	-141,60	-28,3191 %
15	261,01	262,36	1,35	0,5160 %
16	1.671,12	1.076,64	-594,48	-35,5737 %
17	512,82	756,51	243,69	47,5195 %
18	945,00	944,33	-0,67	-0,0705 %
19	499,00	709,38	210,38	42,1608 %
20	433,33	448,64	15,31	3,5324 %
21	366,67	312,12	-54,55	-14,8766 %
22	399,70	339,33	-60,37	-15,1051 %
23	400,00	358,81	-41,19	-10,2985 %
24	375,00	394,71	19,71	5,2551 %
25	300,00	326,17	26,17	8,7235 %
26	250,00	269,53	19,53	7,8138 %

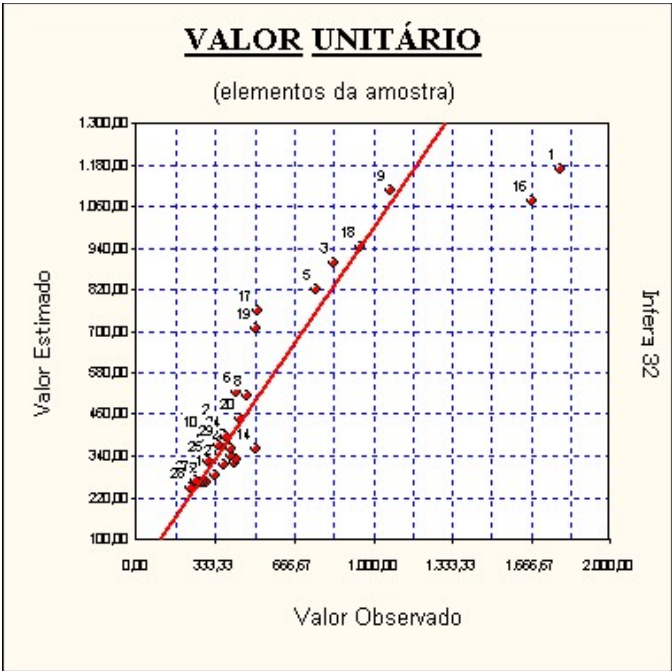


27	250,00	269,53	19,53	7,8138 %
28	222,22	246,02	23,80	10,7093 %
29	346,62	369,50	22,88	6,6008 %

A *variação (%)* é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

As *variações percentuais* são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

Valores Estimados x Valores Observados



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

Modelo da Regressão

$$\ln([\text{VALOR UNITÁRIO}]) = 4,7130 + 70,425 / [\text{ÁREA TERRENO}] + 0,4362 \times [\text{USO}] + 0,09536 \times [\text{TOPOGRAFIA}]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{VALOR UNITÁRIO}] = \text{Exp}(4,7130 + 70,425 / [\text{ÁREA TERRENO}] + 0,4362 \times [\text{USO}] + 0,09536 \times [\text{TOPOGRAFIA}])$$



Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
ÁREA TERRENO	b1 = 70,4245	31,5234	28,9288	111,9203
USO	b2 = 0,4361	0,0526	0,3667	0,5055
TOPOGRAFIA	b3 = 0,0953	0,0342	0,0502	0,1404

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) : 0,9193
Valor t calculado : 11,68
Valor t tabelado (t crítico) : 2,787 (para o nível de significância de 1,00 %)
Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,8451
Coeficiente r² ajustado : 0,8265

Classificação : Correlação Fortíssima

Tabela de Somatórios

	1	VALOR UNITÁRIO	ÁREA TERRENO	USO	TOPOGRAFIA
VALOR UNITÁRIO	176,9206	1087,6612	0,6643	337,7660	612,7180
ÁREA TERRENO	0,1104	0,6643	4,9889x10 ⁻⁴	0,1740	0,3421
USO	53,0000	337,7660	0,1740	129,0000	204,0000
TOPOGRAFIA	98,0000	612,7180	0,3421	204,0000	396,0000

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	7,0307	3	2,3435	45,47
Residual	1,2885	25	0,0515	
Total	8,3192	28	0,2971	

F Calculado : 45,47
F Tabelado : 4,675 (para o nível de significância de 1,000 %)

Significância do modelo igual a 2,9x10⁻⁸%

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



Correlações Parciais

	VALOR UNITÁRIO	ÁREA TERRENO	USO	TOPOGRAFIA
VALOR UNITÁRIO	1,0000	-0,3780	0,8824	0,6394
ÁREA TERRENO	-0,3780	1,0000	-0,5567	-0,4378
USO	0,8824	-0,5567	1,0000	0,5454
TOPOGRAFIA	0,6394	-0,4378	0,5454	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t :

	VALOR UNITÁRIO	ÁREA TERRENO	USO	TOPOGRAFIA
VALOR UNITÁRIO	∞	-2,042	9,377	4,158
ÁREA TERRENO	-2,042	∞	-3,350	-2,434
USO	9,377	-3,350	∞	3,254
TOPOGRAFIA	4,158	-2,434	3,254	∞

Valor t tabelado (t crítico) : 2,787 (para o nível de significância de 1,00 %)

As variáveis independentes USO e TOPOGRAFIA são fortemente correlacionadas. O modelo pode apresentar multicolinearidade.

Obs.: a correlação elevada entre as duas citadas variáveis foi analisada e verificou-se que está relacionada a melhor localização (comercial), onde há somente terrenos planos. Conforme descrito no Anexo A da ABNT NBR 14.653-2, item A.2.1.5.4: Nos casos em que o imóvel avaliando segue os padrões do modelo, a existência de multicolinearidade pode ser negligenciada. Como os imóveis avaliados não estão no uso comercial a multicolinearidade pode ser negligenciada, neste caso.

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 10,00%)

Coefficiente t de Student : t(crítico) = 1,7081

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
ÁREA TERRENO	b1	2,741	1,1%	Sim
USO	b2	10,89	5,6x10 ⁻⁹ %	Sim
TOPOGRAFIA	b3	3,382	0,24%	Sim

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



Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 10,00%)

Coeficiente t de Student : t(critico) = 1,3163

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância
ÁREA TERRENO	b1	2,234	1,7%
USO	b2	8,277	6,3x10 ⁻⁷ %
TOPOGRAFIA	b3	2,782	0,5%

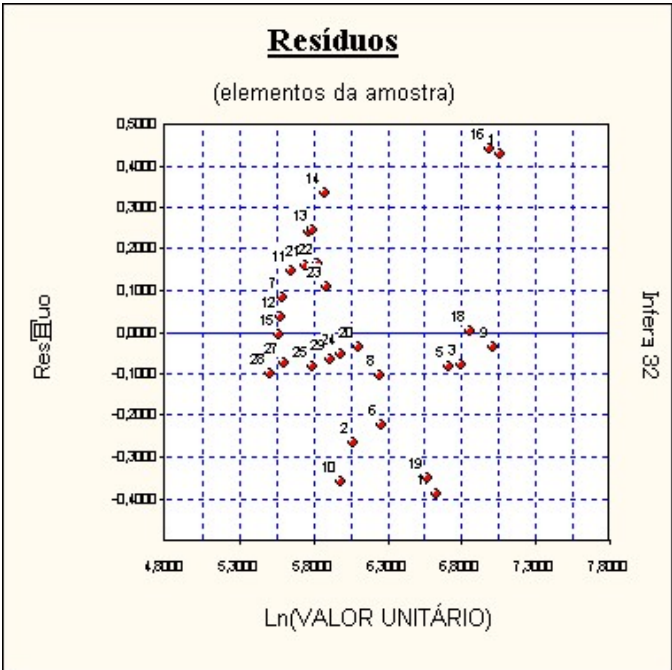
Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente Ln([VALOR UNITÁRIO]).

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	7,4884	7,0603	0,4280	1,8855	2,0845	0,1832
2	5,7983	6,0649	-0,2666	-1,1744	-1,2121	0,0710
3	6,7188	6,7973	-0,0784	-0,3456	-0,3723	6,1592x10 ⁻³
4	6,0128	5,7738	0,2389	1,0526	1,0854	0,0571
5	6,6301	6,7117	-0,0816	-0,3595	-0,3772	6,6643x10 ⁻³
6	6,0322	6,2578	-0,2255	-0,9933	-1,0414	0,0508
7	5,6645	5,5831	0,0814	0,3585	0,3827	6,6264x10 ⁻³
8	6,1387	6,2435	-0,1047	-0,4616	-0,4853	0,0109
9	6,9738	7,0097	-0,0358	-0,1579	-0,1761	1,2864x10 ⁻³
10	5,6167	5,9781	-0,3613	-1,5917	-1,7636	0,1305
11	5,7959	5,6488	0,1471	0,6479	0,6717	0,0216
12	5,6197	5,5827	0,0369	0,1629	0,1714	1,3677x10 ⁻³
13	6,0422	5,7959	0,2463	1,0851	1,1632	0,0606
14	6,2146	5,8816	0,3329	1,4665	1,6849	0,1108
15	5,5645	5,5697	-5,1469x10 ⁻³	-0,0226	-0,0239	2,6491x10 ⁻⁵
16	7,4212	6,9816	0,4396	1,9365	2,1821	0,1932
17	6,2399	6,6287	-0,3887	-1,7125	-1,7868	0,1511
18	6,8511	6,8504	7,0508x10 ⁻⁴	3,1057x10 ⁻³	3,4625x10 ⁻³	4,9715x10 ⁻⁷
19	6,2126	6,5643	-0,3517	-1,5495	-1,7889	0,1237
20	6,0714	6,1062	-0,0347	-0,1529	-0,1564	1,2050x10 ⁻³
21	5,9044	5,7433	0,1610	0,7094	0,8349	0,0259
22	5,9907	5,8269	0,1637	0,7212	0,7564	0,0268
23	5,9914	5,8827	0,1086	0,4787	0,5049	0,0118
24	5,9269	5,9781	-0,0512	-0,2255	-0,2499	2,6231x10 ⁻³
25	5,7037	5,7874	-0,0836	-0,3683	-0,3805	6,9952x10 ⁻³
26	5,5214	5,5966	-0,0752	-0,3313	-0,3537	5,6604x10 ⁻³
27	5,5214	5,5966	-0,0752	-0,3313	-0,3537	5,6604x10 ⁻³
28	5,4036	5,5054	-0,1017	-0,4481	-0,4858	0,0103
29	5,8482	5,9121	-0,0639	-0,2815	-0,3223	4,0858x10 ⁻³



Resíduos x Valor Estimado



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

Gráfico de Resíduos Quadráticos

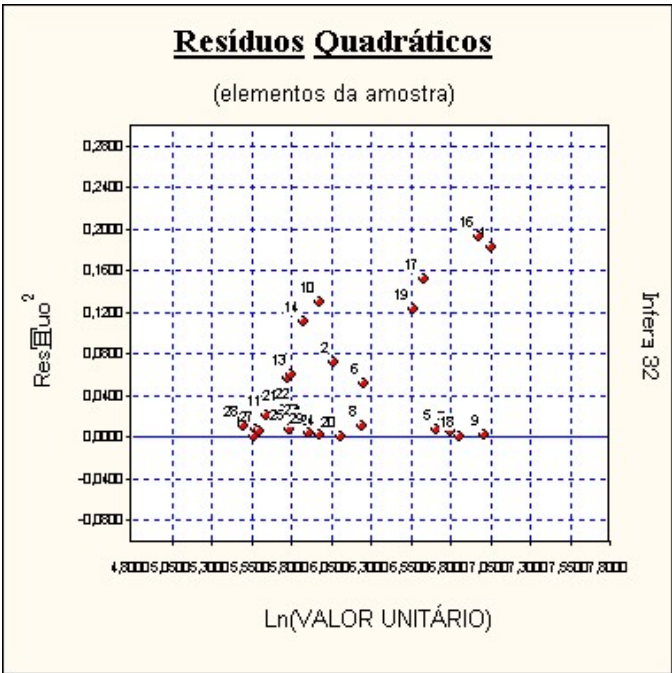


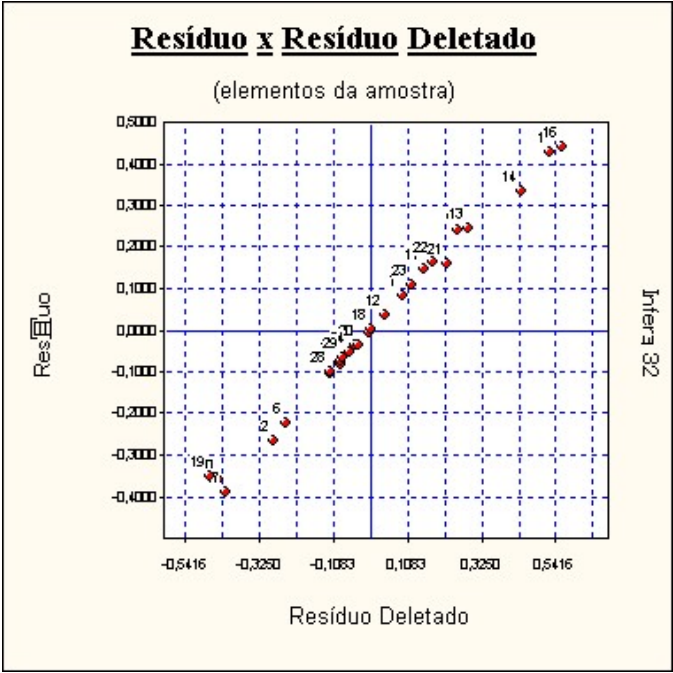
Tabela de Resíduos Deletados

Resíduos deletados da variável dependente Ln([VALOR UNITÁRIO]).

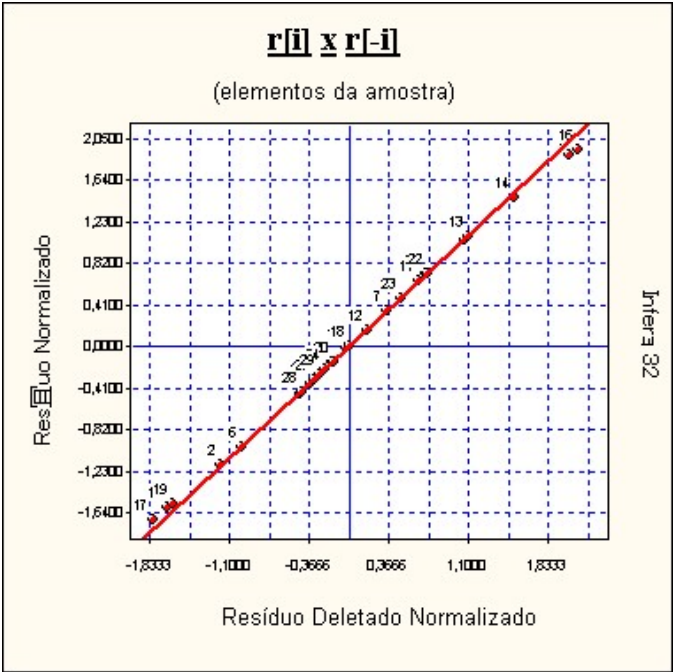
Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	0,5232	0,0443	2,0325	2,2470
2	-0,2840	0,0505	-1,1860	-1,2241
3	-0,0910	0,0533	-0,3396	-0,3658
4	0,2540	0,0511	1,0565	1,0894
5	-0,0898	0,0533	-0,3533	-0,3706
6	-0,2478	0,0513	-0,9950	-1,0432
7	0,0927	0,0533	0,3523	0,3760
8	-0,1158	0,0531	-0,4544	-0,4778
9	-0,0446	0,0536	-0,1548	-0,1727
10	-0,4436	0,0470	-1,6667	-1,8466
11	0,1580	0,0527	0,6406	0,6641
12	0,0409	0,0536	0,1597	0,1680
13	0,2830	0,0507	1,0932	1,1719
14	0,4395	0,0475	1,5261	1,7534
15	-5,7611x10 ⁻³	0,0536	-0,0222	-0,0235
16	0,5582	0,0434	2,1088	2,3763
17	-0,4232	0,0468	-1,7965	-1,8745
18	8,7643x10 ⁻⁴	0,0536	3,0429x10 ⁻³	3,3926x10 ⁻³
19	-0,4689	0,0468	-1,6258	-1,8770
20	-0,0363	0,0536	-0,1498	-0,1533
21	0,2230	0,0521	0,7050	0,8297
22	0,1801	0,0524	0,7149	0,7498
23	0,1209	0,0531	0,4714	0,4972
24	-0,0628	0,0535	-0,2213	-0,2452
25	-0,0892	0,0533	-0,3620	-0,3739
26	-0,0857	0,0534	-0,3255	-0,3474
27	-0,0857	0,0534	-0,3255	-0,3474
28	-0,1195	0,0531	-0,4411	-0,4783
29	-0,0838	0,0534	-0,2764	-0,3165



Resíduo x Resíduo Deletado



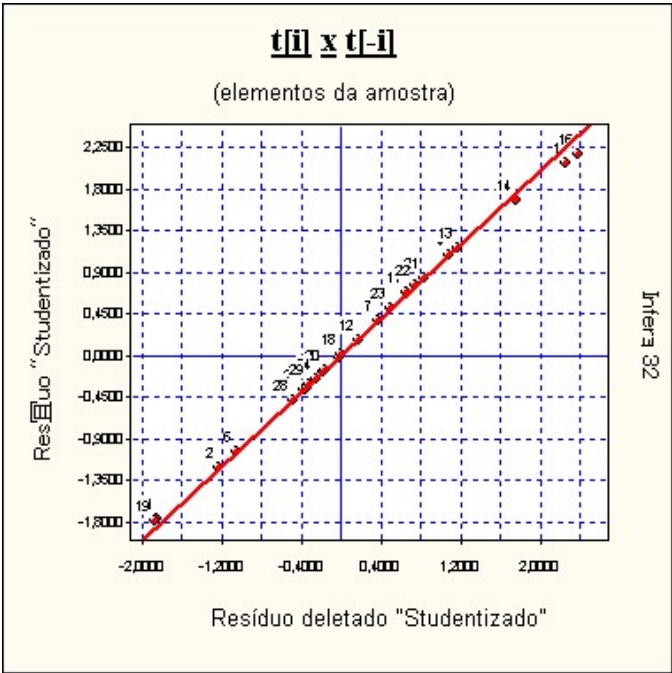
Resíduos Deletados Normalizados



As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.



Resíduos Deletados Studentizados



As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

Estatística dos Resíduos

Número de elementos: 29
Graus de liberdade: 28
Valor médio : -3,4395x10⁻¹⁹
Variância : 0,0444
Desvio padrão: 0,2107
Desvio médio: 0,1645
Variância (não tendenciosa): 0,0515
Desvio padrão (não tend.): 0,2270
Valor mínimo : -0,3887
Valor máximo : 0,4396
Amplitude : 0,8284
Número de classes: 5
Intervalo de classes: 0,1656

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : -3,4395x10⁻¹⁹
Momento central de 2ª ordem : 0,0444
Momento central de 3ª ordem : 1,9823x10⁻³
Momento central de 4ª ordem : 6,8356x10⁻⁵

Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	0,2116	0	0
Curtose	-2,9653	0	Indefinido

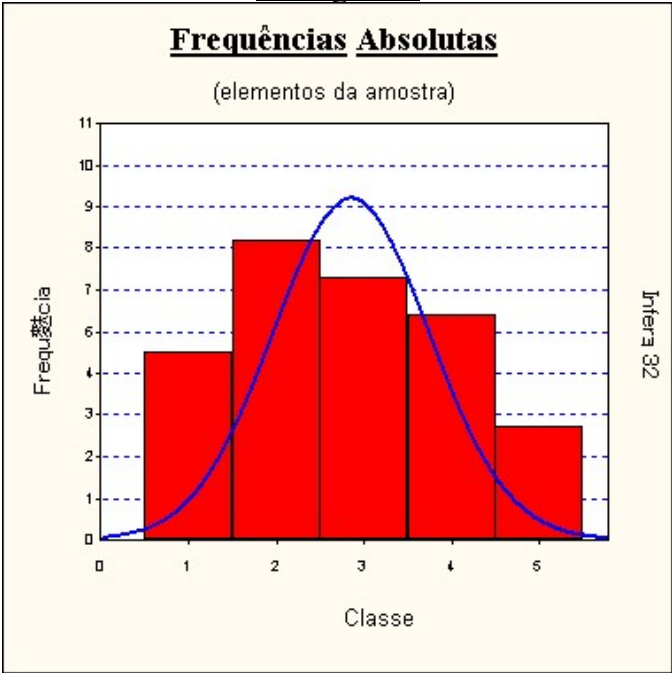
Distribuição assimétrica à direita e platicúrtica.



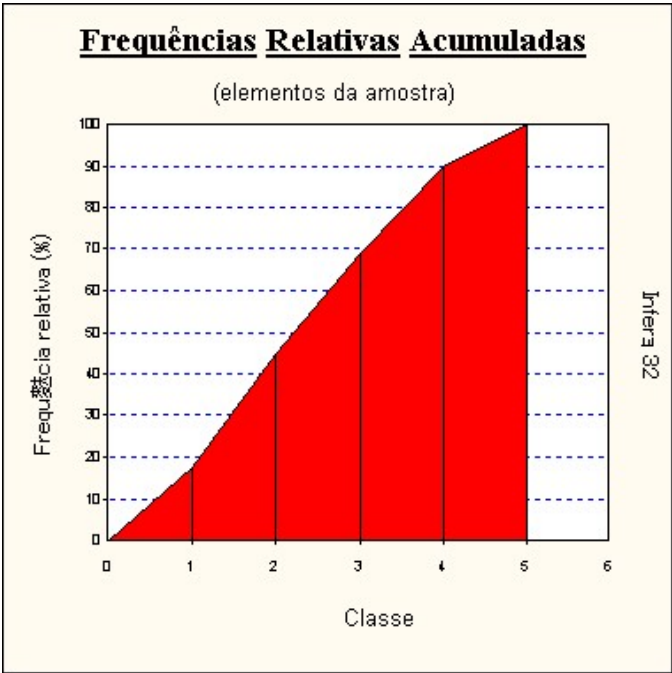
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-0,3887	-0,2231	5	17,24	-0,3188
2	-0,2231	-0,0574	8	27,59	-0,0830
3	-0,0574	0,1082	7	24,14	-1,1219x10 ⁻³
4	0,1082	0,2739	6	20,69	0,1776
5	0,2739	0,4396	3	10,34	0,4002

Histograma



Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas

Todas as amostragens foram utilizadas.

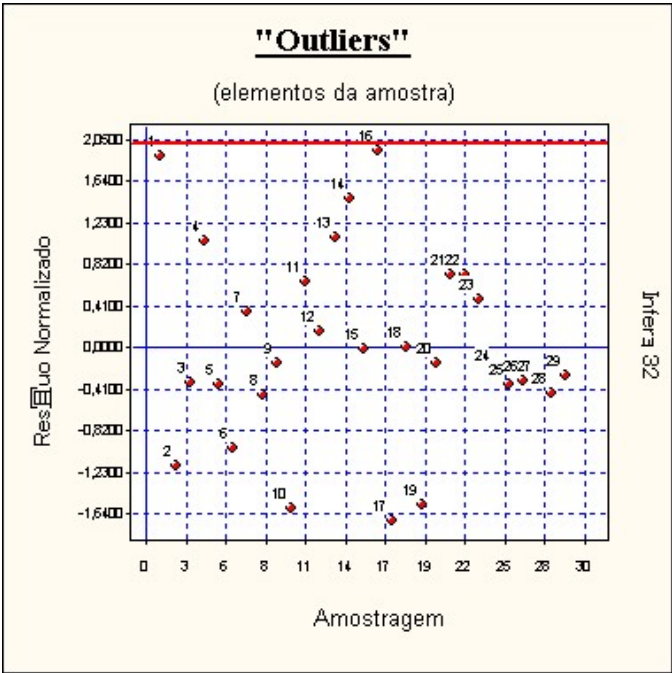
Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier :
Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

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



Gráfico de Indicação de Outliers



Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado : 6,493 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,2414	0,1818	Sim
2	0,0239	0,0612	Sim
3	5,5435x10 ⁻³	0,1379	Sim
4	0,0186	0,0594	Sim
5	3,5736x10 ⁻³	0,0912	Sim
6	0,0268	0,0902	Sim
7	5,1011x10 ⁻³	0,1222	Sim
8	6,2185x10 ⁻³	0,0955	Sim
9	1,8917x10 ⁻³	0,1959	Sim
10	0,1769	0,1853	Sim
11	8,4182x10 ⁻³	0,0694	Sim
12	7,9058x10 ⁻⁴	0,0971	Sim
13	0,0504	0,1297	Sim
14	0,2271	0,2424	Sim
15	1,7161x10 ⁻⁵	0,1066	Sim
16	0,3212	0,2124	Sim
17	0,0707	0,0814	Sim
18	7,2838x10 ⁻⁷	0,1954	Sim
19	0,2663	0,2497	Sim
20	2,8710x10 ⁻⁴	0,0448	Sim
21	0,0670	0,2779	Sim
22	0,0142	0,0908	Sim
23	7,1795x10 ⁻³	0,1012	Sim
24	3,5548x10 ⁻³	0,1853	Sim
25	2,4199x10 ⁻³	0,0626	Sim
26	4,3616x10 ⁻³	0,1223	Sim

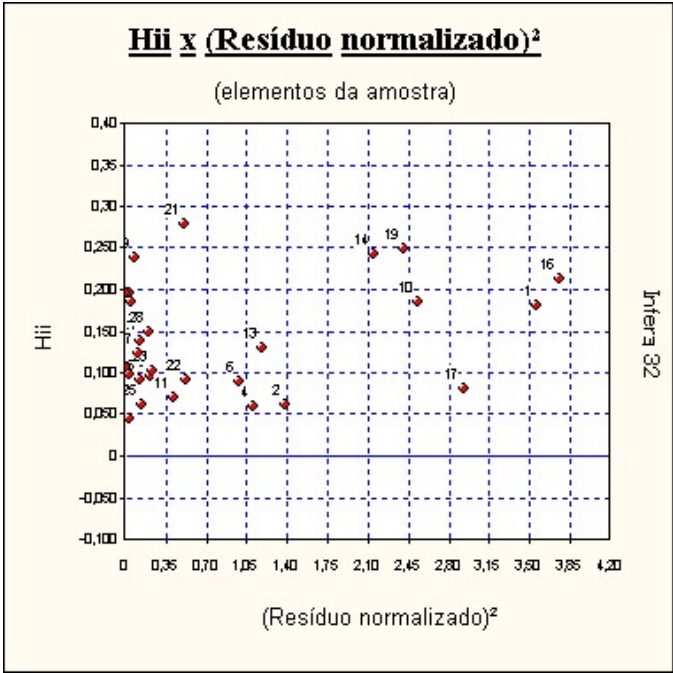


27	4,3616x10 ⁻³	0,1223	Sim
28	0,0103	0,1493	Sim
29	8,0859x10 ⁻³	0,2373	Sim

(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.
Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

(**) Hii são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distância de Mahalanobis e medem a distância da observação para o conjunto das demais observações.

Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



Pontos no canto inferior direito podem ser "outliers".
Pontos no canto superior esquerdo podem possuir alta influência no resultado da regressão.

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	68,97 %
-1,64; +1,64	89,9 %	89,66 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Amostr.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
17	-0,3887	0,0434	0,0345	0,0434	8,9183x10 ⁻³
10	-0,3613	0,0557	0,0690	0,0212	0,0132
19	-0,3517	0,0606	0,1034	8,3384x10 ⁻³	0,0428



2	-0,2666	0,1201	0,1379	0,0166	0,0178
6	-0,2255	0,1603	0,1724	0,0223	0,0121
8	-0,1047	0,322	0,2069	0,1497	0,1152
28	-0,1017	0,327	0,2414	0,1201	0,0856
25	-0,0836	0,356	0,2759	0,1149	0,0804
5	-0,0816	0,360	0,3103	0,0837	0,0492
3	-0,0784	0,365	0,3448	0,0544	0,0199
26	-0,0752	0,370	0,3793	0,0253	9,1363x10 ⁻³
27	-0,0752	0,370	0,4138	9,1363x10 ⁻³	0,0436
29	-0,0639	0,389	0,4483	0,0246	0,0591
24	-0,0512	0,411	0,4828	0,0375	0,0720
9	-0,0358	0,437	0,5172	0,0455	0,0800
20	-0,0347	0,439	0,5517	0,0780	0,1124
15	-5,1469x10 ⁻³	0,491	0,5862	0,0607	0,0952
18	7,0508x10 ⁻⁴	0,501	0,6207	0,0849	0,1194
12	0,0369	0,565	0,6552	0,0559	0,0904
7	0,0814	0,640	0,6897	0,0151	0,0496
23	0,1086	0,684	0,7241	5,7247x10 ⁻³	0,0402
11	0,1471	0,741	0,7586	0,0173	0,0171
21	0,1610	0,761	0,7931	2,3591x10 ⁻³	0,0321
22	0,1637	0,765	0,8276	0,0284	0,0629
4	0,2389	0,854	0,8621	0,0261	8,3197x10 ⁻³
13	0,2463	0,861	0,8966	9,8667x10 ⁻⁴	0,0354
14	0,3329	0,929	0,9310	0,0321	2,2865x10 ⁻³
1	0,4280	0,970	0,9655	0,0392	4,8038x10 ⁻³
16	0,4396	0,974	1,0000	8,0813x10 ⁻³	0,0264

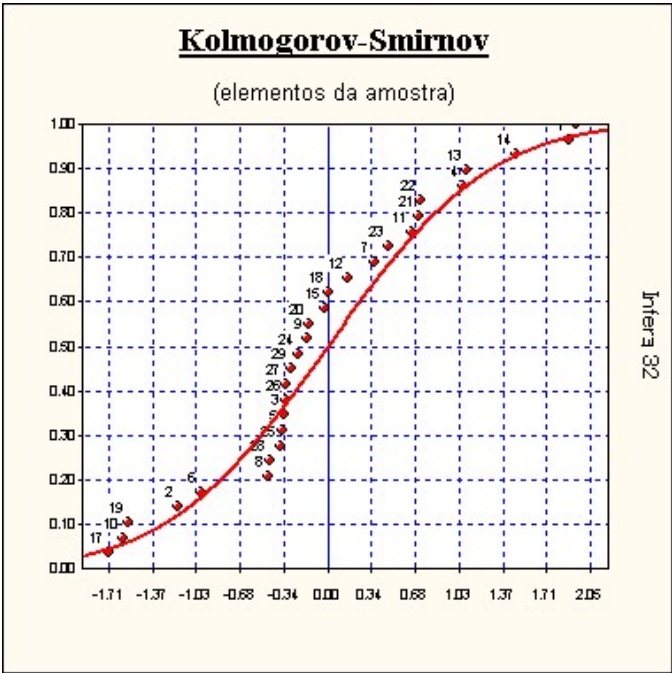
Maior diferença obtida : 0,1497
 Valor crítico : 0,3386 (para o nível de significância de 1 %)

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 1 %, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade.
 Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau III.

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



Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 12
Número de elementos negativos . : 17
Número de sequências : 14
Média da distribuição de sinais : 14,5
Desvio padrão : 2,693

Teste de Sequências
(desvios em torno da média) :

Limite inferior : -0,2220
Limite superior . : -0,6123
Intervalo para a normalidade : [-2,3268 , 2,3268] (para o nível de significância de 1%)

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

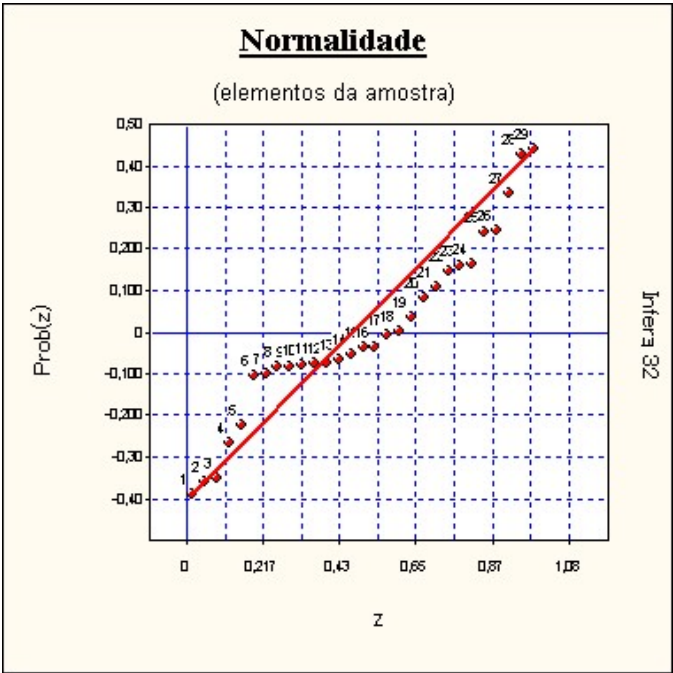
Teste de Sinais
(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,9285
Valor z (crítico) : 2,3268 (para o nível de significância de 1%)

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



Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,1334
(nível de significância de 1,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 1,01
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 2,99

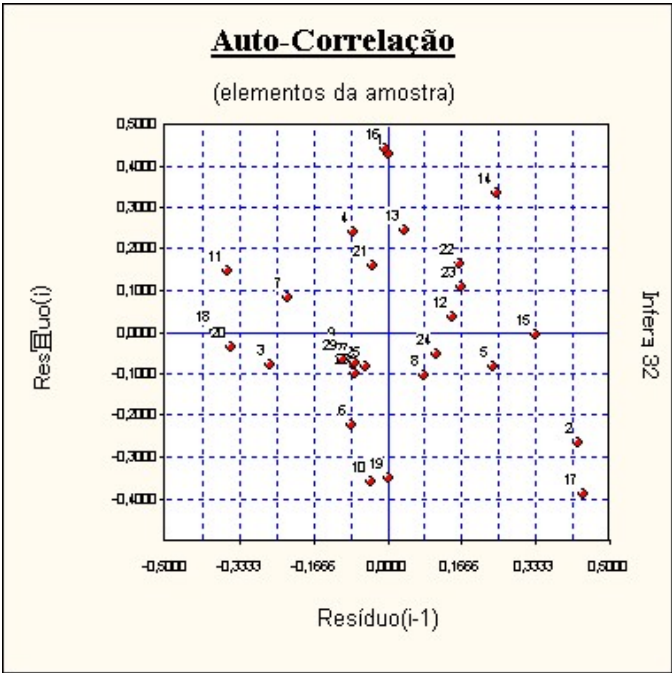
Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,42 4-DU = 2,58

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

A autocorrelação (ou auto-regressão) 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.



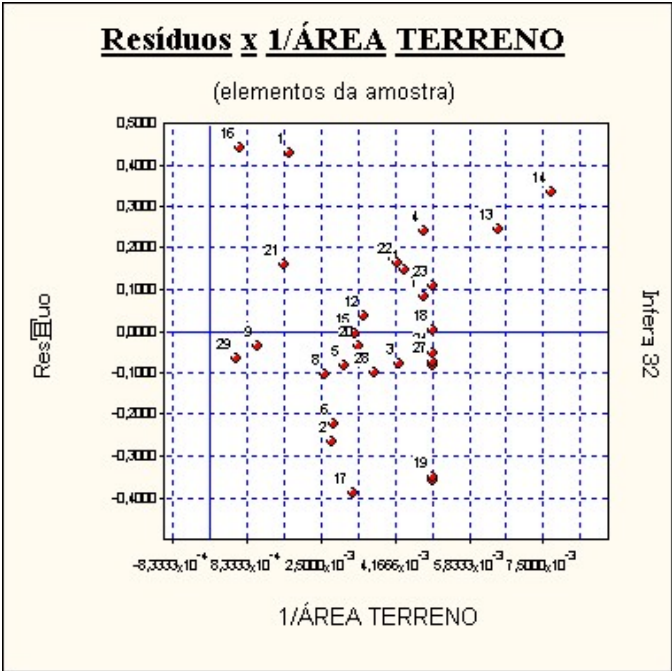
Gráfico de Auto-Correlação

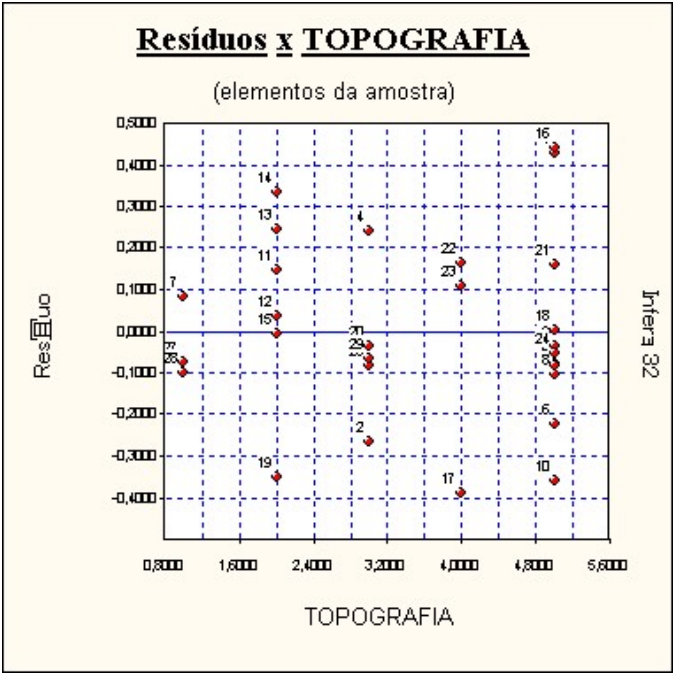
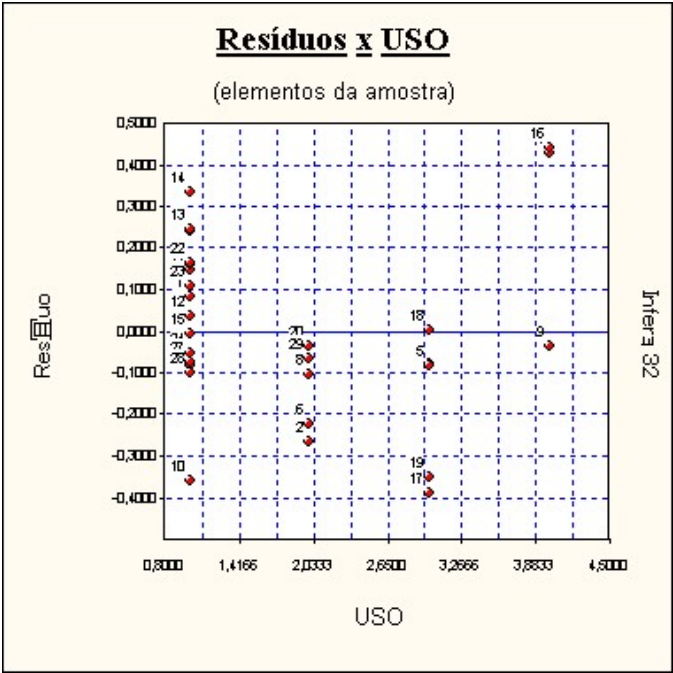


Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de auto-correlação.

Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade :





Resíduos x Variáveis Omitidas

Não existem informações neste item do relatório.

Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
ÁREA TERRENO	130,00	1.731,00	601,79
USO	Residencial inferior	Comercial	Residencial inferior
TOPOGRAFIA	Aclive acentuado	Plano/Semiplano	Aclive acentuado

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

Formação dos Valores

Variáveis independentes :

- ÁREA TERRENO = 601,79
- USO = Residencial inferior
- TOPOGRAFIA = Aclive acentuado

Estima-se VALOR UNITÁRIO do Lote = 213,07

O modelo utilizado foi :

[VALOR UNITÁRIO] = Exp(4,7130 + 70,425 /[ÁREA TERRENO] + 0,4362 x [USO] + 0,09536 x [TOPOGRAFIA])

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

Mínimo : 179,77
Máximo : 252,53

O valor estimado não pode extrapolar mais do que 100,0% do seu limite amostral superior, nem pode ser inferior a 100,0% do limite amostral inferior.

Os valores amostrais mínimo e máximo para a variável dependente são : 222,22 e 1.787,31.

Para uma área de 601,79, teremos :
valor obtido = 128.220,62
valor mínimo = 108.184,68
valor máximo = 151.967,23



Avaliação da Extrapolação

Extrapolação dos limites amostrais para as características do imóvel avaliando

Variável	Limite inferior	Limite superior	Valor no ponto de avaliação	Varição em relação ao limite	Aprovada (*)
ÁREA TERRENO	130,00	1.731,00	601,79	Dentro do intervalo	Aprovada
USO	Residencial inferior	Comercial	Residencial inferior	Dentro do intervalo	Aprovada
TOPOGRAFIA	Active acentuado	Plano/Semiplano	Active acentuado	Dentro do intervalo	Aprovada

* Nenhuma variação é admitida além dos limites amostrais para as variáveis independentes. Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais

Variável	Valor estimado no limite inferior	Valor estimado no limite superior	Valor estimado no ponto de avaliação	Maior variação
ÁREA TERRENO	325,81	197,41	213,07	Dentro do intervalo
USO	213,07	788,48	213,07	Dentro do intervalo
TOPOGRAFIA	213,07	312,01	213,07	Dentro do intervalo

Variável	Aprovada (**)
ÁREA TERRENO	Aprovada
USO	Aprovada
TOPOGRAFIA	Aprovada

** Nenhuma variação é admitida além dos limites amostrais para o valor estimado. Nenhuma variável pode extrapolar o limite amostral. Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

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 (%)
ÁREA TERRENO	194,90	232,93	38,03	17,78
USO	201,18	225,66	24,48	11,47
TOPOGRAFIA	191,37	237,22	45,84	21,39
E(V valor Unitário)	151,08	300,48	149,40	66,17
Valor Estimado	179,77	252,53	72,75	33,66

Amplitude do intervalo de confiança : até 30,0% em torno do valor central da estimativa.

Segundo os criterios da NBR 14653-2 Regressão Grau III:
O valor esperado possui uma amplitude no intervalo de confiança superior a 30,0% em torno do valor central da estimativa.
O E(V valor Unitário) possui uma amplitude no intervalo de confiança superior a 30,0% em torno do valor central da estimativa.



Variação da Função Estimativa

Variação da variável dependente (VALOR UNITÁRIO) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

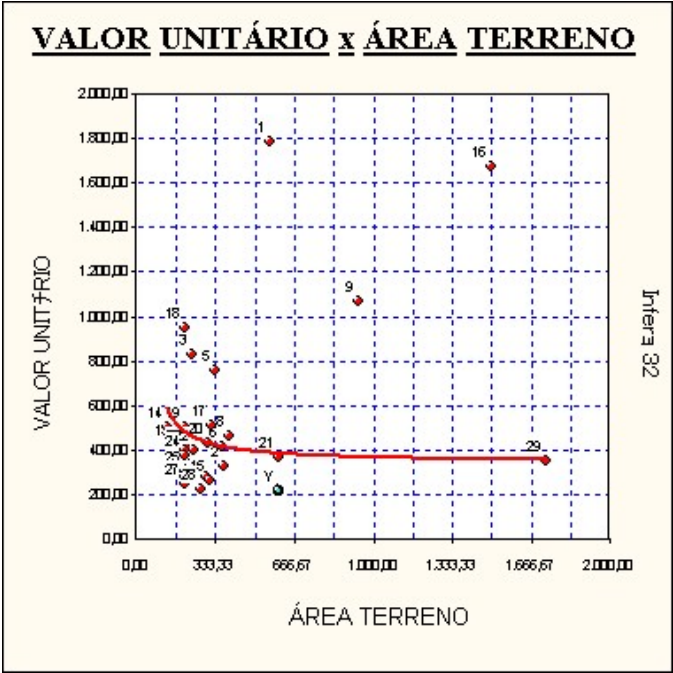
Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
ÁREA TERRENO	-0,0414	-0,1170%
USO	92,9323	0,4362%
TOPOGRAFIA	20,3182	0,0954%

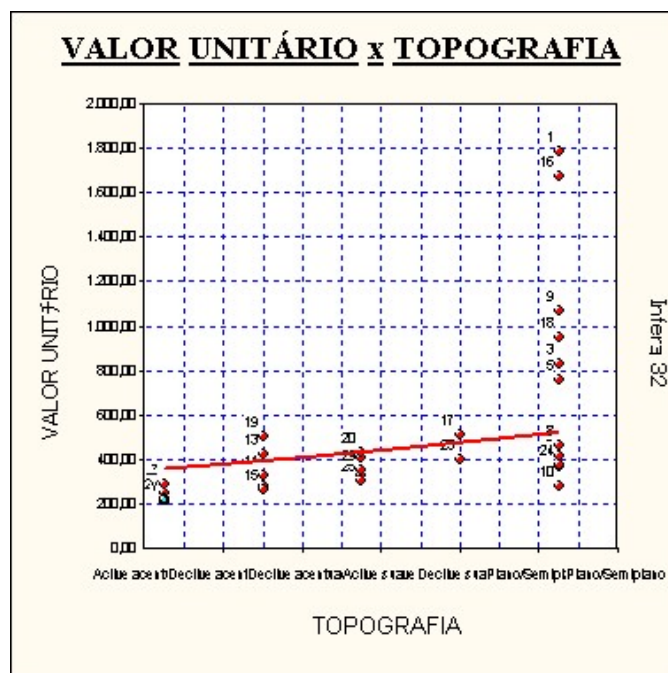
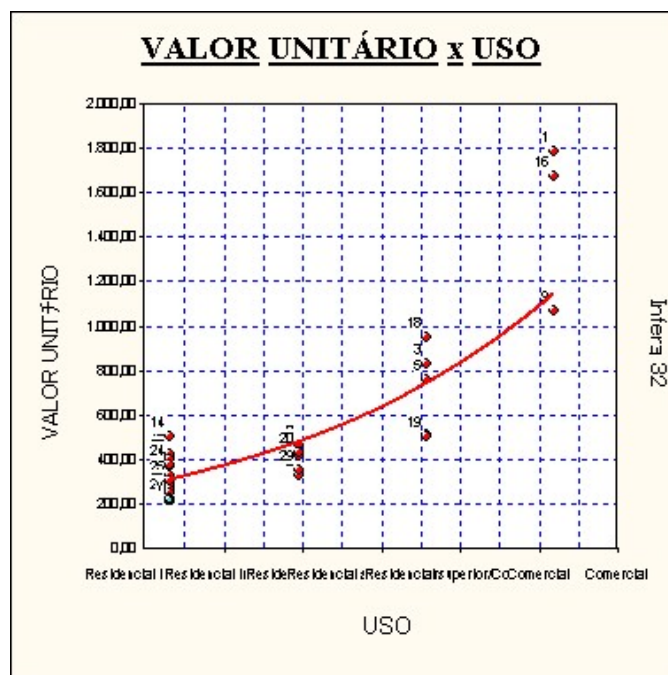
(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.
(**) variação percentual da variável dependente correspondente a uma variação de 1% na variável independente.

Gráficos da Regressão (2D)

Calculados no ponto médio da amostra, para :

- ÁREA TERRENO = 262,5073
- USO = 1,8275
- TOPOGRAFIA = 3,3793



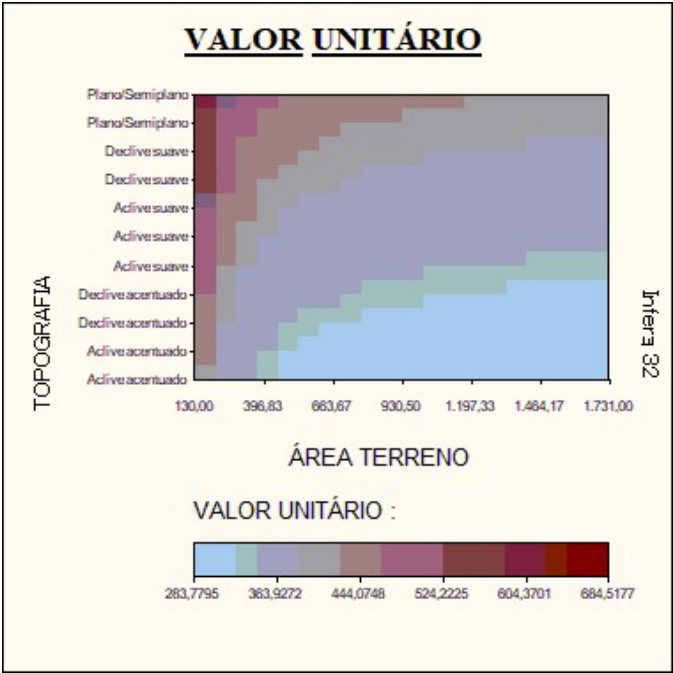
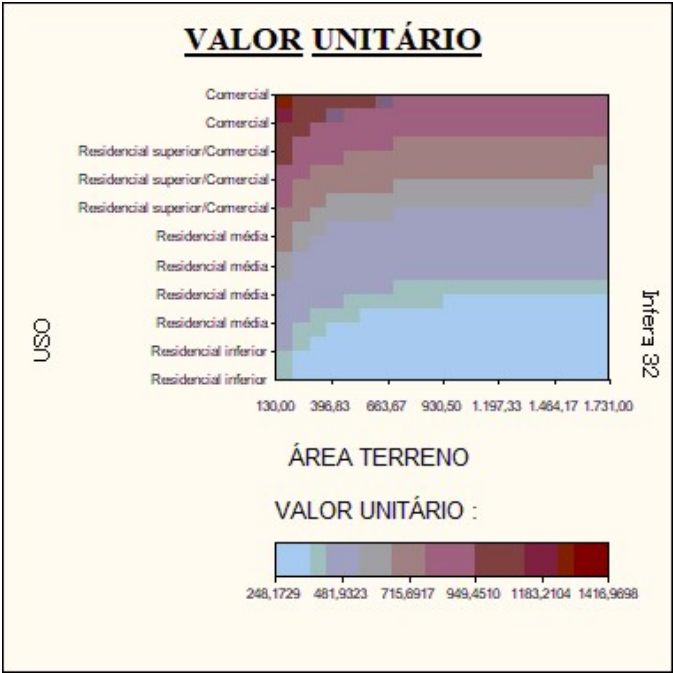


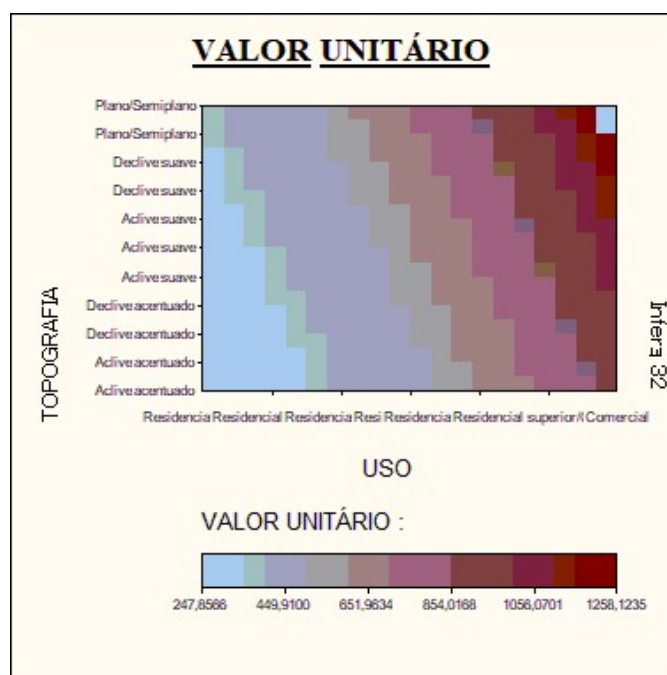
Curvas de Nível

Calculados no ponto médio da amostra, para :

- ÁREA TERRENO = 262,5073
- USO = 1,8275
- TOPOGRAFIA = 3,3793







Gráficos da Regressão (3D)

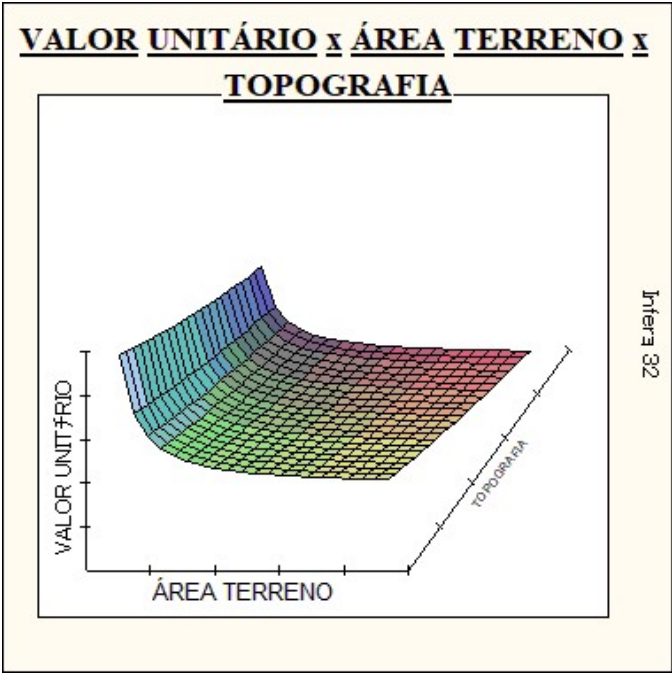
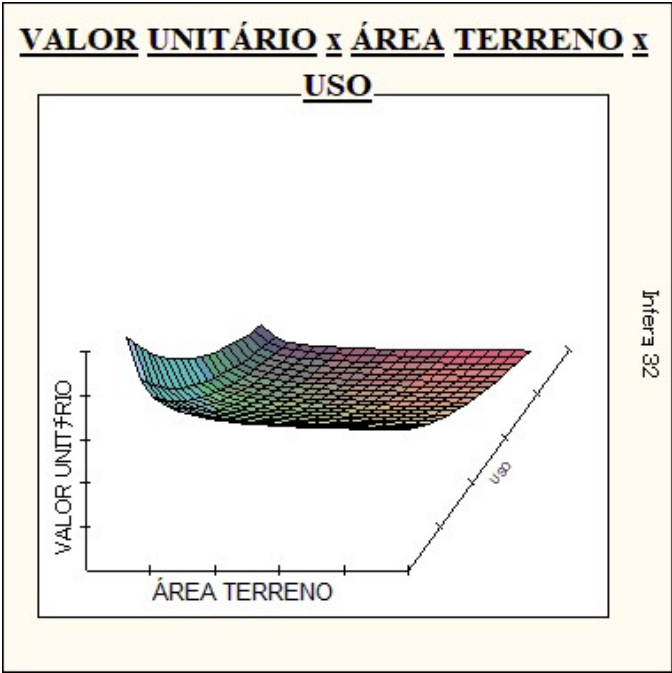
Calculados no ponto médio da amostra, para :

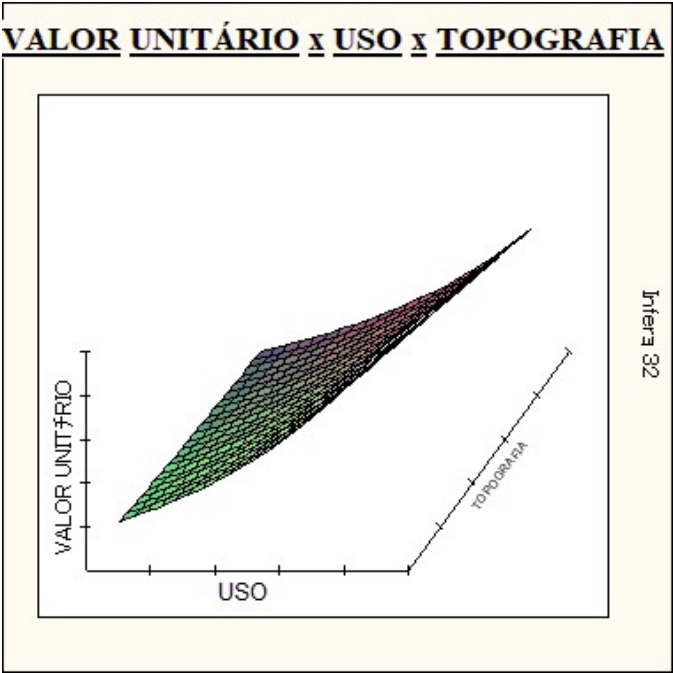
- ÁREA TERRENO = 262,5073
- USO = 1,8275
- TOPOGRAFIA = 3,3793

Limites dos eixos dos gráficos :

- VALOR UNITÁRIO : [222,2200 ; 1787,3100]
- ÁREA TERRENO : [130,0000 ; 1731,0000]
- USO : [1,0000 ; 4,0000]
- TOPOGRAFIA : [1,0000 ; 5,0000]





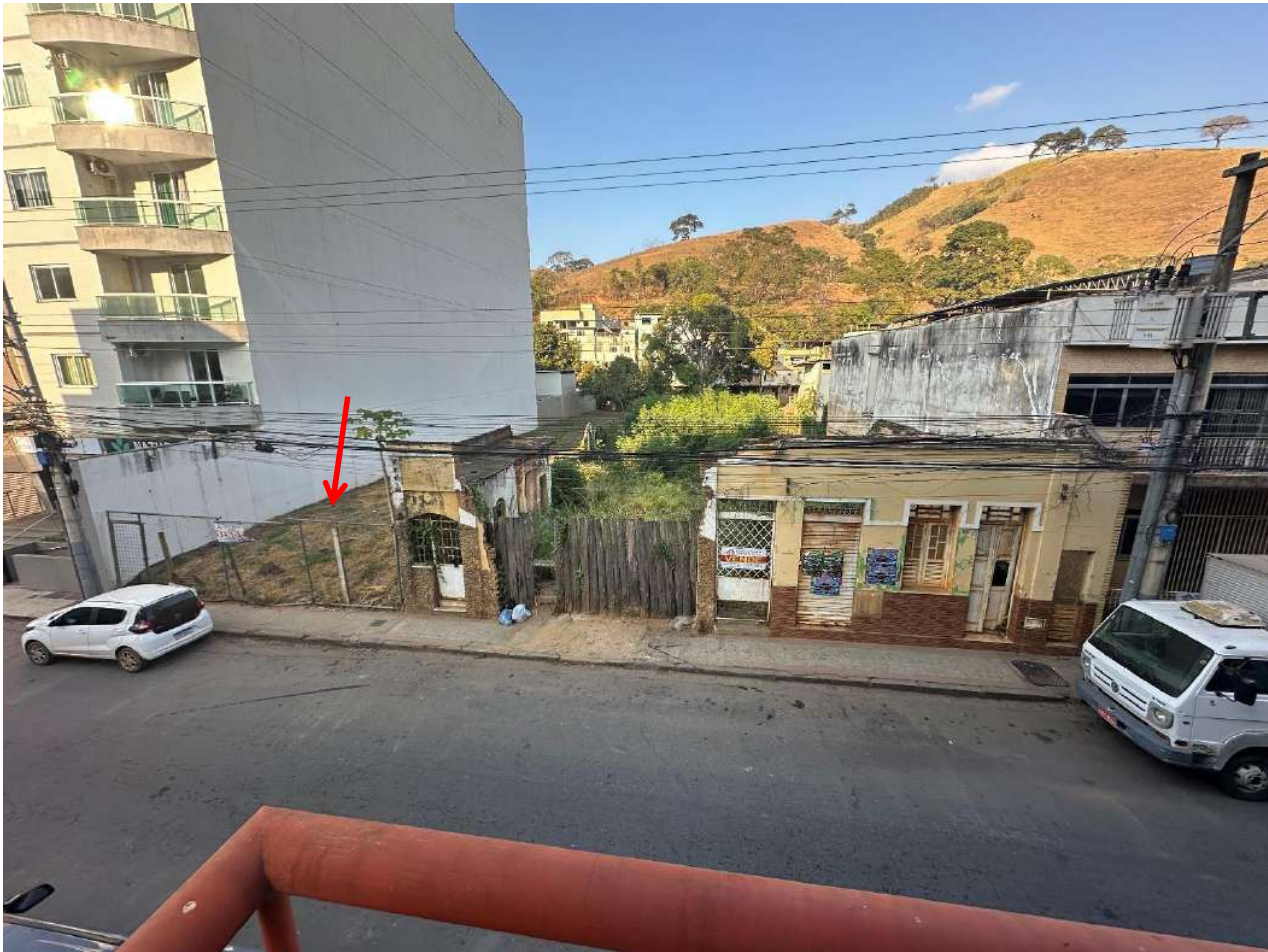


Anexo 3

Elementos da amostra de terreno



Evento de Mercado	1
Referência da localização	Rua Pedro de Oliveira, do lado direito do nº 333
Bairro/Município	Centro/Carangola
Data da coleta	19/07/2024
Tipo de negociação	Oferta
Informante	Costa Rios Imóveis - (32) 99950-5127
Área de terreno	559,50 m²
Valor total	R\$ 1.000.000,00
Características	Plano.
Link	https://www.costariosimoveis.com.br/imovel/1923804/lote-venda-carangola-mg-centro



Evento de Mercado	2
Referência da localização	Rua Mario Dutra Petterson
Bairro/Município	Ouro Verde/Carangola
Dada da coleta	19/07/2024
Tipo de negociação	Oferta
Informante	Costa Rios Imóveis - (32) 99950-5127
Área de terreno	363,90 m²
Valor total	R\$ 120.000,00
Características	Aclive suave.
Link	https://www.costariosimoveis.com.br/imovel/1923832/lote-venda-carangola-mg-ouro-verde



Evento de Mercado	3
Referência da localização	Rua Vitória Haddad
Bairro/Município	Chevrând/Carangola
Dada da coleta	19/07/2024
Tipo de negociação	Oferta
Informante	Maurício Gomide Imóveis - (32) 98879-1288
Área de terreno	235,54 m²
Valor total	R\$ 195.000,00
Características	Plano/Semiplano.
Link	https://mauriciogomideimoveis.com.br/imovel/vende-se-lote-rua-victoria-haddad-chevrând/



Evento de Mercado	4
Referência da localização	Rua Carlos Hosken, lado direito do nº 109
Bairro/Município	Eldorado/Carangola
Dada da coleta	19/07/2024
Tipo de negociação	Oferta
Informante	Maurício Gomide Imóveis - (32) 98879-1288
Área de terreno	208,00 m²
Valor total	R\$ 85.000,00
Características	Active suave.
Link	https://mauriciogomideimoveis.com.br/imovel/vende-se-lote-localizado-na-rua-carlos-hosken-eldorado/



Evento de Mercado	5
Referência da localização	Av. Dr. Nolasco, nº 79
Bairro/Município	Coroado/Carangola
Data da coleta	19/07/2024
Tipo de negociação	Oferta
Informante	Maurício Gomide Imóveis - (32) 98879-1288
Área de terreno	330,00 m²
Valor total	R\$ 250.000,00
Características	Plano
Link	https://mauriciogomideimoveis.com.br/imovel/vende-se-lote-localizado-na-av-dr-nolasco-n-79-coroado/



Evento de Mercado	6
Referência da localização	Rua Roseni de Oliviera Lopes (Lote 30/Quadra G)
Bairro/Município	Bela Vista/Carangola
Dada da coleta	19/07/2024
Tipo de negociação	Oferta
Informante	Maurício Gomide Imóveis - (32) 98879-1288
Área de terreno	360,00 m²
Valor total	R\$ 150.000,00
Características	Plano/semiplano.
Link	https://mauriciogomideimoveis.com.br/imovel/vende-se-lote-loteamento-bela-vista-coroador/



Evento de Mercado	7
Referência da localização	Rua Carlos Hosken, lado direito do nº 183
Bairro/Município	Eldorado/Carangola
Dada da coleta	19/07/2024
Tipo de negociação	Oferta
Informante	Maurício Gomide Imóveis - (32) 98879-1288
Área de terreno	208,00 m²
Valor total	R\$ 60.000,00
Características	Aclive acentuado.
Link	https://mauriciogomideimoveis.com.br/imovel/vende-se-lote-rua-carlos-hosken-bairro-eldorado/



Evento de Mercado	8
Referência da localização	Rua Antero de Alencar, ao lado do nº 100
Bairro/Município	Amendoeira/Carangola
Data da coleta	19/07/2024
Tipo de negociação	Oferta
Informante	Maurício Gomide Imóveis - (32) 98879-1288
Área de terreno	388,38 m²
Valor total	R\$ 180.000,00
Características	Plano/semiplano
Link	https://mauriciogomideimoveis.com.br/imovel/vende-se-lote-rua-antero-de-alencar-amendoeira-carangola/



Evento de Mercado	9
Referência da localização	Rua Marechal Deodoro, ao lado do nº 366
Bairro/Município	Centro/Carangola
Dada da coleta	19/07/2024
Tipo de negociação	Oferta
Informante	Maurício Gomide Imóveis - (32) 98879-1288
Área de terreno	936,00 m²
Valor total	R\$ 1.000.000,00
Características	Plano/semiplano
Link	https://mauriciogomideimoveis.com.br/imovel/vende-se-lote-de-terreno-rua-marechal-deodoroem-frente-a-af/



Evento de Mercado	10
Referência da localização	Av. Juca de Souza
Bairro/Município	Turmalina II/Carangola
Dada da coleta	19/07/2024
Tipo de negociação	Oferta
Informante	Maurício Gomide Imóveis - (32) 98879-1288
Área de terreno	200,00 m²
Valor total	R\$ 55.000,00 (valor pesquisado por contato telefônico)
Características	Plano/semiplano
Link	https://mauriciogomideimoveis.com.br/imovel/vende-se-lote-localizado-na-av-juca-de-souza-varginha/



Evento de Mercado	11 a 15
Referência da localização	Rua Orlando Monte (lotes 19 a 23)
Bairro/Município	Eldorado/Carangola
Dada da coleta	19/07/2024
Tipo de negociação	Oferta
Informante	Maurício Gomide Imóveis - (32) 98879-1288
Área de terreno	227,99 / 290,06/ 154,45 / 130,00/ 306,50 m²
Valor total	R\$ 75.000 / R\$ 80.000 / R\$ 65.000 / R\$ 65.000 / R\$ 80.000
Características	Declive acentuado
Link	https://mauriciogomideimoveis.com.br/imovel/vendem-se-lotes-localizados-na-rua-orlando-monte-eldorado/



Evento de Mercado	16
Referência da localização	Rua Pedro de Oliveira, do lado esquerdo do nº 361
Bairro/Município	Centro/Carangola
Data da coleta	19/07/2024
Tipo de negociação	Oferta
Informante	Maurício Gomide Imóveis - (32) 98879-1288
Área de terreno	1.496,00 m²
Valor total	R\$ 2.500.000,00
Características	Plano/Semiplano.
Link	https://mauriciogomideimoveis.com.br/imovel/vende-se-lote-localizado-na-rua-pedro-de-oliveira-centro/



Evento de Mercado	17
Referência da localização	Rua Anésio de Paula Rego
Bairro/Município	Alterosa/Carangola
Dada da coleta	19/07/2024
Tipo de negociação	Oferta
Informante	Maurício Gomide Imóveis - (32) 98879-1288
Área de terreno	312,00 m²
Valor total	R\$ 160.000,00
Características	Declive suave.
Link	https://mauriciogomideimoveis.com.br/imovel/vende-se-lote-localizado-na-rua-anezio-de-paula-rego-alterosa/



Evento de Mercado	18
Referência da localização	Rua Dr. Délio Coutinho
Bairro/Município	Ouro Verde/Carangola
Dada da coleta	19/07/2024
Tipo de negociação	Oferta
Informante	Tellis Almeida (Pico da Bandeira) - (32) 99919-2732
Área de terreno	200,00 m²
Valor total	R\$ 189.000,00
Características	Plano/Semiplano
Link	https://picodabandeiraimoveis.com.br/detalhes_imovel/179/Venda-Terreno-Em-rua-Ouro-Verde-Carangola-MG-TERRENO2OURO-VERDE



Evento de Mercado	19
Referência da localização	Rua Manoel Monteiro
Bairro/Município	Ouro Verde/Carangola
Dada da coleta	19/07/2024
Tipo de negociação	Oferta
Informante	Tellis Almeida (Pico da Bandeira) - (32) 99919-2732
Área de terreno	200,00 m²
Valor total	R\$ 99.800,00
Características	Declive acentuado
Link	https://picodabandeiraimoveis.com.br/detalhes_imovel/175/Venda-Terreno-Em-rua-Ouro-Verde-Carangola-MG-TERRENO2OURO-VERDE



Evento de Mercado	20
Referência da localização	Rua Marinho Nogueira de Souza (Lote 42/Quadra D)
Bairro/Município	Bela Vista/Carangola
Dada da coleta	19/07/2024
Tipo de negociação	Oferta
Informante	Adriano Bevilaqua - (32) 99906-8736
Área de terreno	300,00 m²
Valor total	R\$ 130.000,00
Características	Active suave
Link	**

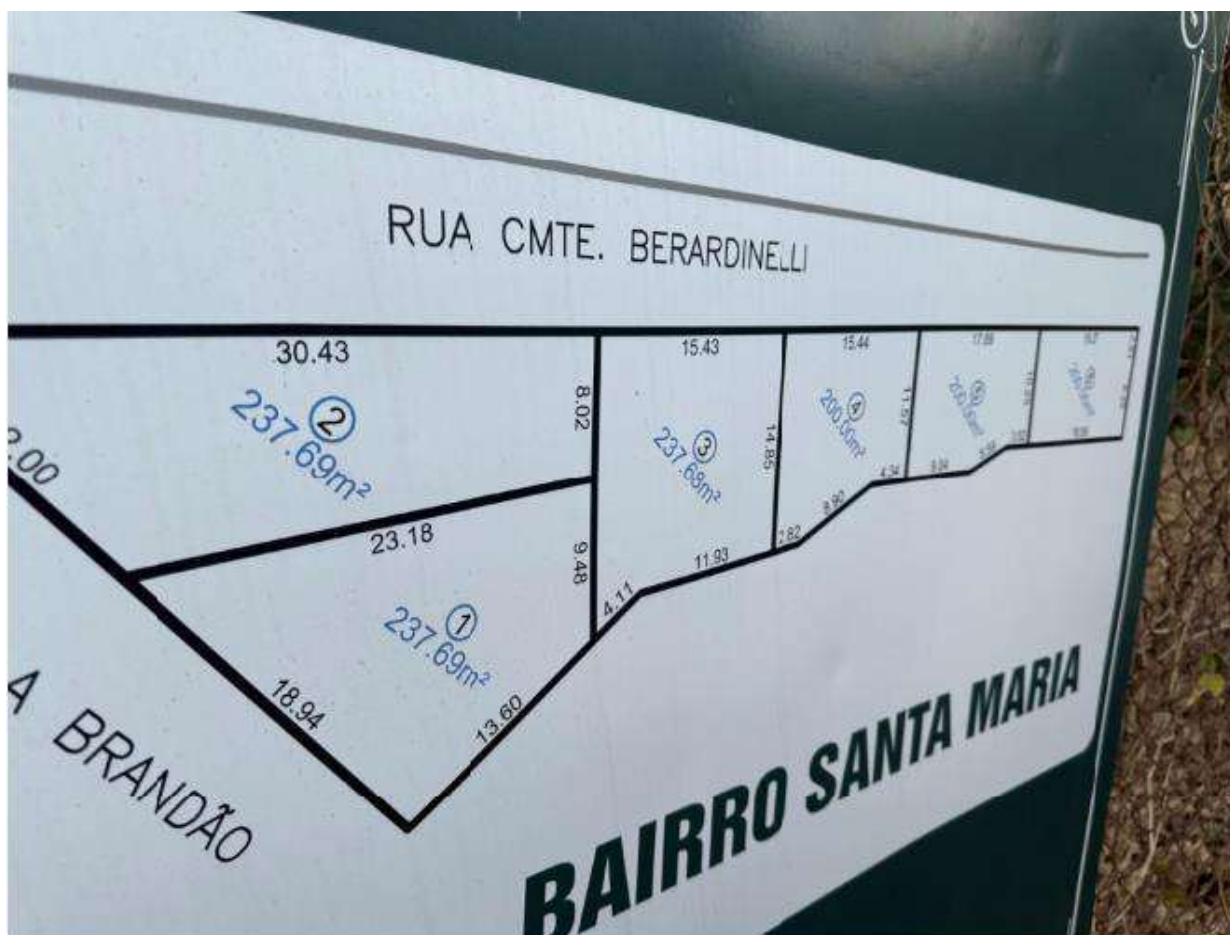


Evento de Mercado	21
Referência da localização	Rua Josina Fraga Lacerda
Bairro/Município	Lacerdinha/Carangola
Dada da coleta	19/07/2024
Tipo de negociação	Oferta
Informante	Adriano Bevilaqua - (32) 99906-8736
Área de terreno	600,00 m²
Valor total	R\$ 220.000,00
Características	Plano
Link	**



Evento de Mercado	22/23
Referência da localização	Rua Cmte. Berardinelli (lotes 03 e 04)
Bairro/Município	Santa Maria/Carangola
Dada da coleta	19/07/2024
Tipo de negociação	Oferta
Informante	Pitangueiras - (32) 3741-6448
Área de terreno	237,68 m² / 200,00 m²
Valor total	R\$ 95.000,00 / R\$ 80.000,00
Características	Declive suave
Link	**





Evento de Mercado	24/25/26/27
Referência da localização	Rua Manoel Gomes de Linhares (próx. Vila Pitanga Eventos)
Bairro/Município	Lacerdina/Carangola
Data da coleta	19/07/2024
Tipo de negociação	Oferta
Informante	Pitangueiras - (32) 3741-6448
Área de terreno	200,00 m² (cada)
Valor total	R\$ 75.000,00 / R\$ 60.000,00 / R\$ 50.000,00 / R\$ 50.000,00
Características	Plano ³ / Aclive suave/ Aclive Acentuado / Aclive Acentuado
Link	**



³ Desaterrado





13/12/2024

Número: **5005640-32.2023.8.13.0105**Classe: **[CÍVEL] RECUPERAÇÃO JUDICIAL**Órgão julgador: **5ª Vara Cível da Comarca de Governador Valadares**Última distribuição : **07/03/2023**Valor da causa: **R\$ 146.520.529,00**Assuntos: **Recuperação judicial e Falência, Anônima, Superendividamento**Segredo de justiça? **NÃO**Justiça gratuita? **NÃO**Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Advogados
BARBOSA & MARQUES S A (AUTOR)	
	ALEXANDRE GUILHERME HERBES (ADVOGADO) ALEXANDRE MAGNO LOPES DE SOUZA (ADVOGADO)

Outros participantes	
MEDINA FERREIRA SOCIEDADE DE ADVOGADOS (TERCEIRO INTERESSADO)	
	MARINA GOMES FERREIRA (ADVOGADO)
MABE ALIMENTOS LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	MARINA GOMES FERREIRA (ADVOGADO)
ARTFLEXIVEIS LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	RODOLFO MARINHO DE PAIVA (ADVOGADO)
CUPERTINO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS NAO-PADRONIZADOS (TERCEIRO INTERESSADO)	
	BRUNO SANTOS TARRE (ADVOGADO) EDUARDO CARVALHO DA SILVA FAORO (ADVOGADO) BIANCA MORAES REIS (ADVOGADO) FELIPE CARREGAL SZTAJNBOK (ADVOGADO)
CARLOS AUGUSTO MARTINS (TERCEIRO INTERESSADO)	
	GUIDO TIEPOLO NETO (ADVOGADO)
INSTITUTO DE OLHOS DE CARANGOLA LTDA - EPP (TERCEIRO INTERESSADO)	
	JEAN CARLO DA SILVA (ADVOGADO) ARTHUR DE PAULA ALVES BARBOSA (ADVOGADO)
RICARDO SIMONETTI PILLAR (TERCEIRO INTERESSADO)	
ELIZANDRA ANGELA DURANTI (TERCEIRO INTERESSADO)	
JANETE KLEINJOHAN MALAGGI (TERCEIRO INTERESSADO)	
LARGO DO ROSARIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	IZABELLA REGINA PATROCINIO MAROTTA (ADVOGADO) ALEXANDRE MAGNO LOPES DE SOUZA (ADVOGADO)
VALDEMAR WAWRZYNIAK (TERCEIRO INTERESSADO)	

	EZEQUIEL QUEIROZ (ADVOGADO)
ELISANDRO DOS SANTOS (TERCEIRO INTERESSADO)	
	TAINA MARIA STIVAL (ADVOGADO) FLAVIA REGINA DREIFKE (ADVOGADO) ELLEN APARECIDA ALVES DA SILVA (ADVOGADO) MARISTELA SCHMAEDECKE (ADVOGADO) MARIA LOIVA DE ANDRADE SCHWERZ (ADVOGADO)
VALDECIR VAZ (TERCEIRO INTERESSADO)	
	MARIA LOIVA DE ANDRADE SCHWERZ (ADVOGADO) TAINA MARIA STIVAL (ADVOGADO) ELLEN APARECIDA ALVES DA SILVA (ADVOGADO) FLAVIA REGINA DREIFKE (ADVOGADO) MARISTELA SCHMAEDECKE (ADVOGADO)
AGENOR PIZZATTO (TERCEIRO INTERESSADO)	
	JESSYCA MARA GAUSMANN PRIEBE (ADVOGADO)
GEA EQUIPAMENTOS E SOLUCOES LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	BEATRIZ SARTORIO PERONI (ADVOGADO) LEANDRO BUENO FONTE (ADVOGADO)
LATICINIOS GARDINGO INDUSTRIA E COMERCIO LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	GRAZIELLE SILVA GARDINGO FERREIRA (ADVOGADO)
ANA MARIA DOS SANTOS ANDRADE FILHA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	RENATA SANCHES GUILHERME (ADVOGADO)
JOAO BOSCO BARBOSA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	DEBORA MARCIA SOUZA RIBEIRO (ADVOGADO)
MATHEUS FERNANDES DOS SANTOS (TERCEIRO INTERESSADO)	
SERVICO AUTONOMO DE AGUA E ESGOTO (TERCEIRO INTERESSADO)	
JULIANA MORAIS SOCIEDADE DE ADVOGADOS (ADMINISTRADOR(A) JUDICIAL)	
	FELIPE GUSTAVO COELHO AZEVEDO (ADVOGADO) JULIANA FERREIRA MORAIS (ADVOGADO)
ROBERTO DE ALMEIDA FIGUEIREDO (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ROBERTA LIMA FIGUEIREDO (ADVOGADO)
MONACO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS NAO-PADRONIZADOS RESPONSABILIDADE LIMITADA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	HENRIQUE SCHAPER (ADVOGADO) BRENO FREDERICO COSTA ANDRADE (ADVOGADO) FELIPE LOUREIRO SALGUEIRO (ADVOGADO) GIOVANNA FINOCCHIARO PIGNALOSA (ADVOGADO)
INACIO JOSE KLAUCK (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ALEXANDRE GUILHERME HERBES (ADVOGADO)
ALEXANDRE HENRIQUE KLAUCK (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ALEXANDRE GUILHERME HERBES (ADVOGADO)
ADEMIR SILVIO NIED (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ALEXANDRE GUILHERME HERBES (ADVOGADO)

GLEISSON JEAN NIED (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ALEXANDRE GUILHERME HERBES (ADVOGADO)
CEMIG GERACAO E TRANSMISSAO S.A (TERCEIRO INTERESSADO)	
	SERGIO CARNEIRO ROSI (ADVOGADO)
CIA ENERGETICA DE MINAS GERAIS - CEMIG (TERCEIRO INTERESSADO)	
JAINE RAMM (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ALEXANDRE GUILHERME HERBES (ADVOGADO)
FELIPE AUGUSTUS RAMOS (TERCEIRO INTERESSADO)	
	MARCO ANTONIO DELMONDES KUMAIRA (ADVOGADO) MARCELLA PAGANI (ADVOGADO)
CONNECT INOX LTDA - ME (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ANDRE CAMPOS GREGORIO (ADVOGADO)
POLINOX COMERCIO DE ACOS LTDA - EPP (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ANDRE CAMPOS GREGORIO (ADVOGADO)
VITAQUIMA COMERCIAL E REPRESENTACOES LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	HUMBERTO CAMARA GOUVEIA (ADVOGADO) HUMBERTO GOUVEIA (ADVOGADO)
MUNICÍPIO DE RIO DE JANEIRO (TERCEIRO INTERESSADO)	
CAP-LAB INDUSTRIA E COMERCIO LTDA. (TERCEIRO INTERESSADO)	
	WESLEY DUARTE GONCALVES SALVADOR (ADVOGADO) MARIA MADALENA ANTUNES (ADVOGADO)
JULIANA FERREIRA MORAIS (ADMINISTRADOR(A) JUDICIAL)	
	JULIANA FERREIRA MORAIS (ADVOGADO) FELIPE GUSTAVO COELHO AZEVEDO (ADVOGADO)
IMA EQUIPAMENTOS DE PROTECAO INDIVIDUAL LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	DANIEL AUGUSTO DE MORAIS URBANO (ADVOGADO) LUDMILA KAREN DE MIRANDA (ADVOGADO)
BANCO BRADESCO S.A. (TERCEIRO INTERESSADO)	
	MILENA DE OLIVEIRA COELHO (ADVOGADO) NORIVAL LIMA PANIAGO (ADVOGADO)
PROCURADORIA GERAL DE JUSTICA DE MINAS GERAIS (FISCAL DA LEI)	
ESTADO DE MINAS GERAIS (TERCEIRO INTERESSADO)	
MINISTERIO DA FAZENDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
MUNICIPIO DE GOVERNADOR VALADARES (TERCEIRO INTERESSADO)	
MUNICIPIO DE AGUAS FORMOSAS (TERCEIRO INTERESSADO)	
GUANAPACK - INDUSTRIA DE EMBALAGENS PLASTICAS LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	VICTOR CARDOSO PEREIRA (ADVOGADO)
ANTARES RECICLAGEM LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	JULIO CESAR GONCALVES (ADVOGADO) JOAO APARECIDO MIQUELIN (ADVOGADO)

BANCO ITAU UNIBANCO S/A (TERCEIRO INTERESSADO)	
	FRANCISCO CORREA DE CAMARGO (ADVOGADO) GABRIEL ABRAO FILHO (ADVOGADO)
GLOBALFOOD SISTEMAS INGREDIENTES E TECNOLOGIA PARA ALIMENTOS LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	RENATA BORTOLINI DE QUEIROZ (ADVOGADO)
INDUSTRIA E COMERCIO DE QUEIJOS LITZA LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	DIEGO CAMPOS (ADVOGADO)
BAUMINAS QUIMICA LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	DARIO TORRES DE MOURA FILHO (ADVOGADO)
BCR COMERCIO E INDUSTRIA SA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	FRANCISCO BARTHOLOMEU NETO (ADVOGADO)
REFINARIA NACIONAL DE SAL S/A (TERCEIRO INTERESSADO)	
	SIMONE WEIGAND BERNA SABINO (ADVOGADO) MARCELO SCAFF PADILHA (ADVOGADO) RODOLFO VITORIO DE ARAUJO SILVA (ADVOGADO) FABIANO CARNEIRO FURLAN (ADVOGADO)
COFERMETA SA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	JOAO BATISTA DONE GOMES (ADVOGADO) PEDRO HENRIQUE GONCALVES MAIA (ADVOGADO)
KLABIN S.A. (TERCEIRO INTERESSADO)	
	NOEMIA MARIA DE LACERDA SCHUTZ (ADVOGADO)
TOTVS S.A. (TERCEIRO INTERESSADO)	
	CATARINA BEZERRA ALVES (ADVOGADO) FERNANDA REIS DE OLIVEIRA (ADVOGADO) MARIA AMELIA MENDES PEDROSA (ADVOGADO) FERNANDO DENIS MARTINS (ADVOGADO)
BANCO DE DESENVOLVIMENTO DE MINAS GERAIS S.A. - BDMG (TERCEIRO INTERESSADO)	
	LUIS FELIPE PIRES ALVES (ADVOGADO) SERGIO EDUARDO AVILA BATISTA (ADVOGADO)
TETRA PAK LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	GUSTAVO LORENZI DE CASTRO (ADVOGADO)
BANCO SAFRA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	MICHEL FERREIRA FONSECA SESSIM (ADVOGADO) JOAO PEDRO PIOTTO DA SILVEIRA GUIMARAES (ADVOGADO) HUGO TUBONE YAMASHITA (ADVOGADO) GABRIEL JOSE DE ORLEANS E BRAGANCA (ADVOGADO)
M CASSAB COMERCIO E INDUSTRIA LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ALAN BALABAN SASSON (ADVOGADO)
CAIXA ECONOMICA FEDERAL (TERCEIRO INTERESSADO)	

	CELSO DE OLIVEIRA JUNIOR (ADVOGADO) MAURO SANABIO SILVA PEREIRA (ADVOGADO) BRUNO RODRIGO UBALDINO ABREU (ADVOGADO) IARA DA SILVA RAZUK (ADVOGADO) SYLVIO RICARDO LOPES FRANCELINO GONCALVES (ADVOGADO) RENATA MARIA PEREIRA FORTALEZA (ADVOGADO)
NADIR FIGUEIREDO IND COM S A (TERCEIRO INTERESSADO)	
	PAULO CELSO EICHHORN (ADVOGADO)
COMPANHIA ENERGETICA DE ALAGOAS - CEAL (TERCEIRO INTERESSADO)	
	JONATHAN CAMILO SARAGOSSA (ADVOGADO) ROGERIO ZAMPIER NICOLA (ADVOGADO)
ANTONIO GERALDO DE ASSIS MACHADO (TERCEIRO INTERESSADO)	
	EDUARDO TEIXEIRA DE ARAUJO (ADVOGADO)
PLASTMARE - INDUSTRIA E COMERCIO DE EMBALAGENS LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	LUIZ FELLIPE PRETO (ADVOGADO)
POLY VAC SA INDUSTRIA E COMERCIO DE EMBALAGENS (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ROBERTO GREJO (ADVOGADO)
CIPATEX IMPREGNADORA DE PAPEIS E TECIDOS LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	NATALIA FERNANDES (ADVOGADO) MARCIO LUIZ SONEGO (ADVOGADO)
BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. (TERCEIRO INTERESSADO)	
	CARLOS AUGUSTO TORTORO JUNIOR (ADVOGADO)
JOAO GUSTAVO WESCHENFELDER WANDSCHEER (TERCEIRO INTERESSADO)	
	SALETE INES WESCHENFELDER (ADVOGADO)
MINASA INDUSTRIA E COMERCIO LTDA - EPP (TERCEIRO INTERESSADO)	
	PHABLO ALVES PINTO (ADVOGADO)
JOSE DE ASSIS SOBRINHO (TERCEIRO INTERESSADO)	
	EDUARDO TEIXEIRA DE ARAUJO (ADVOGADO)
LORENA NOGUEIRA SILVA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	EDUARDO TEIXEIRA DE ARAUJO (ADVOGADO)
EDSON TEIXEIRA ROCHA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	EDUARDO TEIXEIRA DE ARAUJO (ADVOGADO)
QUIMICOM INDUSTRIA E COMERCIO LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ANDRE BARROS DE MOURA (ADVOGADO)
HEBER TEIXEIRA ROCHA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	EDUARDO TEIXEIRA DE ARAUJO (ADVOGADO)
JOSE LASARO COTTA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	EDUARDO TEIXEIRA DE ARAUJO (ADVOGADO)
OTAVIO MARTINS VIEIRA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	EDUARDO TEIXEIRA DE ARAUJO (ADVOGADO)
BORA TRANSPORTES LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	

	MATHEUS STARCK DE MORAES (ADVOGADO)
PAULO BRAGA DORNELAS (TERCEIRO INTERESSADO)	
	EDUARDO TEIXEIRA DE ARAUJO (ADVOGADO)
LATICINIOS MONTE CELESTE LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	FELIPE MARCONDES MONTEIRO (ADVOGADO) HELIO MONTEIRO (ADVOGADO)
INDUSTRIA DE PAPEIS SUDESTE LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	GLAUCO FERREIRA DE CARVALHO (ADVOGADO)
SCHREIBER FOODS DO BRASIL INDUSTRIA ALIMENTICIA LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	HENRIQUE GAEDE (ADVOGADO) FLAVIO AUGUSTO DUMONT PRADO (ADVOGADO)
BANCO DO BRASIL SA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	IURY MOREIRA ASSIS (ADVOGADO) JULIO CESAR LOPES (ADVOGADO) GALGANI BONGIOVANI GUIMARAES (ADVOGADO) CAMELIA BELEM GOTELIPE DOS REIS (ADVOGADO)
WALTER DE ALMEIDA MELO E SILVA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ALEXANDRE CASTRO DANTES (ADVOGADO) CARLA RUSSO MENCHACA ANDREATA ARAUJO (ADVOGADO)
IMBALLAGGIO LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	MARCELO ALVES PINTO RUGGIO (ADVOGADO)
DIGITECNICA EQUIPAMENTOS E SERVICOS LTDA - EPP (TERCEIRO INTERESSADO)	
	RAFAEL LEONI MORAES (ADVOGADO)
ISP INDUSTRIA E COMERCIO DE INGREDIENTES E ESPECIALIDADES PARA ALIMENTOS LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	CRISTIANE TOMAZ (ADVOGADO) MARIA CRISTINA PILOTO MOLINA (ADVOGADO)
J. C. M. NITEROI REFRIGERACAO LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	LUIS SERGIO COUTO DE CASADO LIMA (ADVOGADO) RENATA VIEIRA XAVIER CUNHA (ADVOGADO) ANDREIA FARIAS MONTEIRO (ADVOGADO)
ICL ADITIVOS E INGREDIENTES LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	CARLOS AUGUSTO MARCONDES DE OLIVEIRA MONTEIRO (ADVOGADO) EDUARDO SILVA GATTI (ADVOGADO) PABLO DOTTO (ADVOGADO)
HANNA INSTRUMENTS BRASIL IMPORTACAO E EXPORTACAO LTDA. (TERCEIRO INTERESSADO)	
	MARINA MENDES MANOEL (ADVOGADO) MICHELE MORENO PALOMARES CUNHA (ADVOGADO)
JONAS GUILHERME GAEDICKE (TERCEIRO INTERESSADO)	
	LEONESIO ECKERT (ADVOGADO)

VALDECIR BIANCHET (TERCEIRO INTERESSADO)	
	LEONESIO ECKERT (ADVOGADO)
RODONAVES-TRANSPORTES E ENCOMENDAS LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	MIKAEL LEKICH MIGOTTO (ADVOGADO)
PAULO LUIZ KUHN (TERCEIRO INTERESSADO)	
	LEONESIO ECKERT (ADVOGADO)
LATICINIO SUACUI PRIME LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	LUCAS FIGUEIREDO CAVALCANTI (ADVOGADO) FLAVIO LAGE SIQUEIRA (ADVOGADO) FELIPE BUENO SIQUEIRA (ADVOGADO)
LUCIMARA GENTILINI PERSCH (TERCEIRO INTERESSADO)	
	LEONESIO ECKERT (ADVOGADO)
HEMURA EMBALAGENS LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	PAULO HENRIQUE DA SILVA GOMES (ADVOGADO) OTAVIO COSTA CAPUTO (ADVOGADO)
CRYOVAC BRASIL LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	EDINEIA SANTOS DIAS (ADVOGADO) ANA LUCIA DA SILVA BRITO (ADVOGADO)
CRYOVAC LONDRINA LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	EDINEIA SANTOS DIAS (ADVOGADO) ANA LUCIA DA SILVA BRITO (ADVOGADO)
PROTERVAC INDUSTRIA E COMERCIO DE EMBALAGENS E MAQUINAS LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	KLEBER DEL RIO (ADVOGADO)
ESTADO DE PERNAMBUCO (TERCEIRO INTERESSADO)	
	LUCIANA ESPINDOLA AZEVEDO (ADVOGADO)
JOCIEL DEFAVERI (TERCEIRO INTERESSADO)	
	JULIANE VENDRAME (ADVOGADO)
3M DO BRASIL LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	HERIBELTON ALVES (ADVOGADO) EDSON JOSE CAALBOR ALVES (ADVOGADO)
PROJELMIG ELETRICA LTDA - EPP (TERCEIRO INTERESSADO)	
	HELBERTY VINICIOS COELHO (ADVOGADO) ARTHUR BRIDGES VENTURINI (ADVOGADO)
URSAO PECAS PARA COMPRESSORES DE REFRIGERACAO LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ANDRE FERREIRA LISBOA (ADVOGADO)
CEMIG DISTRIBUIÇÃO S.A. (TERCEIRO INTERESSADO)	
	SERGIO CARNEIRO ROSI (ADVOGADO) DANIELA BEATRIZ MARTINS DE OLIVEIRA (ADVOGADO) DEBORA LUCIA NASCIMENTO (ADVOGADO)
VIA SUDESTE ACUCAR LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ANTONIO AUGUSTO DE MELLO (ADVOGADO) CIBELE ALINE PEREIRA PIMENTA (ADVOGADO)
PROCURADORIA GERAL DO MUNICIPIO DO RIO DE JANEIRO (TERCEIRO INTERESSADO)	
	CLAUDIA MARIA MONTEIRO DE CASTRO STERNICK (ADVOGADO)

CONTRATIL EMBALAGENS LTDA. (TERCEIRO INTERESSADO)	
	GISELE ALVAREZ ROCHA (ADVOGADO)
JOSE LUCIANO DE SOUZA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	TAMARA COSTA MARIANO (ADVOGADO) EDUARDO ESTEVAM DIAS (ADVOGADO)
TECIDOS E ARMARINHOS MIGUEL BARTOLOMEU SA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	CARLOS ANTONIO BREGUNCI (ADVOGADO) ANA CAROLINA FONTES BREGUNCI (ADVOGADO)
JOAO MACHADO BARCELOS (TERCEIRO INTERESSADO)	
	TAMARA COSTA MARIANO (ADVOGADO) EDUARDO ESTEVAM DIAS (ADVOGADO)
GERALDO MAGELA DE ARAUJO (TERCEIRO INTERESSADO)	
	TAMARA COSTA MARIANO (ADVOGADO) EDUARDO ESTEVAM DIAS (ADVOGADO)
LACAZ MARTINS, PEREIRA NETO, GUREVICH E SCHOUERI ADVOGADOS (TERCEIRO INTERESSADO)	
	LUIZ GUSTAVO FRIGGI RODRIGUES (ADVOGADO) FERNANDA BOTELHO DE OLIVEIRA DIXO (ADVOGADO)
ALTAMIRO JORGE DA SILVA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	TAMARA COSTA MARIANO (ADVOGADO) EDUARDO ESTEVAM DIAS (ADVOGADO)
MILTON MACHADO BARCELOS (TERCEIRO INTERESSADO)	
	TAMARA COSTA MARIANO (ADVOGADO) EDUARDO ESTEVAM DIAS (ADVOGADO)
CLEVELANDO JOSE LOPES (TERCEIRO INTERESSADO)	
	TAMARA COSTA MARIANO (ADVOGADO) EDUARDO ESTEVAM DIAS (ADVOGADO)
ENSOL COMERCIO DE PRODUTOS ALIMENTICIOS LTDA. (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ARNALDO DOS SANTOS JARDIM (ADVOGADO) LEIDINALVA DE SOUZA BARBOSA (ADVOGADO) ANTONIO ROBERTO MARCHIORI (ADVOGADO) ALEXANDRE MOLICA DA SILVA (ADVOGADO)
DOREMUS ALIMENTOS LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	LUIS FERNANDO SANTOS DAS NEVES (ADVOGADO) PAULO ROBERTO VIGNA (ADVOGADO)
OMEL BOMBAS E COMPRESSORES LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	BARBARA NOTRISPE VALLO (ADVOGADO) KAREN SALIM ASSI (ADVOGADO) HELDER DALPINO ZEN (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10306297348	12/09/2024 22:26	Documento 12 - 10- LAUDO DE AVALIACAO - LOTES RUA ENG EDSON JUNQUEIRA PASSOS_2	Laudo de Avaliação

Evento de Mercado	28
Referência da localização	Rua Engº. Edson Junqueira Passos
Bairro/Município	Triângulo/Carangola
Dada da coleta	19/07/2024
Tipo de negociação	Oferta
Informante	Adriano Bevilaqua - (32) 99906-8736
Área de terreno	270,00 m²
Valor total	R\$ 60.000,00
Características	Aclive acentuado
Link	**



Evento de Mercado	29
Referência da localização	Rua José Ribeiro de Miranda
Bairro/Município	Amendoeira/Carangola
Dada da coleta	19/07/2024
Tipo de negociação	Oferta
Informante	Adriano Bevilaqua - (32) 99906-8736
Área de terreno	1.731,00 m²
Valor total	R\$ 600.000,00
Características	Aclive suave
Link	**



