PERICIA JUDICIAL – AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Bem avaliado: **FAZENDA**

Solicitante: **TJSP COMARCA DE ITAPETININGA 4ª VARA CÍVEL**

Processo: **1003791-07.2015.8.26.0269**

Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**

Exequente: **BANCO DO BRASIL S/A**

Proprietário/Executado: **GILBERTO LUIZ PILATTI**

Objetivo: **AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL**

Endereço do imóvel Cidade: **FAZENDA PONTEIO I, BAIRRO DA CAMPINA, TAMBÉM CONHECIDO COMO CABAÇAIS OU CONCEIÇÃO SAÍDA PELA 171A DA SP-127, ZONA RURAL DO MUNICÍPIO DE ITAPETININGA-SP**



ITAPEVA/SP, 16 DE MAIO 2025.

ENG LEANDRO ANTONIO DE LIMA CHICHURA
CPF: 428.223.088-61 - CREA/SP 506.971.173-0
CRECI/SP: 169719-F - CNAI: 22.179

LEANDRO ANTONIO DE LIMA CHICHURA
leandrochichura@gmail.com – (15) 99745-0576
CPF: 428.223.088-61 - CREA/SP 506.971.173-0
CRECI/SP: 169719-F - CNAI: 22.179

LAUDO DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO

Bem avaliado: **FAZENDA**

Solicitante: **TJSP COMARCA DE ITAPETININGA 4ª VARA CÍVEL**

Proprietário: **GILBERTO LUIZ PILATTI**

Objetivo: **Definição do valor de mercado do imóvel.**

Método utilizado: **MCDDM** (Método Comparativo Direto de Dados de Mercado)

Endereço completo do imóvel

FAZENDA PONTEIO I, BAIRRO DA CAMPINA, TAMBÉM CONHECIDO COMO CABAÇAIS OU CONCEIÇÃO SAÍDA PELA 171A DA SP-127, ZONA RURAL DO MUNICÍPIO DE ITAPETININGA-SP

Área mat. nº 38.363: **363 hectares**

Resultados da avaliação:

Valor de avaliação da propriedade: **R$ 39.965.000,00 (trinta e nove milhões novecentos e sessenta e cinco mil reais).**

Data de referência: MAIO/2025

Classificação quanto à liquidez: baixa

Grau de Fundamentação do Laudo: II

Grau de Precisão do Laudo: III

LEANDRO ANTONIO DE LIMA CHICHURA
leandrochichura@gmail.com – (15) 99745-0576
CPF: 428.223.088-61 - CREA/SP 506.971.173-0
CRECI/SP: 169719-F - CNAI: 22.179

SUMÁRIO

1. SOLICITANTE/PROPRIETÁRIO 4

2. FINALIDADE 4

3. OBJETIVO 4

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES 4

5. AVALIAÇÃO DA FAZENDA 5

5.1. Identificação e caracterização do imóvel 5

5.1.1. Região 5

6. RESULTADO DA AVALIAÇÃO 13

7. CONCLUSÃO 13

8. ANEXOS 13

LEANDRO ANTONIO DE LIMA CHICHURA
leandrochichura@gmail.com – (15) 99745-0576
CPF: 428.223.088-61 - CREA/SP 506.971.173-0
CRECI/SP: 169719-F - CNAI: 22.179

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. SOLICITANTE/PROPRIETÁRIO

Solicitante: TJSP COMARCA DE ITAPETININGA 4ª VARA CÍVEL

Processo: 1003791-07.2015.8.26.0269

Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários

Exequente: BANCO DO BRASIL S/A

Proprietário/Executado: GILBERTO LUIZ PILATTI

2. FINALIDADE

Apresentar avaliação para penhora de fazenda conforme decisão nos autos

3. OBJETIVO

Através de avaliação estimar valor de mercado de uma área rural objeto de execução judicial onde foi autorizado nos autos a penhora do bem. Com a avaliação e conhecimento do valor será possível auxiliar o Juiz para andamento da decisão de penhora do bem e posterior encaminhamento a leilão.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Houve dificuldade em encontrar o imóvel devido a precariedade da descrição na matricula onde muito pouco é revelado quanto a fiel localização do bem. Realizamos diversas pesquisas e buscas em cadastros de imóveis rurais sem que houvesse sucesso. Por fim, realizamos pesquisa de campo através de informações de moradores nas redondezas, sendo encontrado êxito nesta empreitada. Com as informações locais chegamos até o local e identificamos o nome da fazenda e do proprietário estampados na caixa d'agua, confirmando desta forma a localização da fazenda. Com a identificação da localização foi possível encontrar cadastro do CAR (cadastro de imóveis rurais) permitindo assim atestar a identificação da propriedade e apresentar a delimitação da área para apreciação nos autos. A matricula do imóvel foi disponibilizada nos autos.

Devido a restrição de adentrar no imóvel, pelo motivo do desinteresse da parte executada, a presente avaliação será desenvolvida através de situação paradigma onde o bem é avaliado conforme as características dos imóveis nas redondezas. Neste caso as benfeitorias não podem ser quantificadas

com exatidão, porém o perfil do imóvel apresenta características de grande valorização que revelam valores que superam os da avaliação das benfeitorias, portanto, a avaliação da terra pelos métodos comparativos revelará o adequado valor da avaliação de maneira satisfatória.



Imagem capturada no local revelando a identidade da propriedade

5. AVALIAÇÃO DA FAZENDA

5.1. Identificação e caracterização do imóvel

5.1.1. Região

- Vocação predominante: rural (com diversos bairros com chácaras nas redondezas).
- Classe social predominante: média;
- Relevo: semiplano/ondulados/acidentado;
- Solo: síltico-argiloso;
- Melhoramentos públicos no entorno: rede de energia elétrica, telefone, internet, asfalto.

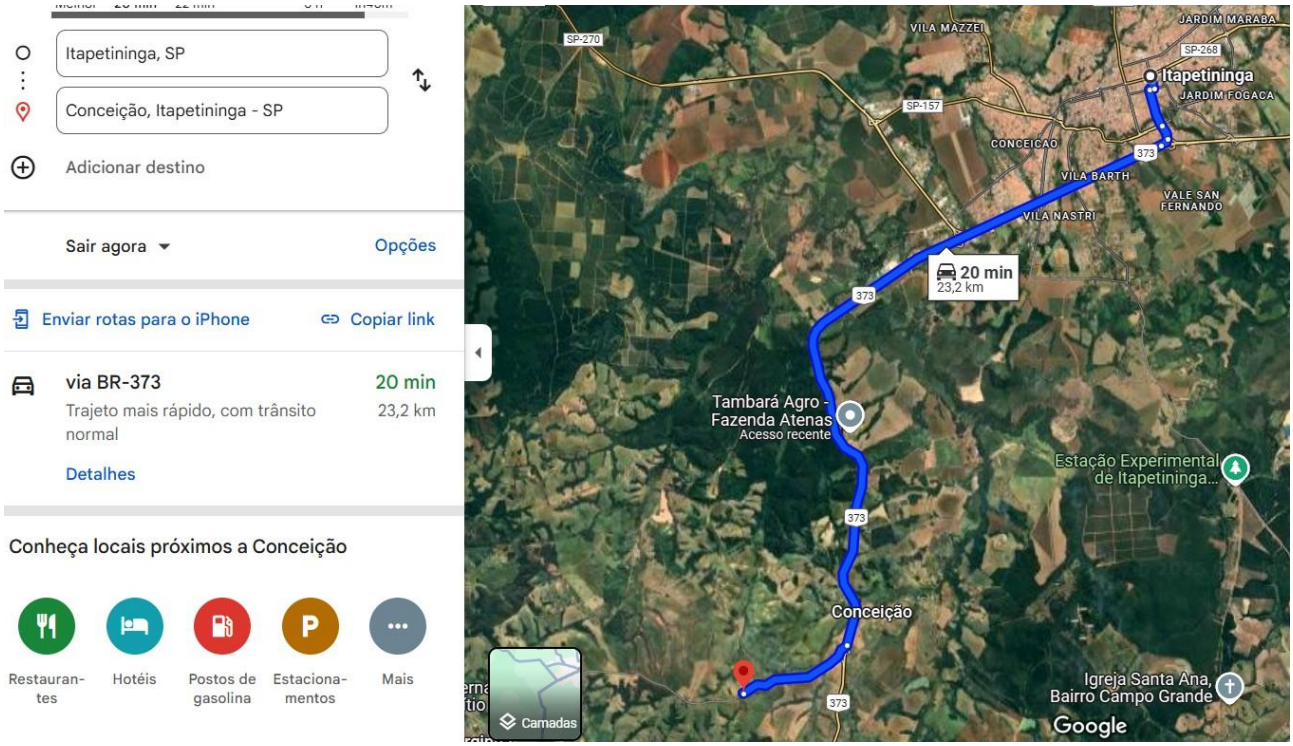
5.1.2. Terreno

- Topografia: perfil semiplano, irregular com ondulações;
- Solo: siltico-argiloso;
- Superfície: Seca. Utilizada com finalidade agropecuária. Contem parcela de solo com ocupação de APP (área de preservação permanente);
- Acima do nível do logradouro;
- Formato: Irregular;
- Área: Total 363 hectares conforme matrícula do imóvel;
- Infraestrutura interna: energia elétrica, telefone, internet, estradas de terra batida;
- Matrícula nº 38.363 (anexa);
- Trata-se de imóvel rural destinado a exploração agrícola, agropecuária e silvicultura. Todo fechamento da propriedade é feito com cerca de arame farpado e existem edificações na sede da propriedade;
- Localização em coordenada decimal: (-23.719843, -48.135204);
- Fazenda Ponteio I, bairro da campina, também conhecido como cabaçais ou conceição saída pela 171A da SP-127 rodovia Prof. Francisco da Silva Pontes, zona rural do município de Itapetininga-SP



Localização do imóvel e faixa de servidão

LEANDRO ANTONIO DE LIMA CHICHURA
leandrochichura@gmail.com – (15) 99745-0576
CPF: 428.223.088-61 - CREA/SP 506.971.173-0
CRECI/SP: 169719-F - CNAI: 22.179



Localização do imóvel

5.1.3. Vistoria e caracterização do imóvel

A vistoria até o imóvel consistiu pela busca pela identificação da localização e caracterização nas redondezas, reconhecimento do logradouro e benfeitorias públicas. Houve destaque para o excelente acesso da propriedade e localização, que está inserido próximo a rodovia e possui asfalto até a sua entrada. Possui distância de aproximadamente 23km ou 20 minutos de carro para o centro do município de Itapetininga-SP. Nas redondezas existem bairros de chácaras e proximidade a expansão urbana o que proporciona maior valorização ao objeto de estudo.

5.2. Diagnóstico de mercado

Encontramos um número significativo de áreas de médio e grande porte, parte das mesmas inseridas em regiões mais afastadas do centro comercial do município de Itapetininga, e, geralmente inseridas junto às rodovias de interligação entre os municípios de Capão Bonito, Itapeva, Itaberá, Nova Campina e Ribeirão Branco.

Salienta-se que o mercado local vem ao longo do tempo em processo de expansão urbana, no entanto, os bairros localizados em regiões periféricas ainda são carentes de melhores infraestrutura operacionais e serviços, sendo estes espaços explorado para instalação de galpões ou empreendimentos de ensino e habitacional. Segundo informações obtidas no mercado, existem variações de preços que se relacionam com a localização, porte (dimensão) e condições de aproveitamento, tendo as áreas voltadas para inserção residencial (ZR) maior valoração diante de seu aproveitamento habitacional. Para os imóveis rurais encontramos variação de valores relacionados a distância a polo valorização tendo como referencial centros urbanos, qualidade dos acessos/estradas, qualidade da terra onde é considerado a topografia como em terras planas ou acidentadas, capacidade de exploração da terra (ex: agrícola, agropecuária e silvicultura.), existência de fontes de água entre outros fatores conforme perfil de busca do mercado.

Pela configuração do imóvel avaliando frente ao mercado local, podemos considerar que ele apresenta condições de **baixa liquidez**. Adotamos esta estimativa devido ao elevado valor da área, sendo um cenário de pouco público alvo. Suas características frente ao mercado são atrativas devido a localização e proximidade a rodovia. Possui ligações de energia e fontes de água.

5.3. Métodos e procedimentos adotados

A presente avaliação foi realizada pelo *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado* (MCDDM), segundo ABNT NBR 14653, o qual identifica o valor de mercado de um bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos amostrais comparáveis, constituintes. O tratamento técnico foi realizado por meio de *Regressão Linear Múltipla,* realizada com o sistema SisDEA Home versão 1.60.2.0.

5.4. Especificação da avaliação

A presente avaliação possui grau II de Fundamentação devido ao nível de detalhamento das amostras e grau III de Precisão e as Tabelas a seguir demonstram detalhadamente o enquadramento deste Laudo de acordo com os itens 9.2.1 e 9.2.3 da Norma Técnica NBR 14.653-2:2011/ABNT.

ITEM		GRAU			PONTOS OBTIDOS
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando			X	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	X			3
3	Identificação dos dados de Mercado			X	1
4	Extrapolação	X			3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	X			3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	X			3
*	Total – Pontuação Atingida	15			

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	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
Total – Pontuação Atingida		X	

ITEM	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	X (≤ 30%)		

Obs.: a amplitude total do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa encontrada nos modelos foi de 21%.

5.5. Dados utilizados, tratamento dos dados e identificação dos resultados

Foram pesquisados 79 dados amostrais na mesma região do imóvel avaliando, relacionados e descritos nos anexos deste Laudo. Depois de gerado o modelo, observou-se pontos de influência dos quais foram removidas 16 amostras, restando, portanto, 63 dados considerados no tratamento estatístico.

Foi considerado nos dados as variáveis explicativas (independentes) do valor de mercado de venda imóvel avaliando: Área total da gleba, Qualidade infraestrutura rural, Qualidade do solo, Distância ao polo valorizante, Qualidade via de acesso, Macrolocalização, Índice de Desenvolvimento Humano (IDH), Bem-feitoria e Data do evento, Evento. Após realizado as análises se percebeu alta significância das variáveis Qualidade via de acesso, IDH, Bem-feitorias e Data do evento, sendo estas variáveis desabilitadas do modelo.

Foi adotado a variável Valor total como dependente. As variáveis independentes (explicativas) e dependente adotadas no modelo são descritas a seguir:

Área total da gleba

Variável quantitativa correspondente ao metro quadrado do terreno. Os dados coletados variaram de 0,97 a 517,88 hectares.

Qualidade infraestrutura rural

Variável proxy correspondente a qualidade da infraestrutura das propriedades, levando em conta estradas internas a área rural, existência de instalações como galpões, casas, etc... e disponibilidade de água e energia. Os valores mensurados variam entre 1 a 5 sendo 5 como excelente.

Qualidade do solo

Variável proxy correspondente a qualidade do solo das propriedades, levando em conta topografia, variação e disponibilidade do solo para diferentes culturas. Os valores mensurados variam entre 1 a 5 sendo 5 como excelente.

Distância ao polo valorizante

Variável quantitativa, indicativa da distância em quilômetros (km) do polo de maior valorização. Foi adotado como polo a cidade mais próxima a propriedade em análise. Os dados coletados variaram de 3 a 35.

Macrolocalização

Variável quantitativa proxy de escala, indicativa do padrão de imóveis presente na região da amostra, sendo atribuído (1) para imóveis em regiões menos valorizadas e muito distantes; (2) imóveis com média valorização e com bom acesso; (3) imóveis em região valorizada próximo à rodovia. (4) imóveis em região valorizada e ótimos acessos. Os dados coletados variaram de 1 a 4.

Evento

Variável dicotômica de ocorrência do evento no mercado Imobiliário. Foi levado em consideração o tipo de negócio (Venda = 0, Oferta = 1).

Valor total

Variável quantitativa dependente que correspondente ao preço total de comercialização de cada amostra. Nas amostras coletadas os valores variaram de R$ 85.000,00 a R$ 60.000.000,00.

Modelo de Regressão Linear

A partir dos dados pesquisados pelo avaliador e das variáveis explicativas adotadas, foi gerado e ajustado o seguinte modelo matemático com o auxílio do sistema citado:

Valor total = e^(+12,05536248+0,9098923262 * ln (Area total da gleba)-0,2984687083 / Qualidade infraestrutura rural+0,2043778105 * Qualidade do solo-0,01647024745 * Distancia ao polo valorizante-0,8364572646 / Macro localização+0,1058433895 * Evento)

LEANDRO ANTONIO DE LIMA CHICHURA
leandrochichura@gmail.com – (15) 99745-0576
CPF: 428.223.088-61 - CREA/SP 506.971.173-0
CRECI/SP: 169719-F - CNAI: 22.179

Resultados gerais do modelo de regressão:

- Coeficiente de Determinação: 0,9914;
- Significância geral do modelo < 0,00%;
- Não há variável independente com significância maior do que 9%;
- Não há correlações altas (>80%) entre variáveis independentes;
- Não há ocorrência de outliers no modelo;
- O Nível de Confiança do Modelo (bicaudal) foi de 80% e, no modelo, a amplitude do Intervalo de Confiança em torno da estimativa de tendência central foi de 21%;
- O Gráfico Resíduos Padronizados x Valores Ajustados demonstra que os pontos não apresentam tendência à nenhuma forma geométrica, indicando homocedasticidade e normalidade dos dados;
- Atribuindo-se diversos valores para as variáveis explicativas no modelo, o valor unitário (explicado) se mostrou coerente.

Foi adotado nesta avaliação o valor central do Intervalo de confiança, uma vez que os dados amostrais são referentes à imóveis em oferta e venda.

Espectro amostral e valores das variáveis independentes pertinentes ao imóvel avaliando:

Variável		Tipo	Sig. (%)	Espectro amostral		Avaliando
				Mínimo	Máximo	
1	Área total gleba	Quantitativa	0,00	0,97	517,88	363
2	Quali. Infra. rural	Proxy	4,65	1	5	4
3	Quali. Solo	Proxy	0,00	1	5	4
4	Dist. Polo val.	Quantitativa	0,00	3,00	35,00	20
5	Macrolocalização	Proxy	0,00	1	4	3
6	Evento	Dicotômica	9,28	0	1	0
7	Valor total	Quantitativa	0,00	85.000,00	60.000.000,00	

6. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Intervalo de Confiança:

Limite mínimo (-9,95%) = R$ 35.989.356,71

Valor de Tendência Central = R$ 39.964.621,69

Limite máximo (+11,05%) = R$ 44.378.981,24

Campo de Arbítrio

Mínimo (-15%) = R$ 33.969.928,43

Máximo (+15%) = R$ 45.959.314,94

Adotamos como valor final da avaliação o valor de tendência central. Desta forma fica avaliado o preço atual de mercado do imóvel em R$ 39.964.621,69 ou R$/ha 110.095,38.

A norma técnica permite o arredondamento dos valores da avaliação em 1% dentro do intervalo de variação. Desta forma fica avaliado o preço atual da propriedade em **R$ 39.965.000,00 (trinta e nove milhões novecentos e sessenta e cinco mil reais). Data de referência 05/2025.**

7. CONCLUSÃO

Agradecemos e nos despedimos. Nada mais a declarar, encerramos este trabalho com 13 páginas e mais os anexos que o acompanham.

8. ANEXOS

I. Relatório fotográfico;

II. Matrícula;

III. Relatório de dados e modelo estatístico;

ITAPEVA/SP, 16 DE MAIO DE 2025.

ENG LEANDRO ANTONIO DE LIMA CHICHURA
CPF: 428.223.088-61 - CREA/SP 506.971.173-0
CRECI/SP: 169719-F - CNAI: 22.179

LEANDRO ANTONIO DE LIMA CHICHURA
leandrochichura@gmail.com – (15) 99745-0576
CPF: 428.223.088-61 - CREA/SP 506.971.173-0
CRECI/SP: 169719-F - CNAI: 22.179



Imagem 1: Portão de entrada da propriedade

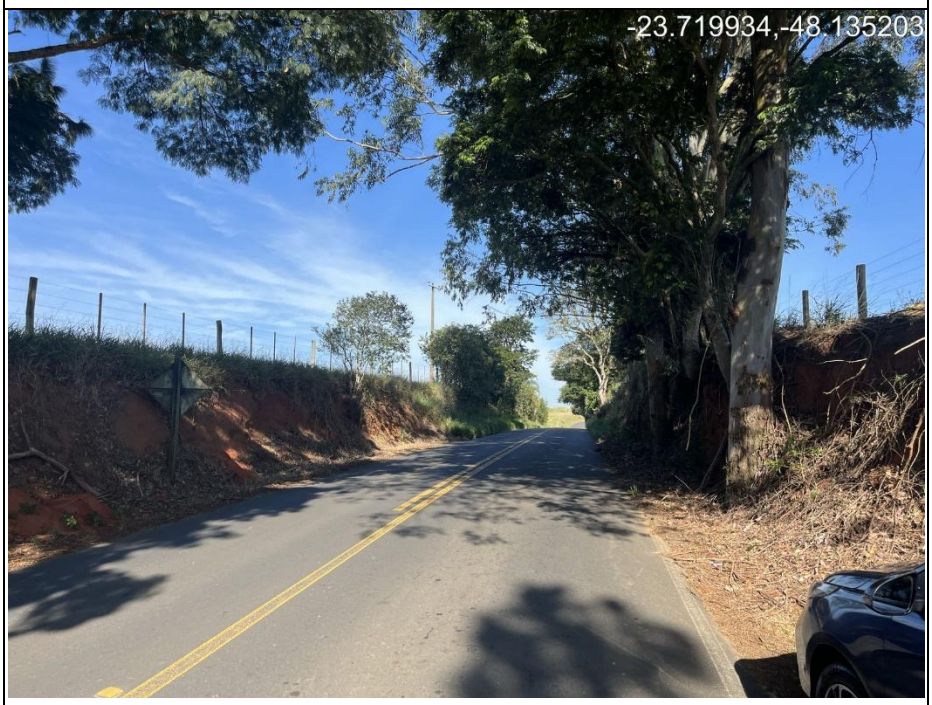


Imagem 2: Vista acesso a propriedade pela SP127 saída 171-A

LEANDRO ANTONIO DE LIMA CHICHURA
leandrochichura@gmail.com – (15) 99745-0576
CPF: 428.223.088-61 - CREA/SP 506.971.173-0
CRECI/SP: 169719-F - CNAI: 22.179



Imagem 3: Vista acesso a propriedade pela SP127 saída 171-A



Imagem 4: Vista estrada interna a propriedade



Imagem 5: Vista interna a propriedade



Imagem 6: Portão indicando sigla do nome do proprietário (GP)



Imagem 7: Vista estrada interna a propriedade



Imagem 8: Vista interna a propriedade

LEANDRO ANTONIO DE LIMA CHICHURA
leandrochichura@gmail.com – (15) 99745-0576
CPF: 428.223.088-61 - CREA/SP 506.971.173-0
CRECI/SP: 169719-F - CNAI: 22.179



Imagem 9: SP-127 indicativo saída 171A bairro Varginha



Imagem 10: Placa indicativa dos bairros após saída 171A

Processo 1003791-07.2015.8.26.0269/SP, Evento 430, DOCUMENTACAO392, Página 1

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL — Cartório de Registro de Imóveis de Itapetininga - SP

matrícula	ficha
38.363	1

Em 04 de abril de 1988

Imóvel: um terreno situado no bairro da Campina, também conhecido por Cabaçais ou Conceição, neste município, denominado Fazenda São José Domingos Savio, com benfeitorias, com a área de 271,04 ha ou 112 alqueires, compreendido dentro das seguintes divisas e confrontações: começa no portão que dá acesso na estrada que vai à Varginha e segue por cerca de arame, beirando a estrada, ou melhor, abeirando esta estrada, até onde essa cerca faz canto; deflete e segue por cerca de arame, dividindo a principio com sucessores de Cipriano José de Almeida e depois com João Barth, até uma água, segue por esta água e depois por cerca de arame, divindo com Bernardino Ribeiro até onde a cerca faz novamente canto; aí deflete à direita e segue por cerca de arame dividindo com terras dos Ventura, ou sucessores de Gertrudes Mariano Belém, até encontrar um valo; aí deflete e segue por valo e cerca de arame, até encontrar uma água e desce por essa água até encontrar uma outra água, dividindo com sucessores de Gertrudes Belém, sobe pela segunda água, até encontrar outra cerca de arame, dividindo com terras de Thomikiki Kira, até encontrar a estrada da Varginha, deflete à direita e segue por esta estrada até encontrar o ponto de partida. Proprietários:- NICOLA SCARANO, italiano, do comércio, e sua mulher GENOEFA SCARANO, brasileira, do lar, domiciliados em São Paulo. Título aquisitivo: tr. 36.243, 43.417 e 49.103. Contribuinte: - 636.061.014.290(área- 363,0 ha; mod.fisc.-22,0; nºmod.fisc.- 15,40; frac.min.parc.-3,0). O Oficial,- - -

(TERCIS DE MELO ALMADA)

R. 1/38.363 - Em 04 de abril de 1.988

Por escritura de 25 de março de 1.988, do 25º Cartório de No

(CONTINUA NO VERSO)

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 22,26

SOLICITADO POR: LEANDRO CHICHURA - CPF/CNPJ: ***.223.088-** DATA: 06/05/2025 19:54:49 - VALOR: R$ 22,26

Processo 1003791-07.2015.8.26.0269/SP, Evento 430, DOCUMENTACAO392, Página 2

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

matrícula 38.363 | ficha 1 verso

tas de São Paulo-Capital, Livro 765, fls. 97, o espólio de - Nicola Scarano, no ato representado pela inventariante Genoefa Scarano, brasileira, RG 3.442.120-sp e CPF 111.020.668-26, do lar, viúva, residente e domiciliada em São Paulo, à rua - Cerro Corá, 1.725, e pelos herdeiros José Domingos Savio Scarano, RG 7.744.148-sp e CPF 004.743.738-35, proprietário e - sua mulher Claudia Luisa Maria Farina Scarano, RG 12.270.753 -sp e CPF 056.670.128-63, do lar, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/-/77, residentes e domiciliados em São Paulo, à rua Ribeiro - de Barros, 81, aptº 114; Luciano Moyses Scarano, brasileiro, RG 12.993.549-sp e CPF 066.253.158-06, estudante, solteiro,- maior, e Alba Valéria Scarano, brasileira, RG 9.581.393-sp e CPF 041.506.228-41, engenheira química, solteira, maior, ambos residentes e domiciliados em São Paulo, à rua Cerro Corá, 1.725, mediante alvará judicial, vendeu o imóvel, pela quantia de Cz$4.400.000,00, a GILBERTO LUIZ PILATTI, brasileiro, RG 17.317.563-sp e CPF 245.614.600-04, comerciante, solteiro, maior, residente e domiciliado em São Paulo-Capital, à rua - Vieira de Moraes, 3.271; e CELSO LUIZ PILATTI, brasileiro, - RG 8.515.649-sp e CPF 659.770.688-91, comerciante, solteiro, maior, residente e domiciliado em São Paulo, à Avenida Caxingui, 283, aptº83. Registrada por sua almada (Sonia de Melo Almada), escrevente autorizada.
Emol. Cz$34.710,95+9.371,95+6.942,19=51.025,09 - Guia n. 62

Av. 2/38.363 - Em 04 de abril de 1.988
Por requerimento firmado pelo interessado, nesta cidade, aos 28 de março de 1.988, foi atribuida ao imóvel a denominação de "Fazenda Ponteio I". Averbado por sua almada (Sonia

(CONTINUA NA FICHA 2)

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 22,26

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

SOLICITADO POR: LEANDRO CHICHURA - CPF/CNPJ: ***.223.088-** DATA: 06/05/2025 19:54:49 - VALOR: R$ 22,26

Processo 1003791-07.2015.8.26.0269/SP, Evento 430, DOCUMENTACAO392, Página 3

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM : 120519.2.0038363-09

matrícula 38.363-2 | ficha 2 | Em 04 de abril de 1988

de Melo Almada), escrevente autorizada.
Emols. Cz$38,52+10,40+7,70=56,62 - Guia n. 62

Av. 3/38.363 - Em 10 de maio de 1996.
O nome correto do co-proprietário do imóvel é GELSO LUIZ PILATTI, e o número correto do RG é 8.535.649-SSP/SP, conforme cópia reprográfica da cédula de identidade, devidamente autenticada. Averbado por SMAlmada (Sonia de Melo Almada), substituta do oficial.

R. 4/38.363 - Em 10 de maio de 1996.
Por escritura de 1º de fevereiro de 1996, do 2º Tabelionato de Notas local, Livro 431, fls. 238, o co-proprietário Gelso Luiz Pilatti, já qualificado, permutou 50% do imóvel, com terrenos objeto das matrículas ns. 2.676, 4.374, 5.217, 7.155, 9.257, 12.351, 13.330, 17.975, 23.524, 52.571, 52.572, 52.573 e direitos possessórios, pela quantia de R$. R$100.000,00 (cem mil reais), com GILBERTO LUIZ PILATTI, já qualificado. Registrado por SMAlmada (Sonia de Melo Almada), substituta do oficial.

Av.5/38.363 - **CASAMENTO** - Em 25 de maio de 2006. GILBERTO LUIZ PILLATTI, contraiu matrimônio sob o regime da comunhão parcial de bens, em 1º de junho de 1996, com Cleonice Galdino, à qual passou a assinar CLEONICE GALDINO PILATTI, RG 30.736.771-X-SSP/SP, CPF 255.401.118-42, conforme certidão expedida na mesma data, pelo Oficial do Registro Civil do 1º Subdistrito, extraída do Livro B-024, fls. 195, sob nº 6.910, que instrui requerimento firmado nesta cidade em 23 de maio de 2006, pela interessada, prenotado sob nº 151.769, na mesma data. Averbado por (Silas Fernandes Vieira), Escrevente Substituto. Emolumentos 8,71 - Estado 2,47 - IPESP 1,83 - Reg.Civil 0,46 - Trib.Justiça 0,46 = R$13,93.

(CONTINUA NO VERSO)

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 22,26

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

SOLICITADO POR: LEANDRO CHICHURA - CPF/CNPJ: ***.223.088-** DATA: 06/05/2025 19:54:49 - VALOR: R$ 22,26

Processo 1003791-07.2015.8.26.0269/SP, Evento 430, DOCUMENTACAO392, Página 4

R.6/38.363 - **PENHORA** - Em 15 de junho de 2007. Por certidão expedida em 19 de abril de 2007, pelo 1° Ofício Cível local, prenotada sob n° 157635 em 22 de maio de 2007, nos autos de Investigação de Paternidade combinada com Alimentos, Processo 1447/99, requerida por ***FABIANA BARROS***, tendo como requerido GILBERTO LUIZ PILATTI, já qualiicado, ficam **penhorados** 20% do imóvel, para garantia do débito de R$87.353,25 (oitenta e sete mil, trezentos e cinqüenta e três reais e vinte e cinco centavos), valor em 25 de janeiro de 2006, ficando como depositários Gilberto Luiz Pilatti e sua mulher Cleonice Galdino Pilatti, a qual foi regularmente intimada da constrição, já qualificados. Averbado por _____ (Samuel de Melo Almada Júnior), escrevente substituto. Emolumentos: isento - assistência judiciária.

Av.7/38.363 - **REDUÇÃO DE PENHORA** - Em 12 de setembro de 2.008. Por certidão expedida em 21 de agosto de 2.008, pelo 1° Ofício Cível local, prenotada sob n° 166.801, em 1° de setembro de 2.008, nos autos de Ação de Investigação de Paternidade, Processo n° 1447/99, requerida por **FABIANA BARROS**, contra **Gilberto Luiz Pilatti**, fica reduzida a penhora objeto do R.6, para **seis por cento (6%)** do imóvel, para garantia do débito, que em 16 de julho de 2.008, era de R$126.852,81 (cento e vinte e seis mil, oitocentos e cinquenta e dois reais e oitenta e um centavos), continuando como depositários Gilberto Luiz Pilatti e sua mulher Cleonice Galdino Pilatti, já qualificados. O Escrevente Substituto, _____ (José Nilton Picchi). Emolumentos: isento (Assistência Judiciária).

Av.8/38.363 - **CANCELAMENTO DE PENHORA** - Em 10 de julho de 2009. Por Certidão expedida em 10 de março de 2009, pelo 1° Ofício Cível local, prenotada sob n° 173.652, em 01 de julho de 2009, nos autos da Ação de Investigação de Paternidade, Processo n° 1.447/79, em que figura como requerente Fabiana Barros, e como requerido GILBERTO LUIZ PILATTI, já qualificado, fica a penhora objeto do **R.7**, **cancelada** e sem mais nenhum efeito. Valor da dívida - R$126.852,81. O Escrevente Substituto, _____ (Silas Fernandes Vieira). Emolumentos > 178,90 - Estado 50,85 - IPESP 37,66 - Reg.Civil 9,42 - Tribunal de Justiça 9,42 = R$286,25.

Continua na Ficha Nº 3

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 22,26

SOLICITADO POR: LEANDRO CHICHURA - CPF/CNPJ: ***.223.088-** DATA: 06/05/2025 19:54:49 - VALOR: R$ 22,26

Processo 1003791-07.2015.8.26.0269/SP, Evento 430, DOCUMENTACAO392, Página 5

Av.9/38.363 - **CORREÇÃO** - Em 05 de junho de 2.019. Pela certidão citada na Av.8, fica a penhora objeto do **R.6 e a Av.7**, canceladas e sem mais nenhum efeito. A Escrevente Substituta (Lucila Maria Tietsche Reis). Emolumentos isento.

Av.10/38.363 - **PENHORA** - Em 13 de junho de 2.019. Prenotação nº 255.426 de 03 de junho de 2.019. Por certidão de penhora on line (PH nº 000269731), expedida em 03 de junho de 2.019, pelo 4º Ofício Cível local, nos autos de Execução Civil, Ordem nº 10037910720158260269, requerido por **BB. LEASING S.A.ARRENDAMENTO MERCANTIL**, CNPJ. 31.546.476/0001-56, em face de **GILBERTO LUIZ PILATTI**, CPF 245.614.600-04, **fica penhorado** o imóvel para garantia da dívida de R$253.251,91 (duzentos e cinquenta e três mil, duzentos e cinquenta e um reais e noventa e um centavos), tendo sido nomeado depositário Gilberto Luiz Pilatti. A Escrevente Substituta, (Lucila Maria Tietsche Reis). Emolumentos 246,83 - Estado 70,15 - Secretaria da Fazenda 48,02 - Reg. Civil 12,99 - T. Justiça 16,94 - PMPE 11,85 - ISS 7,40 - Total R$414,18.

AV.11/38.363 - **REGIME DE BENS** - Em 19 de Abril de 2024. Prenotação nº 300.763 de 10/04/2024. Gilberto Luiz Pillatti e Cleonice Galdino Pilatti tiveram seu regime de bens alterado para comunhão universal de bens, por sentença de 11 de abril de 2.023, da 1ª Vara de Família e das Sucessões local, transitada em julgado em 01 de junho de 2.023, processo nº 1008441-53.2022.8.26.0269, conforme certidão de casamento expedida em 10 de abril de 2.024, pelo Ofício de Registro Civil do 1º Subdistrito local, que instrui requerimento firmado nesta cidade em 10 de abril de 2.024. O Escrevente Substituto, (José Henrique Cosme Costa).
Selo Digital n. 1205193310000038363001124J

AV.12/38.363 - **REDUÇÃO DA PENHORA** - Em 26 de Julho de 2024. Prenotação nº 303.327 de 15/07/2024. Por mandado expedido em 17 de março de 2.020, pela 4ª Vara Cível local, nos autos de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários, processo 1003791-07.2015.8.26.0269, movida por Banco do Brasil S/A, contra Gilberto Luiz Pilatti, fica a penhora citada na Av.10, **reduzida à 50%** do imóvel. O Escrevente Substituto, (Felipe Costa de Almeida Juiz). Selo Digital n. 1205193310000038363001224H

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 22,26

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

SOLICITADO POR: LEANDRO CHICHURA - CPF/CNPJ: ***.223.088-** DATA: 06/05/2025 19:54:49 - VALOR: R$ 22,26

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Matrícula

Ficha

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 22,26

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

SOLICITADO POR: LEANDRO CHICHURA - CPF/CNPJ: ***.223.088-** DATA: 06/05/2025 19:54:49 - VALOR: R$ 22,26

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	LEANDRO CHICHURA
Modelo:	Avaliação gleba rural
Data do modelo:	quinta-feira, 8 de maio de 2025
Tipologia:	Imóveis Rurais

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	12
Variáveis utilizadas no modelo:	7
Total de dados:	79
Dados utilizados no modelo:	63

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço/Referência/Código	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Bairro/Lugar	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Site internet	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Area total da gleba	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em hectares	Sim
Qualidade infraestrutura rural	Numérica	Proxy	Variável de qualidade infra rural variando 1 a 5	Sim
Qualidade do solo	Numérica	Proxy	Variável de qualidade do solo variando 1 a 5	Sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	Sim
Qualidade via de acesso	Numérica	Proxy	Variável de qualidade do solo variando 1 a 5	Não
Macro localização	Numérica	Proxy	Variável de macro localização	Sim
Indice Fiscal IDH	Numérica	Proxy	Variável de macro localização construída com base nos índices fiscais da PGV do município	Não
Bem-feitoria	Numérica	Dicotomica	Lote de esquina, assumindo o valor 1, ou meio de quadra com o valor 0	Não
Data do evento	Data	Proxy	Data de ocorrencia do evento no mercado imobiliArio	Não
Evento	Numérica	Dicotomica	Tipo de negócio (Venda = 0, Oferta = 1)	Sim
Valor unitário (r$/ha)	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (ha)	Não
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Sim

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area total da gleba	0,97	517,88	516,91	104,07
Qualidade infraestrutura rural	1,00	5,00	4,00	3,14
Qualidade do solo	1,00	5,00	4,00	3,65
Distancia ao polo valorizante	3,00	35,00	32,00	18,60
Macro localização	1,00	4,00	3,00	1,73
Evento	0,00	1,00	1,00	0,51
Valor total	85.000,00	60.000.000,00	59.915.000,00	9.453.920,63

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9913768 / 0,9769976
Coeficiente de determinação:	0,9828279
Fisher - Snedecor:	534,18
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	63%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	92%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	159,612	6	26,602	534,185
Não Explicada	2,789	56	0,050	
Total	162,401	62		

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

ln (Valor total) = +12,05536248 +0,9098923262 * ln (Area total da gleba) -0,2984687083 / Qualidade infraestrutura rural +0,2043778105 * Qualidade do solo -0,01647024745 * Distancia ao polo valorizante -0,8364572646 / Macro localização +0,1058433895 * Evento

- **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

Valor total = +163662,7568 * e^(+0,9098923262 * ln (Area total da gleba) * e^(-0,2984687083 / Qualidade infraestrutura rural) * e^(+0,2043778105 * Qualidade do solo) * e^(-0,01647024745 * Distancia ao polo valorizante) * e^(-0,8364572646 / Macro localização) * e^(+0,1058433895 * Evento)

- **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

Valor total = +172019,389 * e^(+0,9098923262 * ln (Area total da gleba) * e^(-0,2984687083 / Qualidade infraestrutura rural) * e^(+0,2043778105 * Qualidade do solo) * e^(-0,01647024745 * Distancia ao polo valorizante) * e^(-0,8364572646 / Macro localização) * e^(+0,1058433895 * Evento)

- **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

Valor total = +176356,3777 * e^(+0,9098923262 * ln (Area total da gleba) * e^(-0,2984687083 / Qualidade infraestrutura rural) * e^(+0,2043778105 * Qualidade do solo) * e^(-0,01647024745 * Distancia ao polo valorizante) * e^(-0,8364572646 / Macro localização) * e^(+0,1058433895 * Evento)

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total da gleba	ln(x)	47,68	0,00
Qualidade infraestrutura rural	1/x	-2,01	4,93
Qualidade do solo	x	7,40	0,00
Distancia ao polo valorizante	x	-3,12	0,29
Macro localização	1/x	-6,31	0,00
Evento	x	1,75	8,61
Valor total	ln(y)	73,59	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	x6	y
Area total da gleba	x1	0,00	-0,01	0,04	0,53	0,35	0,16	0,95
Qualidade infraestrutura rural	x2	-0,01	0,00	-0,30	0,14	0,47	-0,18	-0,19
Qualidade do solo	x3	0,04	-0,30	0,00	-0,26	-0,29	-0,19	0,26

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Distancia ao polo valorizante	x4	0,53	0,14	-0,26	0,00	0,56	0,17	0,35
Macro localização	x5	0,35	0,47	-0,29	0,56	0,00	0,10	0,10
Evento	x6	0,16	-0,18	-0,19	0,17	0,10	0,00	0,15
Valor total	y	0,95	-0,19	0,26	0,35	0,10	0,15	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	x6	y
Area total da gleba	x1	0,00	0,24	0,67	0,44	0,65	0,21	0,99
Qualidade infraestrutura rural	x2	0,24	0,00	0,01	0,20	0,18	0,20	0,26
Qualidade do solo	x3	0,67	0,01	0,00	0,12	0,42	0,32	0,70
Distancia ao polo valorizante	x4	0,44	0,20	0,12	0,00	0,04	0,11	0,38
Macro localização	x5	0,65	0,18	0,42	0,04	0,00	0,22	0,64
Evento	x6	0,21	0,20	0,32	0,11	0,22	0,00	0,23
Valor total	y	0,99	0,26	0,70	0,38	0,64	0,23	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	15,32	15,07	0,25	1,6124%	1,106923	0,02829400
3	12,68	12,58	0,10	0,7974%	0,452930	0,00300200
4	14,00	13,85	0,15	1,0449%	0,655446	0,00660000
6	12,54	12,65	-0,10	-0,8223%	-0,462181	0,00569000
8	13,82	13,42	0,40	2,8748%	1,779761	0,05465700
9	15,32	15,29	0,03	0,1910%	0,131120	0,00056400
11	15,09	15,44	-0,35	-2,2955%	-1,552520	0,02277400
12	15,32	15,25	0,07	0,4854%	0,333198	0,00105900
13	15,15	15,46	-0,31	-2,0202%	-1,371535	0,13233000
14	14,73	14,82	-0,09	-0,5797%	-0,382697	0,00312100
15	16,12	16,10	0,01	0,0861%	0,062165	0,00004800
16	13,59	13,61	-0,01	-0,0961%	-0,058506	0,00008400
17	16,01	15,76	0,25	1,5799%	1,133642	0,03985400
18	13,71	13,65	0,06	0,4261%	0,261794	0,00169500
19	16,21	16,18	0,04	0,2315%	0,168211	0,00032000
20	14,91	15,19	-0,27	-1,8225%	-1,218045	0,03828900
21	14,22	14,19	0,03	0,2421%	0,154260	0,00057400
22	12,77	12,84	-0,08	-0,6144%	-0,351486	0,00317400
23	12,77	12,93	-0,16	-1,2684%	-0,725600	0,00661600
24	13,12	13,49	-0,36	-2,7739%	-1,631116	0,08175100
26	13,38	13,68	-0,30	-2,2422%	-1,344861	0,02073000
27	13,22	12,82	0,40	3,0278%	1,793390	0,07690200
29	12,54	12,93	-0,38	-3,0651%	-1,722734	0,04377600
31	15,14	15,25	-0,11	-0,7447%	-0,505172	0,00270700

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

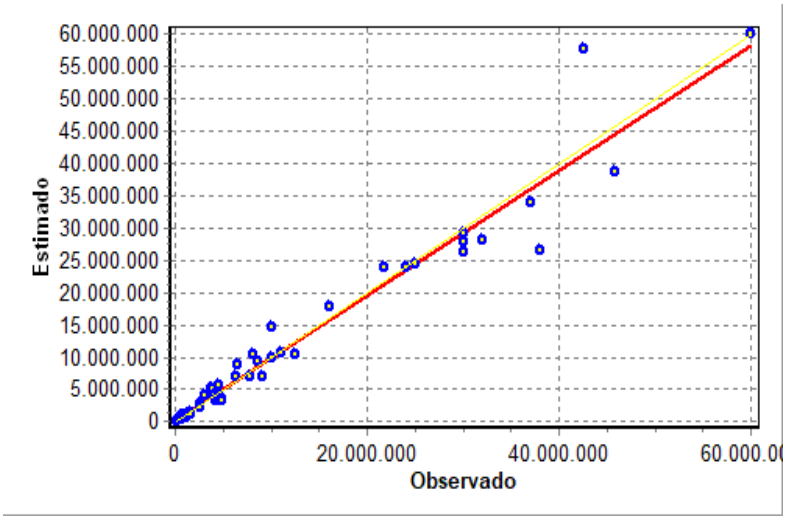
32	13,77	13,82	-0,06	-0,4015%	-0,247695	0,00136800
33	15,87	15,77	0,10	0,6498%	0,462094	0,00321200
34	13,42	13,76	-0,35	-2,5828%	-1,552995	0,10469400
36	11,35	11,49	-0,14	-1,2524%	-0,637010	0,02035600
37	13,08	13,24	-0,16	-1,2306%	-0,721395	0,00532100
38	13,59	13,70	-0,11	-0,8164%	-0,497244	0,00336900
39	13,02	12,76	0,26	1,9818%	1,156001	0,02971600
43	17,57	17,87	-0,30	-1,7290%	-1,361101	0,06398600
45	16,12	16,49	-0,37	-2,3164%	-1,673079	0,04938600
46	15,97	16,05	-0,08	-0,5049%	-0,361285	0,00120900
47	17,03	17,01	0,02	0,1192%	0,091021	0,00009700
48	14,73	14,64	0,09	0,6317%	0,416998	0,00227300
49	16,34	16,17	0,18	1,0738%	0,786301	0,01052700
50	15,32	15,56	-0,24	-1,5958%	-1,095494	0,01548400
51	16,59	16,70	-0,11	-0,6471%	-0,480993	0,00305600
53	17,22	17,19	0,03	0,1755%	0,135417	0,00026000
54	17,91	17,91	0,00	-0,0097%	-0,007786	0,00000100
55	15,38	15,07	0,31	2,0385%	1,405307	0,04336500
56	13,82	13,52	0,30	2,1558%	1,334638	0,03417100
58	13,46	13,53	-0,07	-0,4943%	-0,298130	0,00411200
59	14,22	14,03	0,19	1,3252%	0,844518	0,01286700
61	15,20	15,21	-0,01	-0,0634%	-0,043165	0,00004800
62	15,89	16,15	-0,26	-1,6305%	-1,161392	0,01587400
63	17,22	17,08	0,13	0,7709%	0,594727	0,00574900
65	14,04	13,88	0,15	1,1004%	0,692229	0,01200800
66	13,30	13,47	-0,16	-1,2209%	-0,727921	0,00887700
67	14,00	13,77	0,23	1,6451%	1,031926	0,04466400
68	13,10	12,95	0,16	1,1863%	0,696483	0,00712300
69	15,66	15,75	-0,09	-0,5986%	-0,419985	0,00222000
70	15,38	15,00	0,38	2,4907%	1,717036	0,02437800
71	15,69	16,00	-0,31	-1,9828%	-1,393858	0,01507000
72	16,99	16,99	0,01	0,0360%	0,027411	0,00002500
73	15,25	14,96	0,29	1,8708%	1,278119	0,01389500
74	17,43	17,34	0,09	0,4974%	0,388443	0,00299400
75	17,64	17,47	0,17	0,9472%	0,748648	0,01108600
76	16,90	16,98	-0,09	-0,5168%	-0,391304	0,00410700
77	17,45	17,09	0,36	2,0866%	1,631891	0,05957600
78	17,22	17,14	0,08	0,4455%	0,343683	0,00240800
79	17,28	17,15	0,13	0,7523%	0,582553	0,00774400

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

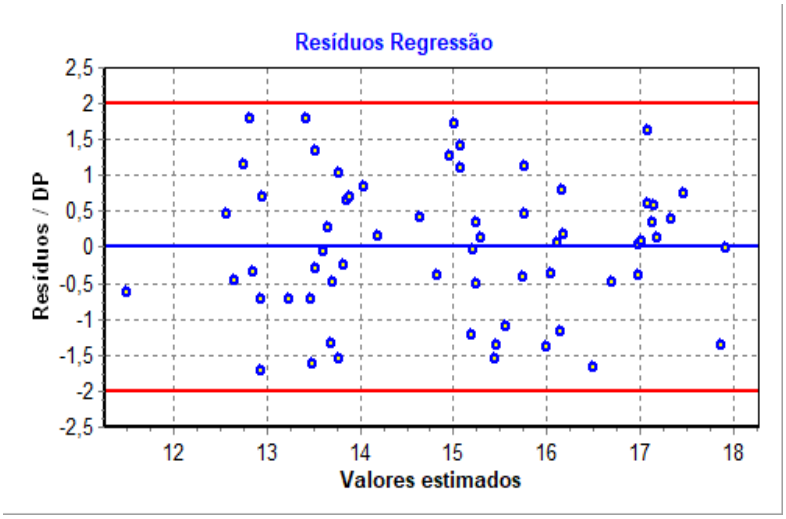
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k 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
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas 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	1
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 à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	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	3
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%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

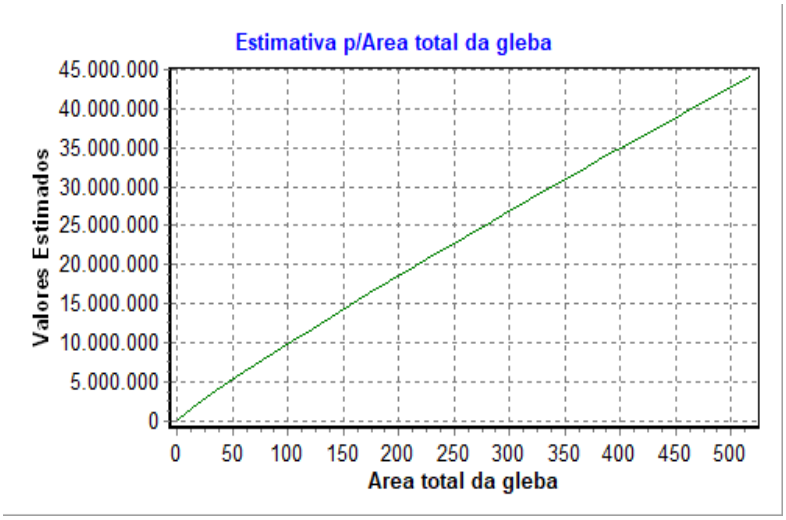
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

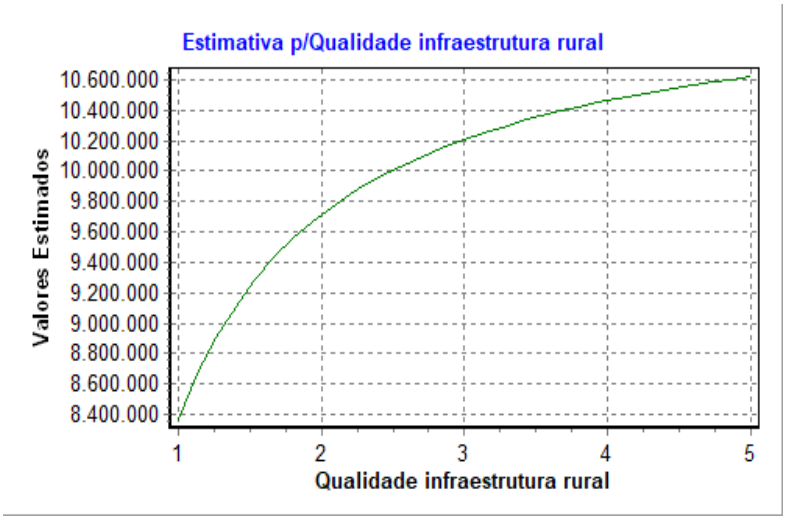


Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:

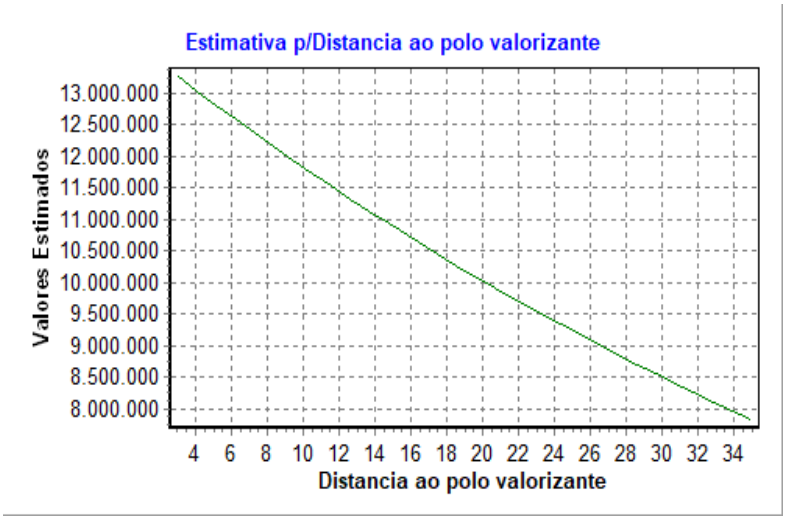




SisDea

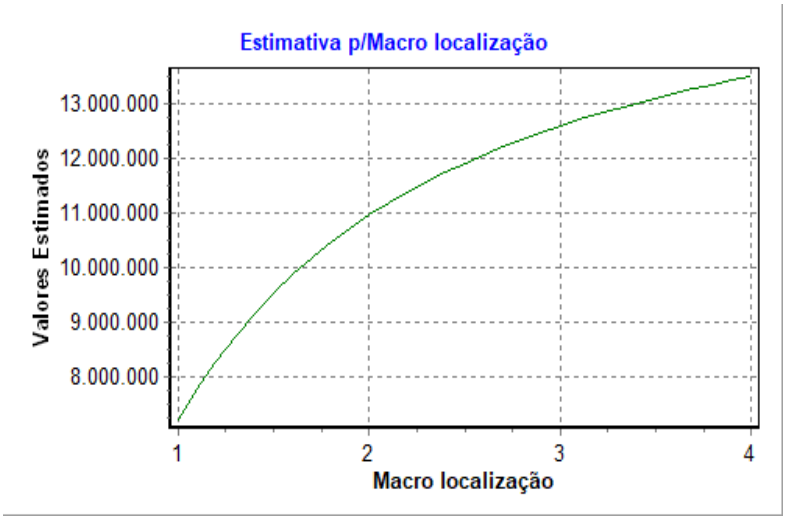
Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

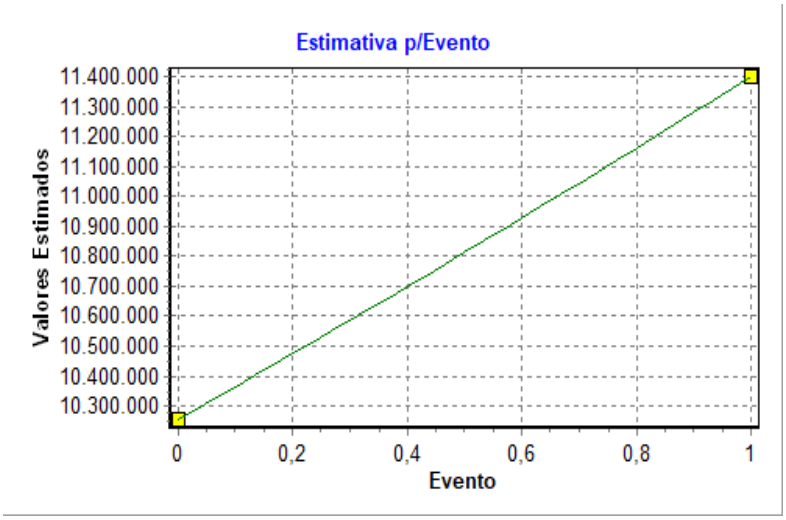




SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear





17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço/Referência/Código	Bairro/Lugar	Informante	Telefone do informante
1		Código do anúncio: 10966	cód. 1042952159	MFG NEGOCIOS	(15) 3342-7300
2	*	Cód. Ref.: 2057	Bairro das Pedras	Degrau Imóveis	(15) 3522-4595
3		5 km do hospital santa casa	Sambra	Carlos Oliveira	15 998242792
4		Código do anúncio: 2248	3 km da rodovia que liga Guapiara a cidade de apiai	MFG NEGOCIOS	(15) 3342-7300
5	*	Código: 1146	Engenho Velho	Imita Imóveis	(15) 3522-2174
6		Código: 1330	Taquarivaí	Imita Imóveis	(15) 3522-2174
7	*	Cód.: 650	Alto Sao Benedito	Império Imóveis	(15) 3521-2705
8		Cód.: 649	Vl São Benedito/Jd Grajaú,	Roque Imóveis	(15) 3522-5060
9		Código do anúncio: FA00007	região de Itapeva	NOVVUM INTERMEDIAÇÕES E AQUISÕES IMOBILIÁRIAS	(19) 98124-3226
10	*	Código do anúncio: 8585	600 mts do Asfalto	JOSÉ ALFREDO DE CASTRO FREITAS	(15) 99650-2258
11		Código do anúncio: 5997	região de Itapeva	MFG NEGOCIOS	(15) 3342-7300
12		Código do anúncio: 12045	cód. 1093227306	MFG NEGOCIOS	(15) 3342-7300
13		Código do anúncio: 10519	cód. 1027261297	MFG NEGOCIOS	(15) 3342-7300
14		Código do anúncio: FA0145	cód. 1004760774	MATTOS E TREVISAN	(19) 2514-1288
15		Código do anúncio: 10537	cód. 1026129124	MFG NEGOCIOS	(15) 3342-7300
16		Código do anúncio: 10552	cód. 1027253236	MFG NEGOCIOS	(15) 3342-7300
17		Código do anúncio: FA0050	Localizada a 13 km da rodovia Castelo Branco.	Palace Imobiliaria	(19) 3422-2168
18		Código do anúncio: 10670	cód. 1034278974	MFG NEGOCIOS	(15) 3342-7300
19		Código do anúncio: SI0197_RBROKE	cód. 1115830182	ARBO IMÓVEIS	(11) 4003-3793
20		Código do anúncio: 6420	cód. 1005726064	MFG NEGOCIOS	(15) 3342-7300
21		Código do anúncio:	cód. 1036537061	MFG NEGOCIOS	(15) 3342-7300

		10730			
22		cód. 1118695237	cód. 1118695237	Fernanda	cód. 1118695237
23		Código do anúncio: 10549	cód. 1119375902	MFG NEGOCIOS	(15) 3342-7300
24		Bairro Eng. Maia	Engenheiro Maia	Anderalmeidamendes1	(15)99856-9794
25	*	Refêrencia 988	CAPOAVINHA	BEM MORAR IMOVEIS	(15)99711-9894
26		Ref.: 341	Porthal Imóveis	Porthal Imóveis	(15) 99632-0890
27		Ref.: 388	Porthal Imóveis	Porthal Imóveis	(15) 99632-0890
28	*	Ref.: 340	Porthal Imóveis	Porthal Imóveis	(15) 99632-0890
29		[cod:] 67	BAIRRO RIO ABAIXO	Marcio Mariano	(15) 99732-5626
30	*	[cod:] 102	CAPAO BONITO	Marcio Mariano	(15) 99732-5626
31		Código do anunciante: ST00057	ÁREA RURAL 229	Waldemar Corretor	19974010390
32		Código do anunciante: ST00156	Sítio à venda em Capão Bonito/SP	TORRI CONSULTORIA IMOBILIÁRIA	(15) 998068325
33		Código do anunciante: 12403	Região de Capão	MFG NEGOCIOS	(15) 3342-7300
34		Código do anunciante: ST00002	SÃO JOSÉ ABAIXO	CIACRED SOLUÇOES FINANCEIRAS	(15) 99769-2255
35	*	[cod:] 327	Bairro da Passagem	Marcio Mariano	(15) 99732-5626
36		[cod:] 518	Pinhalzinho	Marcio Mariano	(15) 99732-5626
37		Ref 945	Código Imóvel: 1215835	BEM MORAR IMOVEIS	(15)99711-9894
38		Código do anúncio: 939	Código Imóvel: 1399707	BEM MORAR IMOVEIS	(15)99711-9894
39		Ref. 1098	Código Imóvel: 1493057	BEM MORAR IMOVEIS	(15)99711-9894
40	*	Ref. 1033	Código Imóvel: 1460246	BEM MORAR IMOVEIS	(15)99711-9894
41	*	Referência: ST00003	CAPAO BONITO	CIACRED SOLUÇOES FINANCEIRAS	(15) 99769-2255
42	*	LAGOA	BAIRRO BATISTA	Leandro	15997450576
43		área rural itapeva	Área rural itapeva	Waldemar Corretor	
44	*	área rural itapeva	Área rural itapeva	PROVENCE IMOVEIS	(19) 99875-2719
45		área rural	ribeirao branco	ANSELMO CARLOS DEBERNADI	(11) 98655-0899
46		área rural	itapeva	João Gomes	
47		área rural	itapeva	MASTER SHOW CONSULTORIA	(11) 3294-0080
48		área rural	itapeva	Waldemar Corretor	
49		área rural	itapeva	Waldemar Corretor	
50		área rural	ribeirao branco	ANSELMO CARLOS DEBERNADI	(11) 98655-0899
51		área rural	itapeva	Waldemar Corretor	
52	*	área rural	itapeva	MARCIO FAVERO	(19) 98155-2280
53		área rural	itapeva	Waldemar Corretor	
54		área rural	itapeva	DIVINO IMÓVEIS	15) 99627-2090

55		área rural	itapeva	DIVINO IMÓVEIS	15) 99627-2090
56		área rural	itapeva	Impérium Imóveis Ltda	(19) 3468-9994
57	*	área rural	itapeva	sorocaba brasil imóveis	(15) 99164-2880
58		área rural	nova campina	riza imoveis	1535223736
59		área rural	itabera	riza imoveis	1535223736
60	*	área rural	ribeirao branco	riza imoveis	1535223736
61		área rural	itabera	riza imoveis	1535223736
62		área rural	ribeirao branco	riza imoveis	1535223736
63		área rural	buri	riza imoveis	1535223736
64	*	área rural	ribeirao branco	riza imoveis	1535223736
65		área rural	itabera	riza imoveis	1535223736
66		bairro das pedra	itapeva	degrau imoveis	1535224595
67		bairro da seda	itapeva	degrau imoveis	1535224595
68		bairro varginha	Itapetininga	MIrineu Imóveis	(19) 4122-0313
69		bairro da conceição	itapetininga	Mattarazo negócios	
70		área rural	itapetininga	Imobiliária Garcia&Benedetti Negócios	(11) 94792-5238
71		area rural	itapetininga	Imobiliária Garcia&Benedetti Negócios	(11) 94792-5238
72		area rural	itapetininga	Almeida Titto Inteligência Imobiliária	(11) 2680-7811
73		area rural	itapetininga	Imobiliária Garcia&Benedetti Negócios	(11) 94792-5238
74		area rural	itapetininga	Mairinque imóveis Paranapanema	
75		Bela vista	itapetininga	Oliveira intermediações	1597410195
76		area rural	itapetininga	Nogueira imóveis Rurais	(15) 3257-6422
77		area rural	itapetininga	Nogueira imóveis Rurais	(15) 3257-6422
78		area rural	itapetininga	Nogueira imóveis Rurais	(15) 3257-6422
79		area rural	itapetininga	Nogueira imóveis Rurais	(15) 3257-6422

ID	Desabilitado	Site internet
1		https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/terrenos/fazenda-a-venda-em-ribeirao-branco-1042952159?lis=listing_1100
2	*	https://www.degrauimoveis.com/imoveis/info/siacutetio-bairro-das-pedras-itapeva-sp-2057/
3		https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/terrenos/sitio-para-investir-ou-morar-1112139093?lis=listing_1100

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

4		https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/terrenos/sitio-venda-ribeirao-branco-sp-1093224633?lis=listing_1100
5	*	https://imitaimoveis.com.br/detalhes_vd.php?imovel=1146
6		https://imitaimoveis.com.br/detalhes_vd.php?imovel=1330
7	*	http://www.imperioimoveisitapeva.com.br/imovel/lote-para-venda-alto-sao-benedito-itapeva-sp/
8		http://www.roqueimoveisitapeva.com.br/imoveis/info/siacutetio-vl-sao-beneditojd-grajau-itapeva-sp-649/
9		https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/terrenos/fazenda-a-venda-com-78-alqueires-ribeirao-branco-regiao-de-itapeva-sp-r-4-500-000-0-1083760611?lis=listing_1100
10	*	https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/terrenos/lindo-sitio-ribeirao-branco-24-200-m-1-5-km-da-cidade-2-casas-2-lagos-documentado-1035597176?lis=listing_1100
11		https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/terrenos/fazenda-com-78-alqueires-ribeirao-branco-1005726579?lis=listing_1100
12		https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/terrenos/fazenda-venda-ribeirao-branco-sp-1093227306?lis=listing_1100
13		https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/terrenos/fazenda-de-54-alqueires-em-ribeirao-branco-sp-1027261297?lis=listing_1100
14		https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/terrenos/linda-fazenda-em-ribeirao-branco-1004760774?lis=listing_1100
15		https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/terrenos/fazenda-em-ribeirao-branco-sp-1026129124?lis=listing_1100
16		https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/terrenos/excelente-sitio-em-ribeirao-branco-1027253236?lis=listing_1100
17		https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/terrenos/fazenda-com-5-dormitorios-a-venda-1563600-m-por-r-9-000-000-00-rio-apiai-ribeirao-b-1111605403?lis=listing_1100
18		https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/terrenos/excelente-sitio-em-ribeirao-branco-1034278974?lis=listing_1100
19		https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/terrenos/fazenda-com-eucalipto-no-estado-de-sp-156-hectares-1115830182?lis=listing_1100
20		https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/terrenos/fazenda-em-ribeirao-branco-80-alqueires-1005726064?lis=listing_1100
21		https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/terrenos/excelente-sitio-na-regiao-de-ribeirao-branco-27-alqueires-1036537061?lis=listing_1100
22		https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/terrenos/sitio-em-ribeirao-branco-sp-1118695237?lis=listing_1100
23		https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/terrenos/excelente-sitio-em-ribeirao-branco-1119375902?lis=listing_1100
24		https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/terrenos/vendo-ou-troco-sitio-de-3-5-alqueires-1113475274?lis=listing_1100
25	*	http://www.bemmorarimoveis.com.br/mvc/imovel/lote-terreno-nao-especificado-capao-bonito-0-quartos-1433560
26		https://porthalimoveis.com.br/imovel/sitio-para-venda/341
27		https://porthalimoveis.com.br/imovel/sitio-com-divisa-em-rio-piscoso-capao-bonito-sp/388
28	*	https://porthalimoveis.com.br/imovel/area-para-hotel-fazenda-camping-a-venda-em-rural-capao-bonito-sp/340
29		http://www.marciomariano.com.br/sitio-no-bairro-rio-abaixo-ndash-sentido-ribeirao-grande--151.html
30	*	http://www.marciomariano.com.br/otimo-sitio-com-9-alqueires-190.html

31		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-25-alqueires-11-alqueires-c-eucalipto-3-reserva-2953964078.html
32		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-a-venda-em-capao-bonito-2955504774.html
33		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-a-venda-em-capao-bonito-sp-2972802415.html
34		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/rural-sao-jose-abaixo-2943376562.html
35	*	http://www.marciomariano.com.br/sitio-a-venda-em-ribeirao-grande-sp-422.html
36		http://www.marciomariano.com.br/chacara-pinhalzinho-624.html
37		http://www.bemmorarimoveis.com.br/mvc/imovel/chacara-fazenda-sitio-nao-especificado-capao-bonito-3-quartos-1215835
38		http://www.bemmorarimoveis.com.br/mvc/imovel/chacara-fazenda-sitio-nao-especificado-capao-bonito-0-quartos-1399707
39		http://www.bemmorarimoveis.com.br/mvc/imovel/chacara-fazenda-sitio-nao-especificado-capao-bonito-2-quartos-1493057
40	*	http://www.bemmorarimoveis.com.br/mvc/imovel/chacara-fazenda-sitio-nao-especificado-capao-bonito-2-quartos-1460246
41	*	https://www.ciacred.com.br/comprar/sp/capao-bonito/estrada-rural/sitio/69274888#detalhes
42	*	
43		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-213-alqueires-dupla-aptidao-topografia-2960264824.html
44	*	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-para-venda-em-itapeva-centro-2991959524.html
45		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/rural-centro-2974028415.html
46		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-para-venda-em-itapeva-3005781649.html
47		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-para-venda-em-itapeva-3009785734.html
48		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-29-hectares-casa-sede-duplex-casa-caseiro-3007042793.html
49		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-50-alqueires-40-alqueires-plantio-boa-2995778280.html
50		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-fazenda-a-venda-na-regiao-de-itapeva-sp!-com-3000001859.html
51		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-96-alqueires-35-alqueires-em-pinus-rico-em-2969464815.html
52	*	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-na-pecuaria-com-78-alq.-por-r$-4.700.000-2998971227.html
53		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-95-alqueires-60-alqueires-em-plantio-dupla-2974622614.html
54		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-a-venda-200-alqueires-por-r$-60.000.000-2985812218.html
55		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-a-venda-em-itapeva-sp-2996974009.html
56		https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-3-quartos-com-copa-jardim-grajau-itapeva-sp-330m2-id-2752722813/?source=ranking%2Crp
57	*	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-sp-itapeva-centro-36420000m2/id-4100234/
58		http://www.rizaimoveis.com.br/imoveis/info/siacutetio-nova-campina-sp-3146/
59		http://www.rizaimoveis.com.br/imoveis/info/siacutetio-itabera-sp-3113/
60	*	http://www.rizaimoveis.com.br/imoveis/info/fazenda-ribeirao-branco-sp-3058/

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

61		http://www.rizaimoveis.com.br/imoveis/info/fazenda-itabera-sp-3037/
62		http://www.rizaimoveis.com.br/imoveis/info/fazenda-ribeirao-branco-sp-3045/
63		http://www.rizaimoveis.com.br/imoveis/info/fazenda-buri-sp-3013/
64	*	http://www.rizaimoveis.com.br/imoveis/info/fazenda-ribeirao-branco-sp-2452/
65		http://www.rizaimoveis.com.br/imoveis/info/fazenda-itarare-sp-2372/
66		https://www.degrauimoveis.com/imoveis/info/siacutetio-bairro-das-pedras-itapeva-sp-1267/
67		https://www.degrauimoveis.com/imoveis/info/siacutetio-bairro-seda-itarare-sp-1850/
68		https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-varginha-bairros-itapetininga-64130m2-venda-RS490000-id-2639117053/?source=ranking%2Crp
69		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imovel-rural-para-lavoura-de-soja-milho-e-trigo-em-2996038189.html
70		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/oportunidade-unica:-sitio-a-venda-em-itapetininga-sp-2999968433.html
71		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/impressionante-sitio-a-venda-em-itapetininga-sp-3005334314.html
72		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-a-venda-zona-rural-regiao-de-3011190224.html
73		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/oportunidade-unica:-sitio-a-venda-em-itapetininga-sp-3005334190.html
74		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-itapetininga-sp-3006643004.html
75		
76		https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/terrenos/fazenda-a-venda-na-regiao-de-itapetininga-sp-1398591613?lis=listing_1100
77		https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/terrenos/fazenda-para-venda-em-itapetininga-centro-1401150349?lis=listing_1100
78		https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/terrenos/excelente-haras-a-venda-na-regiao-de-itapetininga-sp-1402882085?lis=listing_1100
79		https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/terrenos/fazenda-com-142-alqueires-a-venda-1404000911?lis=listing_1100

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Area total da gleba	Qualidade infraestrutura rural	Qualidade do solo	Distancia ao polo valorizante	Qualidade via de acesso	Macro localização	Indice Fiscal IDH
1		32	4	5	15,00	4,00	1,00	0,64
2	*	3	5	5	17,00	2,00	3,00	0,73
3		1	3	4	7,00	4,00	3,00	0,73
4		18	2	3	28,00	3,00	1,00	0,64
5	*	2	5	5	34,00	3,00	3,00	0,73
6		2	4	4	20,00	2,00	3,00	0,73
7	*	2	5	5	30,00	3,00	3,00	0,73
8		2	5	5	5,00	5,00	4,00	0,73
9		78	1	4	25,00	1,00	1,00	0,64
10	*	1	3	3	1,50	5,00	3,00	0,64
11		78	2	4	25,00	1,00	1,00	0,64

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

12		63	2	4	25,00	2,00	1,00	0,64
13		54	1	5	7,00	4,00	1,00	0,64
14		30	2	4	10,00	4,00	1,00	0,64
15		53	5	5	15,00	3,00	3,00	0,64
16		14	1	3	20,00	3,00	1,00	0,64
17		65	5	5	13,00	3,00	1,00	0,64
18		15	1	3	21,00	2,00	1,00	0,64
19		64	5	5	13,00	3,00	2,00	0,64
20		80	3	2	20,00	2,00	1,00	0,64
21		27	1	3	21,00	3,00	1,00	0,64
22		3	2	5	15,00	2,00	1,00	0,64
23		2	3	4	12,00	4,00	3,00	0,64
24		4	3	5	21,40	2,00	3,00	0,73
25	*	3	1	5	15,00	4,00	2,00	0,72
26		5	3	4	10,00	4,00	2,00	0,72
27		1	4	4	4,00	4,00	4,00	0,72
28	*	10	4	4	7,00	4,00	4,00	0,72
29		2	3	4	10,00	3,00	2,00	0,72
30	*	9	2	4	8,00	4,00	2,00	0,72
31		25	4	4	10,00	4,00	2,00	0,72
32		11	4	2	20,00	4,00	2,00	0,72
33		65	4	4	25,00	1,00	2,00	0,72
34		21	3	1	20,00	3,00	1,00	0,72
35	*	3	1	5	15,00	5,00	2,00	0,72
36		1	4	1	21,40	3,00	2,00	0,72
37		5	2	3	15,00	3,00	2,00	0,72
38		4	5	5	9,00	3,00	2,00	0,72
39		1	5	5	3,00	5,00	4,00	0,64
40	*	24	3	3	17,00	3,00	2,00	0,72
41	*	10	1	3	25,00	2,00	1,00	0,72
42	*	15	3	3	15,00	4,00	2,00	0,73
43		515	5	3	15,00	5,00	3,00	0,72
44	*	194	3	3	28,00	2,00	1,00	0,64
45		160	5	5	25,00	2,00	1,00	0,55
46		131	3	4	26,00	2,00	1,00	0,50
47		518	2	3	28,00	2,00	1,00	0,50
48		29	3	3	16,00	3,00	1,00	0,64
49		121	2	5	24,00	2,00	1,00	0,70
50		77	4	4	28,00	2,00	1,00	0,64
51		232	4	4	20,00	3,00	1,00	0,64
52	*	189	1	4	13,00	3,00	1,00	0,64
53		230	4	4	15,00	3,00	2,00	0,64
54		484	3	5	23,00	2,00	2,00	0,64
55		48	4	4	32,00	2,00	1,00	0,64
56		3	3	4	5,00	4,00	3,00	0,64
57	*	3.642	5	3	5,00	4,00	2,00	0,64

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

58		17	1	1	17,00	2,00	1,00	0,64
59		15	3	4	27,00	1,00	1,00	0,64
60	*	968	1	1	23,00	2,00	1,00	0,64
61		97	3	1	23,00	3,00	1,00	0,50
62		133	5	4	23,00	3,00	1,00	0,50
63		350	4	4	19,00	5,00	1,00	0,60
64	*	151	2	1	18,00	3,00	1,00	0,40
65		24	3	1	27,00	2,00	1,00	0,50
66		3	4	4	10,00	3,00	4,00	0,74
67		24	1	1	22,00	3,00	1,00	0,50
68		6	2	2	20,00	4,00	1,00	0,60
69		45	3	4	10,00	4,00	2,00	0,70
70		51	3	3	25,00	3,00	1,00	0,60
71		65	4	4	17,00	3,00	2,00	0,65
72		194	4	5	30,00	3,00	2,00	0,65
73		53	2	3	27,00	2,00	1,00	0,55
74		341	3	4	26,00	3,00	2,00	0,65
75		363	3	4	15,00	3,00	2,00	0,68
76		510	2	4	35,00	1,00	1,00	0,50
77		339	3	3	22,00	2,00	2,00	0,70
78		211	4	4	15,00	3,00	3,00	0,72
79		344	3	3	19,00	2,00	2,00	0,68

ID	Desabilitado	Bem-feitoria	Data do evento	Evento	Valor unitário (r$/ha)	Valor total
1		1	9	0	140.625,00	4.500.000,00
2	*	1	7	1	132.000,00	330.000,00
3		1	3	0	258.064,52	320.000,00
4		0	10	0	66.666,67	1.200.000,00
5	*	1	7	0	392.156,86	600.000,00
6		1	7	0	169.696,97	280.000,00
7	*	1	7	0	450.000,00	900.000,00
8		1	7	0	467.289,72	1.000.000,00
9		0	6	0	57.692,31	4.500.000,00
10	*	1	5	0	360.000,00	360.000,00
11		0	8	0	46.000,00	3.588.000,00
12		0	11	0	71.428,57	4.500.000,00
13		0	10	0	70.370,37	3.800.000,00
14		0	10	0	83.333,33	2.500.000,00
15		1	11	0	188.679,25	10.000.000,00
16		0	8	0	57.142,86	800.000,00
17		1	11	0	139.297,32	9.000.000,00
18		0	11	0	60.000,00	900.000,00
19		1	2	0	170.648,46	11.000.000,00

20		0	7	0	37.500,00	3.000.000,00
21		0	6	0	55.555,56	1.500.000,00
22		1	12	0	116.666,67	350.000,00
23		1	1	0	175.000,00	350.000,00
24		1	11	0	142.857,14	500.000,00
25	*	0	12	0	77.039,27	255.000,00
26		1	12	1	141.304,35	650.000,00
27		1	12	1	447.154,47	550.000,00
28	*	1	4	1	370.000,00	3.700.000,00
29		1	12	1	140.000,00	280.000,00
30	*	0	8	1	77.777,78	700.000,00
31		1	12	1	150.000,00	3.750.000,00
32		1	3	0	86.727,27	954.000,00
33		1	11	0	120.000,00	7.800.000,00
34		0	1	0	32.000,00	672.000,00
35	*	0	6	1	77.220,08	200.000,00
36		0	5	1	87.628,87	85.000,00
37		1	12	0	104.347,83	480.000,00
38		1	12	0	202.020,20	800.000,00
39		1	4	0	450.000,00	450.000,00
40	*	1	7	0	58.333,33	1.400.000,00
41	*	0	8	0	24.000,00	240.000,00
42	*	1	2	0	73.972,57	1.117.725,48
43		1	5	1	82.644,63	42.600.000,00
44	*	1	10	1	29.183,88	5.650.000,00
45		1	12	1	62.609,57	10.000.000,00
46		0	6	1	65.825,69	8.610.000,00
47		0	8	1	48.273,73	25.000.000,00
48		1	5	1	86.206,90	2.500.000,00
49		1	5	1	103.305,79	12.500.000,00
50		1	10	1	58.109,50	4.500.000,00
51		1	11	1	68.870,52	16.000.000,00
52	*	0	12	1	24.899,34	4.700.000,00
53		0	5	1	130.491,52	30.000.000,00
54		0	5	1	123.966,94	60.000.000,00
55		1	11	1	99.173,55	4.800.000,00
56		1	5	1	333.333,33	1.000.000,00
57	*	1	5	1	164.744,65	600.000.000,00
58		0	12	1	41.322,31	700.000,00
59		1	5	1	103.305,79	1.500.000,00
60	*	0	9	1	51.652,89	50.000.000,00
61		1	9	1	41.322,31	4.000.000,00
62		1	9	1	60.105,18	8.000.000,00
63		1	8	1	85.790,27	30.000.000,00
64	*	0	9	1	20.529,80	3.100.000,00
65		1	5	1	51.652,89	1.250.000,00

66		1	5	1	214.285,71	600.000,00
67		0	9	1	49.586,78	1.200.000,00
68		0	5	1	76.323,98	490.000,00
69		0	5	1	141.573,03	6.300.000,00
70		1	1	1	94.451,00	4.800.000,00
71		1	3	1	100.630,00	6.500.000,00
72		1	5	1	123.966,94	24.000.000,00
73		1	4	1	78.512,39	4.180.000,00
74		1	4	1	108.434,44	37.000.000,00
75		1	3	0	126.400,00	45.738.000,00
76		0	3	0	42.686,27	21.770.000,00
77		1	3	0	112.094,39	38.000.000,00
78		1	5	0	142.180,09	30.000.000,00
79		1	1	0	93.023,25	32.000.000,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	35.989.356,71	37.826.975,87	38.780.677,47	9,95%	
Valor Médio	39.964.621,69	42.005.218,16	43.064.262,47	-	III
Valor Máximo	44.378.981,24	46.644.975,23	47.820.998,07	11,05%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço/Referência/Código	BAIRRO CONCEIÇÃO	-
Bairro/Lugar	ITAPETININGA	-
Informante		-
Telefone do informante		-
Site internet		-
Area total da gleba	363,00	Não
Qualidade infraestrutura rural	4,00	Não
Qualidade do solo	4,00	Não
Distancia ao polo valorizante	20,00	Não
Macro localização	3,00	Não
Evento	0,00	Não

PERÍCIA JUDICIAL – AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Bem avaliado: **FAZENDA**

Solicitante: **TJSP COMARCA DE ITAPETININGA 4ª VARA CÍVEL**

Processo: **1003791-07.2015.8.26.0269**

Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**

Exequente: **BANCO DO BRASIL S/A**

Proprietário/Executado: **GILBERTO LUIZ PILATTI**

Objetivo: **AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL**

Endereço do imóvel Cidade: **FAZENDA PONTEIO I, BAIRRO DA CAMPINA, TAMBÉM CONHECIDO COMO CABAÇAIS OU CONCEIÇÃO SAÍDA PELA 171A DA SP-127, ZONA RURAL DO MUNICÍPIO DE ITAPETININGA-SP**



ITAPEVA/SP, 16 DE MAIO 2025.

ENG LEANDRO ANTONIO DE LIMA CHICHURA
CPF: 428.223.088-61 - CREA/SP 506.971.173-0
CRECI/SP: 169719-F - CNAI: 22.179

LEANDRO ANTONIO DE LIMA CHICHURA
leandrochichura@gmail.com – (15) 99745-0576
CPF: 428.223.088-61 - CREA/SP 506.971.173-0
CRECI/SP: 169719-F - CNAI: 22.179

LAUDO DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO

Bem avaliado: **FAZENDA**

Solicitante: **TJSP COMARCA DE ITAPETININGA 4ª VARA CÍVEL**

Proprietário: **GILBERTO LUIZ PILATTI**

Objetivo: **Definição do valor de mercado do imóvel.**

Método utilizado: **MCDDM (**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado)

Endereço completo do imóvel

FAZENDA PONTEIO I, BAIRRO DA CAMPINA, TAMBÉM CONHECIDO COMO CABAÇAIS OU CONCEIÇÃO SAÍDA PELA 171A DA SP-127, ZONA RURAL DO MUNICÍPIO DE ITAPETININGA-SP

Área mat. nº 38.363: **274,04 hectares**

Resultados da avaliação:

Valor de avaliação da propriedade: **R$ 29.840.000,00 (vinte e nove milhões oitocentos e quarenta mil reais).**

Data de referência: MAIO/2025

Classificação quanto à liquidez: baixa

Grau de Fundamentação do Laudo: II

Grau de Precisão do Laudo: III

LEANDRO ANTONIO DE LIMA CHICHURA
leandrochichura@gmail.com – (15) 99745-0576
CPF: 428.223.088-61 - CREA/SP 506.971.173-0
CRECI/SP: 169719-F - CNAI: 22.179

SUMÁRIO

1. SOLICITANTE/PROPRIETÁRIO 4

2. FINALIDADE 4

3. OBJETIVO 4

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES 4

5. AVALIAÇÃO DA FAZENDA 5

5.1. Identificação e caracterização do imóvel 5

5.1.1. Região 5

6. RESULTADO DA AVALIAÇÃO 13

7. CONCLUSÃO 13

8. ANEXOS 13

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. SOLICITANTE/PROPRIETÁRIO

Solicitante: TJSP COMARCA DE ITAPETININGA 4ª VARA CÍVEL

Processo: 1003791-07.2015.8.26.0269

Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários

Exequente: BANCO DO BRASIL S/A

Proprietário/Executado: GILBERTO LUIZ PILATTI

2. FINALIDADE

Apresentar avaliação para penhora de fazenda conforme decisão nos autos

3. OBJETIVO

Através de avaliação estimar valor de mercado de uma área rural objeto de execução judicial onde foi autorizado nos autos a penhora do bem. Com a avaliação e conhecimento do valor será possível auxiliar o Juiz para andamento da decisão de penhora do bem e posterior encaminhamento a leilão.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Houve dificuldade em encontrar o imóvel devido a precariedade da descrição na matrícula onde muito pouco é revelado quanto a fiel localização do bem. Realizamos diversas pesquisas e buscas em cadastros de imóveis rurais sem que houvesse sucesso. Por fim, realizamos pesquisa de campo através de informações de moradores nas redondezas, sendo encontrado êxito nesta empreitada. Com as informações locais chegamos até o local e identificamos o nome da fazenda e do proprietário estampados na caixa d'agua, confirmando desta forma a localização da fazenda. Com a identificação da localização foi possível encontrar cadastro do CAR (cadastro de imóveis rurais) permitindo assim atestar a identificação da propriedade e apresentar a delimitação da área para apreciação nos autos. A matrícula do imóvel foi disponibilizada nos autos.

Devido a restrição de adentrar no imóvel, pelo motivo do desinteresse da parte executada, a presente avaliação será desenvolvida através de situação paradigma onde o bem é avaliado conforme as características dos imóveis nas redondezas. Neste caso as benfeitorias não podem ser quantificadas

com exatidão, porém o perfil do imóvel apresenta características de grande valorização que revelam valores que superam os da avaliação das benfeitorias, portanto, a avaliação da terra pelos métodos comparativos revelará o adequado valor da avaliação de maneira satisfatória.



Imagem capturada no local revelando a identidade da propriedade

5. AVALIAÇÃO DA FAZENDA

5.1. Identificação e caracterização do imóvel

5.1.1. Região

- Vocação predominante: rural (com diversos bairros com chácaras nas redondezas).
- Classe social predominante: média;
- Relevo: semiplano/ondulados/acidentado;
- Solo: síltico-argiloso;
- Melhoramentos públicos no entorno: rede de energia elétrica, telefone, internet, asfalto.

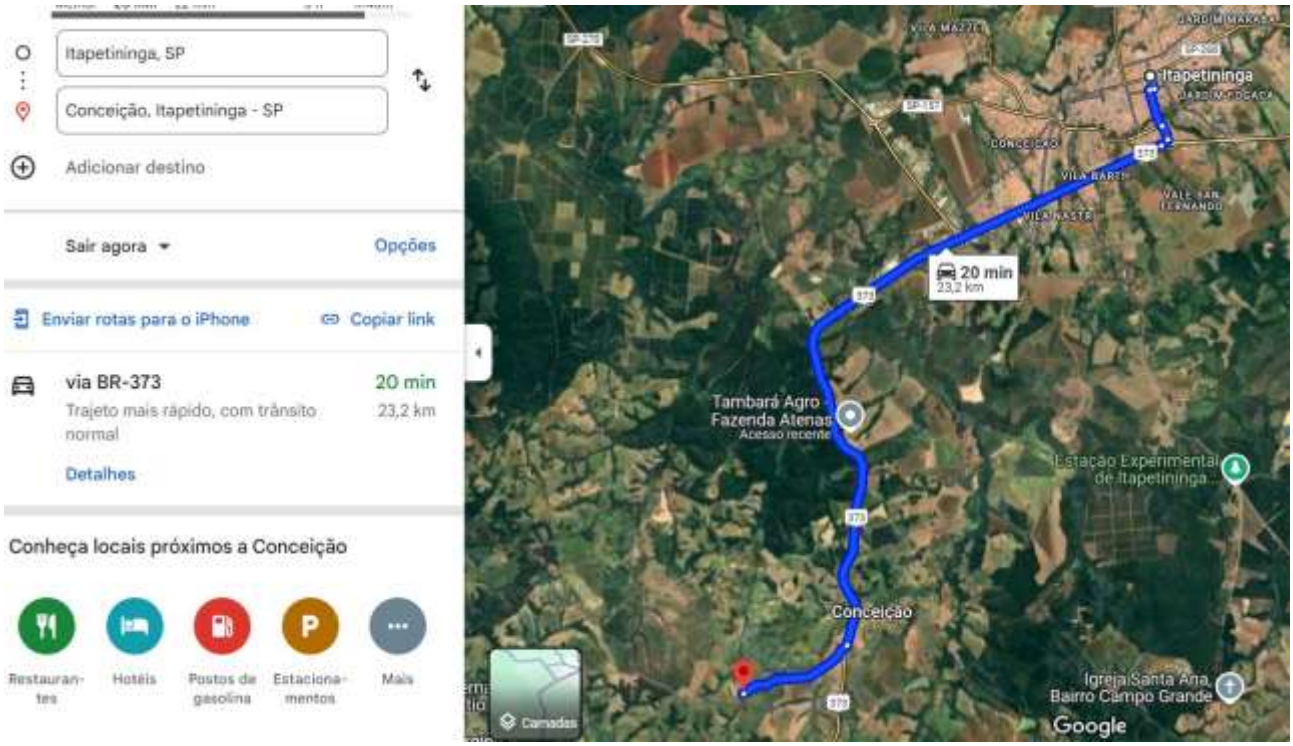
5.1.2. Terreno

- Topografia: perfil semiplano, irregular com ondulações;
- Solo: siltico-argiloso;
- Superfície: Seca. Utilizada com finalidade agropecuária. Contém parcela de solo com ocupação de APP (área de preservação permanente);
- Acima do nível do logradouro;
- Formato: Irregular;
- Área: Total 271,04 hectares conforme matrícula do imóvel;
- Infraestrutura interna: energia elétrica, telefone, internet, estradas de terra batida;
- Matrícula nº 38.363 (anexa);
- Trata-se de imóvel rural destinado a exploração agrícola, agropecuária e silvicultura. Todo fechamento da propriedade é feito com cerca de arame farpado e existem edificações na sede da propriedade;
- Localização em coordenada decimal: (-23.719843, -48.135204);
- Fazenda Ponteio I, bairro da campina, também conhecido como cabaçais ou conceição saída pela 171A da SP-127 rodovia Prof. Francisco da Silva Pontes, zona rural do município de Itapetininga-SP



Localização do imóvel e faixa de servidão

LEANDRO ANTONIO DE LIMA CHICHURA
leandrochichura@gmail.com – (15) 99745-0576
CPF: 428.223.088-61 - CREA/SP 506.971.173-0
CRECI/SP: 169719-F - CNAI: 22.179



Localização do imóvel

5.1.3. Vistoria e caracterização do imóvel

A vistoria até o imóvel consistiu pela busca pela identificação da localização e caracterização nas redondezas, reconhecimento do logradouro e benfeitorias públicas. Houve destaque para o excelente acesso da propriedade e localização, que está inserido próximo a rodovia e possui asfalto até a sua entrada. Possui distância de aproximadamente 23km ou 20 minutos de carro para o centro do município de Itapetininga-SP. Nas redondezas existem bairros de chácaras e proximidade a expansão urbana o que proporciona maior valorização ao objeto de estudo.

5.2. Diagnóstico de mercado

Encontramos um número significativo de áreas de médio e grande porte, parte das mesmas inseridas em regiões mais afastadas do centro comercial do município de Itapetininga, e, geralmente inseridas junto às rodovias de interligação entre os municípios de Capão Bonito, Itapeva, Itaberá, Nova Campina e Ribeirão Branco.

Salienta-se que o mercado local vem ao longo do tempo em processo de expansão urbana, no entanto, os bairros localizados em regiões periféricas ainda são carentes de melhores infraestrutura operacionais e serviços, sendo estes espaços explorado para instalação de galpões ou empreendimentos de ensino e habitacional. Segundo informações obtidas no mercado, existem variações de preços que se relacionam com a localização, porte (dimensão) e condições de aproveitamento, tendo as áreas voltadas para inserção residencial (ZR) maior valoração diante de seu aproveitamento habitacional. Para os imóveis rurais encontramos variação de valores relacionados a distância a polo valorização tendo como referencial centros urbanos, qualidade dos acessos/estradas, qualidade da terra onde é considerado a topografia como em terras planas ou acidentadas, capacidade de exploração da terra (ex: agrícola, agropecuária e silvicultura.), existência de fontes de água entre outros fatores conforme perfil de busca do mercado.

Pela configuração do imóvel avaliando frente ao mercado local, podemos considerar que ele apresenta condições de **baixa liquidez**. Adotamos esta estimativa devido ao elevado valor da área, sendo um cenário de pouco público-alvo. Suas características frente ao mercado são atrativas devido a localização e proximidade a rodovia. Possui ligações de energia e fontes de água.

5.3. Métodos e procedimentos adotados

A presente avaliação foi realizada pelo *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado* (MCDDM), segundo ABNT NBR 14653, o qual identifica o valor de mercado de um bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos amostrais comparáveis, constituintes. O tratamento técnico foi realizado por meio de *Regressão Linear Múltipla,* realizada com o sistema SisDEA Home versão 1.60.2.0.

5.4. Especificação da avaliação

A presente avaliação possui grau II de Fundamentação devido ao nível de detalhamento das amostras e grau III de Precisão e as Tabelas a seguir demonstram detalhadamente o enquadramento deste Laudo de acordo com os itens 9.2.1 e 9.2.3 da Norma Técnica NBR 14.653-2:2011/ABNT.

ITEM		GRAU			PONTOS OBTIDOS
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando			X	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	X			3
3	Identificação dos dados de Mercado			X	1
4	Extrapolação	X			3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	X			3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	X			3
*	Total – Pontuação Atingida	15			

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	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
Total – Pontuação Atingida		X	

ITEM	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	X (≤ 30%)		

Obs.: a amplitude total do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa encontrada nos modelos foi de 21%.

LEANDRO ANTONIO DE LIMA CHICHURA
leandrochichura@gmail.com – (15) 99745-0576
CPF: 428.223.088-61 - CREA/SP 506.971.173-0
CRECI/SP: 169719-F - CNAI: 22.179

5.5. Dados utilizados, tratamento dos dados e identificação dos resultados

Foram pesquisados 79 dados amostrais na mesma região do imóvel avaliando, relacionados e descritos nos anexos deste Laudo. Depois de gerado o modelo, observou-se pontos de influência dos quais foram removidas 16 amostras, restando, portanto, 63 dados considerados no tratamento estatístico.

Foi considerado nos dados as variáveis explicativas (independentes) do valor de mercado de venda imóvel avaliando: Área total da gleba, Qualidade infraestrutura rural, Qualidade do solo, Distância ao polo valorizante, Qualidade via de acesso, Macrolocalização, Índice de Desenvolvimento Humano (IDH), Bem-feitoria e Data do evento, Evento. Após realizado as análises se percebeu alta significância das variáveis Qualidade via de acesso, IDH, Bem-feitorias e Data do evento, sendo estas variáveis desabilitadas do modelo.

Foi adotado a variável Valor total como dependente. As variáveis independentes (explicativas) e dependente adotadas no modelo são descritas a seguir:

Área total da gleba

Variável quantitativa correspondente ao metro quadrado do terreno. Os dados coletados variaram de 0,97 a 517,88 hectares.

Qualidade infraestrutura rural

Variável proxy correspondente a qualidade da infraestrutura das propriedades, levando em conta estradas internas a área rural, existência de instalações como galpões, casas etc. e disponibilidade de água e energia. Os valores mensurados variam entre 1 a 5 sendo 5 como excelente.

Qualidade do solo

Variável proxy correspondente a qualidade do solo das propriedades, levando em conta topografia, variação e disponibilidade do solo para diferentes culturas. Os valores mensurados variam entre 1 a 5 sendo 5 como excelente.

Distância ao polo valorizante

Variável quantitativa, indicativa da distância em quilômetros (km) do polo de maior valorização. Foi adotado como polo a cidade mais próxima a propriedade em análise. Os dados coletados variaram de 3 a 35.

Macrolocalização

Variável quantitativa proxy de escala, indicativa do padrão de imóveis presente na região da amostra, sendo atribuído (1) para imóveis em regiões menos valorizadas e muito distantes; (2) imóveis com média valorização e com bom acesso; (3) imóveis em região valorizada próximo à rodovia. (4) imóveis em região valorizada e ótimos acessos. Os dados coletados variaram de 1 a 4.

Evento

Variável dicotômica de ocorrência do evento no mercado Imobiliário. Foi levado em consideração o tipo de negócio (Venda = 0, Oferta = 1).

Valor total

Variável quantitativa dependente que correspondente ao preço total de comercialização de cada amostra. Nas amostras coletadas os valores variaram de R$ 85.000,00 a R$ 60.000.000,00.

Modelo de Regressão Linear

A partir dos dados pesquisados pelo avaliador e das variáveis explicativas adotadas, foi gerado e ajustado o seguinte modelo matemático com o auxílio do sistema citado:

Valor total = e^(+12,05536248+0,9098923262 * ln (Area total da gleba)-0,2984687083 / Qualidade infraestrutura rural+0,2043778105 * Qualidade do solo-0,01647024745 * Distancia ao polo valorizante-0,8364572646 / Macro localização+0,1058433895 * Evento)

LEANDRO ANTONIO DE LIMA CHICHURA
leandrochichura@gmail.com – (15) 99745-0576
CPF: 428.223.088-61 - CREA/SP 506.971.173-0
CRECI/SP: 169719-F - CNAI: 22.179

Resultados gerais do modelo de regressão:

- Coeficiente de Determinação: 0,9914;
- Significância geral do modelo < 0,00%;
- Não há variável independente com significância maior do que 9%;
- Não há correlações altas (>80%) entre variáveis independentes;
- Não há ocorrência de outliers no modelo;
- O Nível de Confiança do Modelo (bicaudal) foi de 80% e, no modelo, a amplitude do Intervalo de Confiança em torno da estimativa de tendência central foi de 21%;
- O Gráfico Resíduos Padronizados x Valores Ajustados demonstra que os pontos não apresentam tendência à nenhuma forma geométrica, indicando homocedasticidade e normalidade dos dados;
- Atribuindo-se diversos valores para as variáveis explicativas no modelo, o valor unitário (explicado) se mostrou coerente.

Foi adotado nesta avaliação o valor central do Intervalo de confiança, uma vez que os dados amostrais são referentes à imóveis em oferta e venda.

Espectro amostral e valores das variáveis independentes pertinentes ao imóvel avaliando:

Variável		Tipo	Sig. (%)	Espectro amostral		Avaliando
				Mínimo	Máximo	
1	Área total gleba	Quantitativa	0,00	0,97	517,88	271,04
2	Quali. Infra. rural	Proxy	4,65	1	5	4
3	Quali. Solo	Proxy	0,00	1	5	4
4	Dist. Polo val.	Quantitativa	0,00	3,00	35,00	20
5	Macrolocalização	Proxy	0,00	1	4	3
6	Evento	Dicotômica	9,28	0	1	0
7	Valor total	Quantitativa	0,00	85.000,00	60.000.000,00	

6. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Intervalo de Confiança:

Limite mínimo (-9,95%) = R$ 27.169.485,71

Valor de Tendência Central = R$ 29.840.251,79

Limite máximo (+11,05%) = R$ 33.136.305,99

Campo de Arbítrio

Mínimo (-15%) = R$ 25.364.213,22

Máximo (+15%) = R$ 34.316.288,48

Adotamos como valor final da avaliação o valor de tendência central. Desta forma fica avaliado o preço atual de mercado do imóvel em R$ 29.840.251,79 ou R$/ha 110.095,38.

A norma técnica permite o arredondamento dos valores da avaliação em 1% dentro do intervalo de variação. Desta forma fica avaliado o preço atual da propriedade em **R$ 29.840.000,00 (vinte e nove milhões oitocentos e quarenta mil reais). Data de referência 05/2025.**

7. CONCLUSÃO

Agradecemos e nos despedimos. Nada mais a declarar, encerramos este trabalho com 13 páginas e mais os anexos que o acompanham.

8. ANEXOS

I. Relatório fotográfico;

II. Matrícula;

III. Relatório de dados e modelo estatístico;

ITAPEVA/SP, 16 DE MAIO DE 2025.

ENG LEANDRO ANTONIO DE LIMA CHICHURA
CPF: 428.223.088-61 - CREA/SP 506.971.173-0
CRECI/SP: 169719-F - CNAI: 22.179



Imagem 1: Portão de entrada da propriedade

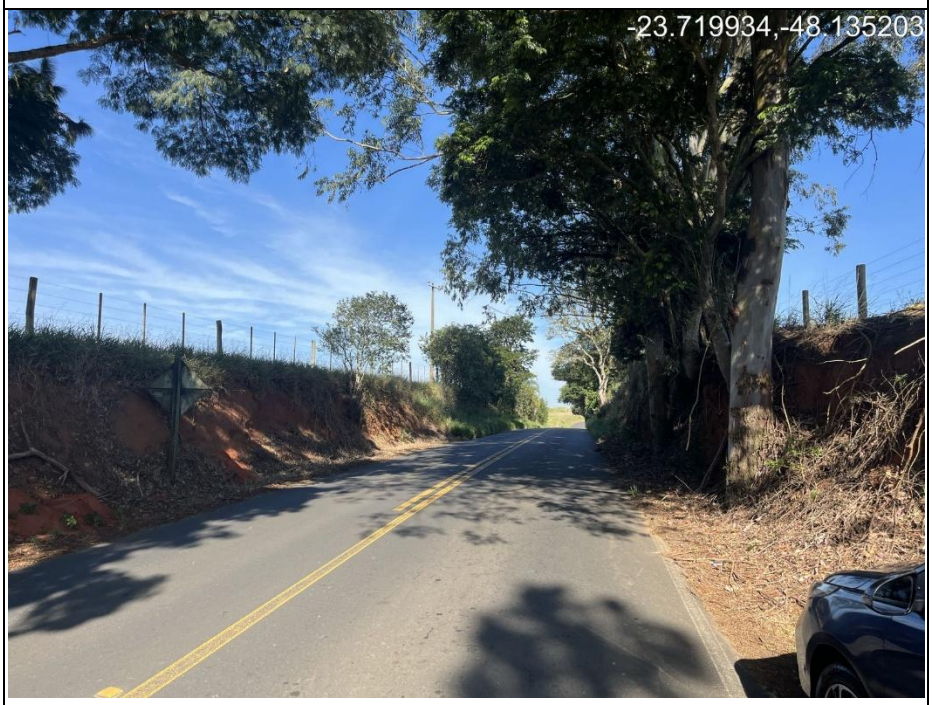


Imagem 2: Vista acesso a propriedade pela SP127 saída 171-A

LEANDRO ANTONIO DE LIMA CHICHURA
leandrochichura@gmail.com – (15) 99745-0576
CPF: 428.223.088-61 - CREA/SP 506.971.173-0
CRECI/SP: 169719-F - CNAI: 22.179



Imagem 3: Vista acesso a propriedade pela SP127 saída 171-A



Imagem 4: Vista estrada interna a propriedade

LEANDRO ANTONIO DE LIMA CHICHURA
leandrochichura@gmail.com – (15) 99745-0576
CPF: 428.223.088-61 - CREA/SP 506.971.173-0
CRECI/SP: 169719-F - CNAI: 22.179



Imagem 5: Vista interna a propriedade



Imagem 6: Portão indicando sigla do nome do proprietário (GP)



Imagem 7: Vista estrada interna a propriedade



Imagem 8: Vista interna a propriedade

LEANDRO ANTONIO DE LIMA CHICHURA
leandrochichura@gmail.com – (15) 99745-0576
CPF: 428.223.088-61 - CREA/SP 506.971.173-0
CRECI/SP: 169719-F - CNAI: 22.179



Imagem 9: SP-127 indicativo saída 171A bairro Varginha



Imagem 10: Placa indicativa dos bairros após saída 171A

Processo 1003791-07.2015.8.26.0269/SP, Evento 457, DOCUMENTACAO417, Página 1

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM : 120519.2.0038363-09

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Cartório de Registro de Imóveis de Itapetininga - SP

matrícula 38.363 | ficha 1 | Em 04 de abril de 1988

Imóvel: um terreno situado no bairro da Campina, também conhecido por Cabaçais ou Conceição, neste município, denominado Fazenda São José Domingos Savio, com benfeitorias, com a área de 271,04 ha ou 112 alqueires, compreendido dentro das seguintes divisas e confrontações: começa no portão que dá acesso na estrada que vai à Varginha e segue por cerca de arame, beirando a estrada, ou melhor, abeirando esta estrada, até onde essa cerca faz canto; deflete e segue por cerca de arame, dividindo a principio com sucessores de Cipriano José de Almeida e depois com João Barth, até uma água, segue por esta água e depois por cerca de arame, divindo com Bernardino Ribeiro até onde a cerca faz novamente canto; aí deflete à direita e segue por cerca de arame dividindo com terras dos Ventura, ou sucessores de Gertrudes Mariano Belém, até encontrar um valo; aí deflete e segue por valo e cerca de arame, até encontrar uma água e desce por essa água até encontrar uma outra água, dividindo com sucessores de Gertrudes Belém, sobe pela segunda água, até encontrar outra cerca de arame, dividindo com terras de Thomikiki Kira, até encontrar a estrada da Varginha, deflete à direita e segue por esta estrada até encontrar o ponto de partida. Proprietários:- NICOLA SCARANO, italiano, do comércio, e sua mulher GENOEFA SCARANO, brasileira, do lar, domiciliados em São Paulo. Título aquisitivo: tr. 36.243, 43.417 e 49.103. Contribuinte: - 636.061.014.290(área- 363,0 ha; mod.fisc.-22,0; nºmod.fisc.- 15,40; frac.min.parc.-3,0). O Oficial,- - -

(TERCIS DE MELO ALMADA)

R. 1/38.363 - Em 04 de abril de 1.988

Por escritura de 25 de março de 1.988, do 25º Cartório de No

(CONTINUA NO VERSO)

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 22,26

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

SOLICITADO POR: LEANDRO CHICHURA - CPF/CNPJ: ***.223.088-** DATA: 06/05/2025 19:54:49 - VALOR: R$ 22,26

Processo 1003791-07.2015.8.26.0269/SP, Evento 457, DOCUMENTACAO417, Página 2

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM : 120519.2.0038363-09

matrícula 38.363 | ficha 1 verso

tas de São Paulo-Capital, Livro 765, fls. 97, o espólio de - Nicola Scarano, no ato representado pela inventariante Genoe fa Scarano, brasileira, RG 3.442.120-sp e CPF 111.020.668-26, do lar, viúva, residente e domiciliada em São Paulo, à rua - Cerro Corá, 1.725, e pelos herdeiros José Domingos Savio Sca rano, RG 7.744.148-sp e CPF 004.743.738-35, proprietário e - sua mulher Claudia Luisa Maria Farina Scarano, RG 12.270.753 -sp e CPF 056.670.128-63, do lar, brasileiros, casados no re gime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/- /77, residentes e domiciliados em São Paulo, à rua Ribeiro de Barros, 81, aptº 114; Luciano Moyses Scarano, brasileiro, RG 12.993.549-sp e CPF 066.253.158-06, estudante, solteiro, - maior, e Alba Valéria Scarano, brasileira, RG 9.581.393-sp e CPF 041.506.228-41, engenheira química, solteira, maior, am- bos residentes e domiciliados em São Paulo, à rua Cerro Corá, 1.725, mediante alvará judicial, vendeu o imóvel, pela quan- tia de Cz$4.400.000,00, a GILBERTO LUIZ PILATTI, brasileiro, RG 17.317.563-sp e CPF 245.614.600-04, comerciante, solteiro, maior, residente e domiciliado em São Paulo-Capital, à rua - Vieira de Moraes, 3.271; e CELSO LUIZ PILATTI, brasileiro, - RG 8.515.649-sp e CPF 659.770.688-91, comerciante, solteiro, maior, residente e domiciliado em São Paulo, à Avenida Caxin gui, 283, aptº83. Registrada por sua almada (So- nia de Melo Almada), escrevente autorizada.
Emol. Cz$34.710,95+9.371,95+6.942,19=51.025,09 - Guia n. 62

Av. 2/38.363 - Em 04 de abril de 1.988
Por requerimento firmado pelo interessado, nesta cidade, aos 28 de março de 1.988, foi atribuida ao imóvel a denominação de "Fazenda Ponteio I". Averbado por sua almada (Sonia

(CONTINUA NA FICHA 2)

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 22,26

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

SOLICITADO POR: LEANDRO CHICHURA - CPF/CNPJ: ***.223.088-** DATA: 06/05/2025 19:54:49 - VALOR: R$ 22,26

Processo 1003791-07.2015.8.26.0269/SP, Evento 457, DOCUMENTACAO417, Página 3

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM : 120519.2.0038363-09

matrícula 38.363-2 | ficha 2 | Em 04 de abril de 1988

de Melo Almada), escrevente autorizada.
Emols. Cz$38,52+10,40+7,70=56,62 - Guia n. 62

Av. 3/38.363 - Em 10 de maio de 1996.
O nome correto do co-proprietário do imóvel é GELSO LUIZ PILATTI, e o número correto do RG é 8.535.649-SSP/SP, conforme cópia reprográfica da cédula de identidade, devidamente autenticada. Averbado por (Sonia de Melo Almada), substituta do oficial.

R. 4/38.363 - Em 10 de maio de 1996.
Por escritura de 1º de fevereiro de 1996, do 2º Tabelionato de Notas local, Livro 431, fls. 238, o co-proprietário Gelso Luiz Pilatti, já qualificado, permutou 50% do imóvel, com terrenos objeto das matrículas ns. 2.676, 4.374, 5.217, 7.155, 9.257, 12.351, 13.330, 17.975, 23.524, 52.571, 52.572, 52.573 e direitos possessórios, pela quantia de R$. R$100.000,00 (cem mil reais), com GILBERTO LUIZ PILATTI, já qualificado. Registrado por (Sonia de Melo Almada), substituta do oficial.

Av.5/38.363 - **CASAMENTO** - Em 25 de maio de 2006. GILBERTO LUIZ PILLATTI, contraiu matrimônio sob o regime da comunhão parcial de bens, em 1º de junho de 1996, com Cleonice Galdino, à qual passou a assinar CLEONICE GALDINO PILATTI, RG 30.736.771-X-SSP/SP, CPF 255.401.118-42, conforme certidão expedida na mesma data, pelo Oficial do Registro Civil do 1º Subdistrito, extraída do Livro B-024, fls. 195, sob nº 6.910, que instrui requerimento firmado nesta cidade em 23 de maio de 2006, pela interessada, prenotado sob nº 151.769, na mesma data. Averbado por (Silas Fernandes Vieira), Escrevente Substituto. Emolumentos 8,71 - Estado 2,47 - IPESP 1,83 - Reg.Civil 0,46 - Trib.Justiça 0,46 = R$13,93.

(CONTINUA NO VERSO)

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 22,26

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

SOLICITADO POR: LEANDRO CHICHURA - CPF/CNPJ: ***.223.088-** DATA: 06/05/2025 19:54:49 - VALOR: R$ 22,26

Processo 1003791-07.2015.8.26.0269/SP, Evento 457, DOCUMENTACAO417, Página 4

matrícula 38.363 | ficha 2 verso

R.6/38.363 - **PENHORA** - Em 15 de junho de 2007. Por certidão expedida em 19 de abril de 2007, pelo 1° Ofício Cível local, prenotada sob n° 157635 em 22 de maio de 2007, nos autos de Investigação de Paternidade combinada com Alimentos, Processo 1447/99, requerida por ***FABIANA BARROS***, tendo como requerido GILBERTO LUIZ PILATTI, já qualiicado, ficam **penhorados** 20% do imóvel, para garantia do débito de R$87.353,25 (oitenta e sete mil, trezentos e cinqüenta e três reais e vinte e cinco centavos), valor em 25 de janeiro de 2006, ficando como depositários Gilberto Luiz Pilatti e sua mulher Cleonice Galdino Pilatti, a qual foi regularmente intimada da constrição, já qualificados. Averbado por _____ (Samuel de Melo Almada Júnior), escrevente substituto. Emolumentos: isento - assistência judiciária.

Av.7/38.363 - **REDUÇÃO DE PENHORA** - Em 12 de setembro de 2.008. Por certidão expedida em 21 de agosto de 2.008, pelo 1° Ofício Cível local, prenotada sob n° 166.801, em 1° de setembro de 2.008, nos autos de Ação de Investigação de Paternidade, Processo n° 1447/99, requerida por **FABIANA BARROS**, contra **Gilberto Luiz Pilatti**, fica reduzida a penhora objeto do R.6, para **seis por cento (6%)** do imóvel, para garantia do débito, que em 16 de julho de 2.008, era de R$126.852,81 (cento e vinte e seis mil, oitocentos e cinquenta e dois reais e oitenta e um centavos), continuando como depositários Gilberto Luiz Pilatti e sua mulher Cleonice Galdino Pilatti, já qualificados. O Escrevente Substituto, _____ (José Nilton Picchi). Emolumentos: isento (Assistência Judiciária).

~~Av.8/38.363~~ - **CANCELAMENTO DE PENHORA** - Em 10 de julho de 2009. Por Certidão expedida em 10 de março de 2009, pelo 1° Ofício Cível local, prenotada sob n° 173.652, em 01 de julho de 2009, nos autos da Ação de Investigação de Paternidade, Processo n° 1.447/79, em que figura como requerente Fabiana Barros, e como requerido GILBERTO LUIZ PILATTI, já qualificado, fica a penhora objeto do **R.7**, **cancelada** e sem mais nenhum efeito. Valor da dívida - R$126.852,81. O Escrevente Substituto, _____ (Silas Fernandes Vieira). Emolumentos > 178,90 - Estado 50,85 - IPESP 37,66 - Reg.Civil 9,42 - Tribunal de Justiça 9,42 = R$286,25.

Continua na Ficha Nº 3

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO VALOR: R$ 22,26

SOLICITADO POR: LEANDRO CHICHURA - CPF/CNPJ: ***.223.088-** DATA: 06/05/2025 19:54:49 - VALOR: R$ 22,26

Processo 1003791-07.2015.8.26.0269/SP, Evento 457, DOCUMENTACAO418, Página 1

Av.9/38.363 - **CORREÇÃO** - Em 05 de junho de 2.019. Pela certidão citada na Av.8, fica a penhora objeto do **R.6 e a Av.7**, canceladas e sem mais nenhum efeito. A Escrevente Substituta (Lucila Maria Tietsche Reis). Emolumentos isento.

Av.10/38.363 - **PENHORA** - Em 13 de junho de 2.019. Prenotação nº 255.426 de 03 de junho de 2.019. Por certidão de penhora on line (PH nº 000269731), expedida em 03 de junho de 2.019, pelo 4º Ofício Cível local, nos autos de Execução Civil, Ordem nº 10037910720158260269, requerido por **BB. LEASING S.A ARRENDAMENTO MERCANTIL**, CNPJ. 31.546.476/0001-56, em face de **GILBERTO LUIZ PILATTI**, CPF 245.614.600-04, **fica penhorado** o imóvel para garantia da dívida de R$253.251,91 (duzentos e cinquenta e três mil, duzentos e cinquenta e um reais e noventa e um centavos), tendo sido nomeado depositário Gilberto Luiz Pilatti. A Escrevente Substituta, (Lucila Maria Tietsche Reis). Emolumentos 246,83 - Estado 70,15 - Secretaria da Fazenda 48,02 - Reg. Civil 12,99 - T. Justiça 16,94 - PMPE 11,85 - ISS 7,40 - Total R$414,18.

AV.11/38.363 - **REGIME DE BENS** - Em 19 de Abril de 2024. Prenotação nº 300.763 de 10/04/2024. Gilberto Luiz Pillatti e Cleonice Galdino Pilatti tiveram seu regime de bens alterado para comunhão universal de bens, por sentença de 11 de abril de 2.023, da 1ª Vara de Família e das Sucessões local, transitada em julgado em 01 de junho de 2.023, processo nº 1008441-53.2022.8.26.0269, conforme certidão de casamento expedida em 10 de abril de 2.024, pelo Ofício de Registro Civil do 1º Subdistrito local, que instrui requerimento firmado nesta cidade em 10 de abril de 2.024. O Escrevente Substituto, (José Henrique Cosme Costa).
Selo Digital n. 1205193310000038363001124J

AV.12/38.363 - **REDUÇÃO DA PENHORA** - Em 26 de Julho de 2024. Prenotação nº 303.327 de 15/07/2024. Por mandado expedido em 17 de março de 2.020, pela 4ª Vara Cível local, nos autos de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários, processo 1003791-07.2015.8.26.0269, movida por Banco do Brasil S/A, contra Gilberto Luiz Pilatti, fica a penhora citada na Av.10, **reduzida à 50%** do imóvel. O Escrevente Substituto, (Felipe Costa de Almeida Juiz). Selo Digital n. 1205193310000038363001224H

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 22,26

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

SOLICITADO POR: LEANDRO CHICHURA - CPF/CNPJ: ***.223.088-** DATA: 06/05/2025 19:54:49 - VALOR: R$ 22,26

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Matrícula

Ficha

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 22,26

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	LEANDRO CHICHURA
Modelo:	Avaliação gleba rural
Data do modelo:	quinta-feira, 8 de maio de 2025
Tipologia:	Imóveis Rurais

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	12
Variáveis utilizadas no modelo:	7
Total de dados:	79
Dados utilizados no modelo:	63

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço/Referência/Código	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Bairro/Lugar	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Site internet	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Area total da gleba	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em hectares	Sim
Qualidade infraestrutura rural	Numérica	Proxy	Variável de qualidade infra rural variando 1 a 5	Sim
Qualidade do solo	Numérica	Proxy	Variável de qualidade do solo variando 1 a 5	Sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	Sim
Qualidade via de acesso	Numérica	Proxy	Variável de qualidade do solo variando 1 a 5	Não
Macro localização	Numérica	Proxy	Variável de macro localização	Sim
Indice Fiscal IDH	Numérica	Proxy	Variável de macro localização construída com base nos índices fiscais da PGV do município	Não
Bem-feitoria	Numérica	Dicotomica	Lote de esquina, assumindo o valor 1, ou meio de quadra com o valor 0	Não
Data do evento	Data	Proxy	Data de ocorrencia do evento no mercado imobiliArio	Não
Evento	Numérica	Dicotomica	Tipo de negócio (Venda = 0, Oferta = 1)	Sim
Valor unitário (r$/ha)	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (ha)	Não
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Sim

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area total da gleba	0,97	517,88	516,91	104,07
Qualidade infraestrutura rural	1,00	5,00	4,00	3,14
Qualidade do solo	1,00	5,00	4,00	3,65
Distancia ao polo valorizante	3,00	35,00	32,00	18,60
Macro localização	1,00	4,00	3,00	1,73
Evento	0,00	1,00	1,00	0,51
Valor total	85.000,00	60.000.000,00	59.915.000,00	9.453.920,63

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9913768 / 0,9769976
Coeficiente de determinação:	0,9828279
Fisher - Snedecor:	534,18
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	63%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	92%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	159,612	6	26,602	534,185
Não Explicada	2,789	56	0,050	
Total	162,401	62		

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

ln (Valor total) = +12,05536248 +0,9098923262 * ln (Area total da gleba) -0,2984687083 / Qualidade infraestrutura rural +0,2043778105 * Qualidade do solo -0,01647024745 * Distancia ao polo valorizante -0,8364572646 / Macro localização +0,1058433895 * Evento

- **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

Valor total = +163662,7568 * e^(+0,9098923262 * ln (Area total da gleba) * e^(-0,2984687083 / Qualidade infraestrutura rural) * e^(+0,2043778105 * Qualidade do solo) * e^(-0,01647024745 * Distancia ao polo valorizante) * e^(-0,8364572646 / Macro localização) * e^(+0,1058433895 * Evento)

- **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

Valor total = +172019,389 * e^(+0,9098923262 * ln (Area total da gleba) * e^(-0,2984687083 / Qualidade infraestrutura rural) * e^(+0,2043778105 * Qualidade do solo) * e^(-0,01647024745 * Distancia ao polo valorizante) * e^(-0,8364572646 / Macro localização) * e^(+0,1058433895 * Evento)

- **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

Valor total = +176356,3777 * e^(+0,9098923262 * ln (Area total da gleba) * e^(-0,2984687083 / Qualidade infraestrutura rural) * e^(+0,2043778105 * Qualidade do solo) * e^(-0,01647024745 * Distancia ao polo valorizante) * e^(-0,8364572646 / Macro localização) * e^(+0,1058433895 * Evento)

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total da gleba	ln(x)	47,68	0,00
Qualidade infraestrutura rural	1/x	-2,01	4,93
Qualidade do solo	x	7,40	0,00
Distancia ao polo valorizante	x	-3,12	0,29
Macro localização	1/x	-6,31	0,00
Evento	x	1,75	8,61
Valor total	ln(y)	73,59	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	x6	y
Area total da gleba	x1	0,00	-0,01	0,04	0,53	0,35	0,16	0,95
Qualidade infraestrutura rural	x2	-0,01	0,00	-0,30	0,14	0,47	-0,18	-0,19
Qualidade do solo	x3	0,04	-0,30	0,00	-0,26	-0,29	-0,19	0,26

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Distancia ao polo valorizante	x4	0,53	0,14	-0,26	0,00	0,56	0,17	0,35
Macro localização	x5	0,35	0,47	-0,29	0,56	0,00	0,10	0,10
Evento	x6	0,16	-0,18	-0,19	0,17	0,10	0,00	0,15
Valor total	y	0,95	-0,19	0,26	0,35	0,10	0,15	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	x6	y
Area total da gleba	x1	0,00	0,24	0,67	0,44	0,65	0,21	0,99
Qualidade infraestrutura rural	x2	0,24	0,00	0,01	0,20	0,18	0,20	0,26
Qualidade do solo	x3	0,67	0,01	0,00	0,12	0,42	0,32	0,70
Distancia ao polo valorizante	x4	0,44	0,20	0,12	0,00	0,04	0,11	0,38
Macro localização	x5	0,65	0,18	0,42	0,04	0,00	0,22	0,64
Evento	x6	0,21	0,20	0,32	0,11	0,22	0,00	0,23
Valor total	y	0,99	0,26	0,70	0,38	0,64	0,23	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	15,32	15,07	0,25	1,6124%	1,106923	0,02829400
3	12,68	12,58	0,10	0,7974%	0,452930	0,00300200
4	14,00	13,85	0,15	1,0449%	0,655446	0,00660000
6	12,54	12,65	-0,10	-0,8223%	-0,462181	0,00569000
8	13,82	13,42	0,40	2,8748%	1,779761	0,05465700
9	15,32	15,29	0,03	0,1910%	0,131120	0,00056400
11	15,09	15,44	-0,35	-2,2955%	-1,552520	0,02277400
12	15,32	15,25	0,07	0,4854%	0,333198	0,00105900
13	15,15	15,46	-0,31	-2,0202%	-1,371535	0,13233000
14	14,73	14,82	-0,09	-0,5797%	-0,382697	0,00312100
15	16,12	16,10	0,01	0,0861%	0,062165	0,00004800
16	13,59	13,61	-0,01	-0,0961%	-0,058506	0,00008400
17	16,01	15,76	0,25	1,5799%	1,133642	0,03985400
18	13,71	13,65	0,06	0,4261%	0,261794	0,00169500
19	16,21	16,18	0,04	0,2315%	0,168211	0,00032000
20	14,91	15,19	-0,27	-1,8225%	-1,218045	0,03828900
21	14,22	14,19	0,03	0,2421%	0,154260	0,00057400
22	12,77	12,84	-0,08	-0,6144%	-0,351486	0,00317400
23	12,77	12,93	-0,16	-1,2684%	-0,725600	0,00661600
24	13,12	13,49	-0,36	-2,7739%	-1,631116	0,08175100
26	13,38	13,68	-0,30	-2,2422%	-1,344861	0,02073000
27	13,22	12,82	0,40	3,0278%	1,793390	0,07690200
29	12,54	12,93	-0,38	-3,0651%	-1,722734	0,04377600
31	15,14	15,25	-0,11	-0,7447%	-0,505172	0,00270700

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

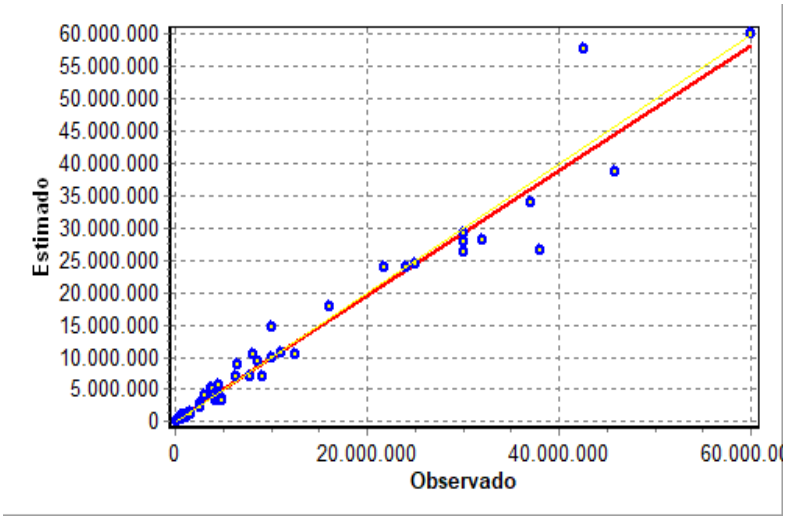
32	13,77	13,82	-0,06	-0,4015%	-0,247695	0,00136800
33	15,87	15,77	0,10	0,6498%	0,462094	0,00321200
34	13,42	13,76	-0,35	-2,5828%	-1,552995	0,10469400
36	11,35	11,49	-0,14	-1,2524%	-0,637010	0,02035600
37	13,08	13,24	-0,16	-1,2306%	-0,721395	0,00532100
38	13,59	13,70	-0,11	-0,8164%	-0,497244	0,00336900
39	13,02	12,76	0,26	1,9818%	1,156001	0,02971600
43	17,57	17,87	-0,30	-1,7290%	-1,361101	0,06398600
45	16,12	16,49	-0,37	-2,3164%	-1,673079	0,04938600
46	15,97	16,05	-0,08	-0,5049%	-0,361285	0,00120900
47	17,03	17,01	0,02	0,1192%	0,091021	0,00009700
48	14,73	14,64	0,09	0,6317%	0,416998	0,00227300
49	16,34	16,17	0,18	1,0738%	0,786301	0,01052700
50	15,32	15,56	-0,24	-1,5958%	-1,095494	0,01548400
51	16,59	16,70	-0,11	-0,6471%	-0,480993	0,00305600
53	17,22	17,19	0,03	0,1755%	0,135417	0,00026000
54	17,91	17,91	0,00	-0,0097%	-0,007786	0,00000100
55	15,38	15,07	0,31	2,0385%	1,405307	0,04336500
56	13,82	13,52	0,30	2,1558%	1,334638	0,03417100
58	13,46	13,53	-0,07	-0,4943%	-0,298130	0,00411200
59	14,22	14,03	0,19	1,3252%	0,844518	0,01286700
61	15,20	15,21	-0,01	-0,0634%	-0,043165	0,00004800
62	15,89	16,15	-0,26	-1,6305%	-1,161392	0,01587400
63	17,22	17,08	0,13	0,7709%	0,594727	0,00574900
65	14,04	13,88	0,15	1,1004%	0,692229	0,01200800
66	13,30	13,47	-0,16	-1,2209%	-0,727921	0,00887700
67	14,00	13,77	0,23	1,6451%	1,031926	0,04466400
68	13,10	12,95	0,16	1,1863%	0,696483	0,00712300
69	15,66	15,75	-0,09	-0,5986%	-0,419985	0,00222000
70	15,38	15,00	0,38	2,4907%	1,717036	0,02437800
71	15,69	16,00	-0,31	-1,9828%	-1,393858	0,01507000
72	16,99	16,99	0,01	0,0360%	0,027411	0,00002500
73	15,25	14,96	0,29	1,8708%	1,278119	0,01389500
74	17,43	17,34	0,09	0,4974%	0,388443	0,00299400
75	17,64	17,47	0,17	0,9472%	0,748648	0,01108600
76	16,90	16,98	-0,09	-0,5168%	-0,391304	0,00410700
77	17,45	17,09	0,36	2,0866%	1,631891	0,05957600
78	17,22	17,14	0,08	0,4455%	0,343683	0,00240800
79	17,28	17,15	0,13	0,7523%	0,582553	0,00774400

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

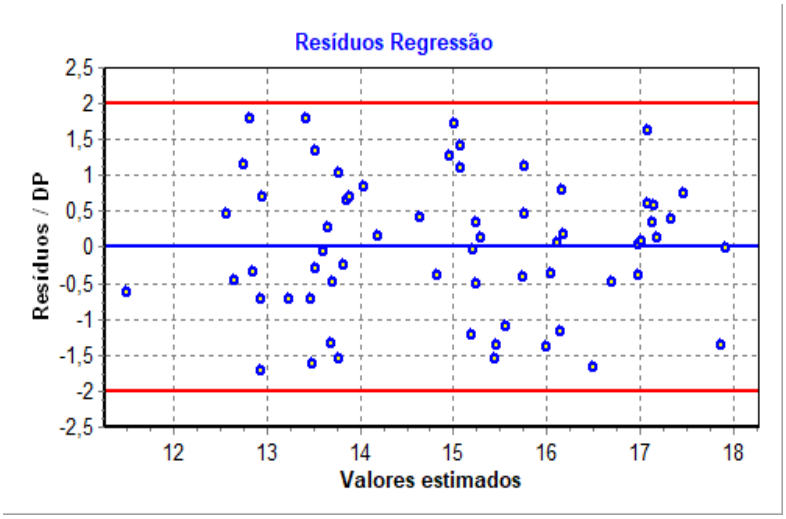
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k 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
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas 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	1
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 à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	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	3
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%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

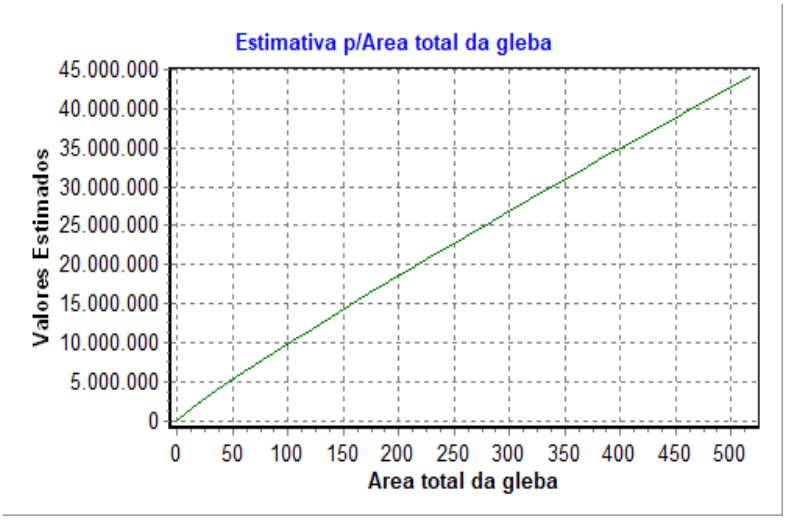
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

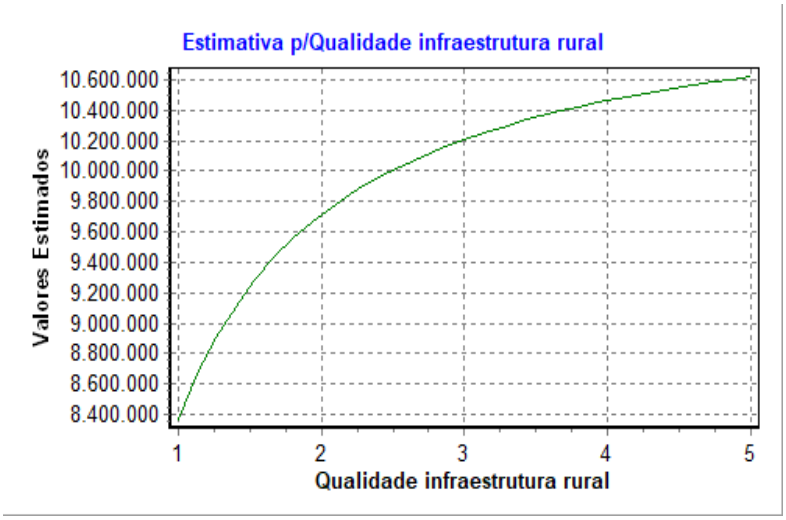


Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:

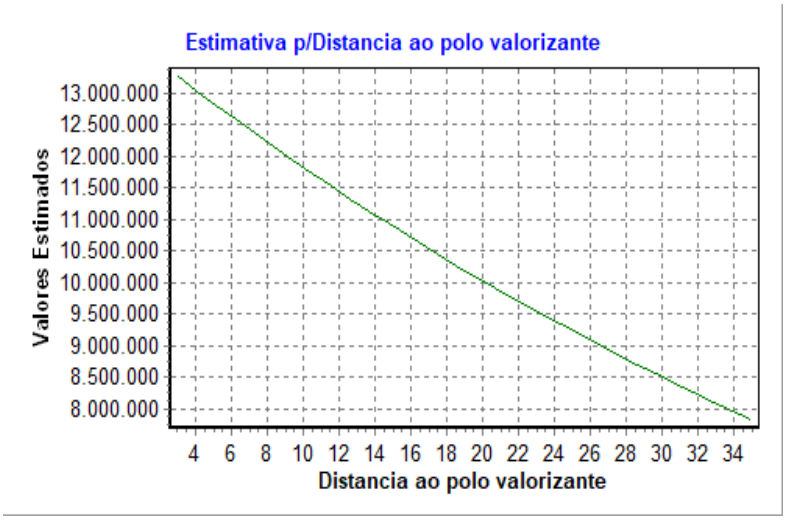




SisDea

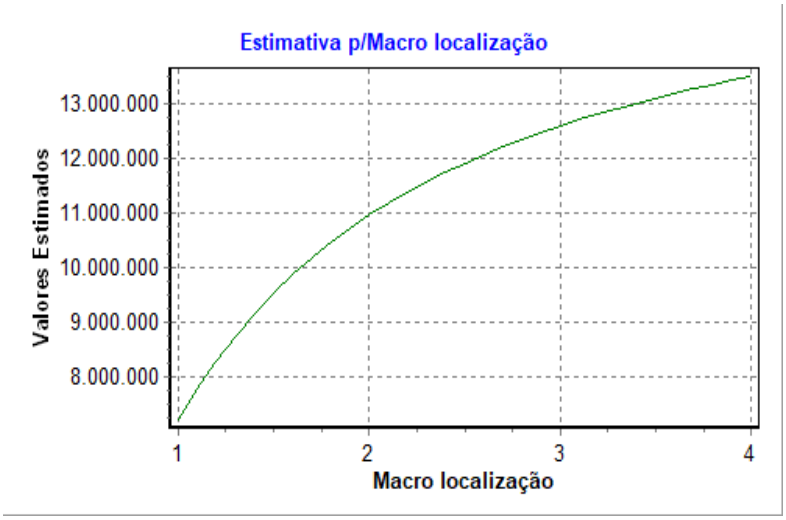
Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

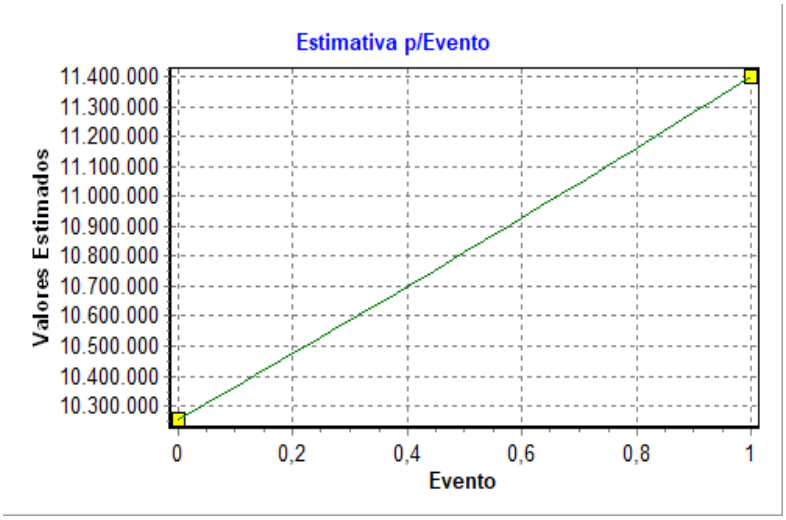




SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear





17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço/Referência/Código	Bairro/Lugar	Informante	Telefone do informante
1		Código do anúncio: 10966	cód. 1042952159	MFG NEGOCIOS	(15) 3342-7300
2	*	Cód. Ref.: 2057	Bairro das Pedras	Degrau Imóveis	(15) 3522-4595
3		5 km do hospital santa casa	Sambra	Carlos Oliveira	15 998242792
4		Código do anúncio: 2248	3 km da rodovia que liga Guapiara a cidade de apiai	MFG NEGOCIOS	(15) 3342-7300
5	*	Código: 1146	Engenho Velho	Imita Imóveis	(15) 3522-2174
6		Código: 1330	Taquarivaí	Imita Imóveis	(15) 3522-2174
7	*	Cód.: 650	Alto Sao Benedito	Império Imóveis	(15) 3521-2705
8		Cód.: 649	Vl São Benedito/Jd Grajaú,	Roque Imóveis	(15) 3522-5060
9		Código do anúncio: FA00007	região de Itapeva	NOVVUM INTERMEDIAÇÕES E AQUISÕES IMOBILIÁRIAS	(19) 98124-3226
10	*	Código do anúncio: 8585	600 mts do Asfalto	JOSÉ ALFREDO DE CASTRO FREITAS	(15) 99650-2258
11		Código do anúncio: 5997	região de Itapeva	MFG NEGOCIOS	(15) 3342-7300
12		Código do anúncio: 12045	cód. 1093227306	MFG NEGOCIOS	(15) 3342-7300
13		Código do anúncio: 10519	cód. 1027261297	MFG NEGOCIOS	(15) 3342-7300
14		Código do anúncio: FA0145	cód. 1004760774	MATTOS E TREVISAN	(19) 2514-1288
15		Código do anúncio: 10537	cód. 1026129124	MFG NEGOCIOS	(15) 3342-7300
16		Código do anúncio: 10552	cód. 1027253236	MFG NEGOCIOS	(15) 3342-7300
17		Código do anúncio: FA0050	Localizada a 13 km da rodovia Castelo Branco.	Palace Imobiliaria	(19) 3422-2168
18		Código do anúncio: 10670	cód. 1034278974	MFG NEGOCIOS	(15) 3342-7300
19		Código do anúncio: SI0197_RBROKE	cód. 1115830182	ARBO IMÓVEIS	(11) 4003-3793
20		Código do anúncio: 6420	cód. 1005726064	MFG NEGOCIOS	(15) 3342-7300
21		Código do anúncio:	cód. 1036537061	MFG NEGOCIOS	(15) 3342-7300

		10730			
22		cód. 1118695237	cód. 1118695237	Fernanda	cód. 1118695237
23		Código do anúncio: 10549	cód. 1119375902	MFG NEGOCIOS	(15) 3342-7300
24		Bairro Eng. Maia	Engenheiro Maia	Anderalmeidamendes1	(15)99856-9794
25	*	Refêrencia 988	CAPOAVINHA	BEM MORAR IMOVEIS	(15)99711-9894
26		Ref.: 341	Porthal Imóveis	Porthal Imóveis	(15) 99632-0890
27		Ref.: 388	Porthal Imóveis	Porthal Imóveis	(15) 99632-0890
28	*	Ref.: 340	Porthal Imóveis	Porthal Imóveis	(15) 99632-0890
29		[cod:] 67	BAIRRO RIO ABAIXO	Marcio Mariano	(15) 99732-5626
30	*	[cod:] 102	CAPAO BONITO	Marcio Mariano	(15) 99732-5626
31		Código do anunciante: ST00057	ÁREA RURAL 229	Waldemar Corretor	19974010390
32		Código do anunciante: ST00156	Sítio à venda em Capão Bonito/SP	TORRI CONSULTORIA IMOBILIÁRIA	(15) 998068325
33		Código do anunciante: 12403	Região de Capão	MFG NEGOCIOS	(15) 3342-7300
34		Código do anunciante: ST00002	SÃO JOSÉ ABAIXO	CIACRED SOLUÇOES FINANCEIRAS	(15) 99769-2255
35	*	[cod:] 327	Bairro da Passagem	Marcio Mariano	(15) 99732-5626
36		[cod:] 518	Pinhalzinho	Marcio Mariano	(15) 99732-5626
37		Ref 945	Código Imóvel: 1215835	BEM MORAR IMOVEIS	(15)99711-9894
38		Código do anúncio: 939	Código Imóvel: 1399707	BEM MORAR IMOVEIS	(15)99711-9894
39		Ref. 1098	Código Imóvel: 1493057	BEM MORAR IMOVEIS	(15)99711-9894
40	*	Ref. 1033	Código Imóvel: 1460246	BEM MORAR IMOVEIS	(15)99711-9894
41	*	Referência: ST00003	CAPAO BONITO	CIACRED SOLUÇOES FINANCEIRAS	(15) 99769-2255
42	*	LAGOA	BAIRRO BATISTA	Leandro	15997450576
43		área rural itapeva	Área rural itapeva	Waldemar Corretor	
44	*	área rural itapeva	Área rural itapeva	PROVENCE IMOVEIS	(19) 99875-2719
45		área rural	ribeirao branco	ANSELMO CARLOS DEBERNADI	(11) 98655-0899
46		área rural	itapeva	João Gomes	
47		área rural	itapeva	MASTER SHOW CONSULTORIA	(11) 3294-0080
48		área rural	itapeva	Waldemar Corretor	
49		área rural	itapeva	Waldemar Corretor	
50		área rural	ribeirao branco	ANSELMO CARLOS DEBERNADI	(11) 98655-0899
51		área rural	itapeva	Waldemar Corretor	
52	*	área rural	itapeva	MARCIO FAVERO	(19) 98155-2280
53		área rural	itapeva	Waldemar Corretor	
54		área rural	itapeva	DIVINO IMÓVEIS	15) 99627-2090

55		área rural	itapeva	DIVINO IMÓVEIS	15) 99627-2090
56		área rural	itapeva	Império Imóveis Ltda	(19) 3468-9994
57	*	área rural	itapeva	sorocaba brasil imóveis	(15) 99164-2880
58		área rural	nova campina	riza imoveis	1535223736
59		área rural	itabera	riza imoveis	1535223736
60	*	área rural	ribeirao branco	riza imoveis	1535223736
61		área rural	itabera	riza imoveis	1535223736
62		área rural	ribeirao branco	riza imoveis	1535223736
63		área rural	buri	riza imoveis	1535223736
64	*	área rural	ribeirao branco	riza imoveis	1535223736
65		área rural	itabera	riza imoveis	1535223736
66		bairro das pedra	itapeva	degrau imoveis	1535224595
67		bairro da seda	itapeva	degrau imoveis	1535224595
68		bairro varginha	Itapetininga	MIrineu Imóveis	(19) 4122-0313
69		bairro da conceição	itapetininga	Mattarazo negócios	
70		área rural	itapetininga	Imobiliária Garcia&Benedetti Negócios	(11) 94792-5238
71		area rural	itapetininga	Imobiliária Garcia&Benedetti Negócios	(11) 94792-5238
72		area rural	itapetininga	Almeida Titto Inteligência Imobiliária	(11) 2680-7811
73		area rural	itapetininga	Imobiliária Garcia&Benedetti Negócios	(11) 94792-5238
74		area rural	itapetininga	Mairinque imóveis Paranapanema	
75		Bela vista	itapetininga	Oliveira intermediações	1597410195
76		area rural	itapetininga	Nogueira imóveis Rurais	(15) 3257-6422
77		area rural	itapetininga	Nogueira imóveis Rurais	(15) 3257-6422
78		area rural	itapetininga	Nogueira imóveis Rurais	(15) 3257-6422
79		area rural	itapetininga	Nogueira imóveis Rurais	(15) 3257-6422

ID	Desabilitado	Site internet
1		https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/terrenos/fazenda-a-venda-em-ribeirao-branco-1042952159?lis=listing_1100
2	*	https://www.degrauimoveis.com/imoveis/info/siacutetio-bairro-das-pedras-itapeva-sp-2057/
3		https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/terrenos/sitio-para-investir-ou-morar-1112139093?lis=listing_1100

4		https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/terrenos/sitio-venda-ribeirao-branco-sp-1093224633?lis=listing_1100
5	*	https://imitaimoveis.com.br/detalhes_vd.php?imovel=1146
6		https://imitaimoveis.com.br/detalhes_vd.php?imovel=1330
7	*	http://www.imperioimoveisitapeva.com.br/imovel/lote-para-venda-alto-sao-benedito-itapeva-sp/
8		http://www.roqueimoveisitapeva.com.br/imoveis/info/siacutetio-vl-sao-beneditojd-grajau-itapeva-sp-649/
9		https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/terrenos/fazenda-a-venda-com-78-alqueires-ribeirao-branco-regiao-de-itapeva-sp-r-4-500-000-0-1083760611?lis=listing_1100
10	*	https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/terrenos/lindo-sitio-ribeirao-branco-24-200-m-1-5-km-da-cidade-2-casas-2-lagos-documentado-1035597176?lis=listing_1100
11		https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/terrenos/fazenda-com-78-alqueires-ribeirao-branco-1005726579?lis=listing_1100
12		https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/terrenos/fazenda-venda-ribeirao-branco-sp-1093227306?lis=listing_1100
13		https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/terrenos/fazenda-de-54-alqueires-em-ribeirao-branco-sp-1027261297?lis=listing_1100
14		https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/terrenos/linda-fazenda-em-ribeirao-branco-1004760774?lis=listing_1100
15		https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/terrenos/fazenda-em-ribeirao-branco-sp-1026129124?lis=listing_1100
16		https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/terrenos/excelente-sitio-em-ribeirao-branco-1027253236?lis=listing_1100
17		https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/terrenos/fazenda-com-5-dormitorios-a-venda-1563600-m-por-r-9-000-000-00-rio-apiai-ribeirao-b-1111605403?lis=listing_1100
18		https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/terrenos/excelente-sitio-em-ribeirao-branco-1034278974?lis=listing_1100
19		https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/terrenos/fazenda-com-eucalipto-no-estado-de-sp-156-hectares-1115830182?lis=listing_1100
20		https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/terrenos/fazenda-em-ribeirao-branco-80-alqueires-1005726064?lis=listing_1100
21		https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/terrenos/excelente-sitio-na-regiao-de-ribeirao-branco-27-alqueires-1036537061?lis=listing_1100
22		https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/terrenos/sitio-em-ribeirao-branco-sp-1118695237?lis=listing_1100
23		https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/terrenos/excelente-sitio-em-ribeirao-branco-1119375902?lis=listing_1100
24		https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/terrenos/vendo-ou-troco-sitio-de-3-5-alqueires-1113475274?lis=listing_1100
25	*	http://www.bemmorarimoveis.com.br/mvc/imovel/lote-terreno-nao-especificado-capao-bonito-0-quartos-1433560
26		https://porthalimoveis.com.br/imovel/sitio-para-venda/341
27		https://porthalimoveis.com.br/imovel/sitio-com-divisa-em-rio-piscoso-capao-bonito-sp/388
28	*	https://porthalimoveis.com.br/imovel/area-para-hotel-fazenda-camping-a-venda-em-rural-capao-bonito-sp/340
29		http://www.marciomariano.com.br/sitio-no-bairro-rio-abaixo-ndash-sentido-ribeirao-grande--151.html
30	*	http://www.marciomariano.com.br/otimo-sitio-com-9-alqueires-190.html

31		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-25-alqueires-11-alqueires-c-eucalipto-3-reserva-2953964078.html
32		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-a-venda-em-capao-bonito-2955504774.html
33		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-a-venda-em-capao-bonito-sp-2972802415.html
34		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/rural-sao-jose-abaixo-2943376562.html
35	*	http://www.marciomariano.com.br/sitio-a-venda-em-ribeirao-grande-sp-422.html
36		http://www.marciomariano.com.br/chacara-pinhalzinho-624.html
37		http://www.bemmorarimoveis.com.br/mvc/imovel/chacara-fazenda-sitio-nao-especificado-capao-bonito-3-quartos-1215835
38		http://www.bemmorarimoveis.com.br/mvc/imovel/chacara-fazenda-sitio-nao-especificado-capao-bonito-0-quartos-1399707
39		http://www.bemmorarimoveis.com.br/mvc/imovel/chacara-fazenda-sitio-nao-especificado-capao-bonito-2-quartos-1493057
40	*	http://www.bemmorarimoveis.com.br/mvc/imovel/chacara-fazenda-sitio-nao-especificado-capao-bonito-2-quartos-1460246
41	*	https://www.ciacred.com.br/comprar/sp/capao-bonito/estrada-rural/sitio/69274888#detalhes
42	*	
43		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-213-alqueires-dupla-aptidao-topografia-2960264824.html
44	*	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-para-venda-em-itapeva-centro-2991959524.html
45		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/rural-centro-2974028415.html
46		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-para-venda-em-itapeva-3005781649.html
47		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-para-venda-em-itapeva-3009785734.html
48		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-29-hectares-casa-sede-duplex-casa-caseiro-3007042793.html
49		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-50-alqueires-40-alqueires-plantio-boa-2995778280.html
50		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-fazenda-a-venda-na-regiao-de-itapeva-sp!-com-3000001859.html
51		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-96-alqueires-35-alqueires-em-pinus-rico-em-2969464815.html
52	*	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-na-pecuaria-com-78-alq.-por-r$-4.700.000-2998971227.html
53		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-95-alqueires-60-alqueires-em-plantio-dupla-2974622614.html
54		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-a-venda-200-alqueires-por-r$-60.000.000-2985812218.html
55		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-a-venda-em-itapeva-sp-2996974009.html
56		https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-3-quartos-com-copa-jardim-grajau-itapeva-sp-330m2-id-2752722813/?source=ranking%2Crp
57	*	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-sp-itapeva-centro-36420000m2/id-4100234/
58		http://www.rizaimoveis.com.br/imoveis/info/siacutetio-nova-campina-sp-3146/
59		http://www.rizaimoveis.com.br/imoveis/info/siacutetio-itabera-sp-3113/
60	*	http://www.rizaimoveis.com.br/imoveis/info/fazenda-ribeirao-branco-sp-3058/

61		http://www.rizaimoveis.com.br/imoveis/info/fazenda-itabera-sp-3037/
62		http://www.rizaimoveis.com.br/imoveis/info/fazenda-ribeirao-branco-sp-3045/
63		http://www.rizaimoveis.com.br/imoveis/info/fazenda-buri-sp-3013/
64	*	http://www.rizaimoveis.com.br/imoveis/info/fazenda-ribeirao-branco-sp-2452/
65		http://www.rizaimoveis.com.br/imoveis/info/fazenda-itarare-sp-2372/
66		https://www.degrauimoveis.com/imoveis/info/siacutetio-bairro-das-pedras-itapeva-sp-1267/
67		https://www.degrauimoveis.com/imoveis/info/siacutetio-bairro-seda-itarare-sp-1850/
68		https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-varginha-bairros-itapetininga-64130m2-venda-RS490000-id-2639117053/?source=ranking%2Crp
69		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imovel-rural-para-lavoura-de-soja-milho-e-trigo-em-2996038189.html
70		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/oportunidade-unica:-sitio-a-venda-em-itapetininga-sp-2999968433.html
71		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/impressionante-sitio-a-venda-em-itapetininga-sp-3005334314.html
72		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-a-venda-zona-rural-regiao-de-3011190224.html
73		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/oportunidade-unica:-sitio-a-venda-em-itapetininga-sp-3005334190.html
74		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-itapetininga-sp-3006643004.html
75		
76		https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/terrenos/fazenda-a-venda-na-regiao-de-itapetininga-sp-1398591613?lis=listing_1100
77		https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/terrenos/fazenda-para-venda-em-itapetininga-centro-1401150349?lis=listing_1100
78		https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/terrenos/excelente-haras-a-venda-na-regiao-de-itapetininga-sp-1402882085?lis=listing_1100
79		https://sp.olx.com.br/regiao-de-sorocaba/terrenos/fazenda-com-142-alqueires-a-venda-1404000911?lis=listing_1100

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Area total da gleba	Qualidade infraestrutura rural	Qualidade do solo	Distancia ao polo valorizante	Qualidade via de acesso	Macro localização	Indice Fiscal IDH
1		32	4	5	15,00	4,00	1,00	0,64
2	*	3	5	5	17,00	2,00	3,00	0,73
3		1	3	4	7,00	4,00	3,00	0,73
4		18	2	3	28,00	3,00	1,00	0,64
5	*	2	5	5	34,00	3,00	3,00	0,73
6		2	4	4	20,00	2,00	3,00	0,73
7	*	2	5	5	30,00	3,00	3,00	0,73
8		2	5	5	5,00	5,00	4,00	0,73
9		78	1	4	25,00	1,00	1,00	0,64
10	*	1	3	3	1,50	5,00	3,00	0,64
11		78	2	4	25,00	1,00	1,00	0,64

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

12		63	2	4	25,00	2,00	1,00	0,64
13		54	1	5	7,00	4,00	1,00	0,64
14		30	2	4	10,00	4,00	1,00	0,64
15		53	5	5	15,00	3,00	3,00	0,64
16		14	1	3	20,00	3,00	1,00	0,64
17		65	5	5	13,00	3,00	1,00	0,64
18		15	1	3	21,00	2,00	1,00	0,64
19		64	5	5	13,00	3,00	2,00	0,64
20		80	3	2	20,00	2,00	1,00	0,64
21		27	1	3	21,00	3,00	1,00	0,64
22		3	2	5	15,00	2,00	1,00	0,64
23		2	3	4	12,00	4,00	3,00	0,64
24		4	3	5	21,40	2,00	3,00	0,73
25	*	3	1	5	15,00	4,00	2,00	0,72
26		5	3	4	10,00	4,00	2,00	0,72
27		1	4	4	4,00	4,00	4,00	0,72
28	*	10	4	4	7,00	4,00	4,00	0,72
29		2	3	4	10,00	3,00	2,00	0,72
30	*	9	2	4	8,00	4,00	2,00	0,72
31		25	4	4	10,00	4,00	2,00	0,72
32		11	4	2	20,00	4,00	2,00	0,72
33		65	4	4	25,00	1,00	2,00	0,72
34		21	3	1	20,00	3,00	1,00	0,72
35	*	3	1	5	15,00	5,00	2,00	0,72
36		1	4	1	21,40	3,00	2,00	0,72
37		5	2	3	15,00	3,00	2,00	0,72
38		4	5	5	9,00	3,00	2,00	0,72
39		1	5	5	3,00	5,00	4,00	0,64
40	*	24	3	3	17,00	3,00	2,00	0,72
41	*	10	1	3	25,00	2,00	1,00	0,72
42	*	15	3	3	15,00	4,00	2,00	0,73
43		515	5	3	15,00	5,00	3,00	0,72
44	*	194	3	3	28,00	2,00	1,00	0,64
45		160	5	5	25,00	2,00	1,00	0,55
46		131	3	4	26,00	2,00	1,00	0,50
47		518	2	3	28,00	2,00	1,00	0,50
48		29	3	3	16,00	3,00	1,00	0,64
49		121	2	5	24,00	2,00	1,00	0,70
50		77	4	4	28,00	2,00	1,00	0,64
51		232	4	4	20,00	3,00	1,00	0,64
52	*	189	1	4	13,00	3,00	1,00	0,64
53		230	4	4	15,00	3,00	2,00	0,64
54		484	3	5	23,00	2,00	2,00	0,64
55		48	4	4	32,00	2,00	1,00	0,64
56		3	3	4	5,00	4,00	3,00	0,64
57	*	3.642	5	3	5,00	4,00	2,00	0,64

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

58		17	1	1	17,00	2,00	1,00	0,64
59		15	3	4	27,00	1,00	1,00	0,64
60	*	968	1	1	23,00	2,00	1,00	0,64
61		97	3	1	23,00	3,00	1,00	0,50
62		133	5	4	23,00	3,00	1,00	0,50
63		350	4	4	19,00	5,00	1,00	0,60
64	*	151	2	1	18,00	3,00	1,00	0,40
65		24	3	1	27,00	2,00	1,00	0,50
66		3	4	4	10,00	3,00	4,00	0,74
67		24	1	1	22,00	3,00	1,00	0,50
68		6	2	2	20,00	4,00	1,00	0,60
69		45	3	4	10,00	4,00	2,00	0,70
70		51	3	3	25,00	3,00	1,00	0,60
71		65	4	4	17,00	3,00	2,00	0,65
72		194	4	5	30,00	3,00	2,00	0,65
73		53	2	3	27,00	2,00	1,00	0,55
74		341	3	4	26,00	3,00	2,00	0,65
75		363	3	4	15,00	3,00	2,00	0,68
76		510	2	4	35,00	1,00	1,00	0,50
77		339	3	3	22,00	2,00	2,00	0,70
78		211	4	4	15,00	3,00	3,00	0,72
79		344	3	3	19,00	2,00	2,00	0,68

ID	Desabilitado	Bem-feitoria	Data do evento	Evento	Valor unitário (r$/ha)	Valor total
1		1	9	0	140.625,00	4.500.000,00
2	*	1	7	1	132.000,00	330.000,00
3		1	3	0	258.064,52	320.000,00
4		0	10	0	66.666,67	1.200.000,00
5	*	1	7	0	392.156,86	600.000,00
6		1	7	0	169.696,97	280.000,00
7	*	1	7	0	450.000,00	900.000,00
8		1	7	0	467.289,72	1.000.000,00
9		0	6	0	57.692,31	4.500.000,00
10	*	1	5	0	360.000,00	360.000,00
11		0	8	0	46.000,00	3.588.000,00
12		0	11	0	71.428,57	4.500.000,00
13		0	10	0	70.370,37	3.800.000,00
14		0	10	0	83.333,33	2.500.000,00
15		1	11	0	188.679,25	10.000.000,00
16		0	8	0	57.142,86	800.000,00
17		1	11	0	139.297,32	9.000.000,00
18		0	11	0	60.000,00	900.000,00
19		1	2	0	170.648,46	11.000.000,00

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

20		0	7	0	37.500,00	3.000.000,00
21		0	6	0	55.555,56	1.500.000,00
22		1	12	0	116.666,67	350.000,00
23		1	1	0	175.000,00	350.000,00
24		1	11	0	142.857,14	500.000,00
25	*	0	12	0	77.039,27	255.000,00
26		1	12	1	141.304,35	650.000,00
27		1	12	1	447.154,47	550.000,00
28	*	1	4	1	370.000,00	3.700.000,00
29		1	12	1	140.000,00	280.000,00
30	*	0	8	1	77.777,78	700.000,00
31		1	12	1	150.000,00	3.750.000,00
32		1	3	0	86.727,27	954.000,00
33		1	11	0	120.000,00	7.800.000,00
34		0	1	0	32.000,00	672.000,00
35	*	0	6	1	77.220,08	200.000,00
36		0	5	1	87.628,87	85.000,00
37		1	12	0	104.347,83	480.000,00
38		1	12	0	202.020,20	800.000,00
39		1	4	0	450.000,00	450.000,00
40	*	1	7	0	58.333,33	1.400.000,00
41	*	0	8	0	24.000,00	240.000,00
42	*	1	2	0	73.972,57	1.117.725,48
43		1	5	1	82.644,63	42.600.000,00
44	*	1	10	1	29.183,88	5.650.000,00
45		1	12	1	62.609,57	10.000.000,00
46		0	6	1	65.825,69	8.610.000,00
47		0	8	1	48.273,73	25.000.000,00
48		1	5	1	86.206,90	2.500.000,00
49		1	5	1	103.305,79	12.500.000,00
50		1	10	1	58.109,50	4.500.000,00
51		1	11	1	68.870,52	16.000.000,00
52	*	0	12	1	24.899,34	4.700.000,00
53		0	5	1	130.491,52	30.000.000,00
54		0	5	1	123.966,94	60.000.000,00
55		1	11	1	99.173,55	4.800.000,00
56		1	5	1	333.333,33	1.000.000,00
57	*	1	5	1	164.744,65	600.000.000,00
58		0	12	1	41.322,31	700.000,00
59		1	5	1	103.305,79	1.500.000,00
60	*	0	9	1	51.652,89	50.000.000,00
61		1	9	1	41.322,31	4.000.000,00
62		1	9	1	60.105,18	8.000.000,00
63		1	8	1	85.790,27	30.000.000,00
64	*	0	9	1	20.529,80	3.100.000,00
65		1	5	1	51.652,89	1.250.000,00

66		1	5	1	214.285,71	600.000,00
67		0	9	1	49.586,78	1.200.000,00
68		0	5	1	76.323,98	490.000,00
69		0	5	1	141.573,03	6.300.000,00
70		1	1	1	94.451,00	4.800.000,00
71		1	3	1	100.630,00	6.500.000,00
72		1	5	1	123.966,94	24.000.000,00
73		1	4	1	78.512,39	4.180.000,00
74		1	4	1	108.434,44	37.000.000,00
75		1	3	0	126.400,00	45.738.000,00
76		0	3	0	42.686,27	21.770.000,00
77		1	3	0	112.094,39	38.000.000,00
78		1	5	0	142.180,09	30.000.000,00
79		1	1	0	93.023,25	32.000.000,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	35.989.356,71	37.826.975,87	38.780.677,47	9,95%	
Valor Médio	39.964.621,69	42.005.218,16	43.064.262,47	-	III
Valor Máximo	44.378.981,24	46.644.975,23	47.820.998,07	11,05%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço/Referência/Código	BAIRRO CONCEIÇÃO	-
Bairro/Lugar	ITAPETININGA	-
Informante		-
Telefone do informante		-
Site internet		-
Area total da gleba	363,00	Não
Qualidade infraestrutura rural	4,00	Não
Qualidade do solo	4,00	Não
Distancia ao polo valorizante	20,00	Não
Macro localização	3,00	Não
Evento	0,00	Não