

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



Razão social/Contratante:

MEGA LEILOES GESTOR JUDICIAL

CNPJ:

10.915.046/0001-94;

Finalidade:

Avaliação de Imóvel Urbano;

Objetivo:

Determinação do Valor de Mercado;

Objeto da avaliação:

Glebas Rurais – Matrícula – 7.598 – O. R. I. Ampére – PR

Localização:

Linha Frâncio, 2,2 km, lado esquerdo, Colônia Missões, Ampére – PR

EMPRESA

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

NORMAS TÉCNICAS

A empresa é amparada pela Lei Federal nº 5.194 de 24 de setembro de 1966 e pelas resoluções n.ºs 218/73 e 345/90 do CONFEA¹, permitindo que seus engenheiros sejam responsáveis técnicos pelo laudo elaborado.

Os laudos são executados seguindo as normas estabelecidas pela ABNT². A norma da ABNT que contempla a avaliação de imóveis é NBR³ 14.653, que está dividida em 7 partes. As partes utilizadas para imóveis urbanos é a NBR 14.653-1 (Procedimentos Gerais) e NBR 14.653-2 (Imóveis Urbanos).

¹ CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;

² ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;

³ NBR – Norma Brasileira.

SUMÁRIO

1 RESUMO DA AVALIAÇÃO	4
2 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL	4
3 VISTORIA	5
4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	5
4.1 ASPECTOS GERAIS	5
4.2 INFRAESTRUTURA URBANA	6
4.3 EQUIPAMENTOS URBANOS	6
5 DOCUMENTAÇÃO	6
6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.....	7
6.1 LOCALIZAÇÃO.....	7
6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	9
7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO	10
8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO	11
8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO	11
8.1.1 LEVANTAMENTO DE DADOS.....	11
8.1.2 TRATAMENTO DE DADOS	12
8.2 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO	13
8.2.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO.....	13
8.2.1.1 GRAU ATINGIDO	14
8.2.2 GRAU DE PRECISÃO.....	14
9 ANEXOS	15
9.1 MEMORIAL FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL.....	15
9.2 DOCUMENTAÇÃO	16
9.3 DADOS DE MERCADO	22
9.4 MEMORIAL DECÁLCULO	23

1 RESUMO DA AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO
R\$ 930.000,00 (Novecentos e Trinta Mil Reais)

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

2 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

São Paulo, 29 de maio de 2025



Eng. Civil André Nunes Oliveira

Responsável Técnico

CREA: 5069860640

3 VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 20 de maio de 2025, conforme NBR 14.653, com o objetivo de colher informações do imóvel e da região. O memorial fotográfico se encontra anexo ao laudo.

Em relação ao imóvel, o levantamento tem o intuito de verificar a localização, a existência, as condições, o padrão de construção, a situação, a vocação e etc.

Já na região, a inspeção indicará a infraestrutura urbana, equipamentos urbanos, condições de acesso, características e ofertas de imóveis ao redor.

4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS GERAIS

De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), instituto público voltado para estudos estatísticos dos municípios brasileiros. Seguem algumas informações do município onde se encontra o imóvel avaliando.

- Área: 298,349 km² (2023);
- População Estimada: 19.620 habitantes (2023);
- Densidade demográfica: 65,76 habitantes/km² (2022);
- PIB per capita: R\$ 38.549,37 (2021);
- IDH-M: 0,709 (2010)

4.2 INFRAESTRUTURA URBANA

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

4.3 EQUIPAMENTOS URBANOS

A região possui serviços que auxiliam na comodidade e saúde do cidadão. A zona urbana em questão contempla equipamentos urbanos comerciais (Supermercado, rede bancária, shopping e comércio local), de saúde (Hospital, clínicas e postos), de lazer (Parque e clube) e religioso (Igreja).

5 DOCUMENTAÇÃO

Foi fornecida cópias das transcrições n.º. 7.598 do O. R. I. de Ampère – PR. A documentação encontra-se anexa ao laudo.

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

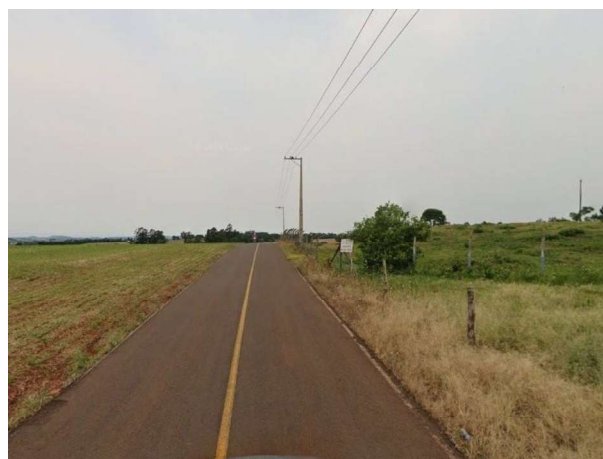
Durante a realização dos trabalhos periciais, constatou-se que as certidões imobiliárias extraídas disponibilizadas de forma incompleta. Especificamente, não foi possível acessar a íntegra das averbações constantes nas matrículas dos imóveis, o que pode incluir informações relevantes, tais como gravames existentes, restrições ou alterações na titularidade.

Dessa forma, registra-se que a análise técnica foi realizada com base na documentação efetivamente disponibilizada nos autos até o momento. Eventuais informações omitidas nas certidões podem impactar, ainda que de forma pontual, na caracterização jurídica ou na avaliação do imóvel, razão pela qual esta limitação é expressamente consignada no presente laudo, por cautela técnica e metodológica.

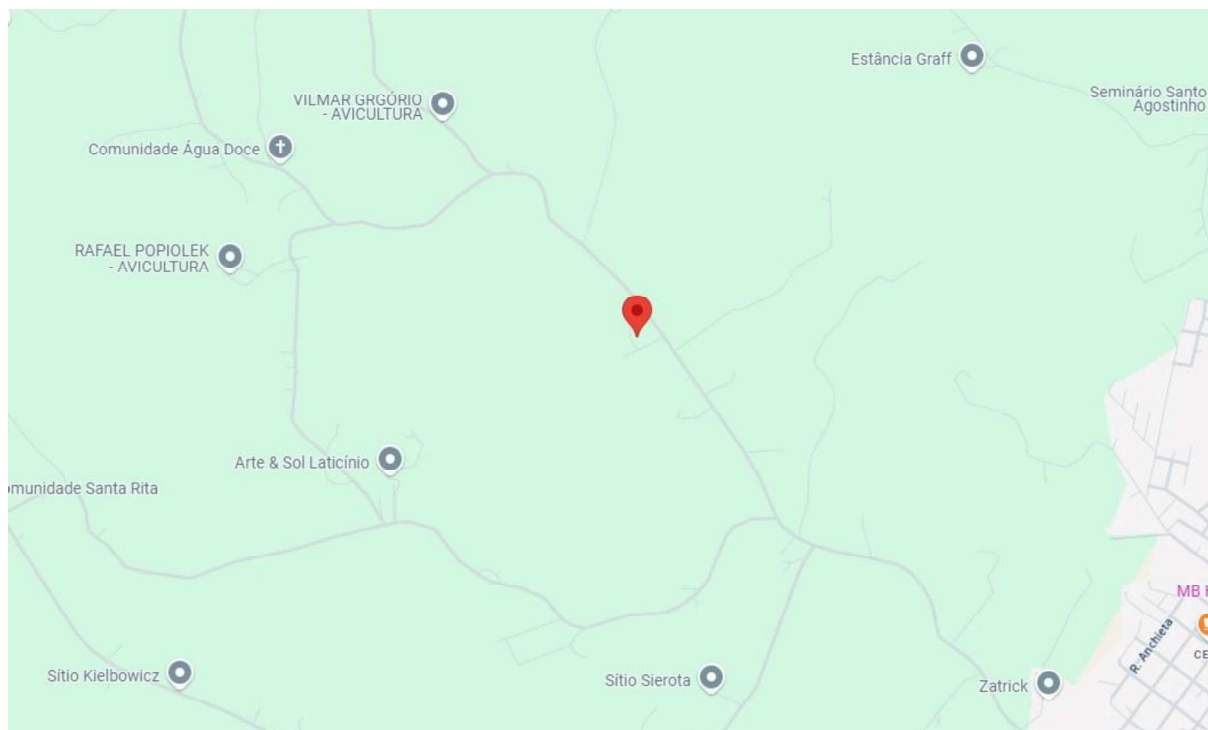
6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

6.1 LOCALIZAÇÃO

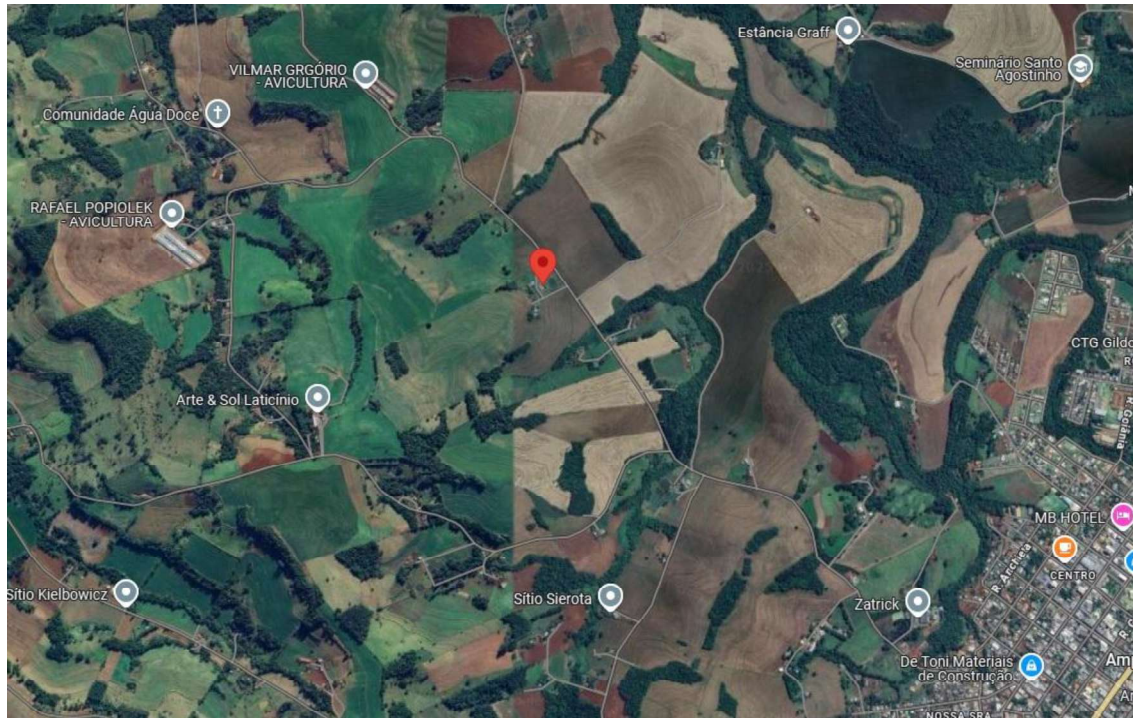
O imóvel encontra-se localizado em frente à Linha Frâncio, 2,2 km, lado esquerdo, Colônia Missões, Ampére – PR. A via local do avaliando apresenta pavimentação e possui fluxo baixo de pedestres e veículos.



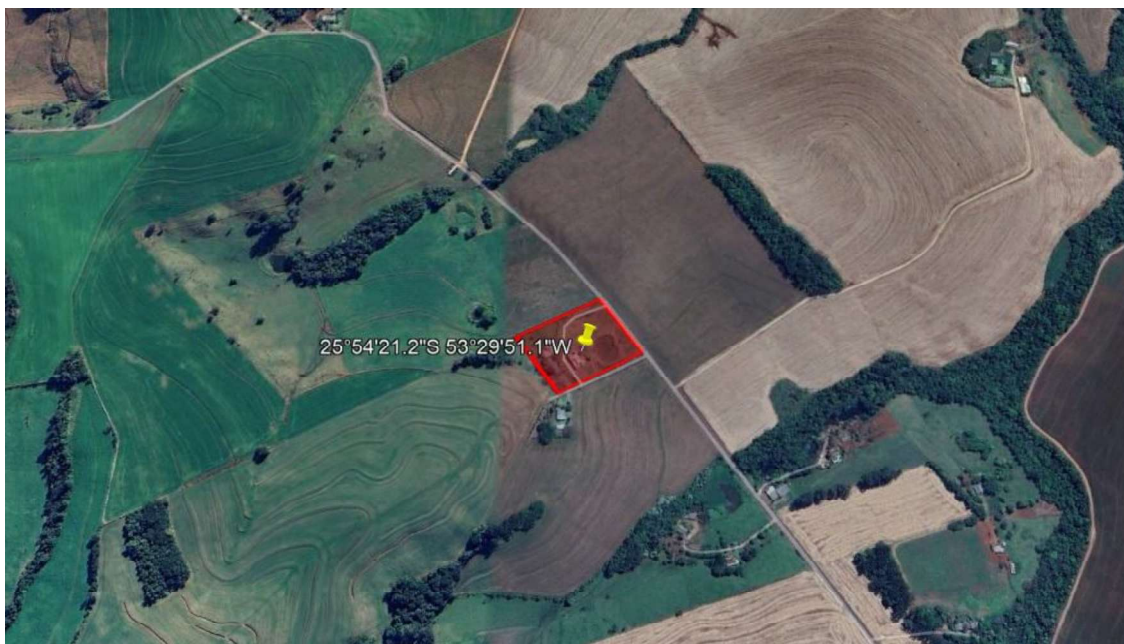
Detalhes do acesso



MAPA DE LOCALIZAÇÃO - COORDENADAS APROXIMADAS - 25°54'21.2"S 53°29'51.1"W



COORDENADAS APROXIMADAS - 25°54'21.2"S 53°29'51.1"W



CROQUI APROXIMADO DA MATRICULA Nº 7.598

6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando refere-se aos lotes rurais 77-B e 75-D da Gleba nº 19-M do núcleo Ampére, da Colônia Missões, situado frente para a Linha Frâncio, no município de Ampére, com área de 16.132,00 m², com os seguintes limites e confrontações:

Nordeste: Por linha seca, confronta com o lote 75-B da mesma gleba, com distância de 111,00 metros; **Sudeste:** Por linha seca, confronta com o lote 78 da mesma gleba, com distância de 100,37 metros; **Sudoeste:** Por linha seca, confronta com o lote 75-C da mesma gleba, com distância de 148,60 metros; **Noroeste:** Por linha seca, confronta com o lote 75 da mesma gleba, com distância de 147,35 metros.

Observou-se a existências de algumas benfeitorias no local, tendo em vista a impossibilidade de diligência interna do imóvel para averiguar o estado de conservação e idade aparente do imóvel, padrão construtivo e condições do acabamento, além de mensurar a real área construtiva das edificações e benfeitorias existentes.

Com o propósito de identificação precisa da localização, houve diligência até o local com pesquisa junto a moradores local, onde adotamos a localização indicada no Google Maps como referência, assim como as coordenadas referentes a locais aproximados, de acordo com os vizinhos lindeiros uma vez que a Certidão de Matrícula não apresenta informações sobre coordenadas geográficas, medidas do perímetro ou referências de logradouros que permitam a localização exata do imóvel.

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

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

Observando o mercado e contatos com imobiliárias da região, é possível encontrar um número médio de ofertas e transações de imóveis semelhantes ao avaliando na região.

Portanto, o desempenho de mercado é tratado como normal, sendo absorvido pelo mercado a médio/longo prazo. Baseado no mercado, nas características da região e nas características do imóvel, o diagnóstico de mercado torna-se favorável.

Tendo em vista a inexistência de elementos amostrais no município de Ampére – PR, considerou-se para o presente laudo de avaliação, elementos amostrais de municípios próximos na macrorregião, em um raio mais abrangentes, tendo em vista que na microrregião não foram encontrados elementos amostrais semelhantes.

8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO

8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

O Método utilizado é o Comparativo Direto de Dados de Mercado, que é uma metodologia de avaliação indicada pela NBR 14.653. A técnica contempla as características dos dados de mercado coletados pelo engenheiro avaliador e que, posteriormente, serão comparados com as características do imóvel avaliando.

De acordo com a NBR 14.653, o tratamento de informações pode ser realizado de duas formas, por Tratamento Científico (Estatística Inferencial) ou por Tratamento de Fatores (Homogeneização). Os dois procedimentos devem ser enquadrados no grau de fundamentação e precisão, que são classificados de acordo com os requisitos propostos pela norma.

8.1.1 Levantamento de Dados

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

De acordo com a norma, primeiramente, deve ser feita uma análise do mercado na região do imóvel avaliando, caracterizando e delimitando. Na pesquisa, o engenheiro deve coletar, na medida do possível, o maior número de imóveis com características similares às do avaliando e selecionar as variáveis com maior influência na formação do valor de mercado do imóvel avaliado.

As variáveis podem ser dependentes e independentes.

8.2.1.2.1 “Variável dependente: Para a especificação correta da variável dependente, é necessária uma investigação no mercado em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços (por exemplo, preço total ou unitário, moeda de referência, formas de pagamento) bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida”.

8.2.1.2.2 “Variáveis independentes: As variáveis independentes referem-se às características físicas (por exemplo, área, frente), de localização (como bairro, logradouro, distância ao polo de influência, entre outros) e econômicas (como oferta ou transação, época e condição do negócio - à vista ou a prazo). As variáveis devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes na explicação do comportamento da variável explicada e vice-versa”.

Assim, é possível obter amostras que explicam melhor o comportamento do mercado na região do avaliando e realizar uma análise apropriada.

Para o laudo em questão, entramos em contato com imobiliárias, corretores, cidadãos da região e banco de dados interno são obtidas informações de imóveis ofertados ou transacionados com características semelhantes ao imóvel avaliando. Os dados dos elementos amostrais se encontram anexo ao laudo.

8.1.2 Tratamento de Dados

Na etapa de tratamento de dados é recomendado pela norma, a análise dos dados de mercado e a elaboração gráficos que mostram, de forma simplificada, sem considerar todas as informações disponíveis, as relações das amostras de acordo com as variáveis de cada uma.

Pelos gráficos é possível identificar a correlação das amostras, a variação das características de cada amostra e do avaliando, anormalidades e outras propriedades. Pelo gráfico de Preços observados x Valores Estimados é possível verificar um maior poder de predição do modelo estatístico, que ocorre quando os pontos se encontrarem próximos da bissetriz do primeiro quadrante.

Para o laudo em questão, utilizamos o método de Tratamento Científico, que trata os dados de mercado com o uso de metodologia científica, resultando em um modelo baseado no comportamento do mercado, obtendo, por fim, o valor de mercado do imóvel avaliando. O memorial de cálculo se encontra anexo ao laudo.

8.2 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

8.2.1 Grau de Fundamentação

Tabela 5 - Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando.	☐	☒	☐
		Completa quanto a todas as variáveis analisadas.	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo.	Adoção de situação paradigma.
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	☐	☐	☒
		6 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes.	4 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes.	3 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes.
3	Identificação dos dados de mercado.	☐	☒	☐
		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem.	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo.
4	Extrapolação	☒	☐	☐
		Não admitida.	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo.	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo.
5		☐	☒	☐

	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal).	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor.	☒	☐	☐
		1%	2%	3%

8.2.1.1 Grau atingido

- Pontos: 15

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

8.2.2 Grau de precisão

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

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

9 ANEXOS

9.1 MEMORIAL FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL



Vista geral do imóvel

9.2 DOCUMENTAÇÃO

 Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE AMPÉRE
PARANÁ

João Paulo Finn
Titular

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

Ficha
01

Rúbrica

MATRÍCULA Nº **7.598**

CNM 1547242.0007598-75

DATA:- 26.10.2018:- LOTES RURAIS nº 77-B e 75-D (setenta e sete-B e setenta e cinco-D), **da GLEBA nº 19-AM** (dezenove-AM), do Núcleo Ampére, da Colônia Missões, situado na Linha Francio, no Município de Ampére, Estado do Paraná, com área de **16.132,00 m²** (dezesseis mil e cento e trinta e dois metros quadrados), com os seguintes limites e confrontações:- **NORDESTE:-** Por linha seca, confronta com o lote nº 75-B, da mesma gleba, com a distância de 111,00 metros;- **SUDESTE:-** Por linha seca, confronta com o lote nº 78, da mesma gleba, com a distância de 100,37 metros;- **SUDOESTE:-** Por linha seca, confronta com o lote nº 75-C, da mesma gleba, com a distância de 148,60 metros;- **NOROESTE:-** Por linha seca, confronta com o lote nº 75, 75 da mesma gleba, com a distância de 147,35 metros. -***

PROPRIETÁRIO:- LIDER ALIMENTOS DO BRASIL S.A. pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rodovia Júlio Budiski, KM 7,8, s/nº, SP 501, Bloco C, zona rural, no município de Presidente Prudente-SP, inscrita no CNPJ sob o nº 80.823.396/0001-06. -***

REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula nº 13.841, AV-1-R-9, AV-10, AV-12, AV-13 e AV-14, do livro nº 02, do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Realeza, Estado do Paraná. O referido é verdade e dou fé. Ampére, 26 de outubro de 2018. João Paulo Finn, Oficial Registrador. -***

AV-1-7.598:- DATA:- 26.10.2018:- CONSERVAÇÃO DE FLORESTA:- Certifico e dou fé que a área de reserva legal de 20%, equivalente a 0,326 hectares do imóvel objeto da presente matrícula encontra-se averbada na matrícula da área remanescente de número 13.785 do Livro nº 02, do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Realeza-PR, conforme constou da Anuência de Reserva Florestal ERBEL nº 152/93, expedida em data de 11 de novembro de 1993, pelo Instituto Ambiental do Paraná - IAP. Tudo conforme consta da AV-1-13.841, do livro nº 02, do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Realeza, Estado do Paraná. O referido é verdade e dou fé. Ampére, 26 de outubro de 2018. João Paulo Finn, Oficial Registrador. -***

AV-2-7.598:- DATA:- 26.10.2018:- INDISPONIBILIDADE:- Certifico e dou fé que, através do contido na Ordem de Indisponibilidade, recebido da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, via eletrônica, Protocolo nº 2018091912.00606851-IA-160, oriundo do Processo nº 00002516720155090567, ordem emitida pelo TST - Tribunal Superior do Trabalho - PR - Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região - PR - Nova Esperança - PR - Vara do Trabalho de Nota Esperança-PR, o imóvel objeto da presente matrícula, fica indisponível, em função da decisão proferida naqueles autos. Tudo conforme consta da AV-13-13.841, do livro nº 02, do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Realeza, Estado do Paraná. O referido é verdade e dou fé. Ampére, 26 de outubro de 2018. João Paulo Finn, Oficial Registrador. -***

AV-3-7.598:- DATA:- 26.10.2018:- ARROLAMENTO DE BENS:- Certifico e dou fé que, através Da Requisição nº 18.00.01.88.58, expedida em 05 de outubro de 2015, pelo Delegado da Receita Federal do Brasil em Presidente Prudente-SP, Fabio Eduardo Boschi, foi averbado na presente matrícula o arrolamento de bens e direitos em nome de Lider Alimentos do Brasil S.A. em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ nº 80.823.396/0001-06, nos termos do § 5º do artigo 64, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, pela qual a ocorrência de alienação, transferência ou oneração de qualquer dos bens ou direitos arrolados, deva ser comunicada, via ofício, à unidade da Secretaria da Receita Federal do Brasil, no prazo de 48 horas. Tudo conforme consta da AV-14-13.841, do livro nº 02, do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Realeza, Estado do Paraná. O referido é verdade e dou fé. Ampére, 26 de outubro de 2018. João Paulo Finn, Oficial Registrador. -***

SEGUIR NO VERSO

Matrícula nº
7.598

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: *** 150.460-** DATA: 31/01/2025 15:58:32 - VALOR: R\$ 15,79



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

Rúbrica

Ficha

01V

Continuação

R-4-7.598:- PROT. 9.642 de 18.10.2018:- **PENHORA:-** Nos termos do Mandado de Averbação de Penhora, lavrado em 24 de julho de 2018, pelo MMª. Juíza de Direito da 6ª Vara Cível do Foro Central Cível, Drª. Lúcia Caninéo Campanhã, processo digital nº 1065066-76.2015.8.26.0100, de Execução de Título Extrajudicial - Prestação de Serviços, no qual é exequente Marcon Pneus Transportes Ltda inscrito no CNPJ nº 81.813.925/0001-53 e executado LBR - Lácteos Brasil S/A inscrito no CNPJ nº 02.341.881/0054-41 e outro, procedo ao registro da penhora do imóvel objeto da presente matrícula, para garantia do valor de R\$ 1.375.883,52 (um milhão, trezentos e setenta e cinco mil, oitocentos e oitenta e três reais e cinquenta e dois centavos).- Funrejus:- R\$ 2.751,77 recolhido através desta Serventia. C.: R\$ 249,66 (1.293,60 VRCs). O referido é verdade e dou fé. Ampère, 26 de outubro de 2018. João Paulo Finn, Oficial Registrador.-***

AV-5-7.598:- PROT. 9.697 de 30.10.2018:- **ARROLAMENTO DE BENS:-** Procede-se a esta averbação nos termos do contido na Requisição nº 18.00.02.02.86, expedida em 19 de outubro de 2018, pelo Delegado da Receita Federal do Brasil em Presidente Prudente, SP, Fabio Eduardo Boschi, para constar o Arrolamento de Bens e Direitos em nome da proprietária do imóvel, nos termos do § 5º do artigo 64, da Lei nº 9.532 de 10/12/97, pela qual a ocorrência de alienação, transferência ou oneração de qualquer dos bens ou direitos arrolados deverá ser comunicada, via ofício, à unidade da Secretaria da Receita Federal do Brasil, no prazo de 48 horas. Custas e Funrejus:- Isento. O referido é verdade e dou fé. Ampère, 30 de outubro de 2018. João Paulo Finn, Oficial Registrador.-***

AV-6-7.598:- PROT. 9.853 de 11.12.2018:- **INDISPONIBILIDADE:-** Procede-se a esta averbação nos termos da Ordem de Indisponibilidade, recebido da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, via eletrônica, Protocolo nº 201812.1115.00674686-IA-809, oriundo do Processo nº 00000358220105090567, ordem emitida pelo TST Tribunal Superior do Trabalho PR - Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região - PR - Nova Esperança - PR - Vara do Trabalho de Nova Esperança, para constar que o imóvel objeto da presente matrícula, fica indisponível, em função da decisão proferida naqueles autos, tudo conforme comunicado da Central que fica devidamente arquivado eletronicamente neste Ofício. C.: R\$ 121,59 (630,00 VRCs) e Funrejus R\$ 30,40, a serem Diferidas. O referido é verdade e dou fé. Ampère, 12 de dezembro de 2018. João Paulo Finn, Oficial Registrador.-***

AV-7-7.598:- PROT. 10.242 de 24.04.2019:- **INDISPONIBILIDADE:-** Procede-se a esta averbação nos termos da Ordem de Indisponibilidade, recebido da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, via eletrônica, Protocolo nº 201904.2412.00778954-IA-010, oriundo do Processo nº 00006091920135090041, ordem emitida pelo TST Tribunal Superior do Trabalho PR - Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região - PR - Curitiba - PR - 21E Vara do Trabalho de Curitiba, para constar que o imóvel objeto da presente matrícula, fica indisponível, em função da decisão proferida naqueles autos, tudo conforme comunicado da Central que fica devidamente arquivado eletronicamente neste Ofício. C.: R\$ 121,59 (630,00 VRCs) e Funrejus R\$ 30,40, a serem Diferidas. O referido é verdade e dou fé. Ampère, 26 de abril de 2019. Jeferson Pagnoncelli Lazarin, Escrevente Substituto.-***

AV-8-7.598:- PROT. 10.556 de 08.07.2019:- **CANCELAMENTO DO AV-2:-** Procede-se a esta averbação nos termos do contido na Ordem de Cancelamento de Indisponibilidade, recebido da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, Protocolo de Cancelamento nº 201907.0815.00861255-TA-051, oriundo do processo nº 00002516720155090567, para constar o cancelamento do protocolo de indisponibilidade nº 201809.1912.00606851-IA-160, que deu origem ao AV-2, tudo conforme Ordem de Cancelamento de Indisponibilidade, que fica devidamente arquivado eletronicamente neste Ofício. C.: R\$ 121,59 (630,00 VRCs) e Funrejus a serem Diferidas. O referido é verdade e dou fé. Ampère, 09 de julho de 2019. João Paulo Finn,

SEGUIE

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 31/01/2025 15:58:32 - VALOR: R\$ 15,79



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis
Matrícula nº 7.598

Rúbrica

Ficha

02

CNM 1547242.0007598-75

Oficial Registrador.-***

AV-9-7.598:- PROT. 11.277 de 07.01.2020:- **CANCELAMENTO DO AV-6:-** Procede-se a esta averbação nos termos do contido na Ordem de Cancelamento de Indisponibilidade, recebido da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, Protocolo de Cancelamento nº 202001.0712.01029240-TA-000, oriundo do processo nº 00000358220105090567, para constar o cancelamento do protocolo de indisponibilidade nº 201812.1115.00674686-IA-809, que deu origem ao AV-6, tudo conforme Ordem de Cancelamento de Indisponibilidade, que fica devidamente arquivado eletronicamente neste Ofício. Selo Digital Nº fb3A3 . Y33Fj . 5Lcwa - FoQ5K . UozPD. Fadesp 5%:- R\$ 6,08. ISS 3,5%:- 4,26. C.: R\$ 121,59 (630,00 VRCs) e Funrejus a serem Diferidas. O referido é verdade e dou fé. Ampère, 13 de janeiro de 2020. João Paulo Finn, Oficial Registrador.-***

AV-10-7.598:- PROT. 12.383 de 02.10.2020:- **INDISPONIBILIDADE:-** Procede-se a esta averbação nos termos da Ordem de Indisponibilidade, recebido da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, via eletrônica, Protocolo nº 202010.0117.01338981-IA-170, oriundo do Processo nº 00119334020165030053, ordem emitida pelo TST Tribunal Superior do Trabalho MG - Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região - MG - Caxambu - MG - Vara do Trabalho de Caxambu, para constar que o imóvel objeto da presente matrícula, fica indisponível, em função da decisão proferida naqueles autos, tudo conforme comunicado da Central que fica devidamente arquivado eletronicamente neste Ofício. Selo:- R\$ 4,67; Fadesp 5% R\$ 6,08; ISS 3,5% R\$ 4,26; Funrejus R\$ 30,40 e Custas R\$ 121,59 (630,00 VRCs) a serem diferidas. O referido é verdade e dou fé. Ampère, 05 de outubro de 2020. João Paulo Finn, Oficial Registrador.-***

R-11-7.598:- PROT. 13.457 de 06.05.2021:- **TERMO DE PENHORA:-** Procedo ao registro de um Termo de Penhora, expedido em 04 de maio de 2021, assinado digitalmente por Roberto Adil Bozzetto, MM. Juiz Federal na Titularidade Plena da 3ª Vara Federal de Santo Ângelo, Estado do Rio Grande do Sul, extrato dos Autos de Execução Fiscal nº 50019348520174047105, em que é exequente a UNIAO - Fazenda Nacional, inscrita no CNPJ nº 00.394.460/0216-53 e executada Lider Alimentos do Brasil S.A em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ sob o nº 80.823.396/0040-12. **Fica indisponível o presente imóvel, nos termos do art. 53, § 1º da Lei nº 8.212/91.** Valor da causa:- R\$ 437.026,61. Selo Digital nº 1814665CVAA0000000056221M. Funrejus:- Isento. Fadesp 5%:- R\$ 14,04. ISS 3,5%:- R\$ 9,83. Selo:- R\$ 5,25. Emolumentos:- R\$ 280,77 (293,60 VRCs), a serem diferidos. O referido é verdade e dou fé. Ampère, 07 de maio de 2021. João Paulo Finn, Agente Delegado.-***

AV-12-7.598:- PROT. 13.534 de 14.05.2021:- **INDISPONIBILIDADE:-** Procede-se a esta averbação nos termos da Ordem de Indisponibilidade, recebido da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, via eletrônica, Protocolo nº 202105.1413.01629422-IA-370, oriundo do Processo nº 0010686642019503013, ordem emitida pelo TST Tribunal Superior do Trabalho MG - Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região - MG - Governador Valadares - MG - 3A. Vara do Trab. de Gov. Valadares, para constar que o imóvel objeto da presente matrícula, fica indisponível, em função da decisão proferida naqueles autos, tudo conforme comunicado da Central que fica devidamente arquivado eletronicamente neste Ofício. Selo Digital nº 1814665AVAA0000000081121R. Funrejus:- R\$ 34,18; Fadesp 5%:- R\$ 6,84. ISS 3,5%:- R\$ 4,78; Selo:- R\$ 5,25 e Emolumentos:- R\$ 136,71 (630,00 VRCs) a serem satisfeitas por ocasião do cancelamento. O referido é verdade e dou fé. Ampère, 17 de maio de 2021. João Paulo Finn, Agente Delegado.-***

R-13-7.598:- PROT. 14.276 de 28.09.2021:- **PENHORA:-** Procedo ao registro do Termo de Redução de Bens à Penhora, expedido em 23 de setembro de 2021, assinado digitalmente por

Marcio Vedana, Servidor da Vara Judicial da Comarca de Crissiumal, Estado do Rio Grande do Sul, extraído dos Autos de Execução Fiscal do Estado nº 094/1.14.0000524-7 (CNPJ: 0001206-14.2014.8.21.0094), em que é exequente o Estado do Rio Grande do Sul e executada Lider Alimentos do Brasil S.A. inscrita no CNPJ sob o nº 80.823.396/0040-12, sobre o imóvel da presente matrícula, para assegurar o pagamento da importância de R\$ 1.620.967,41 (um milhão, seiscentos e vinte mil e novecentos e sessenta e sete reais e quarenta e um centavos), devida à exequente, atualizado até 28.04.2014. Selo Digital nº 1466v.B9D5Z.8LDDY-Semo0.4ilOo. Funrejus:- Isento. Fundep 5%:- R\$ 14,03. ISS 3,5%:- R\$ 9,82. Selo:- R\$ 5,25. Emolumentos:- R\$ 280,71 (1.293,60 VRCs), a serem diferidos. O referido é verdade e dou fé. Ampère, 28 de setembro de 2021. João Paulo Finn, Agente Delegado.***

AV-14-7.598:- PROT. 14.347 de 14.10.2021:- **INDISPONIBILIDADE:-** Procede-se a esta averbação nos termos da Ordem de Indisponibilidade, recebido da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, via eletrônica, Protocolo nº 202109.3014.01842804-IA-980, oriundo do Processo nº 00006092920135090041, ordem emitida pelo - TST - TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO - PR - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIAO - PR - CURITIBA - PR - 21E VARA DO TRABALHO DE CURITIBA, para constar que o imóvel objeto da presente matrícula, fica indisponível, em função da decisão proferida naqueles autos, tudo conforme comunicado da Central que fica devidamente arquivado eletronicamente neste Ofício. Selo Digital nº 1466J.6sqPI.bJYyO-co7mfej6W. Funrejus:- R\$ 34,18; Fundep 5%:- R\$ 6,84. ISS 3,5%:- R\$ 4,78; Selo:- R\$ 5,25 e Emolumentos:- R\$ 136,71 (630,00 VRCs) a serem diferidas por ocasião do cancelamento. O referido é verdade e dou fé. Ampère, 14 de outubro de 2021. João Paulo Finn, Agente Delegado.***

AV-15-7.598:- PROT. 14.351 de 14.10.2021:- **INDISPONIBILIDADE:-** Procede-se a esta averbação nos termos da Ordem de Indisponibilidade, recebido da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, via eletrônica, Protocolo nº 202110.1315.01860738-IA-890, oriundo do Processo nº 00329630320138130637, ordem emitida pelo - STJ - SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICA - MG - MINAS GERAIS - MG - SAO LOURENCO - MG - 1E VARA CIVEL DE SAO LOURENCO, para constar que o imóvel objeto da presente matrícula, fica indisponível, em função da decisão proferida naqueles autos, tudo conforme comunicado da Central que fica devidamente arquivado eletronicamente neste Ofício. Selo Digital nº 1466J.6sqPI.bJYyO-co7mfej6W. Funrejus:- R\$ 34,18; Fundep 5%:- R\$ 6,84. ISS 3,5%:- R\$ 4,78; Selo:- R\$ 5,25 e Emolumentos:- R\$ 136,71 (630,00 VRCs) a serem diferidas por ocasião do cancelamento. O referido é verdade e dou fé. Ampère, 14 de outubro de 2021. João Paulo Finn, Agente Delegado.***

R-16-7.598:- PROT. 14.878 de 01.02.2022:- **PENHORA:-** Procedo ao registro do Termo de Redução de Bens à Penhora, expedido em 24 de janeiro de 2020, assinado digitalmente por Geisse da Cunha Reis, Escrivã da 7ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central da Comarca de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, extraído dos Autos de Ação Monitória nº 001/1.15.0184366-5 (CNPJ: 0266922-55.2015.8.21.0001), em que é Autor o Estado do Rio Grande do Sul e Réus Lider Alimentos do Brasil S.A. inscrita no CNPJ sob o nº 80.823.396/0040-12 e outros, sobre o imóvel da presente matrícula, para assegurar o pagamento da importância de R\$ 530.271,71 (quinhentos e trinta mil, duzentos e setenta e um reais e setenta e um centavos). Selo Digital nº 1466J.mrqP4.bfMzN-cL8sH.ejQCI. Funrejus:- Isento. Fundep 5%:- R\$ 15,91. ISS 3,5%:- R\$ 11,13. Emolumentos:- R\$ 318,22 (1.293,60 VRCs), a serem diferidos. O referido é verdade e dou fé. Ampère, 04 de fevereiro de 2022. João Paulo Finn, Agente Delegado.***



Operador Nacional
do Sistema de Registro
da Engenharia
Matrícula Nº 7.598

Rubrica



Ficha

03

CNM 154724.2.0007598-75

R-17-7.598:- PROT. 15.308 de 19.05.2022:- **PENHORA:-** Procedo ao registro do Termo de Redução de Bens à Penhora, expedido em 04 de maio de 2022, assinado digitalmente por Marcio Vedana, Gestor Judiciário da Vara Judicial da Comarca de Crissiumal, Estado do Rio Grande do Sul, extraído dos Autos do processo de Execução Fiscal do Estado nº 094/1.15.0000363-7 (CNJ.: 0000791-94.2015.8.21.0094), em que é exequente o Estado do Rio Grande do Sul e executada a Lider Alimentos do Brasil Ltda, inscrita no CNPJ nº 80.823.396/0040-12, sobre o imóvel da presente matrícula, para assegurar o pagamento da importância de R\$ 259.716,68 (duzentos e cinquenta e nove mil, setecentos e dezesseis reais e sessenta e oito centavos), devida ao exequente. Selo Digital nº 1466v.B9D5Z.uLnDY-SeHA0.4iIOh. Funrejus:- Isento. Fundep 5%:- R\$ 15,91. ISS 3,5%:- R\$ 11,13. Selo:- R\$ 5,95. Emolumentos:- R\$ 318,22 (1.293,60 VRCs), a serem diferidos. O referido é verdade e dou fé. Ampère, 20 de maio de 2022. João Paulo Finn, Agente Delegado.-***

R-18-7.598:- PROT. 15.528 de 05.07.2022:- **TERMO DE PENHORA:-** Procedo ao registro de um Termo de Penhora, expedido em 04 de julho de 2022, assinado digitalmente por Venicius Fernando Moura, Diretor de Secretaria da 21ª Vara do Trabalho de Curitiba, Estado do Paraná, extraído dos Autos de Ação de Execução Trabalhista nº 0000809-29.2013.5.09.0041, em que é exequente Jose Ronaldo Claudino da Cruz e executado Lider Alimentos do Brasil S.A, sobre o imóvel da presente matrícula, cujo valor da causa é de R\$ 169.287,99 (cento e sessenta e nove mil, duzentos e oitenta e sete reais e noventa e nove centavos) atualizado em 31.07.2022. Selo Digital nº 1466v.B9D5Z.DLG DY-SeeB0.4iIOj. Funrejus:- R\$ 338,58. Fundep 5%:- R\$ 15,91. ISS 3,5%:- R\$ 11,13. Selo:- R\$ 5,95. Emolumentos:- R\$ 318,23 (1.293,60 VRCs) a serem diferidas por ocasião do cancelamento. O referido é verdade e dou fé. Ampère, 08 de julho de 2022. João Paulo Finn, Agente Delegado.-***

R-19-7.598:- PROT. 16.193 de 21.11.2022:- **PENHORA:-** Procedo ao registro de um Auto de Penhora e Depósito, datado de 10.12.2021, assinado pelo Oficial de Justiça Clóvis Cardoso Júnior, lavrado em cumprimento ao Mandado expedido por ordem do MM. Juiz de Direito da Comarca de Ampère-PR, expedido nos Autos de Carta Precatória nº 0000423-69.2021.8.16.0141, oriundo da 1ª Vara Cível da Comarca de São Lourenço-MG, dos autos de Execução Fiscal nº 0081174-38.2014.8.13.0637, em que é exequente o Estado de Minas Gerais e executado Lider Alimentos do Brasil S.A sobre o imóvel da presente matrícula, cujo valor da causa é de R\$ 179.797,30 (cento e setenta e nove mil e setecentos e noventa e sete reais e trinta centavos). Selo Digital nº 1466v.B9D5Z.cLgDY-Sep20.4iIOJ. Funrejus:- R\$ 359,59. Fundep 5%:- R\$ 15,91. ISS 3,5%:- R\$ 11,13. Selo:- R\$ 5,95. Emolumentos:- R\$ 318,23 (1.293,60 VRCs) a serem diferidos. O referido é verdade e dou fé. Ampère, 21 de novembro de 2022. João Paulo Finn, Agente Delegado.-***

R-20-7.598:- PROT. 17.327 de 26.07.2023:- **PENHORA:-** Procedo ao registro do Termo de Penhora, expedido em 24 de julho de 2023, assinado digitalmente por Carla Goulart Moura, Servidora de Secretaria e Ofício nº 10042760876, datado de 24.07.2023, assinado eletronicamente por Tatiane Levandowski, Juíza de Direito da Vara Judicial da Comarca de Crissiumal, Estado do Rio Grande do Sul, extraído dos Autos do processo de Execução Fiscal nº 5000059-28.2015.8.21.0094/RS, em que é exequente o Estado do Rio Grande do Sul e executado Lider Alimentos do Brasil S.A. em Recuperação Judicial, sobre o imóvel da presente matrícula, para assegurar o pagamento da importância de R\$ 3.328.443,08, atualizado até 11.08.2022, devida ao exequente. Selo Digital nº SFR11.9JpP.Ra484-qyCJV.1466q. Funrejus:- Isento. Fundep 5%:- R\$ 15,91. ISS 3,5%:- R\$ 11,13. Emolumentos:- R\$ 318,23 (1.293,60 VRCs) a serem diferidos. O referido é verdade e dou fé. Ampère, 07 de agosto de 2023. João Paulo Finn, Agente Delegado.-***

Matrícula Nº
7.598



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

Rubrica



Ficha

03 V

CONTINUAÇÃO

AV-21-7.598:- PROT. 17.973 de 29 de novembro de 2023:- **CANCELAMENTO DO R-16:-** Procede-se a esta averbação nos termos do Ofício nº 10050563015, datado de 24.11.2023 e do Ofício nº 10050967304, datado de 01.12.2023, expedidos nos Autos de Ação Monitória nº 5001460-50.2015.8.21.0001/RS da 7ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central da Comarca de Porto Alegre-RS, para constar o cancelamento da penhora relativa ao R-16 supra. Selo Digital nº SFRIL.fJVtP.sajUH-CsCeJ.1466q. Funrejus, Fundep, ISS, Selo e Emolumentos, diferidos. O referido é verdade e dou fe. Ampère, 13 de dezembro de 2023. Jeferson Pagnoncelli Lazzarin, Escrevente Substituto.***

R-22-7.598:- PROT. 18.718 de 03.05.2024:- **TERMO DE PENHORA:-** Procedo ao registro de um Termo de Penhora e Depósito, expedido em 16 de agosto de 2022, assinado digitalmente por Gina Matiko Nakayama Sasaki, da 3ª Vara Cível da Comarca de Presidente Prudente, Estado de São Paulo, extraído dos Autos de Cumprimento de Sentença - Compra e Venda nº 0009507-67.2018.8.26.0482, em que é exequente Marcelo Elias Riquiera e executada Líder Alimentos do Brasil S.A., sobre o imóvel da presente matrícula, cujo valor da causa é de R\$ 152.788,37. Selo Digital nº SFRIL2.q5XPv.MGbvN-5LwEV.1016q. Funrejus:- R\$ 305,58 recolhido através desta Serventia. Fundep 5%:- R\$ 17,91. ISS 3,5%:- R\$ 12,54. Selo:- R\$ 8,00. Emolumentos:- R\$ 358,33 (1.293,60 VRCs). O referido é verdade e dou fe. Ampère, 27 de maio de 2024. Jeferson Pagnoncelli Lazzarin, Escrevente Substituto.***

AV-23-7.598:- PROT. 19.725 de 02.10.2024:- **INDISPONIBILIDADE DE BENS:-** Procede-se a esta averbação nos termos da Ordem de Indisponibilidade, recebida da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, via eletrônica, sob o Protocolo nº 2024.10.0119.03615173-IA-450, oriundo do Processo nº 50019121520158210016, ordem emitida pelo STJ - Superior Tribunal de Justiça -> TJRS - Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul - RS - Ijuí -> RS - Juizado Especial Cível, para constar que o imóvel da presente matrícula, fica indisponível, em função da decisão proferida naqueles autos, tudo conforme comunicado da Central que fica devidamente arquivado eletronicamente neste Ofício. Selo Digital nº SFRIL.aJfxP.mdjwP-bCieO.1016q. Funrejus:- R\$ 43,63; Fundep 5%:- R\$ 8,72; ISS 3,5%:- R\$ 6,10; e, Emolumentos:- R\$ 174,51 (630,00 VRCs) a serem diferidas por ocasião do cancelamento. O referido é verdade e dou fe. Ampère, 02 de outubro de 2024. Jeferson Pagnoncelli Lazzarin, Escrevente Substituto.***

9.4 MEMORIAL DECÁLCULO

Amostra

Nº Am.	Valor Unitário R\$/m²	Área Terreno (m²)	Atrat.
1	28,42	6.333,66	Baixo
2	22,41	11.600,00	Baixo
3	66,67	15.000,00	Alto
4	27,78	27.000,00	Baixo
5	41,67	30.000,00	Médio
6	68,97	29.000,00	Muito Alto
7	22,06	34.000,00	Baixo
8	27,00	36.300,00	Baixo
9	33,06	36.300,00	Médio
10	55,42	8.300,00	Alto

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

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

Variáveis Independentes:

- Área (m²): Variável independente quantitativa que define a área do imóvel, expressa em (m²)..
- Atratividade: Variável independente (explicativa), qualitativa, que expressa o melhor ou pior posicionamento dos imóveis relacionados entre si (potencial imobiliário) e a polos de atratividade; é o que comumente se denomina de desejabilidade (maior ou menor, que os imóveis têm quando comparados entre si), levando em consideração Posição, Topografia e Fluxo. A escala adotada de classificação: Baixo = 1; Médio = 2; Alto = 3, com conceitos dentro dos intervalos.

Essas variáveis são passíveis de testes estatísticos para averiguação de sua real influência, ou seja, quando injetadas no modelo e sujeitas aos testes de hipóteses, caso ofereçam confiabilidade aos níveis de significância máximos exigidos pela Norma, através da análise de seus regressões, não mais passam a ser "opinião" do avaliador, simplesmente significa dizer que foi encontrada a lei de formação dos padrões com a sua devida influência no valor procurado

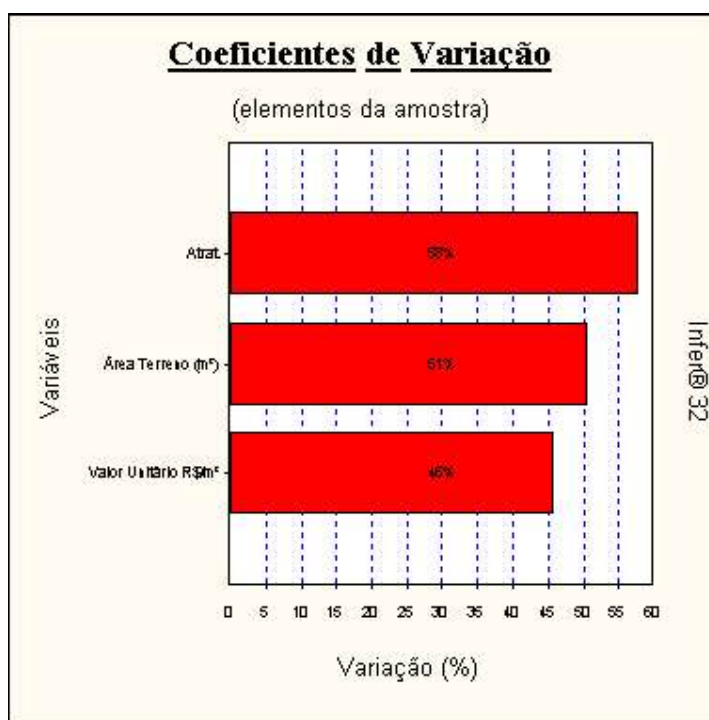
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 10
Nº de variáveis independentes : 2
Nº de graus de liberdade : 7
Desvio padrão da regressão : 5,0803

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Valor Unitário R\$/m²	39,35	18,0082	45,77%
Área Terreno (m²)	23383,37	11842,1431	50,64%
Atrat.	1,90	1,1005	57,92%

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes: 6.

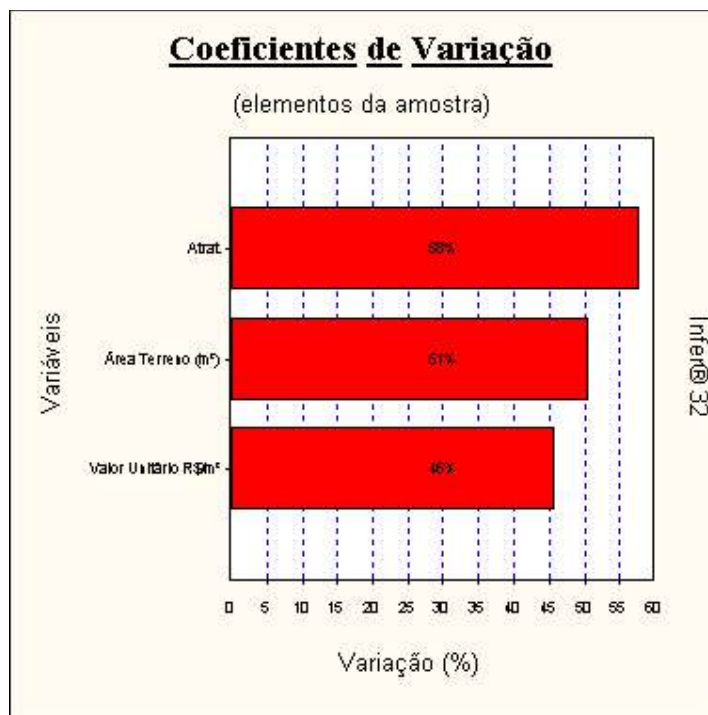
Distribuição das Variáveis



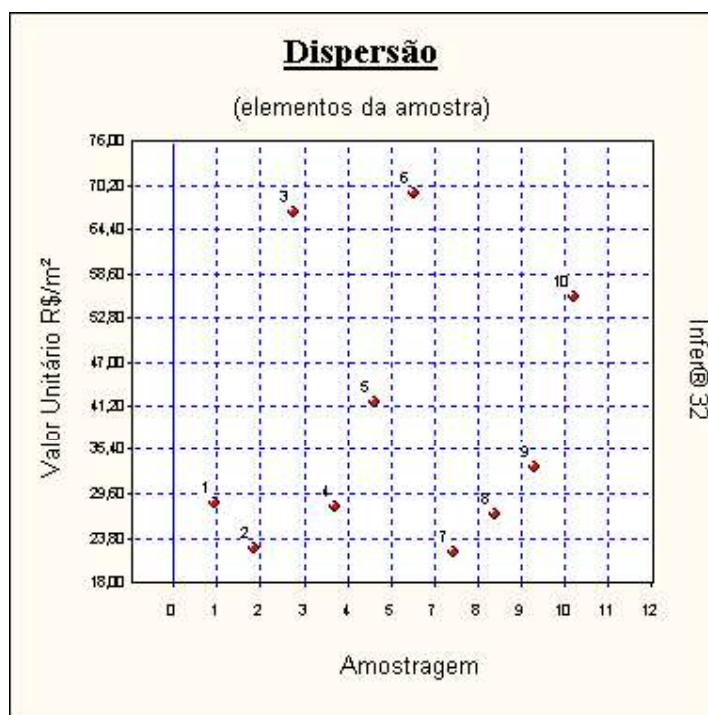
Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coefficiente de variação
Valor Unitário R\$/m²	39,35	18,0082	22,06	68,97	46,91	45,7689
Área Terreno (m²)	23383,37	11842,1431	6333,66	36300,00	29966,34	50,6434
Atrat.	1,9000	1,1005	1,0000	4,0000	3,0000	57,9213

Distribuição das Variáveis não Transformadas



Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média

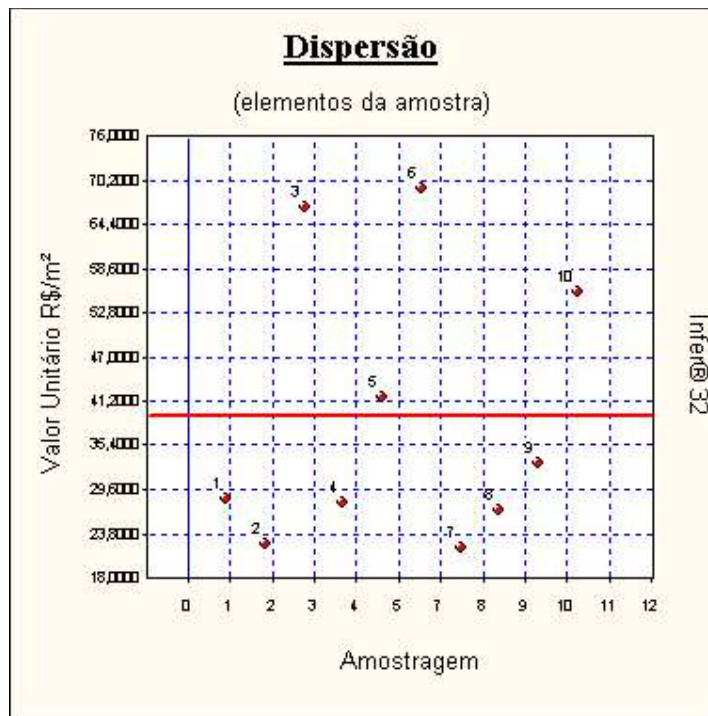


Tabela de valores estimados e observados

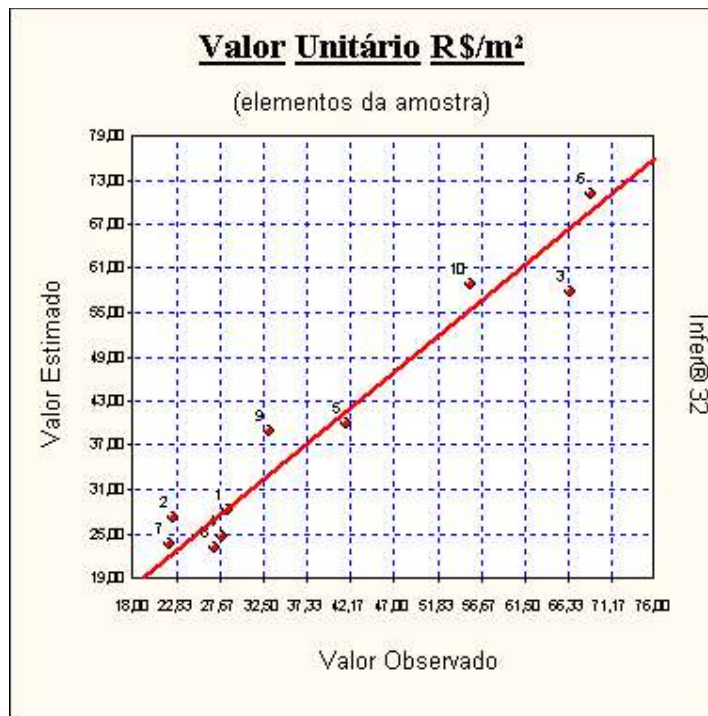
Valores para a variável Valor Unitário R\$/m².

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	28,42	28,08	-0,34	-1,1801 %
2	22,41	27,23	4,82	21,4978 %
3	66,67	57,87	-8,80	-13,2067 %
4	27,78	24,72	-3,06	-11,0091 %
5	41,67	39,83	-1,84	-4,4184 %
6	68,97	71,18	2,21	3,2075 %
7	22,06	23,58	1,52	6,9020 %
8	27,00	23,21	-3,79	-14,0433 %
9	33,06	38,80	5,74	17,3734 %
10	55,42	58,96	3,54	6,3792 %

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

$$[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = 13,520 - 1,6273 \times 10^{-4} \times [\text{Área Terreno (m}^2)] + 15,595 \times [\text{Atrat.}]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = 13,520 - 1,6273 \times 10^{-4} \times [\text{Área Terreno (m}^2)] + 15,595 \times [\text{Atrat.}]$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área Terreno (m²)	b1 = -1,6272x10 ⁻⁴	1,4358x10 ⁻⁴	-3,6588x10 ⁻⁴	4,0434x10 ⁻⁵
Atrat.	b2 = 15,5953	1,5450	13,4092	17,7814

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) : 0,9686
 Valor t calculado : 10,30
 Valor t tabelado (t crítico) : 1,895 (para o nível de significância de 10,0 %)
 Coeficiente de determinação (r^2) ... : 0,9381
 Coeficiente r^2 ajustado : 0,9204

Classificação: Correlação Fortíssima

Tabela de Somatórios

	1	Valor Unitário R\$/m ²	Área Terreno (m ²)	Atrat.
Valor Unitário R\$/m²	393,4600	18399,7552	8,8305x10 ⁶	919,2800
Área Terreno (m²)	2,3383x10 ⁵	8,8305x10 ⁶	6,7299x10 ⁹	4,3373x10 ⁵
Atrat.	19,0000	919,2800	4,3373x10 ⁵	47,0000

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	2738,0083	2	1369,0041	53,04
Residual	180,6697	7	25,8099	
Total	2918,6780	9	324,2975	

F Calculado : 53,04
 F Tabelado : 4,737 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a $5,9 \times 10^{-3}\%$

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

Correlações Parciais

	Valor Unitário R\$/m ²	Área Terreno (m ²)	Atrat.
Valor Unitário R\$/m²	1,0000	-0,1927	0,9627
Área Terreno (m²)	-0,1927	1,0000	-0,0899
Atrat.	0,9627	-0,0899	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	Valor Unitário R\$/m ²	Área Terreno (m ²)	Atrat.
Valor Unitário R\$/m²	∞	-0,520	9,410
Área Terreno (m²)	-0,520	∞	-0,2390
Atrat.	9,410	-0,2390	∞

Valor t tabelado (t crítico): 1,895 (para o nível de significância de 10,0 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student: $t(\text{crítico}) = 1,1192$

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área Terreno (m²)	b1	-1,138	29%	Sim
Atrat.	b2	10,13	$2,0 \times 10^{-3}\%$	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

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

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student: $t(\text{crítico}) = 0,5491$

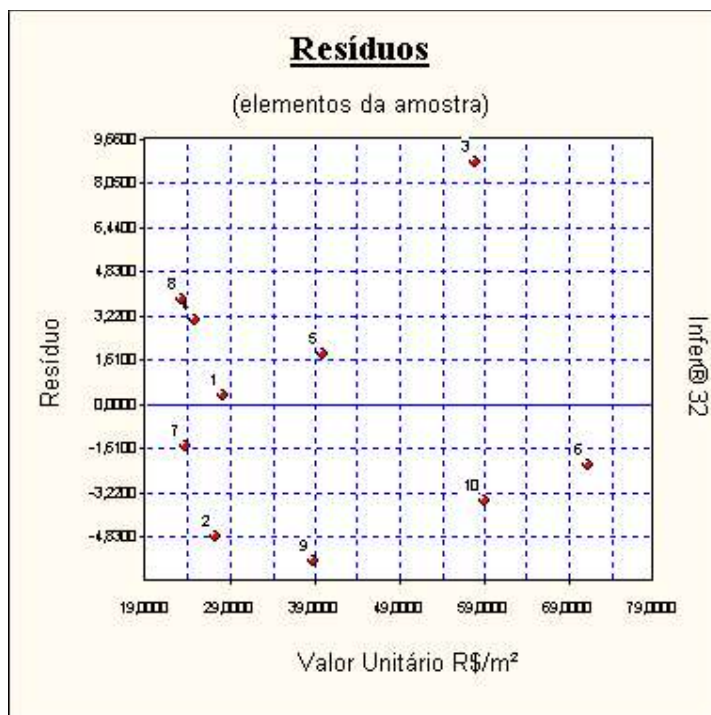
Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área Terreno (m²)	b1	-1,133	15%
Atrat.	b2	10,09	$1,0 \times 10^{-3}\%$

Tabela de Resíduos

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

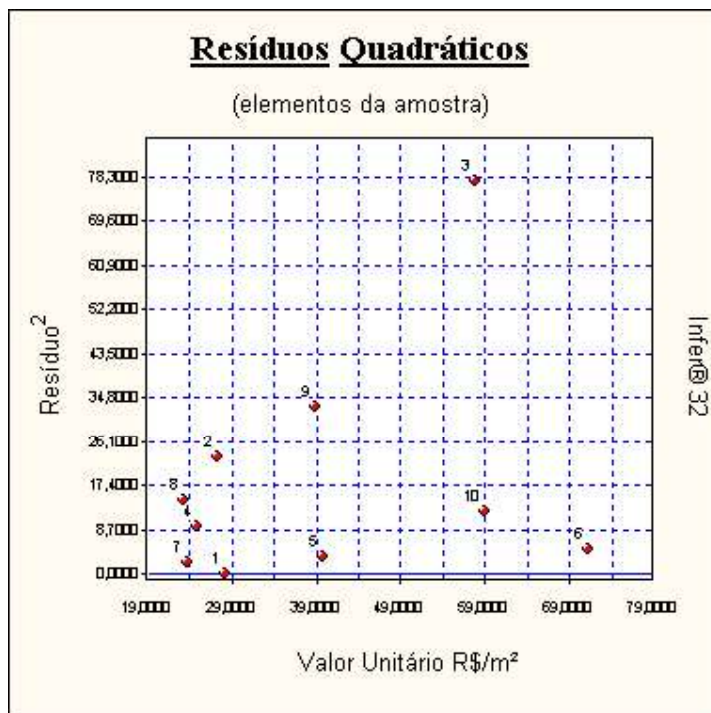
Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	28,4200	28,0846	0,3353	0,0660	0,0875	0,1124
2	22,4100	27,2276	-4,8176	-0,9482	-1,1352	23,2098
3	66,6700	57,8650	8,8049	1,7331	2,0063	77,5268
4	27,7800	24,7216	3,0583	0,6019	0,6649	9,3533
5	41,6700	39,8288	1,8411	0,3624	0,3900	3,3898
6	68,9700	71,1822	-2,2122	-0,4354	-0,6500	4,8939
7	22,0600	23,5825	-1,5225	-0,2997	-0,3461	2,3182
8	27,0000	23,2083	3,7916	0,7463	0,8858	14,3768
9	33,0600	38,8036	-5,7436	-1,1305	-1,2936	32,9896
10	55,4200	58,9553	-3,5353	-0,6958	-0,8753	12,4985

Resíduos x Valor Estimado



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

Gráfico de Resíduos Quadráticos



Estatística dos Resíduos

Número de elementos : 10
Graus de liberdade : 9
Valor médio : $-3,9898 \times 10^{-18}$
Variância : 18,0669
Desvio padrão : 4,2505
Desvio médio : 3,5662
Variância (não tendenciosa) : 25,8099
Desvio padrão (não tend.) : 5,0803
Valor mínimo : -5,7436
Valor máximo : 8,8049
Amplitude : 14,5485
Número de classes : 4
Intervalo de classes : 3,6371

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $-3,9898 \times 10^{-18}$
Momento central de 2ª ordem : 18,0669
Momento central de 3ª ordem : 41,2174
Momento central de 4ª ordem : 4,1217

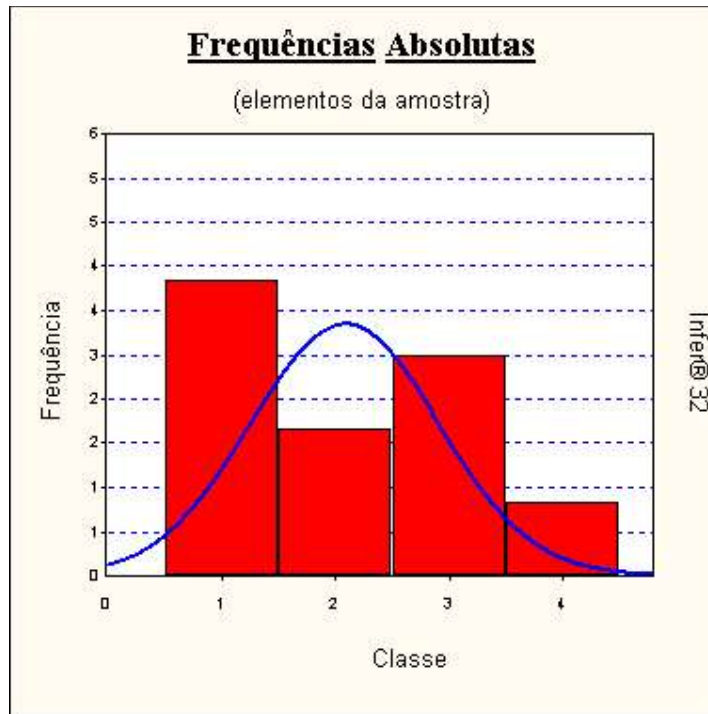
Coefficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	0,5367	0	0
Curtose	-2,9873	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à direita e platicúrtica.

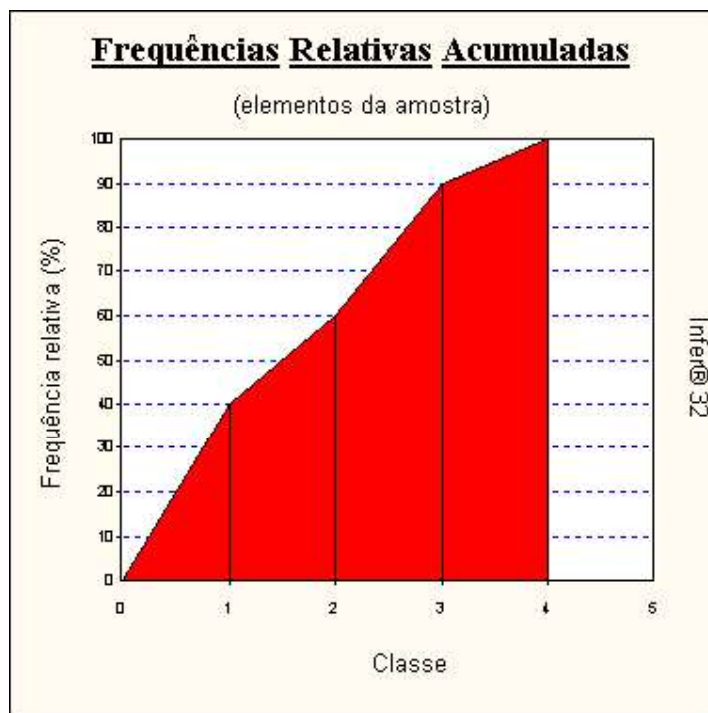
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-5,7436	-2,1065	4	40,00	-4,0772
2	-2,1065	1,5306	2	20,00	-0,5936
3	1,5306	5,1677	3	30,00	2,8970
4	5,1677	8,8049	1	10,00	8,8049

Histograma



Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas

Todas as amostragens foram utilizadas.

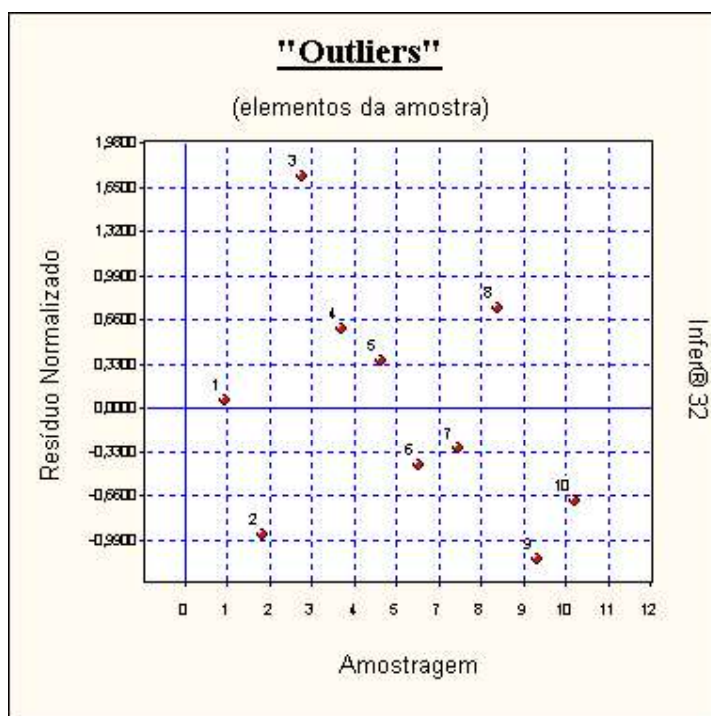
Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier:

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

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

Gráfico de Indicação de Outliers



Efeitos de cada Observação na Regressão

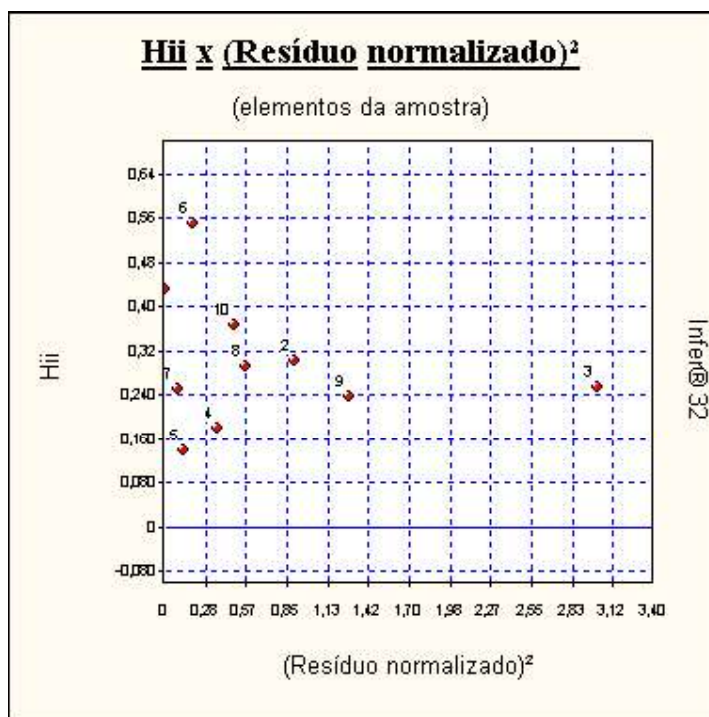
F tabelado: 18,77 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	$1,9319 \times 10^{-3}$	0,4308	Sim
2	0,1860	0,3022	Sim
3	0,4563	0,2537	Sim
4	0,0324	0,1803	Sim
5	$8,0470 \times 10^{-3}$	0,1369	Sim
6	0,1731	0,5513	Sim
7	0,0133	0,2501	Sim
8	0,1069	0,2902	Sim
9	0,1724	0,2361	Sim
10	0,1487	0,3679	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 %	80,00 %
-1,64; +1,64	89,9 %	90,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Nº Am.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
9	-5,7436	0,1291	0,1000	0,1291	0,0291
2	-4,8176	0,1715	0,2000	0,0714	0,0285
10	-3,5353	0,2433	0,3000	0,0432	0,0567
6	-2,2122	0,332	0,4000	0,0316	0,0683
7	-1,5225	0,382	0,5000	0,0177	0,1177
1	0,3353	0,526	0,6000	0,0263	0,0736
5	1,8411	0,641	0,7000	0,0414	0,0585
4	3,0583	0,726	0,8000	0,0264	0,0735
8	3,7916	0,772	0,9000	0,0277	0,1277
3	8,8049	0,958	1,0000	0,0584	0,0415

Maior diferença obtida: 0,1291

Valor crítico: 0,3680 (para o nível de significância de 10 %)

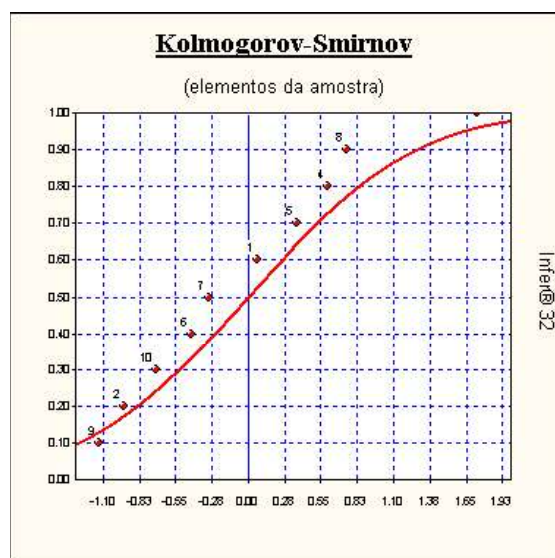
Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 10%, não se rejeita a hipótese de que os resíduos possuam distribuição normal (não se rejeita a hipótese nula).

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

Observação:

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

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

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

Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior : 0,3354
 Limite superior . : -0,3354
 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.

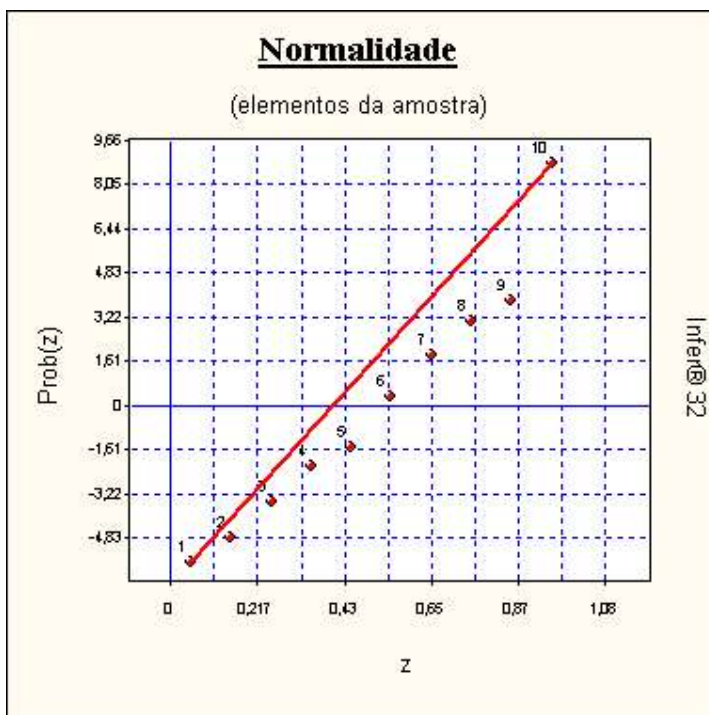
Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,0000
 Valor z (crítico) : 1,2817 (para o nível de significância de 10%)

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

Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,1452
(nível de significância de 5,0%)

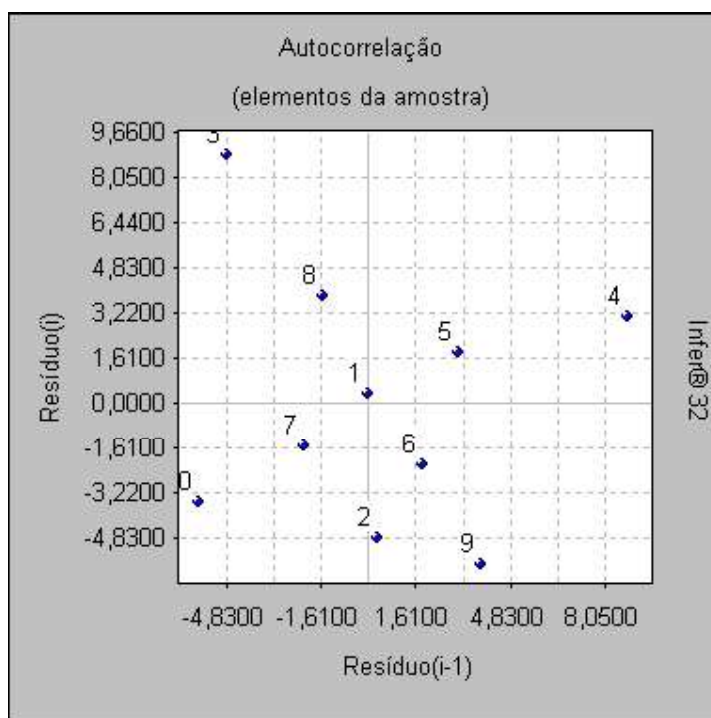
Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,95
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,05

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 14653-3 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.

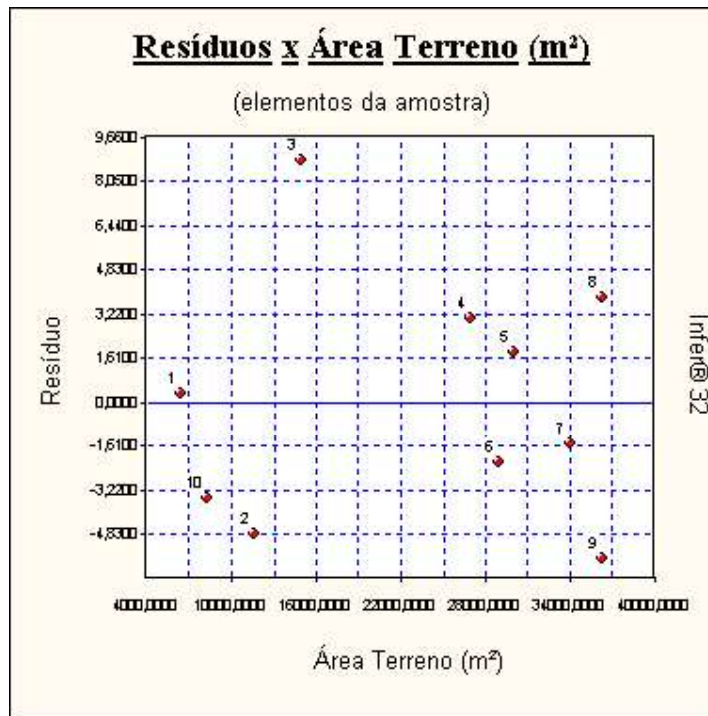
Gráfico de Autocorrelação



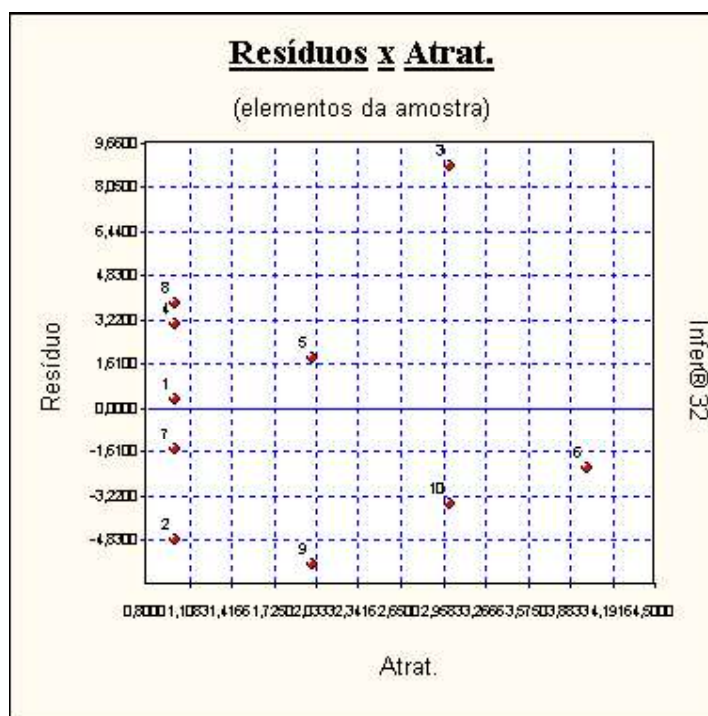
Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de autocorrelação.

Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade:



Resíduos x Variáveis Independentes



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 (m²)	6.333,66	36.300,00	16.132,00
Atrat.	Baixo	Muito Alto	Alto

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

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- Área Terreno (m²) = 16.132,00
- Atrat. = Alto

Estima-se Valor Unitário R\$/m² do Área Urbana = R\$/m² 57,68

O modelo utilizado foi:

$[Valor\ Unitário\ R\$/m^2] = 13,520 - 1,6273 \times 10^{-4} \times [Área\ Terreno\ (m^2)] + 15,595 \times [Atrat.]$

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

Mínimo: R\$/m² 54,15

Máximo: R\$/m² 61,21

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-3 Regressão Grau I de extrapolação em +30,0% do limite amostral superior e de -30,0% do limite amostral inferior.

Para uma área de 16132 m², teremos:

Valor de Mercado do imóvel avaliando obtido = R\$ 930.507,63

Valor de Mercado do imóvel avaliando mínimo = R\$ 873.511,24

Valor de Mercado do imóvel avaliando máximo = R\$ 987.504,02

Avaliação da Extrapolação

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

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

De acordo com NBR 14653-3 Regressão Grau I, até 999 características do objeto sob avaliação podem extrapolar os limites amostrais com as seguintes restrições:

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

Característica do objeto sob avaliação	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor no ponto de avaliação	Variação da característica do objeto em relação aos limites amostrais	Aprovada
Área Terreno (m ²)	6.333,66	36.300,00	16.132,00	Dentro dos limites amostrais	Aprovada
Atrat.	Baixo	Muito Alto	Alto	Dentro dos limites amostrais	Aprovada

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

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

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

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

- Limite superior: 30,0% acima do limite amostral superior. Valor estimado deve ser inferior a 89,66
- Limite inferior: 30,0% abaixo do limite amostral inferior. Valor estimado deve ser superior a 20,76

Variável dependente	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor estimado	Variação do valor estimado em relação aos limites amostrais
Valor Unitário R\$/m ²	22,06	68,97	57,68	Dentro dos limites

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

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressões e para o valor esperado E[Y])

Intervalo de confiança de 80,0%:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -
Área Terreno (m ²)	56,21	59,15	2,95	5,11 %
Atrat.	55,28	60,09	4,81	8,34 %
E(Valor Unitário R\$/m ²)	49,67	65,69	16,02	27,77 %
Valor estimado	54,15	61,21	7,07	12,25 %

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