
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



Razão social/Contratante:

MEGA LEILOES GESTOR JUDICIAL

CNPJ:

10.915.046/0001-94;

Finalidade:

Avaliação de Imóvel Rural;

Objetivo:

Determinação do Valor de Mercado;

Objeto da avaliação:

Áreas Rurais, Matrículas números 5.342 1º R.G.I da Cidade de Mogi das Cruzes - SP.

Localização:

Estrada Beija Flor, S/N, Bairro Sabaúna, Zona Rural – Mogi das Cruzes - SP.

EMPRESA

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

NORMAS TÉCNICAS

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

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

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

² ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;

³ NBR – Norma Brasileira.

SUMÁRIO

1 RESUMO DA AVALIAÇÃO	4
2 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL;	4
3 VISTORIA	5
4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	5
4.1 ASPECTOS GERAIS	5
4.2 INFRAESTRUTURA URBANA	6
4.3 EQUIPAMENTOS URBANOS	6
5 DOCUMENTAÇÃO, PRESSUPOSTO E RESSALVAS	6
6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	7
6.1 LOCALIZAÇÃO.....	7
6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	9
7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO	9
8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO	10
8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO	10
8.1.1 LEVANTAMENTO DE DADOS.....	10
8.1.2 TRATAMENTO DE DADOS	11
8.2 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO	12
8.2.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO.....	12
8.2.1.1 GRAU ATINGIDO	13
8.2.2 GRAU DE PRECISÃO.....	13
9 ANEXOS	14
9.1 VISTORIA.....	14
9.2 DOCUMENTAÇÃO	16
9.3 DADOS DE MERCADO	21
9.4 MEMORIAL DE CÁLCULO	22

1 RESUMO DA AVALIAÇÃO

ITEM	VALOR DE MERCADO
Matrícula nº 5.342	R\$ 3.200.000,00 (Três milhões e duzentos mil Reais)

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

2 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL;

São Paulo, 23 de Maio de 2025.



Eng. Civil André Nunes Oliveira
Responsável Técnico e Legal
CREA: 5069860640

3 VISTORIA

Não foi possível realizar vistoria dentro das instalações do imóvel, está engenheira prosseguiu com a vistoria externa no dia 22 de maio de 2025.

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

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

4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS GERAIS

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

- Área: 712,541 km² (2024);
- População Estimada: 468.120 m²bitantes (2022);
- Densidade demográfica: 633,65 m²bitantes/km² (2022);
- PIB per capita: R\$ 43.031,34 (2021);
- IDH-M: 0,783 (2010)

4.2 INFRAESTRUTURA URBANA

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

4.3 EQUIPAMENTOS URBANOS

A região possui serviços que auxiliam na comodidade e saúde do cidadão. O Bairro Sabaúna, Zona Rural em questão contempla equipamentos urbanos comerciais (Supermercado, rede bancária, shopping e comércio local), de saúde (Clínicas e Postos), de lazer (Praças e Parques) e religioso (Igreja) a aproximadamente 5,00km.

5 DOCUMENTAÇÃO, PRESSUPOSTO E RESSALVAS

Foi disponibilizado cópia da Matrícula número 5.342 do 1º R.G.I da Cidade de Mogi das Cruzes - SP. Cópia do referido documento encontra-se anexo ao laudo.

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

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

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

6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

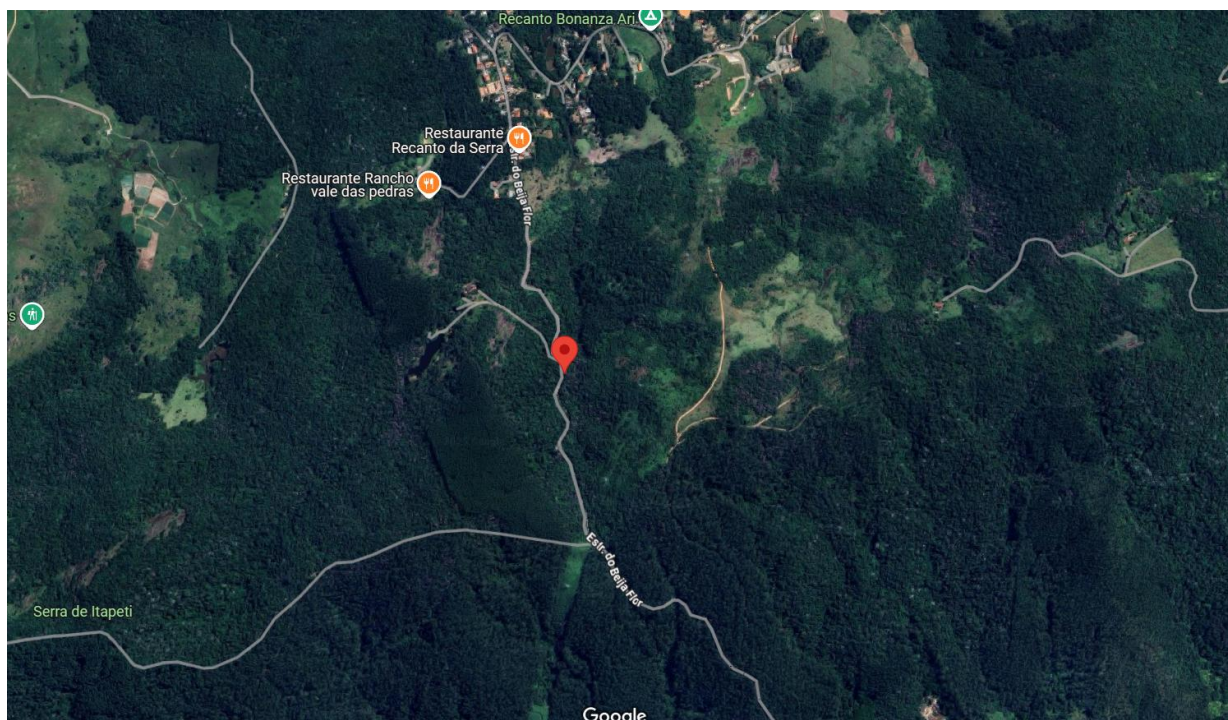
6.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel sobe avaliação está localizado na Estrada Beija Flor, S/N, Bairro Sabaúna, Zona Rural, na cidade de Mogi das Cruzes - SP. A via local do avaliando é considerada de intensidade baixa e recebe não recebe pavimentação.

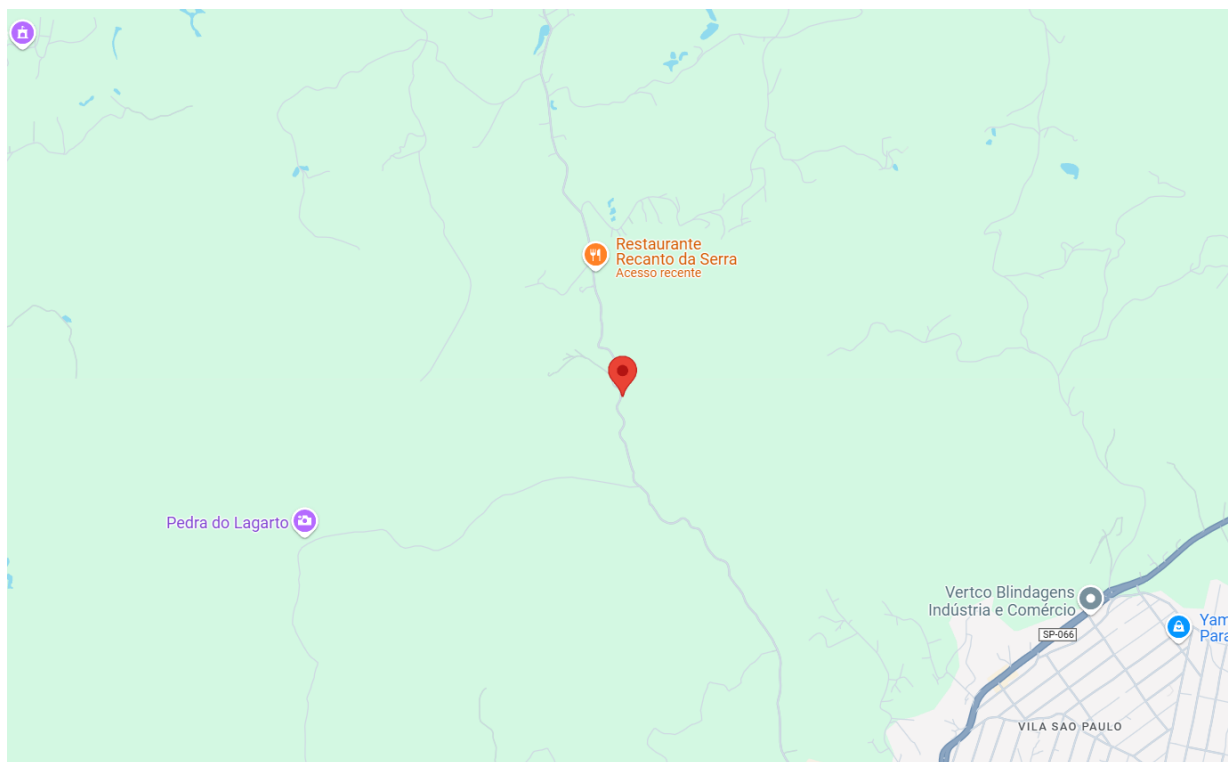
Ressalta-se que a entrada do imóvel avaliando não pôde ser determinada com precisão. As informações disponíveis junto à Prefeitura Municipal, após diligência in loco, forneceram apenas uma referência da sua posição geográfica.



DETALHES DA VIA DE ACESSO AO IMÓVEL



Detalhe da Localização



Mapa de Localização

6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando trata-se de uma área rural, matrícula de número 5.342 possui uma superfície total de 466.280,00m² ou 46,62ha, consta a arrecadação de Direitos e Obrigações averbada na parte ideal de 35% do imóvel e outra arrecadação de parte ideal de 50% do imóvel. Possui vegetação alta e nativa.

6.2.3 Detalhes do terreno

Formato:	Cota:	Superfície:
Irregular	No nível do logradouro	Seca
Topografia:	Posição/Situação:	Frente (m)*:
Semiplana	Meio de Quadra	N/D

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel apresenta algumas características intrínsecas que devem ser levantadas. Possui boa localização e fácil acesso as demais regiões da cidade.

Referente as características intrínsecas o imóvel é favorecido devido as suas amplas dimensões de terreno, topografia semiplana, via de acesso e posição de meio de quadra. As edificações não possuem valor comercial.

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

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

8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO

8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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

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

8.1.1 Levantamento de Dados

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

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

As variáveis podem ser dependentes e independentes.

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

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

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

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

8.1.2 Tratamento de Dados

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

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

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

8.2 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

8.2.1 Grau de Fundamentação

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

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando.	☐	☒	☐
		Completa quanto a todas as variáveis analisadas.	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo.	Adoção de situação paradigma.
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	☐	☐	☒
		6 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes.	4 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes.	3 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes.
3	Identificação dos dados de mercado.	☐	☒	☐
		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem.	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo.
4	Extrapolação	☒	☐	☐
		Não admitida.	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo.	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo.
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal).	☒	☐	☐
		10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor.	☒	☐	☐
		1%	2%	3%

8.2.1.1 Grau atingido

- Pontos: 12

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

8.2.2 Grau de precisão

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

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

9 ANEXOS

9.1 VISTORIA



Detalhes Externos



Detalhes Externos

9.2 DOCUMENTAÇÃO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS fls. 1910
MOGI DAS CRUZES - ESTADO DE SÃO PAULO
CERTIDÃO
Bel. Dirceu de Arruda
Oficial

Certifica a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros e arquivos do registro a seu cargo, deles consta a matrícula do seguinte teor:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL 1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de Mogi das Cruzes

matrícula nº 5.342 ficha nº 1 Mogi das Cruzes, 06 de Julho de 1977

IMÓVEL: SÍTIO ITAPETI - Bairro Itapety-Lambary.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: UM QUINHÃO DE TERRAS denominado SÍTIO ITAPETI, sob nº 4 com a área de 466.280 m²., ou seja 46,62ha no sítio situado no Bairro do Itapety-Lambary, zona rural, deste município, com as seguintes divisas: começa no marco nº 13 cravado no espigão da Serra do Itapety, daí segue por este espigão no rumo Oeste, até dar no marco 12, dividindo com terrenos de herdeiros de Gregório de tal, daí deflete à direita e desce por uma picada no rumo de 14º 15' NO e distância de 1.220 ms. até dar no marco número 4, dividindo com o lote nº 15, de Benedito Antonio de Godoy, daí deflete à direita e segue pela picada que separa o lote número 1 e terreno pertencente a Leopoldino Vaz, até dar no marco número 2, daí deflete à direita por picada que separa o lote nº 3 de Antonio Alves de Moraes, até dar no espigão e marco número 13, ponto de partida. INCRA: 638234.000108; área total-46,6; área explorada-12,0; área exploração-37,3; módulo-6,4; nº de módulos-5,80; fração mínima de parcelamento- 6,4.

PROPRIETÁRIOS: JOÃO JOSE MONTEIRO e sua mulher THERESA PINHEIRO DE GODOY MONTEIRO, que também assina THERESA MARIA PINHEIRO e THERESA DE GODOY PINHEIRO, brasileiros, proprietários, residentes e domiciliados à Rua Alfredo Cardoso nº 4 - RG. 2359 553 e 2.519.396, respectivamente, CIC. 037.129.158.

REGISTRO ANTERIOR: 5.573 - deste

O OFICIAL:- *Dirceu de Arruda*

R/1-M.5.342.- Por escritura de 19 de Maio de 1.977 do 1º Cartório de Notas desta Comarca Lâ 466 - fls. 66 vº - os proprietários - transmitiram por venda feita a IMPORTADORA E COMERCIAL "SÃO MATHEUS LTDA", com sede nesta cidade à Rua Cel. Souza Franco, nº 147 - CGC. 52.554.698/0001-90; a Firma ARTHUR MATHEUS, com sede no distrito de Guainazes, deste Estado, à Rua Hipólito de Camargo, nº 3, CGC. 82.412.697/0001-65; BELMI RA DA FONSECA, brasileira, desquitada, proprietária, residente em São Paulo, à Av. Casper Líbero, nº 134 - 1º andar - conj. 104 - RG. 3.939.216 - CIC. 309.384.148 e MARIA DA GUIA CAVALCANTE, brasileira, solteira, maior, proprietária, residente em São Paulo, à Rua Itauna, nº 179, RG. 6.142.666 e CIC. 524.423.338, pelo valor de R\$ 300.000,00 o imóvel objeto da presente matrícula, sem condições, sendo a aquisição feita na se-

(SEQUE VERSO)

R. Cel. Souza Franco, 147 - Pq. Monte Líbano - Mogi das Cruzes - SP - 13220-170 - site - www.trimogi.com.br - e-mail - filecoscosco@trimogi.com.br

Esta certidão é válida por 30 dias, conforme dispõe o artigo 1º, IV do Dec. Lei nº 93-240 que regula a Lei nº 7.432

Este documento é original, assinado digitalmente por IRON WOUN TAN DO BRASILIA, liberado nos autos em 20/03/2024 às 09:31. Para conferir o original, acesse o site https://www.trimogi.com.br, digite o código 00032222 e clique em "VALIDAR".

fls. 1911

matrícula nº 5.342	ficha nº1 verso
-----------------------	-----------------------

guinte proporção: a firma IMPORTADORA E COMERCIAL "SÃO MATEUS LTDA", 35%; a firma ARTHUR MATEUS, 35%; a BELMIRA DA FONSECA 15% e MARIA DA GUIA CAVALCANTE 15%. Mogi das Cruzes, 06 de Julho de 1.977.

O OFICIAL:- *Olivaldo B. S. Pereira*

AV/2- RETIFICAÇÃO

Do requerimento passado nesta cidade, aos 19 de outubro de 1.984, a IMPORTADORA E COMERCIAL S. MATEUS LTDA., devidamente representada, solicitou a presente averbação para constar que o número correto do CPF de MARIA DA GUIA CAVALCANTE é 524.524.338/53, e não como erroneamente ficou constando, o -/ que se comprova pela própria escritura que originou esta matrícula.- Mogi das Cruzes, 23 de outubro de 1.984.-

A ESC. AUT.:- *Denise S. Petraconi* Esc. Autorizada

Eml.1.232 - Est. 746 - Cart. 246 -Fl.724 - Guia nº 1.219.-

AV/3- CADASTRO

Da escritura de 29 de agosto de 1.984, do 10º Cartório do Notas da Capital-SP., livro 1.451, fls. 159, complementada pelo Certificado do Cadastro-exercício de 1.984, expedido pelo INCRA, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula acha-se cadastrado naquele órgão sob contribuinte nº..... 638.234.000.108-9; e com os seguintes dados:- área total:- 46,6; mod. fiscal:- 5,0; nº de mod. fiscais:- 6,54; fração mínima de parcelamento:- 2,0; nome:- Sítio Itapeti, valor da terra-nua tributado:- R\$ 9.840.000,00.- Mogi das Cruzes, 23 de outubro de 1.984.-

ESC.AUT.:- *Denise S. Petraconi* Esc. Autorizada

Eml.18.661 - Est. 3.661 - Cart.3.661 -Fl.25.943- Guia nº 1219

R/4- VENDA E COMPRA

Por escritura de 29 de agosto de 1.984, do 10º Cartório do Notas da Capital-São Paulo, livro 1.451, fls. 159, a co-/proprietária, MARIA DA GUIA CAVALCANTE, brasileira, solteira maior, do lar, RG. nº 6.142.666-SP, inscrita no CPF. sob nº.. 524.524.338/53, residente e domiciliada na Capital, a Rua -/ Professor Antonio Gama de Cerqueira, nº 55, aptº nº 02, transmitiu por venda a firma IMPORTADORA E COMERCIAL "SÃO MATEUS"

(CONTINUA NA FICHA Nº 02)...



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, em 20/03/2024 às 09:31. Para conferir o original, acesse o site https://wsol.fsp.br/estadistica/arquivos/ConfirmaDocumento.do, informe o processo 0003223 24, 1905 e o código MhNmUX4.

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



LIVRO N.º 2 — REGISTRO
GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE MOGI DAS CRUZES 116

- MATRICULA

- FICHA

№ 5.342

№ 02

Mogi das Cruzes, 23 de outubro de 1984

L.T.D.A., com sede nesta cidade, à Rua Cel. Souza Franco, nº... 147, CCG/MF, nº 52. 554.698/0001-90, pelo valor de \$ 7.000.- 000,00, pagaveis na forma do título, à PARTE IDEAL correspondente, a 15% do imóvel objeto deste matrícula.- Sendo de \$ 1.476.000,00 o valor da terra sua correspondente.- Magi - das Cruzes, 26 de outubro de 1.984.-

ESC. AUTO. :

DENISE S. PETRAONI
Egg. Autorizada

Eml:55.708 - Est. 11.125 - Cort.11.125 = 577.958 - Cua nº 1.219

R/5- COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

Por instrumento particular firmado em São Paulo, aos 14 de Setembro de 1.984, a co-proprietária, ARTHUR MATHEUS, já qualificada, COMPROMETEU-SE a VENDER a IMPORTADORA E COMERCIAL "SÃO MATHEUS" LTDA., também já qualificada, uma parte ideal correspondente a 35% do imóvel objeto desta matrícula, mediante a quantia de R\$ 8.000.000,00, pagáveis na forma e demais condições do título. Sendo de R\$ 3.444.000,00 o valor da terra sua correspondente. - END-LAPAS - nº 001771, expedida em 26.12.84, a qual fica arquivada neste Cartório. - Mogi das Cruzes, aos 22 de Janeiro de 1.985.-

ESC. AUTO.:

DERISE B. PETRACONI
Esp. Autoriz. 100

Em1.109.200-Em1.29.484-Cart.21.840=03 160.524-Guia nº 15/05.-

R.6 - ARRESTO

Pelo mandado expedido aos 04 de março de 1.997, (e aditamento de 13.06.1997), pelo Juízo de Direito da Vara Anexo Fiscal desta Comarca, dos Autos - Proc. n.º 2.133/95 e Apensos, de Ação de Execução Fiscal movida pela FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO contra IMPORTADORA E COMERCIAL SÃO MATEUS LTDA., já qualificada, foi determinada o presente registro para ficar constando que a PARTE IDEAL correspondente a 50% havida pelos R.1 e R.4 desta matrícula, foi ARRESTADA nos aludidos autos, comparecendo como FIEL DEPOSITÁRIO: JOSÉ EDUARDO ALVARENGA, CIRC. n.º 4.410.909-SSP/SP, Mogi das Cruzes, 16 de julho de 1.997.-

ESC . AUT

Francisco Carlos Nogueira de Sá
Escritor Autorizado

MLP

"continua no verso"

*Esta certidão é válida por 30 dias, conforme dispõe o artigo 1º, IV do Dec. lei nº93.240 que regula a Lei nº 7.433/86.

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

fls. 1913

MATRÍCULA	FICHA
Nº 5.342	Nº 02
VERSO	

R.7 - ARRESTO

Pelo mandado expedido aos 04 de março de 1.997, (e aditamento de 13.06.1997), pelo Juízo de Direito da Vara Anexo Fiscal desta Comarca, dos Autos - Proc. nº 2.133/95, e Apensos, da Ação de Execução Fiscal movida pela FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO contra IMPORTADORA E COMERCIAL SÃO MATHEUS LTDA., já qualificada, foi determinado o presente registro para ficar constando que os direitos e obrigações correspondentes a 35% do IMÓVEL, em decorrência do compromisso de venda e compra registrado sob nº 5, foram **ARRESTADOS** nos aludidos autos, comparecendo como FIEL DEPOSITÁRIO: JOSÉ EDUARDO ALVARENGA, já qualificado. Mogi das Cruzes, 16 de julho de 1.997.

ESC.AUT.:  **Francisco Carlos Nogueira de Sá**
Escriturante Autorizado **MLB**

Av.8 ARRECADACÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES (FALÊNCIA)

Pelo mandado expedido em 01 de fevereiro de 2012, pelo Juízo de Direito da 3ª Vara Cível desta Comarca, nos Autos - Proc. nº 361.01.1995.003223-6/000000-000, ordem nº 526/1995, de Ação de Falência, verifica-se que foi determinada a presente averbação, para ficar constando que a **PARTE IDEAL** correspondente a 35% dos **DIREITOS E OBRIGAÇÕES** decorrentes do R.5 desta matrícula foram **ARRECADADOS** em favor da **IMPORTADORA E COMERCIAL SÃO MATHEUS LTDA - (MASSA FALIDA)**, já qualificada, impedindo-se, conseqüentemente a alienação, a qualquer título deste imóvel, que ficará a disposição do Juízo para futuro rateio entre os credores concorrentes. Mogi das Cruzes, 17 de fevereiro de 2012

ESC.AUT.:  **Marcel Lopes Batista**
Escriturante Autorizado **RSP**

Av.9 - ARRECADACÃO (FALÊNCIA)

Pelo mandado expedido em 01 de fevereiro de 2012, pelo Juízo de Direito da 3ª Vara Cível desta Comarca, nos Autos - Proc. nº 361.01.1995.003223-6/000000-000, ordem nº 526/1995, de Ação de

"continua na ficha nº03"



Assinatura em 20/03/2024 às 09:31
Pelo processo 0003223-24, 1995 a 26.0361 e código MUMNIXd



LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

MATRÍCULA
Nº5.342

FICHA
Nº03

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DE MOGI DAS CRUZES

Bel. Dirceu de Arruda

Mogi das Cruzes, 17 de fevereiro de 2012.

Falência, verifica-se que foi determinada a presente averbação, para ficar constando que a **PARTE IDEAL** correspondente a **50%** do **IMÓVEL** decorrentes do R.1 e R.4 desta matrícula foi **ARRECADADA** em favor da **IMPORTADORA E COMERCIAL SÃO MATEUS LTDA - (MASSA FALIDA)**, já qualificada, impedindo-se, conseqüentemente a alienação, a qualquer título deste imóvel, que ficará a disposição do Juízo para futuro rateio entre os credores concorrentes. Mogi das Cruzes, 17 de fevereiro de 2012

ESC.AUT.: *Marcel Lopes Batista*

Marcel Lopes Batista
Escritor Autorizado

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MOGI DAS CRUZES - SP
173.911

RSP

REGISTRO
IMÓVEIS
de Aracaju
Rua
11. Avenida Senador
de Oliveira
40000-000
Aracaju - SE

CERTIFICA que a presente cópia reprográfica, confere com a original, que se encontra devidamente arquivada nesta serventia. O referido é verdade e da fé.
matrícula nº 5342

MOGI DAS CRUZES, 17 de fevereiro de 2012

Bel. Dirceu de Arruda
Oficial
Bel. Célia C.G. de Arruda Senhorini
Subst. do Oficial
Bel. Marjory E. Guizon de Arruda
Subst. do Oficial
Bel. André Guizon de Arruda
Subst. do Oficial

EMOLUMENTOS.....R\$ 0,00
SINDREG.....R\$ 00,00
AO ESTADO.....R\$ 00,00
AO IPESP.....R\$ 00,00
TRIB. JUST.....R\$ 00,00
TOTAL.....R\$ 0,00

ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS, CONFORME DISPÕE O ARTIGO 3º, IV DO DEC. LEI Nº 93.240 QUE REGULA A LEI Nº 7.433

"QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO"

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE EM 17/02/2012 ÀS 14:28:08 POR 173911-1 (1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MOGI DAS CRUZES - SP) COM C/C 173911-1. O EMISSOR NÃO REGISTRA NÃO É DONO

9.3 DADOS DE MERCADO

Pesquisa desenvolvida no mês de Maio de 2025.

Ele.	Localização	Cidade	Área (m ²)	Valor (R\$)	V. Unit (R\$/m ²)
1	Sabaúna	Mogi das Cruzes	45000,00	R\$ 850.000,00	R\$ 18,89
2	Botujuru	Mogi das Cruzes	272000,00	R\$ 1.870.000,00	R\$ 6,88
3	Botujuru	Mogi das Cruzes	239258,00	R\$ 2.750.000,00	R\$ 11,49
4	Botujuru	Mogi das Cruzes	118000,00	R\$ 2.250.000,00	R\$ 19,07
5	Sabaúna	Mogi das Cruzes	798600,00	R\$ 7.800.000,00	R\$ 9,77
6	Vila Moraes	Mogi das Cruzes	167996,00	R\$ 2.200.000,00	R\$ 13,10
7	Taiacupeba	Mogi das Cruzes	375810,00	R\$ 4.500.000,00	R\$ 11,97
8	Zona Rural	Mogi das Cruzes	726000,00	R\$ 4.950.000,00	R\$ 6,82
9	Botujuru	Mogi das Cruzes	272000,00	R\$ 1.879.819,00	R\$ 6,91

Ele.	Topografia	Posição	Edificações	Contato
1	Semiplano	Esquina	Sim	Jonas Cardoso Imóveis - (11) 95090-1584
2	Aclive	Meio de Quadra	Não	Fernanda - (11) 4580-4274
3	Declive	Meio de Quadra	Não	Remax New Life - (11) 94311-0022
4	Semiplano	Esquina	Sim	Aniceto Barbosa Neto - (11) 91712-5505
5	Declive	Meio de Quadra	Não	Método imóveis - (11) 4693-2221
6	Semiplano	Esquina	Não	Valor Imóveis - (11) 3726-3533
7	Declive	Esquina	Não	R SAITO ARQUITETURA E NEGOCIOS IMOBILIARIOS - (11) 95577-1226
8	Aclive	Meio de Quadra	Não	Aniceto Barbosa Neto - (11) 91712-5505
9	Aclive	Meio de Quadra	Não	Método imóveis - (11) 4693-2221

Ele.	REFERENCIAS DOS ELEMENTOS PESQUISADOS
1	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-3-quartos-sp-mogi-das-cruzes-sabauna-RS850000/id-15913715/
2	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-em-rua-adelino-augusto-ferreira-botujuru-2986430809.html
3	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-1-quarto-com-garagem-sp-mogi-das-cruzes-botujuru-79455m2-RS2750000/id-17650665/
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-botujuru-bairros-mogi-das-cruzes-118000m2-venda-RS2250000-id-2665690401/?source=ranking%2Crp
5	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-com-5-dormitorios-a-venda-798600-m-por-r\$-3009442053.html
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-5-quartos-vila-moraes-bairros-mogi-das-cruzes-167996m2-venda-RS2200000-id-2790363230/?source=ranking%2Crp
7	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/chacara-sitio-com-375.810-00-m-por-r\$-4.500.000-2978889826.html
8	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-rural-para-venda-em-mogi-das-cruzes-sp-2955319980.html
9	https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-3-quartos-botujuru-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-272000m2-venda-RS1879819-id-2807231912/?source=ranking%2Crp

9.4 MEMORIAL DE CÁLCULO

Amostra

Nº Am.	Valor Unitário R\$/m²	Área Terreno (m²)	Atrat.
1	18,89	45.000,00	Alto
2	6,88	272.000,00	Baixo
3	11,49	239.258,00	Médio
4	19,07	118.000,00	Alto
5	9,77	798.600,00	Médio
6	13,10	167.996,00	Alto
7	11,97	375.810,00	Médio
8	6,82	726.000,00	Baixo
9	6,91	272.000,00	Baixo

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

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

Variáveis Independentes:

- Área Terreno (m²): Variável independente numérica que determina a área de terreno do imóvel, expressa em (m²)..
- Atrat.: Variável independente (explicativa), qualitativa, que expressa o melhor ou pior posicionamento dos imóveis relacionados entre si (potencial imobiliário) e a polos de atratividade; é o que comumente se denomina de desafabilidade (maior ou menor, que os imóveis têm quando comparados entre si), levando em consideração, Via de Localização, Topografia e Formato. A escala adotada de classificação: Baixo = 1; Médio = 2; Alto = 3; Muito Alto = 4, com conceitos dentro dos intervalos. Essas variáveis são passíveis de testes estatísticos para averiguação de sua real influência, ou seja, quando injetadas no modelo e sujeitas aos testes de hipóteses, caso ofereçam confiabilidade aos níveis de significância máximos exigidos pela Norma, através da análise de seus regressões, não mais passam a ser "opinião" do avaliador, simplesmente significa dizer que foi encontrada a lei de formação dos padrões com a sua devida influência no valor procurado;

Classificação:

Baixo = 1; Médio = 2; Alto = 3; Muito Alto = 4;

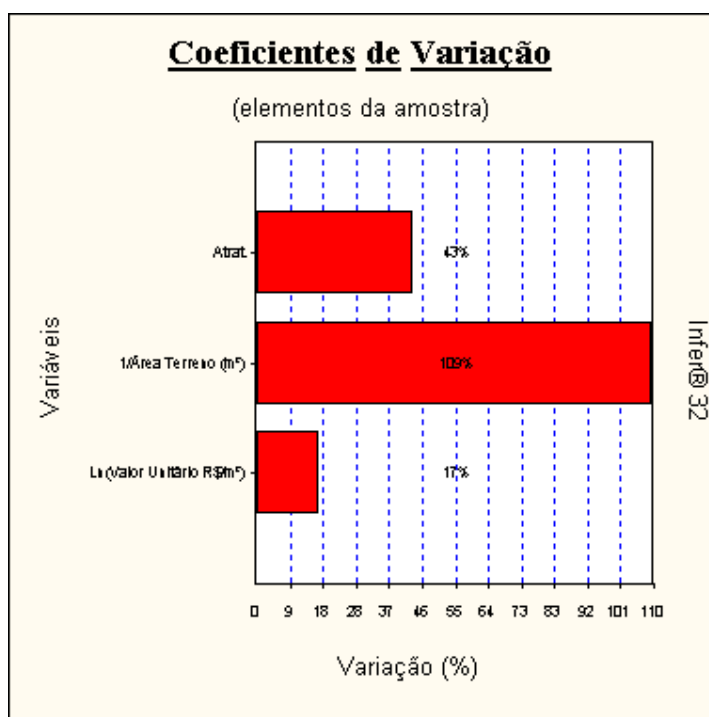
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 9
Nº de variáveis independentes : 2
Nº de graus de liberdade : 6
Desvio padrão da regressão : 0,1240

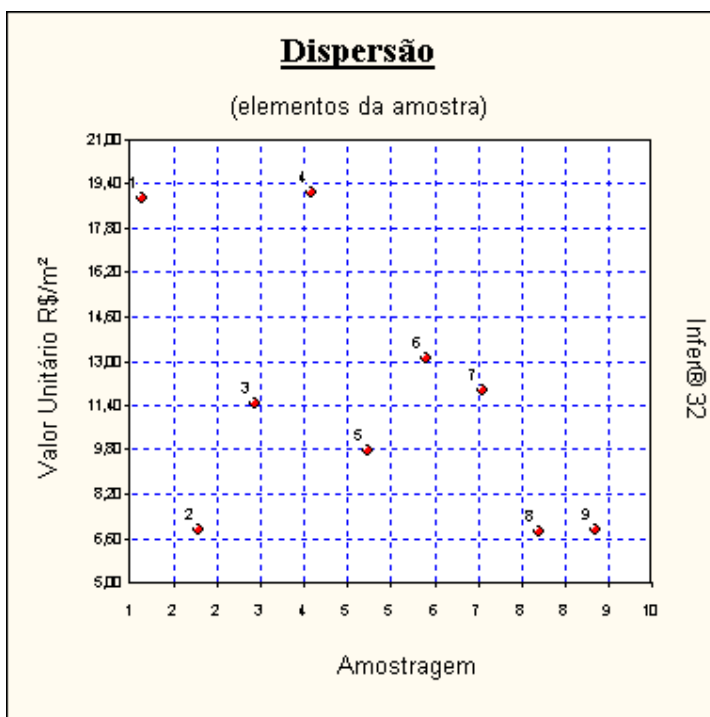
Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Ln(Valor Unitário R\$/m²)	2,3826	0,4049	16,99%
1/Área Terreno (m²)	5,9413x10 ⁻⁶	6,5040x10 ⁻⁶	109,47%
Atrat.	2,00	0,8660	43,30%

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes: 9.

Distribuição das Variáveis



Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média

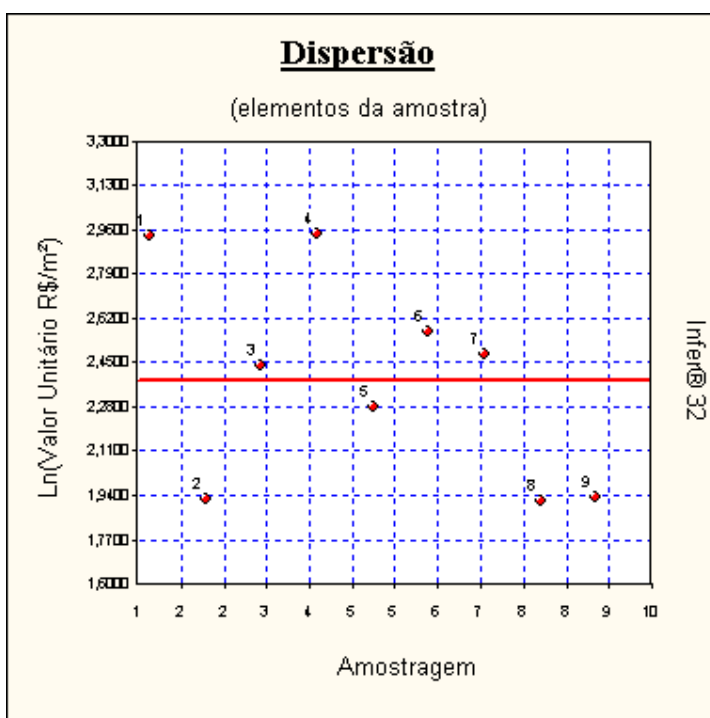


Tabela de valores estimados e observados

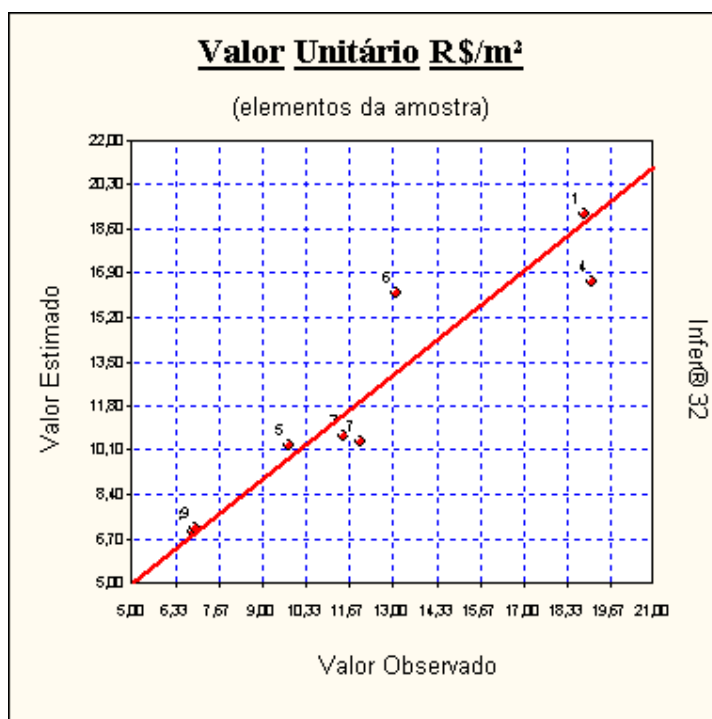
Valores para a variável Valor Unitário R\$/m².

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	18,89	19,18	0,29	1,5287 %
2	6,88	7,11	0,23	3,3930 %
3	11,49	10,63	-0,86	-7,4778 %
4	19,07	16,55	-2,52	-13,2281 %
5	9,77	10,30	0,53	5,4445 %
6	13,10	16,11	3,01	22,9422 %
7	11,97	10,46	-1,51	-12,6241 %
8	6,82	6,94	0,12	1,7600 %
9	6,91	7,11	0,20	2,9441 %

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

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

Valores Estimados x Valores Observados



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

Modelo da Regressão

$$\ln([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = 1,5262 + 10735 / [\text{Área Terreno (m}^2)] + 0,3964 \times [\text{Atrat.}]$$

Modelo para a Variável Dependente

[Valor Unitário R\$/m²] = Exp(1,5262 + 10735 / [Área Terreno (m²)] + 0,3964 x [Atrat.])

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área Terreno (m²)	b1 = 10734,5592	8591,3734	-1634,9200	23104,0386
Atrat.	b2 = 0,3963	0,0645	0,3034	0,4892

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) : 0,9642
 Valor t calculado : 8,900
 Valor t tabelado (t crítico) : 1,943 (para o nível de significância de 10,0 %)
 Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,9296
 Coeficiente r² ajustado : 0,9061

Classificação: Correlação Fortíssima

Tabela de Somatórios

	1	Valor Unitário R\$/m²	Área Terreno (m²)	Atrat.
Valor Unitário R\$/m²	21,4440	52,4055	1,4210x10 ⁻⁴	45,5659
Área Terreno (m²)	5,3472x10 ⁻⁵	1,4210x10 ⁻⁴	6,5612x10 ⁻¹⁰	1,3486x10 ⁻⁴
Atrat.	18,0000	45,5659	1,3486x10 ⁻⁴	42,0000

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	1,2192	2	0,6096	39,61
Residual	0,0923	6	0,0153	
Total	1,3115	8	0,1639	

F Calculado : 39,61

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

Significância do modelo igual a 0,03%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

Correlações Parciais

	Valor Unitário R\$/m²	Área Terreno (m²)	Atrat.
Valor Unitário R\$/m²	1,0000	0,6977	0,9546
Área Terreno (m²)	0,6977	1,0000	0,6196
Atrat.	0,9546	0,6196	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	Valor Unitário R\$/m²	Área Terreno (m²)	Atrat.
Valor Unitário R\$/m²	∞	2,386	7,850
Área Terreno (m²)	2,386	∞	1,933
Atrat.	7,850	1,933	∞

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

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

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

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área Terreno (m²)	b1	1,592	16%	Sim
Atrat.	b2	7,826	2,3x10 ⁻² %	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 30,00%)

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

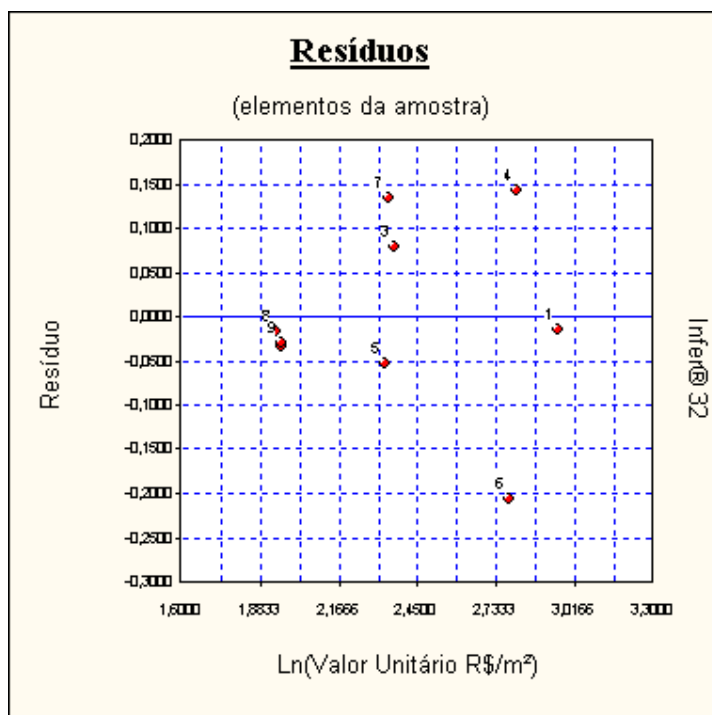
Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área Terreno (m²)	b1	1,249	13%
Atrat.	b2	6,143	0,04%

Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente $\ln([\text{Valor Unitário R\$/m}^2])$.

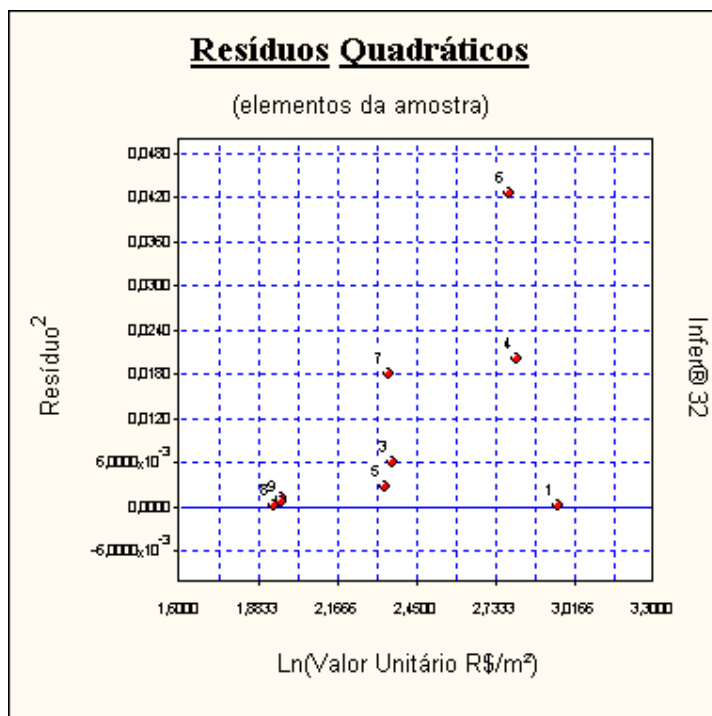
Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	2,9386	2,9538	-0,0151	-0,1222	-0,4501	$2,3017 \times 10^{-4}$
2	1,9286	1,9619	-0,0333	-0,2689	-0,3226	$1,1133 \times 10^{-3}$
3	2,4414	2,3637	0,0777	0,6264	0,6701	$6,0406 \times 10^{-3}$
4	2,9481	2,8062	0,1418	1,1436	1,3663	0,0201
5	2,2793	2,3323	-0,0530	-0,4273	-0,4827	$2,8105 \times 10^{-3}$
6	2,5726	2,7791	-0,2065	-1,6648	-2,1163	0,0426
7	2,4824	2,3474	0,1349	1,0877	1,1887	0,0182
8	1,9198	1,9373	-0,0174	-0,1406	-0,1654	$3,0437 \times 10^{-4}$
9	1,9329	1,9619	-0,0290	-0,2338	-0,2805	$8,4190 \times 10^{-4}$

Resíduos x Valor Estimado



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

Gráfico de Resíduos Quadráticos



Estatística dos Resíduos

Número de elementos : 9
 Graus de liberdade : 8
 Valor médio : $2,2888 \times 10^{-19}$
 Variância : 0,0102
 Desvio padrão : 0,1012
 Desvio médio : 0,0787
 Variância (não tendenciosa) : 0,0153
 Desvio padrão (não tend.) : 0,1240
 Valor mínimo : -0,2065
 Valor máximo : 0,1418
 Amplitude : 0,3484
 Número de classes : 4
 Intervalo de classes : 0,0871

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $2,2888 \times 10^{-19}$
 Momento central de 2ª ordem : 0,0102
 Momento central de 3ª ordem : $-3,6078 \times 10^{-4}$
 Momento central de 4ª ordem : $-4,0086 \times 10^{-5}$

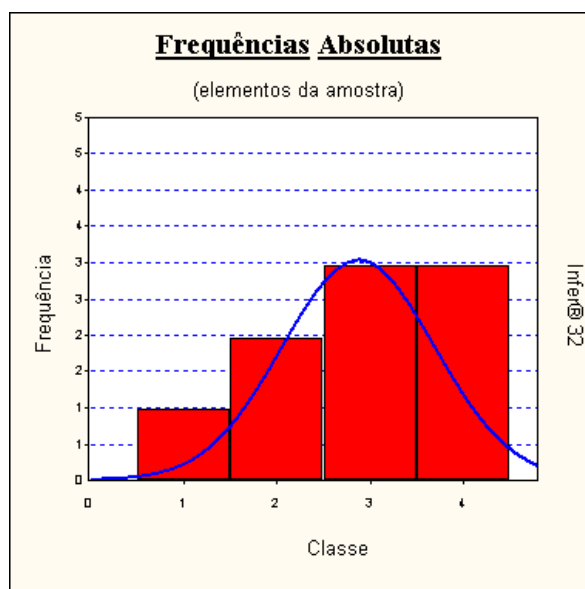
Coefficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	-0,3471	0	0
Curtose	-3,3807	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.

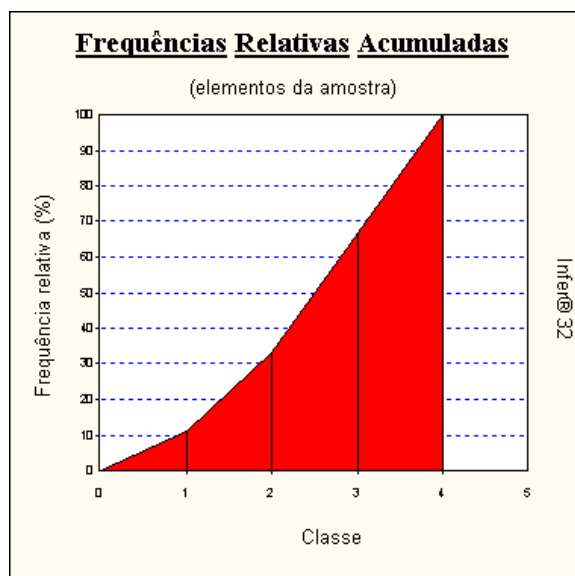
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-0,2065	-0,1194	1	11,11	-0,2065
2	-0,1194	-0,0323	2	22,22	-0,0431
3	-0,0323	0,0547	3	33,33	-0,0205
4	0,0547	0,1418	3	33,33	0,1181

Histograma



Ogiva de Frequências



Efeitos de cada Observação na Regressão

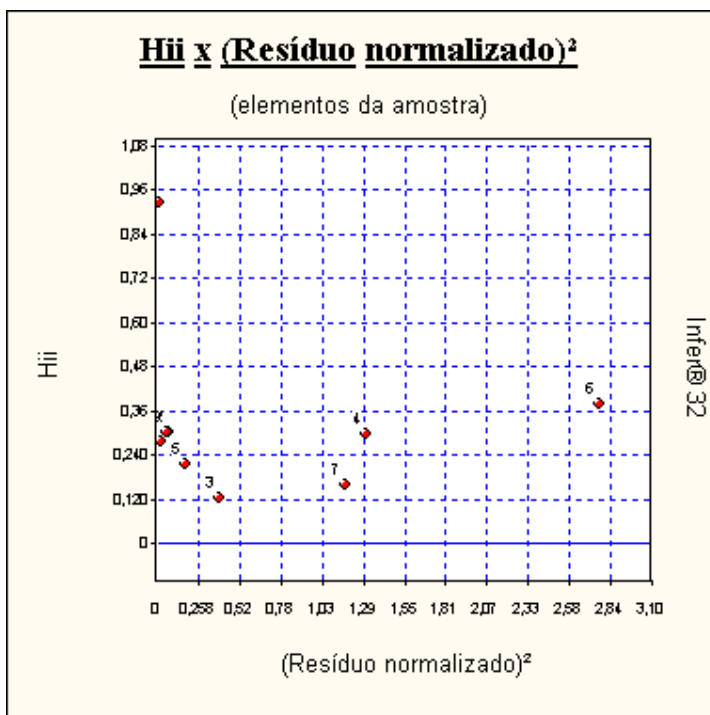
F tabelado: 23,70 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,8474	0,9261	Sim
2	0,0152	0,3051	Sim
3	0,0215	0,1259	Sim
4	0,2658	0,2993	Sim
5	0,0214	0,2165	Sim
6	0,9193	0,3811	Sim
7	0,0915	0,1627	Sim
8	$3,5114 \times 10^{-3}$	0,2778	Sim
9	0,0115	0,3051	Sim

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

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

Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



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

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	66,67 %
-1,64; +1,64	89,9 %	88,89 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Nº Am.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
6	-0,2065	0,0480	0,1111	0,0479	0,0631
5	-0,0530	0,335	0,2222	0,2234	0,1123
2	-0,0333	0,394	0,3333	0,1717	0,0606
9	-0,0290	0,408	0,4444	0,0742	0,0369
8	-0,0174	0,444	0,5556	3,6308x10 ⁻⁴	0,1114
1	-0,0151	0,451	0,6667	0,1042	0,2153
3	0,0777	0,735	0,7778	0,0678	0,0432
7	0,1349	0,862	0,8889	0,0838	0,0272
4	0,1418	0,874	1,0000	0,0152	0,1263

Maior diferença obtida: 0,2234

Valor crítico: 0,3880 (para o nível de significância de 10 %)

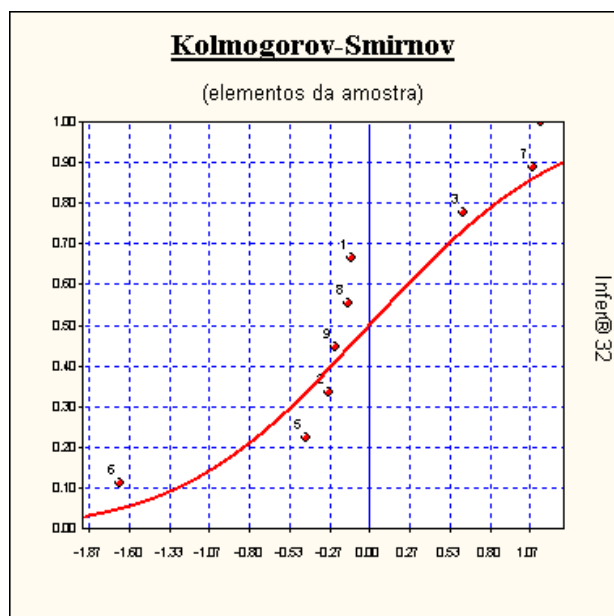
Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 10%, não se rejeita a hipótese de que os resíduos possuam distribuição normal (não se rejeita a hipótese nula).

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

Observação:

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

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 3
 Número de elementos negativos . : 6
 Número de sequências : 5
 Média da distribuição de sinais : 4,5
 Desvio padrão : 1,500

Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior : 0,4082
 Limite superior . : -0,4082
 Intervalo para a normalidade: [-1,2817 , 1,2817] (para o nível de significância de 10%)

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

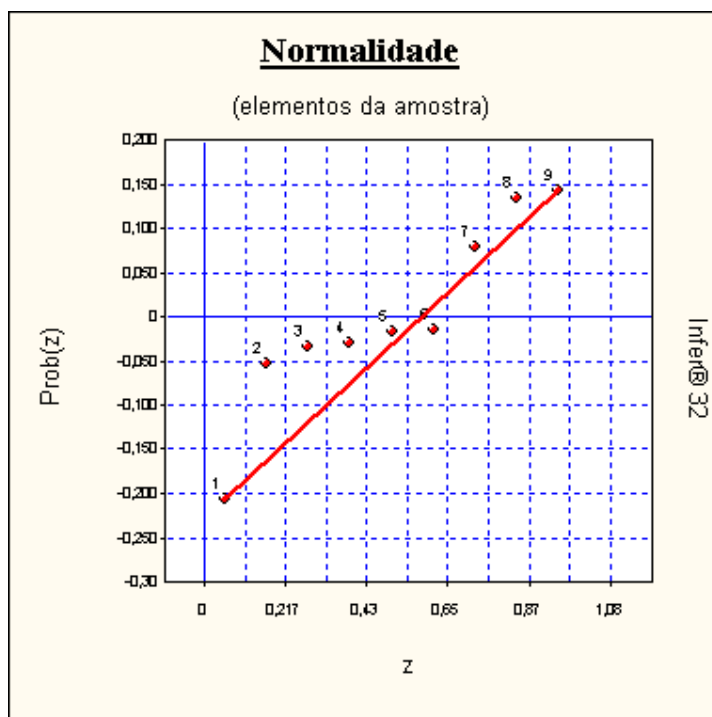
Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

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

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

Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,3642
(nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,95

Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,05

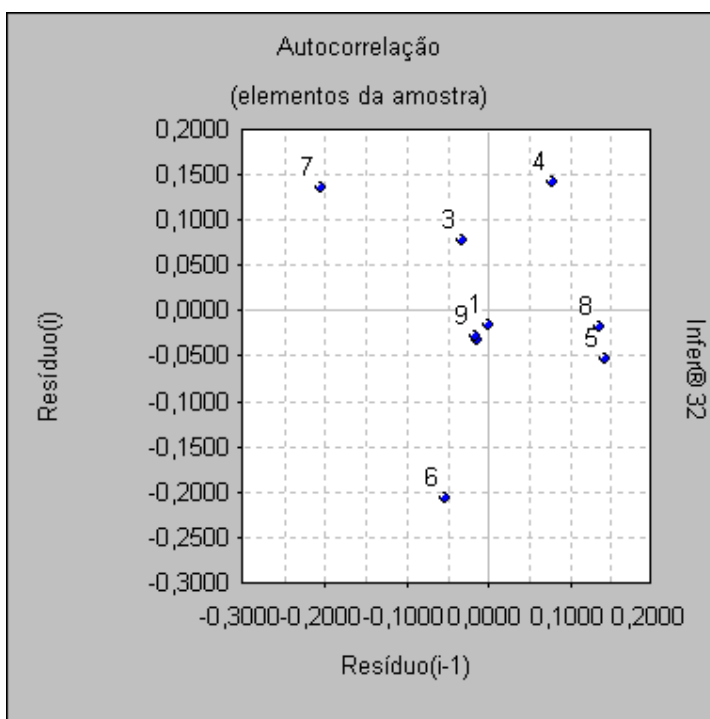
Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,54 4-DU = 2,46

Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

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

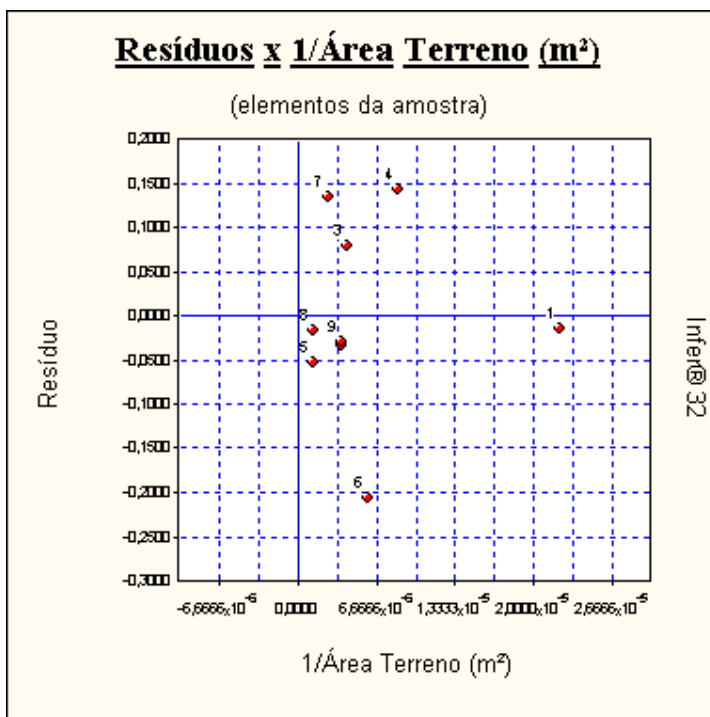
Gráfico de Autocorrelação



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

Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade:



Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- Área Terreno (m²)= 466.280,00
- Atrat.= Baixo

Estima-se Valor Unitário R\$/m² do Área Rural = R\$/m² 7,00

O modelo utilizado foi:

$$[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = \text{Exp}(1,5262 + 10735 / [\text{Área Terreno (m}^2)] + 0,3964 \times [\text{Atrat. }])$$

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

Mínimo: R\$/m² 6,36

Máximo: R\$/m² 7,69

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau I de extrapolação em +20,0% do limite amostral superior e de -20,0% do limite amostral inferior.

Para uma área de $4,6628 \times 10^5$ m², teremos:

Valor de Mercado do imóvel avaliando obtido = R\$ 3.262.757,71

Valor de Mercado do imóvel avaliando mínimo = R\$ 2.967.855,96

Valor de Mercado do imóvel avaliando máximo = R\$ 3.586.962,43

Intervalos de Confiança

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

Intervalo de confiança de 80,0%:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -
Área Terreno (m ²)	6,68	7,33	0,66	9,39 %
Atrat.	6,38	7,68	1,30	18,53 %
E(Valor Unitário R\$/m ²)	5,72	8,57	2,85	39,89 %
Valor estimado	6,36	7,69	1,33	18,89 %

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