

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



MATRÍCULA Nº 24686 – Serviço de Registro de Imóveis - Mirassol - SP

Rua Lino Leva, Sn, Lote 3, Quadra 33
Loteamento Residencial Regissol - Mirassol - SP



Contratante: Município de Mirassol -
Praça Dr. Anísio Jose Moreira, 22-90 -
Centro - Mirassol / SP – CEP: 15.130-001.
CNPJ: 46.612.032/0001-49

Contratada: L. M. Rangel Narciso Ltda,
com sede na rua Amilde Tedeschi, 299, Pq.
Res. Dom Lafayette Libânio - São José do
Rio Preto / SP - CEP: 15046-020.
CNPJ: 41.492.146/0001-89

Área do Terreno (m²)	200,00
-----------------------------	--------

Laudo de Avaliação Tipo Completo

Método utilizado: **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**

Grau de Fundamentação: II

Grau de Precisão: III

Valor da avaliação:

R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais)

Data base: abril de 2025.

Responsável Técnico:

Renan Silva Sá - Engenheiro Civil
CREA/SP: 5070180634

Responsável Legal:

Lígia Maria Rangel Narciso
CPF: 314.983.568-26

SUMÁRIO

1 SOLICITANTE.....	2
2 OBJETO DA AVALIAÇÃO	2
3 OBJETIVO DO TRABALHO	2
4 FINALIDADE DA AVALIAÇÃO	2
5 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	3
6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	3
6.1 Situação.....	4
6.2 Tipo de ocupação / utilização do imóvel.....	5
6.3 Caracterização da região	5
6.3.1 <i>Infraestrutura disponível junto ao imóvel</i>	6
6.3.2 <i>Fatores desvalorizantes na região</i>	6
6.4 Caracterização física do terreno.....	7
6.4.1 <i>Características do terreno</i>	7
7 DIAGNÓSTICO DO MERCADO	8
8 METODOLOGIA APLICADA	8
9 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	8
9.1 Pesquisa de dados	8
9.2 Resultados	9
9.2.1 <i>Equação de regressão do modelo</i>	9
9.3 Determinação do valor de mercado	9
9.4 Resultado da avaliação e data de referência.....	10
9.5 Especificação da avaliação.....	10
10 QUALIFICAÇÃO LEGAL COMPLETA DOS PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS	11
11 TERMO DE ENCERRAMENTO	12
ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO	13
ANEXO II – MEMÓRIAS DE CÁLCULOS.....	15
ANEXO III – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL	31

1 SOLICITANTE

Município de Mirassol - Praça Dr. Anísio José Moreira, 22-90 - Centro - Mirassol / SP - CEP: 15.130-001. CNPJ: 46.612.032/0001-49.

2 OBJETO DA AVALIAÇÃO

O objeto desta avaliação é um terreno com área de 200,00 m² não edificado. Registrado sob a matrícula nº 24686 no Serviço de Registro de Imóveis, Mirassol - SP. Localizado à Rua Lino Leva, Sn, Lote 3 Quadra 33, Loteamento Residencial Regissol - Mirassol / SP, CEP: 15133-388.

Área Total (m ²)	Matrícula	Cartório	Proprietário
200,00	24.686	Serviço de Registro de Imóveis, Mirassol - SP	Município de Mirassol

3 OBJETIVO DO TRABALHO

O presente trabalho tem por objetivo estimar o valor de mercado do bem avaliando. De acordo com a ABNT NBR 14653-1 valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente.

4 FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Avaliação para fins de venda.

5 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

O imóvel avaliando foi vistoriado no dia 17 de abril de 2025.

É consignado que o Laudo se fundamenta no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos).

Para efeito da avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas, contaminação do solo ou ônus de qualquer natureza. Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos.

A avaliação foi feita pelo valor bruto, ou seja, não foram consideradas eventuais despesas de venda e impostos.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, fornecidos pelo interessado. Esta avaliação é independente e livre de qualquer vantagem ou envolvimento do profissional que a realizou.

6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Documentação apresentada:

- Matrícula nº 24686 – Serviço de Registro de Imóveis - Mirassol / SP.

6.1 Situação



COORDENADAS: 20°48'07.6"S 49°29'40.3"W

Conforme a matrícula nº 24686 o imóvel possui as seguintes medidas e confrontações:

Terreno constituído pelo lote nº 03, da quadra nº 33, do Loteamento denominado Residencial Regissol, que mede 10,00 metros de frente para a rua Projetada 46, igual dimensão nos fundos, por 20,00 metros da frente aos fundos, em ambos os lados, encerrando uma área de 200,00 metros quadrados, confrontando pelo lado direito visto de frente com o lote nº 04, do outro lado, com o lote nº 02 e pelos fundos, com terras de Antônio Pereira, objeto da Matrícula nº 24.686, do Oficial de Registro de Imóveis, da Comarca de Mirassol.

6.2 Tipo de ocupação / utilização do imóvel

Ocupação					
☒	Desocupado	☐	Ocupado	Tipo:	Terreno
				Tipo de Serviço:	Mirassol - SP

6.3 Caracterização da região

O imóvel avaliando está localizado no Residencial Regissol, a aproximadamente 3,5 quilômetros do polo comercial da cidade. Os acessos são pela R. Fernando Costa, Av. José Emigdio de Faria, Av. Gilberto Ângelo Pandim e Av. Dejair José Marquês.

Inserção do Imóvel	Avaliação da Localização	Densidade de ocupação em relação ao município
☒ Malha Urbana	☒ Boa	☐ Altamente Adensada
☐ Periferia em área de expansão	☐ Regular	☒ Densidade Normal
☐ Periferia fora da área de expansão	☐ Ruim	☐ Pouco Adensada
☐ Condomínio Fechado		
☐ Zona Rural		

Uso Predominante	Padrão Usual de Acabamento	Intensidade Tráfego	
		Veículos	Pedestres
☒ Residencial Unifamiliar	☐ Alto	☐	☐ Forte
☐ Residencial Multifamiliar	☐ Normal/alto	☐	☐ Forte/Regular
☐ Comercial	☒ Normal	☐	☐ Regular
☐ Industrial	☐ Normal/baixo	☒	☒ Reg/fraco
☐ Rural	☐ Não se aplica	☐	☐ Fraco
☐ Misto		☐	☐ Insignificante

6.3.1 Infraestrutura disponível junto ao imóvel

Infraestrutura disponível junto ao imóvel e equipamentos comunitários no entorno	INFRAESTRUTURA										EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO					
	Água	Esgoto	Energia elétrica	Coleta de lixo	Telefone	Iluminação Pública	Pavimentação	Guias e Sarjetas	Gás	Águas Pluviais	Escola	Creche	Saúde Pública	Comércio	Segurança pública	Lazer
Disponível - atendendo satisfatoriamente	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☐	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
Disponível - atendendo precariamente	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Não disponível e necessária	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Não disponível e dispensável	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

6.3.2 Fatores desvalorizantes na região

Indicação se há no entorno do empreendimento atividades / características incompatíveis com o uso do imóvel que possam provocar risco ou situação de insalubridade no empreendimento, acarretando com isso sua desvalorização e comprometimento por ocasião da sua comercialização.

	FATORES NATURAIS			FATORES AMBIENTAIS E SOCIAIS												
	Risco de deslizamento	Risco de alagamento	Risco de erosão	Favela	Penitenciária	Industria poluente	Usina de lixo	Matadouro	Via Expressa	Viaduto	Cemitério	Hospital	Clube noturno	Feira livre	Oficina	Escola
Alto impacto	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Médio impacto	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Baixo impacto	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Sem impacto	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒

6.4 Caracterização física do terreno

Localizado a aproximadamente 3,5 quilômetros da Prefeitura Municipal. As vias do entorno são: R. Abílio Bergantini, R. Projetada C e R. Antonio Casarotti. Conta com construções de normal padrão construtivo, o comércio observado é satisfatório.

6.4.1 Características do terreno

Tipo	Formato aproximado do terreno	Situação	Topografia
☐ Gleba ☐ Loteamento ☒ Lote Único ☐ Lotes	☒ Regular ☐ Trapezoidal ☐ Triangular ☐ Irregular	☐ Esquina ☐ Quadra Inteira ☒ Meio de Quadra	☒ Plano / Semi-plano ☐ Active / Declive < 10% ☐ Acidentado

Superfície	Composição aparente do solo	Nível / Relação ao logradouro	Considerações
☒ Seca ☐ Brejosa ☐ Rochosa	☐ Arenoso ☒ Argiloso	☒ No nível do greide ☐ Acima do greide ☐ Abaixo do greide	☐ Área de APP ☐ Possui nascente ☐ Possui córrego ☐ Área de bosque ☐ Área alagada ou sujeita a inundação

7 DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O bem avaliando possui atributos atrativos ao nicho de mercado que se insere, propiciando ao mesmo boas perspectivas como bem de investimento. Considerando suas dimensões, padrão construtivo, localização e estado de conservação, este, pode ser considerado atualmente de média liquidez e absorção média.

DESEMPENHO DO MERCADO	NÚMERO DE OFERTAS	LIQUIDEZ E PRAZO PROVÁVEL DE VENDA
☐ Recessivo	☐ Baixo	☐ Baixa (Superior a 1 ano)
☒ Normal	☒ Médio	☒ Média (Entre 6 meses e 1 ano)
☐ Aquecido	☐ Alto	☐ Alta (Inferior a 6 meses)

8 METODOLOGIA APLICADA

O imóvel foi avaliado pelo método **comparativo direto de dados do mercado**, de acordo com a NBR 14.653 – parte 2. Essa metodologia avaliatória deve ser fincada em pesquisa de mercado envolvendo, além dos preços comercializados e/ou ofertados, as demais características e qualidades que representem influência no valor do imóvel avaliando. O tratamento científico utilizado foi baseado no modelo de regressão linear / **inferência estatística**, através do software SISDEA home.

9 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

9.1 Pesquisa de dados

Na pesquisa efetuada no mercado local foram obtidos 52 elementos amostrais, dos quais 38 foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas de terrenos, contemplando o período de fevereiro a abril de 2025. As informações gerais sobre a pesquisa de dados efetuada encontram-se no Anexo II.

9.2 Resultados

Os resultados com suas respectivas memórias de cálculo encontram-se no Anexo II.

9.2.1 Equação de regressão do modelo

O objetivo da equação de regressão consiste em reduzir a variação total em torno da média, para isso pode-se alterar a configuração da média, buscando sua representação através de outra reta que se aproxime mais dos pontos. Abaixo segue o modelo matemático/estatístico adotado para a avaliação do valor de mercado do terreno:

Equação de regressão função estimativa (moda, mediana e média):

Valor unitário= $e^{(+4,618713013 - 7,547777128E-10 * \text{Área}^2 + 0,08644737628 / \text{Localização}^2 + 0,1909030409 * \text{Esquina} + 0,5938154142 * \text{Padrão construtivo da região})}$

9.3 Determinação do valor de mercado

Resultados para a **Moda**, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

- Atributos do imóvel avaliando:

Área (M2)	Localização (KM)	Esquina	Padrão construtivo da região
200,00	3,50	1	2

- Amplitudes e intervalo de valores admissíveis:

	Mínimo	Calculado	Máximo
VALOR UNITÁRIO	R\$ 370,34	R\$ 390,35	R\$ 411,44
VALOR TOTAL	R\$ 74.067,15	R\$ 78.069,07	R\$ 82.287,21
AMPLITUDE (%)	5,13	-	5,40
Amplitude: 10,53%			

- Campo de arbítrio:

	Mínimo arbítrio	Calculado	Máximo arbítrio
VALOR UNITÁRIO	R\$ 370,34	R\$ 390,35	R\$ 411,44
VALOR TOTAL	R\$ 74.067,15	R\$ 78.069,07	R\$ 82.287,21
AMPLITUDE	5,13	-	5,40

9.4 Resultado da avaliação e data de referência

Pela ausência da variável venda, utilizou-se o campo de arbítrio, conforme preconiza o item 8.2.1.5 da NBR 14653-2: 2011, sendo aplicado um deságio de **4,00%** (quatro por cento) em relação ao valor de tendência central, resultando no valor mais provável de mercado para o imóvel em estudo, conforme quadro abaixo:

Área Total (m²)	Valor unitário calculado (R\$)	Deságio (%)	Valor unitário adotado (R\$/m²)	Valor total adotado (R\$)
200,00	R\$ 390,35	4,00%	R\$ 374,74	R\$ 74.948,00

Conclui-se, portanto, que o terreno analisado, na data de **18 de abril de 2025**, está avaliado, já em números redondos (não superior a 1%), a um valor de mercado de:

R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais)

Ressalta-se que o valor expresso acima foi obtido em concordância com a liquidez do mercado local, obedecendo aos atributos particulares do imóvel, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis semelhantes no mercado imobiliário.

9.5 Especificação da avaliação

A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do

engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser deles extraídas. As avaliações podem ser especificadas quanto a fundamentação e a precisão.

O modelo desta avaliação obteve uma amplitude em torno do valor médio de 10,53%, para um nível de confiança de 80%, atingindo, portanto, um percentual menor que 30%, enquadrando-se dessa forma no **grau III de precisão**.

Referente ao grau de fundamentação, este modelo, em relação a tabela de fundamentação, na qual obteve um total de **16 pontos**, e segundo preceitos da NBR 14653-2 enquadrou-se no **Grau II de Fundamentação**. As informações gerais sobre os cálculos e tabelas encontram-se no Anexo II.

•	Grau de fundamentação	II
•	Grau de precisão	III

10 QUALIFICAÇÃO LEGAL COMPLETA DOS PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS

Este laudo de avaliação foi fundamentado pelo que preconiza as normas brasileiras vigentes de avaliação, NBR 14.653, em suas partes 1 e 2, sob responsabilidade direta do engenheiro civil Renan Silva Sá, CPF nº 316.649.848-60, registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA/SP) sob o nº 5070180634.

11 TERMO DE ENCERRAMENTO

Foram testados diversos outros modelos matemático/estatísticos, sendo adotado o que melhor representa a atualidade do mercado imobiliário.

Nada mais havendo a relatar, encerra-se o presente laudo de avaliação, que é composto de capa, folha resumo, 12 (doze) folhas digitadas apenas no anverso, incluindo a presente, a última datada e assinada, e apresenta ainda os seguintes anexos:

Anexo I – Relatório fotográfico do imóvel avaliando;

Anexo II – Memórias de cálculos;

Anexo III – Documentação do imóvel;

São José do Rio Preto - SP, 18 de abril de 2025.

RENAN SILVA
SA:316649848
60

Assinado digitalmente por RENAN SILVA
SA:31664984860
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=AC SOLUTI Multipla
v5, OU=14483179000190, OU=Videoconferencia,
OU=Certificado PF A1, CN=RENAN SILVA
SA:31664984860
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2025.05.08 11:08:10-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2025.1.0

Resp. Técnico: Renan Silva Sá
Engenheiro Civil
CREA/SP 5070180634

LIGIA MARIA
RANGEL
NARCISO:314983
56826

Assinado digitalmente por LIGIA MARIA
RANGEL NARCISO:31498356826
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=AC SOLUTI
Multipla v5, OU=14483179000190, OU=
Videoconferencia, OU=Certificado PF A1, CN=
LIGIA MARIA RANGEL NARCISO:31498356826
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2025.05.08 11:10:58-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2025.1.0

Resp. Legal: Lígia Maria Rangel Narciso
CPF 314.983.568-26

ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



Data	17/04/2025
Legenda	Vistas frontais ao imóvel avaliando



Data	17/04/2025
Legenda	Vista da via e lateral esquerda do imóvel



Data	17/04/2025
Legenda	Vista da via e lateral direita do imóvel

ANEXO II – MEMÓRIAS DE CÁLCULOS

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Renan Silva Sá
Modelo:	SisDea - Terrenos
Data do modelo:	sexta-feira, 18 de abril de 2025
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	11
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	52
Dados utilizados no modelo:	38

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço do imóvel	Sim
Código do imóvel	Texto			Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Contato informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
URL Amostra	Texto		Endereço eletrônico da coleta	Sim
Data coleta	Texto			Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Não
Área	Numérica	Quantitativa	Refere-se à área total dos componentes da amostra, é uma variável quantitativa e informada em m². Na maior parte das situações, diminui seu preço unitário, na medida em que aumenta suas dimensões.	Sim
Localização	Numérica	Proxy	Variável de macro localização construída com base na PGV - Planta genérica de valores do município	Sim
Topografia	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Refere-se às características topográficas dos componentes da amostra, é uma variável qualitativa de códigos alocados que classifica os imóveis sendo: 1 - Acidentando - 2-Aclive / Declive - 3 - Plano / Semi-plano.	Não
Limpeza	Numérica	Dicotomica	Terreno necessita de investimento em limpeza (destocamente, demolição e retirada de entulhos).	Não
			1 - Sim	
			2 - Não	
Esquina	Numérica	Dicotomica	1 - Não	Sim

2 - Sim

Murado	Numérica	Quantitativa	Imóvel está murado: 1 = Não / 2 = Sim	Não
Condomínio	Numérica	Dicotomica	1 - Não	Não

2 - Sim

Chácara	Numérica	Dicotomica	1 - Sim	Não
---------	----------	------------	---------	-----

2 - Não

Padrão construtivo da região	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Padrão construtivo predominante na região, sendo: 1 = BAIXO; 2 = NORMAL; 3 = ALTO	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área	160,00	30.979,92	30.819,92	4.128,22
Localização	0,40	12,00	11,60	3,53
Esquina	1,00	2,00	1,00	1,26
Padrão construtivo da região	1,00	3,00	2,00	2,26
Valor unitário	105,63	1.235,47	1.129,84	555,09

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9432377 / 0,9176843
Coeficiente de determinação:	0,8896973
Fisher - Snedecor:	66,54
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	68%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

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

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	9,913	4	2,478	66,544
Não Explicada	1,229	33	0,037	
Total	11,142	37		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +4,618713013 - 7,547777128E-10 * \text{Área}^2 + 0,08644737628 / \text{Localização}^2 + 0,1909030409 * \text{Esquina} + 0,5938154142 * \text{Padrão construtivo da região}$

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):

$\text{Valor unitário} = +97,65796375 * e^{(-7,547777128E-10 * \text{Área}^2)} * e^{(+0,08644737628 / \text{Localização}^2)} * e^{(+0,1909030409 * \text{Esquina})} * e^{(+0,5938154142 * \text{Padrão construtivo da região})}$

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):

$\text{Valor unitário} = +101,3634946 * e^{(-7,547777128E-10 * \text{Área}^2)} * e^{(+0,08644737628 / \text{Localização}^2)} * e^{(+0,1909030409 * \text{Esquina})} * e^{(+0,5938154142 * \text{Padrão construtivo da região})}$

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):

$\text{Valor unitário} = +103,2686572 * e^{(-7,547777128E-10 * \text{Área}^2)} * e^{(+0,08644737628 / \text{Localização}^2)} * e^{(+0,1909030409 * \text{Esquina})} * e^{(+0,5938154142 * \text{Padrão construtivo da região})}$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área	x^2	-5,11	0,00
Localização	$1/x^2$	3,08	0,41
Esquina	x	2,44	2,02
Padrão construtivo da região	x	10,23	0,00
Valor unitário	$\ln(y)$	34,99	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área	x1	0,00	-0,14	0,18	-0,17	-0,43
Localização	x2	-0,14	0,00	-0,02	0,38	0,50
Esquina	x3	0,18	-0,02	0,00	0,32	0,32
Padrão construtivo da região	x4	-0,17	0,38	0,32	0,00	0,87
Valor unitário	y	-0,43	0,50	0,32	0,87	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área	x1	0,00	0,28	0,43	0,50	0,66
Localização	x2	0,28	0,00	0,30	0,25	0,47
Esquina	x3	0,43	0,30	0,00	0,17	0,39
Padrão construtivo da região	x4	0,50	0,25	0,17	0,00	0,87
Valor unitário	y	0,66	0,47	0,39	0,87	0,00

13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	6,27	6,20	0,07	1,0656%	0,346004	0,00499500
2	6,11	6,01	0,10	1,6533%	0,523390	0,00255700
5	6,07	6,00	0,07	1,1457%	0,360339	0,00126200
6	6,16	6,01	0,16	2,5580%	0,816949	0,00630200
7	5,93	6,00	-0,07	-1,2445%	-0,382210	0,00141400
8	6,05	6,01	0,04	0,7052%	0,221151	0,00045500
10	6,15	6,19	-0,04	-0,6693%	-0,213278	0,00189800
12	5,93	6,01	-0,08	-1,4017%	-0,430501	0,00171700
13	6,11	6,00	0,11	1,7793%	0,563231	0,00308100
17	6,37	6,00	0,37	5,8725%	1,939874	0,03646200
19	5,93	6,01	-0,08	-1,4017%	-0,430501	0,00171700
20	6,20	6,00	0,20	3,2957%	1,059601	0,01089800
21	6,09	6,00	0,09	1,5518%	0,490068	0,00233500
22	6,16	6,01	0,16	2,5490%	0,814081	0,00624200
25	6,44	6,68	-0,24	-3,7224%	-1,241764	0,03375200
26	6,49	6,68	-0,19	-2,8508%	-0,959062	0,02013400
27	6,71	6,87	-0,16	-2,3871%	-0,829767	0,02125300
28	6,31	6,59	-0,28	-4,4945%	-1,469558	0,06796700
29	6,37	6,61	-0,24	-3,7388%	-1,234958	0,04279300
30	7,04	6,94	0,10	1,4885%	0,543095	0,02568100
31	6,33	6,19	0,14	2,1869%	0,717183	0,02144000
32	6,19	6,00	0,19	3,0986%	0,994675	0,00946500
33	5,88	6,04	-0,15	-2,5890%	-0,789270	0,00544900
34	5,55	5,49	0,06	1,1288%	0,324694	0,00575100
35	4,87	5,06	-0,20	-4,0530%	-1,022276	0,06023400
38	4,66	4,80	-0,14	-2,9377%	-0,709362	0,09906200
39	6,52	6,78	-0,25	-3,8785%	-1,311086	0,06003700
40	6,88	6,61	0,26	3,8282%	1,363926	0,04813200
41	6,21	6,42	-0,20	-3,2608%	-1,050076	0,07050100
42	6,84	6,58	0,27	3,8868%	1,378396	0,05948900
44	5,01	5,14	-0,13	-2,6732%	-0,694087	0,02151600
46	6,09	6,17	-0,08	-1,3441%	-0,424365	0,00717200
47	7,04	6,86	0,19	2,6456%	0,965460	0,02816800
48	7,01	7,01	0,00	-0,0618%	-0,022455	0,00003000
49	7,12	7,13	-0,01	-0,1506%	-0,055563	0,00254500
50	6,42	6,07	0,35	5,4789%	1,822381	1,64123100
51	5,70	6,01	-0,31	-5,3871%	-1,592205	0,02339400
52	5,93	6,00	-0,07	-1,2443%	-0,382154	0,00141300

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2 (MÉTODO COMPARATIVO - INFERÊNCIA ESTATÍSTICA)

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

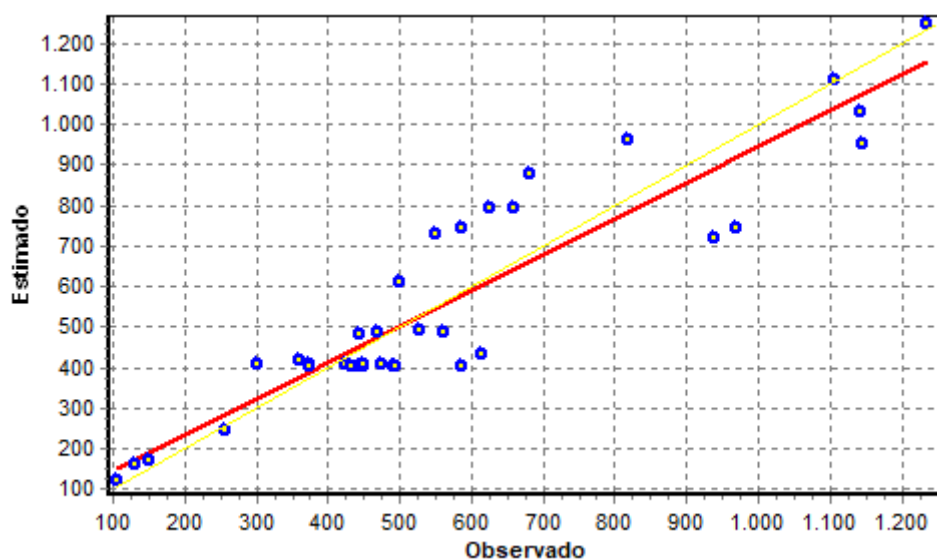
Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	16
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				II

GRAU DE PRECISÃO - NBR 14653-2 (MÉTODO COMPARATIVO)

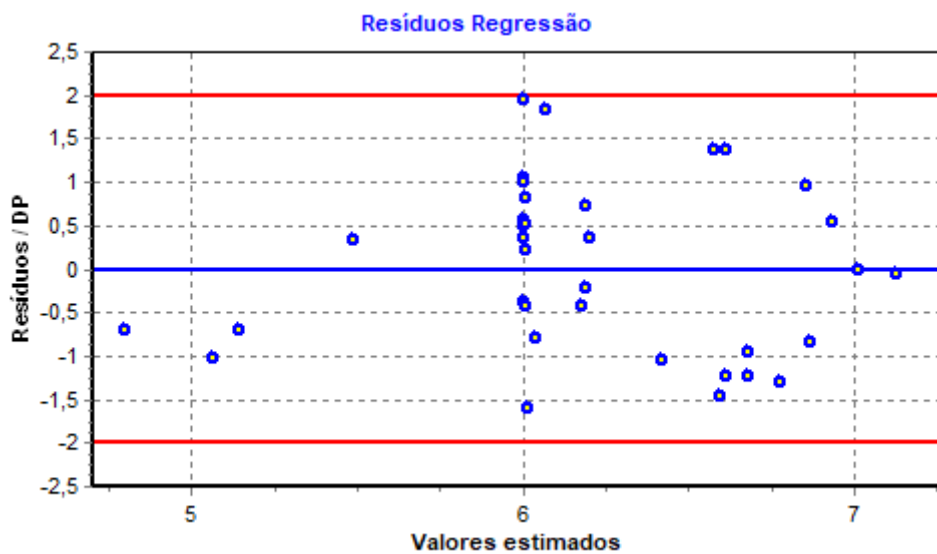
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %
Grau de Precisão do Laudo			III

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

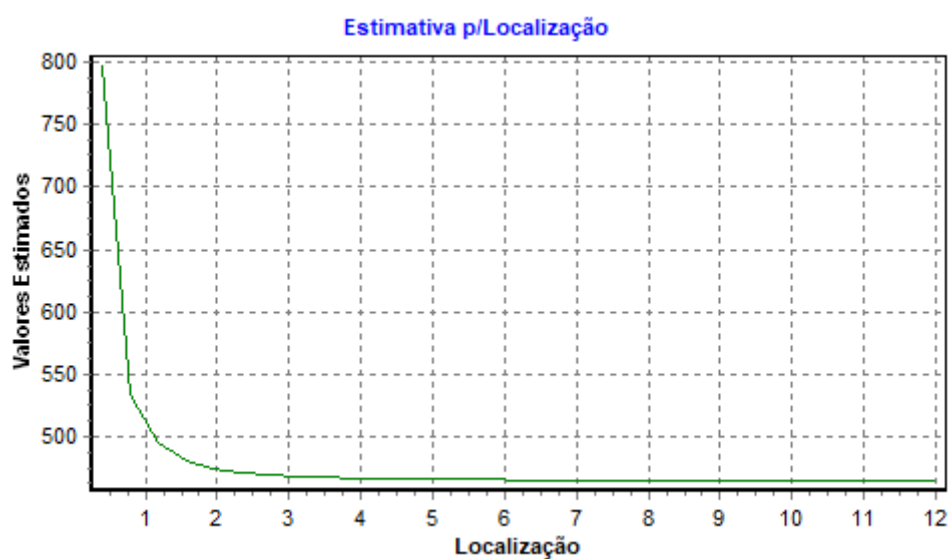
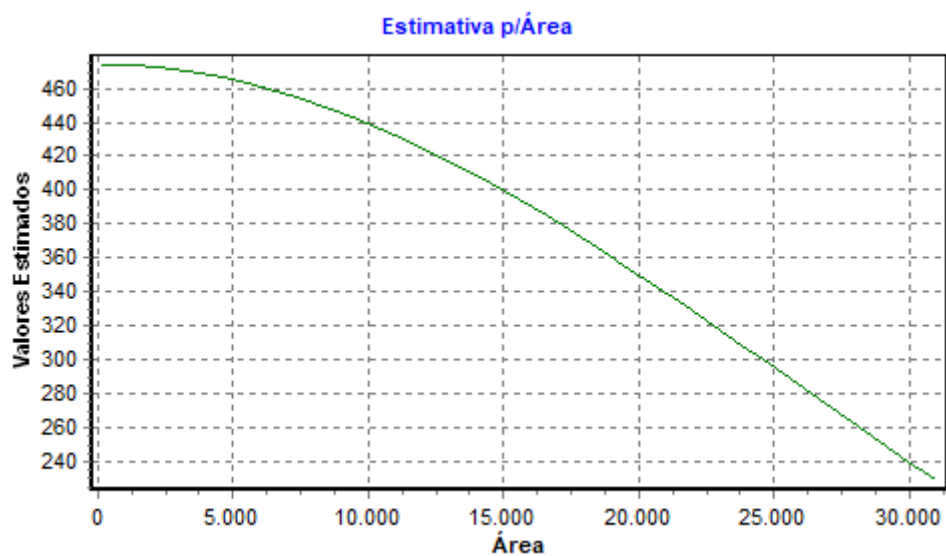
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

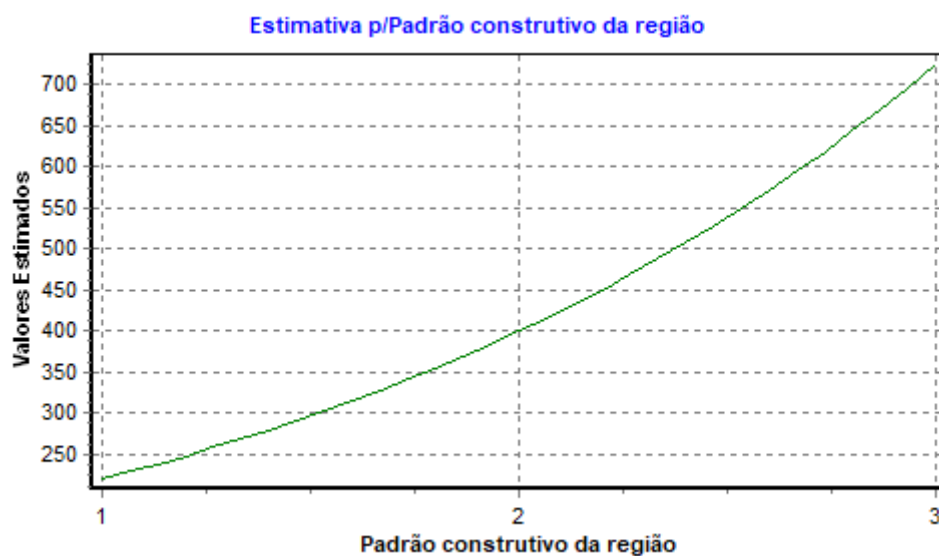


Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Código do imóvel	Informante	Contato informante
1		R. José Roberto de Oliveira, Sn - Jardim Miraflores - Mirassol - SP	13082	COMPACTO IMOBILIÁRIA	(17) 3234-7177
2		R. Jaime Romero Serrano, Sn - Jardim Miraflores I, Mirassol - SP	1486	Delta Imóveis	(17) 98154-1920
3	*	R. José Roberto de Oliveira, Sn - Jardim Miraflores I, Mirassol - SP	TE0453-MBW	Imobiliaria Magnum	4009-5800
4	*	Residencial Mais Parque Mirassol, Mirassol - SP	V24826	Locabens Imóveis	(17) 4009-9000
5		Rua Francisco Jodas Neto - Residencial Mais Parque Mirassol, Mirassol - SP	TE1582	FIT PRIME EMPREENDIMENTOS	(17) 3213-2295
6		Rua Abílio Bergantini - Loteamento Residencial Regissol, Mirassol - SP	TE1539	Fit Negócios Imobiliários	(17) 3224-5959
7		Jardim Girassol, Mirassol - SP	TE0251	VILLAGGIO IMOVEIS	(17) 98112-8884
8		Parque Residencial Celina Dalul, Mirassol - SP	1036	MARCEL CASSUCI BROKER	(17) 98149-1000
9	*	Residencial Mais Parque Mirassol, Mirassol - SP	983	MARCEL CASSUCI BROKER	(17) 98149-1000
10		Rua Frederico Secches, 333 - Residencial Mais Parque Mirassol, Mirassol - SP	TE2258	FIT PRIME EMPREENDIMENTOS	(17) 3213-2295
11	*	Residencial Parque dos Ipês II, Mirassol - SP	TE0478_L OCC	Locall Moveis	(17) 3355-1090
12		Rua dos Jasmins - Loteamento Vale do Sol, Mirassol - SP	TE1857	FIT PRIME EMPREENDIMENTOS	(17) 3213-2295
13		Rua Laudicéa Zanin - Residencial Mais Parque Mirassol, Mirassol - SP	TE1581	FIT PRIME EMPREENDIMENTOS	(17) 3213-2295
14	*	Rua Genival Ribeiro Santos - Residencial Parque dos Ipês I, Mirassol - SP	TE2800	JALES IMOVEIS RP	(17) 3223-1449
15	*	Rua Maria de Lourdes Novaes Carvalho - Miravista Residencial, Mirassol - SP	TE1149	Beatriz Penha	(17) 3355-1055
16	*	Residencial Parque dos Ipês II, Mirassol - SP	1081	MARCEL CASSUCI BROKER	(17) 98149-1000
17		Avenida José Ricci - Miravista Residencial, Mirassol - SP	TE1536	Fit Negócios Imobiliários	(17) 3224-5959
18	*	Residencial Mais Parque Mirassol, Mirassol - SP	1026	MARCEL CASSUCI BROKER	(17) 98149-1000
19		Rua dos Jasmins - Loteamento Vale do Sol, Mirassol - SP	TE1857	FIT PRIME EMPREENDIMENTOS	(17) 3213-2295
20		Rua Carlos Alberto de Moura, SN - Miravista Residencial, Mirassol - SP	501	Bruno Airoso da conceição	(17) 98208-2446
21		Avenida José Ricci - Residencial Mais Parque Mirassol, Mirassol - SP	TE2742	JALES IMOVEIS RP	(17) 3223-1449
22		Loteamento Residencial Regissol, Mirassol - SP	TE0243	Imobiliária Multi Imóveis	(17) 3121-6055
23	*	Rua Pedro Mendes de Souza - Residencial Parque dos Ipês I, Mirassol - SP	TE0103	Beatriz Penha	(17) 3355-1055
24	*	Residencial Mais Parque Mirassol, Mirassol - SP	V19935	COMPACTO	(17) 3234-7177

		Mirassol - SP		IMOBILIÁRIA	
25		Rua São Sebastião, Sn - Centro, Mirassol - SP	854	MARCEL CASSUCI BROKER	(17) 98149-1000
26		Rua Rui Barbosa, sn - Centro, Mirassol - SP	V28914	Imobiliária Redentora	(17) 2139-1000
27		Tv. Alcides B De Lima - Centro, Mirassol - SP	TM126E	OSMAR CORRETOR DE IMÓVEIS	(17) 3242-5288
28		oteamento Industrial Alto Mirassol, Mirassol	TE0397	VILLAGGIO IMOVEIS	(17) 98185-8300
29		São, Sebastião, Santa Cruz, Mirassol - Sp	3B1BFH	OSMAR CORRETOR DE IMÓVEIS	(17) 3242-5288
30		São, Sebastião, Santa Cruz, Mirassol - Sp	144997	OSMAR CORRETOR DE IMÓVEIS	(17) 3242-5288
31		Residencial Mais Parque Mirassol, Mirassol	7067	Arcádia Soluções Imobiliárias	(17) 3201-1650
32		Residencial Moreira e Guimarães, Mirassol - Sp	FZRGAL	NF Negócios Imobiliários e Jurídicos	(17) 99166-4089
33		Jardim Renascença, Mirassol - Sp	EP7MZ1	OSMAR CORRETOR DE IMÓVEIS	(17) 3242-5288
34		Residencial Haroldo Magalhaes, Mirassol - SP	367	MARCEL CASSUCI BROKER	(17) 98149-1000
35		Avenida Engenheiro Newton Flavio Silva Pinto, 150 - Sypriano Jose Moreira, Mirassol - SP	TR5425	Marcelo Vaz imoveis	(17) 99256-3760
36	*	Rodovia Euclides da Cunha - Zona Rural, Mirassol - SP	AR0186	GURUPI EMPREENDIMENTOS	(17) 3214-7000
37	*	Residencial Jardim das Acacias, Mirassol - SP	V20060	COMPACTO IMOBILIÁRIA	(17) 3234-7177
38		Rodovia Antonio Vissotto, KM 9.4 - Perimetro Urbano, Mirassol - SP	2-3099372	Mo Negócios Imobiliários	(17) 99268-4070
39		Marginal da Rodovia Euclides da Cunha - Perimetro Urbano, Mirassol - SP	520	MARCEL CASSUCI BROKER	(17) 98149-1000
40		Avenida Coronel Victor Candido de Souza, 2626 - Loteamento Jardim Marilu, Mirassol - SP	TE0003	RENASCER E JALES IMÓVEIS JK	(17) 3201-2080
41		Avenida Marginal Íris Bazzetti - Chácaras Bela Vista, Mirassol - SP	AR0054	Fit Negócios Imobiliários	(17) 3224-5959
42		Rodovia Washington Luiz, Frente ao Jardim das Acacias	V22620	Locabens Imóveis	(17) 4009-9000
43	*	Rodovia Washington Luís, lado do Clube Monte Libano	V21166	Locabens Imóveis	(17) 4009-9000
44		Avenida Engenheiro Newton Flavio Silva Pinto - Vila Moreira, Mirassol - SP	AR0068	Locall Moveis	(17) 3355-1090
45	*	Residencial Jardim das Acacias, Mirassol - SP	6939	Arcádia Soluções Imobiliárias	(17) 3201-1650
46		Av. Nilo Pandolphi, Sn - Distrito Industrial, Mirassol - SP	TE0124	Villaggio Imoveis	(17) 3203-0000
47		Avenida Eliezer Magalhães - Mirassol, SP	area1	Will E Neto Imóveis	(17) 99275-9355
48		R. São Sebastião, sn - Centro, SP	7081	Arcádia Soluções Imobiliárias	(17) 3201-1650
49		R. Fernando Costa, 557-447 - Centro, Mirassol - SP	37188	MIRASSOL IMÓVEIS	(17) 99129-2182
50		Rodovia Washington Luiz, Lado do Jardim das Acacias	AR00040	Imobiliária Renascer	(17) 2139-0084

51		Residencial Quinta Sao Judas Tadeu, Mirassol - SP	1105	MARCEL CASSUCI BROKER	(17) 98149-1000
52		Rua Genival Ribeiro Santos - Residencial Parque dos Ipes I, Mirassol - SP	TE2800	JALES IMOVEIS RP	(17) 3223-1449

ID	Desabilitado	URL Amostra	Data coleta
1		https://www.compactoimoveis.com.br/comprar/Mirassol/Terreno/Padrao/Miraflores-I/13082	27/02/2025
2		https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-miraflores-i-bairros-mirassol-200m2-venda-RS90000-id-2775146734/	27/02/2025
3	*	https://www.imobiliariamagnum.com.br/imovel/terreno-mirassol-210-m/TE0453-MBW	27/02/2025
4	*	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-mais-parque-mirassol-bairros-mirassol-200m2-venda-RS105000-id-2759788556/	27/02/2025
5		https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-mais-parque-mirassol-bairros-mirassol-185m2-venda-RS80000-id-2780448003/	27/02/2025
6		https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-loteamento-residencial-regissol-bairros-mirassol-200m2-venda-RS95000-id-2754787047/	27/02/2025
7		https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-girassol-bairros-mirassol-160m2-venda-RS60000-id-2571757095/	27/02/2025
8		https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-residencial-celina-dalul-bairros-mirassol-306m2-venda-RS130000-id-2775649603/	27/02/2025
9	*	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-mais-parque-mirassol-bairros-mirassol-235m2-venda-RS120000-id-2765746018/	27/02/2025
10		https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-mais-parque-mirassol-bairros-mirassol-190m2-venda-RS89000-id-2780452930/	27/02/2025
11	*	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-parque-dos-ipes-ii-bairros-mirassol-10m2-venda-RS90000-id-2777716588/	27/02/2025
12		https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-loteamento-vale-do-sol-bairros-mirassol-200m2-venda-RS75000-id-2780449584/	27/02/2025
13		https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-mais-parque-mirassol-bairros-mirassol-189m2-venda-RS85000-id-2780452149/	27/02/2025
14	*	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-parque-dos-ipes-i-bairros-mirassol-200m2-venda-RS75000-id-2715016361/	27/02/2025
15	*	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-miravista-residencial-bairros-mirassol-200m2-venda-RS120000-id-2764911657/	27/02/2025
16	*	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-parque-dos-ipes-ii-bairros-mirassol-200m2-venda-RS69000-id-2780243576/	27/02/2025
17		https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-miravista-residencial-bairros-mirassol-213m2-venda-RS125000-id-2754789229/	27/02/2025
18	*	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-mais-parque-mirassol-bairros-mirassol-231m2-venda-RS120000-id-2773981819/	27/02/2025
19		https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-loteamento-vale-do-sol-bairros-mirassol-200m2-venda-RS75000-id-2780449584/	27/02/2025
20		https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-miravista-residencial-bairros-mirassol-200m2-venda-RS99000-id-2775190250/	27/02/2025
21		https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-mais-parque-mirassol-bairros-mirassol-203m2-venda-RS90000-id-2711687310/	27/02/2025
22		https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-loteamento-residencial-regissol-bairros-mirassol-200m2-venda-RS95000-id-2732285540/	27/02/2025
23	*	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-parque-dos-	27/02/2025

		ipes-i-bairros-mirassol-200m2-venda-RS80000-id-2701437777/	
24	*	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-mais-parque-mirassol-bairros-mirassol-200m2-venda-RS110000-id-2644827459/	27/02/2025
25		https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-mirassol-400m2-venda-RS250000-id-2740482924/	27/02/2025
26		https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-mirassol-500m2-venda-RS330000-id-2723313356/	27/02/2025
27		https://diarioimoveis.com.br/imoveis/terreno-lote-condominio-a-venda-293m.1724786753393	27/02/2025
28		https://diarioimoveis.com.br/imoveis/terreno-lote-condominio-a-venda-200m.1739586896148	27/02/2025
29		https://diarioimoveis.com.br/imoveis/terreno-lote-condominio-a-venda-179m.1733421039934	27/02/2025
30		https://diarioimoveis.com.br/imoveis/e3000477-ab33-40af-9d85-b068f0134560	27/02/2025
31		https://diarioimoveis.com.br/imoveis/terreno-lote-condominio-a-venda-678m.1692972296890	27/02/2025
32		https://diarioimoveis.com.br/imoveis/terreno-lote-condominio-a-venda-306m.1736337045044	27/02/2025
33		https://diarioimoveis.com.br/imoveis/terreno-lote-condominio-a-venda-390m.1721846038317	27/02/2025
34		https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-haroldo-magalhaes-bairros-mirassol-1472m2-venda-RS379000-id-2693740276/	24/02/2025
35		https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sypriano-jose-moreira-bairros-mirassol-21500m2-venda-RS2795000-id-2739563055/	24/02/2025
36	*	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-zona-rural-bairros-mirassol-20000m2-venda-RS1700000-id-2566204476/	24/02/2025
37	*	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-jardim-das-acacias-bairros-mirassol-5000m2-venda-RS1200000-id-2647811778/	24/02/2025
38		https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-perimetro-urbano-bairros-mirassol-28400m2-venda-RS3000000-id-2732163935/	24/02/2025
39		https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-perimetro-urbano-bairros-mirassol-3670m2-venda-RS2499000-id-2693740676/	24/02/2025
40		https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-mirassol-4750m2-venda-RS4500000-id-2769871021/	24/02/2025
41		https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chacaras-bela-vista-bairros-mirassol-22000m2-venda-RS11000000-id-2754789497/	24/02/2025
42		https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/terrenos/area-comercial-venda-mirassol-sp-1358215529?lis=listing_1100	24/02/2025
43	*	https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/terrenos/area-em-beira-de-rodovia-na-regiao-de-rio-preto-sp-1358123340?lis=listing_1100	24/02/2025
44		https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-moreira-bairros-mirassol-18883m2-venda-RS2832467-id-2652464537/	24/02/2025
45	*	https://diarioimoveis.com.br/imoveis/terreno-lote-condominio-a-venda-5000m.1692972304677	24/02/2025
46		https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/terrenos/terreno-a-venda-4743-m-por-r-2-100-000-00-alphaville-mirassol-sp-1349927864?lis=listing_1100	24/02/2025
47		https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/terrenos/area-comercial-a-venda-na-avenida-principal-da-cidade-1340868951?lis=listing_1100	24/02/2025
48		https://diarioimoveis.com.br/imoveis/terreno-lote-condominio-a-venda-3361m.1692972295270	24/02/2025
49		https://diarioimoveis.com.br/imoveis/terreno-lote-condominio-a-venda-	24/02/2025



		1376m.1715738667013	
50		https://diarioimoveis.com.br/imoveis/terreno-lote-condominio-a-venda-30979m.1719976514879	24/02/2025
51		https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-quinta-sao-judas-tadeu-bairros-mirassol-200m2-venda-RS60000-id-2788318793/	18/04/2025
52		https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-parque-dos-ipes-i-bairros-mirassol-200m2-venda-RS75000-id-2715016361/	18/04/2025

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Valor total	Área	Localização	Topografia	Limpeza	Esquina	Murado
1		120.000,00	228,00	2,80	3	2	2	1
2		90.000,00	200,00	2,80	3	2	1	1
3	*	70.000,00	210,00	2,80	3	2	1	1
4	*	105.000,00	200,00	5,80	3	2	1	1
5		80.000,00	185,00	5,70	3	2	1	1
6		95.000,00	200,00	3,20	3	2	1	1
7		60.000,00	160,00	5,00	3	2	1	1
8		130.000,00	306,00	2,70	3	2	1	1
9	*	120.000,00	235,00	2,70	3	2	1	1
10		89.000,00	190,00	6,00	3	2	2	1
11	*	90.000,00	215,00	5,20	3	2	1	1
12		75.000,00	200,00	2,60	3	2	1	1
13		85.000,00	189,00	5,60	3	2	1	1
14	*	75.000,00	200,00	5,20	3	2	1	1
15	*	120.000,00	200,00	5,50	3	2	1	2
16	*	69.000,00	200,00	5,20	3	2	1	1
17		125.000,00	213,00	5,20	3	2	1	1
18	*	120.000,00	231,00	5,80	3	2	1	1
19		75.000,00	200,00	2,60	3	2	1	2
20		99.000,00	200,00	5,50	3	2	1	1
21		90.000,00	203,00	5,80	3	2	1	1
22		95.000,00	200,00	3,10	3	2	1	1
23	*	80.000,00	200,00	5,20	3	2	1	1
24	*	110.000,00	200,00	5,80	3	2	1	1
25		250.000,00	400,00	1,00	3	1	1	2
26		330.000,00	500,00	1,00	3	2	1	2
27		240.000,00	293,00	1,00	3	2	2	1
28		110.000,00	200,00	5,90	3	2	1	1
29		105.000,00	179,00	2,00	3	2	1	1
30		800.000,00	700,00	0,50	3	2	1	1
31		380.000,00	678,00	5,80	3	2	2	1
32		150.000,00	306,00	3,90	3	2	1	1
33		140.000,00	390,00	1,50	3	2	1	1
34		379.000,00	1.472,00	1,00	3	2	1	1
35		2.795.000,00	21.500,00	2,90	3	2	1	1
36	*	1.700.000,00	20.000,00	6,00	3	2	1	1
37	*	1.200.000,00	5.000,00	4,40	3	2	1	1
38		3.000.000,00	28.400,00	6,30	3	2	1	1



39		2.499.000,00	3.670,00	4,30	3	2	2	1
40		4.600.000,00	4.750,00	1,50	3	2	1	1
41		11.000.000,00	22.000,00	12,00	3	2	2	1
42		4.500.000,00	4.797,30	4,60	3	1	1	1
43	*	11.200.000,00	5.321,00	7,70	3	2	1	1
44		2.832.467,00	18.883,00	2,90	3	2	1	1
45	*	1.000.000,00	5.000,00	4,70	3	2	1	1
46		2.100.000,00	4.743,00	4,80	3	2	2	1
47		4.600.000,00	4.020,00	1,00	3	1	2	2
48		3.720.000,00	3.361,00	0,60	3	1	2	2
49		1.700.000,00	1.376,00	0,40	3	2	1	2
50		19.000.000,00	30.979,92	3,00	3	2	2	1
51		60.000,00	200,00	2,50	3	2	1	1
52		75.000,00	200,00	5,00	3	2	1	1

ID	Desabilitado	Condomínio	Chácara	Padrão construtivo da região	Valor unitário
1		1	2	2	526,32
2		1	2	2	450,00
3	*	1	2	2	333,33
4	*	1	2	2	525,00
5		1	2	2	432,43
6		1	2	2	475,00
7		1	2	2	375,00
8		1	2	2	424,84
9	*	1	2	2	510,64
10		1	2	2	468,42
11	*	1	2	2	418,60
12		1	2	2	375,00
13		1	2	2	449,74
14	*	1	2	2	375,00
15	*	1	2	2	600,00
16	*	1	2	2	345,00
17		1	2	2	586,85
18	*	1	2	2	519,48
19		1	2	2	375,00
20		1	2	2	495,00
21		1	2	2	443,35
22		1	2	2	475,00
23	*	1	2	2	400,00
24	*	1	2	2	550,00
25		1	2	3	625,00
26		1	2	3	660,00
27		1	2	3	819,11
28		1	2	3	550,00
29		1	2	3	586,59
30		1	0	3	1.142,86
31		1	2	2	560,47
32		1	2	2	490,20



33		1	2	2	358,97
34		1	2	1	257,47
35		1	2	1	130,00
36	*	1	2	1	85,00
37	*	1	2	2	240,00
38		1	2	1	105,63
39		1	2	3	680,93
40		1	2	3	968,42
41		1	2	3	500,00
42		1	2	3	938,03
43	*	1	2	3	2.104,87
44		1	2	1	150,00
45	*	1	2	2	200,00
46		1	2	2	442,76
47		1	2	3	1.144,28
48		1	2	3	1.106,81
49		1	2	3	1.235,47
50		1	2	3	613,30
51		1	2	2	300,00
52		1	2	2	375,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	370,34	384,39	391,61	5,13%	
Valor Médio	390,35	405,16	412,77	-	III
Valor Máximo	411,44	427,05	435,07	5,40%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Endereço	Rua Lino Leva, Sn, Loteamento Residencial Regissol - Mirassol - SP	-
Código do imóvel	NA	-
Informante	NA	-
Contato informante	NA	-
URL Amostra	NA	-
Data coleta	17/04/2025	-
Área	200,00	Não
Localização	3,50	Não
Esquina	1,00	Não
Padrão construtivo da região	2,00	Não

ANEXO III – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Operador Nacional
do Sistema de Registro

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Mirassol - S.P.

Oficial

Bel. Sebastião Wilson de Pontes

Mirassol, 07 de Maio de 1997.

MATRÍCULA

24686

FICHA

001

CNM: 119891.2.0024686-32

IMÓVEL:- Lote nº 03; da quadra nº33 ; do loteamento denominado Residencial Regissol, situado no perímetro = urbano desta cidade, município e comarca de Mirassol-SP., que mede dez (10,00) metros de frente para a Rua= Projetada 46, igual dimensão nos fundos, por vinte (20,00) metros da frente aos fundos em ambos os lados, = encerrando uma área de 200,00 metros quadrados, confrontando-se pelo lado direito visto de frente com o lote nº 04; do outro lado com o lote nº 02; e pelos fundos com terras de Antonio Pereira, cadastrado na Pre= feita Municipal sob nº 14.12.02.0279.01.000 ; **PROPRIETÁRIOS:-** CHRISTOVÃO MODENA DE FRANÇA BUENO, enge= nheiro, Rg.nº 2.993.939-SSP-SP., e sua mulher d. MARIA REGINA LOIS BUENO, socióloga, Rg.nº 3.503.025-SSP-SP casados sob o regime da comunhão de bens antes da lei 6.515/77, brasileiros, CPF. em conjunto nº 186.188. 048-00, residentes e domiciliados na Rua Minas Gerais nº 69, Aptº 91, em São José do Rio Preto-SP., REGIS= TROS ANTERIORES:- Registro nº002, da matrícula nº21.899, de 19.06.1996, e, registro de loteamento sob nº003 da referida matrícula nº 21.899, de 07.05.1997, deste serviço registral. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. O Escrevente Autorizado, (Gilberto Singolani). O Oficial D.S.E. R\$ 1,79. Protocolo nº 50.636.

R.001/24.686. Conforme escritura pública de Garantia Hipotecária, lavrada nas notas do tabelionato do dis= trito de Ruilândia-SP., em 06 de Novembro de 1996, no Livro nº13, fls. 182/192, que fica arquivada em micro filme neste serviço registral, os proprietários CHRISTOVÃO MODENA DE FRANÇA BUENO e sua mulher d. MARIA REGINA LOIS BUENO (ambos já acima qualificados), DERAM EM PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA, à favor da PRE FEITURA MUNICIPAL DE MIRASSOL, Pessoa Jurídica de Direito Público Interno, inscrita no CGC/MF. nº46.612.032 0001-49, com endereço na Praça Dr. Anísio José Moreira nº22-90, centro, nesta cidade de Mirassol-SP., devi= damente representada na forma da Lei, o imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de R\$2.936.134,15 = (dois milhões, novecentos e trinta e seis mil, cento e trinta e quatro reais e quinze centavos), inclusive= outros imóveis, para garantia da execução de obras de infra-estrutura no parcelamento do solo, sob forma do loteamento denominado "RESIDENCIAL REGISSOL". O prazo para a execução das obras é de dois (2) anos, a par= tir de 06-11-96, conforme cronograma físico-financeiro aprovado pelas partes, que fica fazendo parte inte= grante da escritura. Assim, os outorgantes reconhecem e se confessam devedores da importância acima referi= da, obrigando-se a resgatá-la no prazo fixado com a execução das obras; que o não cumprimento da presente = obrigação até a data estabelecida, sujeitarão os outorgantes devedores a cobrança executiva da mesma, inde= pendentemente de notificação judicial ou extrajudicial, acrescida da pena convencional de 10% (dez por cen= to), sem prejuízo dos juros moratórios legais. Condições:- Além dessas, as demais constantes do título, que fica fazendo parte integrante deste registro, para todos os fins de direito. Nada mais. O referido é verda= de e dou fé. Mirassol, 07 de Maio de 1997. O Escrevente Autorizado, (Gilberto Singolani). O -- Oficial D.S.E. R\$257,24. Protocolizado sob nº50.636. GS

AV.002/24.686. Procede-se à presente averbação, para ficar constando que, o prazo de execução das obras de= infra-estrutura, é de dois (2) anos contados a partir da data do registro do loteamento, ou seja, no dia 07 de maio de 1997, e não como constou no R.001, conforme comprova a escritura pública de re=ratificação la= vrada nas notas do Tabelionato do distrito de Ruilândia-SP., aos 07 de janeiro de 1998, no Livro nº15, fls 164, que fica arquivada em microfilme.- Nada mais. O referido é verdade e dou fé.- Mirassol-SP., 21 de Ja= neiro de 1998.- O Escrevente Autorizado, (Gilberto Singolani).- O Oficial D.S.E. R\$3,80.- - Protocolizado sob nº53.204. GS.

SOLICITADO POR: PREFEITURA MIRASSOL-SP - CPF/CNPJ: ***.120.320-** DATA: 27/03/2025 08:53:38 - VALOR: R\$ 13,67



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA	FICHA
24.686	001
	VERSO

CNM: 119891.2.0024686-32

Av.003/24.686. Procede-se a presente averbação, para ficar constando que, o prazo para execução das obras de infra-estrutura referido na hipoteca registrada sob nº001 e Av.002, desta matrícula, foi prorrogado até o dia 31 de dezembro de 1999, conforme escritura pública, lavrada nas notas do Tabelionato do distrito de Ruilândia-SP., em 20 de abril de 1999, no Livro nº018, pág. 315/316, que fica arquivada em microfilme. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol, 30 de abril de 1999. O Oficial Substituto, D.S.E. R\$3,86. Protocolizado sob nº56.650. GS

AV.004/24.686. Procede-se a presente, para ficar constando que o prazo para execução das obras de infra-estrutura e vencimento da hipoteca registrada sob nº.001 e Avs. 002 e 003 desta matrícula, FOI PRORROGADO até o dia 30/06/2000, conforme comprova a escritura pública, lavrada nas notas do Tabelionato do distrito de Ruilândia-SP., aos 06/01/2000, no livro nº.20, páginas 176/177, que fica arquivada em microfilme. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol-SP., 04 de fevereiro de 2000. O Oficial Substituto, D.S.E. R\$9,27 - Protocolizado sob nº.59.204.

Av.005/24.686. Procede-se a presente averbação, para ficar constando que, a proprietária do imóvel objeto desta matrícula, MARIA REGINA LOIS BUENO, acha-se inscrita individualmente no CTC nº202.662.678/21, conforme comprovam a cópia autenticada do CTC, arquivada junto ao protocolo de nº61.674, deste cartório, e requerimento inserido na escritura pública referida no R.906, que fica arquivado em microfilme. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol, 19 de novembro de 2003. O Escrevente Autorizado, (Gilberto Singolani). O Oficial Substituto, D.S.E. R\$7,18. Protocolizado sob nº71.633. GS

R.006/24.686. Conforme escritura pública de Doação em Pagamento, lavrada nas notas do Tabelionato do distrito de Engenheiro Schmidt-SP., aos 04 de novembro de 2003, no Livro nº617, página 018, que fica arquivada em microfilme, os proprietários CHRISTOVAS MORENA DE FRANÇA BUENO e sua mulher MARIA REGINA LOIS BUENO (já qualificados), DERAM EM PAGAMENTO ao MUNICÍPIO DE MIRASSOL, com sede na Praça Anísio José Moreira sob nº = 2.290, centro, em Mirassol-SP., inscrito no CNPJ/ME nº46.612.032/0001-49, representado por seu Prefeito = cidadão José Carlos Palchetti, RG. 6.702.962-ESP-SP., e CPF. 014.582.208/77, brasileiro, casado, médico, = residente e domiciliado na rua Siguel Almeida Costa nº20-80, Jardim Renascença, em Mirassol-SP., autoriza do pela Lei Municipal nº2.625, de 27 de maio de 2003, o imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de R\$16.000,00 (dezesesseis mil reais). O valor venal do imóvel para o presente exercício é de R\$4.760,00. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol, 19 de novembro de 2003. O Escrevente Autorizado, (Gilberto Singolani). O Oficial Substituto, D.S.E. R\$432,47. Protocolizado sob nº71.633. GS

SOLICITADO POR: PREFEITURA MIRASSOL-SP - CPF/CNPJ: ***.120.320-** DATA: 27/03/2025 08:53:38 - VALOR: R\$ 13,67