

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



MATRÍCULA Nº 27.230 – Serviço de Registro de Imóveis - Mirassol - SP

R. Antônio Pereira Dias, Sn, Lote 09, Quadra 28
Jardim Alvorada - 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)	476,07
-----------------------------	--------

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\$ 220.000,00 (duzentos e vinte 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>	<i>6</i>
6.3.2	<i>Fatores desvalorizantes na região</i>	<i>6</i>
6.4	Caracterização física do terreno.....	7
6.4.1	<i>Características do terreno.....</i>	<i>7</i>
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>	<i>9</i>
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.....	16
	ANEXO III – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL	32

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 urbano não edificado, conforme descrito no quadro abaixo.

Endereço:	R. Antônio Pereira Dias, Sn, Lote 09, Quadra 28 - Jardim Alvorada - Mirassol / SP. CEP: 15137-126.		
Área Total (m²)	Matrícula	Cartório	Proprietário
476,07	27.230	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 23 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 27.230 – Serviço de Registro de Imóveis - Mirassol / SP.

6.1 Situação



COORDENADAS: -20.817101422043006, -49.49112659864971

Conforme a matrícula o imóvel possui as seguintes medidas e confrontações: terreno designado como lote 09, da quadra 28, do loteamento denominado "JARDIM ALVORADA", no perímetro urbano desta cidade, distrito, município e comarca de Mirassol-SP., que mede 18,30 ms. de frente para a Rua 05; 11,30 ms. em curva, com raio de 9,00 ms. na confluência da Rua 05 com a Rua 25; 24,80 ms. pelo lado direito visto de frente, dividindo com o lote 08; 1,00 metro mais 14,13 ms. em curva, com raio de 9,00 ms. faceando a Rua 25, e, 15,00 ms. nos fundos dividindo com a Rua 06, encerrando com a área de 476,07 m². CADASTRO MUNICIPAL Nº 14.43.90.0076.01.000.

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 Jardim Alvorada, a aproximadamente 2,5 quilômetros do polo comercial da cidade. Os acessos são pela R. Fernando Costa, R. Rui Barbosa, Av. Fernando Antônio Vendramini, e R. Vinte e Seis.

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 2,5 quilômetros da Prefeitura Municipal. As vias do entorno são: R. Nemer Pala, R. Osvaldo de Nadai, R. Frei Clemente Gassi, e R. Antônio Pereira Dias. 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 = $(+4,002644864 - 4,886367377E-09 * \text{Área}^2 + 3,742360288 / \text{Localização} + 1,854741654 * \text{Esquina} + 6,497949843 * \text{Padrão construtivo da região}) / \frac{1}{2}$

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
476,07	2,50	2	2

- Amplitudes e intervalo de valores admissíveis:

	Mínimo	Calculado	Máximo
VALOR UNITÁRIO	R\$ 440,88	R\$ 493,01	R\$ 548,06
VALOR TOTAL	R\$ 209.889,50	R\$ 234.708,03	R\$ 260.913,08
AMPLITUDE (%)	10,57	-	11,16
Amplitude: 21,73%			

- Campo de arbítrio:

	Mínimo arbítrio	Calculado	Máximo arbítrio
VALOR UNITÁRIO	R\$ 440,88	R\$ 493,01	R\$ 548,06
VALOR TOTAL	R\$ 209.889,50	R\$ 234.708,03	R\$ 260.913,08
AMPLITUDE	10,57	-	11,16

9.4 Resultado da avaliação e data de referência

Pela ausência da variável limpeza e 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 **6,00%** (seis 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\$)
476,07	R\$ 493,01	6,00%	R\$ 463,43	R\$ 220.625,12

Conclui-se, portanto, que o terreno analisado, na data de **27 de abril de 2025**, está avaliado, já em números redondos (não superior a 1%), a um valor de mercado de:

R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte 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 assemelhados 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 21,73%, 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, 27 de abril de 2025.

RENAN SILVA
SA:3166498486
0

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 11:32:08-03'00"
Foxit PDF Reader Versão: 2025.1.0

LIGIA MARIA RANGEL
NARCISO:3149835682
6

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 11:33:19-03'00"
Foxit PDF Reader Versão: 2025.1.0

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

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

ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



Data	23/04/2025
Legenda	Vistas frontais ao imóvel avaliando



Data	23/04/2025
Legenda	Vista do imóvel



Data	23/04/2025
Legenda	Vista da via e lateral direita do imóvel



Data	23/04/2025
Legenda	Vista da via e lateral esquerda do imóvel

ANEXO II – MEMÓRIAS DE CÁLCULOS

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Renan Silva Sá
Modelo:	SisDea - Terrenos
Data do modelo:	domingo, 27 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 m ² . 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

Fluxo da via	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1 - Baixo/Local/Moradores; 2 - Comercial/Médio/Alto	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	4.896,30
Localização	0,40	12,00	11,60	3,61
Esquina	1,00	2,00	1,00	1,26
Padrão construtivo da região	1,00	3,00	2,00	2,18
Valor unitário	85,00	1.235,47	1.150,47	522,54

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9391800 / 0,9371320
Coeficiente de determinação:	0,8820591
Fisher - Snedecor:	61,70
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	71%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	97%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	2,63%

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	1359,026	4	339,756	61,700
Não Explicada	181,717	33	5,507	
Total	1540,742	37		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):**

Valor unitário $\frac{1}{2}$ = +4,002644864 -4,886367377E-09 * Área² +3,742360288 / Localização +1,854741654 * Esquina +6,497949843 * Padrão construtivo da região

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área	x ²	-2,75	0,95
Localização	1/x	4,57	0,01
Esquina	x	1,89	6,72
Padrão construtivo da região	x	8,72	0,00
Valor unitário	y $\frac{1}{2}$	2,63	1,30

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área	x1	0,00	-0,20	0,14	-0,21	-0,36
Localização	x2	-0,20	0,00	0,02	0,44	0,64
Esquina	x3	0,14	0,02	0,00	0,39	0,36
Padrão construtivo da região	x4	-0,21	0,44	0,39	0,00	0,88
Valor unitário	y	-0,36	0,64	0,36	0,88	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área	x1	0,00	0,21	0,34	0,25	0,43
Localização	x2	0,21	0,00	0,31	0,33	0,62
Esquina	x3	0,34	0,31	0,00	0,03	0,31
Padrão construtivo da região	x4	0,25	0,33	0,03	0,00	0,84
Valor unitário	y	0,43	0,62	0,31	0,84	0,00



13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	22,94	22,04	0,90	3,9114%	0,382397	0,00629100
2	21,21	20,19	1,02	4,8251%	0,436185	0,00173100
5	20,79	19,51	1,29	6,1807%	0,547718	0,00346700
6	21,79	20,02	1,77	8,1301%	0,755097	0,00542600
7	19,36	19,60	-0,24	-1,2224%	-0,100876	0,00011300
8	20,61	20,24	0,37	1,8085%	0,158850	0,00022700
10	21,64	21,33	0,31	1,4390%	0,132717	0,00077300
12	19,36	20,29	-0,93	-4,7898%	-0,395270	0,00139100
13	21,21	19,52	1,69	7,9487%	0,718350	0,00593300
19	19,36	20,29	-0,93	-4,7898%	-0,395270	0,00139100
20	22,25	19,53	2,72	12,2034%	1,157022	0,01531000
21	21,06	19,50	1,56	7,3973%	0,663749	0,00511800
22	21,79	20,06	1,73	7,9570%	0,739021	0,00514000
26	25,69	29,09	-3,40	-13,2419%	-1,449715	0,05656400
27	28,62	30,95	-2,33	-8,1335%	-0,991995	0,03342700
29	24,22	27,22	-3,00	-12,3976%	-1,279567	0,05321800
30	33,81	32,83	0,97	2,8771%	0,414492	0,01584000
31	23,67	21,35	2,32	9,8133%	0,990039	0,04290800
32	22,14	19,81	2,33	10,5149%	0,992093	0,01004700
33	18,95	21,35	-2,40	-12,6722%	-1,023157	0,00982700
34	16,05	16,09	-0,04	-0,2570%	-0,017573	0,00002500
35	11,40	11,39	0,01	0,1287%	0,006252	0,00000200
36	9,22	11,02	-1,80	-19,5777%	-0,769184	0,02310500
37	15,49	19,58	-4,09	-26,3991%	-1,742828	0,03072200
38	10,28	9,01	1,27	12,3514%	0,540965	0,04485100
39	26,09	28,01	-1,92	-7,3419%	-0,816432	0,02622100
40	31,12	27,74	3,38	10,8728%	1,441892	0,05963300
41	22,36	25,15	-2,79	-12,4869%	-1,189871	0,10855800
42	30,63	26,05	4,57	14,9375%	1,949598	0,17497200
44	12,25	11,90	0,34	2,8085%	0,146579	0,00083900
45	14,14	19,53	-5,39	-38,0794%	-2,294905	0,05448800
46	21,04	21,38	-0,34	-1,5963%	-0,143143	0,00084800
47	33,83	30,87	2,96	8,7440%	1,260474	0,05310500
48	33,27	33,39	-0,12	-0,3586%	-0,050836	0,00020000
49	35,15	34,70	0,45	1,2841%	0,192349	0,00930400
50	24,76	23,76	1,00	4,0427%	0,426651	0,08787900
51	17,32	20,35	-3,03	-17,4910%	-1,291025	0,01468500
52	19,36	19,60	-0,24	-1,2220%	-0,100846	0,00011300

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

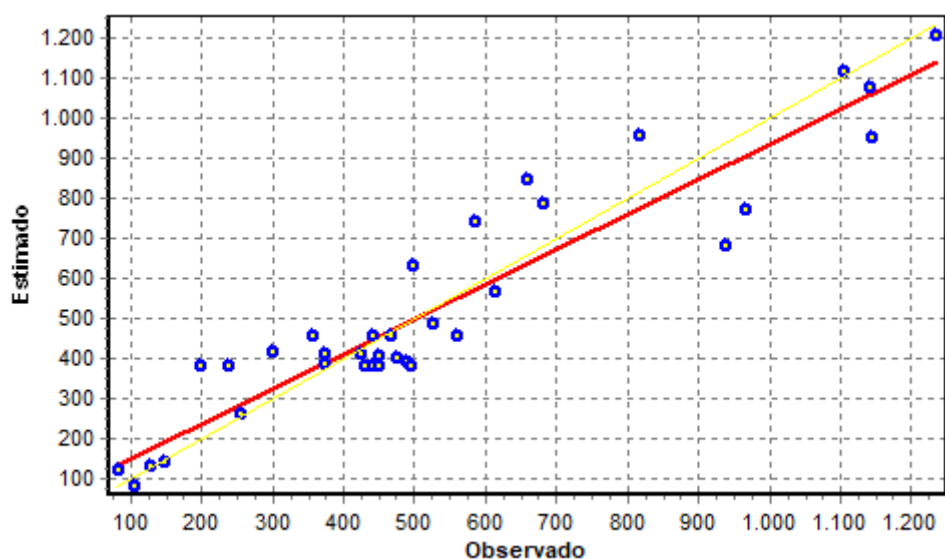
Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	16
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				II

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

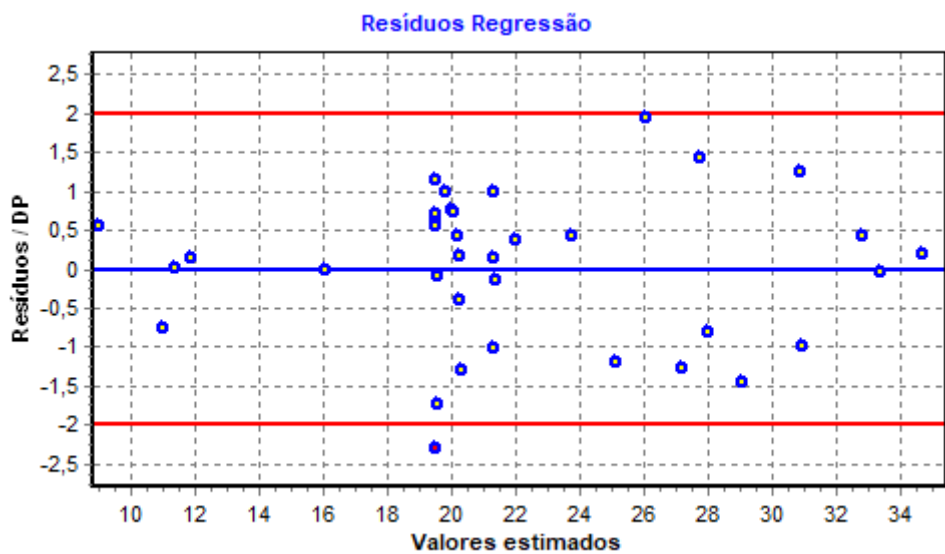
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %
Grau de Precisão do Laudo			III

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

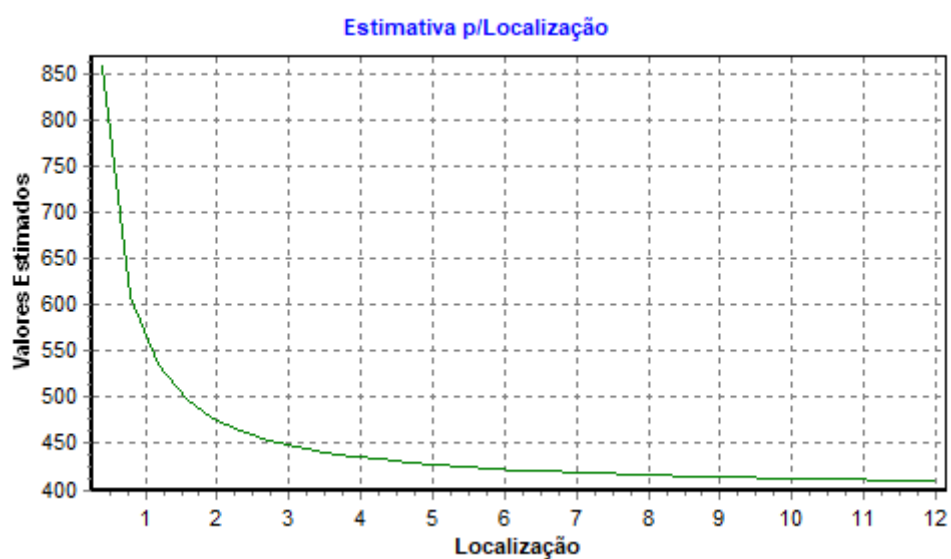
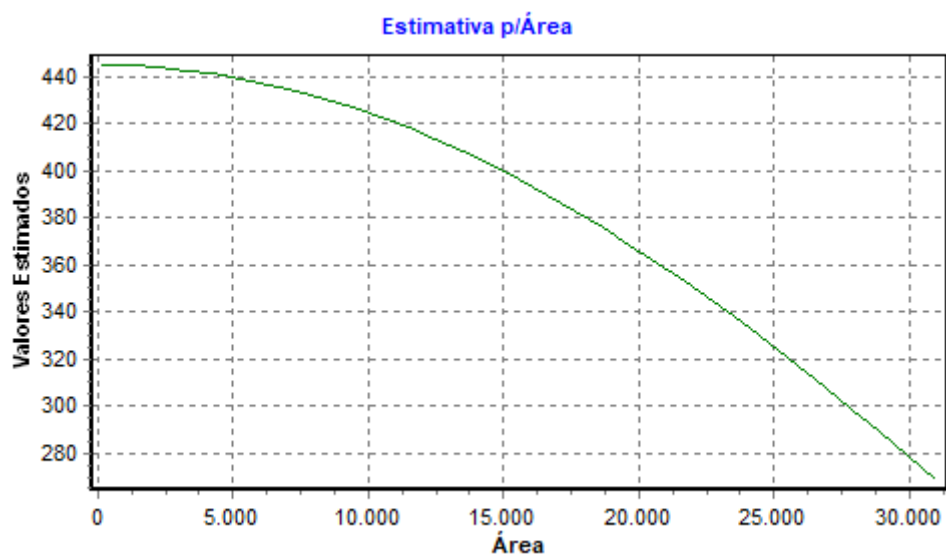
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

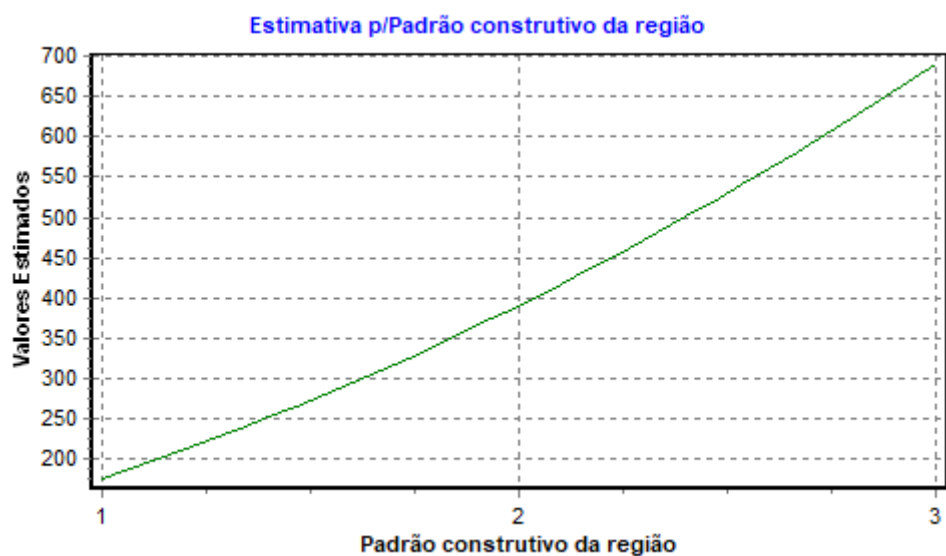


Resíduos da Regressão Linear



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_LOCC	Locall Imoveis	(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,	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 EMPREENHIMENTOS	(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 Imoveis	(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	AR00040	Imobiliária Renascer	(17) 2139-0084



		Jardim das Acacias			
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.compactoqueimoveis.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-ipes-i-bairros-mirassol-200m2-venda-RS80000-id-2701437777/	27/02/2025
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-1376m.1715738667013	24/02/2025



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	Fluxo da via	Padrão construtivo da região	Valor unitário
1		1	1	2	526,32
2		1	1	2	450,00
3	*	1	1	2	333,33
4	*	1	1	2	525,00
5		1	1	2	432,43
6		1	1	2	475,00
7		1	1	2	375,00
8		1	2	2	424,84
9	*	1	1	2	510,64
10		1	2	2	468,42
11	*	1	2	2	418,60
12		1	1	2	375,00
13		1	2	2	449,74
14	*	1	1	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	1	3	550,00
29		1	1	3	586,59
30		1	2	3	1.142,86
31		1	2	2	560,47
32		1	2	2	490,20
33		1	1	2	358,97



34		1	1	1	257,47
35		1	1	1	130,00
36		1	1	1	85,00
37		1	1	2	240,00
38		1	1	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	1	1	150,00
45		1	1	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	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	440,88	10,57%	
Valor Médio	493,01	-	III
Valor Máximo	548,06	11,16%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	R. Antônio Pereira Dias, Sn, Lote 09, Quadra 28 - Jardim Alvorada - Mirassol - SP 15137-126	-
Código do imóvel	NA	-
Informante	NA	-
Contato informante	NA	-
URL Amostra	NA	-
Data coleta	23/04/2025	-
Área	476,07	Não
Localização	2,50	Não
Esquina	2,00	Não
Padrão construtivo da região	2,00	Não

ANEXO III – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL -

CNM: 119891.2.0027230-63

MATRÍCULA: 27230

FICHA: 001

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Mirassol - S.P.

Oficial

Bel. Sebastião Wilson de Pontes

Mirassol, 27 de novembro de 1997.

IMÓVEL: Um terreno designado como lote 09, da quadra 28, do loteamento denominado "JARDIM ALVORADA", no perímetro urbano desta cidade, distrito, município e comarca de Mirassol-SP., que mede 18,30 ms. de frente para a Rua 05; 11,30 ms. em curva, com raio de 9,00 ms. na confluência da Rua 05 com a Rua 25; 24,90 ms. pelo lado direito visto de frente, dividindo com o lote 08; 1,00 metro mais 14,13 ms. em curva, com raio de 9,00 ms. faceando a Rua 25, e, 15,00 ms. nos fundos dividindo com a Rua 06, encerrando com a área de 476,07 m2.- CADASTRO MUNICIPAL Nº 14.43.90.0076.01.008-...

PROPRIETÁRIA: IMOBILIÁRIA MIRASSOL S/C LTDA., com sede na propriedade urbana denominada São Paulo, em Mirassol-SP., inscrita no CGC/MF. nº 01.265.207/0002-50. REGISTROS ANTERIORES: R. 003/21.673, de 16/08/96, e registro de loteamento nº 004/21.673, de 27/04/1997, ambos deste Serviço. Nada mais.- O Escri. Autorizado, O Oficial D.S.E. R\$ 1,79.- Protocolo nº 51.712.-

R.001/27.230. Conforme escritura pública de Doação em Pagamento, lavrada nas notas do Tabelionato do distrito de Rurilandia-SP., aos 10 de fevereiro de 2004, no Livro nº 31, páginas 883/885, apresentada por certidão, que fica arquivada em microfilme, a proprietária IMOBILIÁRIA MIRASSOL S/C LTDA., (já qualificada), devidamente representada na forma da Lei, DEU EM PAGAMENTO à PREFEITURA MUNICIPAL DE MIRASSOL, com sede na Praça Anísio José Moreira nº22-90, centro, em Mirassol-SP., inscrita no CNPJ/MF. nº46.612.032/0001-49, devidamente representada por seu Prefeito cidadão José Carlos Paichetti, brasileiro, casado, médico, Rg. nº 6.702.962-SSP-SP., e CPF. 014.582.298/77, residente e domiciliado na rua Miguel Alves da Costa nº20-80, Jardim Renascença, em Mirassol-SP., autorizada pela Lei Municipal nº2.625, de 27 de maio de 2003, o imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de R\$43.070,05, o valor venal do imóvel para o presente exercício é de R\$13.505,63. A outorganteadora na forma representada, declarou na escritura sob responsabilidade civil e penal, que explora com exclusividade a atividade de compra e venda de imóveis, estando o imóvel objeto desta escritura lançado contabilmente no ativo circulante, não constando nem nunca tendo constado do ativo permanente da empresa, razão pela qual está dispensada de apresentar as certidões negativas de débitos do INSS e da Secretaria da Receita Federal, com fundamento no art. 257, parágrafo 8º, inciso IV do Decreto Federal nº3048 de 06/05/1999. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol, 29 de abril de 2004. O Escrevente Autorizado, (Gilberto Singolani). O Oficial D.S.E. R\$375,02. Protocolizado sob nº73.092.

SOLICITADO POR: PREFEITURA MIRASSOL-SP - CPF/CNPJ: ***.120.320-** DATA: 27/03/2025 09:36:51 - VALOR: R\$ 13,67