PROVALE
Engenharia de Avaliações

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0653
comercial@provaleengenharia.com.br



# *LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL*

PROVALE
Engenharia de Avaliações

**Razão social/Contratante:**

**MEGA LEILOES GESTOR JUDICIAL**

**CNJP:**

**10.915.046/0001-94;**

**Finalidade:**

Avaliação de Imóvel Urbano;

**Objetivo:**

Determinação do Valor de Mercado;

**Objeto da avaliação:**

Galpão Industrial – Matrícula 1.134 – O. R. I. da Comarca de Caçu – GO

**Localização:**

Rodovia GO-206, km 42, lado esquerdo, bairro nova Esperança, Itarumã – GO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2026 às 19:45 , sob o número WJMA26403116876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código Lz6qqkcJ.

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0653
comercial@provaleengenharia.com.br



## EMPRESA

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

## NORMAS TÉCNICAS

A empresa é amparada pela Lei Federal n° 5.194 de 24 de setembro de 1966 e pelas resoluções n.°s 218/73 e 345/90 do CONFEA[1], permitindo que seus engenheiros sejam responsáveis técnicos pelo laudo elaborado.

Os laudos são executados seguindo as normas estabelecidas pela ABNT[2]. A norma da ABNT que contempla a avaliação de imóveis é NBR[3] 14.653, que está dividida em 7 partes. As partes utilizadas para imóveis urbanos é a NBR 14.653-1 (Procedimentos Gerais) e NBR 14.653-2 (Imóveis Urbanos).

[1] CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;
[2] ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;
[3] NBR – Norma Brasileira.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2026 às 19:45 , sob o número WJMF26403116876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código Lz6qqkcJ.

PROVALE
Engenharia de Avaliações

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0653
comercial@provaleengenharia.com.br



# SUMÁRIO

1 RESUMO DA AVALIAÇÃO ..... 4
2 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL ..... 4
3 VISTORIA ..... 5
4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO ..... 5
4.1 ASPECTOS GERAIS ..... 5
4.2 INFRAESTRUTURA URBANA ..... 6
4.3 EQUIPAMENTOS URBANOS ..... 6
5 DOCUMENTAÇÃO ..... 6
6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL ..... 7
6.1 LOCALIZAÇÃO ..... 7
6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL ..... 9
6.2.1 DETALHES DO TERRENO ..... 9
6.2.2 DETALHES DAS BENFEITORIAS ..... 10
7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO ..... 11
8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO ..... 12
9 ANEXOS ..... 21
9.1 MEMORIAL FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL ..... 21
9.2 DOCUMENTAÇÃO ..... 23
9.3 DADOS DE MERCADO ..... 28
9.4 MEMORIAL DECÁLCULO ..... 29
REEDIÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS: ..... 47



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2026 às 19:45 , sob o número WJMT26403216876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código Lz6qqkcJ.

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0653
comercial@provaleengenharia.com.br



## 1 RESUMO DA AVALIAÇÃO

| A)VALOR DO TERRENO |
|---|
| **R$ 1.760.000,00** (Um Milhão Setecentos e Sessenta Mil Reais) |
| **B) VALOR DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS** |
| **R$ 540.000,00** (Quinhentos e Quarenta Mil Reais) |
| **C){(A+B) x FC} VALOR DE MERCADO** |
| **R$ 2.300.000,00** (Dois Milhões e Trezentos Mil Reais) |

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

## 2 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

São Paulo, 17 de Abril de 2025.



Eng. Civil André Nunes Oliveira

Responsável Técnico
CREA: 5069860640



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2026 às 19:45 , sob o número WJMZ26403116876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código Lz6qqkcJ.

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0653
comercial@provaleengenharia.com.br



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2026 às 19:45 , sob o número WJMA26403216876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código Lz6qqkcJ.

## 3 VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 23 de maio de 2025, conforme NBR 14.653, com o objetivo de colher informações do imóvel e da região. O memorial fotográfico se encontra anexo ao laudo.

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

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

## 4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

### 4.1 ASPECTOS GERAIS

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

- Área: 3.437,367 km² (2023);
- População Estimada: 6.101 habitantes (2022);
- Densidade demográfica: 1,77 habitantes/km² (2022);
- PIB per capita: R$ 44.273,04 (2021);
- IDH-M: 0,693 (2010)

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0653
comercial@provaleengenharia.com.br



## 4.2 INFRAESTRUTURA URBANA

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

## 4.3 EQUIPAMENTOS URBANOS

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

# 5 DOCUMENTAÇÃO

Foi fornecida cópia da matrícula nº. 1.134 do S.N.R.I da Comarca de Caçu – GO. As documentações encontram-se anexas ao laudo.

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

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

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2026 às 19:45 , sob o número WJMA26403116876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código Lz6qqkcJ.

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0653
comercial@provaleengenharia.com.br



# 6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

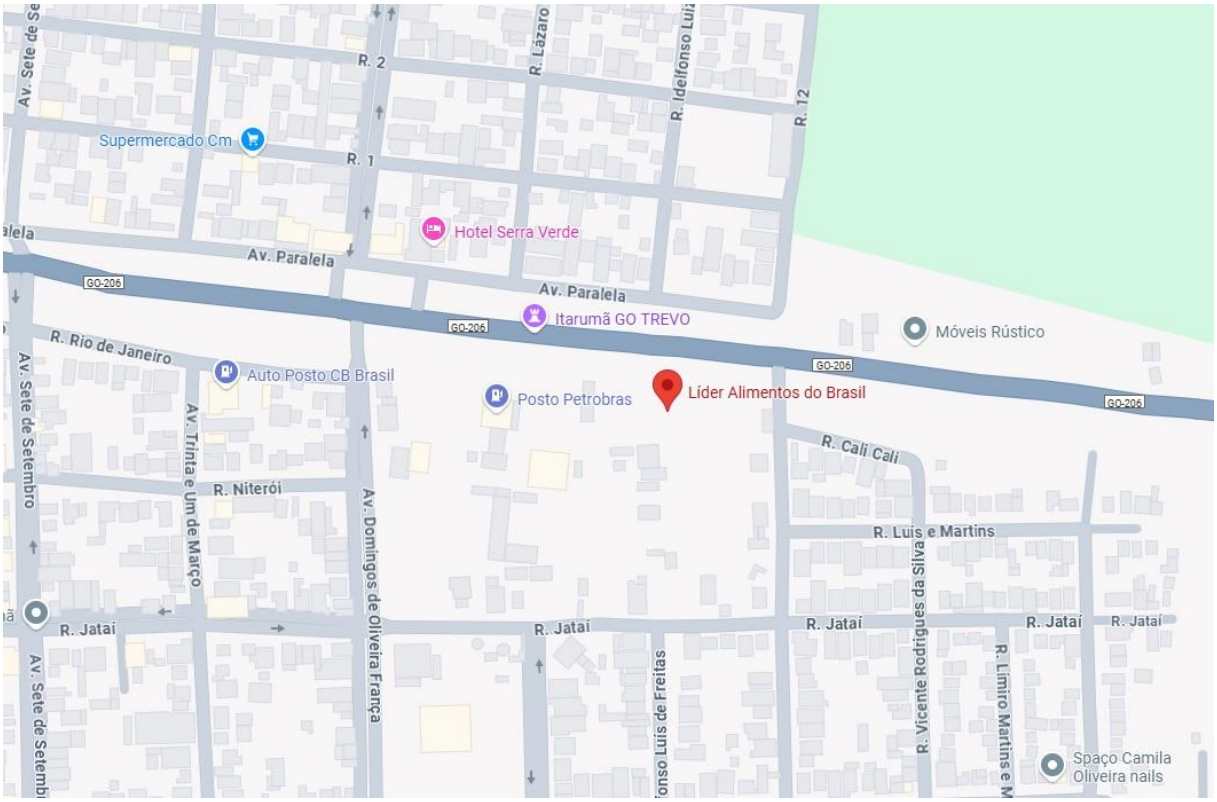
## 6.1 LOCALIZAÇÃO

Os imóveis ficam localizados na Rodovia GO-206, km 42, lado esquerdo, bairro nova Esperança, Itarumã – GO. A via local do avaliando não apresenta pavimentação e possui fluxo baixo de pedestres e veículos.





***DETALHES DO ACESSO***




**MAPA DE LOCALIZAÇÃO**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2026 às 19:45 , sob o número WJM26404116876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código Lz6qqkcJ.

PROVALE
Engenharia de Avaliações

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0653
comercial@provaleengenharia.com.br






**MAPA DE SATÉLITE**




**MAPA DE SATÉLITE**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2026 às 19:45 , sob o número WJM26404216876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código Lz6qqkcJ.

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0653
comercial@provaleengenharia.com.br



## 6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

### 6.2.1 Detalhes Do Terreno

**UMA PEQUENA GLEBA DE TERRAS**, destacada de área maior, neste município, na Fazenda Cervo, lugar denominado "BARRO PRETO", contendo a área de **01HA. 00A. 00CA. (UM HECTARE),** "Começa no marco cravado junto a cerca de arame, na divisa com Joaquim Caetano de Sousa e a Rodovia Estadual GO-206; daí, segue pela cerca de arame acima, margeando a Rodovia Estadual GO-206, com rumo de **69º57'NW** e distância de **100,00 metros**; vai ter o marco cravado na divisa com Comércio e Derivados de Petróleo São Pedro Ltda., confrontando até aí com a Rodovia Estadual GO-206, daí, segue com rumo de **13º18'SW** e distância de **100,00 metros**, vai ter o marco cravado na divisa com Joaquim Caetano de Souza, confrontando até aí com Comércio e Derivados de Petróleo São Pedro Ltda.; daí, segue com os respectivos rumos e distancias: **69º57'SE** e distância de **100,00 metros**; **13º18'NE** e distância de **100,00 metros**, vai ter o marco cravado junto a cerca de arame onde iniciaram-se estas divisas e confrontações, confrontando até aí com Joaquim Caetano de Sousa.

| | |
|---|---|
| **Matrícula =** | **1.354** |
| **Terreno =** | **10.000,00 m²** |
| **Situação na quadra =** | **Meio de Quadra** |
| **Formato =** | **Regular** |
| **Topografia =** | **Plano** |
| **Dimensões** | |
| **Testada =** | **100,00 metros** |
| **Lateral Direita =** | **100,00 metros** |
| **Lateral Esquerda =** | **100,00 metros** |
| **Fundos =** | **100,00 metros** |
| **Coordenadas geográficas =** | **18°45'44.6"S 51°20'32.9"W** |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2026 às 19:45 , sob o número WJM26403216876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código Lz6qqkcJ.

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0653
comercial@provaleengenharia.com.br



### 6.2.2 Detalhes das Benfeitorias

| | |
|---|---|
| **Área Construída Principal =** | **437,59 m²** |
| **Área Construída Secundária =** | **120,00 m²** |
| **Área Construída Total =** | **557,59 m²** |
| **Padrão Construtivo (Ibape) =** | **Galpão Simples** |
| **Coeficiente de Acabamento (IBAPE) =** | **0,912** |
| **Estado de Conservação =** | **Reparos Simples** |
| **Idade Aparente =** | **25 Anos** |
| **Vida Útil =** | **60 Anos** |
| **Ross Heidecke =** | **0,702** |
| **Coef. Ross Heidecke x ( 1 - R ) (FOC) =** | **0,562** |




**CROQUI DAS BENFEITORIAS EXISTENTES**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2026 às 19:45 , sob o número WJM26404216876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código Lz6qqkcJ.

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0653
comercial@provaleengenharia.com.br



## 7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

Referente as características intrínsecas o imóvel é favorecido devido as suas amplas dimensões, frente projetada com alta visibilidade. Apresenta estado de conservação entre novo e regular, seguindo os critérios de Ross-Heidecke, com idade aparente de 25 anos e padrão construtivo simples.

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

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2026 às 19:45 , sob o número WJMA26403216876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código Lz6qqkcJ.

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0653
comercial@provaleengenharia.com.br



# 8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO

## 8.1 MÉTODO EVOLUTIVO

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

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

### 8.1.1 Valor do terreno (VT)

#### 8.1.1.1 Método de avaliação

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

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2026 às 19:45 , sob o número WJMZ26403216876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código Lz6qqkcJ.

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0653
comercial@provaleengenharia.com.br



### 8.1.1.2 Levantamento de dados

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

De acordo com a NBR 14.653, primeiramente, deve ser feita uma análise do mercado na região do imóvel avaliando, caracterizando e delimitando. Na pesquisa, o engenheiro deve coletar, na medida do possível, o maior número de imóveis com características similares às do avaliando e selecionar as variáveis com maior influência na formação do valor de mercado do imóvel avaliado.

As variáveis podem ser dependentes e independentes.

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

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

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

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2026 às 19:45 , sob o número WJMA26403116876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código Lz6qqkcJ.

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0653
comercial@provaleengenharia.com.br



### 8.1.2 Tratamento de Dados

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

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

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

### 8.1.3 Custo das construções e benfeitorias (CC)

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2026 às 19:45 , sob o número WJMA26403216876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código Lz6qqkcJ.

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0653
comercial@provaleengenharia.com.br



### 8.1.3.1 Custo unitário das construções e benfeitorias

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

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

Onde:

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

CUB - Custo unitário básico, calculado pelo Sinduscon;

OE - Orçamento de elevadores;

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

OFe - Orçamento de fundações especiais;

OFd - Orçamento de fundações diretas;

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

A - Taxa de administração da obra;

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

L - Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2026 às 19:45 , sob o número WJMA26403216876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código Lz6qqkcJ.

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0653
comercial@provaleengenharia.com.br


#### 8.1.3.2 Depreciação física

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

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

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

### 8.1.4 Fator de Comercialização (FC)

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

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

## 8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2026 às 19:45 , sob o número WJMA26403116876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código Lz6qqkcJ.

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0653
comercial@provaleengenharia.com.br



## 8.2 DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO DE MERCADO

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

Vl = (VT+ VB) x FC

onde:

Vl é o valor do imóvel;

VT é o valor de terreno = R$ 1.760.000,00;

VB é o valor das edificações e benfeitorias = R$ 540.000,00

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

VI = (VT = 1.760.000,00) x 1,0 + (VB = 540.000,00) x 1,0 = R$ 2.300.000,00

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

| **A)VALOR DO TERRENO** |
|---|
| **R$ 1.760.000,00**<br>(Um Milhão Setecentos e Sessenta Mil Reais) |
| **B) VALOR DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS** |
| **R$ 540.000,00**<br>(Quinhentos e Quarenta Mil Reais) |
| **C){(A+B) x FC} VALOR DE MERCADO** |
| **R$ 2.300.000,00**<br>(Dois Milhões e Trezentos Mil Reais) |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2026 às 19:45 , sob o número WJMZ26403168676
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código Lz6qqkcJ.

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0653
comercial@provaleengenharia.com.br



## 8.3 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

### 8.3.1 Grau de Fundamentação

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

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2026 às 19:45 , sob o número WJMA26403216876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código Lz6qqkcJ.

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0653
comercial@provaleengenharia.com.br



#### 8.3.1.1 Grau atingido

- Pontos: 11

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

### 8.3.2 Grau de precisão

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

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

### 8.3.3 Método de Quantificação de Custo

#### 8.3.3.1 Grau de Fundamentação

Tabela 7 página 20 da NBR 14.653-2

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2026 às 19:45 , sob o número WJMZ26403116876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código Lz6qqkcJ.

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0653
comercial@provaleengenharia.com.br



#### *8.3.3.1.1 Grau atingido*

Tabela 8 página 21 da NBR 14.653-2 - Enquadramento

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

### 8.3.4 Método Evolutivo

#### 8.3.4.1 Grau de Fundamentação

Tabela 11 página 22 da NBR 14.653-2

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

#### *8.3.4.1.1 Grau atingido*

Tabela 12 página 23 da NBR 14.653-2 - Enquadramento

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2026 às 19:45 , sob o número WJMZ26403116876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código Lz6qqkcJ.

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0653
comercial@provaleengenharia.com.br



# 9 ANEXOS

## 9.1 MEMORIAL FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL








**DETALHES GERAIS DOS IMÓVEIS**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2026 às 19:45 , sob o número WJMZ26404116876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código Lz6qqkcJ.

PROVALE
Engenharia de Avaliações

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0653
comercial@provaleengenharia.com.br










**DETALHES GERAIS DOS IMÓVEIS**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2026 às 19:45 , sob o número WJMZ26403216876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código Lz6qqkcJ.

## 9.2 DOCUMENTAÇÃO

Valide aqui a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/PBNGC-EFPKM-WWYAX-TFNUY

.onr
Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br
saec
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE GOIÁS

**MUNICÍPIO DE ITARUMÃ - COMARCA DE CAÇU**

**1º SERVIÇO NOTARIAL, REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS**

**Email: tab.benevides@gmail.com**

☎ **(0**64) 3659-1134**

*Waldemar Ribeiro Benevides*
**Notário e Registrador**

*Sebastião Henrique Neto*
**Substituto**

**= CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DA MATRÍCULA =**

*Waldemar Ribeiro Benevides, Registrador do Serviço de Registro de Imóveis, deste Distrito e Município de Itarumã, Comarca de Caçu, Estado de Goiás, na forma da lei, etc.* ---------

**Certifica,** a requerimento verbal de partes interessadas, que revendo em este ofício, a seu cargo, às fls. 182 do livro nº 2-E (Registro Geral), verificou constar a **MATRÍCULA Nº 1.134,** datada de 14 de fevereiro de 1.986, com o teor seguinte: **Imóvel: UMA PEQUENA GLEBA DE TERRAS, destacada de área maior, neste município, na Fazenda Cervo, lugar denominado "BARRO PRETO", contendo a área de 01HA. 00A. 00CA. (UM HECTARE),** dividida, demarcada, e que de acordo com o levantamento elaborado para efeito da presente, pelo Eng.º Agrim. Paulo Ancelmo Freitas - CREA nº 183.339/RP-SP., a linha perimetral do imóvel, ficou assim definida: *"Começa no marco cravado junto a cerca de arame, na divisa com Joaquim Caetano de Sousa e a Rodovia Estadual GO-206; daí, segue pela cerca de arame acima, margeando a Rodovia Estadual GO-206, com rumo de 69º57'NW e distancia de 100,00 metros; vai ter o marco cravado na divisa com Comércio e Derivados de Petróleo São Pedro Ltda., confrontando até aí com a Rodovia Estadual GO-206, daí, segue com rumo de 13º18'SW e distancia de 100,00 metros, vai ter o marco cravado na divisa com Joaquim Caetano de Souza, confrontando até aí com Comércio e Derivados de Petróleo São Pedro Ltda.; daí, segue com os respectivos rumos e distancias: 69º57'SE e distancia de 100,00 metros; 13º18'NE e distancia de 100,00 metros, vai ter o marco cravado junto a cerca de arame onde iniciaram-se estas divisas e confrontações, confrontando até aí com Joaquim Caetano de Sousa."* **Proprietário: JOAQUIM CAETANO DE SOUSA,** CI-RG. nº 234.729-GO., brasileiro, agropecuarista, desquitado, residente e domiciliado à Avenida Sete de Setembro, 809, nesta cidade, inscrito no CPF/MF nº 016.381.061-34. **Registro Anterior:** as fls. 60 do livro 2-B, sob R-04, Mat. 460, no Cartório Imobiliário local. O referido é verdade e dou fé. Itarumã, 14 de fevereiro de 1.986. (as) Waldemar Ribeiro Benevides - Oficial. –o-

---

**R-01-1.134 (fls. 182 do livro n.º 2-E)** - Nos termos da escritura pública de desapropriação, datada de 18/12/85, lavrada as fls. 15 do livro nº 64, no Cartório do 1º Ofício local, **o imóvel constante da presente matrícula, foi desapropriado pelo PODER PÚBLICO MUNICIPAL DE ITARUMÃ,** CGC. nº 01.067.271/0001-27, com sede administrativa nesta cidade, à Rua Goiás nº 56, representado pelo Sr. José Machado de Sousa, CI-RG. nº 139.281-



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2026 às 19:45 , sob o número WJM26401168676
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código Lz6qqkcJ.

Valide aqui a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/PBNGC-EFPKM-WWYAX-TFNUY

## 1° SERVIÇO NOTARIAL, REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
## ITARUMÃ - GOIÁS

SSP-GO., brasileiro, separado judicialmente, agricultor, residente à Av. 31 de Março, 999, nesta cidade, portador do CIC/MF nº 020.819.971-34, prefeito municipal em exercício. **Por desapropriação feita à JOAQUIM CAETANO DE SOUSA,** CI-RG. nº 234.729-GO., brasileiro, agropecuarista, desquitado, residente e domiciliado à Avenida Sete de Setembro, 809, nesta cidade, inscrito no CPF/MF nº 016.381.061-34. Pelo valor de Cr$-20.000.000 (vinte milhões de cruzeiros), não havendo condições. O referido é verdade e dou fé. Itarumã, 14 de fevereiro de 1.986. (as) Waldemar Ribeiro Benevides - Oficial. –

---

**R-02-1.134 (fls. 182 do livro n.º 2-E)** - Nos termos da escritura pública de doação, datada de 28/02/86, lavrada as fls. 28/29vº do livro de notas nº 64, no Cartório do 1º Ofício local, **o imóvel constante da presente matrícula, foi adquirida por, LATICÍNIOS MOCOCA S/A.,** com sede na cidade de Mococa, Estado de São Paulo, à Rua Saldanha Marinho, nº 769, CGC/MF nº 52.502.507/0001-47, Insc. Estadual nº 453.002.001, com seus Estatutos Sociais registrados na JUCESP, sob nº 125.654, em sessão de 08/10/57, neste ato representada por seus diretores, Dª Marina Lerro Barreto, portadora da Cédula de Identidade RG. nº 761.062-SSP-SP e CPF/MF nº 006.253.708-30, brasileira, viúva, industrial, residente e domiciliada na cidade de Mococa-SP., à Rua Costa Pereira nº 01; e, Augusto Amato, brasileiro, casado, economista e industrial, portador da Cédula de Identidade RG. nº 1.223.187-SSP-SP e CPF/MF nº 014.671.908-53, residente e domiciliado na cidade de Mococa-SP., à Rua Prudente de Morais nº 36. **Por doação feita à PODER PÚBLICO MUNICIPAL DE ITARUMÃ,** CGC nº 01.067.271/0001-27, com se de administrativa nesta cidade, à Rua Goiás nº 56, representado pelo Sr. José Machado de Sousa, CI-RG. nº 139.281-SSP-GO., brasileiro, divorciado, agricultor, residente à Av. 31 de Março, 999, nesta cidade, inscrito no CIC/MF nº 020.819.971-34, prefeito municipal em exercício. Pelo valor de Cr$-20.000.000 (vinte milhões de cruzeiros), não havendo condições. O imóvel acima descrito, destina-se a instalação de UM POSTO DE RESFRIAMENTO DE LEITE. Esclarecendo-se que, a outorgante doadora, estipula o prazo de 270 (duzentos e setenta) dias, para a firma construir a obra, a contar do recebimento da presente escritura, caso não seja construída a obra, na data aprazada, o imóvel será devolvido ao patrimônio público municipal, sem qualquer ônus ou encargos à municipalidade de Itarumã. O referido é verdade e dou fé. Itarumã, 03 de março de 1.986. (as) Waldemar Ribeiro Benevides - Oficial. –o-

---

**AV-03-1.134 (fls. 182 do livro n.º 2-E)** - Procede-se a esta averbação, nos termos do requerimento feito ao titular deste Cartório por Laticínios Mococa S/A., qualificado no R-02-1.134, acima, o qual apresentou uma Certidão expedida pela seção de expediente da Prefeitura Municipal desta cidade, atada de 25/03/88, bem como, uma Certidão Negativa de Débitos - CND, expedida pelo IAPAS, Agência em Jataí-GO., sob o nº 616395, Série A, datada de 16 de Março de 1.988, **para constar, a construção do Prédio do Posto de Resfriamento, de sua propriedade, sito na Rodovia GO-206, KM 42, neste município, com a área construída de 437,59 m² (quatrocentos e trinta e sete metros e cinqüenta e nove decímetros quadrados), inclusa com todas as dependências necessárias para o funcionamento da empresa,** no valor de Cz$-2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil cruzados). O referido é verdade e dou fé. Itarumã, 03 de maio de 1.988. (as) Sebastião Henrique Neto - Suboficial. –o-

---

**R-04-1.134 (fls. 182 do livro n.º 2-E)** - Nos termos da escritura pública de venda e compra, datada de 19/07/91, lavrada as fls. 007 do livro nº 5.393, no 9º Tabelionato de Notas, da cidade e comarca de São Paulo - Capital, **o imóvel constante da presente matrícula e AV-03-1.134, foi adquirido por, PARMALAT - INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.,** com sede em São Paulo - Capital, à Rua Padre João Manoel nº 319, inscrita no CGC do Ministério



.onr
Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br
saec
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2026 às 19:45 , sob o número WJM26403216876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código Lz6qqkcJ.

Valide aqui a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/PBNGC-EFPKM-WWYAX-TFNUY



da Fazenda sob o nº 44.764.595/0001-27, com contrato social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 35.208.626.718, em 25/05/89. **Por compra feita à LATICÍNIOS MOCOCA S/A.,** com sede em Mococa-SP., à Rua Saldanha Marinho nº 769, inscrita no CGC/MF sob nº 52.502.507/0001-47 e inscrição estadual nº 453.002.001.119, com seus estatutos sociais registrados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 125.654, em sessão de 05/10/57, com nova redação operada através das Assembléias Gerais Extraordinárias realizadas em 05/03/90 e 06/07/90, cujas atas foram registradas na referida Junta Comercial sob nºs. 949.049 e 987.730 em 06/06/90 e 07/08/90, respectivamente, autorizada a efetuar esta operação de conformidade com a reunião do Conselho de Administração realizada em 18/06-91. Pelo valor de Cr$-106.000.000,00 (cento e seis milhões de cruzeiros), não havendo condições. O referido é verdade e dou fé. Itarumã, 26 de setembro de 1.991. (as) Sebastião Henrique Neto - Suboficial. –

---

**AV-05-1.134 (fls. 182v do livro n.º 2-E)** - Procede-se a esta averbação, para constar que foi recolhido o I.T.B.I. "Inter-Vivos", devido pela transação objeto do R-04 M. 1.134 acima, junto aos cofres públicos deste município, no valor de Cr$-3.180.000,00 (três milhões, cento e oitenta mil cruzeiros), conforme Talão nº 0128, 1ª Via - Série "C", devidamente autenticado sob o nº 039, aos 26/09/91, pelo Banco do Estado de Goiás S/A, ag. local, ficando o documento comprobatório ora arquivado. O referido é verdade e dou fé. Itarumã, 26 de setembro de 1.991. (as) Sebastião Henrique Neto - Suboficial. –o-

---

**R-06-1.134 (fls. 182v do livro n.º 2-E)** - Nos termos do Instrumento de Alteração do Contrato Social de Yolat Indústria e Comércio de Laticínios Ltda., datado de 30/09/91, arquivado e registrado na JUCESP sob o nº 35.901.391.548, em sessão de 31/10/91, procede-se a este registro, **para constar que o imóvel constante da presente matrícula, foi incorporado ao patrimônio da YOLAT INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE LATICÍNIOS LTDA.,** sociedade por quotas de responsabilidade limitada, com sede na Avenida das Indústrias nº 547, Distrito Industrial, município de Jundiaí, Estado de São Paulo, inscrita no CGC. nº 49.647.647/0001-07, com seus atos constitutivos registrados e arquivados na JUCESP sob nº 35.210.221.801, em sessão de 20/06/91, e última alteração contratual registrada sob nº 21.774/93-6 em sessão de 09/02/93, **pela incorporadora, PARMALAT - INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.,** com sede na Rua Padre João Manuel nº 319, Cerqueira César, São Paulo-SP., inscrita no CGC/MF nº 44.764.595/0001-27, com seus atos constitutivos registrados e arquivados na JUCESP sob o nº 35.208.626.718, em sessão de 15/05/89 e última alteração contratual registrada sob nº 25.232/92-7; cujo valor, dos bens ora transferidos, acha-se caracterizados nos anexos I a XIX, do referido instrumento de alteração, com anuência expressa do sócio Gianni Grisend, é subscrito e integralizado, exclusivamente, pela sócia Parmalat Indústria e Comércio Ltda., mediante a conferência, ao capital social, dos ativos industriais discriminados nos anexos já mencionados, ora arquivados, juntamente com o presente contrato. O referido é verdade e dou fé. Itarumã, 15 de dezembro de 1.993. (as) Sebastião Henrique Neto - Suboficial. –o-

---

**AV-7 MAT. 1.134 (LIVRO N.º 2 – SIST. FICHAS) - EM 02/FEVEREIRO/2005. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.** Procede-se a esta averbação, a vista da Lei Municipal n.º 479/01 de 05 de fevereiro de 2001, retificada pela Lei Municipal n.º 499/01 de 15 de maio de 2001, enviadas a este Serviço Registral pelo Departamento de Cadastro deste Município, para constar que o imóvel da presente matrícula está compreendido nos limites do perímetro urbano desta cidade, para todos os fins administrativos, urbanísticos e tributários. Dou fé. (as) Sebastião Henrique Neto – Suboficial. –o-

---



.onr
Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br
saec
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2026 às 19:45 , sob o número WJM26404216876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código Lz6qqkcJ.

Valide aqui a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/PBNGC-EFPKM-VWYAX-TFNUY

Documento assinado digitalmente www.registradores.onr.org.br

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

## 1º SERVIÇO NOTARIAL, REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
## ITARUMÃ - GOIÁS

**AV-8 MAT. 1.134 (LIVRO N.º 2 – SIST. FICHAS) - EM 02/FEVEREIRO/2005. ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO SOCIAL.** A requerimento da proprietária, que juntou Alteração de Contrato Social da Yolat Indústria e Comércio de Laticínio Ltda., datada de 18/11/1996, devidamente registrada na JUCESP (Junta Comercial do Estado de São Paulo) sob o n.º 207.795/96-4, procede-se a esta averbação, para constar a alteração da sociedade de Yolat Indústria e Comércio de Laticínios Ltda., para "**PARMALAT INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE LATICÍNIOS LTDA**.". Dou fé. (as) Sebastião Henrique Neto – Suboficial. –o-

---

**R-9 MAT. 1.134 (LIVRO N.º 2 – SIST. FICHAS) - EM 02/FEVEREIRO/2005. CONFERÊNCIA / TRANSFERÊNCIA DE BENS.** Nos termos da Ata da Assembléia Geral Extraordinária e Anexo XIII da Lacesa S/A – Indústria de Alimentos, realizada em 21/11/1997, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP), sob o n.º 48.429/98-3, **o imóvel constante da presente matrícula e suas respectivas benfeitorias (AV-3-1.134), foram conferidos / transferidos à LACESA S/A – INDÚSTRIA DE ALIMENTOS,** sociedade anônima aberta, inscrita no CNPJ (Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica) sob o n.º 89.940.878/0001-10, com sede em Jundiaí(SP), na Avenida das Indústrias, n.º 547 – Distrito Industrial. **Pela empresa subscritora: PARMALAT INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE LATICÍNIOS LTDA.,** (atualmente denominada: ZIRCONIA PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 49.647.647/0001-07). Pelo valor de mercado em uso - R$-336.695,00 (TREZENTOS E TRINTA E SEIS MIL, SEISCENTOS E NOVENTA E CINCO REAIS), atribuído pela empresa Wisconsin Consulter Engenharia Ltda. – CREA 28.501, através do Laudo de Avaliação n.º 0997/14778, datado de 30/09/1997. Cuja transferência se deu para efetivar a subscrição privada de ações para aumento do capital social da Companhia. Com o presente título apresentaram-me a guia de isenção do ITBI – DAM n.º 305, datada de 29/12/2004. Dou fé. (as) Sebastião Henrique Neto – Suboficial. –o-

---

**AV-10 MAT. 1.134 (LIVRO N.º 2 – SIST. FICHAS) - EM 02/FEVEREIRO/2005. ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO SOCIAL.** Nos termos da Ata objeto do registro acima, R-9 Mat. 1.134, procede-se a esta averbação, para constar a alteração da sociedade de Lacesa S/A – Indústria de Alimentos, para "**PARMALAT BRASIL S/A INDÚSTRIA DE ALIMENTOS**". Dou fé. (as) Sebastião Henrique Neto – Suboficial. –o-

---

**R-11 MAT. 1.134 (LIVRO N.º 2 – SIST. FICHAS) - EM 04/JANEIRO/2006. ARROLAMENTO DE BENS.** Nos termos do OFÍCIO/GAB/08124/N.º815/2005, firmado aos 20/Dezembro/2005, por Carlos Alberto de Toledo – Delegado Substituto da Receita Federal em Jundiaí/SP., procede-se ao REGISTRO de arrolamento dos bens e direitos constante(s) da presente matrícula, do contribuinte: PARMALAT BRASIL S/A INDÚSTRIA DE ALIMENTOS (Processo Administrativo n.º 19515.003293/2004-47), nos termos do § 5º do artigo 64 da Lei n.º 9.532/1997. Dou fé. (as) Sebastião Henrique Neto – Suboficial. –o-

---

**R-12 MAT. 1.134 (LIVRO N.º 2 – SIST. FICHAS) - EM 13/JULHO/2009. VENDA E COMPRA.** Nos termos da escritura pública de venda e compra, datada de 17 de junho de 2009, lavrada no livro n. 2.611, páginas 005 a 011, pelo 12º Tabelião de Notas de São Paulo – Capital, **o imóvel constante da presente matrícula e suas respectivas benfeitorias (AV-3-1.134), foi adquirido por: LATICÍNIOS BOM GOSTO S.A.,** com sede na Avenida Sete de Setembro n. 3.384, Bairro de São Paulo, cidade de Tapejara, Estado do Rio Grande do Sul, inscrita no CNPJ/MF sob o n. **94.679.479/0001-88,** NIRE 43300047920, com seu estatuto social consolidado pela A.G.E. de 12/11/2008, cuja ata foi registrada na Junta Comercial do



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2026 às 19:45 , sob o número WJM12640216896376
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código Lz6qqkcJ.

Valide aqui a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/PBNGC-EFPKM-VWYAX-TFNUY

## 1º SERVIÇO NOTARIAL, REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
## ITARUMÃ - GOIÁS

Estado do Rio Grande do Sul (JCERGS), sob o n. 3065134, em 02/12/2008, representada pelo Diretor Presidente: WILSON ZANATTA, CPF n. 337.647.000-68. **Por compra feita à PARMALAT BRASIL S/A INDÚSTRIA DE ALIMENTOS (em recuperação judicial),** com sede em São Paulo – Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima n. 1.384, 1º andar, Jardim Paulistano, CEP 01451-001, inscrita no CNPJ/MF sob n. **89.940.878/0001-10,** NIRE 35300171151, com seu estatuto social aprovado pela A.G.E., realizada em 29/08/2008, cuja ata foi registrada na JUCESP sob o n. 308.560/08-5, em 16/09/2008, representada pelos Diretores: OTHNIEL RODRIGUES LOPES, CPF n. 878.586.148-00 e RODRIGO FERRAZ PIMENTA DA CUNHA, CPF n. 869.729.796-68. Pelo valor de **R$25.000,00 (VINTE E CINCO MIL REAIS),** não havendo condições especiais. Com o presente título, foi apresentado o comprovante de recolhimento do ITBI "Inter-Vivos", devido pela presente transação, junto aos cofres públicos deste município, no valor de R$750,00 (setecentos e cinqüenta reais), conforme DAM (oriundo da Guia de Informação n. 066/009) autenticado manualmente, na data de 08/07/2009, pelo Sr. José Humberto de Souza – Secretário de Finanças. Dou fé. (as) Sebastião Henrique Neto – Suboficial. –o-

---

**R-13 MAT. 1.134 (LIVRO N.º 2 – SIST. FICHAS) - EM 16/NOVEMBRO/2021. PENHORA.** Conforme CERTIDÃO PARA REGISTRO DE PENHORA, datada de 14/10/2021 c/c TERMO DE REDUÇÃO DE BEM(NS) À PENHORA, datado de 27/09/2021, extraídos dos Autos (Processo: 5000625-86.2020.8.21.0098/RS) da Ação de Cumprimento de Sentença, em que figuram, como EXEQUENTE: Vilmar Wosniak (CNPJ n. 05.628.245/0001-81) e EXECUTADO(A): Laticínios Bom Gosto S/A (CNPJ n. 94.679.479/0001-88), em trâmite pelo(a) Poder Judiciário – Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul – Vara Judicial da Comarca de Gaurama – Valor da Causa: R$478.226,80 (quatrocentos e setenta e oito mil, duzentos e vinte e seis reais e oitenta centavos), estando os respectivos certidão e termo, assinados eletronicamente por Adriana Maria Puton Demarco – Diretora de Secretaria, procede-se ao REGISTRO DA PENHORA do imóvel constante da presente matrícula. Dou fé. (as) Sebastião Henrique Neto – Suboficial. **NADA MAIS.** ---------

**O referido é verdade e dá fé.**
**Itarumã/GO, 13 de outubro de 2022.**

| | |
|---|---|
| Emolumentos: ..... | R$78,59 |
| Fundos Estaduais (21,25%): ..... | R$16,70 |
| ISS (5%): ..... | R$3,93 |
| Taxa Judiciária: ..... | R$17,42 |
| **Valor Total: .....** | **R$116,64** |

**Poder Judiciário - Estado de Goiás**
**Selo Eletrônico de Fiscalização**
**02822210112169134420001**
Consulte em: https://see.tjgo.jus.br/buscas

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br
.onr
saec
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2026 às 19:45 , sob o número WJM12640211686576
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código Lz6qqkcJ.

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0653
comercial@provaleengenharia.com.br

fls. 958

## 9.3 DADOS DE MERCADO

Pesquisa desenvolvida no mês de maio de 2025.

| Ele. | Endereço | Bairro | Área Terreno. (m²) | Valor (R$) | V. Unit (R$) |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Barra de Riviera | Caçu | 1.000,00 | R$ 120.000,00 | R$ 120,00 |
| 2 | Setor Industrial | Caçu | 2.000,00 | R$ 740.000,00 | R$ 370,00 |
| 3 | Av Clarice Machadosetor | Caçu | 312,00 | R$ 130.000,00 | R$ 416,67 |
| 4 | Setor Arco Iris 02 | Caçu | 232,50 | R$ 35.000,00 | R$ 150,54 |
| 5 | Setor São Paulo 02 | Caçu | 312,00 | R$ 60.000,00 | R$ 192,31 |
| 6 | Setor Bela Vista | Caçu | 230,00 | R$ 90.000,00 | R$ 391,30 |
| 7 | Setor Bela Vista | Caçu | 230,00 | R$ 80.000,00 | R$ 347,83 |
| 8 | Setor Junqueiroz | Caçu | 264,00 | R$ 100.000,00 | R$ 378,79 |
| 9 | Zona Rural | Caçu | 2.000,00 | R$ 770.000,00 | R$ 385,00 |
| 10 | Garimpo no Lago Azul | São Simão | 1.088,00 | R$ 450.000,00 | R$ 413,60 |

| Ele. | Topografia | Fluxo | Posição | Acesso | Contato |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Plano | Moderado | Meio de Quadra | Regular | My Broker Rio Verde - (64) 98171-5040 |
| 2 | Plano | Moderado | Meio de Quadra | Regular | Alencar Corretor - (64) 98441-0910 |
| 3 | Plano | Moderado | Meio de Quadra | Regular | Alencar Corretor - (64) 98441-0910 |
| 4 | Plano | Moderado | Meio de Quadra | Regular | Alencar Corretor - (64) 98441-0910 |
| 5 | Plano | Moderado | Meio de Quadra | Regular | Alencar Corretor - (64) 98441-0910 |
| 6 | Plano | Moderado | Meio de Quadra | Regular | Alencar Corretor - (64) 98441-0910 |
| 7 | Plano | Moderado | Meio de Quadra | Regular | Alencar Corretor - (64) 98441-0910 |
| 8 | Plano | Moderado | Meio de Quadra | Regular | Alencar Corretor - (64) 98441-0910 |
| 9 | Plano | Moderado | Meio de Quadra | Regular | Realize Imóveis - (64) 3050-3434. |
| 10 | Plano | Moderado | Meio de Quadra | Regular | Realize Imóveis - (64) 3050-3434. |

| Ele. | REFERENCIAS DOS ELEMENTOS PESQUISADOS |
|---|---|
| 1 | https://www.mybrokerrioverde.com.br/imovel/terreno-cacu-1-000-m/TE0725-AGAO |
| 2 | https://www.alencarsolucoesfinanceiras.com.br/item/venda-area-de-2-000m2-no-setor-industrial |
| 3 | https://www.alencarsolucoesfinanceiras.com.br/item/vendo-terreno-bem-localizado-ao-lado-mercado-alw-avenida-duas-pistas-avenida-clarice-machadosetor-sao-paulo-medindo-12x26-total-de-312m2 |
| 4 | https://www.alencarsolucoesfinanceiras.com.br/item/venda-terreno-no-setor-arco-iris-2 |
| 5 | https://www.alencarsolucoesfinanceiras.com.br/item/vendo-agio-de-um-terreno-no-setor-sao-paulo-2-lado-bom-da-rua-favor-do-sol-topografia-plana-medindo-12x26 |
| 6 | https://www.alencarsolucoesfinanceiras.com.br/item/vendo-terreno-com-otima-localizacao-no-setor-bela-vista-favor-do-sol-lado-bom-da-rua-topografia-plana-medida-10x23 |
| 7 | https://www.alencarsolucoesfinanceiras.com.br/item/vendo-dois-terrenos-no-bela-vista-um-de-esquina-10x23-e-um-de-quadra-10x23-com-otima-localizacao |
| 8 | https://www.alencarsolucoesfinanceiras.com.br/item/vendo-terreno-com-otima-localizacao-no-setor-junqueiroz-lado-contra-o-sol-lado-bom-da-rua-topografia-plana-com-poco-artesiano-medindo-12x22 |
| 9 | https://www.realizeimoveisrv.com.br/imovel/chacara/venda/cacu/go/zona-rural/CH0072_RLZIMO |
| 10 | https://www.realizeimoveisrv.com.br/imovel/rancho/venda/sao-simao/go/vila-bela/RA0013_RLZIMO |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2026 às 19:45 , sob o número WJMA26403168676
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código Lz6qqkcJ.

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0653
comercial@provaleengenharia.com.br



## 9.4 MEMORIAL DECÁLCULO

### Amostra

| Nº Am. | Valor Unitário R$/m² | Área Terreno (m²) | Atrat. |
|---|---|---|---|
| **1** | 120,00 | 1.000,00 | Baixo |
| **2** | 370,00 | 2.000,00 | Alto |
| **3** | 416,67 | 312,00 | Muito Alto |
| **4** | 150,54 | 232,00 | Baixo |
| **5** | 192,31 | 312,00 | Médio |
| **6** | 391,30 | 230,00 | Alto |
| **7** | 347,83 | 230,00 | Alto |
| **8** | 378,79 | 264,00 | Alto |
| **9** | 385,00 | 2.000,00 | Muito Alto |
| **10** | 413,60 | 1.088,00 | Muito Alto |

### Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

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

Variáveis Independentes:

• Área (m²): Variável independente quantitativa que define a área do imóvel, expressa em (m²)..

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

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2026 às 19:45 , sob o número WJMA26403216876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código Lz6qqkcJ.

PROVALE
Engenharia de Avaliações

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0653
comercial@provaleengenharia.com.br



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2026 às 19:45 , sob o número WJMZ26403216876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código Lz6qqkcJ.

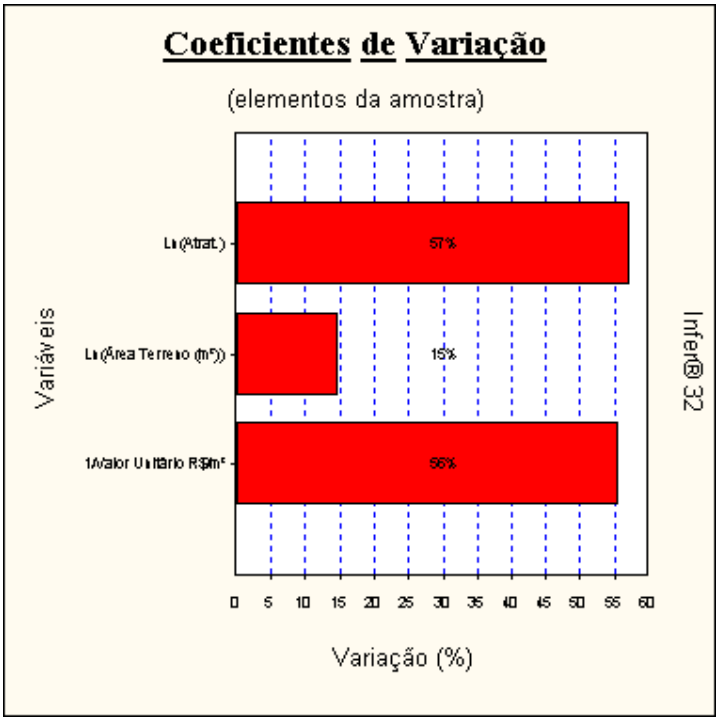
## Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 10
Nº de variáveis independentes : 2
Nº de graus de liberdade : 7
Desvio padrão da regressão : $5{,}9094 \times 10^{-4}$

| Variável | Média | Desvio Padrão | Coef. Variação |
|---|---|---|---|
| **1/Valor Unitário R$/m²** | $3{,}8364 \times 10^{-3}$ | $2{,}1304 \times 10^{-3}$ | 55,53% |
| **Ln(Área Terreno (m²))** | 6,2486 | 0,9168 | 14,67% |
| **Ln(Atrat. )** | 0,9246 | 0,5295 | 57,27% |

***Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes: 6.***

## Distribuição das Variáveis




## Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

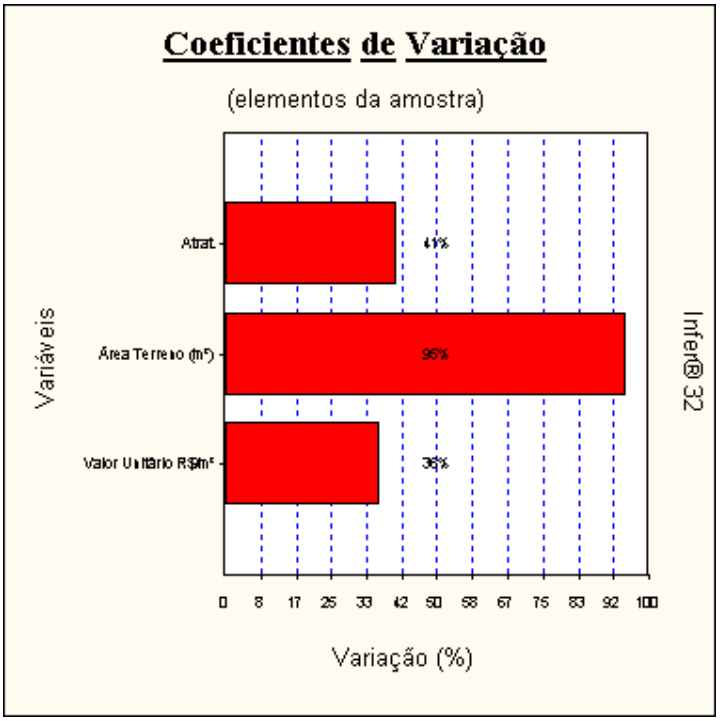
| Nome da Variável | Valor médio | Desvio Padrão | Valor Mínimo | Valor Máximo | Amplitude total | Coeficiente de variação |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Valor Unitário R$/m²** | 316,60 | 115,0128 | 120,00 | 416,67 | 296,67 | 36,3270 |
| **Área Terreno (m²)** | 766,80 | 724,7934 | 230,00 | 2000,00 | 1770,00 | 94,5218 |
| **Atrat.** | 2,8000 | 1,1352 | 1,0000 | 4,0000 | 3,0000 | 40,5461 |

PROVALE
Engenharia de Avaliações

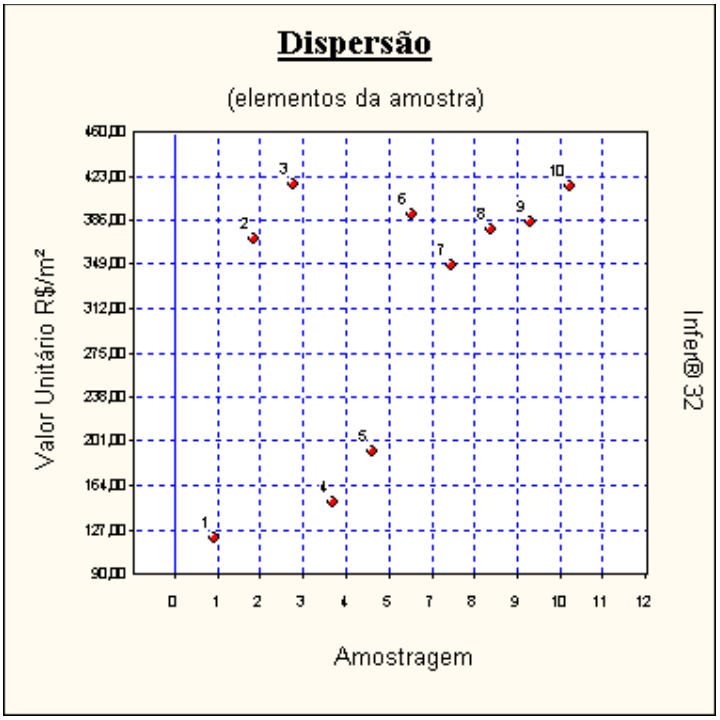
Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0653
comercial@provaleengenharia.com.br



## Distribuição das Variáveis não Transformadas




## Dispersão dos elementos





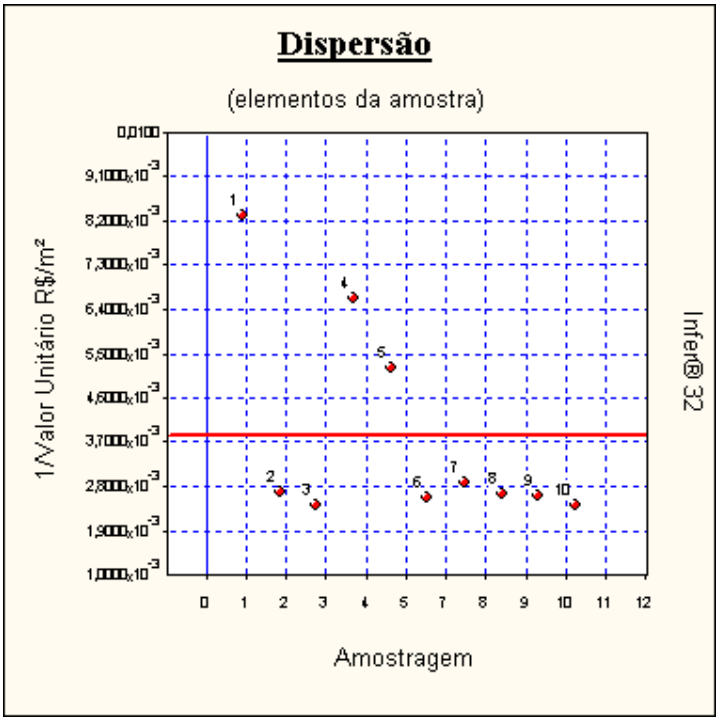

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2026 às 19:45 , sob o número WJMF26403216876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código Lz6qqkcJ.

PROVALE
Engenharia de Avaliações

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0653
comercial@provaleengenharia.com.br



## 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 | 120,00 | 129,72 | 9,72 | 8,0995 % |
| 2 | 370,00 | 280,26 | -89,74 | -24,2553 % |
| 3 | 416,67 | 541,13 | 124,46 | 29,8710 % |
| 4 | 150,54 | 137,87 | -12,67 | -8,4187 % |
| 5 | 192,31 | 217,54 | 25,23 | 13,1191 % |
| 6 | 391,30 | 345,57 | -45,73 | -11,6873 % |
| 7 | 347,83 | 345,57 | -2,26 | -0,6505 % |
| 8 | 378,79 | 340,51 | -38,28 | -10,1061 % |
| 9 | 385,00 | 411,98 | 26,98 | 7,0089 % |
| 10 | 413,60 | 446,94 | 33,34 | 8,0604 % |

***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.***

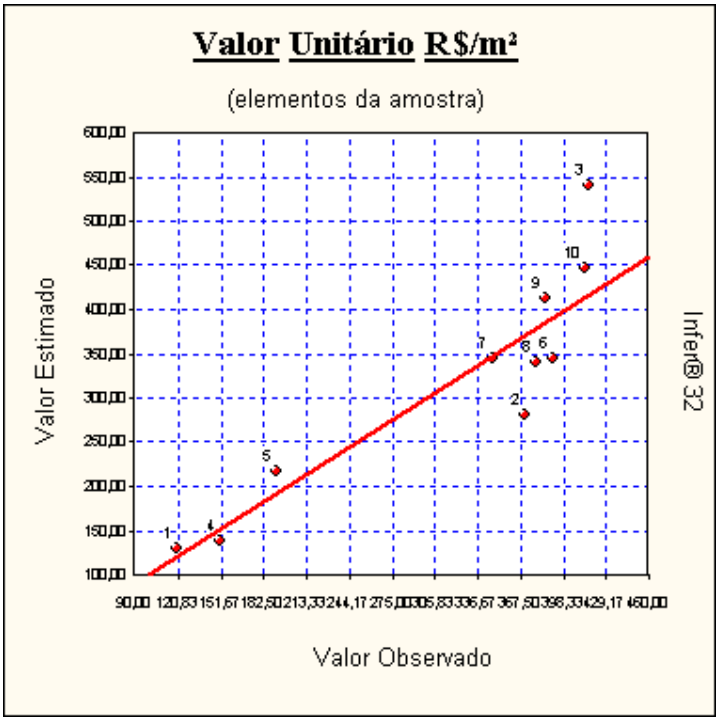


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2026 às 19:45 , sob o número WJMT26403216876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código Lz6qqkcJ.

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0653
comercial@provaleengenharia.com.br



## Valores Estimados x Valores Observados




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

## Modelo da Regressão

1/[Valor Unitário R$/m²] = 5,5551x10$^{-3}$ + 3,1181x10$^{-4}$ x Ln([Área Terreno (m²)]) - 3,9658x10$^{-3}$ x Ln([Atrat. ])

## Modelo para a Variável Dependente

[Valor Unitário R$/m²] = 1/( 5,5551x10$^{-3}$ + 3,1181x10$^{-4}$ x Ln([Área Terreno (m²)]) - 3,9658x10$^{-3}$ x Ln([Atrat. ]))

## Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

| Variáveis | Coeficiente | D. Padrão | Mínimo | Máximo |
|---|---|---|---|---|
| **Área Terreno (m²)** | b1 = 3,1180x10$^{-4}$ | 2,1872x10$^{-4}$ | 2,3248x10$^{-6}$ | 6,2128x10$^{-4}$ |
| **Atrat.** | b2 = -3,9658x10$^{-3}$ | 3,7868x10$^{-4}$ | -4,5016x10$^{-3}$ | -3,4300x10$^{-3}$ |



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2026 às 19:45 , sob o número WJMA26403216876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código Lz6qqkcJ.

PROVALE
Engenharia de Avaliações

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0653
comercial@provaleengenharia.com.br



# Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) ..... : 0,9696
Valor t calculado ..... : 10,49
Valor t tabelado (t crítico) ..... : 1,895 (para o nível de significância de 10,0 %)
Coeficiente de determinação ($r^2$) ... : 0,9402
Coeficiente $r^2$ ajustado ..... : 0,9231

***Classificação: Correlação Fortíssima***

# Tabela de Somatórios

| | 1 | Valor Unitário R$/m² | Área Terreno (m²) | Atrat. |
|---|---|---|---|---|
| **Valor Unitário R$/m²** | 0,0383 | $1,8803x10^{-4}$ | 0,2388 | 0,0257 |
| **Área Terreno (m²)** | 62,4865 | 0,2388 | 398,0216 | 58,5973 |
| **Atrat.** | 9,2464 | 0,0257 | 58,5973 | 11,0736 |

# Análise da Variância

| Fonte de erro | Soma dos quadrados | Graus de liberdade | Quadrados médios | F calculado |
|---|---|---|---|---|
| **Regressão** | $3,8405x10^{-5}$ | 2 | $1,9202x10^{-5}$ | 54,99 |
| **Residual** | $2,4444x10^{-6}$ | 7 | $3,4921x10^{-7}$ | |
| **Total** | **$4,0849x10^{-5}$** | **9** | **$4,5388x10^{-6}$** | |

F Calculado : 54,99
F Tabelado : 4,737 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a $5,2x10^{-3}$%

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

# Correlações Parciais

| | Valor Unitário R$/m² | Área Terreno (m²) | Atrat. |
|---|---|---|---|
| **Valor Unitário R$/m²** | 1,0000 | -0,0507 | -0,9606 |
| **Área Terreno (m²)** | -0,0507 | 1,0000 | 0,1875 |
| **Atrat.** | -0,9606 | 0,1875 | 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** | ∞ | -0,1342 | -9,146 |
| **Área Terreno (m²)** | -0,1342 | ∞ | 0,505 |
| **Atrat.** | -9,146 | 0,505 | ∞ |

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2026 às 19:45 , sob o número WJMZ26401168676
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código Lz6qqkcJ.

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0653
comercial@provaleengenharia.com.br



## Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coeficiente t de Student: t(crítico) = 1,1192

| Variável | Coeficiente | t Calculado | Significância | Aceito |
|---|---|---|---|---|
| **Área Terreno (m²)** | b1 | 1,451 | 19% | Sim |
| **Atrat.** | b2 | -10,66 | $1,4x10^{-3}$% | Sim |

***Os coeficientes são importantes na formação do modelo.***
***Aceita-se a hipótese de ß diferente de zero.***
***Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau I.***

## Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 30,00%)

Coeficiente t de Student: t(crítico) = 0,5491

| Variável | Coeficiente | t Calculado | Significância |
|---|---|---|---|
| **Área Terreno (m²)** | b1 | 1,426 | 9,9% |
| **Atrat.** | b2 | -10,47 | $7,9x10^{-4}$% |

## Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente 1/[Valor Unitário R$/m²].

| Nº Am. | Observado | Estimado | Resíduo | Normalizado | Studentizado |
|---|---|---|---|---|---|
| **1** | $8,3333x10^{-3}$ | $7,7089x10^{-3}$ | $6,2438x10^{-4}$ | 1,0565 | 1,6016 |
| **2** | $2,7027x10^{-3}$ | $3,5681x10^{-3}$ | $-8,6547x10^{-4}$ | -1,4645 | -1,8055 |
| **3** | $2,3999x10^{-3}$ | $1,8479x10^{-3}$ | $5,5200x10^{-4}$ | 0,9341 | 1,0738 |
| **4** | $6,6427x10^{-3}$ | $7,2533x10^{-3}$ | $-6,1063x10^{-4}$ | -1,0333 | -1,4237 |
| **5** | $5,1999x10^{-3}$ | $4,5968x10^{-3}$ | $6,0306x10^{-4}$ | 1,0205 | 1,1047 |
| **6** | $2,5555x10^{-3}$ | $2,8937x10^{-3}$ | $-3,3820x10^{-4}$ | -0,5723 | -0,6459 |
| **7** | $2,8749x10^{-3}$ | $2,8937x10^{-3}$ | $-1,8823x10^{-5}$ | -0,0318 | -0,0359 |
| **8** | $2,6399x10^{-3}$ | $2,9367x10^{-3}$ | $-2,9679x10^{-4}$ | -0,5022 | -0,5562 |
| **9** | $2,5974x10^{-3}$ | $2,4272x10^{-3}$ | $1,7012x10^{-4}$ | 0,2878 | 0,3663 |
| **10** | $2,4177x10^{-3}$ | $2,2374x10^{-3}$ | $1,8034x10^{-4}$ | 0,3051 | 0,3484 |

| Nº Am. | Quadrático |
|---|---|
| **1** | $3,8985x10^{-7}$ |
| **2** | $7,4904x10^{-7}$ |
| **3** | $3,0471x10^{-7}$ |
| **4** | $3,7287x10^{-7}$ |
| **5** | $3,6368x10^{-7}$ |
| **6** | $1,1438x10^{-7}$ |
| **7** | $3,5430x10^{-10}$ |
| **8** | $8,8086x10^{-8}$ |
| **9** | $2,8942x10^{-8}$ |
| **10** | $3,2524x10^{-8}$ |



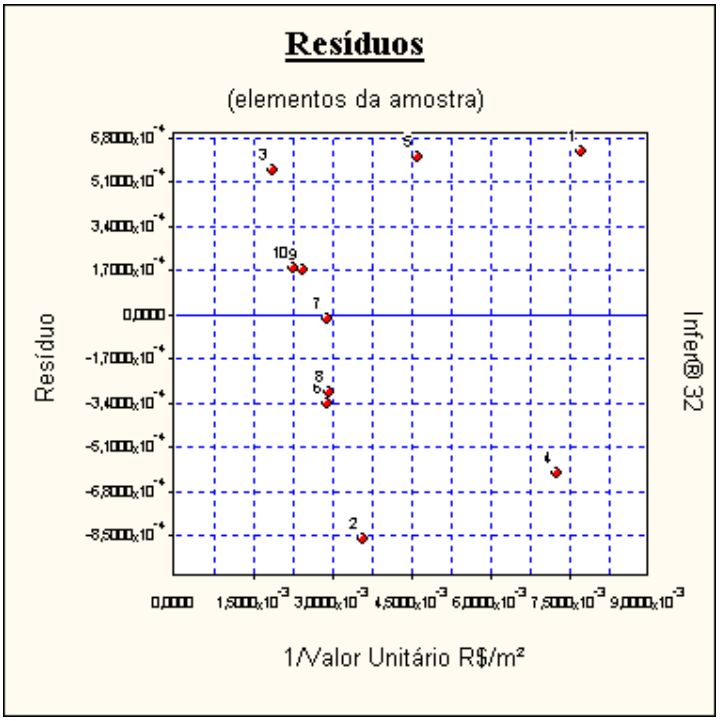
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2026 às 19:45 , sob o número WJMA26403216876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código Lz6qqkcJ.

PROVALE
Engenharia de Avaliações

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0653
comercial@provaleengenharia.com.br

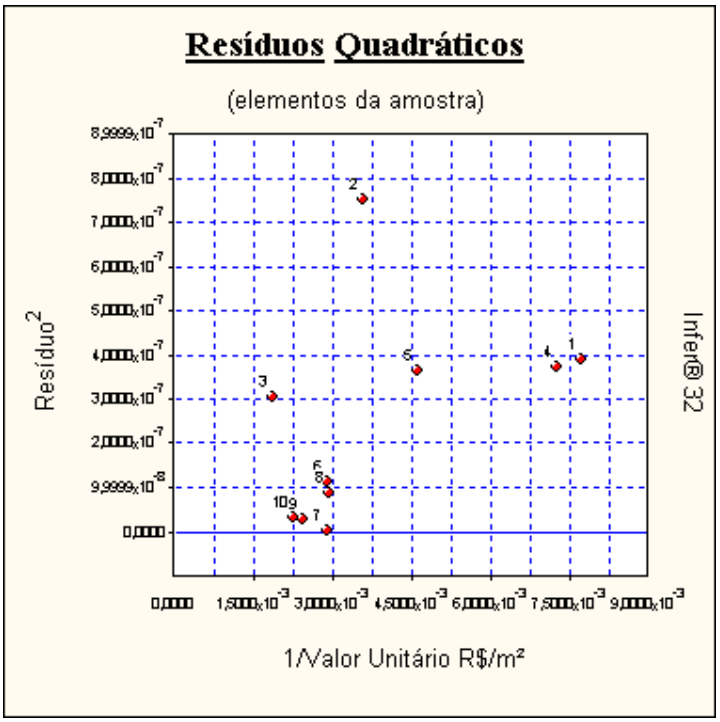


## Resíduos x Valor Estimado




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

## Gráfico de Resíduos Quadráticos






Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2026 às 19:45 , sob o número WJMA26403216876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código Lz6qqkcJ.

PROVALE
Engenharia de Avaliações

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0653
comercial@provaleengenharia.com.br



# Estatística dos Resíduos

Número de elementos ..... : 10
Graus de liberdade ..... : 9
Valor médio ..... : $6,3527x10^{-23}$
Variância ..... : $2,4444x10^{-7}$
Desvio padrão ..... : $4,9441x10^{-4}$
Desvio médio ..... : $4,2598x10^{-4}$
Variância (não tendenciosa) ..... : $3,4921x10^{-7}$
Desvio padrão (não tend.) ..... : $5,9094x10^{-4}$
Valor mínimo ..... : $-8,6547x10^{-4}$
Valor máximo ..... : $6,2438x10^{-4}$
Amplitude ..... : $1,4898x10^{-3}$
Número de classes ..... : 4
Intervalo de classes ..... : $3,7246x10^{-4}$

# Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $6,3527x10^{-23}$
Momento central de 2ª ordem : $2,4444x10^{-7}$
Momento central de 3ª ordem : $-2,9905x10^{-11}$
Momento central de 4ª ordem : $-2,9905x10^{-12}$

| Coeficiente | Amostral | Normal | t de Student |
|---|---|---|---|
| **Assimetria** | -0,2474 | 0 | 0 |
| **Curtose** | -53,0475 | 0 | Indefinido |

***Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.***

# Intervalos de Classes

| Classe | Mínimo | Máximo | Freq. | Freq.(%) | Média |
|---|---|---|---|---|---|
| **1** | $-8,6547x10^{-4}$ | $-4,9300x10^{-4}$ | 2 | 20,00 | $-7,3805x10^{-4}$ |
| **2** | $-4,9300x10^{-4}$ | $-1,2054x10^{-4}$ | 2 | 20,00 | $-3,1750x10^{-4}$ |
| **3** | $-1,2054x10^{-4}$ | $2,5192x10^{-4}$ | 3 | 30,00 | $1,1054x10^{-4}$ |
| **4** | $2,5192x10^{-4}$ | $6,2438x10^{-4}$ | 3 | 30,00 | $5,9315x10^{-4}$ |



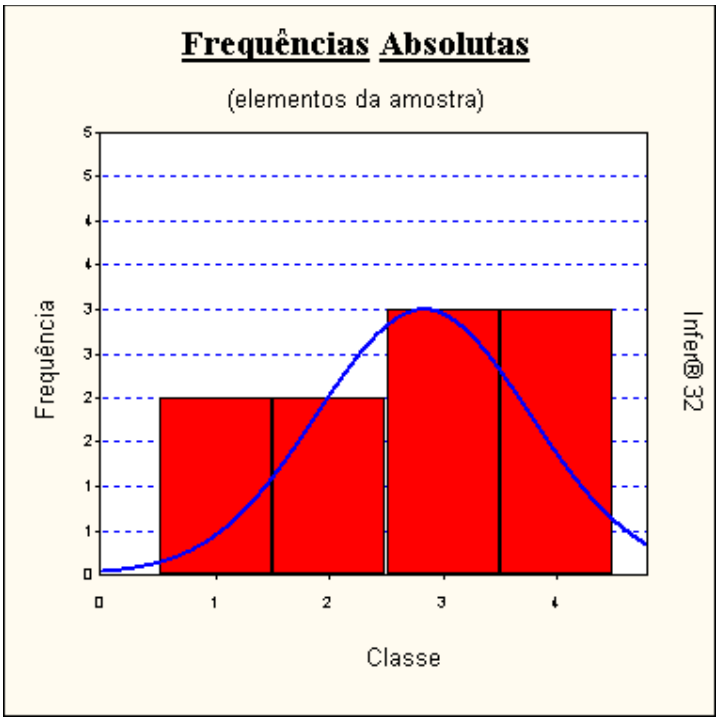
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2026 às 19:45 , sob o número WJMT26403216876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código Lz6qqkcJ.

PROVALE
Engenharia de Avaliações

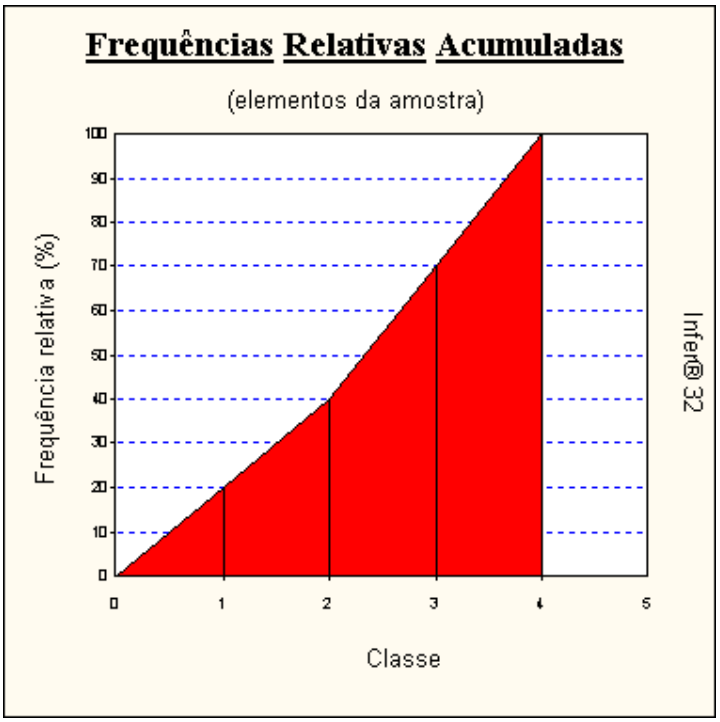
Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0653
comercial@provaleengenharia.com.br



## Histograma




## Ogiva de Frequências






Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2026 às 19:45 , sob o número WJMF26403216876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código Lz6qqkcJ.

PROVALE
Engenharia de Avaliações

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0653
comercial@provaleengenharia.com.br



## Amostragens eliminadas

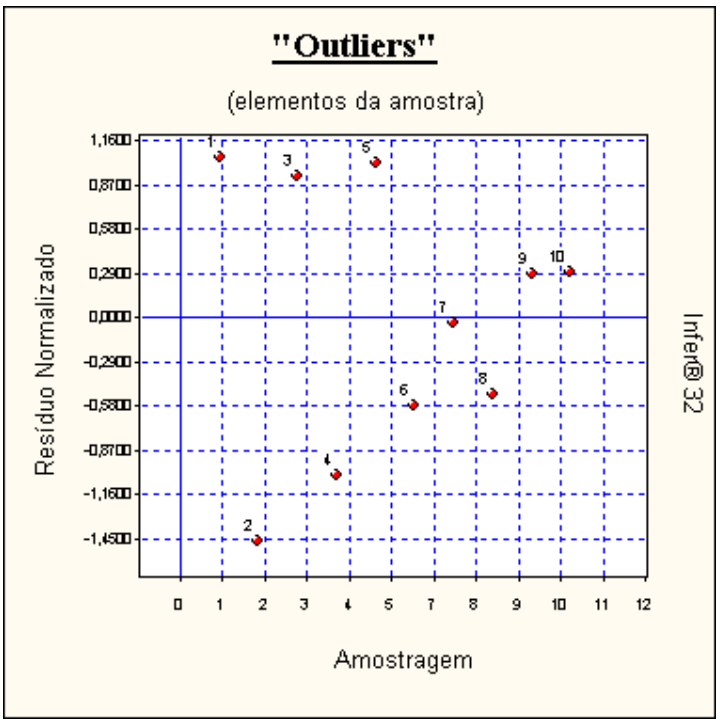
Todas as amostragens foram utilizadas.

## Presença de Outliers

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

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

## Gráfico de Indicação de Outliers






Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2026 às 19:45 , sob o número WJMT26403216876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código Lz6qqkcJ.

PROVALE
Engenharia de Avaliações

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0653
comercial@provaleengenharia.com.br



# Efeitos de cada Observação na Regressão

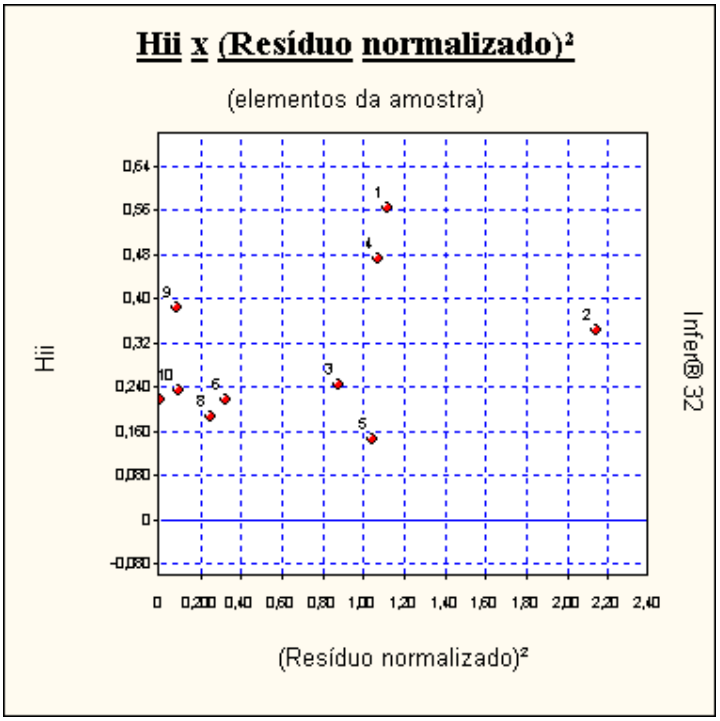
F tabelado: 18,77 (para o nível de significância de 0,10 %)

| Nº Am. | Distância de Cook(*) | Hii(**) | Aceito |
|---|---|---|---|
| 1 | 1,1098 | 0,5648 | Sim |
| 2 | 0,5648 | 0,3420 | Sim |
| 3 | 0,1235 | 0,2433 | Sim |
| 4 | 0,6070 | 0,4732 | Sim |
| 5 | 0,0698 | 0,1466 | Sim |
| 6 | 0,0380 | 0,2149 | Sim |
| 7 | $1,1798x10^{-4}$ | 0,2149 | Sim |
| 8 | 0,0233 | 0,1848 | Sim |
| 9 | 0,0277 | 0,3825 | Sim |
| 10 | 0,0122 | 0,2327 | Sim |

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

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

# Hii x Resíduo Normalizado Quadrático




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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2026 às 19:45 , sob o número WJMF26403216876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código Lz6qqkcJ.

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0653
comercial@provaleengenharia.com.br



## Distribuição dos Resíduos Normalizados

| Intervalo | Distribuição de Gauss | % de Resíduos no Intervalo |
|---|---|---|
| **-1; +1** | 68,3 % | 60,00 % |
| **-1,64; +1,64** | 89,9 % | 100,00 % |
| **-1,96; +1,96** | 95,0 % | 100,00 % |

## Teste de Kolmogorov-Smirnov

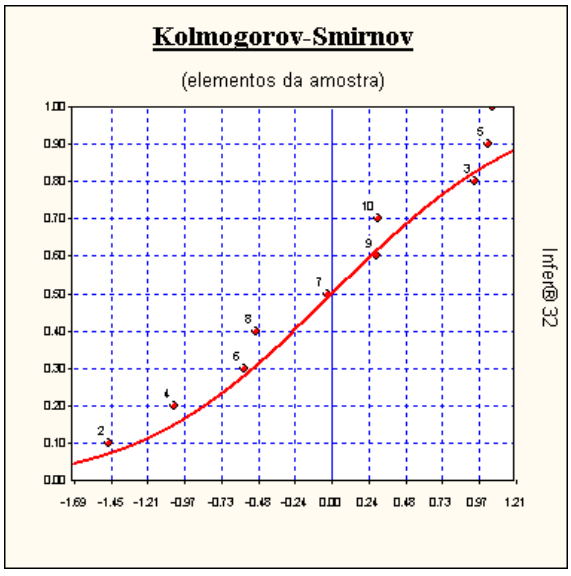
| Nº Am. | Resíduo | F(z) | G(z) | Dif. esquerda | Dif. Direita |
|---|---|---|---|---|---|
| **2** | $-8,6547 \times 10^{-4}$ | 0,0715 | 0,1000 | 0,0715 | 0,0284 |
| **4** | $-6,1063 \times 10^{-4}$ | 0,1507 | 0,2000 | 0,0507 | 0,0492 |
| **6** | $-3,3820 \times 10^{-4}$ | 0,284 | 0,3000 | 0,0835 | 0,0164 |
| **8** | $-2,9679 \times 10^{-4}$ | 0,308 | 0,4000 | $7,7491 \times 10^{-3}$ | 0,0922 |
| **7** | $-1,8823 \times 10^{-5}$ | 0,487 | 0,5000 | 0,0872 | 0,0127 |
| **9** | $1,7012 \times 10^{-4}$ | 0,613 | 0,6000 | 0,1132 | 0,0132 |
| **10** | $1,8034 \times 10^{-4}$ | 0,620 | 0,7000 | 0,0198 | 0,0801 |
| **3** | $5,5200 \times 10^{-4}$ | 0,825 | 0,8000 | 0,1248 | 0,0248 |
| **5** | $6,0306 \times 10^{-4}$ | 0,846 | 0,9000 | 0,0462 | 0,0537 |
| **1** | $6,2438 \times 10^{-4}$ | 0,855 | 1,0000 | 0,0453 | 0,1453 |

Maior diferença obtida: 0,1453
Valor crítico: 0,3680 (para o nível de significância de 10 %)

***Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 10%, não se rejeita a hipótese de que os resíduos possuam distribuição normal (não se rejeita a hipótese nula).***
***Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau I.***

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

## Gráfico de Kolmogorov-Smirnov






Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2026 às 19:45 , sob o número WJMJ26403216876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código Lz6qqkcJ.

PROVALE
Engenharia de Avaliações

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0653
comercial@provaleengenharia.com.br



## Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 5
Número de elementos negativos . : 5
Número de sequências ..... : 7
Média da distribuição de sinais .... : 5
Desvio padrão ..... : 1,581

## Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior .... : 1,0062
Limite superior . : 0,3354
Intervalo para a normalidade: [-1,2817 , 1,2817] (para o nível de significância de 10%)

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

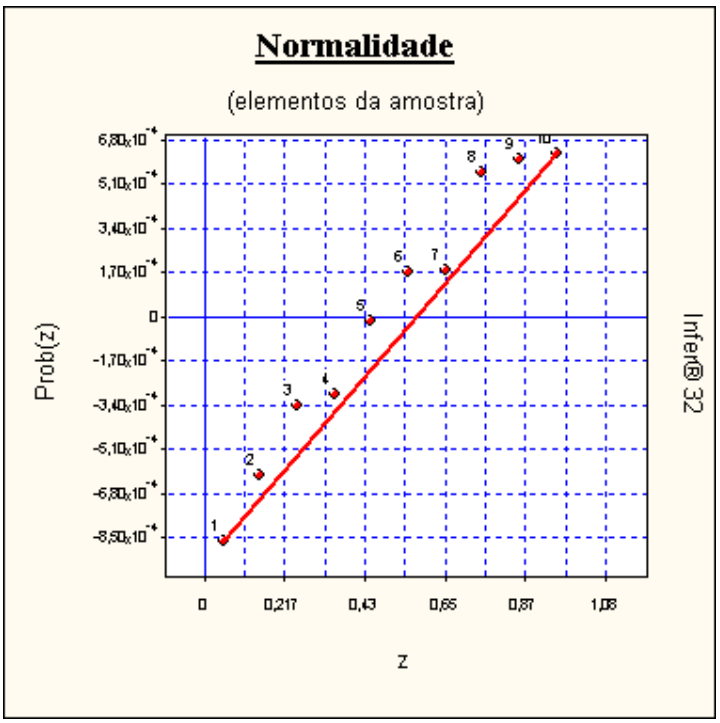
## Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

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

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

## Reta de Normalidade






Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2026 às 19:45 , sob o número WJMF26403116876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código Lz6qqkcJ.

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0653
comercial@provaleengenharia.com.br



# Autocorrelação

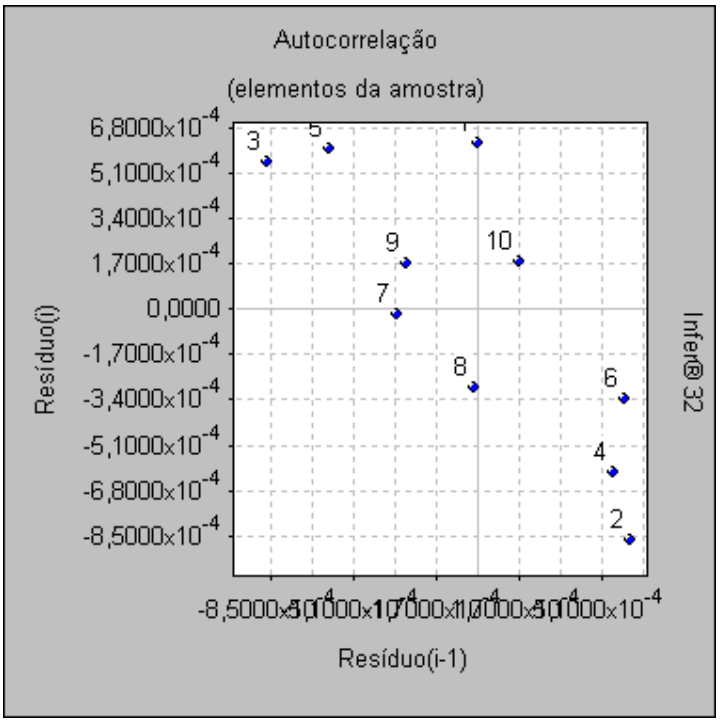
Estatística de Durbin-Watson (DW) : 3,4106
(nível de significância de 5,0%)

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

.

# Gráfico de Autocorrelação




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



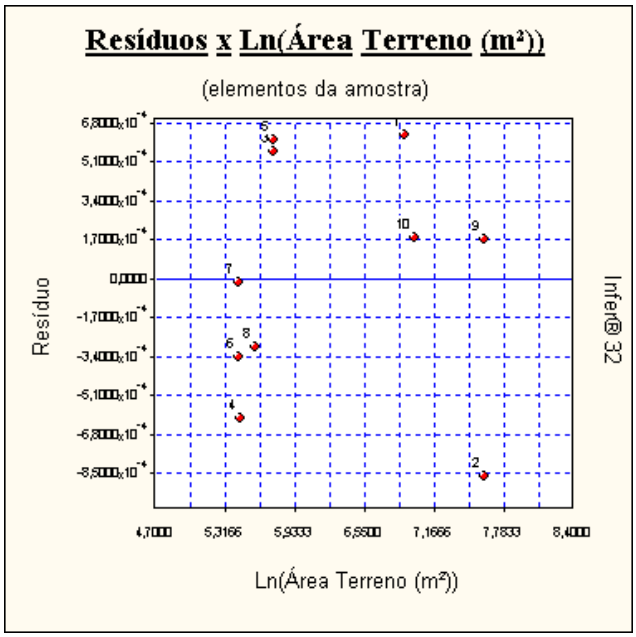
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2026 às 19:45 , sob o número WJMT26403216876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código Lz6qqkcJ.

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0653
comercial@provaleengenharia.com.br

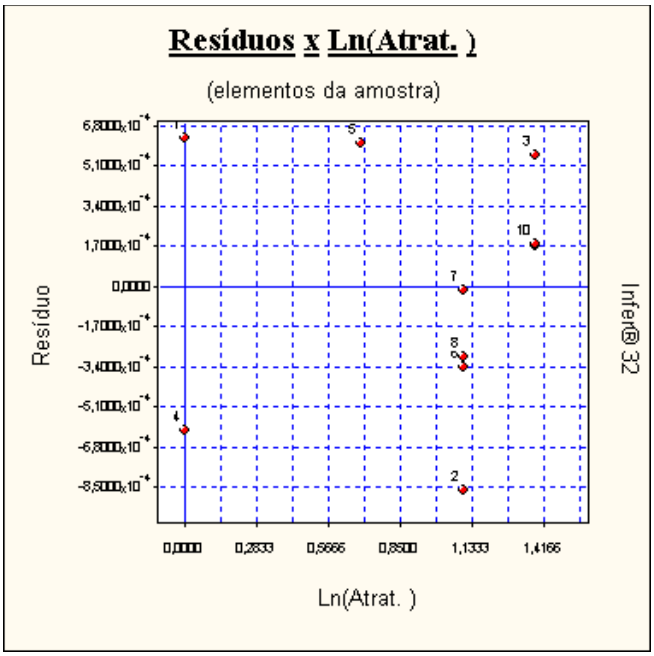


## Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade:




## Resíduos x Variáveis Independentes






Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2026 às 19:45 , sob o número WJMA26404216876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código Lz6qqkcJ.

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0653
comercial@provaleengenharia.com.br



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2026 às 19:45 , sob o número WJMA26403216876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código Lz6qqkcJ.

## Resíduos x Variáveis Omitidas

***Não existem informações neste item do relatório.***

## Estimativa x Amostra

| Nome da Variável | Valor Mínimo | Valor Máximo | Imóvel Avaliando |
|---|---|---|---|
| Área Terreno (m²) | 230,00 | 2.000,00 | 10.000,00 |
| Atrat. | Baixo | Muito Alto | Médio |

Nenhumas das características do Área Urbana sob avaliação encontram-se fora do intervalo da amostra.

## Formação dos Valores

Variáveis independentes:

• Área Terreno (m²) .....= 10.000,00
• Atrat. ..... = Médio

Estima-se Valor Unitário R$/m² do Área Urbana = R$/m² 176,12

***O modelo utilizado foi:***

***[Valor Unitário R$/m²] = 1/( 5,5551x10$^{-3}$ + 3,1181x10$^{-4}$ x Ln([Área Terreno (m²)]) - 3,9658x10$^{-3}$ x Ln([Atrat. ]))***

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

Mínimo: R$/m² 150,11
Máximo: R$/m² 213,03

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

Para uma área de 10000 m², teremos:
Valor de Mercado do imóvel avaliando obtido = R$ 1.761.180,31
Valor de Mercado do imóvel avaliando mínimo = R$ 1.501.069,54
Valor de Mercado do imóvel avaliando máximo = R$ 2.130.331,95

PROVALE
Engenharia de Avaliações

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0653
comercial@provaleengenharia.com.br



# Avaliação da Extrapolação

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

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

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

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

| Característica do objeto sob avaliação | Limite amostral inferior | Limite amostral superior | Valor no ponto de avaliação | Variação da característica do objeto em relação aos limites amostrais |
|---|---|---|---|---|
| Área Terreno (m²) | 230,00 | 2.000,00 | 10.000,00 | Dentro dos limites amostrais |
| Atrat. | Baixo | Muito Alto | Médio | Dentro dos limites amostrais |

| Característica do objeto sob avaliação | Aprovada |
|---|---|
| Área Terreno (m²) | Aprovada |
| Atrat. | Aprovada |

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

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

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

- Limite superior: 30,0% acima do limite amostral superior. Valor estimado deve ser inferior a 541,67
- Limite inferior: 30,0% abaixo do limite amostral inferior. Valor estimado deve ser superior a 118,70

| Variável dependente | Limite amostral inferior | Limite amostral superior | Valor estimado | Variação do valor estimado em relação aos limites amostrais |
|---|---|---|---|---|
| Valor Unitário R$/m² | 120,00 | 416,67 | 176,12 | Dentro dos limites |

| Variável dependente | Aprovado |
|---|---|
| Valor Unitário R$/m² | Aprovado |

# 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 (m²)** | 151,64 | 210,02 | 58,38 | 32,29 % |
| **Atrat.** | 172,35 | 180,05 | 7,70 | 4,37 % |
| **E(Valor Unitário R$/m²)** | 143,49 | 227,96 | 84,47 | 45,48 % |
| **Valor estimado** | 150,11 | 213,03 | 62,93 | 34,66 % |

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2026 às 19:45 , sob o número WJMZ26403216876
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código Lz6qqkcJ.

PROVALE
Engenharia de Avaliações

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sa
Sto. Amaro, São Pa
(11) 3522
comercial@provaleengenharia.co

## REEDIÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS:

| CÁLCULO DO CUSTO DE REEDIÇÃO DE CONSTRUÇÕES - SINDUSCON | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| # | Enquadramento da Edificação | Custo Unitário (R$/m²) | BDI (%) | Área Construída (m²) | Vida Útil (Anos) | Valor Residual (%) | Idade Estimada da Edificação (Anos) | Estado de Conservação (Referência) | Depreciação pelo Estado de Conservação (%) | Custo da Construção Nova (R$) | Custo da Construção Atual (R$) |
| | Padrão | CUB | BDI | Aeq | Ir | R | Ie | Estado | Ec | | Cb |
| 1 | Construção Principal | R$ 1.124,04/m² | 44,73% | 437,59 | 60 | 25,00 | 41,7% | Reparo Simples | 0,5117 | 711.900,43 | 364.251,96 |
| 2 | Construção Secundária | R$ 1.983,05/m² | 44,73% | 120,00 | 60 | 25,00 | 41,7% | Reparo Simples | 0,5117 | 344.417,34 | 176.225,05 |
| | **Total** | | | **557,59** | | | | | | | **R$ 540.477,01** |

| BDI | |
|---|---|
| **Taxa de administração central** | **10%** |
| **Custo Financeiro/mês (CF)** | **1,00%** |
| **Seguros (S)** | **1,00%** |
| **Garantia (G)** | **1,00%** |
| **Margem de Incerteza (MI)** | **1,00%** |
| **Imposto Municipal (IM)** | **3,50%** |
| Imposto sobre Serviços (ISS) | 5,00% |
| **Impostos Federais (IF)** | **7,23%** |
| **Lucro da Construtora** | **10%** |
| **BDI** | **44,73%** |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/01/2026 às 19:45 , sob o número WJMG26401186676
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0029176-44.2025.8.26.0100 e código L76qqkca