

EXMO SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DE SUMARÉ - SP

Processo: 1009085-05.2015.8.26.0604

Marcos Frederico Rocha e Cunha, Arquiteto e Urbanista, CAU/SP - A25452-5, Auxiliar nomeado nos Autos da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – ESPÉCIE CONTRATOS** requerida por **MARIANE MARTON** contra **DESAFIO JOVEM MARANATA**, vem, mui respeitosamente perante Vossa Excelência, apresentar o Laudo de Engenharia de Avaliação e requerer o que se segue:

- Liberação e depósito dos honorários simbólicos oferecidos pelo Estado de São Paulo.

Agradecemos a Vossa Excelência a nossa nomeação e a oportunidade de servir a esse Tribunal.

Apresentamos nossas saudações ao Magistrado e a todos os funcionários da 3º Vara Cível de Sumaré.

Nestes termos, pede deferimento.

Campinas, 11 de março de 2019.

Marcos Frederico Rocha e Cunha
Perito Judicial - IBAPE-SP 1452

R. Alvares Machado, 460 – Sala 72 – Centro – Campinas – SP - fone:
19-9.96104388-32586414-32584388
www.inspectio.com.br

Marcos Frederico Rocha e Cunha Arquiteto e Urbanista IBAPE-SP 1452

EXMO SR.(A). DR(A). JUÍZ(A). DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DE SUMARÉ – SP.

Processo –**1009085-05.2015.8.26.0604**

Marcos Frederico Rocha e Cunha, Arquiteto e Urbanista, CAU A25452-5 Especialista em Perícias de Engenharia e Avaliações, Engenheiro de Segurança do Trabalho, Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP vem, em atenção à solicitação expedida por Vossa Excelência, apresentar o que se segue:

Laudo de Engenharia de Avaliação

Rua Alvares Machado, 460, Sala-72 – Centro – Campinas – SP.
F: 19-32586414 – 32584388 – 996104388
www.inspectio.com.br

1-Considerações preliminares

1.1-Procurou-se justificar as conclusões, fornecendo-se as bases para julgamento dos critérios que pareceram indispensáveis à perfeita compreensão, evitando-se, porém, a descrição e fundamentação muito prolixas dos dados corrigidos e analisados.

1.2-No presente trabalho, assume-se que a documentação oferecida esteja correta e que todas as informações fornecidas o foram de boa fé e são confiáveis.

1.3-Este laudo refere-se única e exclusivamente para avaliação do imóvel tipo Gleba rural, matrícula 113.274 do Cartório de registro de imóveis de Sumaré – SP.

1.4-O autor, responsável pelo presente trabalho, declara que realizou suas atividades com absoluta liberdade e isenção.

1.5-Consideramos o imóvel livre de passivo ambiental.

1.6- Este signatário declara não ter interesse algum no resultado do laudo de avaliação.

2-Interessado:

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 3ª Vara Cível de Sumaré – SP.

3-Objetivo do trabalho:

O objeto deste trabalho é sobre serviços profissionais de Engenharia de Avaliação acerca do imóvel acima citado, com o objetivo de atender as determinações emanadas da folha nº 149 / 317 dos Autos.

4-Vistoria

Cumpridas as formalidades dos artigos 466 § 2º e 474 do Código de Processo Civil, a VISTORIA EXTERNA foi feita em 12 de fevereiro de 2019.

Rua Alvares Machado, 460, Sala-72 – Centro – Campinas – SP.

F: 19-32586414 – 32584388 – 996104388

www.inspectio.com.br

Marcos Frederico Rocha e Cunha Arquiteto e Urbanista IBAPE-SP 1452

Os Patronos da Requerente e Requerida foram informados tanto via eletrônica quanto via telefônica.

Nesta ocasião estiveram presentes:

- 1 – Auxiliar do Juízo - Marcos Frederico Rocha e Cunha;
- 2 – Auxiliar do Perito - Helcio Dias;
- 3 – Dr. Marco Marton;

4.1 - Descrição dos imóveis vistoriados:

Trata-se de uma gleba rural (Sítio Ponte Funda) com 24.351,90 m², INCRA 950.122.0703.923-1, CCIR 0246133055, nº na receita federal 0.269.034-9 aparentemente sem utilização.

4.2 - Localização



4.3- Caracterização da Região:

O imóvel vistoriado localiza-se em um bairro distante do centro da cidade em que há a predominância de imóveis rurais.

Acesso em terra pela Estrada Municipal Luís Fernandes Brada. Energia Elétrica disponível para a gleba na estrada de acesso à gleba.

5- Metodologias utilizadas

- Pesquisas de dados comparativos para venda na mesma região do imóvel avaliando.
- Compilação dos dados corrigidos e analisados.
- Execução da peça técnica final.

6- Desenvolvimento:

Para a avaliação do imóvel para venda, foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado.

Os valores unitários de venda seguem os princípios da NBR 14653 partes 1 e 2, em que se recomenda a aplicação de um fator de comercialização aos dados coletados, justificando assim a retirada de um percentual de 10% do valor ofertado de cada um dos dados para venda.

7 – Conclusão:

Valor de venda para o imóvel: R\$ 1.276.000,00. (Um Milhão, Duzentos e Setenta e Seis Mil Reais). Valor Arredondado não ultrapassando 1%.

Marcos Frederico Rocha e Cunha Arquiteto e Urbanista IBAPE-SP 1452

Este laudo possui 05 folhas digitadas em um só documento.

Obs: Fazem parte deste trabalho os seguintes anexos:

Anexo A – Relatório Fotográfico;

Anexo B – Mapa do avaliando e comparativos.

Anexo C – Memorial de cálculos, fichas e planilha de pesquisa.

Campinas, 11 de março 2019

MARCOS FREDERICO ROCHA E CUNHA
CAU 50525-0
Membro Titular nº. 1452 do IBAPE/SP.

ANEXO A – Vistoria



Vista da estrada para se chegar à área. Área à esquerda da foto.



Vista da área de quem da estrada olha.



Vista da área.



Vista da área.



Referências para se chegar à área: Cemitério, Presídio e Cruzeiro.



Local aproximado da área.

ANEXO B – Mapa do Avaliando e dados comparativos







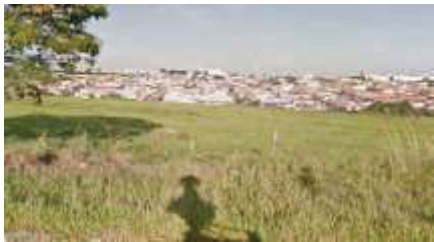



ANEXO C – Memoriais de cálculos, planilha e fichas de pesquisa





COMP.	ENDEREÇO	ÁREA	LOC.	VOC.	VALOR	UNITÁRIO
1	R JOAQUIM I. VALENTE	51000,00	0	0	R\$ 5.100.000,00	R\$ 100,00
2	R FRANÇA (MARG. ANHANGUERA)	19278,64	1	1	R\$ 9.640.000,00	R\$ 500,04
3	AV EMILIO BOSCO, 1904	70000,00	1	1	R\$ 62.000.000,00	R\$ 885,71
4	ROD. JOSE LOZANO ARAUJO	44300,00	1	0	R\$ 12.000.000,00	R\$ 270,88
5	R LEONOR MIRANDA BIANCALANA	48267,00	1	1	R\$ 12.066.750,00	R\$ 250,00
6	ESTRA MUN. TEODORO CANDIEV	30883,00	0	0	R\$ 2.780.000,00	R\$ 90,02
7	ESTR. MUNICIPAL MINEKO ITO	45000,00	1	1	R\$ 12.000.000,00	R\$ 266,67
8	AV ANTONIO PEREIRA DE CAMARGO (LD TRANS JORDANO FILIAL SUMARE)	36000,00	1	0	R\$ 9.720.000,00	R\$ 270,00
9	R. LINO DE PAULA	33600,00	0	0	R\$ 9.000.000,00	R\$ 267,86
10	AV PROF° JOSE LOZANO ARAUJO, LD BLOCO FANTINATO)	32921,00	1	0	R\$ 5.000.000,00	R\$ 151,88
11	AV ORLANDO VEDOVELLO S/N	44700,00	1	0	R\$ 9.255.000,00	R\$ 207,05
12	RUA SERRA NEDRA, LD FRAÇÃOIA TRANSPORTES)	33000,00	1	1	R\$ 33.000.000,00	R\$ 1.000,00
13	ESTRADA DA SERVIDÃO (LD SUMARE LEILOS - PATIO)	29860,00	1	0	R\$ 5.971.988,00	R\$ 200,00
14	R. CABO HOFFMAN S/N	60000,00	0	0	R\$ 6.000.000,00	R\$ 100,00
15	AV MINASA, 100	27000,00	1	1	R\$ 16.200.000,00	R\$ 600,00
16	Rua Pollux, s/n - Chácara Cruzeiro do Sul, Sumare - SP	20133,00	0	0	R\$ 899.000,00	R\$ 44,65





COMP.	CONTATO	DATA	BAIRRO	COD	10% -
1	ELDORADO(19) 3803-1330	08/05/2018	BELA VISTA	AR0644-ELD	R\$ 90,00
2	ELDORADO(19) 3803-1330	08/05/2018	NOVA VENZ	AR0635-ELD	R\$ 450,03
3	ATLANDIA/19-3251-1955	07/03/2019	JARDIM MARTINS	SUM075	R\$ 797,14
4	ELDORADO(19) 3803-1330	08/05/2018	MANCHESTER	AR0513-ELD	R\$ 243,79
5	ELDORADO(19) 3803-1330	08/05/2018	BELA VISTA	AR0411-ELD	R\$ 225,00
6	VECCON/19-3514-3838	07/03/2019	JD MARCHISSOLO		R\$ 81,02
7	CASSIA AD. 19-3388-2222	08/05/2018	REAL PARK	AR005978	R\$ 240,00
8	JJBF/19-3385-2586	07/03/2019	DALL'ORTO	AR5597	R\$ 243,00
9	zelo(19) 3736-3377	06/03/2019	REAL PARK	AR089798	R\$ 241,07
10	JJBF/19-3385-2586	07/03/2019	NOVA VENEZA	AR05460	R\$ 136,69
11	DLANGE(019) 3322-3800	08/05/2018	DALL'ORTO	AR0162	R\$ 186,34
12	TONZAR/19-3326-0788	07/03/2019	PARQUE INDUSTRIAL	AR0064	R\$ 900,00
13	TONZAR/19-3326-0788	07/03/2019	JD SANTA MARIA	AR0003	R\$ 180,00
14	NOSSO TETO - 3873-1222	12/02/2019	PQ FLORENÇA	TE00080	R\$ 90,00
15	ELDORADO(19) 3803-1330	07/03/2019	CH. SAN MARTIN	AR0434-ELD	R\$ 540,00
16	(011) 98620-2012	11/03/2019	CH. CRUZEIRO		R\$ 40,19

COMP.	
1	http://www.eldoradoimoveis.com.br/imoveis?codigo=AR0644-ELD
2	http://www.eldoradoimoveis.com.br/imoveis?codigo=AR0635-ELD
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-matao-bairros-sumare-70000m2-venda-R562000000-id-1042023228/
4	http://www.eldoradoimoveis.com.br/imoveis?codigo=AR0513-ELD
5	http://www.eldoradoimoveis.com.br/imoveis?codigo=AR0411-ELD
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-marchissolo-bairros-sumare-30883m2-venda-R52780000-id-78121516/
7	https://cassiaadala.com.br/imovel/AR005978-area-sumare-sp-jardim-dulce-nova-veneza
8	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-dallorto-bairros-sumare-36000m2-venda-R59720000-id-91629397/
9	https://zeloimoveis.com/imovel/AR089798-area-comprar-jardim-sao-luiz-nova-veneza-sumare-sp
10	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-nova-veneza-bairros-sumare-32921m2-venda-R55000000-id-83430274/
11	https://www.dlange.com.br/imoveis?codigo=AR0162
12	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-das-industrias-nova-veneza-bairros-sumare-33000m2-venda-R533000000-id-94454431/
13	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-santa-maria-bairros-sumare-29860m2-venda-R55971988-id-94454449/
14	https://www.nossototomoveis.com.br/comprar/sp/sumare/parque-florenca/terreno/4905047
15	http://www.eldoradoimoveis.com.br/imovel/area-de-27000-m-chacara-san-martin-nova-veneza-sumare-a-venda-por-600/AR0434-ELD
16	https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-chacara-cruzeiro-do-sul-bairros-sumare-20133m2-venda-R58990000-id-1039327906/

FICHA DE PESQUISA DE MERCADO						
Dado amostral nº:	1	Data evento:	08/05/2018	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Vendido	
		Valor venda/oferta:	R\$ 5.100.000,00			
	Foto elemento 1	Endereço:	R JOAQUIM I. VALENTE			
		Bairro:	BELA VISTA	Cidade/UF:	90	
		Fonte/Telefone	ELDORADO(19) 3803-1330			
		Tipo:	<input checked="" type="checkbox"/> Terreno	<input type="checkbox"/> Área	<input type="checkbox"/> Gleba	
		Área Terreno (m²):	51.000,00	Nº de frentes	0	Valor Unit. R\$ 100,00
		Topografia	<input type="checkbox"/> Plano ou leve Active/declive <input checked="" type="checkbox"/> Active/declive			
		Localização:	<input type="checkbox"/> Boa: Avenidas ou ruas principais. <input checked="" type="checkbox"/> Ruim: ruas secundárias.			
Vocação		<input type="checkbox"/> Comercial ou mista <input checked="" type="checkbox"/> Residencial ou uso restrito				
Informações relevantes:						
Dado amostral nº:	2	Data evento:	08/05/2018	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Vendido	
		Valor venda/oferta:	R\$ 9.640.000,00			
	Foto elemento 2	Endereço:	R FRANÇA (MARG. ANHANGUERA)			
		Bairro:	NOVA VENZ	Cidade/UF:	450,031745	
		Fonte/Telefone	ELDORADO(19) 3803-1330			
		Tipo:	<input checked="" type="checkbox"/> Terreno	<input type="checkbox"/> Área	<input type="checkbox"/> Gleba	
		Área Terreno (m²):	19.278,64	Nº de frentes	0	Valor Unit. R\$ 500,04
		Topografia	<input type="checkbox"/> Plano ou leve Active/declive <input checked="" type="checkbox"/> Active/declive			
		Localização:	<input checked="" type="checkbox"/> Boa: Avenidas ou ruas principais. <input type="checkbox"/> Ruim: ruas secundárias.			
Vocação		<input checked="" type="checkbox"/> Comercial ou mista <input type="checkbox"/> Residencial ou uso restrito				
Informações relevantes:						
Dado amostral nº:	3	Data evento:	07/03/2019	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Vendido	
		Valor venda/oferta:	R\$ 62.000.000,00			
	Foto elemento 3	Endereço:	AV EMILIO BOSCO, 1904			
		Bairro:	JARDIM MARTINS	Cidade/UF:	797,1428571	
		Fonte/Telefone	ATLANDIA/19-3251-1955			
		Tipo:	<input checked="" type="checkbox"/> Terreno	<input type="checkbox"/> Área	<input type="checkbox"/> Gleba	
		Área Terreno (m²):	70.000,00	Nº de frentes	0	Valor Unit. R\$ 885,71
		Topografia	<input type="checkbox"/> Plano ou leve Active/declive <input checked="" type="checkbox"/> Active/declive			
		Localização:	<input checked="" type="checkbox"/> Boa: Avenidas ou ruas principais. <input type="checkbox"/> Ruim: ruas secundárias.			
Vocação		<input checked="" type="checkbox"/> Comercial ou mista <input type="checkbox"/> Residencial ou uso restrito				
Informações relevantes:						
Dado amostral nº:	4	Data evento:	08/05/2018	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Vendido	
		Valor venda/oferta:	R\$ 12.000.000,00			
	Foto elemento 4	Endereço:	ROD. JOSE LOZANO ARAUJO			
		Bairro:	MANCHESTER	Cidade/UF:	243,7923251	
		Fonte/Telefone	ELDORADO(19) 3803-1330			
		Tipo:	<input checked="" type="checkbox"/> Terreno	<input type="checkbox"/> Área	<input type="checkbox"/> Gleba	
		Área Terreno (m²):	44.300,00	Nº de frentes	0	Valor Unit. R\$ 270,88
		Topografia	<input type="checkbox"/> Plano ou leve Active/declive <input checked="" type="checkbox"/> Active/declive			
		Localização:	<input checked="" type="checkbox"/> Boa: Avenidas ou ruas principais. <input type="checkbox"/> Ruim: ruas secundárias.			
Vocação		<input type="checkbox"/> Comercial ou mista <input checked="" type="checkbox"/> Residencial ou uso restrito				
Informações relevantes:						

Dado amostral nº:	5	Data evento:	08/05/2018	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Vendido		
		Valor venda/oferta:	R\$ 12.066.750,00				
	Foto elemento 5	Endereço:	R LEONOR MIRANDA BIANCALANA				
		Bairro:	BELA VISTA	Cidade/UF:	225		
		Fonte/Telefone	ELDORADO(19) 3803-1330				
		Tipo:	<input checked="" type="checkbox"/> Terreno	<input type="checkbox"/> Área	<input type="checkbox"/> Gleba		
		Área Terreno (m²):	48.267,00	Nº de frentes	0	Valor Unit.	R\$ 250,00
		Topografia	<input type="checkbox"/> Plano ou leve	<input checked="" type="checkbox"/> Active/declive			
		Localização:	<input checked="" type="checkbox"/> Boa: Avenidas ou ruas principais.	<input type="checkbox"/> Ruim: ruas secundárias.			
	Vocação	<input checked="" type="checkbox"/> Comercial ou mista	<input type="checkbox"/> Residencial ou uso restrito				
Informações relevantes:							
Dado amostral nº:	6	Data evento:	07/03/2019	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Vendido		
		Valor venda/oferta:	R\$ 2.780.000,00				
	Foto elemento 6	Endereço:	ESTRA MUN. TEODORO CANDIEV				
		Bairro:	JD MARCHISSOLO	Cidade/UF:	81.01544539		
		Fonte/Telefone	VECCON/19-3514-3838				
		Tipo:	<input checked="" type="checkbox"/> Terreno	<input type="checkbox"/> Área	<input type="checkbox"/> Gleba		
		Área Terreno (m²):	30.883,00	Nº de frentes	0	Valor Unit.	R\$ 90,02
		Topografia	<input type="checkbox"/> Plano ou leve	<input checked="" type="checkbox"/> Active/declive			
		Localização:	<input type="checkbox"/> Boa: Avenidas ou ruas principais.	<input checked="" type="checkbox"/> Ruim: ruas secundárias.			
	Vocação	<input type="checkbox"/> Comercial ou mista	<input checked="" type="checkbox"/> Residencial ou uso restrito				
Informações relevantes:							
Dado amostral nº:	7	Data evento:	08/05/2018	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Vendido		
		Valor venda/oferta:	R\$ 12.000.000,00				
	Foto elemento 7	Endereço:	ESTR. MUNICIPAL MINEKO ITO				
		Bairro:	REAL PARK	Cidade/UF:	240		
		Fonte/Telefone	CASSIA AD. 19-3388-2222				
		Tipo:	<input checked="" type="checkbox"/> Terreno	<input type="checkbox"/> Área	<input type="checkbox"/> Gleba		
		Área Terreno (m²):	45.000,00	Nº de frentes	0	Valor Unit.	R\$ 266,67
		Topografia	<input type="checkbox"/> Plano ou leve	<input checked="" type="checkbox"/> Active/declive			
		Localização:	<input checked="" type="checkbox"/> Boa: Avenidas ou ruas principais.	<input type="checkbox"/> Ruim: ruas secundárias.			
	Vocação	<input checked="" type="checkbox"/> Comercial ou mista	<input type="checkbox"/> Residencial ou uso restrito				
Informações relevantes:							
Dado amostral nº:	8	Data evento:	07/03/2019	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Vendido		
		Valor venda/oferta:	R\$ 9.720.000,00				
	Foto elemento 8	Endereço:	AV ANTONIO PEREIRA DE CAMARGO (LD TRANS JORDA				
		Bairro:	DALL'ORTO	Cidade/UF:	243		
		Fonte/Telefone	JJBF/19-3385-2586				
		Tipo:	<input checked="" type="checkbox"/> Terreno	<input type="checkbox"/> Área	<input type="checkbox"/> Gleba		
		Área Terreno (m²):	36.000,00	Nº de frentes	0	Valor Unit.	R\$ 270,00
		Topografia	<input type="checkbox"/> Plano ou leve	<input checked="" type="checkbox"/> Active/declive			
		Localização:	<input checked="" type="checkbox"/> Boa: Avenidas ou ruas principais.	<input type="checkbox"/> Ruim: ruas secundárias.			
	Vocação	<input type="checkbox"/> Comercial ou mista	<input checked="" type="checkbox"/> Residencial ou uso restrito				
Informações relevantes:							

FICHA DE PESQUISA DE MERCADO						
Dado amostral nº:	9	Data evento:	06/03/2019	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Vendido	
		Valor venda/oferta:	R\$ 9.000.000,00			
	Endereço:		R. LINO DE PAULA			
	Bairro:		REAL PARK	Cidade/UF: 241,0714286		
	Fonte/Telefone		zelo(19) 3736-3377			
	Tipo:		<input checked="" type="checkbox"/> Terreno <input type="checkbox"/> Área <input type="checkbox"/> Gleba			
	Área Terreno (m²):		33.600,00	Nº de frentes	0	Valor Unit. R\$ 267,86
	Topografia		<input type="checkbox"/> Plano ou leve Active/declive <input checked="" type="checkbox"/> Active/declive			
	Localização:		<input type="checkbox"/> Boa: Avenidas ou ruas principais. <input checked="" type="checkbox"/> Ruim: ruas secundárias.			
Foto elemento 9		Vocação		<input type="checkbox"/> Comercial ou mista <input checked="" type="checkbox"/> Residencial ou uso restrito		
Informações relevantes:						
Dado amostral nº:	10	Data evento:	07/03/2019	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Vendido	
		Valor venda/oferta:	R\$ 5.000.000,00			
	Endereço:		AV PROFº JOSE LOZANO ARAUJO, LD BLOCO FANTINATC			
	Bairro:		NOVA VENESSA	Cidade/UF: 136,690866		
	Fonte/Telefone		JJBFB/19-3385-2586			
	Tipo:		<input checked="" type="checkbox"/> Terreno <input type="checkbox"/> Área <input type="checkbox"/> Gleba			
	Área Terreno (m²):		32.921,00	Nº de frentes	0	Valor Unit. R\$ 151,88
	Topografia		<input type="checkbox"/> Plano ou leve Active/declive <input checked="" type="checkbox"/> Active/declive			
	Localização:		<input checked="" type="checkbox"/> Boa: Avenidas ou ruas principais. <input type="checkbox"/> Ruim: ruas secundárias.			
Foto elemento 10		Vocação		<input type="checkbox"/> Comercial ou mista <input checked="" type="checkbox"/> Residencial ou uso restrito		
Informações relevantes:						
Dado amostral nº:	11	Data evento:	08/05/2018	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Vendido	
		Valor venda/oferta:	R\$ 9.255.000,00			
	Endereço:		AV ORLANDO VEDOVELLO S/N			
	Bairro:		DALL'ORTO	Cidade/UF: 186,3422819		
	Fonte/Telefone		DLANGE(019) 3322-3800			
	Tipo:		<input checked="" type="checkbox"/> Terreno <input type="checkbox"/> Área <input type="checkbox"/> Gleba			
	Área Terreno (m²):		44.700,00	Nº de frentes	0	Valor Unit. R\$ 207,05
	Topografia		<input type="checkbox"/> Plano ou leve Active/declive <input checked="" type="checkbox"/> Active/declive			
	Localização:		<input checked="" type="checkbox"/> Boa: Avenidas ou ruas principais. <input type="checkbox"/> Ruim: ruas secundárias.			
Foto elemento 11		Vocação		<input type="checkbox"/> Comercial ou mista <input checked="" type="checkbox"/> Residencial ou uso restrito		
Informações relevantes:						
Dado amostral nº:	12	Data evento:	07/03/2019	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Vendido	
		Valor venda/oferta:	R\$ 33.000.000,00			
	Endereço:		RUA SERRA NEDRA, LD FRAÇÃOIA TRANSPORTES)			
	Bairro:		PARQUE INDUSTRIAL	Cidade/UF: 900		
	Fonte/Telefone		TONZAR/19-3326-0788			
	Tipo:		<input checked="" type="checkbox"/> Terreno <input type="checkbox"/> Área <input type="checkbox"/> Gleba			
	Área Terreno (m²):		33.000,00	Nº de frentes	0	Valor Unit. R\$ 1.000,00
	Topografia		<input type="checkbox"/> Plano ou leve Active/declive <input checked="" type="checkbox"/> Active/declive			
	Localização:		<input checked="" type="checkbox"/> Boa: Avenidas ou ruas principais. <input type="checkbox"/> Ruim: ruas secundárias.			
Foto elemento 12		Vocação		<input checked="" type="checkbox"/> Comercial ou mista <input type="checkbox"/> Residencial ou uso restrito		
Informações relevantes:						

Dado amostral nº:	13	Data evento:	07/03/2019	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Vendido	
		Valor venda/oferta:	R\$ 5.971.988,00			
	Endereço:	ESTRADA DA SERVIDÃO (LD SUMARE LEILOES - PATIO)				
	Bairro:	JD SANTA MARIA	Cidade/UF:	179,9996383		
	Fonte/Telefone	TONZAR/19-3326-0788				
	Tipo:	<input checked="" type="checkbox"/> Terreno <input type="checkbox"/> Área <input type="checkbox"/> Gleba				
	Área Terreno (m²):	29.860,00	Nº de frentes	0	Valor Unit.	R\$ 200,00
	Topografia	<input type="checkbox"/> Plano ou leve <input type="checkbox"/> Active/declive <input checked="" type="checkbox"/> Active/declive				
	Localização:	<input checked="" type="checkbox"/> Boa: Avenidas ou ruas principais. <input type="checkbox"/> Ruim: ruas secundárias.				
Foto elemento 13	Vocação	<input type="checkbox"/> Comercial ou mista <input checked="" type="checkbox"/> Residencial ou uso restrito				
Informações relevantes:						
Dado amostral nº:	14	Data evento:	12/02/2019	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Vendido	
		Valor venda/oferta:	R\$ 6.000.000,00			
	Endereço:	R. CABO HOFFMAN S/N				
	Bairro:	PQ FLORENÇA	Cidade/UF:	90		
	Fonte/Telefone	NOSSO TETO - 3873-1222				
	Tipo:	<input checked="" type="checkbox"/> Terreno <input type="checkbox"/> Área <input type="checkbox"/> Gleba				
	Área Terreno (m²):	60.000,00	Nº de frentes	0	Valor Unit.	R\$ 100,00
	Topografia	<input type="checkbox"/> Plano ou leve <input type="checkbox"/> Active/declive <input checked="" type="checkbox"/> Active/declive				
	Localização:	<input type="checkbox"/> Boa: Avenidas ou ruas principais. <input checked="" type="checkbox"/> Ruim: ruas secundárias.				
Foto elemento 14	Vocação	<input type="checkbox"/> Comercial ou mista <input checked="" type="checkbox"/> Residencial ou uso restrito				
Informações relevantes:						
Dado amostral nº:	15	Data evento:	07/03/2019	Evento:	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Vendido	
		Valor venda/oferta:	R\$ 16.200.000,00			
	Endereço:	AV MINASA, 100				
	Bairro:	CH. SAN MARTIN	Cidade/UF:	540		
	Fonte/Telefone	ELDORADO(19) 3803-1330				
	Tipo:	<input checked="" type="checkbox"/> Terreno <input type="checkbox"/> Área <input type="checkbox"/> Gleba				
	Área Terreno (m²):	27.000,00	Nº de frentes	0	Valor Unit.	R\$ 600,00
	Topografia	<input type="checkbox"/> Plano ou leve <input type="checkbox"/> Active/declive <input checked="" type="checkbox"/> Active/declive				
	Localização:	<input checked="" type="checkbox"/> Boa: Avenidas ou ruas principais. <input type="checkbox"/> Ruim: ruas secundárias.				
Foto elemento 15	Vocação	<input checked="" type="checkbox"/> Comercial ou mista <input type="checkbox"/> Residencial ou uso restrito				
Informações relevantes:						
Dado amostral nº:	16	Data evento:	11/03/2019	Evento:	<input type="checkbox"/> Oferta <input checked="" type="checkbox"/> Vendido	
		Valor venda/oferta:	R\$ 899.000,00			
	Endereço:	Rua Pollux, s/n - Chácara Cruzeiro do Sul, Sumare - SP				
	Bairro:	CH. CRUZEIRO	Cidade/UF:	40,18775145		
	Fonte/Telefone	(011) 98620-2012				
	Tipo:	<input checked="" type="checkbox"/> Terreno <input type="checkbox"/> Área <input type="checkbox"/> Gleba				
	Área Terreno (m²):	20.133,00	Nº de frentes	0	Valor Unit.	R\$ 44,65
	Topografia	<input type="checkbox"/> Plano ou leve <input type="checkbox"/> Active/declive <input checked="" type="checkbox"/> Active/declive				
	Localização:	<input type="checkbox"/> Boa: Avenidas ou ruas principais. <input checked="" type="checkbox"/> Ruim: ruas secundárias.				
Foto elemento 16	Vocação	<input type="checkbox"/> Comercial ou mista <input checked="" type="checkbox"/> Residencial ou uso restrito				
Informações relevantes:						

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1)Modelo:

2)Data de referência:

- sexta-feira, 8 de março de 2019

3)Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	16
Dados utilizados no modelo:	11

1)Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9659490 / 0,9359171
Coefficiente de determinação:	0,9330574
Fisher - Snedecor:	55,75
Significância do modelo (%):	0,01

1)Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	72%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	90%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

1)Outliers do modelo de regressão:

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

1)Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	3,284	2	1,642	55,753
Não Explicada	0,236	8	0,029	
Total	3,520	10		

1)Equação de regressão:

$\ln(\text{Valor unitário (r\$/ha)}) = +5,001662691 - 24667,06104 / \text{Area total da gleba} + 0,9487353124 * \text{LOCALIZAÇÃO}$

•Função estimativa (moda):

$\text{Valor unitário (r\$/ha)} = +144,3454978 * e^{(-24667,06104 / \text{Area total da gleba})} * e^{(+0,9487353124 * \text{LOCALIZAÇÃO})}$

•Função estimativa (mediana):

$\text{Valor unitário (r\$/ha)} = +148,6601296 * e^{(-24667,06104 / \text{Area total da gleba})} * e^{(+0,9487353124 * \text{LOCALIZAÇÃO})}$

•Função estimativa (média):

$\text{Valor unitário (r\$/ha)} = +150,8655705 * e^{(-24667,06104 / \text{Area total da gleba})} * e^{(+0,9487353124 * \text{LOCALIZAÇÃO})}$

9)Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total da gleba	1/x	-4,12	0,33
LOCALIZAÇÃO	x	8,62	0,01
Valor unitário (r\\$/ha)	ln(y)	25,42	0,01

10)Correlações Parciais:

Correlações parciais para Area total da gleba	Isoladas	Influência
LOCALIZAÇÃO	-0,21	0,75
Valor unitário (r\$/ha)	-0,56	0,82

Correlações parciais para LOCALIZAÇÃO	Isoladas	Influência
Valor unitário (r\$/ha)	0,89	0,95

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		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	III
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	I
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	III
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde	Admitida, desde que: a) as medidas das	III

			que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	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%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

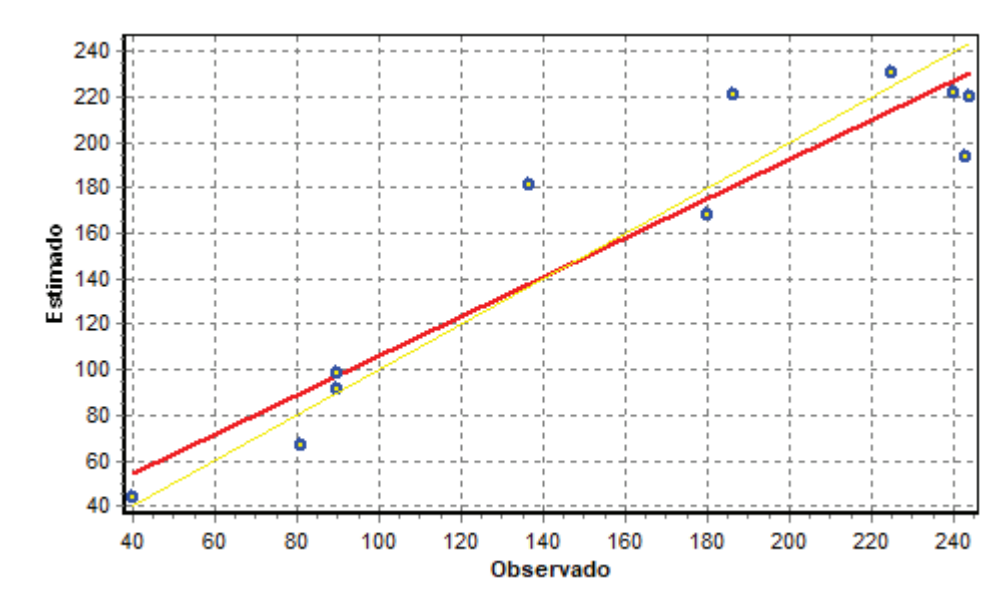
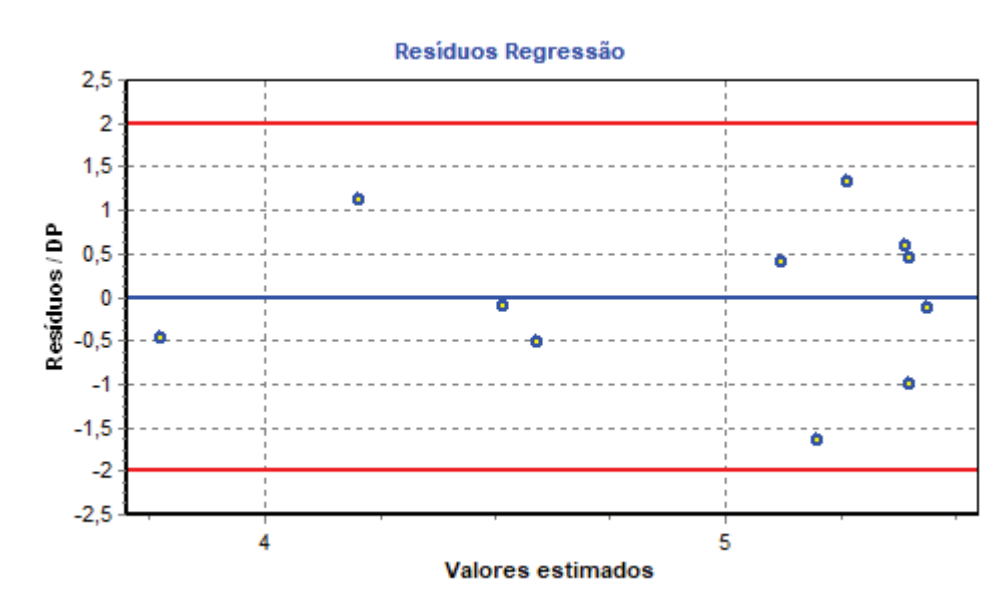


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Regressão Linear		Estimativa 1 de 1	
Valor Unitário Mínimo (14,24%) 44,56 Médio 52,42 Máximo (16,60%) 61,12		Variável numérica Área total da gleba 52.174,2 LOCALIZAÇÃO 0,00	
Valor Total Mínimo 1.094.760,89 Médio 1.276.500,52 Máximo 1.498.410,47		Variável texto Informante: Telefone do informante: Endereço: Bairro:	
Intervalo Predição Mínimo 960.208,68 Máximo 1.696.978,59 Mínimo (24,78%) 39,43 Máximo (32,94%) 69,69		Variáveis desabilitadas	
Campo de Arbitrio RL Mínimo 44,56 RL Máximo 60,28			
Parâmetros Nível de Confiança 80% Estimativa pela Moda			
Coefficientes Correlação 1 - 0,9699490			

Resultado:

R\$1.276.000,00. Valor arredondado.

Data de referência – Fevereiro de 2019.

Fundamentação – Grau I

Precisão – Grau II