



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)

## EDITAL PROCESSO Nº 108/2023 LEILÃO Nº 02/2023

### **ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS PERTENCENTES AO PATRIMÔNIO DO MUNICÍPIO DE FARTURA/SP**

A **PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA**, do Estado do São Paulo, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.223.707/001-68, com sede na Praça Deocleciano Ribeiro, 444, Centro, CEP 18870-011, representada pelo Excelentíssimo Prefeito Municipal, no uso de suas atribuições legais, por sua Comissão Permanente de Avaliação do Patrimônio Público e pelo(a) Leiloeiro(a) Oficial designado(a), **FAZ SABER**, aos(às) interessados que tomarem conhecimento deste Edital, que fará realizar **LICITAÇÃO**, na modalidade **LEILÃO**, tipo **MAIOR LANCE**, tendo por **OBJETO** a **alienação de bens imóveis pertencentes ao patrimônio do Município de Fartura/SP, conforme relação de lotes e especificações descritas nos Anexos 01, 02 e 03.**

A licitação se processará nos termos deste Edital e em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021, Decreto Municipal nº 4.220/2023, Decreto Municipal 4.233/2023, demais legislação aplicável e de acordo com as condições estabelecidas neste Edital.

#### 1. DO OBJETO

**1.1. Alienação de bens imóveis pertencentes ao patrimônio do Município de Fartura/SP, conforme relação de lotes e especificações descritas nos Anexos 01, 02 e 03.**

#### 2. DO LOCAL, DATA E HORÁRIO

**2.1.** O Leilão Público será realizado na forma *online* pela Plataforma Eletrônica disponível na página da rede mundial de computadores sob o URL [www.sumareleiloes.com.br](http://www.sumareleiloes.com.br), nas seguintes datas e horários:

DATA ABERTURA	HORÁRIO ABERTURA	DATA ENCERRAMENTO	HORÁRIO ENCERRAMENTO
<b>26/12/2023</b>	<b>08h00</b>	<b>21/02/2024</b>	<b>14h00</b>

#### 3. DAS VISITAS E VISTORIAS

**3.1.** Os(as) interessados(as) nos imóveis objeto do leilão poderão visitá-los e vistoriá-lo(s) em sua localização cujas informações estão disponíveis no endereço eletrônico do(a) Leiloeiro(a) ([www.sumareleiloes.com.br](http://www.sumareleiloes.com.br)) e nos Anexos 01 e 02. As visitas poderão ser realizadas até o dia útil antecedente à data de encerramento do leilão.

**3.2.** Não serão aceitos lances condicionados à vistoria futura dos imóveis, posto que é obrigação do(a) interessado(a) em participar do certame efetuar a vistoria antes de sua realização.

**3.3.** Os bens imóveis poderão ser visitados nos seus respectivos endereços e será dirigida por agente público do Município de Fartura/SP, bem como poderá ser realizada **nos dias 19/02/2024 e 20/02/2024, das 08:00 às 11:00 horas (horário de Brasília)**, devendo ser previamente agendada pelo telefone (14) 3308-9300, falar com a arquiteta Mércia Cristina Calegari, pelo telefone (14) 3308-9300 - Ramais 9309 ou 9321.

**3.3.1.** Também poderão ser agendadas mediante protocolo realizado no site [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br). (Link: <https://fartura-sp.1doc.com.br/b.php?pg=wp/wp&itd=5>).

**3.4.** As fotografias e imagens dos imóveis divulgadas no *site* utilizado pelo(a) Leiloeiro Oficial



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)

disponível no URL [www.sumareleiloes.com.br](http://www.sumareleiloes.com.br) são meramente ilustrativas, competindo, portanto, aos(as) interessados(as), procederem à prévia visita e vistoria.

## 4. DOS BENS

**4.1.** Os bens estão relacionados, descritos e avaliados nos Anexos 02 e 03 e serão vendidos no estado em que se encontram, sem qualquer garantia, pressupondo-se tenham sido previamente vistoriados pelo(a) Arrematante, não cabendo, pois, a respeito deles, qualquer reclamação posterior quanto às suas qualidades intrínsecas ou extrínsecas.

**4.2.** Não cabe ao(à) Leiloeiro(a) Oficial ou ao Município de Fartura/SP qualquer responsabilidade posterior, como, concessão de abatimento no preço em decorrência das qualidades intrínsecas ou extrínsecas dos bens ou mesmo por conta de vícios redibitórios, consertos, reparos e providências quanto à sua transferência após arrematação, pressupondo-se terem sido previamente vistoriados, bem como conhecidos e aceitos os termos do certame pelos licitantes.

**4.3.** Os imóveis serão vendidos em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra(m), sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o(a) arrematante adquire o imóvel como se apresenta como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte, exigir(em) complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos do(s) imóveis apregoados, não podendo ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação e localização dos bens, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear a rescisão do contrato/arrematação ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses, sendo responsável por eventual regularização acaso necessária.

**4.4.** O(a) Arrematante deverá se cientificar prévia e inequivocamente, por conta própria, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante a legislação e preservação ambiental, saneamento, situação enfiteutic, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, às quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do imóvel, não ficando o Município de Fartura/SP ou o(a) Leiloeiro(as) Oficial responsáveis por qualquer levantamento ou providências neste sentido, bem como por contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

**4.5.** A descrição dos lotes se sujeita às correções apregoadas no momento do leilão, para cobertura de omissões ou eliminação de distorções acaso verificadas.

**4.6.** As fotos dos bens disponibilizadas no website [www.sumareleiloes.com.br](http://www.sumareleiloes.com.br), bem como as imagens de vídeo que serão exibidas por ocasião do leilão, são recursos meramente ilustrativos, com o objetivo de oferecer conforto ao(s) interessado(s). Assim sendo, a manifestação de interesse na compra de qualquer lote/imóvel, deve-se dar somente após visita física (prévia à realização do leilão) ou concordância com a visualização dos imóveis apenas pelas imagens e vídeos exibidos e análise das documentações dos imóveis.

## 5. DOS VALORES

**5.1.** Os bens serão vendidos, observados os valores mínimos atribuídos, conforme avaliações realizadas descritas no Laudo de Avaliação constante do Anexo 03 a cargo da empresa contratada Atena Preparadora de Leilões e Gestão de Pátios Ltda. e sob fiscalização da Comissão Permanente de Avaliação do Patrimônio Público.

**5.1.1.** Os valores também podem ser consultados no Anexo 02.

## 6. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)

**6.1.** Poderão participar do Leilão e oferecer lances as pessoas físicas ou jurídicas, por seu(sua) representante legal, desde que devidamente inscritos(as) no Cadastro de Pessoa Física (CPF/MF) ou no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ/MF).

**6.1.1.** Não poderão participar do LEILÃO:

- a) Menores de 18 (dezoito);
- b) Funcionário(a) Público(a) municipal, direta ou indiretamente, direta ou indireta, bem como pessoas jurídicas das quais estes participem, seja a que título for.
- c) Membros da Comissão Permanente de Avaliação do Patrimônio Público.

**6.1.2.** Os(as) licitantes não poderão alegar, para fins e efeitos de direito, o desconhecimento das regras e condições contidas neste Edital, no Termo de Referência, demais anexos e na legislação pertinente reguladora da matéria.

## 7. DO CREDENCIAMENTO

**7.1.** Os(as) interessados(as) deverão se inscrever/cadastrar para o Leilão com antecipação mínima de 2 (dois) dias da data de abertura prevista no item 2, mediante acesso à página [www.sumareleiloes.com.br](http://www.sumareleiloes.com.br) e encaminhar os seguintes documentos:

**a) Pessoas Física:**

- Fotografia de seu rosto com documento com foto ao lado;
- Comprovante de endereço;
- Documento com foto (RG, CNH ou Funcional).

**b) Pessoas Jurídicas:**

- CNPJ/MF emitido pela Receita Federal com consulta de quadro societário da empresa (Consulta QSA);
- RG ou CNH do(a) sócio(a) administrador(a).

**7.1.1.** O(a) interessado(a)/usuário(a) deverá ser plenamente capaz nos termos da legislação civil em vigor.

**7.1.2.** O(a) interessado(a)/usuário(a) declara que tem capacidade e legitimidade para assumir as responsabilidades e obrigações descritas neste Edital, no Termo de Referência, Anexos e na legislação pertinente reguladora da matéria.

**7.2.** Os documentos mencionados no item 7.1 deverão ser anexados após o preenchimento da inscrição/cadastro no site [www.sumareleiloes.com.br](http://www.sumareleiloes.com.br), seguindo-se as orientações nele disponibilizadas.

**7.3.** Com o cadastro realizado com sucesso, e após o recebimento dos documentos acima exigidos, será encaminhado via *e-mail* a informação de cadastro ativo, tornando apto o(a) licitante para realizar seus lances.

**7.4.** O(a) Leiloeiro(a) Oficial designado(a) examinará previamente os documentos de credenciamento nos termos deste Edital e do Termo de Referência.

**7.5.** Para participar do leilão o(a) usuário(a) deverá ACEITAR os termos e condições estabelecidos na Plataforma disponível no endereço eletrônico [www.sumareleiloes.com.br](http://www.sumareleiloes.com.br).

## 8. DAS CONDIÇÕES GERAIS

**8.1.** O leilão será realizado por lotes, conforme discriminado no ANEXO 02 e os valores são os mínimos aprovados pela Comissão Permanente de Avaliação do Patrimônio Público.

**8.2.** O Município de Fartura/SP, conforme previsão legal contida no inciso XL do art. 5º e II do §



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)

2º do art. 31 da Lei Federal nº 14.133/2021, não alienará os bens dos lotes cujos lances ou ofertas não sejam iguais ou maiores do que o valor expresso no ANEXO 02 e ANEXO 03.

**8.3.** Durante o leilão podem ser realizadas ofertas sucessivas de lances para cada lote, sempre com valores que superem o lance anteriormente efetuado. Não serão admitidos lances com valores idênticos ou que visem a igualar a oferta de algum(a) interessado(a).

**8.4.** No momento em que os(as) interessados(a) não mais se dispuserem a realizar novos lances, o(a) Leiloeiro(a) Oficial identificará o(a) ofertante do maior lance e lhe adjudicará o lote em questão.

**8.4.1.** Para cada lote será realizado o mesmo procedimento.

**8.5.** A participação no Leilão implica no conhecimento e aceitação, por parte dos(as) concorrentes das exigências e condições estabelecidas neste Edital, no Termo de Referência, anexos e na legislação pertinente reguladora da matéria.

**8.6.** Os casos omissos serão resolvidos pela Comissão Permanente de Avaliação do Patrimônio Público e pelo(a) Leiloeiro(a) Oficial.

**8.7.** O(a) Arrematante é responsável pela utilização e destino dos bens arrematados e responderá, civil e criminalmente, pelo seu uso e destinação em desacordo com as restrições estabelecidas neste edital e na legislação em vigor.

## 9. DO CRITÉRIO DE JULGAMENTO

**9.1.** O critério de julgamento será o de maior lance.

## 10. DO PROCEDIMENTO

**10.1.** O Leilão Público será conduzido pelo(a) Leiloeiro(a) Oficial **GUSTAVO MORETTO GUIMARÃES DE OLIVEIRA**, com Matrícula na JUCESP sob nº 640, indicado pela empresa **Atena Preparadora de Leilões e Gestão de Pátios Ltda.**, prestadora dos serviços de levantamento, inventário, preparação, organização, realização e condução do Leilão Público, acompanhado pelos demais membros da Comissão Permanente de Avaliação do Patrimônio Público.

**10.2.** O Leilão Público será realizado *online* pela Plataforma Eletrônica disponível na página da rede mundial de computadores sob o URL [www.sumareleiloes.com.br](http://www.sumareleiloes.com.br), atendendo à forma da legislação vigente e as disposições expressas neste Edital e no Termo de Referência.

**10.2.1.** Os(as) interessados(as) deverão previamente se inscrever/cadastrar para o Leilão, mediante acesso à página [www.sumareleiloes.com.br](http://www.sumareleiloes.com.br), seguindo os procedimentos expressos em referido *site* para este fim, observado o disposto no item 7.

**10.2.2.** Após a efetiva inscrição/cadastro, será atribuído a cada participante um *LOGIN* e *SENHA* para possibilitar a participação no certame.

**10.2.3.** Os lances deverão ser ofertados exclusivamente pela rede mundial de computadores, por meio da Plataforma do(a) Leiloeiro(a) Oficial disponível no endereço eletrônico [www.sumareleiloes.com.br](http://www.sumareleiloes.com.br).

**10.2.4.** Somente poderão participar da fase dos lances os(as) licitantes que apresentarem os documentos de credenciamento e estarem devidamente cadastrados(as) junto ao *site* [www.sumareleiloes.com.br](http://www.sumareleiloes.com.br), consoante as disposições expressas neste Edital e no Termo de Referência.

**10.2.5.** Os lances ofertados são irrevogáveis e irretroatáveis. O(a) usuário(a) é responsável por



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)

todos os lances registrados em seu nome, que não serão anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

**10.3.** Os lances serão ofertados para um lote de cada vez, obedecida a sequência da tabela constante do ANEXO 02 do presente Edital, os quais deverão ser acima do valor mínimo atribuído conforme avaliação realizada e descrita no Laudo de Avaliação constante do ANEXO 03.

**10.4.** Serão considerados apenas os lances de valor igual ou superior ao dos valores mínimos atribuídos conforme avaliações realizadas e descritas no Laudo de Avaliação constante do ANEXO 03.

**10.5.** A partir do preço mínimo, ficará a cargo do(a) Leiloeiro(a) Oficial, durante os pregões, estabelecer a diferença mínima para os lances subsequentes.

**10.6.** O(a) Leiloeiro(a) Oficial, atendidas as conveniências do Município de Fartura/SP, poderá retirar qualquer lote do Leilão.

**10.7.** O lote não arrematado será devolvido ao acervo para ser novamente apregoado pelo(a) Leiloeiro(a) Oficial no mesmo evento, imediatamente após a sessão do último lote constante do ANEXO 02 deste Edital.

**10.8.** O Município de Fartura/SP reserva-se ao direito de não liberar os bens que não alcançarem os preços mínimos de venda.

**10.9.** Será declarado vencedor o **maior lance**, desde que o(a) licitante tenha apresentado de forma regular os documentos de credenciamento solicitados no item 7 deste Edital, lavrando-se Ata que irá assinada pelo(a) Leiloeiro(a) Oficial.

**10.10.** É proibido ao(à) arrematante responsável pelo lance vencedor, ceder, permutar, vender ou de qualquer forma negociar o bem arrematado antes do pagamento e transferência do bem imóvel da Prefeitura Municipal de Fartura/SP.

**10.11.** Encerrado o Leilão, será lavrada ata circunstanciada dos trabalhos de desenvolvimento da licitação, em especial os fatos relevantes.

**10.11.1.** A ata será assinada, ao seu final, pelos(as) membros(as) da Comissão Permanente de Avaliação do Patrimônio Público e pelo(a) Leiloeiro(a) Oficial.

## 11. DO PAGAMENTO

**11.1.** Os pagamentos são irrevocabéis e não haverá devolução dos valores pagos em razão de desistência da compra, descumprimento do Edital, do Termo de Referência, anexos e da legislação pertinente reguladora da matéria.

**11.2.** O(a) arrematante efetuará o pagamento do lance à vista, ou parcelado, em até 6 vezes, (sendo que o pagamento à vista prevalecerá sobre o parcelado a critério do município, ainda que este seja maior) por boleto bancário ou guia emitidos pela Prefeitura Municipal de Fartura que será enviado ao arrematante, no e-mail informado na Plataforma Eletrônica.

**11.3.** No pagamento à vista, o(a) arrematante, após o encerramento do leilão, deverá efetuar-lo em sua integralidade, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas, mediante pagamento de boleto bancário e/ou outro meio disponibilizado, que será encaminhado ao e-mail indicado pelo(a) arrematante em seu cadastro de habilitação para o leilão.

**11.3.1.** Na hipótese de pagamento parcelado, o(a) interessado(a) deverá manifestar a sua intenção de compra em referida forma mediante envio de sua proposta para endereço eletrônico [proposta@sumareleiloes.com.br](mailto:proposta@sumareleiloes.com.br) até o início do leilão, devendo indicar que, caso seu lance seja



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)

vencedor, a forma de pagamento será parcelada e com o pagamento de no mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) do lance à vista, mediante pagamento de boleto bancário e/ou outro meio disponibilizado, que será encaminhada ao *e-mail* indicado pelo(a) arrematante em seu cadastro de habilitação para o leilão e o saldo remanescente em até 06 (seis) parcelas mensais, que serão atualizadas mensalmente desde a data da arrematação consoante o índice do INPC/IBGE, mediante pagamento de boleto bancário e/ou outro meio disponibilizado.

**11.3.2.** A proposta de parcelamento estará condicionada ao deferimento pelo Município de Fartura/SP, e caso não aceita, será automaticamente convertida em pagamento à vista, devendo o saldo restante ser quitado pelo(a) arrematante no prazo de 48 horas (quarenta e oito) contados da ciência da decisão que indeferir o parcelamento.

**11.3.3.** No prazo de 10 (dez) dias após o deferimento da proposta de parcelamento o(a) arrematante deverá apresentar o comprovante referente ao pagamento da 1ª parcela.

**11.3.4.** O atraso no pagamento de qualquer das prestações acarretará a incidência de multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, facultando-se a resolução da arrematação ou a promoção, em face do(a) arrematante, de execução do valor devido.

**11.4.** O(a) arrematante, além do valor referente a arrematação do bem imóvel, deverá pagar a comissão do(a) Leiloeiro(a) Oficial correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor, nos termos do parágrafo único do Decreto nº 21.981/32 que regulamenta o exercício da profissão.

**11.4.1.** O pagamento da comissão ao leiloeiro deverá ser realizado à vista (não pode ser parcelado).

**11.5.** Na hipótese do(a) Arrematante não efetuar o pagamento nos termos dispostos no Edital e Termo de Referência, perderá o direito ao bem que será levado a novo leilão, bem como ficará impedido(a) de licitar ou contratar com a Administração Pública Direta e Indireta do Município de Fartura/SP pelo prazo de 3 (três) anos nos termos do § 4º do art. 156 da Lei 14.133/2021, sendo, ainda, declarado inidôneo de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública Direta e Indireta de todos os entes federativos, pelo prazo de 3 (três) anos, nos termos do § 5º do art. 156 da Lei 14.133/2021.

**11.6.** Integralizado o pagamento pelo(a) Arrematante, o Município de Fartura/SP exime-se de toda e qualquer responsabilidade por avarias e perda total ou parcial que venha sofrer o bem arrematado e não transferido no prazo previsto no Edital e Termo de Referência.

**11.7.** Não serão restituídos os pagamentos pelos bens leiloados (total ou parcela) que, por qualquer razão, não venham a ser do agrado do(a) Arrematante, visto que todos os bens ficaram à disposição dos(as) interessados para visita e vistoria. A simples participação no leilão já implica na aceitação do estado em que se encontram os bens.

**11.8.** Após a arrematação, que se consuma com a homologação eletrônica, não será aceita em nenhuma hipótese a desistência pelo(a) Arrematante quanto aos lotes por ele(a) arrematados. O não pagamento e ou desistência sujeitará o(a) Arrematante ao pagamento de multa no importe de 20% (trinta por cento) sobre o valor do lance em prol do Município de Fartura/SP e multa no importe de 10% (dez por cento) sobre o valor do lance em prol do(a) Leiloeiro(a) Oficial, consoante expresso nos termos e condições de uso existente na página [www.sumareleiloes.com.br](http://www.sumareleiloes.com.br), que foi aceito pelo(a) Arrematante.

## **12. DA ENTREGA, IMISSÃO DE POSSE, LAVRATURA DA ESCRITURA PÚBLICA E DESPESAS COM A TRANSFERÊNCIA DOS IMÓVEIS**

**12.1.** Arrematados os imóveis, o Município de Fartura/SP encaminhará os documentos para o Tabelionato de Notas da Comarca para lavratura da Escritura Pública a ser outorgada.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br

---

**12.2.** Após a confirmação do recebimento integral do valor de arrematação na hipótese de pagamento à vista e da comissão do(a) Leiloeiro(a) Oficial, o(a) Arrematante terá o prazo de 15 (quinze) dias para entregar ao Município de Fartura/SP toda documentação necessária à lavratura da Escritura Pública, sendo que as partes envidarão esforços para sanar quaisquer exigências necessárias à formalização e registro da mesma, o qual deverá ser feito no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, prorrogáveis por igual período, contados a partir da expiração do prazo de 15 (quinze) dias acima expresso.

**12.2.1.** Na hipótese de proposta de pagamento parcelado, após a confirmação do recebimento integral do valor de arrematação ou aceite da proposta de parcelamento pelo Município de Fartura/SP, o(a) arrematante terá o prazo de 15 (quinze) dias para entregar ao Município de Fartura/SP toda documentação necessária à lavratura da Escritura Pública, sendo que as partes envidarão esforços para sanar quaisquer exigências necessárias à formalização e registro da mesma, o qual deverá ser feito no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, prorrogáveis por igual período, contados a partir da expiração do prazo de 15 (quinze) dias acima expresso.

**12.2.2.** Sendo o pagamento parcelado, como condição para lavratura da escritura, o(a) arrematante deverá constituir garantia hipotecária sobre o imóvel em favor do Município de Fartura/SP, que somente será baixada após pagamento integral das parcelas.

**12.3.** Caso não seja possível a transferência da propriedade por culpa exclusiva do(a) arrematante, poderá o Município de Fartura/SP considerar rescindido o negócio jurídico, incidindo multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor total da compra e venda/arrematação em favor do Município de Fartura/SP, perdendo o(a) arrematante o valor pago pela comissão do(a) Leiloeiro Oficial.

**12.4.** Ficará a critério do Município de Fartura/SP nos casos de ausência de entrega dos documentos necessários à lavratura da Escritura Pública no prazo acordado ou inércia do(a) arrematante em assinar a referida Escritura Pública em prazo igual ou superior a 120 (cento e vinte) dias contados do pagamento ou deferimento do parcelamento, rescindir o negócio sem que isso importe qualquer direito a indenização ou reparação ao(a) Arrematante, realizando apenas a devolução dos valores nominais já pago pelo(a) arrematante, deduzida a multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor de arrematação incidente nestes casos, sem prejuízo de serem tomadas as medidas judiciais pertinentes, ficando o imóvel novamente liberado para a venda, não se devolvendo neste caso a comissão do(a) Leiloeiro(a) Oficial.

**12.5.** Outorgada a Escritura Pública, o(a) arrematante deverá apresentar ao Município de Fartura/SP no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da data de assinatura da mesma, o instrumento devidamente registrado no Cartório de Registro Imobiliário, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais do Município de Fartura/SP, bem como, efetivar a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal e do responsável pelo imóvel junto à administração do condomínio ao qual o imóvel eventualmente pertença.

**12.6.** Na hipótese do imóvel ser arrematado por arrematante casado(a) sob o regime de comunhão universal ou parcial de bens, bem como convivente em união estável, será necessária a aposição da assinatura do cônjuge/companheiro(a) quando da formalização da Escritura Pública.

**12.7.** Todos os prazos acima referidos poderão ser prorrogados caso haja pendências documentais até a regularização destas.

**12.8.** A transmissão da posse direta (para imóvel desocupado) ou indireta (para imóvel ocupado) pelo Município de Fartura/SP, se dará na data do registro da respectiva escritura pública, ficando o(a) arrematante, entretanto, responsável por todas as obrigações relativas ao imóvel, como tributos, taxas, débitos e despesas condominiais, inclusive aquelas anteriores à arrematação, cujos pagamentos não foram feitos pelo Município de Fartura/SP.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br

**12.9.** Caso haja a constatação pelo Município de Fartura/SP acerca de eventual inadimplemento dos tributos, contribuições, taxas ou despesas condominiais após a confirmação do pagamento, o Município de Fartura/SP comunicará o(a) arrematante, por meio de notificação direcionada ao(s) endereço(s) eletrônico(s) constante(s) na Ata de Leilão, sobre a irregularidade, devendo o(a) arrematante comprovar regularização no prazo máximo de 72 (setenta e duas) horas após o envio da notificação, sob pena de pagamento de multa pecuniária ao Município de Fartura/SP no valor de 20% (vinte por cento) do valor do tributo em atraso, sem prejuízo do reembolso de eventual tributo pago por este último, a fim de manter a regularidade fiscal do imóvel e do Município de Fartura/SP até a efetiva transferência da propriedade junto à matrícula do imóvel.

**12.9.1.** A inércia do(a) arrematante em realizar a regularização da situação nos termos e prazo do Item acima, ensejará ao Município de Fartura/SP a possibilidade de resolver o negócio, caso ainda não tenha sido formalizada e/ou registrada a transferência da propriedade, sem prejuízo das demais medidas legais cabíveis. Havendo a resolução do negócio o Município de Fartura/SP devolverá o valor nominal, sem correção ou atualização monetária, com a dedução da multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor de arrematação, sem prejuízo da aplicação do disposto no Item 9.10 acima.

**12.10.** Serão de responsabilidade do(a) arrematante todas as providências e despesas necessárias à transferência do(s) imóvel(is) arrematado(s), tais como, imposto de transmissão (ITBI), taxas, alvarás, certidões, avaliações, certidões pessoais em nome do Município de Fartura/SP, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, serviços de despachante, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfiteuticas não declaradas ao tempo da alienação, débitos apurados junto ao INSS oriundos de construção ou reforma não averbados nos órgãos competentes e quaisquer outras que vierem a ser necessárias, ou que não tenham sido mencionadas no Edital. O(a) arrematante declara-se ciente de que todas as despesas e providências necessárias para transferência do imóvel para seu nome serão de sua única e exclusiva responsabilidade, ainda que os eventuais cadastros perante a Prefeitura estejam em nome do Município de Fartura/SP ou de terceiros(as), cooperando o Município de Fartura/SP com os documentos necessários para efetiva transferência.

**12.11.** Caso o(s) imóvel(is) esteja(m) ocupado(s) por terceiro(s), o(a) arrematante assume o risco da arrematação do(s) imóvel(is) no estado em que efetivamente se encontra(m), independentemente de conseguir(em) adentrar no(s) imóvel(is) para verificar sua(s) condição(ões).

**12.11.1.** O(a) arrematante declara-se ciente de que a desocupação do imóvel e o ajuizamento das medidas judiciais pertinentes deverá(ão) ser por ele(s) integralmente custeada(s) e acompanhada(s), não tendo o Município de Fartura/SP qualquer responsabilidade sobre tal ato, inclusive nos casos de eventual vício ou má condução dos processos de imissão na posse já em curso, nos quais o(a) arrematante vier a substituir o Município de Fartura/SP. O Município de Fartura/SP não se responsabiliza pelo eventual insucesso do(a) arrematante em ação de imissão na posse.

**12.12.** Caberá exclusivamente ao(à) arrematante a responsabilidade de conferir quaisquer informações disponibilizadas na(s) descrição(ões) do(s) imóvel(is), principalmente quando houver a informação de que as mesmas se referem a dados extraídos de laudos de avaliação realizados por empresas terceirizadas, considerando que estas informações não constam na(s) matrícula(s) do(s) imóvel(is), não podendo, portanto, arguir qualquer responsabilização do Município de Fartura/SP ou do(a) Leiloeiro(a) Oficial por eventual omissão nas informações descritas no Edital.

**12.13.** O(a) arrematante deverá se cientificar prévia e inequivocamente, por conta própria, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante a legislação e preservação ambiental, saneamento, situação enfiteutica, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, às quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do(s) imóvel(is), não ficando



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)

Município de Fartura/SP responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido. O Município de Fartura/SP não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

**12.14.** O(a) arrematante fica informado(a) e ciente que inexistem pendências e/ou ações judiciais de conhecimento do Município de Fartura/SP relacionadas ao(s) imóvel(is). É de responsabilidade do(a) arrematante realizar a devida *due diligence* no(s) imóvel(is) de seu interesse para obter informações sobre eventuais ações judiciais.

## 13. DAS OBRIGAÇÕES

### 13.1. DO LEILOEIRO OFICIAL

**13.1.1.** O(a) Leiloeiro(a) Oficial sujeita-se às responsabilidades e sanções expressas no Decreto nº 21.981/32, Instrução Normativa DREI nº 72/2019 do Ministério da Economia e demais disposições legais aplicáveis ao exercício da profissão.

**13.1.2.** O(a) Leiloeiro(a) Oficial deverá apresentar relatórios e extrato consolidado e individualizado (ou documento equivalente) de cada lote vendido, contendo, obrigatoriamente: o nome do arrematante, o bem arrematado, o valor da avaliação e o valor lançado, e outras informações necessárias.

**13.1.3.** O relatório deverá, também, em separado, contemplar os bens que não foram arrematados.

### 13.2. DAS OBRIGAÇÕES DA EMPRESA CONTRATADA

**13.2.1.** A empresa Atena Preparadora de Leilões e Gestão de Pátios Ltda. deverá apresentar toda documentação para finalização do processo licitatório, inclusive, dados dos arrematantes.

### 13.3. DO ARREMATANTE

**13.3.1.** O Arrematante possui a obrigação de verificar e ler todas as condições do Edital e do lote específico que possui interesse.

## 14. DOS ESCLARECIMENTOS

**14.1.** O Edital e seus anexos poderão ser obtidos no sítio eletrônico oficial da Prefeitura Municipal de Fartura ([www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)) e na página [www.sumareleiloes.com.br](http://www.sumareleiloes.com.br).

**14.2.** Quaisquer esclarecimentos sobre este Edital poderão ser obtidos, de segunda a sexta-feira, no horário das 08:00 às 17:00 horas, na Prefeitura Municipal de Fartura, com antecedência de até 1 (um) dia útil da data fixada para recebimento final das propostas. Telefone (14) 3308-9300, ramais 9309 ou 9321. E-mail: [arquitetura@fartura.sp.gov.br](mailto:arquitetura@fartura.sp.gov.br). Protocolo on line: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br). (Link: <https://fartura-sp.1doc.com.br/b.php?pg=wp/wp&itd=5> ).

**14.3.** Qualquer pessoa, física ou jurídica, é parte legítima para solicitar esclarecimentos em relação ao presente Edital, desde que o faça no prazo expresso na Lei nº 14.133/2021.

**14.4.** As dúvidas surgidas neste edital serão interpretadas de acordo com a Lei nº 14.133/2021 e na omissão desta pela Comissão Permanente de Avaliação do Patrimônio Público e Leiloeiro(a) Oficial, que deverá levar em conta os princípios gerais de direito e legislações correlatas.

**14.5.** Os prazos estabelecidos neste edital serão contados em dias corridos, exceto quando expressamente indicado em contrário.

## 15. DA IMPUGNAÇÃO



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)

**15.1.** Qualquer pessoa, física ou jurídica, é parte legítima para impugnar este edital, desde que o faça com antecedência de até 3 (três) dias úteis da data fixada para abertura do Leilão Público, observado o disposto no art. 164 Lei nº 14.133/2021.

**15.2.** A impugnação ao edital deverá ser realizada através de Protocolo on line: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br). (Link: <https://fartura-sp.1doc.com.br/b.php?pg=wp/wp&itd=5> ).

**15.3.** A Comissão Permanente de Avaliação do Patrimônio Público e o(a) Leiloeiro(a) Oficial deverão decidir sobre a impugnação, se possível, 1 (um) dia antes da abertura do certame.

**15.4.** Não será motivo para alteração do edital ou acatamento à impugnação, pequena falha ou especificação que não prejudique a boa interpretação ou até mesmo aos princípios fundamentais e legais.

**15.5.** Quando o acolhimento da impugnação implicar em alteração do edital, capaz de afetar a formulação das propostas, será designada nova data para a realização do Leilão.

**15.6.** A impugnação feita tempestivamente por licitante não o impedirá de participar do Leilão até o trânsito em julgado da decisão.

**15.7.** Não será conhecida a impugnação apresentada fora do prazo, de forma diversa à prevista neste edital ou que não atenda aos demais pressupostos de admissibilidade previstos na Lei 14.133/2021.

## 16. DOS RECURSOS

**16.1.** Qualquer licitante poderá apresentar recurso ao Leiloeiro Oficial, no prazo de 03 (três) dias úteis, a contar da intimação do ato ou lavratura da ata, nos casos previstos nas alíneas do inciso I do artigo 165 da Lei nº 14.133/2021.

**16.2.** O recurso deverá ser interposto perante o Protocolo on line: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br). (Link: <https://fartura-sp.1doc.com.br/b.php?pg=wp/wp&itd=5> ).

**16.3.** Interposto, o recurso será publicado no site [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br), aba licitações, aba leilão, para conhecimento dos demais licitantes, que poderão contrarrazoá-lo em igual prazo. Findo esse período, contrarrazoado ou não o recurso, o Leiloeiro poderá, no prazo de 03 (três) dias úteis, reconsiderar a sua decisão ou encaminhá-lo, devidamente informados, à Comissão Permanente de Avaliação do Patrimônio Público.

**16.4.** Quaisquer argumentos ou subsídios concernentes à defesa da licitante, que pretender reconsideração total ou parcial das decisões do(a) Leiloeiro, deverão ser apresentados por escrito.

## 17. DAS ADVERTÊNCIAS

**17.1.** O Município de Fartura/SP poderá adiar, suspender, alterar ou revogar o Leilão, no todo ou em parte, modificar as condições estabelecidas neste Edital e retirar qualquer lote posto à venda, sem que assista aos(às) interessados(as) qualquer direito à indenização ou reclamação.

**17.1.1.** Na hipótese de arguição de ilegalidades ou vícios insanáveis, o Município de Fartura/SP poderá declarar a nulidade do procedimento, no todo ou em parte, em despacho fundamentado, de ofício ou mediante provocação de terceiros.

**17.1.2.** Na hipótese de declaração de nulidade do procedimento, não terá o(a) Arrematante direito à restituição do valor pago, se houver, de qualquer forma, concorrido para a prática da ilegalidade.

**17.2.** Todos(as), durante o procedimento do leilão, que cometerem ilícitos penais sujeitam-se às



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)

penas dos crimes tipificados nos artigos 335, 337-F, 337-I, 337-K, 337-L e 337-N, todos do Código Penal.

## 18. DAS SANÇÕES

**18.1** O(a) arrematante que deixar de cumprir os dispositivos contidos neste Edital será considerado infrator e sujeito às sanções administrativas previstas nos incisos II, III e IV do artigo 155 e seguintes da Lei 14.133/2021.

**18.2.** As sanções previstas nos subitens acima são aplicáveis também às licitantes que se envolvam na prática de atos ilícitos, nocivos ao Leilão.

## 19. DA HOMOLOGAÇÃO

**19.1.** O leilão deverá ser homologado assim que concluída a fase de lances, superada a fase recursal e efetivado o pagamento pelo licitante vencedor, na forma definida no edital.

## 20. DISPOSIÇÕES FINAIS

**20.1.** O presente Edital não importa em obrigação de venda, desde que as ofertas sobre os bens não atinjam o valor do lance inicial (lance mínimo) estabelecido nos ANEXOS 02 e 03.

**20.2.** A participação do Leilão implica no conhecimento e aceitação, por parte dos(as) licitantes, das exigências e condições estabelecidas no presente Edital e Anexos, bem como dos termos e condições estabelecidas na Plataforma Eletrônica disponível no endereço eletrônico [www.sumareleiloes.com.br](http://www.sumareleiloes.com.br).

**20.3.** A equipe da empresa Atena Preparadora de Leilões e Gestão de Pátios Ltda. (Sumaré Leilões) estará disponível para auxiliar os interessados que desejam participar do leilão, pelo Telefone/WhatsApp: (19) 3803-9000 ou e-mail: [sac@sumareleiloes.com.br](mailto:sac@sumareleiloes.com.br).

**20.4.** O Edital terá sua publicação de forma resumida na Imprensa Oficial do Município, Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e nos demais meios de comunicação, nos termos do art. 54 da lei 14.133/2021.

**20.5.** Eventuais dúvidas serão dirimidas com a Comissão Permanente de Avaliação do Patrimônio Público da Prefeitura Municipal de Fartura, Estado de São Paulo.

## 21. DO FORO

**21.1.** Fica eleito o Foro da Comarca de Fartura, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas, oriundas do presente Leilão Público, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, caso não sejam sanadas pela Prefeitura Municipal.

Fartura, 22 de dezembro de 2023.

**LUCIANO PERES**  
Prefeito Municipal

**GUSTAVO MORETTO GUIMARÃES DE  
OLIVEIRA**  
Matrícula na JUCESP sob nº 640



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)

## **ANEXO 01** **TERMO DE REFERÊNCIA**

### **1. DO OBJETO**

**1.1. Leilão Público online por Plataforma Eletrônica para alienação de bens imóveis pertencentes ao patrimônio do Município de Fartura/SP, conforme relação de lotes e especificações descritas nos Anexos 02 e 03.**

### **2. DA JUSTIFICATIVA**

**2.1.** Destaca-se o contexto da necessidade de proceder ao processo de alienação de bens imóveis, em atenção ao inciso XXI do artigo 37 e artigo 175 da Constituição Federal, Lei 14.133/2021, Lei Orgânica do Município e demais dispositivos de regência.

**2.2.** Assim, compete à Administração Pública Municipal desenvolver, propor e implementar modelos, mecanismos, processos e procedimentos para aquisição, contratação, alienação e gestão de bens e serviços.

**2.3.** Saliente-se que a Administração Municipal, por não contar com profissionais ou deter conhecimento para consecução do objeto proposto, sem que resultasse em investimentos e despesas que não são justificáveis, uma vez que envolveria a gestão de diversos serviços agregados como de pessoal, capacitação, equipamentos, veículos, combustíveis, deslocamento etc., efetuou a contratação da Empresa Atena Preparadora de Leilões e Gestão de Pátios Ltda. (Contrato nº 01/2023 - Gabinete do Prefeito - Processo nº 207/2023 - Dispensa de Licitação), para prestação de serviços de levantamento, inventário, preparação, organização, realização e condução de Leilões Públicos para venda de bens imóveis pertencentes ao patrimônio público municipal, através de plataforma eletrônica e por Leiloeiro(a) Oficial devidamente registrado na JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo.

**2.4.** Saliente-se que a Lei nº 14.133/2021, no inciso XL do art. 5º e art. 31, expressam que o leilão é a modalidade de licitação para alienação de bens imóveis ou de bens móveis inservíveis ou legalmente apreendidos a quem oferecer o maior lance.

**2.5.** Quanto ao(à) Leiloeiro(a) Público Oficial, a profissão é disciplinada pelos Decretos nº 21.981/1932 e nº 22.427/1933, que preveem todos os direitos e deveres intrínsecos e extrínsecos ao exercício da profissão, estabelecem os critérios para registro e definem as Juntas Comerciais Estaduais como órgãos competentes para fiscalização.

**2.6.** Por sua vez, a condução do procedimento de Leilão, dentre outras exigências, requer sistema que possibilite a realização da sessão via Web, simultaneamente e em tempo real, com local para realização do Leilão com infraestrutura digital acessível ao público interessado, domínio da capacidade de negociação e outros itens que integram a logística necessária à condução da sessão.

**2.7.** A possibilidade de participação no Leilão via Web amplia significativamente o número de potenciais Arrematantes-Compradores(as), torna a disputa mais acirrada, aumenta a eficácia nos lances como também diminui a possibilidade de combinação de preços. Este recurso permite que o Arrematante-Comprador(a) ofereça seus lances quando o leilão estiver sendo realizado, utilizando um computador, tablet, smartphone etc.

**2.8.** A fiscalização e acompanhamento do procedimento licitatório ficará a cargo da Comissão Permanente de Avaliação do Patrimônio Público.

### **3. DA REALIZAÇÃO**

**3.1.** O Leilão Público será realizado na forma online pela Plataforma Eletrônica disponível na página da rede mundial de computadores sob o URL [www.sumareleiloes.com.br](http://www.sumareleiloes.com.br).

### **4. DOS BENS**

**4.1.** Os bens estão relacionados, descritos e avaliados nos Anexos 02 e 03 e serão vendidos no estado em que se encontram, sem qualquer garantia, pressupondo-se tenham sido previamente



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)

vistoriados pelo(a) Arrematante, não cabendo, pois, a respeito deles, qualquer reclamação posterior quanto às suas qualidades intrínsecas ou extrínsecas.

**4.2.** Não cabe ao(à) Leiloeiro(a) Oficial ou ao Município de Fartura/SP qualquer responsabilidade posterior, como, concessão de abatimento no preço em decorrência das qualidades intrínsecas ou extrínsecas dos bens ou mesmo por conta de vícios redibitórios, consertos, reparos e providências quanto à sua transferência após arrematação, pressupondo-se terem sido previamente vistoriados, bem como conhecidos e aceitos os termos do certame pelos licitantes.

**4.3.** Os imóveis serão vendidos em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra(m), sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o(a) arrematante adquire o imóvel como se apresenta como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte, exigir(em) complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos do(s) imóveis apregoados, não podendo ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação e localização dos bens, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear a rescisão do contrato/arrematação ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses, sendo responsável por eventual regularização acaso necessária.

**4.4.** O(a) Arrematante deverá se cientificar prévia e inequivocamente, por conta própria, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante a legislação e preservação ambiental, saneamento, situação enfitêutica, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, às quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do imóvel, não ficando o Município de Fartura/SP ou o(a) Leiloeiro(as) Oficial responsáveis por qualquer levantamento ou providências neste sentido, bem como por contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

**4.5.** A descrição dos lotes se sujeita às correções apregoadas no momento do leilão, para cobertura de omissões ou eliminação de distorções acaso verificadas.

**4.6.** As fotos dos bens disponibilizadas no website [www.sumareleiloes.com.br](http://www.sumareleiloes.com.br), bem como as imagens de vídeo que serão exibidas por ocasião do leilão, são recursos meramente ilustrativos, com o objetivo de oferecer conforto ao(s) interessado(s). Assim sendo, a manifestação de interesse na compra de qualquer lote/imóvel, deve-se dar somente após visita física (prévia à realização do leilão) ou concordância com a visualização dos imóveis apenas pelas imagens e vídeos exibidos e análise das documentações dos imóveis.

## 5. DAS VISITAS E VISTORIAS

**5.1.** Os imóveis objeto do leilão poderão ser visitados e vistoriados em sua localização cujas informações estão disponíveis no endereço eletrônico do(a) Leiloeiro(a) ([www.sumareleiloes.com.br](http://www.sumareleiloes.com.br)) e nos Anexos 02 e 03. As visitas poderão ser agendadas e realizadas, mediante acompanhamento de servidor público, até o dia útil antecedente à data de encerramento do leilão.

## 6. DOS VALORES

**6.1.** Os bens serão vendidos, observados os valores mínimos atribuídos, conforme avaliações realizadas descritas no Laudo de Avaliação constante do Anexo 03 a cargo da empresa contratada Atena Preparadora de Leilões e Gestão de Pátios Ltda. e sob fiscalização da Comissão Permanente de Avaliação do Patrimônio Público.

## 7. DO CRITÉRIO DE JULGAMENTO

**7.1.** O critério de julgamento será o de maior lance.

## 8. DO PAGAMENTO

**8.1.** Os pagamentos são irretratáveis e não haverá devolução dos valores pagos em razão de



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)

desistência da compra, descumprimento do Edital, do Termo de Referência, anexos e da legislação pertinente reguladora da matéria.

**8.2.** O(a) arrematante efetuará o pagamento do lance à vista, ou parcelado, em até 6 vezes, (sendo que o pagamento à vista prevalecerá sobre o parcelado a critério do município, ainda que este seja maior) por boleto bancário ou guia emitidos pela Prefeitura Municipal de Fartura que será enviado ao arrematante, no e-mail informado na Plataforma Eletrônica.

**8.3.** No pagamento à vista, o(a) arrematante, após o encerramento do leilão, deverá efetuá-lo em sua integralidade, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas, mediante pagamento de boleto bancário e/ou outro meio disponibilizado, que será encaminhado ao e-mail indicado pelo(a) arrematante em seu cadastro de habilitação para o leilão.

**8.3.1.** Na hipótese de pagamento parcelado, o(a) interessado(a) deverá manifestar a sua intenção de compra em referida forma mediante envio de sua proposta para endereço eletrônico [proposta@sumareleiloes.com.br](mailto:proposta@sumareleiloes.com.br) até o início do leilão, devendo indicar que, caso seu lance seja vencedor, a forma de pagamento será parcelada e com o pagamento de no mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) do lance à vista, mediante pagamento de boleto bancário e/ou outro meio disponibilizado, que será encaminhada ao e-mail indicado pelo(a) arrematante em seu cadastro de habilitação para o leilão e o saldo remanescente em até 06 (seis) parcelas mensais, que serão atualizadas mensalmente desde a data da arrematação consoante o índice do INPC/IBGE, mediante pagamento de boleto bancário e/ou outro meio disponibilizado.

**8.3.2.** A proposta de parcelamento estará condicionada ao deferimento pelo Município de Fartura/SP, e caso não aceita, será automaticamente convertida em pagamento à vista, devendo o saldo restante ser quitado pelo(a) arrematante no prazo de 48 horas (quarenta e oito) contados da ciência da decisão que indeferir o parcelamento.

**8.3.3.** No prazo de 10 (dez) dias após o deferimento da proposta de parcelamento o(a) arrematante deverá apresentar o comprovante referente ao pagamento da 1ª parcela.

**8.3.4.** O atraso no pagamento de qualquer das prestações acarretará a incidência de multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, facultando-se a resolução da arrematação ou a promoção, em face do(a) arrematante, de execução do valor devido.

**8.4.** O(a) arrematante, além do valor referente a arrematação do bem imóvel, deverá pagar a comissão do(a) Leiloeiro(a) Oficial correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor, nos termos do parágrafo único do Decreto nº 21.981/32 que regulamenta o exercício da profissão.

**8.4.1.** O pagamento da comissão ao leiloeiro deverá ser realizado à vista (não pode ser parcelado).

**8.5.** Na hipótese do(a) Arrematante não efetuar o pagamento nos termos dispostos no Edital e Termo de Referência, perderá o direito ao bem que será levado a novo leilão, bem como ficará impedido(a) de licitar ou contratar com a Administração Pública Direta e Indireta do Município de Fartura/SP pelo prazo de 3 (três) anos nos termos do § 4º do art. 156 da Lei 14.133/2021, sendo, ainda, declarado inidôneo de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública Direta e Indireta de todos os entes federativos, pelo prazo de 3 (três) anos, nos termos do § 5º do art. 156 da Lei 14.133/2021.

**8.6.** Integralizado o pagamento pelo(a) Arrematante, o Município de Fartura/SP exime-se de toda e qualquer responsabilidade por avarias e perda total ou parcial que venha sofrer o bem arrematado e não transferido no prazo previsto no Edital e Termo de Referência.

**8.7.** Não serão restituídos os pagamentos pelos bens leiloados (total ou parcela) que, por qualquer razão, não venham a ser do agrado do(a) Arrematante, visto que todos os bens ficaram



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)

à disposição dos(as) interessados para visita e vistoria. A simples participação no leilão já implica na aceitação do estado em que se encontram os bens.

**8.8.** Após a arrematação, que se consuma com a homologação eletrônica, não será aceita em nenhuma hipótese a desistência pelo(a) Arrematante quanto aos lotes por ele(a) arrematados. O não pagamento e ou desistência sujeitará o(a) Arrematante ao pagamento de multa no importe de 20% (trinta por cento) sobre o valor do lance em prol do Município de Fartura/SP e multa no importe de 10% (dez por cento) sobre o valor do lance em prol do(a) Leiloeiro(a) Oficial, consoante expresso nos termos e condições de uso existente na página [www.sumareleiloes.com.br](http://www.sumareleiloes.com.br), que foi aceito pelo(a) Arrematante.

## **9. DA ENTREGA, IMISSÃO DE POSSE, LAVRATURA DA ESCRITURA PÚBLICA E DESPESAS COM A TRANSFERÊNCIA DOS IMÓVEIS**

**9.1.** Arrematados os imóveis, o Município de Fartura/SP encaminhará os documentos para o Tabelionato de Notas da Comarca para lavratura da Escritura Pública a ser outorgada.

**9.2.** Após a confirmação do recebimento integral do valor de arrematação na hipótese de pagamento à vista e da comissão do(a) Leiloeiro(a) Oficial, o(a) Arrematante terá o prazo de 15 (quinze) dias para entregar ao Município de Fartura/SP toda documentação necessária à lavratura da Escritura Pública, sendo que as partes envidarão esforços para sanar quaisquer exigências necessárias à formalização e registro da mesma, o qual deverá ser feito no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, prorrogáveis por igual período, contados a partir da expiração do prazo de 15 (quinze) dias acima expresso.

**9.2.1.** Na hipótese de proposta de pagamento parcelado, após a confirmação do recebimento integral do valor de arrematação ou aceite da proposta de parcelamento pelo Município de Fartura/SP, o(a) arrematante terá o prazo de 15 (quinze) dias para entregar ao Município de Fartura/SP toda documentação necessária à lavratura da Escritura Pública, sendo que as partes envidarão esforços para sanar quaisquer exigências necessárias à formalização e registro da mesma, o qual deverá ser feito no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, prorrogáveis por igual período, contados a partir da expiração do prazo de 15 (quinze) dias acima expresso.

**9.2.2.** Sendo o pagamento parcelado, como condição para lavratura da escritura, o(a) arrematante deverá constituir garantia hipotecária sobre o imóvel em favor do Município de Fartura/SP, que somente será baixada após pagamento integral das parcelas.

**9.3.** Caso não seja possível a transferência da propriedade por culpa exclusiva do(a) arrematante, poderá o Município de Fartura/SP considerar rescindido o negócio jurídico, incidindo multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor total da compra e venda/arrematação em favor do Município de Fartura/SP, perdendo o(a) arrematante o valor pago pela comissão do(a) Leiloeiro Oficial.

**9.4.** Ficará a critério do Município de Fartura/SP nos casos de ausência de entrega dos documentos necessários à lavratura da Escritura Pública no prazo acordado ou inércia do(a) arrematante em assinar a referida Escritura Pública em prazo igual ou superior a 120 (cento e vinte) dias contados do pagamento ou deferimento do parcelamento, rescindir o negócio sem que isso importe qualquer direito a indenização ou reparação ao(a) Arrematante, realizando apenas a devolução dos valores nominais já pago pelo(a) arrematante, deduzida a multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor de arrematação incidente nestes casos, sem prejuízo de serem tomadas as medidas judiciais pertinentes, ficando o imóvel novamente liberado para a venda, não se devolvendo neste caso a comissão do(a) Leiloeiro(a) Oficial.

**9.5.** Outorgada a Escritura Pública, o(a) arrematante deverá apresentar ao Município de Fartura/SP no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da data de assinatura da mesma, o instrumento devidamente registrado no Cartório de Registro Imobiliário, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais do Município de Fartura/SP, bem como, efetivar a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal e do



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br

responsável pelo imóvel junto à administração do condomínio ao qual o imóvel eventualmente pertença.

**9.6.** Na hipótese do imóvel ser arrematado por arrematante casado(a) sob o regime de comunhão universal ou parcial de bens, bem como convivente em união estável, será necessária a aposição da assinatura do cônjuge/companheiro(a) quando da formalização da Escritura Pública.

**9.7.** Todos os prazos acima referidos poderão ser prorrogados caso haja pendências documentais até a regularização destas.

**9.8.** A transmissão da posse direta (para imóvel desocupado) ou indireta (para imóvel ocupado) pelo Município de Fartura/SP, se dará na data do registro da respectiva escritura pública, ficando o(a) arrematante, entretanto, responsável por todas as obrigações relativas ao imóvel, como tributos, taxas, débitos e despesas condominiais, inclusive aquelas anteriores à arrematação, cujos pagamentos não foram feitos pelo Município de Fartura/SP.

**9.9.** Caso haja a constatação pelo Município de Fartura/SP acerca de eventual inadimplemento dos tributos, contribuições, taxas ou despesas condominiais após a confirmação do pagamento, o Município de Fartura/SP comunicará o(a) arrematante, por meio de notificação direcionada ao(s) endereço(s) eletrônico(s) constante(s) na Ata de Leilão, sobre a irregularidade, devendo o(a) arrematante comprovar regularização no prazo máximo de 72 (setenta e duas) horas após o envio da notificação, sob pena de pagamento de multa pecuniária ao Município de Fartura/SP no valor de 20% (vinte por cento) do valor do tributo em atraso, sem prejuízo do reembolso de eventual tributo pago por este último, a fim de manter a regularidade fiscal do imóvel e do Município de Fartura/SP até a efetiva transferência da propriedade junto à matrícula do imóvel.

**9.9.1.** A inércia do(a) arrematante em realizar a regularização da situação nos termos e prazo do Item acima, ensejará ao Município de Fartura/SP a possibilidade de resolver o negócio, caso ainda não tenha sido formalizada e/ou registrada a transferência da propriedade, sem prejuízo das demais medidas legais cabíveis. Havendo a resolução do negócio o Município de Fartura/SP devolverá o valor nominal, sem correção ou atualização monetária, com a dedução da multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor de arrematação, sem prejuízo da aplicação do disposto no Item 9.10 acima.

**9.10.** Serão de responsabilidade do(a) arrematante todas as providências e despesas necessárias à transferência do(s) imóvel(is) arrematado(s), tais como, imposto de transmissão (ITBI), taxas, alvarás, certidões, avaliações, certidões pessoais em nome do Município de Fartura/SP, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, serviços de despachante, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfitêuticas não declaradas ao tempo da alienação, débitos apurados junto ao INSS oriundos de construção ou reforma não averbados nos órgãos competentes e quaisquer outras que vierem a ser necessárias, ou que não tenham sido mencionadas no Edital. O(a) arrematante declara-se ciente de que todas as despesas e providências necessárias para transferência do imóvel para seu nome serão de sua única e exclusiva responsabilidade, ainda que os eventuais cadastros perante a Prefeitura estejam em nome do Município de Fartura/SP ou de terceiros(as), cooperando o Município de Fartura/SP com os documentos necessários para efetiva transferência.

**9.11.** Caso o(s) imóvel(is) esteja(m) ocupado(s) por terceiro(s), o(a) arrematante assume o risco da arrematação do(s) imóvel(is) no estado em que efetivamente se encontra(m), independentemente de conseguir(em) adentrar no(s) imóvel(is) para verificar sua(s) condição(ões).

**9.11.1.** O(a) arrematante declara-se ciente de que a desocupação do imóvel e o ajuizamento das medidas judiciais pertinentes deverá(ão) ser por ele(s) integralmente custeada(s) e acompanhada(s), não tendo o Município de Fartura/SP qualquer responsabilidade sobre tal ato, inclusive nos casos de eventual vício ou má condução dos processos de imissão na posse já em curso, nos quais o(a) arrematante vier a substituir o Município de Fartura/SP. O Município de Fartura/SP não se responsabiliza pelo eventual insucesso do(a) arrematante em ação de Imissão



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br

na posse.

**9.12.** Caberá exclusivamente ao(à) arrematante a responsabilidade de conferir quaisquer informações disponibilizadas na(s) descrição(ões) do(s) imóvel(is), principalmente quando houver a informação de que as mesmas se referem a dados extraídos de laudos de avaliação realizados por empresas terceirizadas, considerando que estas informações não constam na(s) matrícula(s) do(s) imóvel(is), não podendo, portanto, arguir qualquer responsabilização do Município de Fartura/SP ou do(a) Leiloeiro(a) Oficial por eventual omissão nas informações descritas no Edital.

**9.13.** O(a) arrematante deverá se cientificar prévia e inequivocamente, por conta própria, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante a legislação e preservação ambiental, saneamento, situação enfitêutica, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, às quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do(s) imóvel(is), não ficando Município de Fartura/SP responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido. O Município de Fartura/SP não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

**9.14.** O(a) arrematante fica informado(a) e ciente que inexistem pendências e/ou ações judiciais de conhecimento do Município de Fartura/SP relacionadas ao(s) imóvel(is). É de responsabilidade do(a) arrematante realizar a devida *due diligence* no(s) imóvel(is) de seu interesse para obter informações sobre eventuais ações judiciais.

## **10. DAS OBRIGAÇÕES DO LEILOEIRO OFICIAL**

**10.1.** O(a) Leiloeiro(a) Oficial sujeita-se às responsabilidades e sanções expressas no Decreto nº 21.981/32, Instrução Normativa DREI nº 72/2019 do Ministério da Economia e demais disposições legais aplicáveis ao exercício da profissão.

**10.2.** O(a) Leiloeiro(a) Oficial deverá apresentar relatórios e extrato consolidado e individualizado (ou documento equivalente) de cada lote vendido, contendo, obrigatoriamente: o nome do(a) Arrematante, o bem arrematado, o valor da avaliação e o valor lançado, e outras informações necessárias.

**10.2.1.** O relatório deverá, também, em separado, contemplar os bens que não foram arrematados.

## **11. DAS OBRIGAÇÕES DA EMPRESA CONTRATADA**

**11.1.** A empresa Atena Preparadora de Leilões e Gestão de Pátios Ltda. deverá apresentar toda documentação para finalização do processo licitatório, inclusive, dados dos arrematantes.

## **12. DO FORO**

**12.1.** Para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes do presente, fica eleito o Foro da Comarca de Fartura, com renúncia expressa a qualquer outro, mesmo que privilegiado, independente do domicílio das partes.

**HUGO MARCELO DOGNANI VIEIRA**  
Coordenador de Gabinete

**TIAGO DAMÁSIO DE CASTRO**  
Agente Operacional  
Responsável pelo Patrimônio Municipal



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP

Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br

## ANEXO 02 RELATÓRIO - LOTES QUE SERÃO LEILOADOS

ITEM	CADASTRO	MATRÍCULA	BAIRRO	RUA	ÁREA	VALOR DE AVALIAÇÃO (R\$)	VALOR DO LANCE MÍNIMO (R\$)
1	6812	11518	JARDIM DA SERRA I	RUA DOS IPÊS E CABREÚVAS, S/N	1983,14	640.000,00	512.000,00
2	5119	11502	JATOBÁ	RUA OLAVO ALVES DA SILVA, Nº 170	573,62	189.000,00	150.000,00
3	6733	11233	PARQUE DO CARVALHO	RUA JACY CARVALHO DA SILVA	3193,46	1.050.000,00	840.000,00
4	2451	10786	COLINA VERDE	RUA ESTANISLAU DA SILVA, S/N	337,34	160.000,00	130.000,00
5	2452	10785	COLINA VERDE	RUA ESTANISLAU DA SILVA, S/N	382,32	180.000,00	140.000,00
6	2453	10784	COLINA VERDE	RUA ESTANISLAU DA SILVA, S/N	404,40	200.000,00	160.000,00
7	5795	11500	JD AEROPORTO	RUA DR. FRANCISCO D. RIBEIRO, S/N	549,30	180.000,00	140.000,00
8	5302	9064	PARQUE DOS IPÊS	RUA OLDEMAR EDSON LANÇA, Nº 66	2047,85	680.000,00	540.000,00
9	6756	11501	JARDIM BELA VISTA	RUA TURMALINA, S/N	765,65	250.000,00	200.000,00
10	4634	11560	JARDIM DA SERRA II	RUA DOS JABORANDIS, S/N	4045,20	1.300.000,00	950.000,00
11	5432	9012	JARDIM BELA VISTA - MARLI MENEGUEL	RUA HENRIQUE LUCARELLI, S/N	3202,37	1.070.000,00	950.000,00
12	6815	11612	VILA ESPERANÇA	RUA ANACLETO GONÇALVES NEVES, 521	1040,19	480.000,00	410.000,00
13	3609	5940	VILA NOVA	RUA FRANCISCO BORGES, S/N	543,00	230.000,00	190.000,00
14	3688	6095	VILA NOVA	RUA FRANCISCO BORGES, S/N	402,00	170.000,00	140.000,00
15	929	1311	CENTRO	RUA TIRADENTES, 249	1457,52	1.060.000,00	950.000,00 CANCELADO
16		6026	PINHEIRINHO	ESTRADA SP 249 - SENTIDO CARLÓPOLIS	10056,19	870.000,00	700.000,00
17	5855	10115	JD AEROPORTO	AVENIDA AEROESPACIAL	5445,00	1.700.000,00	1.300.000,00
18	2442	7395	COLINA VERDE	RUA VITÓRIO MANIEL DOGNANI, S/N	549,98	270.000,00	240.000,00 CANCELADO
19	6735	11251	PQ DO CARVALHO	RUA JACY CARVALHO DA SILVA	178,49	70.200,00	63.000,00
20	6766	11561	SANTA CATARINA	RUI ROBERTO RIBEIRO	716,00	220.000,00	160.000,00
TOTALIS						9.639.200,00	8.865.000,00

OBS: Os dados completos dos imóveis listados acima poderão ser verificados no Anexo 03 (Ex: Tipo do imóvel - terreno, área rural, terreno com edificação, etc).



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br

## ANEXO 03 AVALIAÇÕES



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104  
Sto. Amaro, São Paulo – SP

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



**Razão Social/Contratante:**

**SUMARÉ LEILÕES;**

**CNPJ:**

**20.089.941/0001-50;**

**Finalidade:**

Avaliação de Imóvel Rural;

**Objetivo:**

Determinação do valor justo de Mercado e Liquidez;

**Objeto da avaliação:**

Terrenos Urbanos e Edificações ;

**Localização:**

Ruas dos Ipês, Olavo Alves da Silva, nº 170, Jacy Carvalho da Silva, Conrado Blanco, Estanislau Alves da Silva, Dr. Francisco Domingos Ribeiro Do Barreiro, Oldemar Edson Lança, nº 66, Turmalina e Avenida Aeroespacial- Fartura – SP;

1



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

[comercial@provaleengenharia.com.br](mailto:comercial@provaleengenharia.com.br)

---

## EMPRESA

---

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

---

## NORMAS TÉCNICAS

---

A empresa é amparada pela Lei Federal nº 5.194 de 24 de setembro de 1966 e pelas resoluções n.ºs 218/73 e 345/90 do CONFEA<sup>1</sup>, permitindo que seus engenheiros sejam responsáveis técnicos pelo laudo elaborado.

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

<sup>1</sup> CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;

<sup>2</sup> ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;

<sup>3</sup> NBR – Norma Brasileira.

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

[comercial@provaleengenharia.com.br](mailto:comercial@provaleengenharia.com.br)

## SUMÁRIO

1 RESUMO DA AVALIAÇÃO.....	4
2 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL; .....	4
3 VISTORIA .....	5
4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO .....	5
4.1 ASPECTOS GERAIS .....	5
4.2 INFRAESTRUTURA URBANA .....	5
4.3 CARACTERÍSTICAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, PADRÃO CONSTRUTIVO DA REGIÃO E NÍVEL SOCIOECONÔMICO DA POPULAÇÃO. ....	6
4.4 OFERTA DE SERVIÇOS PÚBLICOS, PRIVADOS E COMUNITÁRIOS.....	6
4.5 POTENCIAL CONSTRUTIVO.....	7
5 DOCUMENTAÇÃO .....	7
6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL .....	8
6.1 LOCALIZAÇÃO.....	8
6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL .....	11
7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....	11
8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO .....	12
8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO .....	12
8.1.1 LEVANTAMENTO DE DADOS.....	12
8.1.2 TRATAMENTO DE DADOS .....	13
8.2 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO .....	14
8.2.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO.....	14
8.2.1.1 GRAU ATINGIDO .....	15
8.2.2 GRAU DE PRECISÃO.....	15
8.3 VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA .....	16
9 ANEXOS .....	17
9.1 MEMORIAL FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL.....	17
9.2 DOCUMENTAÇÃO .....	22
9.3 DADOS DE MERCADO .....	39
9.4 MEMORIAL DE CÁLCULO.....	40

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## 1 RESUMO DA AVALIAÇÃO

MATRÍCULA	VALOR DE MERCADO	VALOR DE LIQUIDEZ
11518	<b>RS 640.000,00</b> (Seiscentos e Quarenta Mil Reais)	<b>RS 512.000,00</b> (Quinhentos e Doze Mil Reais)
11502	<b>RS 189.000,00</b> (Cento e Oitenta e Nove Mil Reais)	<b>RS 150.000,00</b> (Cento e Cinquenta Mil Reais)
11233	<b>RS 1.050.000,00</b> (Hum Milhão e Cinquenta Mil Reais)	<b>RS 840.000,00</b> (Oitocentos e Quarenta Mil Reais)
10786	<b>RS 160.000,00</b> (Cento e Sessenta Mil Reais)	<b>RS 130.000,00</b> (Cento e Trinta Mil Reais)
10785	<b>RS 180.000,00</b> (Cento e Oitenta Mil Reais)	<b>RS 140.000,00</b> (Cento e Quarenta Mil Reais)
10784	<b>RS 200.000,00</b> (Duzentos Mil Reais)	<b>RS 160.000,00</b> (Cento e Sessenta Mil Reais)
11500	<b>RS 180.000,00</b> (Cento e Oitenta Mil Reais)	<b>RS 140.000,00</b> (Cento e Quarenta Mil Reais)
9064	<b>RS 680.000,00</b> (Seiscentos e Oitenta Mil Reais)	<b>RS 540.000,00</b> (Quinhentos e Quarenta Mil Reais)
11501	<b>RS 250.000,00</b> (Duzentos e Cinquenta Mil Reais)	<b>RS 200.000,00</b> (Duzentos Mil Reais)
10115	<b>RS 1.700.000,00</b> (Hum Milhão e Setecentos Mil Reais)	<b>RS 1.300.000,00</b> (Hum Milhão e Trezentos Mil Reais)
11251	<b>RS 70.200,00</b> (Setenta Mil e Duzentos Reais)	<b>RS 63.000,00</b> (Sessenta e Três Mil Reais)

<b>Metodologia:</b>	<b>Tratamento de dados:</b>
Comparativo Direto de Dados de Mercado	Dados
<b>Grau de Fundamentação:</b>	<b>Grau de Precisão:</b>
Grau I	Grau II

## 2 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL;

São Paulo, 14 de Agosto de 2023.

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

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

[comercial@provaleengenharia.com.br](mailto:comercial@provaleengenharia.com.br)

## 3 VISTORIA

A vistoria do imóvel sobe avaliação foi realizada no dia 10 de Agosto de 2023, conforme NBR 14.653, com o objetivo de colher informações do imóvel e da região. O memorial fotográfico se encontra anexo ao laudo.

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

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

## 4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

### 4.1 ASPECTOS GERAIS

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

- Área: 429,171 km<sup>2</sup> (2022);
- População Estimada: 16.641 habitantes (2022);
- Densidade demográfica: 38,77 habitantes/km<sup>2</sup> (2022);
- PIB per capita: R\$ 26.656,84 (2020);
- IDH-M: 0,732 (2010)

### 4.2 INFRAESTRUTURA URBANA

O local é dotado da seguinte infraestrutura:

- Rede de energia elétrica;
- Rede de telefones;
- Rede de água potável;
- Pavimentações dos logradouros;
- Iluminação pública;
- Segurança pública;
- Etc.;

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

[comercial@provaleengenharia.com.br](mailto:comercial@provaleengenharia.com.br)

## 4.3 CARACTERÍSTICAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, PADRÃO CONSTRUTIVO DA REGIÃO E NÍVEL SOCIOECONÔMICO DA POPULAÇÃO.

A região onde se situa o imóvel avaliando, apresenta característica de ocupação mista, sendo comercial e residencial.

O padrão construtivo dos imóveis na vizinhança é normal e o nível socioeconômico da região é médio.

## 4.4 OFERTA DE SERVIÇOS PÚBLICOS, PRIVADOS E COMUNITÁRIOS.

Os Serviços públicos, comunitários e privados oferecidos à coletividade, situados em um raio de 3,0 km em torno do local, são os seguintes:

- Transporte coletivo;
- Comércio;
- Escola;
- Hotel;
- Supermercados;
- Postos de Combustíveis;
- Serviços de saúde;
- Segurança pública;
- Etc;

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP

Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



**PROVALE**  
Engenharia de Avaliações

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## 4.5 POTENCIAL CONSTRUTIVO.

Item	Pasta Laudo	Matrícula	Endereço	Bairro	Zoneamento	Área de Terreno
1	INSTITUCIONAL SEM CONSTRUÇÃO	11518	Rua dos Ipês	Jardim da Serra	Residencial/Comercial	1983,14
2	INSTITUCIONAL SEM CONSTRUÇÃO	11502	Rua Olavo Alves da Silva, nº 170	Loteamento Jatobá	Residencial	573,62
3	INSTITUCIONAL SEM CONSTRUÇÃO	11233	Rua Jacy Carvalho da Silva	Loteamento Parque do Carvalho	Residencial/Comercial	3193,46
4	INSTITUCIONAL SEM CONSTRUÇÃO	10786	Rua Conrado Blanco	Colina Verde	Residencial	337,34
5	INSTITUCIONAL SEM CONSTRUÇÃO	10785	Rua Estanislau Alves da Silva	Colina Verde	Residencial	382,32
6	INSTITUCIONAL SEM CONSTRUÇÃO	10784	Rua Estanislau Alves da Silva	Colina Verde	Residencial	404,40
7	INSTITUCIONAL SEM CONSTRUÇÃO	11500	Rua Dr. Francisco Domingos Ribeiro Do Barreiro	Jardim Aeroporto	Residencial/Comercial	549,30
8	INSTITUCIONAL SEM CONSTRUÇÃO	9064	Rua Oldemar Edson Lança, nº 66	Parque Dos Ipês	Residencial	2047,85
9	INSTITUCIONAL SEM CONSTRUÇÃO	11501	Rua Turmalina	Jardim Bela Vista	Residencial/Comercial	765,65
17	INSTITUCIONAL SEM CONSTRUÇÃO	10115	Avenida Aeroespacial x Rua Urano	Jardim Aeroporto	Residencial/Comercial	5445,00
19	INSTITUCIONAL SEM CONSTRUÇÃO	11251	Rua Jacy Carvalho da Silva	Loteamento Parque do Carvalho	Residencial	178,49
				Área Total		15860,57

## 5 DOCUMENTAÇÃO

Foi disponibilizado cópia das matrículas dos imóveis conforme relação abaixo;

Matrícula	Endereço
11518	Rua dos Ipês
11502	Rua Olavo Alves da Silva, nº 170
11233	Rua Jacy Carvalho da Silva
10786	Rua Conrado Blanco
10785	Rua Estanislau Alves da Silva
10784	Rua Estanislau Alves da Silva
11500	Rua Dr. Francisco Domingos Ribeiro Do Barreiro
9064	Rua Oldemar Edson Lança, nº 66
11501	Rua Turmalina
10115	Avenida Aeroespacial x Rua Urano
11251	Rua Jacy Carvalho da Silva

expedidas pelo Oficial Registro de Imóveis da Cidade de Fartura - SP. Cópia dos referidos documentos encontram-se anexos ao laudo.

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)



**PROVALE**  
Engenharia de Avaliações

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

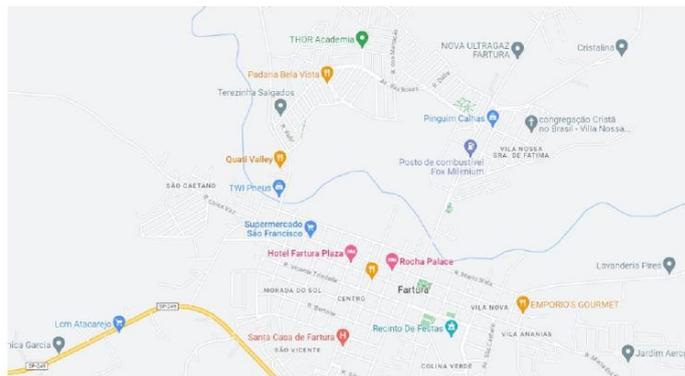
[comercial@provaleengenharia.com.br](mailto:comercial@provaleengenharia.com.br)

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

## 6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

### 6.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel sobe avaliação está localizado nas Ruas dos Ipês, Olavo Alves da Silva, nº 170, Jacy Carvalho da Silva, Conrado Blanco, Estanislau Alves da Silva, Dr. Francisco Domingos Ribeiro Do Barreiro, Oldemar Edson Lança, nº 66, Turmalina e Avenida Aeroespacial- Fartura – SP



MAPA DE LOCALIZAÇÃO



DETALHES DO SATÉLITE

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)



**PROVALE**  
Engenharia de Avaliações

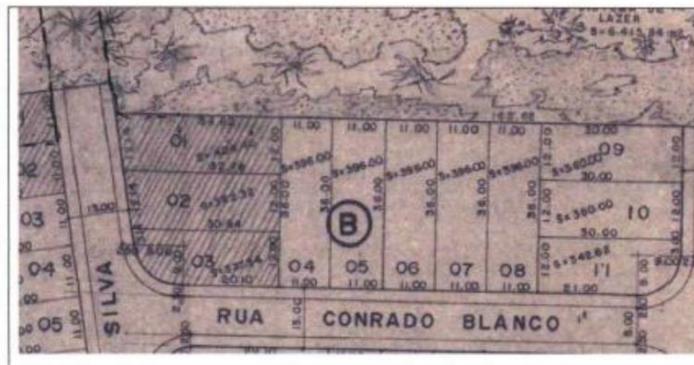
Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

[comercial@provaleengenharia.com.br](mailto:comercial@provaleengenharia.com.br)

Item	Matrícula	Endereço	Bairro
1	11518	Rua dos Ipês	Jardim da Serra
2	11502	Rua Olavo Alves da Silva, nº 170	Loteamento Jatobá
3	11233	Rua Jacy Carvalho da Silva	Loteamento Parque do Carvalho
4	10786	Rua Conrado Blanco	Colina Verde
5	10785	Rua Estanislau Alves da Silva	Colina Verde
6	10784	Rua Estanislau Alves da Silva	Colina Verde
7	11500	Rua Dr. Francisco Domingos Ribeiro Do Barreiro	Jardim Aeroporto
8	9064	Rua Oldemar Edson Lança, nº 66	Parque Dos Ipês
9	11501	Rua Turmalina	Jardim Bela Vista
17	10115	Avenida Aeroespacial x Rua Urano	Jardim Aeroporto
20	11251	Rua Jacy Carvalho da Silva	Loteamento Parque do Carvalho



[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)



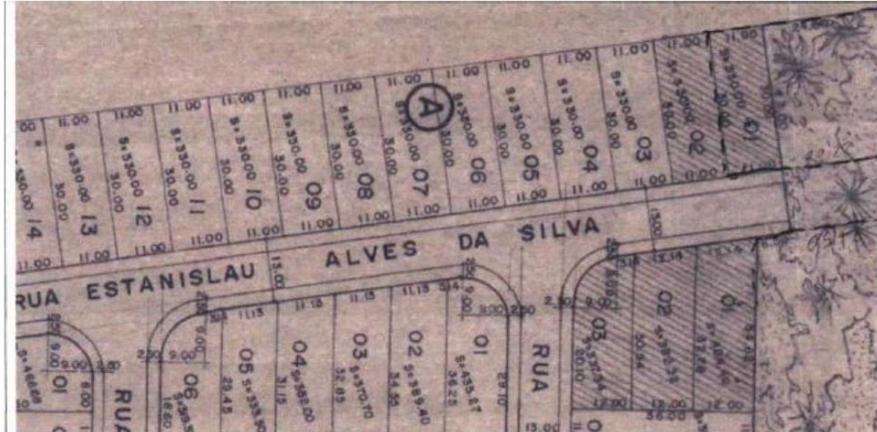
**PROVALE**  
Engenharia de Avaliações

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

[comercial@provaleengenharia.com.br](mailto:comercial@provaleengenharia.com.br)



[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## 6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Os imóveis avaliados tratam-se nove terrenos e um imóvel comercial que possui dois prédios utilizados para fins religiosos. Abaixo o quadro de áreas:

Item	Pasta Laudo	Matrícula	Endereço	Bairro	Área de Terreno
1	INSTITUCIONAL SEM CONSTRUÇÃO	11518	Rua dos Ipês	Jardim da Serra	1983,14
2	INSTITUCIONAL SEM CONSTRUÇÃO	11502	Rua Olavo Alves da Silva, nº 170	Loteamento Jatobá	573,62
3	INSTITUCIONAL SEM CONSTRUÇÃO	11233	Rua Jacy Carvalho da Silva	Loteamento Parque do Carvalho	3193,46
4	INSTITUCIONAL SEM CONSTRUÇÃO	10786	Rua Conrado Blanco	Colina Verde	337,34
5	INSTITUCIONAL SEM CONSTRUÇÃO	10785	Rua Estanislau Alves da Silva	Colina Verde	382,32
6	INSTITUCIONAL SEM CONSTRUÇÃO	10784	Rua Estanislau Alves da Silva	Colina Verde	404,40
7	INSTITUCIONAL SEM CONSTRUÇÃO	11500	Rua Dr. Francisco Domingos Ribeiro Do Barreiro	Jardim Aeroporto	549,30
8	INSTITUCIONAL SEM CONSTRUÇÃO	9064	Rua Oldemar Edson Lança, nº 66	Parque Dos Ipês	2047,85
9	INSTITUCIONAL SEM CONSTRUÇÃO	11501	Rua Turmalina	Jardim Bela Vista	765,65
17	INSTITUCIONAL SEM CONSTRUÇÃO	10115	Avenida Aeroespacial x Rua Urano	Jardim Aeroporto	5445,00
19	INSTITUCIONAL SEM CONSTRUÇÃO	11251	Rua Jacy Carvalho da Silva	Loteamento Parque do Carvalho	178,49
				Área Total	15860,57

## 7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Os imóveis apresentam algumas características intrínsecas que devem ser levantadas. Possuem boas localizações na cidade. Região dotada de infraestrutura completa, ótima oferta de serviços e comércios, com fácil acesso.

Referente as características intrínsecas os imóveis são favorecidos devido as suas amplas dimensões, zoneamentos, frentes projetadas.

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

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

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

[comercial@provaleengenharia.com.br](mailto:comercial@provaleengenharia.com.br)

## 8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO

### 8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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

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

#### 8.1.1 Levantamento de Dados

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

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

As variáveis podem ser dependentes e independentes.

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

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

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

[comercial@provaleengenharia.com.br](mailto:comercial@provaleengenharia.com.br)

*planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes na explicação do comportamento da variável explicada e vice-versa”.*

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

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

## 8.1.2 Tratamento de Dados

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

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

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

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## 8.2 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

### 8.2.1 Grau de Fundamentação

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

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Completa quanto a todas as variáveis analisadas.	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo.	Adoção de situação paradigma.
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		6 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes.	4 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes.	3 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes.
3	Identificação dos dados de mercado.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem.	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo.
4	Extrapolação	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Não admitida.	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo.	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo.
5		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

www.provaleengenharia.com.br



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal).	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		1%	2%	3%

## 8.2.1.1 Grau atingido

- Pontos: 17

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	12	6
Itens obrigatórios	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II.	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I.	Todos no mínimo no grau I.

## 8.2.2 Grau de precisão

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

Descrição	Graus		
	III	II	I
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central.	≤30%	≤40%	≤50%

www.provaleengenharia.com.br



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

[comercial@provaleengenharia.com.br](mailto:comercial@provaleengenharia.com.br)

## 8.3 VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

De acordo com a NBR 14.653, o valor de liquidação forçada é a “*condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado*”.

Para a engenharia de avaliações, a liquidez é classificada em três níveis, alta (Venda do imóvel até 6 meses); média (Venda do imóvel de 6 a 12 meses) e baixa (Venda do imóvel acima de 12 meses).

O valor de liquidez forçada será calculado baseado no valor de mercado obtido, deduzindo os custos gerados no intervalo de tempo entre a data da oferta e a data da venda concretizada.

A liquidez do imóvel foi considerada **média** e os custos que foram levados em consideração são o ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis), IPTU, (Imposto Predial e Territorial Urbano), despesas extras (Cartório, manutenção, condomínio, energia e etc.) e situação do imóvel.

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

[comercial@provaleengenharia.com.br](mailto:comercial@provaleengenharia.com.br)

## 9 ANEXOS

### 9.1 MEMORIAL FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL



*Detalhes Gerais Rua dos Ipês – Matrícula nº 11518*

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

[comercial@provaleengenharia.com.br](mailto:comercial@provaleengenharia.com.br)



*Detalhes Gerais Rua Olavo Alves da Silva, n° 170 – Matrícula n° 11502*



*Detalhes Gerais Rua Jacy Carvalho da Silva – Matrícula n° 11233*

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

[comercial@provaleengenharia.com.br](mailto:comercial@provaleengenharia.com.br)



*Detalhes Gerais Rua Conrado Blanco – Matricula nº 10786*



*Detalhes Gerais Rua Estanislau Alves da Silva - Matricula nº 10785*



*Detalhes Gerais Rua Estanislau Alves da Silva - Matricula nº 10784*

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

[comercial@provaleengenharia.com.br](mailto:comercial@provaleengenharia.com.br)



*Detalhes Gerais Rua Dr. Francisco Domingos Ribeiro Do Barreiro – Matrícula nº 11500*



*Detalhes Gerais Rua Oldemar Edson Lança, nº 66 – Matrícula nº 9064*



*Detalhes Gerais Rua Turmalina – Matrícula nº 11501*

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

[comercial@provaleengenharia.com.br](mailto:comercial@provaleengenharia.com.br)



*Detalhes Gerais Avenida Aeroespacial x Rua Urano – Matricula nº 5855*

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## 9.2 DOCUMENTAÇÃO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
COMARCA DE FARTURA - ESTADO DE SÃO PAULO

Nilton Severiano de Oliveira Junior  
TITULAR

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
Fartura-SP

Nilton Severiano de Oliveira Junior  
CNS: 12050-1

Fartura, 11 de maio de 2021

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	FOLHA 01
MATRICULAM.: 10.786	UBÉRICA

**IMÓVEL:** ÁREA INSTITUCIONAL, Lote 3 situado na quadra "D" do loteamento denominado "RESIDENCIAL COLINA VERDE", situado nesta cidade e Comarca de Fartura, Estado de São Paulo, fazendo frente para a Rua Estanislau Alves da Silva, medindo 3,14 metros, seguindo em curva de esquina para a Rua Coronado Branco, medindo 20,10 metros, pelo lado esquerdo, de quem de frente olha para o imóvel, confronta com o lote 02, medindo 30,94 metros e pelos fundos confronta com o lote 4, medindo 12,00 metros, abrangendo a área de 237,34 metros quadrados.

**PROPRIETÁRIA:** PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ nº 46.223.707/0001-68, com sede nesta cidade, na Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444. (Área de domínio do Município na forma do artigo 22 da Lei 6.766/79).

**REGISTRO ANTERIOR:** Registro nº 02 da matrícula nº 3.103, datado de 27 de fevereiro de 1.986, deste Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Fartura. Selo Digital nº. 1205013F10A0000041894211.

**Av.01/10.786** - Fartura, 11 de maio de 2.021. A presente matrícula é aberta nos termos do item 51, Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Protocolado sob nº 55.569. Averbado por: (Nilton Severiano de Oliveira Junior) - O Oficial. Selo Digital nº. 1205018EH0A0000041907214.

**Av.02/10.786** - Fartura, 11 de maio de 2.021. Procede-se a esta averbação para constar que, a lotadora estabelece normas e regulamentações, no tocante ao uso do solo e urbanística, minuciosamente especificados no contrato padrão que integra o processo de loteamento. Protocolado sob nº 55.569. Averbado por: (Nilton Severiano de Oliveira Junior) - O Oficial. Selo Digital nº. 1205018ET0A00000041908212.

CERTIDÃO	CUSTAS	
CERTIFICADO E DOU FÉ, que a presente cópia, é reprodução eletrônica da matrícula e que se refere, composta de 2, páginas extraídas nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 8.015/73, da matrícula 10786, sobre a qual não há qualquer alienação ou ônus reais além do que nela contém.	Emolumentos ..... 34,73	
	Estado ..... 0,00	
	Sec. Fazenda ..... 0,00	
	Registro Civil ..... 0,00	
	TRE, Justiça ..... 0,00	
	Ministério Público ..... 0,00	
	Imposto Municipal ..... 0,00	
	TOTAL ..... 34,73	
	<b>PRAZO DE VALIDADE</b>	<b>Conferência feita por:</b>
	Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/96, e letra "c" do item 15 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/99, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data da sua emissão.	<p>Maria Fernanda Lúcia dos Santos Substituta do Oficial</p>

Fartura, 12 de maio de 2021

**SELO DIGITAL**  
1205013F30A0000041915213

Para conferir a procedência desta documentação vá à página do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://www.selo.digital.sp.gov.br/>

Segue no Verso

Rua Padre Monsenhor José Trombi, 182 - Centro - Fartura/SP - CEP: 18870-000  
Fone/Fax: (14) 3382-3661 - e-mail: cartreg.fartura@uol.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

www.provaleengenharia.com.br



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
COMARCA DE FARTURA - ESTADO DE SÃO PAULO

Nilton Severiano de Oliveira Junior  
TITULAR

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
Fartura-SP  
Nilton Severiano de Oliveira Junior  
OAB - OAB 10001  
Fartura, 11 de maio de 2021

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL  
FOLHA 01  
MATRÍCULA Nº 10.785

**IMÓVEL:** ÁREA INSTITUCIONAL, Lote 2, situado na quadra "B" do loteamento denominado "RESIDENCIAL COLINA VERDE", situado nesta cidade e Comarca de Fartura, Estado de São Paulo, fazendo frente para a Rua Estanislau Alves da Silva, medindo 12,14 metros, pelo lado direito, de quem de frente olha para o imóvel, confronta com o lote 03, medindo 30,94 metros, pelo lado esquerdo confronta com o lote 1, medindo 32,78 metros e pelos fundos, confronta com o lote 4, medindo 12,00 metros, encostando a área de 382,32 metros quadrados.

**PROPRIETÁRIA:** PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ nº 46.233.707/0001-68, com sede nesta cidade, na Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444. (Área de domínio do Município na forma do artigo 22 da Lei 6.766/79).

**REGISTRO ANTERIOR:** Registro nº 02 da matrícula nº 3.103, datado de 27 de fevereiro de 1.986, deste Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Fartura. Selo Digital nº 1205013F10A0000041893213.

**Av.01/10.785** - Fartura, 11 de maio de 2.021. A presente matrícula é aberta nos termos do item 51, Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Protocolado sob nº 55.569. Averçado por: (Nilton Severiano de Oliveira Junior) - O Oficial. Selo Digital nº 1205013E10A0000041905218.

**Av.02/10.785** - Fartura, 11 de maio de 2.021. Procedo-se a esta averbação para constar que, a lotadura estabelece normas e regulamentos, no tocante ao uso do solo e urbanística, minuciosamente especificados no contrato padrão que integra o processo do loteamento. Protocolado sob nº 55.569. Averçado por: (Nilton Severiano de Oliveira Junior) - O Oficial. Selo Digital nº 1205013E10A0000041906216.

CERTIDÃO	CUSTAS	
CERTIFICADO E DOU FE, que a presente cópia, e reprodução autêntica da matrícula a que se refere, composta de 2, pag. foi emitida nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula 19785, sobre a qual não há qualquer alienação ou ônus reais além do que nela contém.	Emolumentos ..... 34,73	
	Estado ..... 0,00	
	Sec. Fazenda ..... 0,00	
	Registro Civil ..... 0,00	
	Trib. Justiça ..... 0,00	
	Ministério Público ..... 0,00	
	Imposto Municipal ..... 0,00	
	TOTAL ..... 34,73	
	<b>PRAZO DE VALIDADE</b>	<b>Conteúdo feita por:</b>
	Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.260/85, e letra "c" do item 15 do Cap. XV do Provimento CGJ 58/05, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data da sua emissão.	Maria Fernanda Lida dos Santos Substitua de Oficial

Fartura, 12 de maio de 2021

**SELO DIGITAL**  
1205013F30A0000041916211

Para conferir a procedência deste documento acesse a altura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <http://tstj.tstj.sp.gov.br>

Seque no Verso

Rua Padre Monseñor José Trombi, 182 - Centro - Fartura/SP - CEP: 18870-000  
Fone/Fax: (14) 3382-3661 - e-mail: cartreg.fartura@uol.com.br

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Fartura Nilton Severiano de Oliveira Junior Oficial

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Fartura - SP

12050-1 - AA 04499

www.provaleengenharia.com.br



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
COMARCA DE FARTURA - ESTADO DE SÃO PAULO

Nilton Severiano de Oliveira Junior  
TITULAR

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
Fartura-SP  
Nilton Severiano de Oliveira Junior  
0166-0166 20000

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL  
FOLHA 01  
MATRÍCULA Nº 10.784

Fartura, 11 de maio de 2021

**IMÓVEL:** ÁREA INSTITUCIONAL, Lote 1 situado na quadra "D" do loteamento denominado "RESIDENCIAL COLINA VERDE", situado nesta cidade e Comarca de Fartura, Estado de São Paulo, fazendo frente para a Rua Estanislau Alves da Silva, medindo 12,14 metros, pelo lado direito, de quem de frente e para o imóvel, confronta com o lote 02, medindo 32,79 metros, pelo lado esquerdo confronta com o imóvel da matrícula nº 10.784, que compõe o sistema de lazer o lote 02, medindo 34,62 metros e pelos fundos, confronta com o lote 4, medindo 12,00 metros, inserindo a área de 404,40 metros quadrados.

**PROPRIETÁRIA:** PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ nº 46.223.707/0001-68, com sede nesta cidade, na Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444 (área de domínio do Município na forma do artigo 22 da Lei 6.766/79).

**REGISTRO ANTERIOR:** Registro nº 02 da matrícula nº 3.103, datado de 27 de fevereiro de 1.986, deste Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Fartura. Selo Digital nº. 1205013F10A0000041892215.

**Av. 01/10.784 - Fartura, 11 de maio de 2021:** A presente matrícula é aberta nos termos do item 51, Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Protocolado sob nº 55.569. Averbado por: (Nilton Severiano de Oliveira Junior) - O Oficial. Selo Digital nº. 1205013F10A000004190321C.

**Av. 02/10.784 - Fartura, 11 de maio de 2021:** Procede-se a esta averbação para constar que, a lotadora casou-se com o regulatário, no tocante ao uso do solo e urbanístico, minuciosamente especificados no polígrafo padrão que integra o processo do loteamento. Protocolado sob nº 55.569. Averbado por: (Nilton Severiano de Oliveira Junior) - O Oficial. Selo Digital nº. 1205013E10A000004190421A.

CERTIDÃO	CUSTAS	
CERTIFICADO E DOU FE, que a presente cópia, e reprodução autêntica da matrícula a que se refere, composta de 2.949, foi extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 8.016/73, da matrícula 10784, sobre a qual não há qualquer alienação ou ônus reais além do que nela contém.	Emolumentos ..... 34,73	
	Estado ..... 0,00	
	Sec. Fazenda ..... 0,00	
	Registro Civil ..... 0,00	
	Trib. Justiça ..... 0,00	
	Ministerio Público ..... 0,00	
	Imposto Municipal ..... 0,00	
	TOTAL ..... 34,73	
	<b>PRAZO DE VALIDADE</b>	<b>Confirmação feita por:</b>
	Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 83.240/80, e letra "c" do item 15 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data da sua emissão.	Maria Fernanda Leda dos Santos Substituta do Oficial

Fartura, 12 de maio de 2021

**SELO DIGITAL**  
1205013F30A000004191721Z

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso no selo e endereço eletrônico: [portal.tst.jus.br](http://portal.tst.jus.br)

Segue no Verso

Rua Padre Monsenhor José Trombi, 182 - Centro - Fartura/SP - CEP: 18870-000  
Fone/Fax: (14) 3382-3661 - e-mail: cartreg.fartura@uol.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, ANULA ESTE DOCUMENTO

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Fartura  
Nilton Severiano de Oliveira Junior  
Oficial

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Fartura  
Nilton Severiano de Oliveira Junior  
Oficial

1205013E10A000004190421A

www.provaleengenharia.com.br



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



**PROVALE**  
Engenharia de Avaliações

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
COMARCA DE FARTURA - ESTADO DE SÃO PAULO

Nilton Severiano de Oliveira Junior  
TITULAR

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
Fartura-SP

*Nilton Severiano de Oliveira Junior*  
Oficial - DNS 12050-1

Fartura, 12 de julho de 2023

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	FOLHA 01
MATRICULA Nº 11.500	NÚMERO 01

**IMÓVEL:** ÁREA INSTITUCIONAL, localizada no loteamento denominado "JARDIM AEROPORTO I-A", situado nesta cidade e Comarca de Fartura, Estado de São Paulo, com a seguinte descrição e confrontações: Situa-se no lado ímpar da Rua Dr. Francisco Domingos Ribeiro, na esquina com a Rua Sebastião Rodrigues do Amaral, com as seguintes medidas: partindo do ponto de divisa no passeio público da Rua Sebastião Rodrigues do Amaral, segue pelo alinhamento do passeio público da Rua Dr. Francisco Domingos Ribeiro, por uma distância de 15,70 metros em arco com raio de 9,00 metros, daí deflete a esquerda e segue em linha reta pelo alinhamento do passeio público da referida Rua Dr. Francisco Domingos Ribeiro, por uma distância de 45,22 metros, daí deflete a esquerda e segue confrontando com a Área Verde I do loteamento Jardim Aeroporto, por uma distância de 10,18 metros, daí deflete a esquerda e segue confrontado com a Área Verde, por uma distância de 36,67 metros até atingir o ponto inicial desta descrição, encerrando a área de 549,30 metros quadrados.

**PROPRIETÁRIA:** MUNICÍPIO DE FARTURA (PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA), pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ nº 46.223.707/0001-68, com sede nesta cidade, na Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444 (área de domínio do Município na forma do artigo 22 da Lei 6.766/79).

**REGISTRO ANTERIOR:** Registro 11 da matrícula 8.385 do Livro nº 02 deste Ofício, datado de 08 de maio de 2.018, Selo Digital nº 1205013E10A0000005048923V.

Substituída do Oficial, *(Ana Eliza Wilfer Dias Gabriel Abuchain)*.

**AV.01/11.500** - Fartura, 12 de julho de 2.023. A presente matrícula é aberta nos termos do item 51, Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Protocolado sob nº 58.619. Avertado por: *(Ana Eliza Wilfer Dias Gabriel Abuchain)* - Substituída do Oficial. Selo Digital nº 1205013E10A0000005049023E.

**AV.02/11.500** - Fartura, 12 de julho de 2.023. Procede-se a esta averbação para constar que a loteadora estabelece normas e regulamentos no tocante ao uso do solo e urbanística, minuciosamente especificados no contrato ~~padrão~~ que integra o processo do loteamento. Protocolado sob nº 58.619. Avertado por: *(Ana Eliza Wilfer Dias Gabriel Abuchain)* - Substituída do Oficial. Selo Digital nº 1205013E10A0000005049123C.

Segue no Vitrô

Rua Padre Monsenhor José Trombi, 182 - Centro - Fartura/SP - CEP: 18870-000  
Fone/Fax: (14) 3382-3661 - e-mail: cartreg.fartura@uol.com.br

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Fartura  
Nilton Severiano de Oliveira Junior  
Oficial

Ofício de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de Fartura - SP

12050-1 - AA 056763

www.provaleengenharia.com.br



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



**PROVALE**  
Engenharia de Avaliações

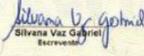
Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

Continuação

CERTIDÃO	CUSTAS
CERTIFICADO E DOU FE, que a presente cópia, e reprodução autêntica da matrícula a que se refere, composta de 2, pag. (a) estanda, nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula 11900, sobre a qual não há qualquer alteração ou ônus reais além do que nela contém.	Emolumentos ..... 40,91
	Estado ..... 0,00
	Sec. Fazenda ..... 0,00
	Registro Civil ..... 0,00
	Trib. Justiça ..... 0,00
	Ministério Público ..... 0,00
	Imposto Municipal ..... 0,00
TOTAL ..... 40,91	
<b>PRAZO DE VALIDADE</b>	Conferência feita por:
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/96, e letra "c" do item 15 do Cap. XIV do Provimento COJ 58/99, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data da sua emissão.	 Silvana Vaz Gabriel Escriturária
Fartura, 12 de julho de 2023	



**SELO DIGITAL**  
1205013F30A0000005049823U

Para conferir a procedência desse documento acesse a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://sigatp.fartura.sp.gov.br>

Oficial de Registro de Imóveis  
e Anexos da Comarca de Fartura  
Nilton Severiano de Oliveira Junior  
Oficial

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
COMARCA DE FARTURA - ESTADO DE SÃO PAULO

Nilton Severiano de Oliveira Junior  
TITULAR

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
Fartura-SP  
Nilton Severiano de Oliveira Junior  
CNPJ - CNIS 12050-1  
Fartura, 12 de julho de 2023

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	FOLHA 01
MATRICULA Nº 11.502	RUBRICA

**IMÓVEL:** ÁREA INSTITUCIONAL do loteamento denominado "RESIDENCIAL JAYOBÁ", situado nesta cidade e Comarca de Fartura, Estado de São Paulo, com a seguinte descrição e confrontações: Situa-se no lado par da Rua Olavo Alves da Silva, numa distância a direita de 86,38 metros mais 13,37 metros em arco com raio de 9,00 metros da Rua Nena Lucarelli, com as seguintes medidas: partindo do ponto de divisa no passeio público da Rua Olavo Alves da Silva com o lote 09 da quadra B, segue em linha reta divisando com o referido lote, por uma distância de 26,90 metros; daí deflete a esquerda e segue confrontando com parte do lote 8 da quadra F do Loteamento Morada do Sol (matrícula 6.170), por uma distância de 8,55 metros; daí deflete a direita e segue confrontando com parte do lote 7 da quadra F do Loteamento Morada do Sol (matrícula 2.922), por uma distância de 2,21 metros; daí, confrontando com a Área Verde, deflete à esquerda e segue por uma distância de 14,24 metros; deflete à direita e segue por uma distância de 22,79 metros; deflete à esquerda e segue por uma distância de 65,44 metros; daí deflete à esquerda e segue confrontando com a Rua Sebastiana Rocha Teixeira, pela linha em arco com raio de 7,00 metros, por uma distância de 11,31 metros; daí deflete a esquerda e segue confrontando com os lotes 12 e 11 da quadra C e Rua Olavo Alves da Silva, por uma distância de 55,00 metros, daí, confrontando com a Rua Olavo Alves da Silva, deflete a direita e segue pela linha em arco com raio de 7,00 metros, por uma distância de 17,39 metros; deflete à esquerda e segue pela linha em arco com raio de 11,00 metros, por uma distância de 3,31 metros; deflete à esquerda e segue em linha reta, por uma distância de 13,82 metros até atingir o ponto inicial desta descrição, encerrando a área de 1.085,40 metros quadrados.

**PROPRIETÁRIA:** MUNICÍPIO DE FARTURA (PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA), pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ nº 46.223.707/0001-68, com sede nesta cidade, na Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444 (área de domínio do Município na forma do artigo 22 da Lei 6.766/79).

**REGISTRO ANTERIOR:** Registro 09 da matrícula 6.217 do Livro nº.02 deste Ofício, datado de 20 de junho de 2.016. Selo Digital nº.1205013F10A0000050495232.  
Substituída do Oficial, (Ana Eliza Wilfer Dias Gabriel Abuchain).

**Av.01/11.502** - Fartura, 12 de julho de 2023. A presente matrícula é aberta nos termos do item 51, Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Protocolado sob nº.58.619. Averbado por: (Ana Eliza Wilfer Dias Gabriel Abuchain) - Substituída do Oficial. Selo Digital nº.1205013F10A0000050496230.

**Av.02/11.502** - Fartura, 12 de julho de 2023. Procede-se a esta averbação para constar que a loteadora estabeleceu normas e regulamentos no tocante ao uso do solo e urbanística, minuciosamente especificados no contrato padrão que integra o processo do loteamento, Protocolado sob nº.58.619. Averbado por: (Ana Eliza Wilfer Dias Gabriel Abuchain) - Substituída do Oficial. Selo Digital nº.1205013F10A000005049723Y.

**Av.03/11.502** - Fartura, 09 de novembro de 2023. Com fundamento no artigo 213, I, b, da Lei 6015/73, e pelo Requerimento datado de 26 de outubro de 2023, Memorial Descritivo e Mapa de Projeto Arquitetônico, firmados pelo proprietário MUNICÍPIO DE FARTURA (PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA), já qualificado e representado pelo atual Prefeito, Luciano Peres, e pela responsável técnica Mércia Cristina Calegari - CAU-SP A27854-8, nos termos legais, bem como pela RRT S113626383100CT001, é realizada esta averbação para atualizar a descrição do imóvel desta matrícula, o qual passa a ser assim descrito: Situa-se no lado par da Rua Olavo Alves da Silva, numa distância a direita de 86,38 metros mais 13,37 metros em arco com raio de 9,00 metros da Rua Nena Lucarelli, com as seguintes medidas: partindo do ponto de divisa no passeio público da Rua Olavo Alves da Silva com o lote 09 da quadra B, segue em linha reta divisando com o referido lote, por uma distância de 26,90 metros; daí deflete à esquerda e segue confrontando com parte do lote 8 da quadra F do Loteamento Morada do Sol (matrícula 6.170), por uma distância de 8,55 metros; daí deflete à direita e segue confrontando com parte do lote 7 da quadra F do Loteamento Morada do Sol (matrícula 2.922), por uma distância de 2,21 metros; daí confrontando com a Área Verde, deflete à esquerda e segue por uma distância de 14,24 metros; deflete à direita e segue por uma distância de 22,79 metros; deflete à esquerda e segue por uma distância de 65,44 metros; daí deflete à esquerda e segue confrontando com a Rua Sebastiana Rocha Teixeira pela linha em arco com raio de 7,00 metros, por uma distância de 11,31 metros; daí reflete a esquerda e segue confrontando com os lotes 12 e 11 da quadra C e Rua Olavo Alves da Silva, por uma distância de 57,00 metros, daí, confrontando com a Rua Olavo Alves da Silva, deflete à direita e segue por uma distância

Rua Padre Monsenhor José Trombi, 182 - Centro - Fartura/SP - CEP: 18870-000  
Fone/Fax: (14) 3382-3661 - e-mail: cartreg.fartura@uol.com.br  
QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de Fartura - SP  
12050-1 - AA 058979

www.provaleengenharia.com.br



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



**PROVALE**  
Engenharia de Avaliações

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

Continuação

de 38,74 metros, até atingir o ponto inicial desta descrição, encerrando a área de 1.123,57 metros quadrados. Protocolado sob nº.59.143. Averbado por: *[assinatura]* (Ana Eliza Wilfer Dias Gabriel Abuchain) – Substituta do Oficial. Selo digital nº 1205013F30A0000005203423G.

**AV.04/11.502** – Fartura, 09 de novembro de 2023. Pelo Requerimento datado de 26 de outubro de 2023, Memorial Descritivo e Mapa de Projeto Arquitetônico, firmados pelo proprietário **MUNICÍPIO DE FARTURA (PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA)**, já qualificado e representado pelo atual Prefeito, Luciano Peres, e pela responsável técnica Mércia Cristina Calegari – CAU-SP A27854-8, nos termos legais, bem como pela RRT S113626383100CT001, o imóvel desta matrícula foi objeto de **DESMEMBRAMENTO**, originando o imóvel da matrícula nº **11.614**, com área de 549,95 metros quadrados, sendo que o imóvel desta matrícula, denominado **ÁREA INSTITUCIONAL** do loteamento denominado **"RESIDENCIAL JAI OBA"**, situado nesta cidade e Comarca de Fartura, Estado de São Paulo, **REMANESCE** com a área de **573,62 metros quadrados**, descrita da seguinte forma: Inicia-se em um ponto situado no lado par da Rua Olavo Alves da Silva partindo do ponto de divisa de passeio confrontando o Lote 09 da Quadra B, segue em linha reta divisando com o referido lote por uma distância de 26,90 metros, daí deflete à esquerda e segue confrontando com parte do Lote 08 da Quadra F do Loteamento Morada do Sol (matrícula 6.170), por uma distância de 8,55 metros, daí deflete à direita e segue confrontando com parte do Lote 07 da Quadra F do Loteamento Morada do Sol (matrícula 2.922), por uma distância de 2,21 metros, daí confrontando com a Área Verde, deflete à esquerda e segue por uma distância de 14,24 metros, deflete à direita, segue com o mesmo confrontante, na distância de 22,79 metros, deflete à esquerda, segue por uma distância de 10,00 metros, daí deflete à esquerda, segue margeando a Rua Olavo Alves da Silva por 38,74 metros, quando atinge o ponto inicial da descrição, encerrando a área de 573,62 metros quadrados. Protocolado sob nº.59.143. Averbado por: *[assinatura]* (Ana Eliza Wilfer Dias Gabriel Abuchain) – Substituta do Oficial. Selo digital nº 1205013F30A0000005203523E.

CERTIDÃO	CUSTAS
CERTIFICADO E DOU FE, que a presente cópia, e reprodução autêntica da matrícula a que se refere, composta de 2 pág. foi extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula 11502, sobre a qual não há qualquer alienação ou ônus reais além do que nela contém.	Emolumentos ..... 40,91
	Estado ..... 0,00
	Sec. Fazenda ..... 0,00
	Registro Civil ..... 0,00
	Trib. Justiça ..... 0,00
	Ministério Público ..... 0,00
	Imposto Municipal ..... 0,00
	TOTAL ..... 40,91
<b>PRAZO DE VALIDADE</b>	<b>Conferência feita por:</b>
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "c" do item 15 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é <b>VALIDA POR 30 DIAS</b> , a contar da data da sua emissão.	<i>[assinatura]</i> Silvana Vaz Gabriel Escrevente
<b>Fartura, 09 de novembro de 2023</b>	

**SELO DIGITAL**  
1205013F30A00000052038236

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <http://netop.igitec.sp.gov.br>

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Fartura  
**Nilton Severiano de Oliveira Junior**  
Oficial

“QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO”

www.provaleengenharia.com.br



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
COMARCA DE FARTURA - ESTADO DE SÃO PAULO

Nilton Severiano de Oliveira Junior  
TITULAR

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
Fartura-SP  
Nilton Severiano de Oliveira Junior  
Oficial - CNB 12050-1  
Fartura, 12 de julho de 2023

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL  
FICHA 01  
MATRICULA Nº 11.501  
RUBRICA E

**IMÓVEL:** ÁREA INSTITUCIONAL III localizada na Quadra I do loteamento denominado CONJUNTO HABITACIONAL FARTURA "E", situado nesta cidade e Comarca de Fartura, Estado de São Paulo, com a seguinte descrição e confrontações: Situa-se no lado ímpar da Rua Sidney Aparecido Carvalho, na esquina com a Rua Tumalina, com as seguintes medidas: de frente mede 13,55 metros em curva com raio de 9,00 metros confrontando com a Rua Sidney Aparecido Carvalho; aos fundos mede 20,00 metros confrontando com o lote 01; pela lateral direita mede 40,42 metros mais 2,13 metros em curva com raio de 9,00 metros mais 3,92 metros, confrontando com a Rua Tumalina; pela lateral esquerda mede 52,08 metros, confrontando com parte do lote 28 e com os lotes 29, 30, 31 e 32, encerrando a área de 765,65 metros quadrados.

**PROPRIETÁRIA:** MUNICÍPIO DE FARTURA (PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA), pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ nº 46.223.707/0001-68, com sede nesta cidade, na Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444 (área de domínio do Município na forma do artigo 22 da Lei 6.766/79).

**REGISTRO ANTERIOR:** Averbação 06 da matrícula 5.838 do Livro nº.02 deste Ofício, datada de 11 de dezembro de 2007. Selo Digital nº.1205013F10A00000050492238.  
Substituta do Oficial: (Ana Eliza Wilfer Dias Gabriel Abuchain).

**Av.01/11.501** - Fartura, 12 de julho de 2023. A presente matrícula é aberta nos termos do item 51, Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Protocolado sob nº.58.619. Averbado por: (Ana Eliza Wilfer Dias Gabriel Abuchain) - Substituta do Oficial. Selo Digital nº.1205013F10A00000050492238.

**Av.02/11.501** - Fartura, 12 de julho de 2023. Procede-se a esta averbação para constar que a loteadora estabeleceu normas e regulamentos no tocante ao uso do solo e urbanística, minuciosamente especificados no contrato padrão que integra o processo do loteamento. Protocolado sob nº.58.619. Averbado por: (Ana Eliza Wilfer Dias Gabriel Abuchain) - Substituta do Oficial. Selo Digital nº.1205013F10A00000050492238.

CERTIDÃO	CUSTAS	
CERTIFICADO E DOU FE, que a presente cópia, é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, composta de 2 páginas extras nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula 11801, sobre a qual não há qualquer alienação ou ônus reais além do que nela contém.	Emolumentos ..... 40,91	
	Estado ..... 0,00	
	Sec. Fazenda ..... 0,00	
	Registro Civil ..... 0,00	
	Trib. Justiça ..... 0,00	
	Universidade Pública ..... 0,00	
	Imposto Municipal ..... 0,00	
	TOTAL ..... 40,91	
	<b>PRAZO DE VALIDADE</b>	<b>Conferência feita por:</b>
	Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "c" do item 15 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data da sua emissão.	Silvana Vaz Gabriel Escriturante

Fartura, 12 de julho de 2023

**SELO DIGITAL**  
1205013F30A00000050492238

Para conferir a procedência deste documento acesse a página do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selo.digita1.tsp.jus.br>

Seguir no Verso

Rua Padre Monsenhor José Trumbi, 182 - Centro - Fartura/SP - CEP: 18870-000  
Fone/Fax: (14) 3382-3661 - e-mail: cartreg.fartura@uol.com.br

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Fartura - Nilton Severiano de Oliveira Junior - Oficial

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Fartura - SP  
12050-1-AA 056766

www.provaleengenharia.com.br



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
COMARCA DE FARTURA - ESTADO DE SÃO PAULO

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
Fartura - SP

TITULAR: **LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL** FOMA: **01**

Matrícula N.º: **9.064**

Nilton Severiano de Oliveira Junior  
Oficial - CNS 12050-1

Fartura, 01 de julho de 2.014

**IMÓVEL:** ÁREA PÚBLICA. ÁREA INSTITUCIONAL do loteamento denominado **PARQUE DOS IPÊS**, situado nesta cidade e Comarca de Fartura, contendo a seguinte descrição: para quem de frente olha para o terreno, situa-se no lado par da Rua Oldemar Edson Lança esquina com a Rua Aideny Rodrigues de Carvalho, com as seguintes medidas, 66,41 metros de frente, confrontando com a Rua Oldemar Edson Lança, 18,09 metros nos fundos, confrontando com imóvel de propriedade de Marcos Coutinho Simões e sua esposa Sandra Helena Pin Coutinho Simões, pelo lado direito de quem de frente olha para o terreno medindo 86,41 metros, confrontando com a Área Verde II, e pelo lado esquerdo medindo 20,00 metros, confrontando com o lote 01 da quadra G, daí deflete à esquerda por 19,60 metros, confrontando com lotes 01 e 02 da quadra G, daí deflete à direita e mede 14,57 metros, confrontando com a Rua Oldemar Edson Lança, daí deflete à direita por 4,00 metros na mesma confrontação e, daí deflete à esquerda e mede 14,49 metros, confrontando com a Rua Oldemar Edson Lança, encerrando a área de 2.047,85 metros quadrados.

**PROPRIETÁRIA:** PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA, inscrita no CNPJ nº 46.223.707/0001-68, com sede nesta cidade de Fartura, na Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444.

**REGISTRO ANTERIOR:** registro 01 da matrícula nº 8.197 do L.º 02 de Registro Geral deste Ofício, datado 03 de maio de 2.013.

O Oficial, Nilton Severiano de Oliveira Junior

Av.01/9.064 - Fartura, 01 de julho de 2.014. A presente matrícula é aberta nos termos do item 53, Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. O Oficial, Nilton Severiano de Oliveira Junior.

**REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS**  
Comarca de Fartura - Estado de São Paulo  
Rua Padre Monsenhor José Trombi, nº 182 - Telefone (14) 3382-3661 - Fartura - SP - CEP 18.870-000

**CERTIDÃO:** Certifico, que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do artigo 19 da Lei nº 6.015/73, sobre a qual não há qualquer alienação ou ônus real além do que nela contém. Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "c" do item 15 do Cap. XV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VÁLIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão. Nada mais.

Fartura - SP, 26 MAI 2017

Valor cobrado pela certidão:

Emolumentos:	R\$: 29,93
Ao Estado:	R\$: 0,00
Ao IPESP:	R\$: 0,00
Ao R. Civil:	R\$: 0,00
Ao T. Justiça:	R\$: 0,00
MP:	R\$: 0,00
Municipal:	R\$: 0,00
Total:	R\$: 29,93

( ) Nilton Severiano de Oliveira Junior - Oficial  
( ) Angéla Maria Erustes - Substituta do Oficial  
( ) Maria Fernanda Letta - Escrivente  
(x) Lúcia Freitas Fátima - Escrivente

Rua Padre Monsenhor José Trombi, 182 - Centro - Fartura/SP - CEP: 18870-000  
Fone/Fax: (14) 3382-3661 - e-mail: cartreg.fartura@uol.com.br

12050-1-AA-021404

www.provaleengenharia.com.br



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



**PROVALE**  
Engenharia de Avaliações

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
COMARCA DE FARTURA - ESTADO DE SÃO PAULO

Nilton Severiano de Oliveira Junior  
TITULAR

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
Fartura-SP  
Nilton Severiano de Oliveira Junior  
Oficial - CNS 12050-1  
Fartura, 01 de outubro de 2018

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL	FICHA 01
MAICULAN.º 10.115	RUBRICA

**IMÓVEL:** Área Institucional do loteamento denominado "JARDIM AEROPORTO", situado no perímetro urbano da cidade e comarca de Fartura, localizado entre a Rua Urano e Avenida Aeroespacial - Pista 2, medindo 84,30 metros de frente para a Rua Urano, seguindo em curva com 14,26 metros para a Avenida Aeroespacial - Pista 2, medindo nesta 57,80 metros, de quem da Avenida Aeroespacial olha para o imóvel, do lado direito mede 72,65 metros e pelos fundos mede 67,87 metros confrontando com imóvel denominado de Flávio Nóbrega, encerrando a área de 5.445,00 metros quadrados.

**PROPRIETÁRIOS:** ROCHA, ANDRADE & NOBREGA, EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 30.208.890/0001-92, com sede nesta cidade, na Rua Dr. Castro, nº 160, sala 01, Bairro Centro.

**REGISTRO ANTERIOR:** registro 05 da matrícula 9.808 do Livro 02 deste Ofício, datado de 06 de junho de 2018.  
A Substituta do Oficial, (Léia Freitas Feitosa).

Av.01/10.115 - Fartura, 01 de outubro de 2018. A presente matrícula é aberta nos termos do item 53, Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Averbado por: (Léia Freitas Feitosa) - Substituta do Oficial.

Av.02/10.115 - Fartura, 01 de outubro de 2018. Procede-se a esta averbação para constar que, a loteadora estabeleceu normas e regulamentos, no tocante ao uso do solo e urbanística, minuciosamente especificados no contrato padrão que integra o processo do loteamento. Averbado por: (Léia Freitas Feitosa). Substituta do Oficial.

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Fartura  
Nilton Severiano de Oliveira Junior  
Oficial

Sigla no Verso

Rua Padre Monsenhor José Trombi, 182 - Centro - Fartura/SP - CEP: 18870-000.  
Fone/Fax: (14) 3382-3661 - e-mail: cartreg.fartura@uol.com.br  
"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

Oficial do Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de Fartura - SP  
12050-1 - AA 056983

www.provaleengenharia.com.br



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)



**PROVALE**  
Engenharia de Avaliações

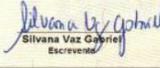
Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

[comercial@provaleengenharia.com.br](mailto:comercial@provaleengenharia.com.br)

Continuação

CERTIDÃO	CUSTAS	
CERTIFICADO E DOU FE, que a presente cópia, composta de 2. págs., foi extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula 10115, sobre a qual não há qualquer alienação ou ônus reais além do que nela contém.	Emolumentos ..... 40,91	
	Estado ..... 0,00	
	Sec. Fazenda ..... 0,00	
	Registro Civil ..... 0,00	
	Trib. Justiça ..... 0,00	
	Ministerio Público ..... 0,00	
	Imposto Municipal ..... 0,00	
	TOTAL ..... V_EM	
	<b>PRAZO DE VALIDADE</b>	<b>Conferência feita por:</b>
	Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "c" do item 15 do Cap. XIV do Provimento CGJ 56/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data da sua emissão.	 Silvana Vaz Gabriel Escriturante

Fartura, 27 de julho de 2023



**SELO DIGITAL**  
1205013F30E000003818623X

Para conferir a procedência deste documento acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.sp.jus.br>

Oficial de Registro de Imóveis  
e Anexos da Comarca de Fartura  
Nilton Severiano de Oliveira Junior  
Oficial



QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



**PROVALE**  
Engenharia de Aviações

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
COMARCA DE FARTURA - ESTADO DE SÃO PAULO

Nilton Severiano de Oliveira Junior  
TITULAR

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
Fartura-SP  
Nilton Severiano de Oliveira Junior  
Oficial - CNS 12050-1  
Fartura, 04 de agosto de 2022

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	FICHA 01
MATRÍCULA Nº 11.251	RUBRICA

**IMÓVEL:** Um lote de terreno denominado **LOTE 02 da Área Institucional II**, do loteamento "PARQUE DO CARVALHO", situado no perímetro urbano desta cidade e Comarca de Fartura, Estado de São Paulo, com a seguinte descrição e confrontações: Situa-se no lado par da Rua Jacy Carvalho da Silva, com as seguintes medidas: partindo do ponto "D" de divisa no passeio público da Rua Jacy Carvalho da Silva, e a 32,96 metros de distância da esquina, segue em linha reta confrontando com o Lote 01 até o ponto "C", por uma distância de 21,54 metros, daí deflete à esquerda e segue confrontando com a Área Institucional até o ponto "E", por uma distância de 8,00 metros, daí deflete à esquerda e segue confrontando com a Área Institucional até o ponto "F", por uma distância de 23,08 metros, daí deflete à esquerda e segue confrontando com a Rua Jacy Carvalho da Silva, pelo alinhamento do passeio público, por uma distância de 8,15 metros até atingir o ponto "D", início desta descrição, encerrando a área de 178,49 metros quadrados.

**PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE FARTURA (PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA), pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ sob nº 46.223.707/0001-68, com sede na praça Deocleciano Ribeiro, número 444, nesta cidade de Fartura/SP.

**REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 11.233, datada de 12 de julho de 2022, Livro 02, deste Ofício.

Selo Digital nº 1205013F10A0000046831224 (Ana Eliza Wilfer Dias Gabriel Abuchaim).

**Av.01/11.251** - Fartura, 04 de agosto de 2022. A presente matrícula é aberta nos termos do art.176, § 1º, II, da Lei 6015/73, consoante Requerimento/Memorial Descritivo datado de 28 de julho de 2022 e respectivo Mapa de Projeto Arquitetônico, firmados pelo proprietário MUNICÍPIO DE FARTURA (PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA), já qualificado, e pela responsável técnica Mércia Cristina Calegari - CAU-SP A27854-8, nos termos legais, bem como pela RRT 12164138, devidamente recolhida, culminando no **DESMEMBRAMENTO** do imóvel matriculado sob nº 11.233. Protocolado sob nº 57.289. Averbado por: (Ana Eliza Wilfer Dias Gabriel Abuchaim) - Substituta do Oficial. Selo digital n. 1205013F10A000004683224.

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Fartura  
Nilton Severiano de Oliveira Junior  
Oficial

12050-1 - AA 059027

Rua Padre Monsenhor José Trombi, 182 - Centro - Fartura/SP - CEP: 18870-000  
Fone/Fax: (14) 3382-3661 - e-mail: cartreg.fartura@uol.com.br

OFICIAL QUER APTAR TITULAÇÃO, RASURAR OU EMENDAR, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

www.provaleengenharia.com.br



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



**PROVALE**  
Engenharia de Avaliações

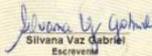
Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

Continuação

CERTIDÃO	CUSTAS
CERTIFICADO E DCU FE, que a presente cópia, composta de 2. pag., foi extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula 11251, sobre a qual não há qualquer alienação ou ônus reais além do que nela contém.	Emolumentos ..... 40,91
	Estado ..... 0,00
	Sec. Fazenda ..... 0,00
	Registro Civil ..... 0,00
	Trib. Justiça ..... 0,00
	Ministério Público ..... 0,00
	Imposto Municipal ..... 0,00
TOTAL ..... V_EM	
<b>PRAZO DE VALIDADE</b>	Conferência feita por:
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "c" do item 15 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data da sua emissão.	 Silvana Vaz Gabriel Escrevente
Fartura, 13 de novembro de 2023	

**SELO DIGITAL**  
1205013F30E000003905123B

Para conferir a procedência deste documento abra a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://sigetd.igral.sp.gov.br>

Oficial de Registro de Imóveis  
e Anexos da Comarca de Fartura  
**Nilton Severiano de Oliveira Junior**  
Oficial

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

www.provaleengenharia.com.br



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



**PROVALE**  
Engenharia de Aviações

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
COMARCA DE FARTURA - ESTADO DE SÃO PAULO  
Nilton Severiano de Oliveira Junior  
TITULAR

REGISTRO DE IMÓVEIS  
Fartura-SP  
Nilton Severiano de Oliveira Junior  
CNS 120013E10A000005076523Z

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL  
MATRÍCULA Nº 11.518

CNS 120013E10A000005076523Z  
FICHA 01  
SUBSCRITA

Fartura, 07 de agosto de 2023

**IMÓVEL:** ÁREA INSTITUCIONAL do loteamento denominado "JARDIM DA SERRA I", situado nesta cidade e Comarca de Fartura, Estado de São Paulo, com a seguinte descrição e confrontações: Fica situado na esquina da Rua dos Ipês com a Rua das Cabreúvas, medindo 57,45 metros de frente para a Rua dos Ipês; mede 54,42 metros de frente para a Rua das Cabreúvas; mede 20,64 metros no desenvolvimento da curva da esquina; do lado esquerdo do terreno, de quem da Rua das Cabreúvas olha para o imóvel, mede 58,04 metros, confrontando com o Sistema de Lazer; do lado direito do terreno, de quem da Rua dos Ipês olha para o imóvel, mede 23,17 metros, confrontando com o Sistema de Lazer, encerrando a área de 2.743,75 metros quadrados.

**PROPRIETÁRIA:** MUNICÍPIO DE FARTURA (PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA), pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ nº 46.223.707/0001-68, com sede nesta cidade, na Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444 (área de domínio do Município na forma do artigo 22 da Lei 6.766/79).

**REGISTRO ANTERIOR:** registro 02 da matrícula 6.912 do Livro nº.02 deste Ofício, datado de 28 de março de 2.008. Selo Digital nº.1205013E10A000005076523Z.

Substituída do Oficial, \_\_\_\_\_ (Ana Eliza Wilfer Dias Gabriel Abuchain).

**Av.01/11.518** - Fartura, 07 de agosto de 2.023. A presente matrícula é aberta nos termos do item 51, Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Protocolado sob nº.58.707. Averbado por: \_\_\_\_\_ (Ana Eliza Wilfer Dias Gabriel Abuchain) - Substituída do Oficial. Selo Digital nº.1205013E10A000005076623Z.

**Av.02/11.518** - Fartura, 07 de agosto de 2.023. Procede-se a esta averbação para constar que a loteadora estabeleceu normas e regulamentos no tocante ao uso do solo e urbanística, minuciosamente especificados no contrato padião que integra o processo do loteamento. Protocolado sob nº.58.707. Averbado por: \_\_\_\_\_ (Ana Eliza Wilfer Dias Gabriel Abuchain) - Substituída do Oficial. Selo Digital nº.1205013E10A000005076723X.

**Av.03/11.518** - Fartura, 09 de novembro de 2023. Pelo Requerimento datado de 23 de outubro de 2023, Memorial Descritivo e Mapa de Projeto Arquitetônico, firmados pelo proprietário MUNICÍPIO DE FARTURA (PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA), já qualificado, representado pelo atual Prefeito, Luciano Peres, e pela responsável técnica Mércia Cristina Calogari - CAU-SP A27854-8, nos termos legais, bem como pela RRT S113626293I00CT001, o imóvel desta matrícula foi objeto de **DESMEMBRAMENTO**, originando os imóveis das matrículas nº.11.610, com a área de 560,61 metros quadrados, e nº 11.611, com área de 200,00 metros quadrados; sendo que o imóvel desta matrícula, denominado ÁREA INSTITUCIONAL do loteamento denominado "JARDIM DA SERRA I", situado nesta cidade e Comarca de Fartura, Estado de São Paulo, REMANESCE com a área de 1.983,14 metros quadrados, descrita da seguinte forma: Inicia-se em um ponto na esquina da Rua dos Ipês com a Rua das Cabreúvas, segue margeando a Rua dos Ipês na distância de 33,40 metros, deflete à esquerda, segue na distância de 39,12 metros, confrontando com o imóvel da matrícula 11.610, daí deflete à esquerda, segue por 40,04 metros, confrontando com a Área de Sistema de Lazer, deflete novamente à esquerda, segue margeando a Rua das Cabreúvas na distância de 24,42 metros, deflete à esquerda, segue por 20,00 metros, confrontando com o imóvel da matrícula 11.611, deflete à direita, segue na distância de 10,00 metros, na mesma confrontação, deflete novamente à direita, segue por 20,00 metros, ainda confrontando com o mesmo imóvel, daí deflete à esquerda, segue margeando a Rua das Cabreúvas na distância de 20,00 metros, deflete à esquerda, segue na distância de 20,64 metros fazendo a concordância com a Rua dos Ipês, quando atinge o ponto inicial da descrição, encerrando a área de 1.983,14 metros quadrados. Protocolado sob nº.59.096. Averbado por: \_\_\_\_\_ (Ana Eliza Wilfer Dias Gabriel Abuchain) - Substituída do Oficial. Selo digital nº.1205013E10A000005021823A.

www.provaleengenharia.com.br



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



**PROVALE**  
Engenharia de Avaliações

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

Continuação

CERTIDÃO	CUSTAS	
CERTIFICADO E DOU FE, que a presente cópia, e reprodução autêntica da matrícula a que se refere, composta de 2, pag. foi extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula 11618, sobre a qual não há qualquer alienação ou ônus reais além do que nela contém.	Emolumentos ..... 40,91	
	Estado ..... 0,00	
	Sec. Fazenda ..... 0,00	
	Registro Civil ..... 0,00	
	Trib. Justiça ..... 0,00	
	Ministério Público ..... 0,00	
	Imposto Municipal ..... 0,00	
	TOTAL ..... 40,91	
	PRAZO DE VALIDADE	Conferência feita por:
	Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra 'c' do item 15 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão.	<i>Silvana Vaz Gabriel</i> Silvana Vaz Gabriel Escritora

Fartura, 09 de novembro de 2023



**SELO DIGITAL**  
1205013F30A000005202323H

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selo-digital.sp.gov.br>

Oficial de Registro de Imóveis  
e Anexos da Comarca de Fartura  
*Nilton Severiano de Oliveira Junior*  
Oficial

www.provaleengenharia.com.br



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



**PROVALE**  
Engenharia de Aviações

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
COMARCA DE FARTURA - ESTADO DE SÃO PAULO  
Nilton Severiano de Oliveira Junior  
TITULAR

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
Fartura-SP  
Nilton Severiano de Oliveira Junior  
Oficial - CNB 12000-1  
Fartura, 12 de julho de 2022

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	FECHA 01
MATRICULA Nº 11.233	SUBSCRIÇÃO

**IMÓVEL:** Um lote de terreno denominado **ÁREA INSTITUCIONAL II**, do loteamento "PARQUE DO CARVALHO", situado no perímetro urbano desta cidade e Comarca de Fartura, Estado de São Paulo, com a seguinte descrição e confrontações, de quem de frente olha para o terreno: Situa-se no lado par da Rua Jacy Carvalho da Silva, na esquina com a Rua Guaracy Oliveira Carvalho, com as seguintes medidas: partindo do ponto de divisa no passeio público da Rua Jacy Carvalho da Silva, na referida esquina, segue pelo alinhamento do passeio público da Rua Jacy Carvalho da Silva, por uma distância de 16,02 metros em arco com raio de 9,00 metros, daí deflete à esquerda e segue na mesma confrontação, em linha reta pelo alinhamento do passeio público da Rua Jacy Carvalho da Silva, por uma distância de 41,11 metros, daí deflete à esquerda e segue em linha reta confrontando com a Área Verde II, por uma distância de 67,08 metros, daí deflete à esquerda e segue confrontando com terras pertencentes a Alfredo Gabriel, por uma distância de 51,58 metros, daí deflete à esquerda e segue confrontando com a Rua Guaracy Oliveira Carvalho, por uma distância de 22,36 metros em arco com raio de 9,00 metros, daí segue deflete à esquerda e segue nesta mesma confrontação, pelo alinhamento do passeio público, por uma distância de 8,22 metros em arco com raio de 9,00 metros, daí deflete à esquerda e segue em linha reta pelo alinhamento do passeio público da Rua Guaracy Oliveira Carvalho, por uma distância de 43,54 metros, até atingir o ponto inicial desta descrição, encerrando a área de 3.538,11 metros quadrados.

**PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE FARTURA (PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA), pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ sob nº 46.223.707/0001-68, com sede na praça Deocleciano Ribeiro, número 444, nesta cidade de Fartura/SP.

**REGISTRO ANTERIOR:** Registro 02 da matrícula nº 9.693 do Livro nº.02 deste Oficial, datado de 07 de novembro de 2.018. Selo Digital nº.1205013E10A000004654122B. (Ana Eliza Wilfer Dias Gabriel Abuchain).

**Av.01/11.233** - Fartura, 12 de julho de 2022. A presente matrícula é aberta nos termos do item 51, Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, Protocolado sob nº.57.275. Averbado por: (Ana Eliza Wilfer Dias Gabriel Abuchain) - A Substituta do Oficial. Selo Digital nº.1205013E10A00000465422B.

**Av.02/11.233** - Fartura, 12 de julho de 2022. Procede-se a esta averbação para constar que, a loteadora estabeleceu normas e regulamentos, no tocante ao uso do solo e urbanística, minuciosamente especificados no contrato padrão que integra o processo do loteamento, Protocolado sob nº.57.275. Averbado por: (Ana Eliza Wilfer Dias Gabriel Abuchain) - A Substituta do Oficial. Selo Digital nº.1205013E10A0000046543229.

**Av.03/11.233** - Fartura, 04 de agosto de 2022. Pelo Requerimento/Memorial Descritivo datado de 28 de julho de 2022 e respectivo Mapa de Projeto Arquitetônico, firmados pelo proprietário MUNICÍPIO DE FARTURA (PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA), já qualificado, e pela responsável técnica Mércia Cristina Calegari - CAU-SP A27854-8, nos termos legais, bem como pela RRT 12164138, devidamente recolhida, o imóvel desta matrícula foi objeto de **DESMEMBRAMENTO**, originando os imóveis das matrículas nº.11.250, com área de 166,16 metros quadrados, e nº.11.251, com a área de 178,49 metros quadrados; sendo que o imóvel desta matrícula, denominado **ÁREA INSTITUCIONAL II** do loteamento "PARQUE DO CARVALHO", situado no perímetro urbano desta cidade e Comarca de Fartura, Estado de São Paulo, **REMANESCE** com a área de **3.193,46 metros quadrados**, descrita da seguinte forma: Situa-se no lado par da Rua Jacy Carvalho da Silva, na esquina com a Rua Guaracy Oliveira Carvalho, com as seguintes medidas: partindo do ponto de divisa no passeio público da Rua Jacy Carvalho da Silva, na referida esquina, segue pelo alinhamento do passeio público da Rua Jacy Carvalho da Silva, por uma distância de 16,02 metros em arco com raio de 9,00 metros, daí deflete à esquerda e segue na mesma confrontação, em linha reta pelo alinhamento do passeio público da Rua Jacy Carvalho da Silva, por uma distância de 24,81 metros, daí deflete à esquerda e segue em linha reta confrontando com o Lote 02, por uma distância de 23,08 metros, daí deflete à direita e segue em linha reta confrontando com o Lote 02 por uma distância de 8,00 metros, daí deflete metros, daí continua em linha reta confrontando com o Lote 01, por uma distância de 8,00 metros, daí deflete metros, daí continua em linha reta confrontando com a Área Verde II, por uma distância de 47,08 metros, daí

www.provaleengenharia.com.br



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

Continuação

metros, daí deflete à esquerda e segue confrontando com a Rua Guaracy Oliveira Carvalho, por uma distância de 22,26 metros em arco com raio de 9,00 metros, daí segue deflete à esquerda e segue resta mesma confrontação, pelo alinhamento do passeio público, por uma distância de 8,22 metros em arco com raio de 9,00 metros, daí deflete à esquerda e segue re linha reta pelo alinhamento do passeio público da Rua Guaracy Oliveira Carvalho, por uma distância de 43,54 metros, até atingir o ponto inicial desta descrição, encerrando a área de 3.193,46 metros quadrados. Protocolado sob nº 57.289. Averbado por: (Ana Eliza Wilfer Dias Gabriel Abuchain) – Substituta do Oficial. Selo digital nº 1205013F30E000004682822T.

CERTIDÃO	CUSTAS
CERTIFICADO E DOU FE, que a presente cópia, composta de 2 pag., foi extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula 11233, sobre a qual não há qualquer alienação ou ônus reais além do que nela contém.	Emolumentos ..... 40,91
	Estado ..... 0,00
	Sec. Fazenda ..... 0,00
	Registro Civil ..... 0,00
	Trib. Justiça ..... 0,00
	Ministerio Público ..... 0,00
	Imposto Municipal ..... V_EM
	TOTAL
PRAZO DE VALIDADE	Conferência feita por:
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "c" do item 15 do Cap. XIV do Provimento CGJ 56/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data da sua emissão.	 Silvana Vaz Gabriel Escritor
Fartura, 27 de julho de 2023	



**SELO DIGITAL**  
1205013F30E000003818523Z

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selo.digita1.sp.gov.br>

Oficial de Registro de Imóveis  
e Anexos da Comarca de Fartura  
Nilton Severiano de Oliveira Junior  
Oficial

www.provaleengenharia.com.br



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP

Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## 9.3 DADOS DE MERCADO

Pesquisa desenvolvida no mês de Agosto de 2023.

Ele.	Endereço	Bairro	Área de Terreno (m <sup>2</sup> )	Valor (R\$)	V. Unit (R\$)
1	Rua dos Manacas	Jardim da Serra	192,27	R\$ 70.000,00	R\$ 364,07
2	Rua dos Manacas	Jardim da Serra	323,00	R\$ 110.000,00	R\$ 340,56
3	Rua Nilza Carvalho	Loteamento Parque do Carvalho	160,00	R\$ 60.000,00	R\$ 375,00
4	Avenida Aeroespacial	Jardim Aeroporto	253,00	R\$ 88.000,00	R\$ 347,83
5	Rua Jupiter	Jardim Aeroporto	330,81	R\$ 100.000,00	R\$ 302,29
6	Rua Francisco Borges	Vila Nova	990,00	R\$ 425.000,00	R\$ 429,29
7	Rua Gastão Vidigal	Centro	328,00	R\$ 140.000,00	R\$ 426,83
8	Rua Carlos Guimarães	Centro	246,71	R\$ 100.000,00	R\$ 405,33
9	Avenida Pedro Nogueira Ribeiro	Colina Verde	330,00	R\$ 190.000,00	R\$ 575,76
10	Rua Carvalho da Silva	Loteamento Parque do Carvalho	180,00	R\$ 65.000,00	R\$ 361,11
11	Rua Chica Vaz	Parque dos Ipês	263,00	R\$ 105.000,00	R\$ 399,24
12	Rua São José	Vila Fátima	1.000,00	R\$ 400.000,00	R\$ 400,00
13	Rua dos Manacas	Jardim da Serra	160,00	R\$ 65.000,00	R\$ 406,25
14	Rua Arthur de Andrade	Vila Velha	170,50	R\$ 80.000,00	R\$ 469,21
15	Rua Rui Roberto Ribeiro	Santa Catarina	616,00	R\$ 170.000,00	R\$ 275,97

Ele.	Topografia	Formato	Posição	Contato
1	Leves Ondulações	Irregular	Meio de Quadra	Daniel Calabresi - (14) 99689-2074
2	Semiplano	Regular	Meio de Quadra	Jcg Imoveis - (14) 99739-3828
3	Leves Ondulações	Regular	Meio de Quadra	Daniel Calabresi - (14) 99689-2074
4	Semiplano	Regular	Meio de Quadra	Loteamento Jardim Aeroporto (14) 3382-3921
5	Semiplano	Irregular	Meio de Quadra	Real Lar Imobiliária - (14) 99656-0556
6	Plano	Regular	Esquina	Real Lar Imobiliária - (14) 99656-0556
7	Plano	Regular	Meio de Quadra	Real Lar Imobiliária - (14) 99656-0556
8	Leves Ondulações	Irregular	Meio de Quadra	Real Lar Imobiliária - (14) 99656-0556
9	Plano	Regular	Esquina	Jcg Imoveis - (14) 99739-3828
10	Semiplano	Regular	Meio de Quadra	Jcg Imoveis - (14) 99739-3828
11	Leves Ondulações	Regular	Meio de Quadra	Daniel Calabresi - (14) 99689-2074
12	Leves Ondulações	Regular	Meio de Quadra	Daniel Calabresi - (14) 99689-2074
13	Plano	Regular	Meio de Quadra	Real Lar Imobiliária - (14) 99656-0556
14	Plano	Irregular	Esquina	Jcg Imoveis - (14) 99739-3828
15	Semiplano	Regular	Meio de Quadra	Jcg Imoveis - (14) 99739-3828

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



## 9.4 MEMORIAL DE CÁLCULO

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

### Amostra

Nº Am.	Valor Unitário R\$/m²	Área (m²)	Atratividade
1	364,07	192,27	Média
2	340,56	323,00	Baixa
3	375,00	160,00	Média
4	347,83	253,00	Baixa
5	302,29	330,81	Baixa
6	429,29	990,00	Média
7	426,83	328,00	Alta
8	405,33	246,71	Média
9	575,76	330,00	Alta
10	361,11	180,00	Média
11	399,24	263,00	Média
12	400,00	1.000,00	Média
13	406,25	160,00	Alta
14	469,21	170,50	Alta
15	275,97	616,00	Baixa

### Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

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

Variáveis Independentes:

- **Área (m²):** Variável numérica que define a área de cada imóvel expressa em (m²) .
- **Atratividade:** Variável qualitativa que determina a atratividade de cada imóvel com base no somatório de características como fluxo da via, posição, topografia e frente..

*Classificação:*

*Baixa = 1; Média = 2; Alta = 3; Muito Alta = 4;*

### Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 15  
Nº de variáveis independentes : 2  
Nº de graus de liberdade : 12  
Desvio padrão da regressão : 0,1075

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Ln(Valor Unitário R\$/m²)	5,9563	0,1761	2,96%
1/Área (m²)	3,7840x10 <sup>-3</sup>	1,7731x10 <sup>-3</sup>	46,86%
1/Atratividade	0,5888	0,2662	45,22%

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes: 9.

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



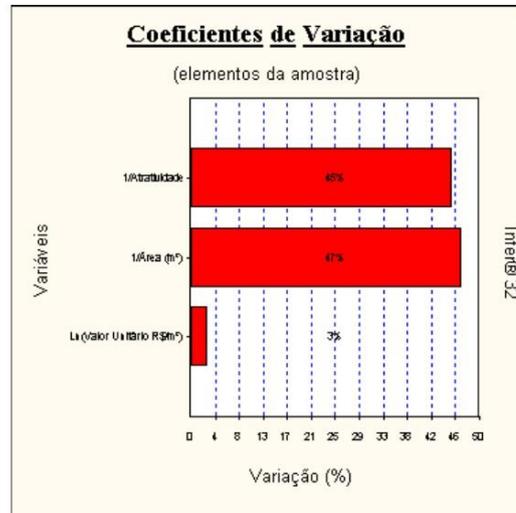
Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

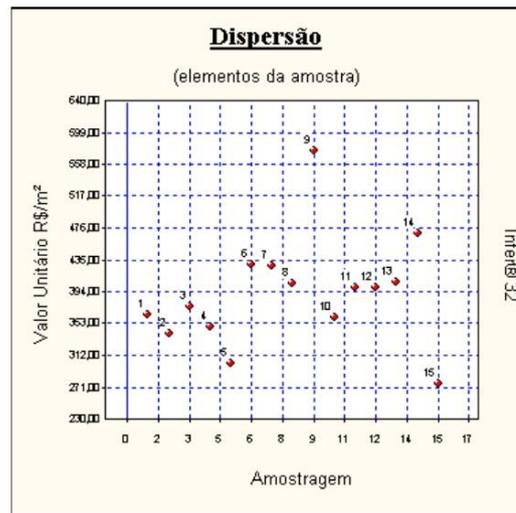
(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Distribuição das Variáveis



## Dispersão dos elementos



[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



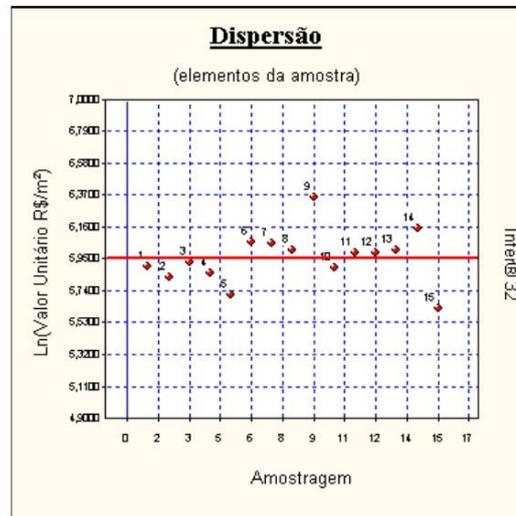
Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Dispersão em Torno da Média



## Tabela de valores estimados e observados

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

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	364,07	396,14	32,07	8,8083 %
2	340,56	308,78	-31,78	-9,3303 %
3	375,00	388,68	13,68	3,6490 %
4	347,83	304,03	-43,80	-12,5920 %
5	302,29	309,19	6,90	2,2838 %
6	429,29	427,38	-1,91	-0,4459 %
7	426,83	453,27	26,44	6,1947 %
8	405,33	404,46	-0,87	-0,2150 %
9	575,76	453,42	-122,34	-21,2480 %
10	361,11	393,60	32,49	8,9981 %
11	399,24	406,30	7,06	1,7688 %
12	400,00	427,45	27,45	6,8635 %
13	406,25	427,74	21,49	5,2897 %
14	469,21	430,73	-38,48	-8,2007 %
15	275,97	317,13	41,16	14,9149 %

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

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

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



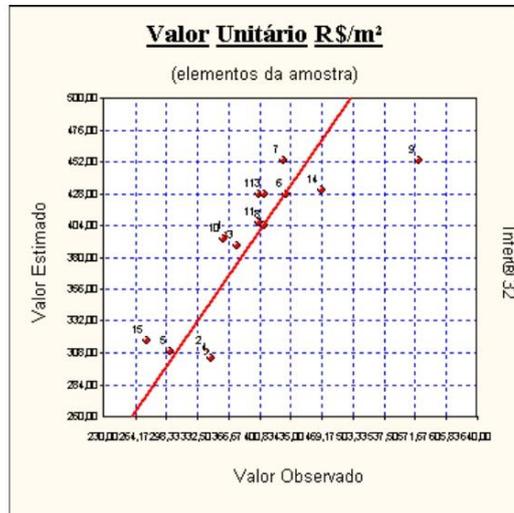
Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Valores Estimados x Valores Observados



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

## Modelo da Regressão

$$\ln([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = 6,3632 - 18,110 / [\text{Área (m}^2)] - 0,5745 / [\text{Atratividade}]$$

## Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = \text{Exp}(6,3632 - 18,110 / [\text{Área (m}^2)] - 0,5745 / [\text{Atratividade}])$$

## Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área (m²)	b1 = -18,1104	17,2184	-41,4624	5,2415
Atratividade	b2 = -0,5744	0,1146	-0,7299	-0,4189

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r) ..... : 0,8250  
Valor t calculado ..... : 5,056  
Valor t tabelado (t crítico) ..... : 1,782 (para o nível de significância de 10,0 %)  
Coefficiente de determinação (r<sup>2</sup>) ... : 0,6805  
Coefficiente r<sup>2</sup> ajustado ..... : 0,6273

Classificação: Correlação Forte

## Tabela de Somatórios

	1	Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup>	Área (m <sup>2</sup> )	Atratividade
Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup>	89,3453	532,6077	0,3385	52,0846
Área (m <sup>2</sup> )	0,0567	0,3385	2,5880x10 <sup>-4</sup>	0,0311
Atratividade	8,8333	52,0846	0,0311	6,1944

## Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	0,2956	2	0,1478	12,78
Residual	0,1387	12	0,0115	
<b>Total</b>	<b>0,4343</b>	<b>14</b>	<b>0,0310</b>	

F Calculado : 12,78

F Tabelado : 3,885 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a 0,11%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.  
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

## Correlações Parciais

	Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup>	Área (m <sup>2</sup> )	Atratividade
Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup>	1,0000	0,1107	-0,8069
Área (m <sup>2</sup> )	0,1107	1,0000	-0,3374
Atratividade	-0,8069	-0,3374	1,0000

## Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup>	Área (m <sup>2</sup> )	Atratividade
Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup>	∞	0,386	-4,732
Área (m <sup>2</sup> )	0,386	∞	-1,242
Atratividade	-4,732	-1,242	∞

Valor t tabelado (t crítico): 1,782 (para o nível de significância de 10,0 %)

www.provaleengenharia.com.br



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student: t(critico) = 1,0832

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área (m <sup>2</sup> )	b1	-1,117	29%	Sim
Atratividade	b2	-5,323	1,8x10 <sup>-2</sup> %	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de  $\beta$  diferente de zero.

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

## Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student: t(critico) = 0,5386

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área (m <sup>2</sup> )	b1	-1,052	16%
Atratividade	b2	-5,010	1,5x10 <sup>-2</sup> %

## Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente Ln([Valor Unitário R\$/m<sup>2</sup>]).

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	5,8973	5,9817	-0,0844	-0,7850	-0,8333	7,1263x10 <sup>-3</sup>
2	5,8305	5,7326	0,0979	0,9108	1,0436	9,5936x10 <sup>-3</sup>
3	5,9269	5,9627	-0,0358	-0,3332	-0,3741	1,2845x10 <sup>-3</sup>
4	5,8517	5,7171	0,1345	1,2515	1,4623	0,0181
5	5,7113	5,7339	-0,0225	-0,2099	-0,2404	5,0990x10 <sup>-4</sup>
6	6,0621	6,0576	4,4693x10 <sup>-3</sup>	0,0415	0,0497	1,9974x10 <sup>-5</sup>
7	6,0563	6,1164	-0,0601	-0,5589	-0,6158	3,6124x10 <sup>-3</sup>
8	6,0047	6,0025	2,1527x10 <sup>-3</sup>	0,0200	0,0208	4,6341x10 <sup>-6</sup>
9	6,3556	6,1168	0,2388	2,2213	2,4495	0,0570
10	5,8891	5,9753	-0,0861	-0,8012	-0,8629	7,4236x10 <sup>-3</sup>
11	5,9895	6,0070	-0,0175	-0,1630	-0,1695	3,0740x10 <sup>-4</sup>
12	5,9914	6,0578	-0,0663	-0,6173	-0,7393	4,4065x10 <sup>-3</sup>
13	6,0069	6,0585	-0,0515	-0,4793	-0,5442	2,6569x10 <sup>-3</sup>
14	6,1510	6,0654	0,0855	0,7957	0,8844	7,3214x10 <sup>-3</sup>
15	5,6202	5,7593	-0,1390	-1,2928	-1,5195	0,0193

www.provaleengenharia.com.br



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



**PROVALE**  
Engenharia de Avaliações

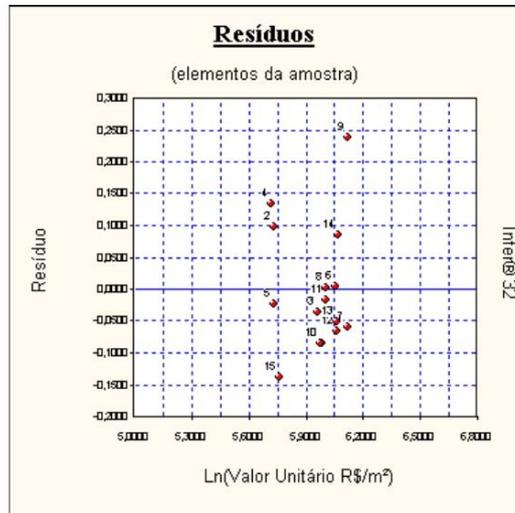
Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

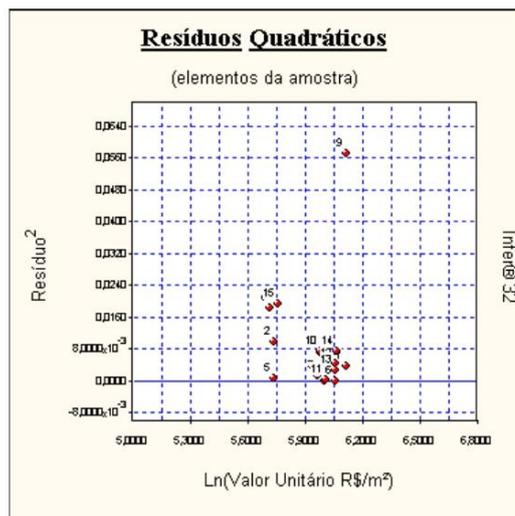
comercial@provaleengenharia.com.br

## Resíduos x Valor Estimado



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

## Gráfico de Resíduos Quadráticos



[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



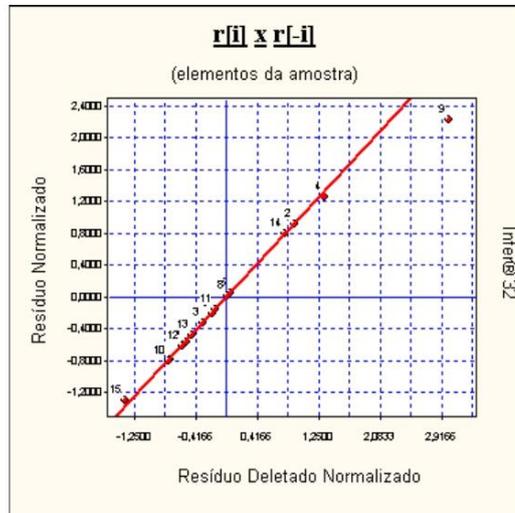
Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

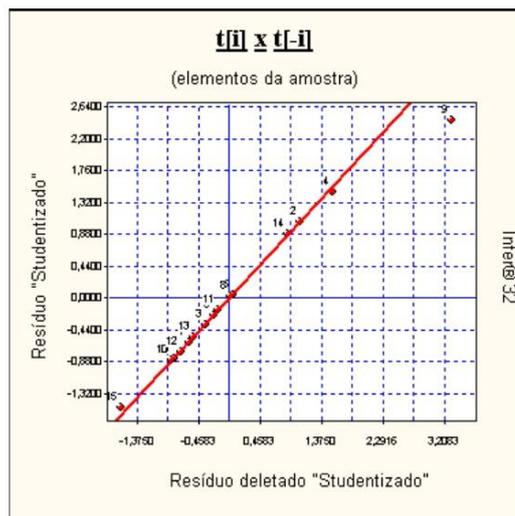
comercial@provaleengenharia.com.br

## Resíduos Deletados Normalizados



As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

## Resíduos Deletados Studentizados



As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Estatística dos Resíduos

Número de elementos ..... : 15  
 Graus de liberdade ..... : 14  
 Valor médio ..... :  $6,6497 \times 10^{-19}$   
 Variância ..... :  $9,2509 \times 10^{-3}$   
 Desvio padrão ..... : 0,0961  
 Desvio médio ..... : 0,0751  
 Variância (não tendenciosa) ..... : 0,0115  
 Desvio padrão (não tend.) ..... : 0,1075  
 Valor mínimo ..... : -0,1390  
 Valor máximo ..... : 0,2388  
 Amplitude ..... : 0,3778  
 Número de classes ..... : 4  
 Intervalo de classes ..... : 0,0944

## Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem :  $6,6497 \times 10^{-19}$   
 Momento central de 2ª ordem :  $9,2509 \times 10^{-3}$   
 Momento central de 3ª ordem :  $8,6635 \times 10^{-4}$   
 Momento central de 4ª ordem :  $5,7757 \times 10^{-5}$

Coefficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	0,9736	0	0
Curtose	-2,3251	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à direita e platicúrtica.

## Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-0,1390	-0,0445	6	40,00	-0,0812
2	-0,0445	0,0499	5	33,33	-0,0138
3	0,0499	0,1443	3	20,00	0,1060
4	0,1443	0,2388	1	6,67	0,2388

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



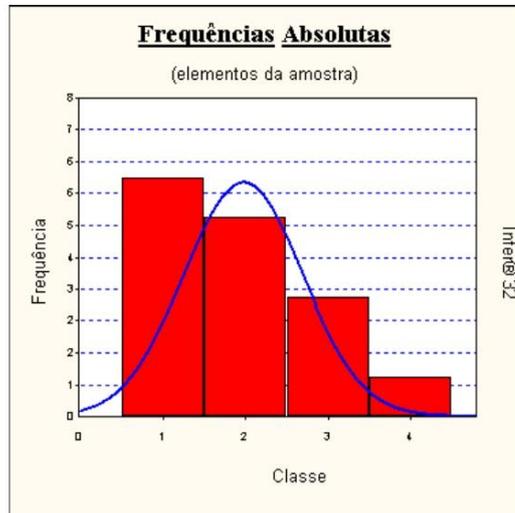
Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

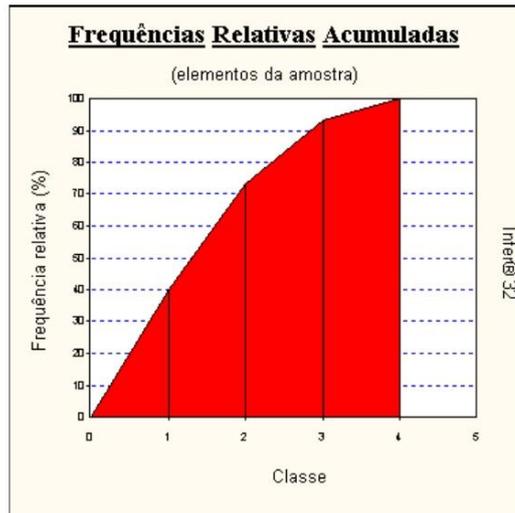
(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Histograma



## Ogiva de Frequências



[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



**PROVALE**  
Engenharia de Avaliações

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Amostragens eliminadas

Todas as amostragens foram utilizadas.

## Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado: 10,80 (para o nível de significância de 0,10 %)

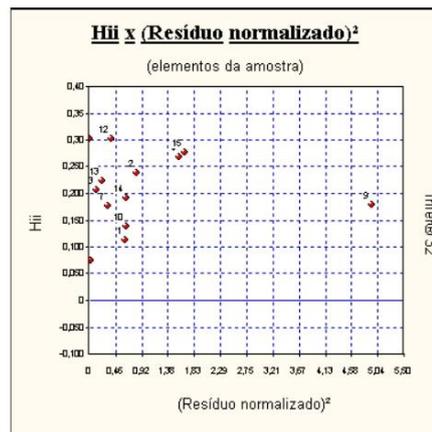
Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,0293	0,1126	Sim
2	0,1136	0,2383	Sim
3	0,0121	0,2062	Sim
4	0,2603	0,2675	Sim
5	$6,0090 \times 10^{-3}$	0,2376	Sim
6	$3,5547 \times 10^{-4}$	0,3013	Sim
7	0,0270	0,1764	Sim
8	$1,1664 \times 10^{-5}$	0,0747	Sim
9	0,4321	0,1776	Sim
10	0,0397	0,1379	Sim
11	$7,8241 \times 10^{-4}$	0,0754	Sim
12	0,0791	0,3028	Sim
13	0,0285	0,2242	Sim
14	0,0614	0,1906	Sim
15	0,2936	0,2761	Sim

(\*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.

Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

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

## Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



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

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	80,00 %
-1,64; +1,64	89,9 %	93,33 %
-1,96; +1,96	95,0 %	93,33 %

## Teste de Kolmogorov-Smirnov

Nº Am.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
15	-0,1390	0,0980	0,0667	0,0980	0,0313
10	-0,0861	0,2115	0,1333	0,1448	0,0781
1	-0,0844	0,2162	0,2000	0,0828	0,0162
12	-0,0663	0,2685	0,2667	0,0685	1,8497x10 <sup>-3</sup>
7	-0,0601	0,288	0,3333	0,0214	0,0452
13	-0,0515	0,316	0,4000	0,0174	0,0841
3	-0,0358	0,369	0,4667	0,0305	0,0972
5	-0,0225	0,417	0,5333	0,0498	0,1164
11	-0,0175	0,435	0,6000	0,0980	0,1647
8	2,1527x10 <sup>-3</sup>	0,508	0,6667	0,0920	0,1586
6	4,4693x10 <sup>-3</sup>	0,517	0,7333	0,1500	0,2167
14	0,0855	0,787	0,8000	0,0535	0,0131
2	0,0979	0,819	0,8667	0,0188	0,0478
4	0,1345	0,895	0,9333	0,0279	0,0387
9	0,2388	0,987	1,0000	0,0535	0,0131

Maior diferença obtida: 0,2167

Valor crítico: 0,3040 (para o nível de significância de 10 %)

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

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

Observação:

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

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



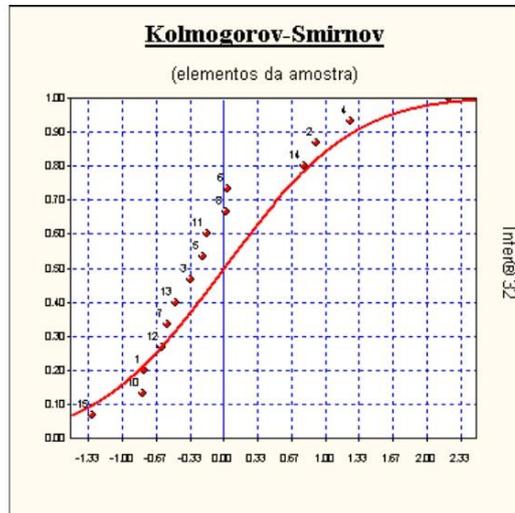
Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



## Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 6  
Número de elementos negativos . : 9  
Número de sequências ..... : 11  
Média da distribuição de sinais .... : 7,5  
Desvio padrão ..... : 1,936

## Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior .... : 1,8481  
Limite superior . : 1,2880  
Intervalo para a normalidade: [-1,2817 , 1,2817] (para o nível de significância de 10%)

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

## Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) ..... : 0,7746  
Valor z (crítico) ..... : 1,2817 (para o nível de significância de 10%)

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

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



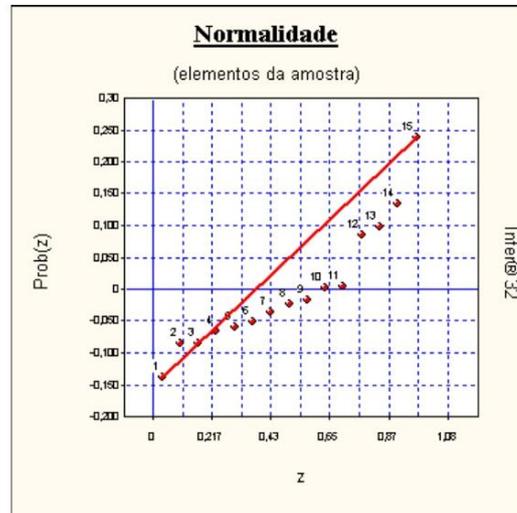
Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Reta de Normalidade



## Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,5360  
(nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,95  
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,05

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

*Teste de Durbin-Watson inconclusivo.*

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

Gráfico de Autocorrelação

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br

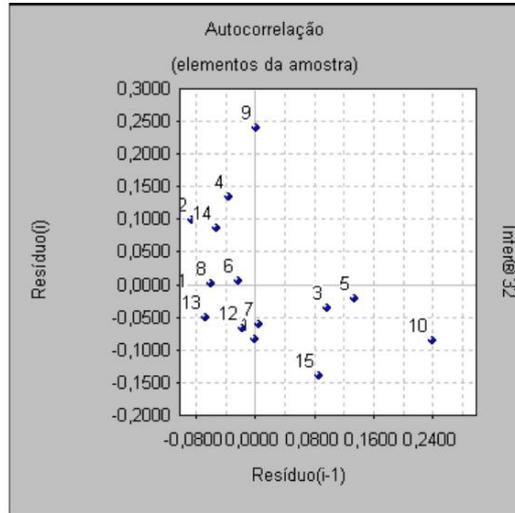


Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

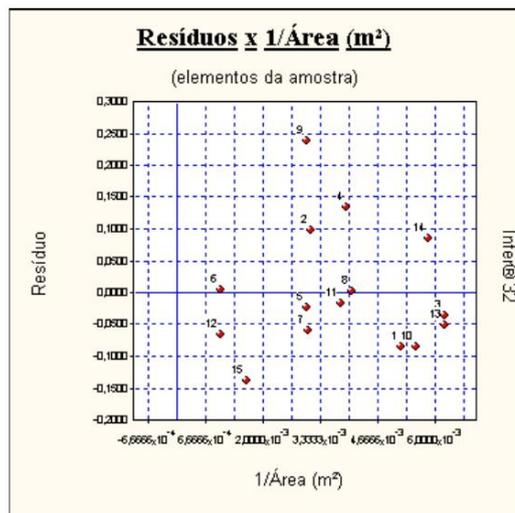
comercial@provaleengenharia.com.br



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

## Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade:



[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Formação dos Valores - Rua dos Ipês – Matrícula nº 11518

Variáveis independentes:

- Área (m<sup>2</sup>) ..... = 1.983,14
- Atratividade ... = Baixa

Estima-se Valor Unitário R\$/m<sup>2</sup> do Terreno Urbano = R\$/m<sup>2</sup> 323,62

O modelo utilizado foi:

$[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = \text{Exp}(6,3632 - 18,110 / [\text{Área (m}^2)] - 0,5745 / [\text{Atratividade}])$

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

Mínimo: R\$/m<sup>2</sup> 295,82

Máximo: R\$/m<sup>2</sup> 354,03

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

Para um Área de m<sup>2</sup> 1983,14, teremos:

Valor de Mercado obtido = R\$ 641.791,14

Valor de Mercado mínimo = R\$ 586.661,91

Valor de Mercado máximo = R\$ 702.100,92

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Formação dos Valores - Rua Olavo Alves da Silva, nº 170 – Matrícula nº 11502

Variáveis independentes:

- Área (m<sup>2</sup>) ..... = 573,62
- Atratividade ... = Baixa

Estima-se Valor Unitário R\$/m<sup>2</sup> do Terreno Urbano = R\$/m<sup>2</sup> 325,90

O modelo utilizado foi:

$[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = \text{Exp}( 5,6108 - 20,137 / [\text{Área (m}^2\text{)}] + 0,21087 \times [\text{Atratividade}])$

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

Mínimo: R\$/m<sup>2</sup> 305,68  
Máximo: R\$/m<sup>2</sup> 347,45

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

Para um Área de m<sup>2</sup> 573,62, teremos:

Valor de Mercado obtido = R\$ 186.941,04  
Valor de Mercado mínimo = R\$ 175.346,21  
Valor de Mercado máximo = R\$ 199.302,57

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Formação dos Valores - Rua Conrado Blanco – Matrícula nº 10786

Variáveis independentes:

- Área (m<sup>2</sup>) ..... = 337,34
- Atratividade ... = Alta

Estima-se Valor Unitário R\$/m<sup>2</sup> do Terreno Urbano = R\$/m<sup>2</sup> 475,24

O modelo utilizado foi:

$[Valor\ Unitário\ R\$/m^2] = 106,67 + 21,530 \times Ln([Área\ (m^2)]) + 81,080 \times [Atratividade]$

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

Mínimo: R\$/m<sup>2</sup> 448,37  
Máximo: R\$/m<sup>2</sup> 502,10

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

Para um Área de m<sup>2</sup> 337,3399, teremos:

Valor de Mercado obtido = R\$ 160.316,79  
Valor de Mercado mínimo = R\$ 151.254,05  
Valor de Mercado máximo = R\$ 169.379,53

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Formação dos Valores - Avenida Aeroespacial – Matrícula nº 10115

Variáveis independentes:

- Área (m<sup>2</sup>) ..... = 5.445,00
- Atratividade ... = Baixa

Estima-se Valor Unitário R\$/m<sup>2</sup> do Terreno Urbano = R\$/m<sup>2</sup> 325,51

O modelo utilizado foi:

$[Valor\ Unitário\ R\$/m^2] = Exp(6,3632 - 18,110/[Área\ (m^2)] - 0,5745/[Atratividade])$

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

Mínimo: R\$/m<sup>2</sup> 296,13

Máximo: R\$/m<sup>2</sup> 357,80

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

Para um Área de m<sup>2</sup> 5445, teremos:

Valor de Mercado obtido = R\$ 1.772.392,10

Valor de Mercado mínimo = R\$ 1.612.433,42

Valor de Mercado máximo = R\$ 1.948.219,21

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Formação dos Valores - Rua Estanislau Alves da Silva – Matrícula nº 10785

Variáveis independentes:

- Área (m<sup>2</sup>) ..... = 382,32
- Atratividade ... = Alta

Estima-se Valor Unitário R\$/m<sup>2</sup> do Terreno Urbano = R\$/m<sup>2</sup> 488,22

O modelo utilizado foi:

$[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = \text{Exp}( 5,6108 - 20,137 / [\text{Área (m}^2\text{)}] + 0,21087 \times [\text{Atratividade}])$

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

Mínimo: R\$/m<sup>2</sup> 454,23  
Máximo: R\$/m<sup>2</sup> 524,76

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

Para um Área de m<sup>2</sup> 382,3199, teremos:

Valor de Mercado obtido = R\$ 186.655,80  
Valor de Mercado mínimo = R\$ 173.659,59  
Valor de Mercado máximo = R\$ 200.624,60

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## **Formação dos Valores - Rua Estanislau Alves da Silva – Matrícula nº 10784**

Variáveis independentes:

- Área (m<sup>2</sup>) ..... = 404,40
- Atratividade ... = Alta

Estima-se Valor Unitário R\$/m<sup>2</sup> do Terreno Urbano = R\$/m<sup>2</sup> 489,62

O modelo utilizado foi:

$[Valor\ Unitário\ R\$/m^2] = Exp( 5,6108 - 20,137 / [Área\ (m^2)] + 0,21087 \times [Atratividade])$

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

Mínimo: R\$/m<sup>2</sup> 454,70

Máximo: R\$/m<sup>2</sup> 527,24

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

Para um Área de m<sup>2</sup> 404,3999, teremos:

Valor de Mercado obtido = R\$ 198.004,27

Valor de Mercado mínimo = R\$ 183.879,18

Valor de Mercado máximo = R\$ 213.214,41

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## **Formação dos Valores - Rua Dr. Francisco Domingos Ribeiro Do Barreiro – Matrícula nº 11500**

Variáveis independentes:

- Área (m<sup>2</sup>) ..... = 549,30
- Atratividade ... = Baixa

Estima-se Valor Unitário R\$/m<sup>2</sup> do Terreno Urbano = R\$/m<sup>2</sup> 325,39

O modelo utilizado foi:

$[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = \text{Exp}( 5,6108 - 20,137 / [\text{Área (m}^2\text{)}] + 0,21087 \times [\text{Atratividade}])$

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

Mínimo: R\$/m<sup>2</sup> 305,41  
Máximo: R\$/m<sup>2</sup> 346,68

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

Para um Área de m<sup>2</sup> 549,2999, teremos:

Valor de Mercado obtido = R\$ 178.737,20  
Valor de Mercado mínimo = R\$ 167.762,17  
Valor de Mercado máximo = R\$ 190.430,21

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Formação dos Valores - Rua Oldemar Edson Lança, nº 66 – Matrícula nº 9064

Variáveis independentes:

- Área (m<sup>2</sup>) ..... = 2.047,85
- Atratividade ... = Baixa

*A variável Área (m<sup>2</sup>) extrapolou o limite amostral.*

Estima-se Valor Unitário R\$/m<sup>2</sup> do Terreno Urbano = R\$/m<sup>2</sup> 334,24

O modelo utilizado foi:

$[Valor\ Unitário\ R\$/m^2] = Exp( 5,6108 - 20,137 / [Área\ (m^2)] + 0,21087 \times [Atratividade])$

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

Mínimo: R\$/m<sup>2</sup> 308,86

Máximo: R\$/m<sup>2</sup> 361,71

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

Para um Área de m<sup>2</sup> 2047,8499, teremos:

Valor de Mercado obtido = R\$ 684.469,47

Valor de Mercado mínimo = R\$ 632.489,65

Valor de Mercado máximo = R\$ 740.721,14

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

[comercial@provaleengenharia.com.br](mailto:comercial@provaleengenharia.com.br)

## Formação dos Valores - Rua Turmalina – Matrícula nº 11501

Variáveis independentes:

- Área (m<sup>2</sup>) ..... = 765,65
- Atratividade ... = Baixa

Estima-se Valor Unitário R\$/m<sup>2</sup> do Terreno Urbano = R\$/m<sup>2</sup> 328,78

O modelo utilizado foi:

$[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = \text{Exp}( 5,6108 - 20,137 / [\text{Área (m}^2\text{)}] + 0,21087 \times [\text{Atratividade}] )$

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

Mínimo: R\$/m<sup>2</sup> 307,04  
Máximo: R\$/m<sup>2</sup> 352,06

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

Para um Área de m<sup>2</sup> 765,65, teremos:

Valor de Mercado obtido = R\$ 251.729,71  
Valor de Mercado mínimo = R\$ 235.083,41  
Valor de Mercado máximo = R\$ 269.554,75

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Formação dos Valores - Rua Jacy Carvalho da Silva – Matrícula nº 11233

Variáveis independentes:

- Área (m<sup>2</sup>) ..... = 3.193,46
- Atratividade ... = Baixa

Estima-se Valor Unitário R\$/m<sup>2</sup> do Terreno Urbano = R\$/m<sup>2</sup> 328,48

O modelo utilizado foi:

$[Valor\ Unitário\ R\$/m^2 = Exp( 5,8001 - 19,973 / [Área\ (m^2)] + 0,3761 \times Ln([Atratividade]))]$

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

Mínimo: R\$/m<sup>2</sup> 301,77

Máximo: R\$/m<sup>2</sup> 357,55

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

Para um Área de m<sup>2</sup> 3538,1099, teremos:

Valor de Mercado obtido = R\$ 1.048.987,74

Valor de Mercado mínimo = R\$ 963.690,42

Valor de Mercado máximo = R\$ 1.141.821,62

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Formação dos Valores - Rua Jacy Carvalho da Silva - Matrícula nº 11251

Variáveis independentes:

- Área (m<sup>2</sup>) ..... = 178,49
- Atratividade ... = Média

Estima-se Valor Unitário R\$/m<sup>2</sup> do Terreno Urbano = R\$/m<sup>2</sup> 393,27

O modelo utilizado foi:

$$[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = \text{Exp}( 6,3632 - 18,110 / [\text{Área (m}^2\text{)} ] - 0,5745 / [\text{Atratividade}] )$$

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

Mínimo: R\$/m<sup>2</sup> 372,25  
Máximo: R\$/m<sup>2</sup> 415,47

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

Para um Área de m<sup>2</sup> 178,4899, teremos:  
Valor de Mercado obtido = R\$ 70.194,44  
Valor de Mercado mínimo = R\$ 66.443,35  
Valor de Mercado máximo = R\$ 74.157,31

## Intervalos de Confiança

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

Intervalo de confiança de 80,0%:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -
Área (m <sup>2</sup> )	300,42	343,39	42,98	13,35 %
Atratividade	301,30	342,39	41,09	12,77 %
E(Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup> )	271,41	380,10	108,69	33,37 %
Valor estimado	295,25	349,40	54,15	16,80 %

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

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



**Razão Social/Contratante:**

**SUMARÉ LEILÕES;**

**CNPJ:**

**20.089.941/0001-50;**

**Finalidade:**

Avaliação de Imóvel Rural;

**Objetivo:**

Determinação do valor justo de Mercado e Liquidez;

**Objeto da avaliação:**

Terreno Urbano;

**Localização:**

Rua Henrique Lucarelli, Jardim Bela Vista - Fartura – SP;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

[comercial@provaleengenharia.com.br](mailto:comercial@provaleengenharia.com.br)

## EMPRESA

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

## NORMAS TÉCNICAS

A empresa é amparada pela Lei Federal nº 5.194 de 24 de setembro de 1966 e pelas resoluções n.ºs 218/73 e 345/90 do CONFEA<sup>1</sup>, permitindo que seus engenheiros sejam responsáveis técnicos pelo laudo elaborado.

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

<sup>1</sup> CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;

<sup>2</sup> ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;

<sup>3</sup> NBR – Norma Brasileira.

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

[comercial@provaleengenharia.com.br](mailto:comercial@provaleengenharia.com.br)

## SUMÁRIO

1 RESUMO DA AVALIAÇÃO.....	4
2 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL; .....	4
3 VISTORIA .....	4
4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO .....	5
4.1 ASPECTOS GERAIS .....	5
4.2 INFRAESTRUTURA URBANA .....	5
4.3 CARACTERÍSTICAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, PADRÃO CONSTRUTIVO DA REGIÃO E NÍVEL SOCIOECONÔMICO DA POPULAÇÃO. ....	5
4.4 OFERTA DE SERVIÇOS PÚBLICOS, PRIVADOS E COMUNITÁRIOS.....	6
4.5 POTENCIAL CONSTRUTIVO.....	6
5 DOCUMENTAÇÃO .....	6
6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL .....	7
6.1 LOCALIZAÇÃO.....	7
6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL .....	8
7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....	8
8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO .....	9
8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO .....	9
8.1.1 LEVANTAMENTO DE DADOS.....	9
8.1.2 TRATAMENTO DE DADOS .....	10
8.2 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO .....	11
8.2.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO.....	11
8.2.1.1 GRAU ATINGIDO .....	12
8.2.2 GRAU DE PRECISÃO.....	12
8.3 VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA .....	13
9 ANEXOS .....	14
9.1 MEMORIAL FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL.....	14
9.2 DOCUMENTAÇÃO .....	16
9.3 DADOS DE MERCADO .....	18
9.4 MEMORIAL DE CÁLCULO.....	19

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## 1 RESUMO DA AVALIAÇÃO

MATRÍCULA	VALOR DE MERCADO	VALOR DE LIQUIDEZ
9012	RS 1.070.000,00 (Hum Milhão e Setenta Mil Reais)	RS 950.000,00 (Novecentos e Cinquenta Mil Reais)

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

## 2 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL;

São Paulo, 14 de Agosto de 2023.

Eng. Civil André Nunes Oliveira

Responsável Técnico e Legal  
CREA: 5069860640

## 3 VISTORIA

A vistoria do imóvel sobe avaliação foi realizada no dia 10 de Agosto de 2023, conforme NBR 14.653, com o objetivo de colher informações do imóvel e da região. O memorial fotográfico se encontra anexo ao laudo.

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

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

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)



**PROVALE**  
Engenharia de Avaliações

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

[comercial@provaleengenharia.com.br](mailto:comercial@provaleengenharia.com.br)

## 4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

### 4.1 ASPECTOS GERAIS

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

- Área: 429,171 km<sup>2</sup> (2022);
- População Estimada: 16.641 habitantes (2022);
- Densidade demográfica: 38,77 habitantes/km<sup>2</sup> (2022);
- PIB per capita: R\$ 26.656,84 (2020);
- IDH-M: 0,732 (2010)

### 4.2 INFRAESTRUTURA URBANA

O local é dotado da seguinte infraestrutura:

- Rede de energia elétrica;
- Rede de telefones;
- Rede de água potável;
- Pavimentações dos logradouros;
- Iluminação pública;
- Segurança pública;
- Etc.;

### 4.3 CARACTERÍSTICAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, PADRÃO CONSTRUTIVO DA REGIÃO E NÍVEL SOCIOECONÔMICO DA POPULAÇÃO.

A região onde se situa o imóvel avaliando, apresenta característica de ocupação mista, sendo comercial e residencial.

O padrão construtivo dos imóveis na vizinhança é normal e o nível socioeconômico da região é médio.

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

[comercial@provaleengenharia.com.br](mailto:comercial@provaleengenharia.com.br)

## 4.4 OFERTA DE SERVIÇOS PÚBLICOS, PRIVADOS E COMUNITÁRIOS.

Os Serviços públicos, comunitários e privados oferecidos à coletividade, situados em um raio de 3,0 km em torno do local, são os seguintes:

- Transporte coletivo;
- Comércio;
- Escola;
- Hotel;
- Supermercados;
- Postos de Combustíveis;
- Serviços de saúde;
- Segurança pública;
- Etc;

## 4.5 POTENCIAL CONSTRUTIVO.

Matrícula	Endereço	Bairro	Potencial Construtivo
9012	Rua Henrique Lucarelli	Jardim Bela Vista	Residencial/Comercial

## 5 DOCUMENTAÇÃO

Foi disponibilizado cópia da matrícula do imóvel de número 9012, expedida pelo Oficial Registro de Imóveis da Cidade de Fartura - SP. Cópia dos referidos documentos encontram-se anexos ao laudo.

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

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)



**PROVALE**  
Engenharia de Avaliações

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

[comercial@provaleengenharia.com.br](mailto:comercial@provaleengenharia.com.br)

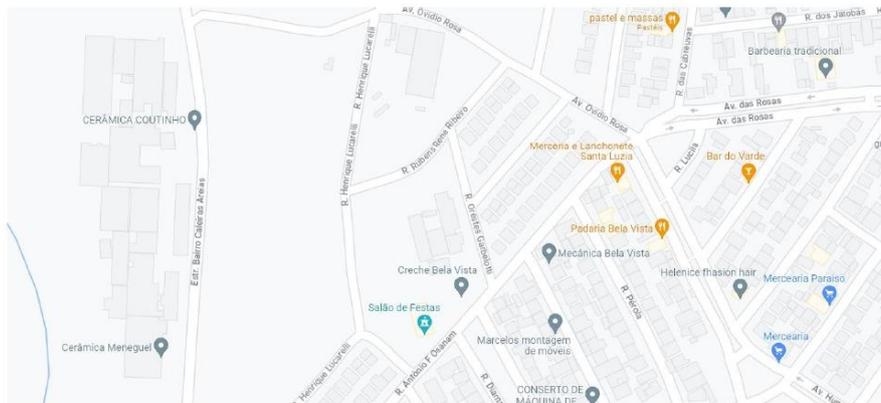
## 6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

### 6.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel sobe avaliação está localizado na Rua Henrique Lucarelli, no bairro Jardim Bela Vista – Fartura - SP.



DETALHES DA VIA DE LOCALIZAÇÃO



MAPA DE LOCALIZAÇÃO

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)



**PROVALE**  
Engenharia de Avaliações

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

[comercial@provaleengenharia.com.br](mailto:comercial@provaleengenharia.com.br)



DETALHES DO SATÉLITE

## 6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando trata-se de um terreno urbano, zoneamento Residencial/Comercial, localizado na Rua Henrique Lucarelli, no bairro Jardim Bela Vista, na cidade de Fartura – SP. Posição de esquina e superfície total de 3.202,37m<sup>2</sup>.

## 7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel apresenta algumas características intrínsecas que devem ser levantadas. Possui boa localização na cidade. Região dotada de infraestrutura completa, ótima oferta de serviços e comércio, com fácil acesso.

Referente as características intrínsecas o imóvel é favorecido devido as suas amplas dimensões, zoneamento, frente projetada.

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

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

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

[comercial@provaleengenharia.com.br](mailto:comercial@provaleengenharia.com.br)

## 8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO

### 8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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

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

#### 8.1.1 Levantamento de Dados

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

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

As variáveis podem ser dependentes e independentes.

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

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

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)



**PROVALE**  
Engenharia de Avaliações

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

[comercial@provaleengenharia.com.br](mailto:comercial@provaleengenharia.com.br)

*planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes na explicação do comportamento da variável explicada e vice-versa”.*

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

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

## 8.1.2 Tratamento de Dados

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

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

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

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## 8.2 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

### 8.2.1 Grau de Fundamentação

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

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Completa quanto a todas as variáveis analisadas.	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo.	Adoção de situação paradigma.
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		6 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes.	4 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes.	3 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes.
3	Identificação dos dados de mercado.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem.	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo.
4	Extrapolação	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Não admitida.	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo.	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo.
5		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

www.provaleengenharia.com.br



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal).	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		1%	2%	3%

## 8.2.1.1 Grau atingido

- Pontos: 17

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	12	6
Itens obrigatórios	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II.	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I.	Todos no mínimo no grau I.

## 8.2.2 Grau de precisão

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

Descrição	Graus		
	III	II	I
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central.	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

www.provaleengenharia.com.br



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

[comercial@provaleengenharia.com.br](mailto:comercial@provaleengenharia.com.br)

## 8.3 VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

De acordo com a NBR 14.653, o valor de liquidação forçada é a “*condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado*”.

Para a engenharia de avaliações, a liquidez é classificada em três níveis, alta (Venda do imóvel até 6 meses); média (Venda do imóvel de 6 a 12 meses) e baixa (Venda do imóvel acima de 12 meses).

O valor de liquidez forçada será calculado baseado no valor de mercado obtido, deduzindo os custos gerados no intervalo de tempo entre a data da oferta e a data da venda concretizada.

A liquidez do imóvel foi considerada **média** e os custos que foram levados em consideração são o ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis), IPTU, (Imposto Predial e Territorial Urbano), despesas extras (Cartório, manutenção, condomínio, energia e etc.) e situação do imóvel.

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

[comercial@provaleengenharia.com.br](mailto:comercial@provaleengenharia.com.br)

## 9 ANEXOS

### 9.1 MEMORIAL FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL



*DETALHES GERAIS*

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

[comercial@provaleengenharia.com.br](mailto:comercial@provaleengenharia.com.br)



*DETALHES GERAIS*

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



**PROVALE**  
Engenharia de Avaliações

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## 9.2 DOCUMENTAÇÃO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
COMARCA DE FARTURA - ESTADO DE SÃO PAULO  
Nilton Severiano de Oliveira Junior  
TITULAR

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
Fartura SP  
Nilton Severiano de Oliveira Junior  
18 AGOSTO 2016

LIVRO N.º 2	REGISTRO GERAL	01
MATELA N.º 9.012		01

**IMÓVEL** Loteamento Fartura G, neste Município e Comarca de Fartura, Estado de São Paulo, QUADRA: B, LOTE: Área Verde 02. Inicia-se na esquina da Rua 4 e segue pelo alinhamento do passeio público da Rua 1, lado par, em arco com raio de 9,00 metros, por uma distância de 12,35 metros, daí segue pelo alinhamento do passeio público da Rua 1, lado par, por uma distância de 71,81 metros, daí deflete à esquerda e segue na confrontação com a Área Institucional 1, por uma distância de 48,87 metros, daí deflete à esquerda e segue na confrontação com a Área Institucional 1, por uma distância de 58,03 metros, daí deflete à direita e segue ainda na confrontação com a Área Institucional 1, por uma distância de 42,81 metros, daí deflete à esquerda e segue pelo alinhamento do passeio público da Rua 2, lado ímpar, por uma distância de 11,27 metros, daí deflete à esquerda e segue pelo alinhamento do passeio público referido, em arco com raio de 9,00 m, por uma distância de 14,14 metros, daí segue pelo alinhamento do passeio público da Rua 4, lado par, por uma distância de 59,81 metros, quando atinge o ponto inicial da descrição, encerrando a área de 4.055,23 metros quadrados.

**PROPRIETÁRIA:** PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA, inscrita no CNPJ nº 46.223.707/0001-68, com sede nesta cidade, na Praça Deocleciano Ribeiro, n. 444, Centro.

**REGISTRO ANTERIOR:** matrícula nº 5759 do L.º 02 deste Ofício, datada de 09 de março de 1999.

A Substituta do Oficial, *Angela Maria Erustes* (Angela Maria Erustes).

Av. 01/9.012 - Fartura, 18 de agosto de 2016 A presente matrícula é aberta nos termos do item 53, Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, A Substituta do Oficial, *Angela Maria Erustes* (Angela Maria Erustes).

Av. 02/9.012 - Fartura, 31 de outubro de 2023. Pelo Requerimento datado de 18 de outubro de 2023, Memorial Descritivo e Mapa de Projeto Arquitetônico, firmados pelo proprietário MUNICÍPIO DE FARTURA (PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA), já qualificado e representado pelo atual Prefeito, Luciano Peres, e pela responsável técnica Mércia Cristina Calogari - CAU-SP A27854-8, nos termos legais, bem como pela RRT S11362594R01CT001, do imóvel desta matrícula foi **DESMEMBRA**DA a seguinte área assim descrita: "inicia-se na esquina da Rua Orestes Garbelotti e segue pelo alinhamento da Rua Rubens Rene Bibeiro, em arco com raio de 9,00 metros, por uma distância de 14,14 metros, daí segue pelo alinhamento da referida Rua, lado par, por uma distância de 33,76 metros, daí deflete à esquerda e segue na confrontação com o remanescente do imóvel da matrícula 9.012 por uma distância de 20,40 metros, daí deflete à esquerda e segue na confrontação com o imóvel da matrícula 9.014, por uma distância de 42,81 metros, daí deflete à esquerda e segue pelo alinhamento da Rua Orestes Garbelotti, lado ímpar, por uma distância de 11,27 metros, quando atinge o ponto inicial da descrição, encerrando a área de 852,86 metros quadrados"; a qual foi **unificada/remembrada ao imóvel confrontante** objeto da Matrícula nº 9.014, deste Ofício. Protocolado sob nº 58.967. Averbado por: *Ana Eliza Wilfer Dias Gabriel Abuchain* - Substituta do Oficial. Solo digital nº 1205013F10A0000005187823P.

Av. 03/9.012 - Fartura, 31 de outubro de 2023. Nos termos do art.213, b, da Lei 6015/73, diante do **DESMEMB**RAMENTO da área de 852,86 metros quadrados, a qual foi unificada/remembrada ao imóvel confrontante objeto da Matrícula nº 9.014, deste Ofício, conforme consta na Av. 02 acima, ficando a presente matrícula, nos termos do Memorial Descritivo e Mapa de Projeto Arquitetônico mencionados na averbação acima, com a **ÁREA REMANESCENTE** a seguir descrita: "inicia-se na esquina da Rua Rubens Rene Bibeiro e segue pelo alinhamento da Rua Henrique Lucarelli, lado par, em arco com raio de 9,00 metros, por uma distância de 12,35 metros, daí segue pelo alinhamento da referida Rua, lado par, por uma distância de 71,81 metros, daí deflete à esquerda e segue na confrontação com o imóvel da matrícula

www.provaleengenharia.com.br





# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP

Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## 9.3 DADOS DE MERCADO

Pesquisa desenvolvida no mês de Agosto de 2023.

Ele.	Endereço	Bairro	Área de Terreno (m <sup>2</sup> )	Valor (R\$)	V. Unit (R\$)
1	Rua dos Manacas	Jardim da Serra	192,27	R\$ 70.000,00	R\$ 364,07
2	Rua dos Manacas	Jardim da Serra	323,00	R\$ 110.000,00	R\$ 340,56
3	Rua Nilza Carvalho	Loteamento Parque do Carvalho	160,00	R\$ 60.000,00	R\$ 375,00
4	Avenida Aeroespacial	Jardim Aeroporto	253,00	R\$ 88.000,00	R\$ 347,83
5	Rua Jupiter	Jardim Aeroporto	330,81	R\$ 100.000,00	R\$ 302,29
6	Rua Fracisco Borges	Vila Nova	990,00	R\$ 425.000,00	R\$ 429,29
7	Rua Gastão Vidigal	Centro	328,00	R\$ 140.000,00	R\$ 426,83
8	Rua Carlos Guimarães	Centro	246,71	R\$ 100.000,00	R\$ 405,33
9	Avenida Pedro Nogueira Ribeiro	Colina Verde	330,00	R\$ 190.000,00	R\$ 575,76
10	Rua Carvalho da Silva	Loteamento Parque do Carvalho	180,00	R\$ 65.000,00	R\$ 361,11
11	Rua Chica Vaz	Parque dos Ipês	263,00	R\$ 105.000,00	R\$ 399,24
12	Rua São José	Vila Fátima	1.000,00	R\$ 400.000,00	R\$ 400,00
13	Rua dos Manacas	Jardim da Serra	160,00	R\$ 65.000,00	R\$ 406,25
14	Rua Arthur de Andrade	Vila Velha	170,50	R\$ 80.000,00	R\$ 469,21
15	Rua Rui Roberto Ribeiro	Santa Catarina	616,00	R\$ 170.000,00	R\$ 275,97

Ele.	Topografia	Formato	Posição	Contato
1	Leves Ondulações	Irregular	Meio de Quadra	DANIEL CALABRESI - (14) 99689-2074
2	Semiplano	Regular	Meio de Quadra	JCG IMOVEIS - (14) 99739-3828
3	Leves Ondulações	Regular	Meio de Quadra	DANIEL CALABRESI - (14) 99689-2074
4	Semiplano	Regular	Meio de Quadra	LOTEAMENTO JARDIM AEROPORTO (14) 3382-3921
5	Semiplano	Irregular	Meio de Quadra	REAL LAR IMOBILIÁRIA - (14) 99656-0556
6	Plano	Regular	Esquina	REAL LAR IMOBILIÁRIA - (14) 99656-0556
7	Plano	Regular	Meio de Quadra	REAL LAR IMOBILIÁRIA - (14) 99656-0556
8	Leves Ondulações	Irregular	Meio de Quadra	REAL LAR IMOBILIÁRIA - (14) 99656-0556
9	Plano	Regular	Esquina	JCG IMOVEIS - (14) 99739-3828
10	Semiplano	Regular	Meio de Quadra	JCG IMOVEIS - (14) 99739-3828
11	Leves Ondulações	Regular	Meio de Quadra	DANIEL CALABRESI - (14) 99689-2074
12	Leves Ondulações	Regular	Meio de Quadra	DANIEL CALABRESI - (14) 99689-2074
13	Plano	Regular	Meio de Quadra	REAL LAR IMOBILIÁRIA - (14) 99656-0556
14	Plano	Irregular	Esquina	JCG IMOVEIS - (14) 99739-3828
15	Semiplano	Regular	Meio de Quadra	JCG IMOVEIS - (14) 99739-3828

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## 9.4 MEMORIAL DE CÁLCULO

### Amostra

Nº Am.	Valor Unitário R\$/m²	Área (m²)	Atratividade
1	364,07	192,27	Média
2	340,56	323,00	Baixa
3	375,00	160,00	Média
4	347,83	253,00	Baixa
5	302,29	330,81	Baixa
6	429,29	990,00	Média
7	426,83	328,00	Alta
8	405,33	246,71	Média
9	575,76	330,00	Alta
10	361,11	180,00	Média
11	399,24	263,00	Média
12	400,00	1.000,00	Média
13	406,25	160,00	Alta
14	469,21	170,50	Alta
15	275,97	616,00	Baixa

### Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

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

Variáveis Independentes:

- **Área (m²):** Variável numérica que define a área de cada imóvel expressa em (m²).
- **Atratividade:** Variável qualitativa que determina a atratividade de cada imóvel com base no somatório de características como vocação, fluxo, frente, posição, entre outros.

*Classificação:*

*Baixa = 1; Média = 2; Alta = 3; Muito Alta = 4;*

### Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 15  
Nº de variáveis independentes : 2  
Nº de graus de liberdade : 12  
Desvio padrão da regressão : 0,0983

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Ln(Valor Unitário R\$/m²)	5,9563	0,1761	2,96%
1/Área (m²)	3,7840x10 <sup>-3</sup>	1,7731x10 <sup>-3</sup>	46,86%
Atratividade	2,00	0,7559	37,80%

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes: 9.

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



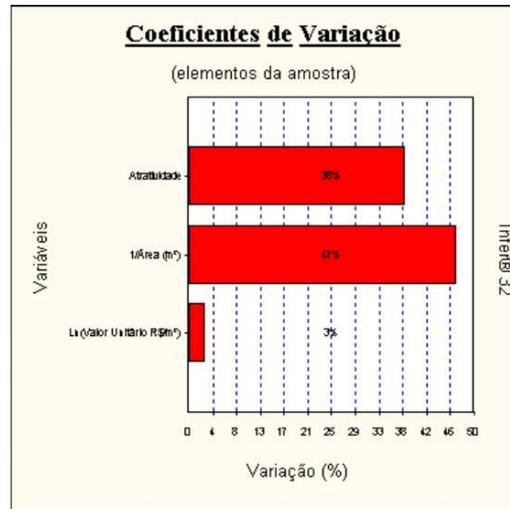
Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

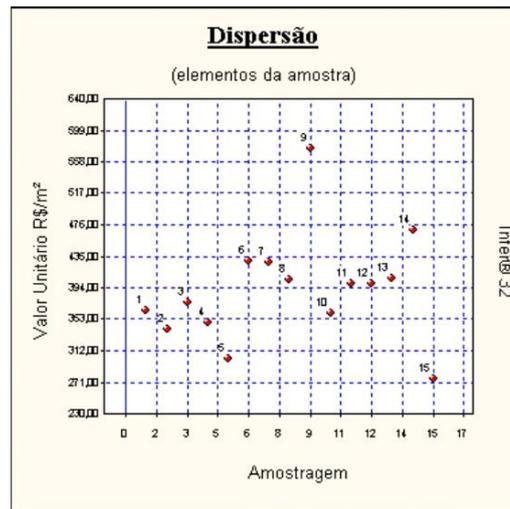
(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Distribuição das Variáveis



## Dispersão dos elementos



[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



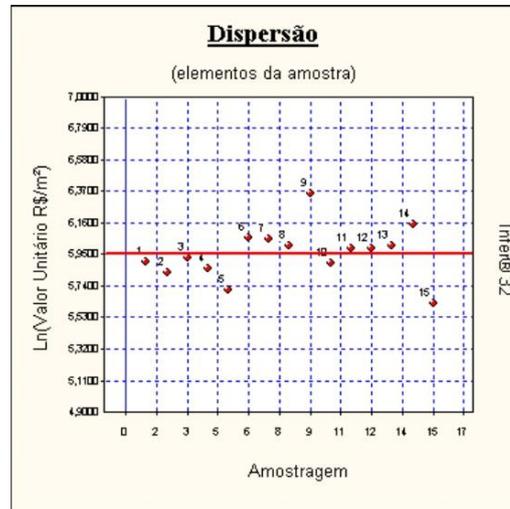
Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Dispersão em Torno da Média



## Tabela de valores estimados e observados

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

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	364,07	375,34	11,27	3,0950 %
2	340,56	317,14	-23,42	-6,8770 %
3	375,00	367,49	-7,51	-2,0020 %
4	347,83	311,72	-36,11	-10,3826 %
5	302,29	317,61	15,32	5,0669 %
6	429,29	408,39	-20,90	-4,8687 %
7	426,83	483,98	57,15	13,3891 %
8	405,33	384,11	-21,22	-5,2344 %
9	575,76	484,16	-91,60	-15,9096 %
10	361,11	372,67	11,56	3,2006 %
11	399,24	386,06	-13,18	-3,3012 %
12	400,00	408,47	8,47	2,1180 %
13	406,25	453,76	47,51	11,6957 %
14	469,21	457,29	-11,92	-2,5395 %
15	275,97	326,69	50,72	18,3770 %

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

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

## Valores Estimados x Valores Observados

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br

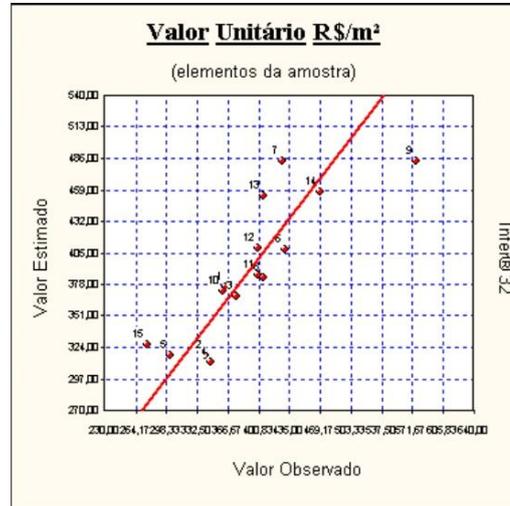


Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br



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

### Modelo da Regressão

$$\ln([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = 5,6108 - 20,137 / [\text{Área (m}^2)] + 0,21087 \times [\text{Atratividade}]$$

### Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = \text{Exp}( 5,6108 - 20,137 / [\text{Área (m}^2)] + 0,21087 \times [\text{Atratividade}])$$

### Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área (m <sup>2</sup> )	b1 = -20,1372	15,7964	-41,5606	1,2861
Atratividade	b2 = 0,2108	0,0370	0,1606	0,2611

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r) ..... : 0,8561  
Valor t calculado ..... : 5,739  
Valor t tabelado (t crítico) ..... : 1,782 (para o nível de significância de 10,0 %)  
Coefficiente de determinação (r<sup>2</sup>) ... : 0,7330  
Coefficiente r<sup>2</sup> ajustado ..... : 0,6885

Classificação: Correlação Forte

## Tabela de Somatórios

	1	Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup>	Área (m <sup>2</sup> )	Atratividade
Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup>	89,3453	532,6077	0,3385	180,2469
Área (m <sup>2</sup> )	0,0567	0,3385	2,5880x10 <sup>-4</sup>	0,1200
Atratividade	30,0000	180,2469	0,1200	68,0000

## Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	0,3183	2	0,1591	16,47
Residual	0,1159	12	9,6655x10 <sup>-3</sup>	
<b>Total</b>	<b>0,4343</b>	<b>14</b>	<b>0,0310</b>	

F Calculado : 16,47

F Tabelado : 3,885 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a 0,04%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.  
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

## Correlações Parciais

	Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup>	Área (m <sup>2</sup> )	Atratividade
Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup>	1,0000	0,1107	0,8348
Área (m <sup>2</sup> )	0,1107	1,0000	0,3464
Atratividade	0,8348	0,3464	1,0000

## Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup>	Área (m <sup>2</sup> )	Atratividade
Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup>	∞	0,386	5,252
Área (m <sup>2</sup> )	0,386	∞	1,279
Atratividade	5,252	1,279	∞

Valor t tabelado (t crítico): 1,782 (para o nível de significância de 10,0 %)

www.provaleengenharia.com.br



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student: t(critico) = 1,0832

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área (m <sup>2</sup> )	b1	-1,359	20%	Sim
Atratividade	b2	6,067	5,6x10 <sup>-3</sup> %	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.  
Aceita-se a hipótese de  $\beta$  diferente de zero.  
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

## Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student: t(critico) = 0,5386

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área (m <sup>2</sup> )	b1	-1,275	11%
Atratividade	b2	5,691	5,0x10 <sup>-3</sup> %

## Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente Ln([Valor Unitário R\$/m<sup>2</sup>]).

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	5,8973	5,9278	-0,0304	-0,3100	-0,3302	9,2905x10 <sup>-4</sup>
2	5,8305	5,7593	0,0712	0,7247	0,8062	5,0763x10 <sup>-3</sup>
3	5,9269	5,9067	0,0202	0,2056	0,2334	4,0897x10 <sup>-4</sup>
4	5,8517	5,7420	0,1096	1,1150	1,2596	0,0120
5	5,7113	5,7608	-0,0494	-0,5027	-0,5592	2,4430x10 <sup>-3</sup>
6	6,0621	6,0122	0,0499	0,5076	0,5923	2,4912x10 <sup>-3</sup>
7	6,0563	6,1820	-0,1256	-1,2781	-1,4792	0,0157
8	6,0047	5,9509	0,0537	0,5468	0,5666	2,8905x10 <sup>-3</sup>
9	6,3556	6,1824	0,1732	1,7625	2,0419	0,0300
10	5,8891	5,9206	-0,0315	-0,3204	-0,3471	9,9253x10 <sup>-4</sup>
11	5,9895	5,9559	0,0335	0,3414	0,3534	1,1269x10 <sup>-3</sup>
12	5,9914	6,0124	-0,0209	-0,2131	-0,2489	4,3928x10 <sup>-4</sup>
13	6,0069	6,1175	-0,1106	-1,1250	-1,3098	0,0122
14	6,1510	6,1253	0,0257	0,2616	0,2987	6,6165x10 <sup>-4</sup>
15	5,6202	5,7889	-0,1687	-1,7159	-1,9665	0,0284

www.provaleengenharia.com.br



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



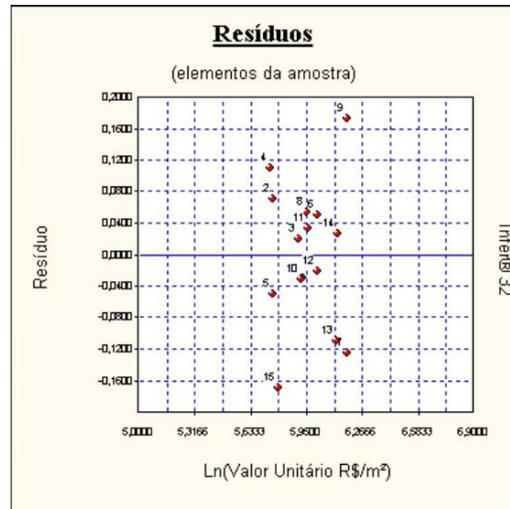
Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

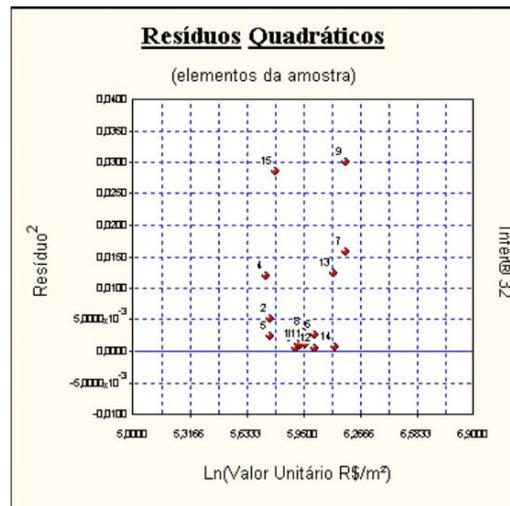
comercial@provaleengenharia.com.br

## Resíduos x Valor Estimado



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

## Gráfico de Resíduos Quadráticos



[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



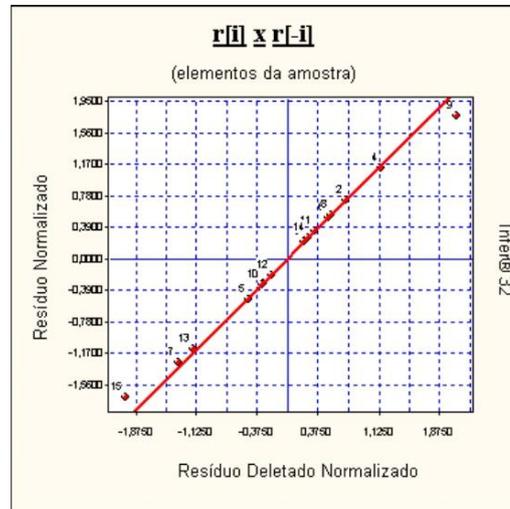
Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

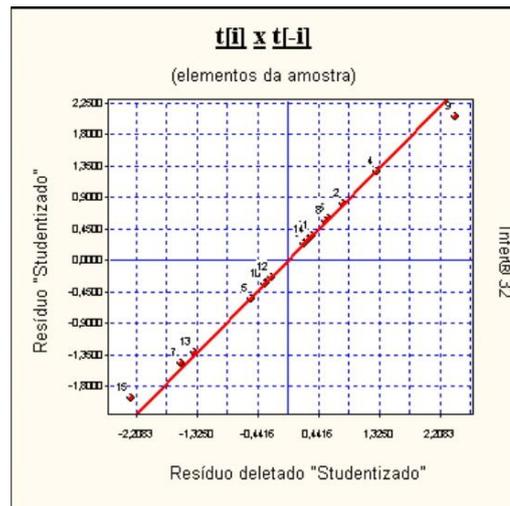
comercial@provaleengenharia.com.br

## Resíduos Deletados Normalizados



As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

## Resíduos Deletados Studentizados



As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Estatística dos Resíduos

Número de elementos ..... : 15  
 Graus de liberdade ..... : 14  
 Valor médio ..... :  $3,1803 \times 10^{-19}$   
 Variância ..... :  $7,7324 \times 10^{-3}$   
 Desvio padrão ..... : 0,0879  
 Desvio médio ..... : 0,0716  
 Variância (não tendenciosa) ..... :  $9,6655 \times 10^{-3}$   
 Desvio padrão (não tend.) ..... : 0,0983  
 Valor mínimo ..... : -0,1687  
 Valor máximo ..... : 0,1732  
 Amplitude ..... : 0,3419  
 Número de classes ..... : 4  
 Intervalo de classes ..... : 0,0854

## Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem :  $3,1803 \times 10^{-19}$   
 Momento central de 2ª ordem :  $7,7324 \times 10^{-3}$   
 Momento central de 3ª ordem :  $-7,3579 \times 10^{-5}$   
 Momento central de 4ª ordem :  $-4,9053 \times 10^{-6}$

Coefficiente	Amostrai	Normal	t de Student
Assimetria	-0,1082	0	0
Curtose	-3,0820	0	Indefinido

*Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.*

## Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-0,1687	-0,0832	3	20,00	-0,1349
2	-0,0832	$2,2868 \times 10^{-3}$	4	26,67	-0,0330
3	$2,2868 \times 10^{-3}$	0,0877	6	40,00	0,0424
4	0,0877	0,1732	2	13,33	0,1414

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)



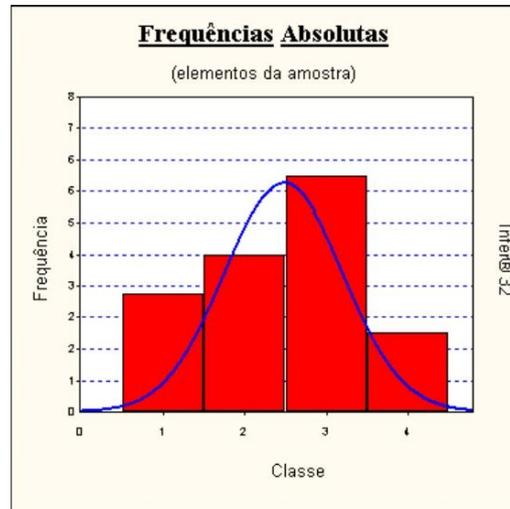
Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

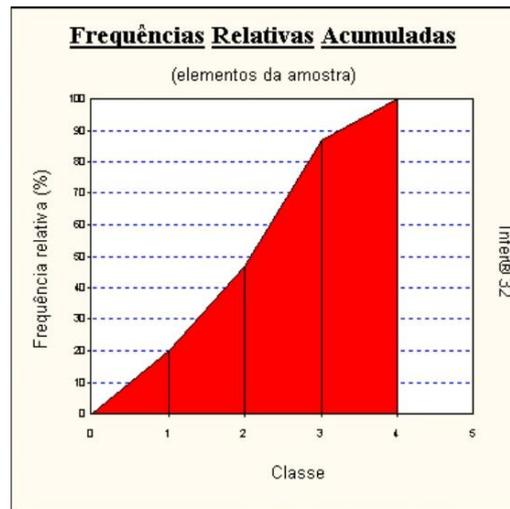
(11) 5512-0658

[comercial@provaleengenharia.com.br](mailto:comercial@provaleengenharia.com.br)

## Histograma



## Ogiva de Frequências



[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado: 10,80 (para o nível de significância de 0,10 %)

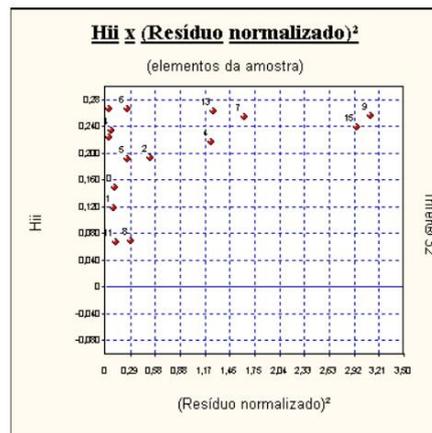
Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	$4,8860 \times 10^{-3}$	0,1184	Sim
2	0,0515	0,1920	Sim
3	$5,2334 \times 10^{-3}$	0,2236	Sim
4	0,1461	0,2165	Sim
5	0,0247	0,1917	Sim
6	0,0422	0,2653	Sim
7	0,2477	0,2535	Sim
8	$7,8747 \times 10^{-3}$	0,0685	Sim
9	0,4757	0,2549	Sim
10	$6,9585 \times 10^{-3}$	0,1476	Sim
11	$2,9746 \times 10^{-3}$	0,0666	Sim
12	$7,5172 \times 10^{-3}$	0,2667	Sim
13	0,2032	0,2622	Sim
14	$9,0508 \times 10^{-3}$	0,2332	Sim
15	0,4039	0,2385	Sim

(\*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.

Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

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

## Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



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

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	66,67 %
-1,64; +1,64	89,9 %	86,67 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

## Teste de Kolmogorov-Smirnov

Nº Am.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
15	-0,1687	0,0431	0,0667	0,0430	0,0235
7	-0,1256	0,1006	0,1333	0,0339	0,0327
13	-0,1106	0,1303	0,2000	$3,0509 \times 10^{-3}$	0,0697
5	-0,0494	0,308	0,2667	0,1075	0,0409
10	-0,0315	0,374	0,3333	0,1076	0,0409
1	-0,0304	0,378	0,4000	0,0449	0,0217
12	-0,0209	0,416	0,4667	0,0155	0,0510
3	0,0202	0,581	0,5333	0,1148	0,0481
14	0,0257	0,603	0,6000	0,0698	$3,2004 \times 10^{-3}$
11	0,0335	0,634	0,6667	0,0336	0,0330
6	0,0499	0,694	0,7333	0,0274	0,0391
8	0,0537	0,708	0,8000	0,0255	0,0922
2	0,0712	0,766	0,8667	0,0343	0,1009
4	0,1096	0,868	0,9333	$9,1113 \times 10^{-4}$	0,0657
9	0,1732	0,961	1,0000	0,0276	0,0389

Maior diferença obtida: 0,1148

Valor crítico: 0,3040 (para o nível de significância de 10 %)

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

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

Observação:

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

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



**PROVALE**  
Engenharia de Avaliações

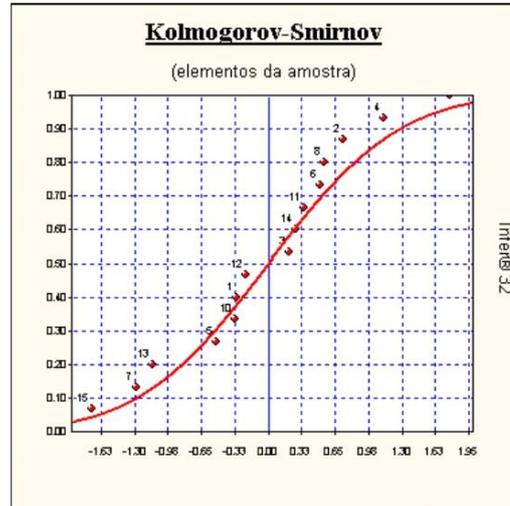
Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



## Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 8  
Número de elementos negativos . : 7  
Número de sequências ..... : 11  
Média da distribuição de sinais .... : 7,5  
Desvio padrão ..... : 1,936

## Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior .... : 1,6334  
Limite superior . : 1,0949  
Intervalo para a normalidade: [-1,2817 , 1,2817] (para o nível de significância de 10%)

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

## Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) ..... : 0,2582  
Valor z (crítico) ..... : 1,2817 (para o nível de significância de 10%)  
*Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).*

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



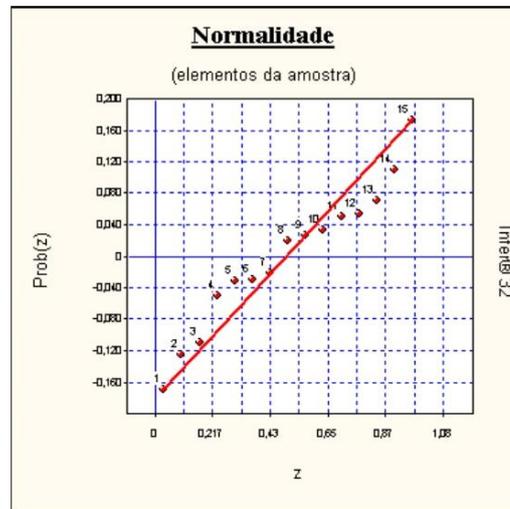
Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Reta de Normalidade



## Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,1294  
(nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,95  
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,05

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

*Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.  
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.*

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

Gráfico de Autocorrelação

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



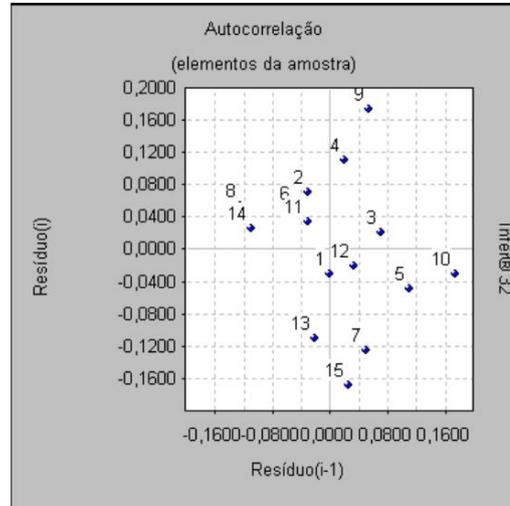
**PROVALE**  
Engenharia de Avaliações

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

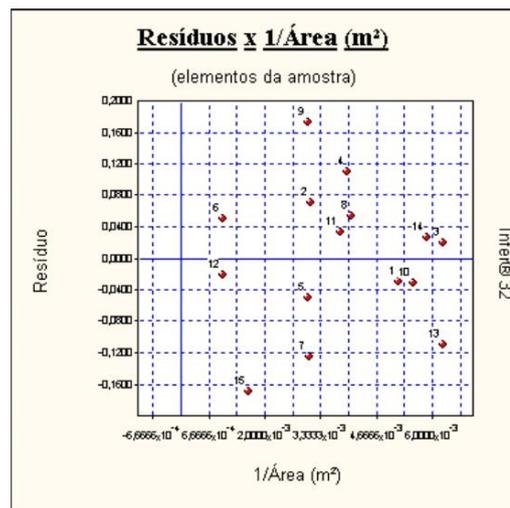
comercial@provaleengenharia.com.br



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

## Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade:



[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- Área (m<sup>2</sup>) ..... = 3.202,37
- Atratividade ... = Baixa

Estima-se Valor Unitário R\$/m<sup>2</sup> do Terreno Urbano = R\$/m<sup>2</sup> 335,43

O modelo utilizado foi:

[Valor Unitário R\$/m<sup>2</sup>] =  $\text{Exp}(5,6108 - 20,137 / [\text{Área (m}^2\text{)}] + 0,21087 \times [\text{Atratividade}])$

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

Mínimo: R\$/m<sup>2</sup> 309,15

Máximo: R\$/m<sup>2</sup> 363,93

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

Para um Área de m<sup>2</sup> 3202,37, teremos:

Valor de Mercado obtido = R\$ 1.074.155,30

Valor de Mercado mínimo = R\$ 990.016,39

Valor de Mercado máximo = R\$ 1.165.444,96

## Intervalos de Confiança

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

Intervalo de confiança de 80,0%:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -
Área (m <sup>2</sup> )	311,36	362,31	50,96	15,13 %
Atratividade	319,41	353,18	33,77	10,04 %
E(Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup> )	287,12	392,90	105,78	31,11 %
Valor estimado	309,25	364,77	55,52	16,47 %

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

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104  
Sto. Amaro, São Paulo – SP

---

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

---



**Razão Social/Contratante:**

**SUMARÉ LEILÕES;**

**CNPJ:**

**20.089.941/0001-50;**

**Finalidade:**

Avaliação de Imóvel Urbano;

**Objetivo:**

Determinação do valor justo de Mercado e Liquidez;

**Objeto da avaliação:**

Terrenos Urbanos e Edificações ;

**Localização:**

Ruas Anacleto Gonçalves Neves, nº 521, Francisco Borges e Tiradentes, nº 249 - Fartura – SP;

1



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

[comercial@provaleengenharia.com.br](mailto:comercial@provaleengenharia.com.br)

---

## EMPRESA

---

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

---

## NORMAS TÉCNICAS

---

A empresa é amparada pela Lei Federal nº 5.194 de 24 de setembro de 1966 e pelas resoluções n.ºs 218/73 e 345/90 do CONFEA<sup>1</sup>, permitindo que seus engenheiros sejam responsáveis técnicos pelo laudo elaborado.

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

<sup>1</sup> CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;

<sup>2</sup> ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;

<sup>3</sup> NBR – Norma Brasileira.

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)



**PROVALE**  
Engenharia de Avaliações

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

[comercial@provaleengenharia.com.br](mailto:comercial@provaleengenharia.com.br)

## SUMÁRIO

1 RESUMO DA AVALIAÇÃO.....	4
2 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL; .....	4
3 VISTORIA .....	5
4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO .....	5
4.1 ASPECTOS GERAIS .....	5
4.2 INFRAESTRUTURA URBANA .....	5
4.3 CARACTERÍSTICAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, PADRÃO CONSTRUTIVO DA REGIÃO E NÍVEL SOCIOECONÔMICO DA POPULAÇÃO. ....	6
4.4 OFERTA DE SERVIÇOS PÚBLICOS, PRIVADOS E COMUNITÁRIOS.....	6
4.3 POTENCIAL CONSTRUTIVO .....	6
5 DOCUMENTAÇÃO .....	7
6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL .....	7
6.1 LOCALIZAÇÃO.....	7
6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL .....	10
7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....	11
8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO .....	11
8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO .....	11
8.1.1 LEVANTAMENTO DE DADOS.....	12
8.1.2 TRATAMENTO DE DADOS .....	13
8.2 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO .....	13
8.2.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO.....	13
8.2.1.1 GRAU ATINGIDO .....	14
8.2.2 GRAU DE PRECISÃO.....	15
8.3 VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA .....	15
9 ANEXOS .....	16
9.1 MEMORIAL FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL.....	16
9.2 DOCUMENTAÇÃO .....	20
9.3 DADOS DE MERCADO .....	27
9.4 MEMORIAL DE CÁLCULO.....	28

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## 1 RESUMO DA AVALIAÇÃO

MATRÍCULA	VALOR DE MERCADO	VALOR DE LIQUIDEZ
11.612	RS 480.000,00 (Quatrocentos e Oitenta Mil Reais)	RS 410.000,00 (Quatrocentos e Dez Mil Reais)
5940	RS 230.000,00 (Duzentos e Trinta Mil Reais)	RS 190.000,00 (Cento e Noventa Mil Reais)
6095	RS 170.000,00 (Cento e Setenta Mil Reais)	RS 140.000,00 (Cento e Quarenta Mil Reais)
1311	RS 1.060.000,00 (Hum Milhão e Sessenta Mil Reais)	RS 950.000,00 (Novecentos e Cinquenta Mil Reais)

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

## 2 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL;

São Paulo, 14 de Agosto de 2023.

Eng. Civil André Nunes Oliveira

Responsável Técnico e Legal  
CREA: 5069860640

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

[comercial@provaleengenharia.com.br](mailto:comercial@provaleengenharia.com.br)

## 3 VISTORIA

A vistoria do imóvel sobe avaliação foi realizada no dia 10 de Agosto de 2023, conforme NBR 14.653, com o objetivo de colher informações do imóvel e da região. O memorial fotográfico se encontra anexo ao laudo.

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

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

## 4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

### 4.1 ASPECTOS GERAIS

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

- Área: 429,171 km<sup>2</sup> (2022);
- População Estimada: 16.641 habitantes (2022);
- Densidade demográfica: 38,77 habitantes/km<sup>2</sup> (2022);
- PIB per capita: R\$ 26.656,84 (2020);
- IDH-M: 0,732 (2010)

### 4.2 INFRAESTRUTURA URBANA

O local é dotado da seguinte infraestrutura:

- Rede de energia elétrica;
- Rede de telefones;
- Rede de água potável;
- Pavimentações dos logradouros;
- Iluminação pública;
- Segurança pública;
- Etc.;

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## 4.3 CARACTERÍSTICAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, PADRÃO CONSTRUTIVO DA REGIÃO E NÍVEL SOCIOECONÔMICO DA POPULAÇÃO.

A região onde se situa o imóvel avaliando, apresenta característica de ocupação mista, sendo comercial e residencial.

O padrão construtivo dos imóveis na vizinhança é normal e o nível socioeconômico da região é médio.

## 4.4 OFERTA DE SERVIÇOS PÚBLICOS, PRIVADOS E COMUNITÁRIOS.

Os Serviços públicos, comunitários e privados oferecidos à coletividade, situados em um raio de 3,0 km em torno do local, são os seguintes:

- Transporte coletivo;
- Comércio;
- Escola;
- Hotel;
- Supermercados;
- Postos de Combustíveis;
- Serviços de saúde;
- Segurança pública;
- Etc;

## 4.3 POTENCIAL CONSTRUTIVO

TERRENOS DA PREFEITURA					TOTAL (m <sup>2</sup> )	3.442,71	
URBANO							
CADASTRO	MATRÍCULA		BAIRRO	RUA	CARACTERÍSTICAS	ÁREA	ÁREA OCUPADA
1255		RES/COM	VILA ESPERANÇA	RUA ANACLETO GONÇALVES NEVES, 521	DIVISÃO PERMITIDA SEGUINDO AS REGRAS DO MUNICÍPIO	1.040,19	590,44
3609	5940	RES/COM	VILA NOVA	RUA FRANCISCO BORGES, S/N	SERÁ PERMITIDO A UNIFICAÇÃO COM O LOTE AO LADO QUE TAMBÉM SERÁ LEILOADO	543,00	
3688	6095	RES/COM	VILA NOVA	RUA FRANCISCO BORGES, S/N	SERÁ PERMITIDO A UNIFICAÇÃO COM O LOTE AO LADO QUE TAMBÉM SERÁ LEILOADO	402,00	
929	1311	RES/COM	CENTRO	RUA TIRADENTES, 249	LOTE ÚNICO, SEM DIVISÃO	1.457,52	286,77
					<b>TOTAL OCUPADA (m<sup>2</sup>)</b>		<b>877,21</b>
					<b>TOTAL LIVRE (m<sup>2</sup>)</b>		<b>2.565,50</b>

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)



**PROVALE**  
Engenharia de Avaliações

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

[comercial@provaleengenharia.com.br](mailto:comercial@provaleengenharia.com.br)

## 5 DOCUMENTAÇÃO

Foi disponibilizado cópia da matrícula do imóvel de números:

Matrícula	Endereço
11.612	Rua Anacleto Gonçalves Neves, nº 521
5940	Rua Francisco Borges
6095	Rua Francisco Borges
1311	Rua Tiradentes, nº 249

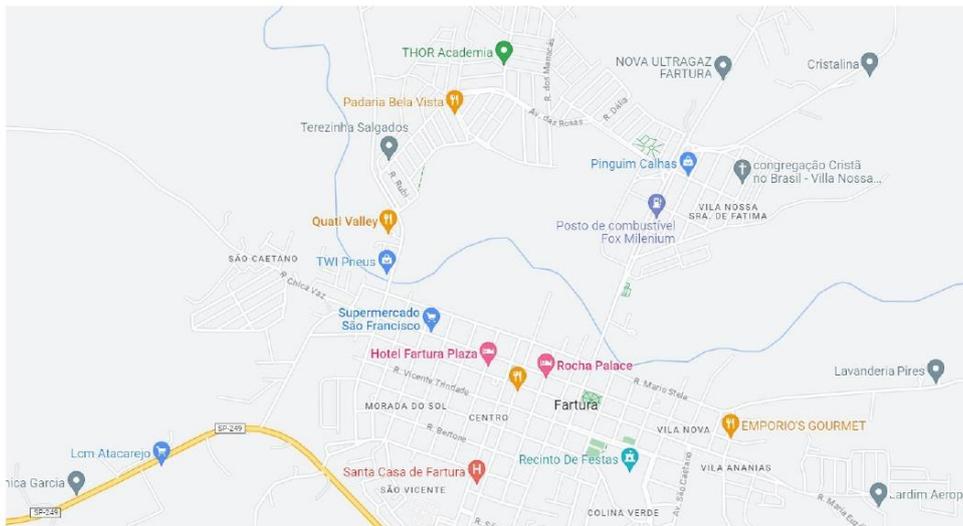
expedidas pelo Oficial Registro de Imóveis da Cidade de Fartura - SP. Cópia dos referidos documentos encontram-se anexos ao laudo.

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

## 6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

### 6.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel sobe avaliação está localizado nas Ruas Anacleto Gonçalves Neves, nº 521, Francisco Borges e Tiradentes, nº 249 - Fartura – SP



[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP

Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## MAPA DE LOCALIZAÇÃO



## DETALHES DO SATÉLITE

Item	Matrícula	Endereço	Bairro
12	11.612	Rua Anacleto Gonçalves Neves, nº 521	Vila Esperança
13	5940	Rua Francisco Borges	Vila Nova
14	6095	Rua Francisco Borges	Vila Nova
15	1311	Rua Tiradentes, nº 249	Centro



[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)

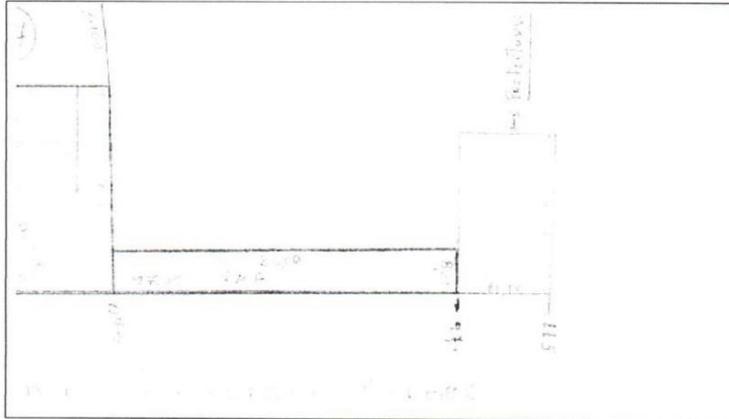


Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

[comercial@provaleengenharia.com.br](mailto:comercial@provaleengenharia.com.br)



[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br



## 6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Os imóveis avaliados tratam-se de dois terrenos e dois imóveis comerciais que possuem um prédio comercial sendo utilizado pela Coordenadoria Municipal de Esportes. Abaixo o quadro de áreas:

Item	Matrícula	Endereço	Bairro	Zoneamento	Tipo	Área de Terreno	Área Construída
12	11612	Rua Anacleto Gonçalves Neves, nº 521	Vila Esperança	Residencial/Comercial	Terreno	1040,19	590,44
13	5940	Rua Francisco Borges	Vila Nova	Residencial/Comercial	Terreno	543,00	0,00
14	6095	Rua Francisco Borges	Vila Nova	Residencial/Comercial	Terreno	402,00	0,00
15	1311	Rua Tiradentes, nº 249	Centro	Residencial/Comercial	Terreno + Edificações (casa)	1457,52	286,77

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

[comercial@provaleengenharia.com.br](mailto:comercial@provaleengenharia.com.br)

## 7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Os imóveis apresentam algumas características intrínsecas que devem ser levantadas. Possuem boas localizações na cidade. Região dotada de infraestrutura completa, ótima oferta de serviços e comércios, com fácil acesso.

Referente as características intrínsecas os imóveis são favorecidos devido as suas amplas dimensões, zoneamentos, frentes projetadas.

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

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

## 8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO

### 8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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

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

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

[comercial@provaleengenharia.com.br](mailto:comercial@provaleengenharia.com.br)

## 8.1.1 Levantamento de Dados

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

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

As variáveis podem ser dependentes e independentes.

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

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

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

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

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## 8.1.2 Tratamento de Dados

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

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

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

## 8.2 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

### 8.2.1 Grau de Fundamentação

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

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Completa quanto a todas as variáveis analisadas.	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo.	Adoção de situação paradigma.
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		6 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes.	4 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes.	3 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes.
3	Identificação dos dados de mercado.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem.	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo.

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

4	Extrapolção	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Não admitida.	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo.	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo.
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal).	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		1%	2%	3%

## 8.2.1.1 Grau atingido

- Pontos: 17

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	12	6
Itens obrigatórios	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	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.

www.provaleengenharia.com.br



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



## 8.2.2 Grau de precisão

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

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

Descrição	Graus		
	III	II	I
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central.	≤30%	≤40%	≤50%

## 8.3 VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

De acordo com a NBR 14.653, o valor de liquidação forçada é a “*condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado*”.

Para a engenharia de avaliações, a liquidez é classificada em três níveis, alta (Venda do imóvel até 6 meses); média (Venda do imóvel de 6 a 12 meses) e baixa (Venda do imóvel acima de 12 meses).

O valor de liquidez forçada será calculado baseado no valor de mercado obtido, deduzindo os custos gerados no intervalo de tempo entre a data da oferta e a data da venda concretizada.

A liquidez do imóvel foi considerada **média** e os custos que foram levados em consideração são o ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis), IPTU, (Imposto Predial e Territorial Urbano), despesas extras (Cartório, manutenção, condomínio, energia e etc.) e situação do imóvel.

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

[comercial@provaleengenharia.com.br](mailto:comercial@provaleengenharia.com.br)

## 9 ANEXOS

### 9.1 MEMORIAL FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL



*Detalhes Gerais Rua Anacleto Gonçalves Neves, nº 521 – Matrícula n/d*



*Detalhes Gerais Rua Francisco Borges – Matrícula nº 5940*

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

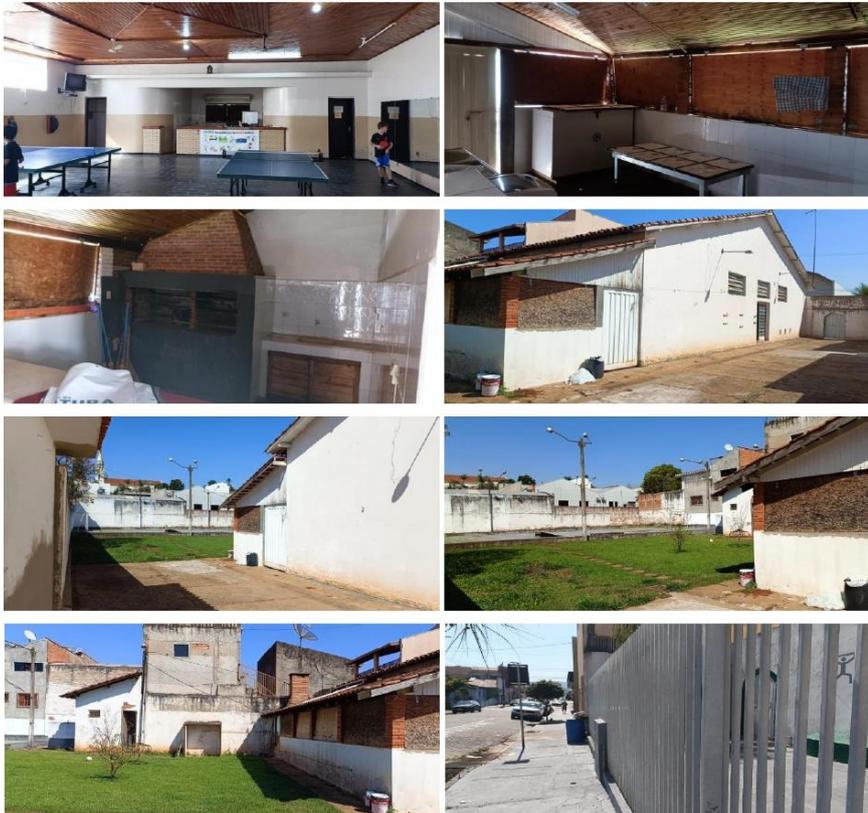
Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

[comercial@provaleengenharia.com.br](mailto:comercial@provaleengenharia.com.br)



*Detalhes Gerais Rua Francisco Borges – Matrícula nº 6095*



*Detalhes Gerais Rua Tiradentes, nº 249 – Matrícula nº 1311*

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

[comercial@provaleengenharia.com.br](mailto:comercial@provaleengenharia.com.br)



*Detalhes Gerais Rua Tiradentes, nº 249 – Matrícula nº 1311*

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

[comercial@provaleengenharia.com.br](mailto:comercial@provaleengenharia.com.br)



*Detalhes Gerais Rua Tiradentes, n° 249 – Matrícula n° 1311*

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## 9.2 DOCUMENTAÇÃO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
COMARCA DE FARTURA - ESTADO DE SÃO PAULO

Nilton Severiano de Oliveira Junior  
TITULAR

REGISTRO DE IMÓVEIS  
Município e Comarca de Fartura - Estado de São Paulo

Décio Antonio Dori  
Preposto Designado  
RG SP 14.343.969 - CC 044.378.848/09

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FICHA

MATRÍCULA Nº 5.940

REPÚBLICA REPUBLICA FEDERAL DO BRASIL

IMÓVEL:- Um terreno urbano com a área de 543,00 m<sup>2</sup> (quinhentos e quarenta e três metros quadrados), sem benfeitorias, situado nesta cidade e Comarca de Fartura, Estado de São Paulo, na rua Francisco Borges, lado par, localizado na quadra formada pela citada rua Francisco Borges, pelas ruas Mário Stella e Doutor Castro e ainda pelo Ribeirão Fartura, dentro da seguinte descrição: "o imóvel é delimitado por um polígono regular, cuja desarcação inicia-se no ponto "A", localizado no lado par da rua Francisco Borges, distante 97,90m (noventa e sete metros e noventa centímetros) do cruzamento com o lado ímpar da rua Mário Stella, segue por 15,10m (dezoito metros e dez centímetros) diviando com a citada rua Francisco Borges, até o ponto "B"; deflete à esquerda e segue por 30,00m (trinta metros), confrontando com o imóvel de propriedade de Olinto Lázaro Latânio e sua esposa Helena Moreira Latânio e da firma Maurício Manesco Fartura ME (remanescente do imóvel maior do qual foi destacada a área ora descrita), até o ponto "C"; deflete novamente à esquerda e segue por 15,10m (dezoito metros e dez centímetros), ainda na mesma confrontação, até o ponto "D"; deflete, finalmente, à esquerda e segue por 30,00m (trinta metros), confinando ainda com o imóvel de Olinto Lázaro Latânio e outros e com imóvel de Edmundo Rodrigues do Amaral, até o ponto "A" de início da descrição, encerrando assim o perímetro.

INSCRIÇÃO CADASTRAL:- referido imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade sob número 3.966-7.

PROPRIETÁRIOS:- OLINTO LAZARO LATANZIO, que também assina OLINTO LAZARO LATANZIO, portador da cédula de identidade RG número 5.819.025-SSP/SP, torneiro mecânico, e sua esposa, HELENA MOREIRA LATANZIO, que também assina HELENA MOREIRA LATANZIO, portadora da cédula de identidade RG número 14.343.969-SSP/SP, do lar, ambos brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, inscritos no CPF-MF sob número 962.963.740/04, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Mário Stella, número 289.

REGISTRO ANTERIOR:- matrícula número 5.527 deste livro, datada de 22 de julho de 1.961.

Partida SE 01 de dezembro de 2.000. O Preposto Designado, (Décio Antonio Dori).

R.1/5.940- Em 01 de dezembro de 2.000. DESAPROPRIAÇÃO. Procedeu-se ao registro da escritura pública de desapropriação amigável lavrada no Tabelião de Notas desta cidade e Comarca de Fartura, no dia 30 de dezembro de 1.996, às folhas 163/164 do livro número 43, para constar que os proprietários OLINTO LAZARO LATANZIO, que também assina OLINTO LAZARO LATANZIO, e sua esposa HELENA MOREIRA LATANZIO, que também assina HELENA MOREIRA LATANZIO, já qualificados nesta matrícula, transmitiram definitivamente por desapropriação a PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA, pessoa jurídica de direito público interno, com sede nesta cidade de Fartura, na Praça Deocleciano Ribeiro, número 444 (Praça Municipal), inscrita no CNPJ-MF sob número 46.223.707/0001-69, o imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de R\$ 6.955,86 (seis mil, quinhentos e cinquenta e cinco reais e oitenta e seis centavos) na época da lavratura da escritura ora registrada, sendo que aludido terreno expropriado tornou-se necessário para futura construção de um Posto de Assistência à Saúde (PAS), sendo declarado de utilidade pública pelo Decreto Municipal número 1.604/96, de 25 de dezembro de 1.996. Comparceu também na escritura, como interveniente amuente, MAURÍCIO MANESCO FARTURA ME, empresa individual, inscrita no CNPJ-MF sob número 00.524.313/0001-49, estabelecida nesta cidade, na rua Mário

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Fartura Nilton Severiano de Oliveira Junior Oficial

12050-1-AA 056981

Rua Padre Monsenhor José Trombi, 182 - Centro - Fartura/SP - CEP: 18870-000  
Fone/Fax: (14) 3382-3661 - e-mail: cartreg.fartura@uol.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

www.provaleengenharia.com.br



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

Continuação

... Stella, número 425, a qual, na qualidade de co-proprietária do imóvel maior de onde está sendo destacada a área expropriada, declarou estar de pleno acordo para com todos os termos da escritura, principalmente quanto a já cessação da dita área. O Preposto Designado, Décio Antonio Dori (Décio Antonio Dori).

CERTIDÃO	CUSTAS
CERTIFICADO E DOU FE, que a presente cópia, composta de 2. pag., foi extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula 5840, sobre a qual não há qualquer alteração ou ônus reais além do que nela contém.	Emolumentos ..... 40,91
	Estado ..... 0,00
	Sec. Fazenda ..... 0,00
	Registro Civil ..... 0,00
	Trib. Justiça ..... 0,00
	Ministério Público ..... 0,00
	Imposto Municipal ..... 0,00
	TOTAL ..... V_EM
<b>PRAZO DE VALIDADE</b>	<b>Conferência feita por:</b>
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 53.243/86, e letra 'c' do item 15 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data da sua emissão.	<u>Silvana Vaz Gabriel</u> Escrivente
Fartura, 27 de julho de 2023	
 <p><b>SELO DIGITAL</b> 1205013F30E000003816823T</p> <p>Para conferir a procedência deste documento acesse a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <a href="https://selo.digit@tsp.jus.br">https://selo.digit@tsp.jus.br</a></p> <p>Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Fartura <u>Nilton Severiano de Oliveira Junior</u> Oficial</p>	

Continua na Ficha Nº

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

www.provaleengenharia.com.br



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



**PROVALE**  
Engenharia de Avaliações

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
COMARCA DE FARTURA - ESTADO DE SÃO PAULO

Nilton Severiano de Oliveira Junior  
TITULAR

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
Município e Comarca de Fartura - Estado de São Paulo

Décio Antonio Dori  
Proposto Designado  
RG-SP: 14.346.346 - 130-044.378-048/09

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL	FOLHA 01
MATRICULA N.º 6.095	

**IMÓVEL:**- Um terreno urbano com a área de 402,00 m<sup>2</sup> (quatrocentos e dois metros quadrados), sem benfeitorias, situada nesta cidade e Comarca de Fartura, Estado de São Paulo, com frente para a rua Francisco Borges, lado par, localizado na quadra formada pela citada via pública e ainda pelas ruas Mário Stella e Dr. Castro e pelo ribeirão Fartura, sendo delimitado por um polígono regular, cuja demarcação inicia-se em um ponto localizado no lado par da rua Francisco Borges, à 32,50m (trinta e dois metros e cinquenta centímetros); da esquina com o lado ímpar da rua Mário Stella, de onde segue por 67,00m (sessenta e sete metros), confinando com aludida rua Francisco Borges, até um ponto na mesma rua, no canto da confrontação com imóvel da Prefeitura Municipal de Fartura; deflete à esquerda e segue nessa confrontação pela distância de 6,00m (seis metros); deflete novamente à esquerda e segue na distância de 67,00m (sessenta e sete metros), confrontando com propriedade de Ointo Lázaro Latanzio; deflete, finalmente, à esquerda e segue pela extensão de 6,00m (seis metros), confrontando com imóvel de Edmundo Rodrigues do Amaral e sua esposa, até o ponto de início da descrição na rua Francisco Borges, encerrando assim o polígono.

**INSCRIÇÃO CADASTRAL:**- referido imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade, em maior porção, sob número 1-9.

**PROPRIETÁRIOS:**- EDMUNDO RODRIGUES DO AMARAL, portador da cédula de identidade RG número 8.453.991-SSP/SP, inscrito no CPF-ME sob número 708.898.998/00, e sua esposa, MARIA DE LOURDES SEBASTIÃO AMARAL, portadora da cédula de identidade RG número 9.767.819-SSP/SP, inscrita no CPF-ME sob número 708.921.058/87, ambos brasileiros, ele agricultor e ela secretária, casados sob o regime de comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, conforme escritura de pacto antenupcial lavrada no Tabelionato de Notas desta cidade em 08/08/1.979, à folha 22 do livro 01, registrada sob número 5.167, em 02/06/1.986, à folha 190 do livro 3-D do Registro Auxiliar desta Serventia, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Emílio Bel Cistia, número 364.

**REGISTROS ANTERIORES:**- matrícula número 5.452 e seu registro de número 3, deste livro, datados de 25 de julho de 1.995 e 09 de agosto de 1.985, respectivamente.

Fartura, 08 de julho de 2.002. O Proposto Designado,  
*Décio Antonio Dori* (Décio Antonio Dori).

**R 1/6.095-** Em 08 de julho de 2.002. **ARREMATACÃO.** Processa-se a este registro nos termos da Carta de Adjudicação datada de 07 de junho de 2.002, expedida pelo Juízo de Direito e Ofício Judicial respectivo desta cidade e Comarca de Fartura, estando devidamente assinada pela Dra. Luciana Carone Nucci Eugênio, M.M., Juíza de Direito, extraída dos autos números 131/99, 133/99 e 134/99 das ações de Execução Fiscal movidas pela PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA contra SEBASTIÃO RODRIGUES DO AMARAL FILHO, para constar que coube à exequente a arrematante, PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA, inscrita no CNPJ-MA sob número 46.223.707/0001-68, com endereço na Praça Deocleciano Ribeiro, número 444, nesta cidade de Fartura, o imóvel objeto da presente matrícula, descrito em sua abertura, pelo valor de R\$ 14.300,00 (quatorze mil reais). O Proposto Designado,  
*Décio Antonio Dori* (Décio Antonio Dori).

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Fartura  
Nilton Severiano de Oliveira Junior  
Oficial

Segue no Verso

Rua Pedro Mongenhor José Trombi, 182 - Centro - Fartura/SP - CEP: 18870-000  
Fone/Fax: (14) 3382-3661 - e-mail: cartez.fartura@uol.com.br

12050-1-AA 056987

www.provaleengenharia.com.br



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

Continuação

CERTIDÃO	CUSTAS	
CERTIFICADO E DOU FÉ, que a presente cópia, composta de 2. págs., foi extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula 6095, sobre a qual não há qualquer alienação ou ônus reais além do que nela contém.	Emclumantos ..... 40,91	
	Estatado ..... 0,00	
	Sec. Fazenda ..... 0,00	
	Registro Civil ..... 0,00	
	Tríb. Justiça ..... 0,00	
	Ministério Público ..... 0,00	
	Imposto Municipal ..... 0,00	
	TOTAL ..... V_EM	
	<b>PRAZO DE VALIDADE</b>	Conferência feita por:
	Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 33.240/98, e letra "c" do item 15 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/69, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data da sua emissão.	<i>Silvana Vaz Galvão</i> Silvana Vaz Galvão Escrivente

Fartura, 27 de julho de 2023



**SELO DIGITAL**

1205013F30E000003818923R

Para conferir a procedência deste documento acesse a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <http://selosdigital.sp.gov.br>

Juiz de Registro de Imóveis  
e Anexos da Comarca de Fartura  
**Nilton Severiano de Oliveira Junior**  
Oficial

Continuar na Ficha nº. \*

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

www.provaleengenharia.com.br



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
COMARCA DE FARTURA - ESTADO DE SÃO PAULO

Nilton Severiano de Oliveira Junior  
TITULAR

REGISTRO DE IMÓVEIS  
Comarca de Fartura - Estado de São Paulo  
Escritura: Del. Amin Trabulsi  
C.F.F. 130240-008-87  
Livro número 2

REGISTRO GERAL

FOLHAS = 1.311 =

MATRICULA N.º = 1.311 =

RUBRICA

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

**IMÓVEL**- Um terreno urbano, sem benfeitoria, à Rua Tiradentes, lado ímpar, nesta cidade, dentro das seguintes metragens e confrontações: "partindo de um ponto, na Rua Tiradentes, a 30,00 metros do cruzamento com a Rua Floriano Peixoto, segue em linha paralela a esta última, pela distância de 56,00 metros, confrontando, respectivamente, com a Telesp-Telecomunicações de São Paulo S/A, Enéas Carlos Pompeo de Oliveira, João Donizetti Garbelotti e outros, Delmira Terezinha Villa Gobbo e Miguel Perini; daí deflete à direita, passando a confrontar com o Sindicato dos Trabalhadores Rurais de Fartura, e com Rubens Nicolini, na extensão de 29,00 metros; quebra à direita e segue confrontando com Neusa Barbosa, por 12,00 metros, até a divisa de Antônia P. Zanardo, defletindo à direita e seguindo nesta confrontação por 11,40 metros; quebra à esquerda e segue, ainda na mesma confrontação e divisa de Wilson Fervira, Luiz Antonio Louvison e Antônia de Lourdes Almeida, na extensão de 44,00 metros, até a Rua Tiradentes, passando a seguir por esta, à direita, pela distância de 17,60 metros, até o ponto de início desta descrição; as deflexões referidas são todas em ângulo reto, e o terreno encerra a área total de 1.122,40 m². **TÍTULO**- PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA, TÍTULO ACQUISITIVO- Registro nº 1.1/1.293, matricula nº 1.293, do ORI desta cidade e comarca de Fartura, Fartura, 09 de setembro de 1.980. O Oficial: *[Assinatura]*

Reg.1/1.311- Fartura, 09 de setembro de 1.980. **TRANSMITENTE**- PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA, COG-MF- 46.223.. 707/68. **ADQUIRENTE**- ESPORTE CLUBE SANEASA DE FARTURA, COG-MF- nº.49.869.357/0001-06, associação esportiva com sede à Rua Tiradentes, 247, nesta cidade, com seus Estatutos registrados no Cartório de Registro de Títulos e documentos desta comarca, Es. fia.22, do Liv.1-A-1, sob nº.15. **TÍTULO**- Doação. **FORMA DO TÍTULO**- Escritura Pública de Doação, lavrada no 2º Cartório de Notas e Ofício de Justiça desta cidade e comarca, Liv.º 10-M, fls. 274, em data de 26-08-1.980. **VALOR**- Cr.135.000,00. **CONDIÇÕES**- Ficando estipulada, como condição única imposta pela outorgante, a de que o outorgante donatário, Esporte Clube Saneasa de Fartura, deve destinar o imóvel ora doado à construção de sua sede social, que deve ser levada a efeito no prazo de dois (2) anos, certo que o cumprimento dessa implica na revogação, de pleno direito, da presente Escritura, voltando a área ora doada ao Patrimônio da Municipalidade, sem que o outorgado tenha direito a qualquer indenização. Do terreno acima, matricula sob nº.1.311, foi transmitido o imóvel em sua totalidade ou seja: Um terreno urbano, sem benfeitoria, à Rua Tiradentes, lado ímpar, nesta cidade, dentro das seguintes metragens e confrontações: partindo de um ponto, na Rua Tiradentes, a 30,00 metros do cruzamento com a Rua Floriano Peixoto, segue em linha paralela a esta última, pela distância de 56,00 metros, confrontando, sucessivamente, com a TELESP-telecomunicações de São Paulo S/A, Enéas Carlos Pompeo de Oliveira, João Donizetti Garbelotti e outros, Delmira Terezinha Villa Gobbo e Miguel Perini; daí deflete à direita, passando a confrontar com o Sindicato dos Trabalhadores Rurais de Fartura e com Rubens Nicolini, na extensão de 29,00 metros; quebra à direita e segue confrontando com Neusa Barbosa, por 12,00 metros, até a divisa de Antônia P. Zanardo, defletindo à direita e seguindo nesta confrontação por 11,40 metros; quebra à esquerda e segue, ainda na mesma

segue no verso

Rua Padre Monsenhor José Trombi, 182 - Centro - Fartura/SP - CEP: 18870-000  
Fone/Fax: (14) 3382-3661 - e-mail: cartreg.fartura@uol.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Fartura Nilton Severiano de Oliveira Junior Oficial

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Fartura SP

12050-1-AA 056985

www.provaleengenharia.com.br



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

CONTINUAÇÃO

na mesma confrontação e divisas de Wilson Pereira, Luis Antonio Loureiro, e Antonia de Lourdes Almeida, na extensão de 44,00 metros, até a Rua Tiradentes, passando a seguir por esta, à direita, pela distância de 17,60 metros, até o ponto de início desta descrição; as deflexões referidas são todas em ângulo reto, e o terreno encerra a área de 1.172,40 m<sup>2</sup>, sendo sido havido o nº 6.015/73, da matrícula 1311, sobre a qual não há qualquer alienação ou ônus reais além do que nela contém. D.O. 850,50. Selos p/verba. O Oficial:

CERTIDÃO	CUSTAS	
CERTIFICADO E DOU FÉ, que a presente cópia, composta de 2 pag., foi extraída nos termos do art. 1º, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula 1311, sobre a qual não há qualquer alienação ou ônus reais além do que nela contém.	Emolumentos	40,91
	Estado	0,00
	Sec. Fazenda	0,00
	Registro Civil	0,00
	Trib. Justiça	0,00
	Ministério Público	0,00
	Imposto Municipal	0,00
TOTAL	V.EM	
PRAZO DE VALIDADE	Conferência feita por:	
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "c" do item 15 do Cap. XIV do Provimento CGJ 56/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data da sua emissão.	<i>Silvana Vaz Gabriel</i> Escrivã	
Fartura, 27 de julho de 2023		
		
<b>SELO DIGITAL</b> 1205013F30E0000038190238 Para conferir a procedência deste documento acesse a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <a href="https://reitor.tgitat.sp.gov.br">https://reitor.tgitat.sp.gov.br</a>		
Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Fartura Nilton Severiano de Oliveira Junior Oficial		
		
		

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

www.provaleengenharia.com.br



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
COMARCA DE FARTURA - ESTADO DE SÃO PAULO  
Nilton Severiano de Oliveira Junior  
TITULAR

CNM 1205012001610-53

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
Fartura-SP  
Nilton Severiano de Oliveira Junior

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL  
FICHA 01  
MATRÍCULA Nº 11.612  
RUBRICA 2

Fartura, 09 de novembro de 2023

**IMÓVEL:** Um lote de terreno situado nesta cidade e Comarca de Fartura, Estado de São Paulo, com as seguintes divisões e confrontações: Inicia-se em um ponto "G" as margens do passeio público da Rua Anacleto Gonçalves Neves na distância de 63,30 metros da esquina com a Avenida Irmã Virgínia, segue por 34,50 metros confrontando com a referida rua até o ponto "B", onde deflete a esquerda, segue na distância de 21,70 metros, confrontando com o imóvel situado na Rua Anacleto Gonçalves Neves nº 541, até o ponto "L", onde deflete a esquerda, segue confrontando com o imóvel da matrícula 11.613 por 23,20 metros até o ponto "F", onde deflete a direita, segue na mesma confrontação na distância de 23,90 metros até o ponto "I", onde deflete a esquerda, segue margeando o passeio público da Rua Jerônimo de Andrade por 11,30 metros até o ponto "H", onde deflete a esquerda, segue confrontando com o imóvel da matrícula 11.581, na distância de 47,50 metros até o ponto "G", quando atinge o ponto inicial da descrição, encerrando a área de 1.040,19 metros quadrados.

**PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE FARTURA (PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA), pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ sob nº 46.223.7070001-68, com sede na praça Deocleciano Ribeiro, número 444, nesta cidade de Fartura/SP.

**REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 11.581, datada de 17 de outubro de 2023, Livro 02, deste Ofício. Selo Digital nº 1205013F10A0000052028231.

A Substituta do Oficial, (Ana Eliza Wilfer Dias Gabriel Abuchain).

**AV.01/11.612** - Fartura, 09 de novembro de 2023. A presente matrícula é aberta nos termos do art.176, § 1º, II, da Lei 6015/73, conforme Requerimento datado de 23 de outubro de 2023, Memorial Descritivo e Mapa de Projeto Arquitetônico, firmados pelo proprietário MUNICÍPIO DE FARTURA (PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA), já qualificado, representado pelo atual Prefeito, Luciano Peres, e pela responsável técnica Mécia Cristina Calegari - CAU-SP A27854-8, nos termos legais, bem como pela RRT S11362544100CT001, culminando no **DESMEMBRAMENTO** do imóvel matriculado sob nº 11.581. Protocolado sob nº 59.097. Averbado por: (Ana Eliza Wilfer Dias Gabriel Abuchain) - Substituta do Oficial. Selo digital nº 1205013F10A0000052028239.

CERTIDÃO	CUSTAS
CERTIFICADO E DOU FE, que a presente cópia, é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, composta de 2 (duas) folhas extraídas nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula 11612, sobre a qual não há qualquer alienação ou ônus reais além do que nela contém.	Emolumentos ..... 40,81
	Estado ..... 0,00
	Sec. Fazenda ..... 0,00
	Registro Civil ..... 0,00
	Trib. Justiça ..... 0,00
	Ministério Público ..... 0,00
	Imposto Municipal ..... 0,00
	TOTAL ..... 40,81

**PRAZO DE VALIDADE**  
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/96, e letra "c" do item 15 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data da sua emissão.

Conferência feita por:  
*Silvana Vaz Gabriel*  
Escrivã

Fartura, 09 de novembro de 2023

**SELO DIGITAL**  
1205013F30A0000052028231

Para conferir a procedência desta certidão vá à página do Ofício, onde encontra o índice e endereço eletrônico: http://www.sp.gov.br

Sigla no Verso

Rua Pedro Menezes José Trombli, 182 - Centro - Fartura/SP - CEP: 18870-000  
Fone/Fax: (14) 3382-3661 - e-mail: cartreg.fartura@ju.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Fartura - Nilton Severiano de Oliveira Junior - Oficial

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Fartura - SP

12050-1 - AA 058977

www.provaleengenharia.com.br



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provareengenharia.com.br

## 9.3 DADOS DE MERCADO

Pesquisa desenvolvida no mês de Agosto de 2023.

Ele.	Endereço	Bairro	Área de Terreno (m <sup>2</sup> )	Valor (R\$)	V. Unit (R\$)
1	Rua dos Manacas	Jardim da Serra	192,27	R\$ 70.000,00	R\$ 364,07
2	Rua dos Manacas	Jardim da Serra	323,00	R\$ 110.000,00	R\$ 340,56
3	Rua Nilza Carvalho	Loteamento Parque do Carvalho	160,00	R\$ 60.000,00	R\$ 375,00
4	Avenida Aeroespacial	Jardim Aeroporto	253,00	R\$ 88.000,00	R\$ 347,83
5	Rua Jupiter	Jardim Aeroporto	330,81	R\$ 100.000,00	R\$ 302,29
6	Rua Fracisco Borges	Vila Nova	990,00	R\$ 425.000,00	R\$ 429,29
7	Rua Gastão Vidigal	Centro	328,00	R\$ 140.000,00	R\$ 426,83
8	Rua Carlos Guimarães	Centro	246,71	R\$ 100.000,00	R\$ 405,33
9	Avenida Pedro Nogueira Ribeiro	Colina Verde	330,00	R\$ 190.000,00	R\$ 575,76
10	Rua Carvalho da Silva	Loteamento Parque do Carvalho	180,00	R\$ 65.000,00	R\$ 361,11
11	Rua Chica Vaz	Parque dos Ipês	263,00	R\$ 105.000,00	R\$ 399,24
12	Rua São José	Vila Fátima	1.000,00	R\$ 400.000,00	R\$ 400,00
13	Rua dos Manacas	Jardim da Serra	160,00	R\$ 65.000,00	R\$ 406,25
14	Rua Arthur de Andrade	Vila Velha	170,50	R\$ 80.000,00	R\$ 469,21
15	Rua Rui Roberto Ribeiro	Santa Catarina	616,00	R\$ 170.000,00	R\$ 275,97

Ele.	Topografia	Formato	Posição	Contato
1	Leves Ondulações	Irregular	Meio de Quadra	Daniel Calabresi - (14) 99689-2074
2	Semiplano	Regular	Meio de Quadra	Jcg Imoveis - (14) 99739-3828
3	Leves Ondulações	Regular	Meio de Quadra	Daniel Calabresi - (14) 99689-2074
4	Semiplano	Regular	Meio de Quadra	Loteamento Jardim Aeroporto (14) 3382-3921
5	Semiplano	Irregular	Meio de Quadra	Real Lar Imobiliária - (14) 99656-0556
6	Plano	Regular	Esquina	Real Lar Imobiliária - (14) 99656-0556
7	Plano	Regular	Meio de Quadra	Real Lar Imobiliária - (14) 99656-0556
8	Leves Ondulações	Irregular	Meio de Quadra	Real Lar Imobiliária - (14) 99656-0556
9	Plano	Regular	Esquina	Jcg Imoveis - (14) 99739-3828
10	Semiplano	Regular	Meio de Quadra	Jcg Imoveis - (14) 99739-3828
11	Leves Ondulações	Regular	Meio de Quadra	Daniel Calabresi - (14) 99689-2074
12	Leves Ondulações	Regular	Meio de Quadra	Daniel Calabresi - (14) 99689-2074
13	Plano	Regular	Meio de Quadra	Real Lar Imobiliária - (14) 99656-0556
14	Plano	Irregular	Esquina	Jcg Imoveis - (14) 99739-3828
15	Semiplano	Regular	Meio de Quadra	Jcg Imoveis - (14) 99739-3828

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP

Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## 9.4 MEMORIAL DE CÁLCULO

### Amostra

Nº Am.	Valor Unitário R\$/m²	Área (m²)	Atratividade
1	364,07	192,27	Média
2	340,56	323,00	Baixa
3	375,00	160,00	Média
4	347,83	253,00	Baixa
5	302,29	330,81	Baixa
6	429,29	990,00	Média
7	426,83	328,00	Alta
8	405,33	246,71	Média
9	575,76	330,00	Alta
10	361,11	180,00	Média
11	399,24	263,00	Média
12	400,00	1.000,00	Média
13	406,25	160,00	Alta
14	469,21	170,50	Alta
15	275,97	616,00	Baixa

### Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

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

Variáveis Independentes:

- **Área (m²):** Variável numérica que define a área de cada imóvel expressa em (m²).
- **Atratividade:** Variável qualitativa que determina a atratividade de cada imóvel com base no somatório de características como Fluxo da Via, Posição, Topografia e Formato

**Classificação:**

**Baixa = 1; Média = 2; Alta = 3; Muito Alta = 4;**

### Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 15  
Nº de variáveis independentes : 2  
Nº de graus de liberdade : 12  
Desvio padrão da regressão : 0,0995

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Ln(Valor Unitário R\$/m²)	5,9563	0,1761	2,96%
1/Área (m²)	3,7840x10 <sup>-3</sup>	1,7731x10 <sup>-3</sup>	46,86%
Ln(Atratividade)	0,6164	0,4218	68,43%

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes: 9.

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



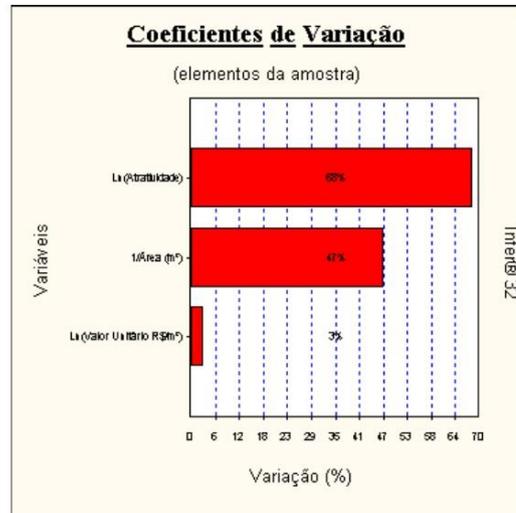
Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

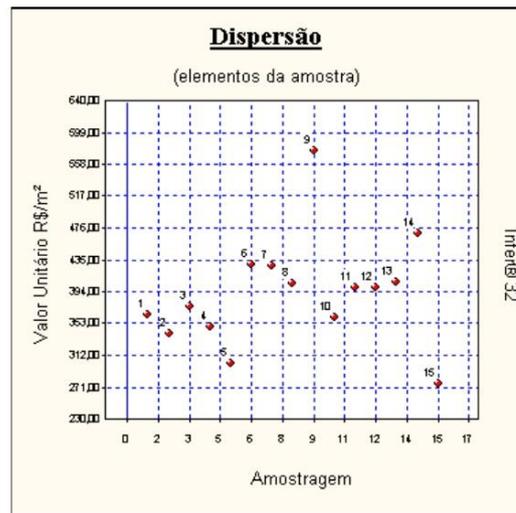
(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Distribuição das Variáveis



## Dispersão dos elementos



[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



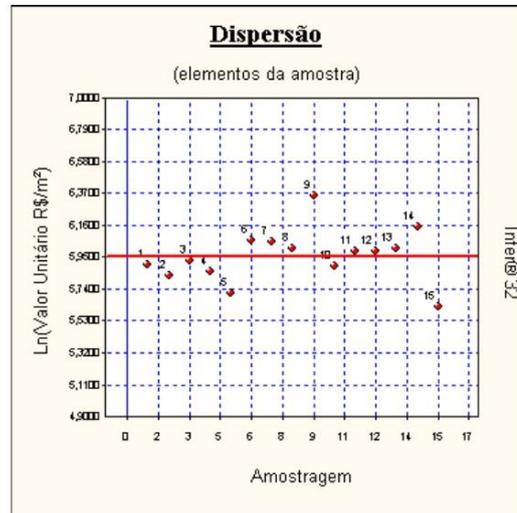
Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Dispersão em Torno da Média



## Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável Valor Unitário R\$/m<sup>2</sup>.

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	364,07	386,41	22,34	6,1372 %
2	340,56	310,53	-30,03	-8,8167 %
3	375,00	378,40	3,40	0,9072 %
4	347,83	305,27	-42,56	-12,2370 %
5	302,29	310,99	8,70	2,8772 %
6	429,29	420,15	-9,14	-2,1290 %
7	426,83	469,83	43,00	10,0743 %
8	405,33	395,37	-9,96	-2,4564 %
9	575,76	470,00	-105,76	-18,3682 %
10	361,11	383,69	22,58	6,2521 %
11	399,24	397,36	-1,88	-0,4706 %
12	400,00	420,24	20,24	5,0588 %
13	406,25	440,73	34,48	8,4875 %
14	469,21	444,13	-25,08	-5,3448 %
15	275,97	319,80	43,83	15,8832 %

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

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

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



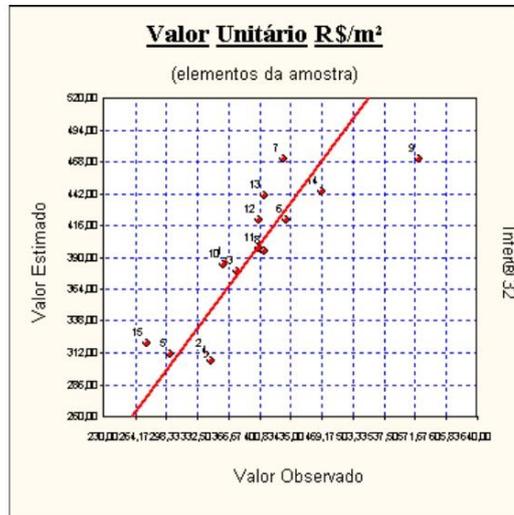
Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Valores Estimados x Valores Observados



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

## Modelo da Regressão

$$\ln([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = 5,8001 - 19,973 /[\text{Área (m}^2)] + 0,3761 \times \ln([\text{Atratividade}])$$

## Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = \text{Exp}( 5,8001 - 19,973 /[\text{Área (m}^2)] + 0,3761 \times \ln([\text{Atratividade}]))$$

## Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área (m²)	b1 = -19,9729	15,9990	-41,6711	1,7252
Atratividade	b2 = 0,3760	0,0672	0,2848	0,4672

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r) ..... : 0,8521  
Valor t calculado ..... : 5,640  
Valor t tabelado (t crítico) ..... : 1,782 (para o nível de significância de 10,0 %)  
Coefficiente de determinação (r<sup>2</sup>) ... : 0,7261  
Coefficiente r<sup>2</sup> ajustado ..... : 0,6804

Classificação: Correlação Forte

## Tabela de Somatórios

	1	Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup>	Área (m <sup>2</sup> )	Atratividade
Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup>	89,3453	532,6077	0,3385	55,9397
Área (m <sup>2</sup> )	0,0567	0,3385	2,5880x10 <sup>-4</sup>	0,0386
Atratividade	9,2464	55,9397	0,0386	8,1909

## Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	0,3153	2	0,1576	15,90
Residual	0,1189	12	9,9162x10 <sup>-3</sup>	
<b>Total</b>	<b>0,4343</b>	<b>14</b>	<b>0,0310</b>	

F Calculado : 15,90

F Tabelado : 3,885 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a 0,04%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.  
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

## Correlações Parciais

	Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup>	Área (m <sup>2</sup> )	Atratividade
Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup>	1,0000	0,1107	0,8310
Área (m <sup>2</sup> )	0,1107	1,0000	0,3462
Atratividade	0,8310	0,3462	1,0000

## Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup>	Área (m <sup>2</sup> )	Atratividade
Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup>	∞	0,386	5,174
Área (m <sup>2</sup> )	0,386	∞	1,278
Atratividade	5,174	1,278	∞

Valor t tabelado (t crítico): 1,782 (para o nível de significância de 10,0 %)

www.provaleengenharia.com.br



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student: t(critico) = 1,0832

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área (m <sup>2</sup> )	b1	-1,331	21%	Sim
Atratividade	b2	5,960	6,6x10 <sup>-3</sup> %	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de  $\beta$  diferente de zero.

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

## Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student: t(critico) = 0,5386

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área (m <sup>2</sup> )	b1	-1,248	12%
Atratividade	b2	5,592	5,9x10 <sup>-3</sup> %

## Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente Ln([Valor Unitário R\$/m<sup>2</sup>]).

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	5,8973	5,9569	-0,0595	-0,5981	-0,6350	3,5476x10 <sup>-3</sup>
2	5,8305	5,7382	0,0922	0,9268	1,0497	8,5190x10 <sup>-3</sup>
3	5,9269	5,9359	-9,0311x10 <sup>-3</sup>	-0,0906	-0,1021	8,1561x10 <sup>-5</sup>
4	5,8517	5,7211	0,1305	1,3108	1,5120	0,0170
5	5,7113	5,7397	-0,0283	-0,2848	-0,3224	8,0462x10 <sup>-4</sup>
6	6,0621	6,0406	0,0215	0,2161	0,2553	4,6308x10 <sup>-4</sup>
7	6,0563	6,1523	-0,0959	-0,9638	-1,0867	9,2131x10 <sup>-3</sup>
8	6,0047	5,9798	0,0248	0,2497	0,2589	6,1855x10 <sup>-4</sup>
9	6,3556	6,1527	0,2029	2,0380	2,2998	0,0411
10	5,8891	5,9498	-0,0606	-0,6090	-0,6567	3,6777x10 <sup>-3</sup>
11	5,9895	5,9848	4,7174x10 <sup>-3</sup>	0,0473	0,0491	2,2254x10 <sup>-5</sup>
12	5,9914	6,0408	-0,0493	-0,4955	-0,5862	2,4354x10 <sup>-3</sup>
13	6,0069	6,0884	-0,0814	-0,8180	-0,9386	6,6364x10 <sup>-3</sup>
14	6,1510	6,0961	0,0549	0,5516	0,6202	3,0172x10 <sup>-3</sup>
15	5,6202	5,7677	-0,1474	-1,4803	-1,7213	0,0217

www.provaleengenharia.com.br



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



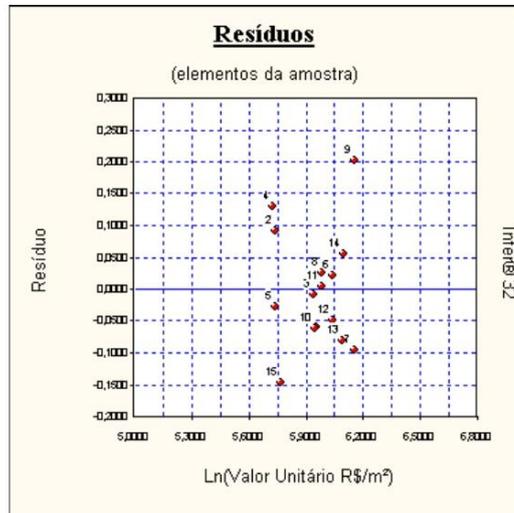
Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

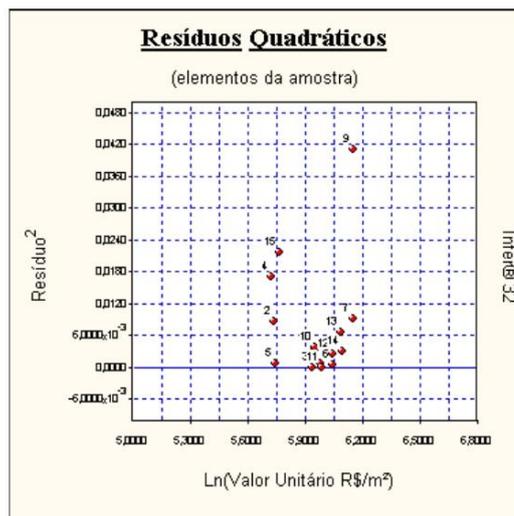
comercial@provaleengenharia.com.br

## Resíduos x Valor Estimado



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

## Gráfico de Resíduos Quadráticos



[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



**PROVALE**  
Engenharia de Avaliações

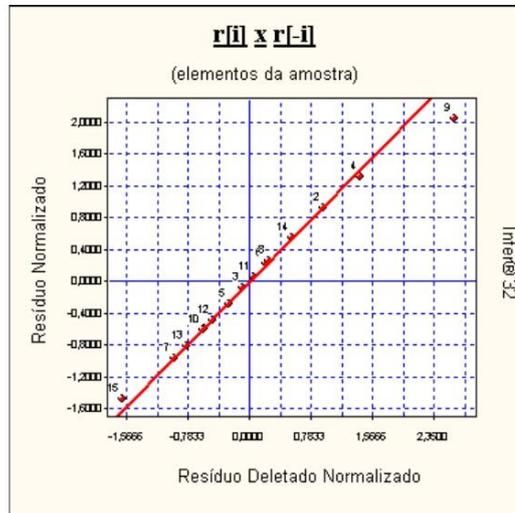
Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

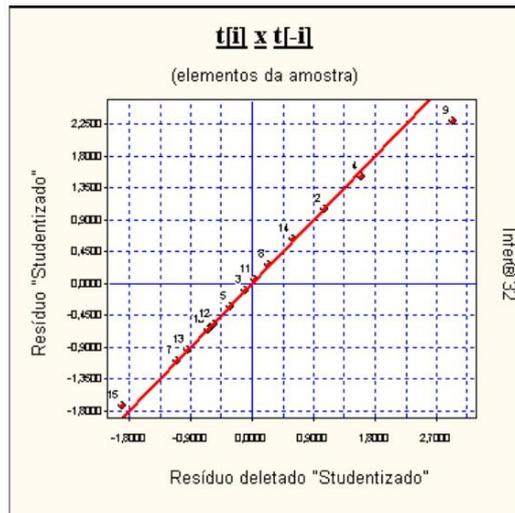
comercial@provaleengenharia.com.br

## Resíduos Deletados Normalizados



As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

## Resíduos Deletados Studentizados



As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Estatística dos Resíduos

Número de elementos ..... : 15  
 Graus de liberdade ..... : 14  
 Valor médio ..... :  $3,7585 \times 10^{-19}$   
 Variância ..... :  $7,9329 \times 10^{-3}$   
 Desvio padrão ..... : 0,0890  
 Desvio médio ..... : 0,0709  
 Variância (não tendenciosa) ..... :  $9,9162 \times 10^{-3}$   
 Desvio padrão (não tend.) ..... : 0,0995  
 Valor mínimo ..... : -0,1474  
 Valor máximo ..... : 0,2029  
 Amplitude ..... : 0,3503  
 Número de classes ..... : 4  
 Intervalo de classes ..... : 0,0875

## Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem :  $3,7585 \times 10^{-19}$   
 Momento central de 2ª ordem :  $7,9329 \times 10^{-3}$   
 Momento central de 3ª ordem :  $4,2362 \times 10^{-4}$   
 Momento central de 4ª ordem :  $2,8241 \times 10^{-5}$

Coefficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	0,5995	0	0
Curtose	-2,5512	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à direita e platicúrtica.

## Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-0,1474	-0,0598	4	26,67	-0,0963
2	-0,0598	0,0277	7	46,67	-0,0136
3	0,0277	0,1153	2	13,33	0,0736
4	0,1153	0,2029	2	13,33	0,1667

www.provaleengenharia.com.br



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)



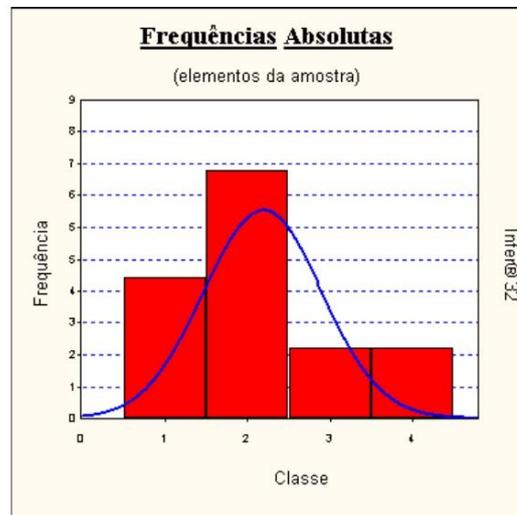
Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

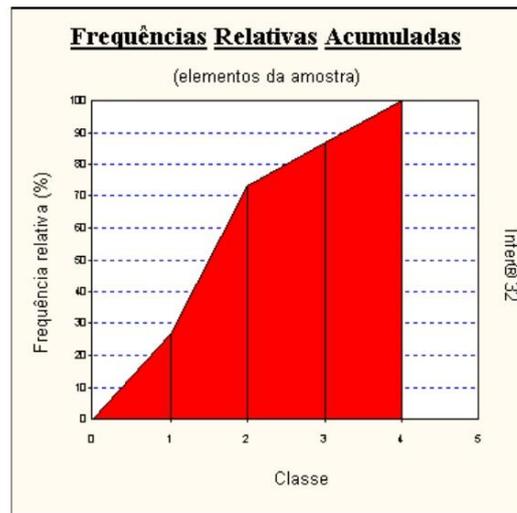
(11) 5512-0658

[comercial@provaleengenharia.com.br](mailto:comercial@provaleengenharia.com.br)

## Histograma



## Ogiva de Frequências



[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado: 10,80 (para o nível de significância de 0,10 %)

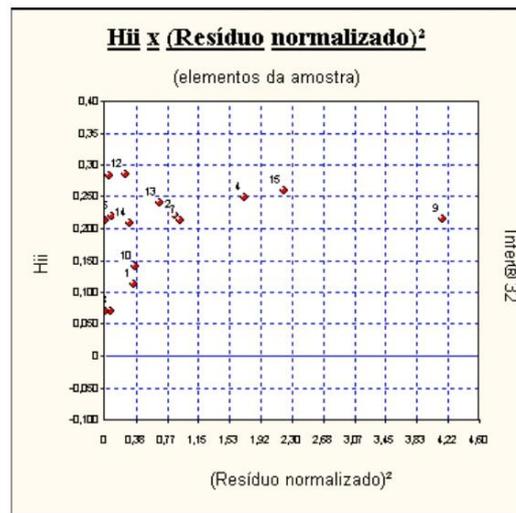
Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,0171	0,1130	Sim
2	0,1037	0,2203	Sim
3	$9,3674 \times 10^{-4}$	0,2121	Sim
4	0,2520	0,2485	Sim
5	$9,7581 \times 10^{-3}$	0,2196	Sim
6	$8,6220 \times 10^{-3}$	0,2839	Sim
7	0,1067	0,2133	Sim
8	$1,6737 \times 10^{-3}$	0,0696	Sim
9	0,4819	0,2146	Sim
10	0,0234	0,1401	Sim
11	$5,9805 \times 10^{-5}$	0,0692	Sim
12	0,0457	0,2854	Sim
13	0,0929	0,2403	Sim
14	0,0339	0,2091	Sim
15	0,3477	0,2604	Sim

(\*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.

Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

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

## Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



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

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	80,00 %
-1,64; +1,64	89,9 %	93,33 %
-1,96; +1,96	95,0 %	93,33 %

## Teste de Kolmogorov-Smirnov

Nº Am.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
15	-0,1474	0,0694	0,0667	0,0693	2,7241x10 <sup>-3</sup>
7	-0,0959	0,1675	0,1333	0,1008	0,0342
13	-0,0814	0,2067	0,2000	0,0733	6,6561x10 <sup>-3</sup>
10	-0,0606	0,2713	0,2667	0,0712	4,5944x10 <sup>-3</sup>
1	-0,0595	0,275	0,3333	8,2087x10 <sup>-3</sup>	0,0584
12	-0,0493	0,310	0,4000	0,0232	0,0899
5	-0,0283	0,388	0,4667	0,0121	0,0787
3	-9,0311x10 <sup>-3</sup>	0,464	0,5333	2,7980x10 <sup>-3</sup>	0,0694
11	4,7174x10 <sup>-3</sup>	0,519	0,6000	0,0144	0,0811
6	0,0215	0,586	0,6667	0,0144	0,0811
8	0,0248	0,599	0,7333	0,0680	0,1347
14	0,0549	0,709	0,8000	0,0239	0,0906
2	0,0922	0,823	0,8667	0,0230	0,0436
4	0,1305	0,905	0,9333	0,0383	0,0282
9	0,2029	0,979	1,0000	0,0458	0,0207

Maior diferença obtida: 0,1347

Valor crítico: 0,3040 (para o nível de significância de 10 %)

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

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

Observação:

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

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



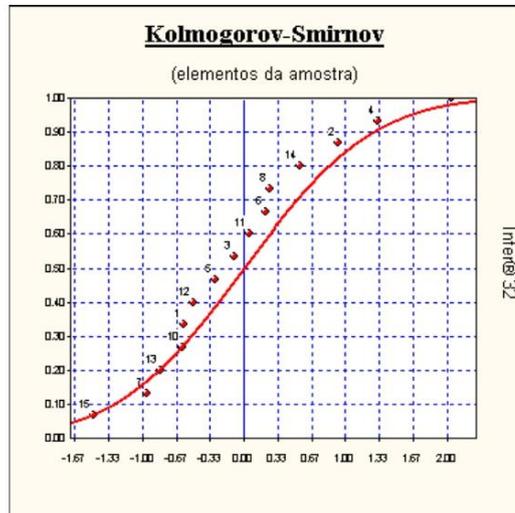
Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



## Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 7  
Número de elementos negativos . : 8  
Número de sequências ..... : 13  
Média da distribuição de sinais .... : 7,5  
Desvio padrão ..... : 1,936

## Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior .... : 2,7103  
Limite superior . : 2,1718  
Intervalo para a normalidade: [-1,2817 , 1,2817] (para o nível de significância de 10%)

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

## Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) ..... : 0,2582  
Valor z (crítico) ..... : 1,2817 (para o nível de significância de 10%)

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

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



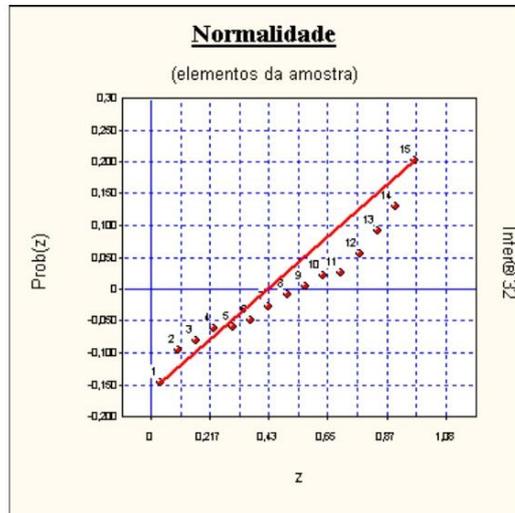
Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Reta de Normalidade



## Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,3356  
(nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,95  
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,05

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

*Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.  
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.*

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

Gráfico de Autocorrelação

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br

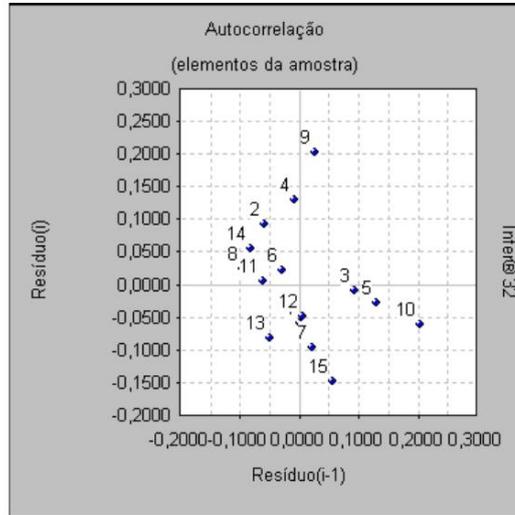


Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

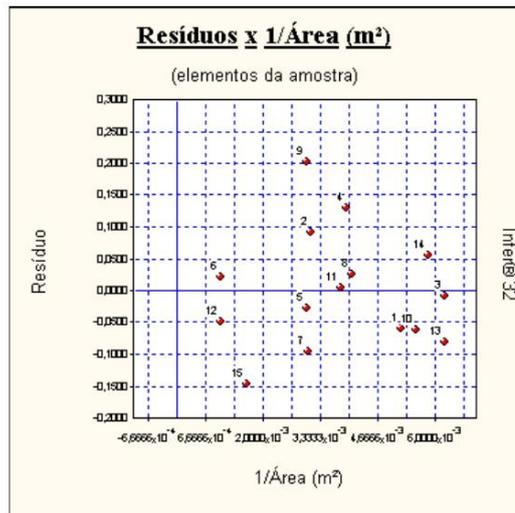
comercial@provaleengenharia.com.br



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

## Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade:



[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Formação dos Valores - Rua Anacleto Gonçalves Neves, nº 521

Variáveis independentes:

- Área (m<sup>2</sup>) ..... = 1.040,19
- Atratividade ... = Baixa

*A variável Área (m<sup>2</sup>) extrapolou o limite amostral.*

Estima-se Valor Unitário R\$/m<sup>2</sup> do Terreno Urbano = R\$/m<sup>2</sup> 331,07

O modelo utilizado foi:

$[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = \text{Exp}(5,6108 - 20,137 / [\text{Área (m}^2)] + 0,21087 \times [\text{Atratividade}])$

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

Mínimo: R\$/m<sup>2</sup> 307,90  
Máximo: R\$/m<sup>2</sup> 355,98

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

Para um Área de m<sup>2</sup> 1040,1899, teremos:  
Valor de Mercado obtido = R\$ 344.374,98  
Valor de Mercado mínimo = R\$ 320.278,11  
Valor de Mercado máximo = R\$ 370.284,84

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

[comercial@provaleengenharia.com.br](mailto:comercial@provaleengenharia.com.br)

## Formação dos Valores - Rua Francisco Borges – Matrícula nº 5940

Variáveis independentes:

- Área (m<sup>2</sup>) ..... = 543,00
- Atratividade ... = Média

Estima-se Valor Unitário R\$/m<sup>2</sup> do Terreno Urbano = R\$/m<sup>2</sup> 428,37

O modelo utilizado foi:

$[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = 555,64 - 8563,6 / [\text{Área (m}^2)] - 222,99 / [\text{Atratividade}]$

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

Mínimo: R\$/m<sup>2</sup> 400,22

Máximo: R\$/m<sup>2</sup> 456,53

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

Para um Área de m<sup>2</sup> 543, teremos:

Valor de Mercado obtido = R\$ 232.605,87

Valor de Mercado mínimo = R\$ 217.318,00

Valor de Mercado máximo = R\$ 247.893,73

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Formação dos Valores - Rua Francisco Borges – Matrícula nº 6095

Variáveis independentes:

- Área (m<sup>2</sup>) ..... = 402,00
- Atratividade ... = Média

Estima-se Valor Unitário R\$/m<sup>2</sup> do Terreno Urbano = R\$/m<sup>2</sup> 422,84

O modelo utilizado foi:

$[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = 555,64 - 8563,6 / [\text{Área (m}^2)] - 222,99 / [\text{Atratividade}]$

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

Mínimo: R\$/m<sup>2</sup> 399,51

Máximo: R\$/m<sup>2</sup> 446,17

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

Para um Área de m<sup>2</sup> 402, teremos:

Valor de Mercado obtido = R\$ 169.981,76

Valor de Mercado mínimo = R\$ 160.603,27

Valor de Mercado máximo = R\$ 179.360,25

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Formação dos Valores - Rua Tiradentes, nº 249 – Matrícula nº 1311

Variáveis independentes:

- Área (m<sup>2</sup>) ..... = 1.457,52
- Atratividade ... = Alta

*A variável Área (m<sup>2</sup>) extrapolou o limite amostral.*

Estima-se Valor Unitário R\$/m<sup>2</sup> do Terreno Urbano = R\$/m<sup>2</sup> 507,56

O modelo utilizado foi:

$[Valor\ Unitário\ R\$/m^2] = Exp( 5,6108 - 20,137 / [Área\ (m^2)] + 0,21087 \times [Atratividade])$

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

Mínimo: R\$/m<sup>2</sup> 458,29  
Máximo: R\$/m<sup>2</sup> 562,13

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

Para um Área de m<sup>2</sup> 1457,5199, teremos:

Valor de Mercado obtido = R\$ 739.781,64  
Valor de Mercado mínimo = R\$ 667.974,09  
Valor de Mercado máximo = R\$ 819.308,52

## Intervalos de Confiança

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

Intervalo de confiança de 80,0%:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -
Área (m <sup>2</sup> )	304,62	349,68	45,06	13,77 %
Atratividade	308,53	345,25	36,72	11,23 %
E(Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup> )	278,92	381,90	102,99	31,17 %
Valor estimado	301,19	353,67	52,48	16,03 %

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

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

#	Enquadramento da Edificação	Custo Unitário (R\$/m²)	BDI (%)	Área Construída (m²)
	<b>Padrão</b>	<b>CUB</b>	<b>BDI</b>	<b>Aeq</b>
1	Edificações - Rua Tiradentes, nº 249	1.117,50	10,00%	286,77
	<b>Total</b>		-	<b>286,77</b>

Vida Útil (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Estimada da Edificação (Anos)	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	Custo da Construção Nova (R\$)	Custo da Construção Atual (R\$)
Ir	R	Ie	Estado	Ec		Cb
70,00	29%	20,00	Regular	20,00%	352.512,02	317.260,82
	-	-	-	-	<b>352.512,02</b>	<b>317.260,82</b>
						<b>R\$ 320.000,00</b>

BDI	
Taxa de administração central	0%
Custo Financeiro/mês (CF)	0,00%
Seguros (S)	0,00%
Garantia (G)	0,00%
Margem de Incerteza (MI)	0,00%
Imposto Municipal (IM)	2,50%
Imposto sobre Serviços (ISS)	5,00%
Impostos Federais (IF)	6,50%
Lucro da Construtora	0%
<b>BDI</b>	<b>9,89%</b>

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

#	Enquadramento da Edificação	Custo Unitário (R\$/m²)	BDI (%)	Área Construída (m²)
	<b>Padrão</b>	<b>CUB</b>	<b>BDI</b>	<b>Aeq</b>
1	Edificações	1.117,50	10,00%	590,44
	<b>Total</b>		-	<b>590,44</b>

Vida Útil (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Estimada da Edificação (Anos)	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	Custo da Construção Nova (R\$)	Custo da Construção Atual (R\$)
lr	R	le	Estado	Ec		Cb
70,00	29%	60,00	Regular	80,00%	725.798,37	145.159,67
	-	-	-	-	<b>725.798,37</b>	<b>145.159,67</b>
						<b>R\$ 140.000,00</b>

BDI	
Taxa de administração central	0%
Custo Financeiro/mês (CF)	0,00%
Seguros (S)	0,00%
Garantia (G)	0,00%
Margem de Incerteza (MI)	0,00%
Imposto Municipal (IM)	2,50%
Imposto sobre Serviços (ISS)	5,00%
Impostos Federais (IF)	6,50%
Lucro da Construtora	0%
<b>BDI</b>	<b>9,89%</b>

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

---

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

---



**Razão Social/Contratante:**

**SUMARÉ LEILÕES;**

**CNPJ:**

**20.089.941/0001-50;**

**Finalidade:**

Avaliação de Imóvel Urbano;

**Objetivo:**

Determinação do valor justo de Mercado e Liquidez;

**Objeto da avaliação:**

Terreno Urbano;

**Localização:**

Ruas dos Jaborandis e Rui Roberto Ribeiro - Fartura – SP;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

[comercial@provaleengenharia.com.br](mailto:comercial@provaleengenharia.com.br)

## EMPRESA

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

## NORMAS TÉCNICAS

A empresa é amparada pela Lei Federal nº 5.194 de 24 de setembro de 1966 e pelas resoluções n.ºs 218/73 e 345/90 do CONFEA<sup>1</sup>, permitindo que seus engenheiros sejam responsáveis técnicos pelo laudo elaborado.

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

<sup>1</sup> CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;

<sup>2</sup> ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;

<sup>3</sup> NBR – Norma Brasileira.

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

[comercial@provaleengenharia.com.br](mailto:comercial@provaleengenharia.com.br)

## SUMÁRIO

1 RESUMO DA AVALIAÇÃO.....	4
2 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL; .....	4
3 HISTÓRIA .....	4
4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO .....	5
4.1 ASPECTOS GERAIS .....	5
4.2 INFRAESTRUTURA URBANA .....	5
4.3 CARACTERÍSTICAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, PADRÃO CONSTRUTIVO DA REGIÃO E NÍVEL SOCIOECONÔMICO DA POPULAÇÃO. ....	5
4.4 OFERTA DE SERVIÇOS PÚBLICOS, PRIVADOS E COMUNITÁRIOS.....	6
4.5 POTENCIAL CONSTRUTIVO.....	6
5 DOCUMENTAÇÃO .....	6
6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL .....	7
6.1 LOCALIZAÇÃO.....	7
6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL .....	9
7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....	9
8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO .....	9
8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO .....	9
8.1.1 LEVANTAMENTO DE DADOS.....	10
8.1.2 TRATAMENTO DE DADOS .....	11
8.2 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO .....	11
8.2.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO.....	11
8.2.1.1 GRAU ATINGIDO .....	12
8.2.2 GRAU DE PRECISÃO.....	12
8.3 VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA .....	13
9 ANEXOS .....	14
9.1 MEMORIAL FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL.....	14
9.2 DOCUMENTAÇÃO .....	15
9.3 DADOS DE MERCADO .....	16
9.4 MEMORIAL DE CÁLCULO.....	17

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## 1 RESUMO DA AVALIAÇÃO

ENDEREÇO	VALOR DE MERCADO	VALOR DE LIQUIDEZ
11560	RS 1.300.000,00 (Hum Milhão e Trezentos Mil Reais)	RS 950.000,00 (Novecentos e Cinquenta Mil Reais)
11561	RS 220.000,00 (Duzentos e Vinte Mil Reais)	RS 160.000,00 (Cento e Sessenta Mil Reais)

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

## 2 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL;

São Paulo, 14 de Agosto de 2023.

Eng. Civil André Nunes Oliveira

Responsável Técnico e Legal  
CREA: 5069860640

## 3 VISTORIA

A vistoria do imóvel sobe avaliação foi realizada no dia 10 de Agosto de 2023, conforme NBR 14.653, com o objetivo de colher informações do imóvel e da região. O memorial fotográfico se encontra anexo ao laudo.

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

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

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)



**PROVALE**  
Engenharia de Avaliações

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

[comercial@provaleengenharia.com.br](mailto:comercial@provaleengenharia.com.br)

## 4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

### 4.1 ASPECTOS GERAIS

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

- Área: 429,171 km<sup>2</sup> (2022);
- População Estimada: 16.641 habitantes (2022);
- Densidade demográfica: 38,77 habitantes/km<sup>2</sup> (2022);
- PIB per capita: R\$ 26.656,84 (2020);
- IDH-M: 0,732 (2010)

### 4.2 INFRAESTRUTURA URBANA

O local é dotado da seguinte infraestrutura:

- Rede de energia elétrica;
- Rede de telefones;
- Rede de água potável;
- Pavimentações dos logradouros;
- Iluminação pública;
- Segurança pública;
- Etc.;

### 4.3 CARACTERÍSTICAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, PADRÃO CONSTRUTIVO DA REGIÃO E NÍVEL SOCIOECONÔMICO DA POPULAÇÃO.

A região onde se situa o imóvel avaliando, apresenta característica de ocupação mista, sendo comercial e residencial.

O padrão construtivo dos imóveis na vizinhança é normal e o nível socioeconômico da

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

[comercial@provaleengenharia.com.br](mailto:comercial@provaleengenharia.com.br)

região é médio.

#### 4.4 OFERTA DE SERVIÇOS PÚBLICOS, PRIVADOS E COMUNITÁRIOS.

Os Serviços públicos, comunitários e privados oferecidos à coletividade, situados em um raio de 3,0 km em torno do local, são os seguintes:

- Transporte coletivo;
- Comércio;
- Escola;
- Hotel;
- Supermercados;
- Postos de Combustíveis;
- Serviços de saúde;
- Segurança pública;
- Etc;

#### 4.5 POTENCIAL CONSTRUTIVO.

SISTEMA DE LAZER					TOTAL (m <sup>2</sup> )		4.761,20
CADASTRO	MATRÍCULA		BAIRRO	RUA	CARACTERÍSTICAS	ÁREA	ÁREA OCUPADA
	11519	RESIDENCIAL	SANTA CATARINA	RUI ROBERTO RIBEIRO	VAGO	716,00	
4634		RESIDENCIAL	JARDIM DA SERRA II	RUA DOS JABORANDIS	VAGO	4.045,20	

## 5 DOCUMENTAÇÃO

Não foram disponibilizadas documentação para os imóveis em questão, porém nos foram fornecidos os quadros de áreas.

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

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

[comercial@provaleengenharia.com.br](mailto:comercial@provaleengenharia.com.br)

## 6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

### 6.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel sobe avaliação está localizado na Rua Orestes Garbelotti, no bairro Jardim Bela Vista – Fartura - SP.



DETALHES DA VIA DE LOCALIZAÇÃO - Rua dos Jaborandis



DETALHES DA VIA DE LOCALIZAÇÃO - Rua Rui Roberto Ribeiro

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)



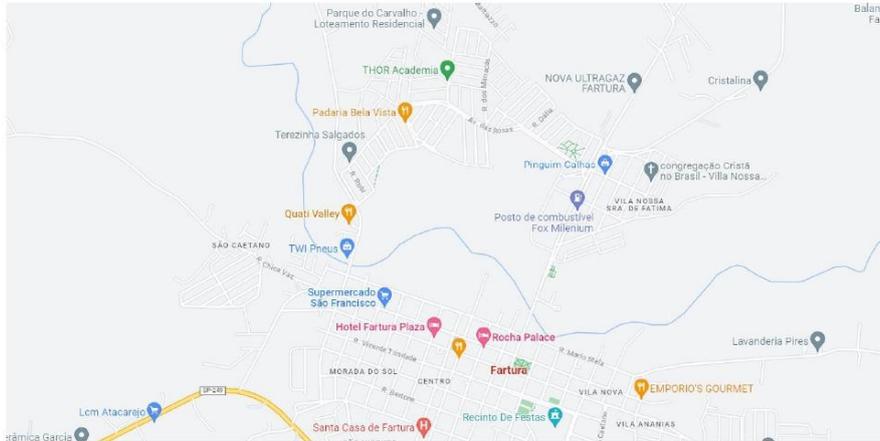
**PROVALE**  
Engenharia de Avaliações

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

[comercial@provaleengenharia.com.br](mailto:comercial@provaleengenharia.com.br)



MAPA DE LOCALIZAÇÃO



DETALHES DO SATÉLITE

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP

Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

[comercial@provaleengenharia.com.br](mailto:comercial@provaleengenharia.com.br)

## 6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Os imóveis avaliados tratam-se de dois terrenos urbanos, abaixo, quadro de detalhes dos imóveis:

Endereço	Bairro	Zoneamento	Tipo	Área de Terreno
Rua dos Jaborandis	Jardim da Serra	Residencial	Terreno	4045,20
Rua Rui Roberto Ribeiro	Santa Catarina	Residencial	Terreno	716,00

## 7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel apresenta algumas características intrínsecas que devem ser levantadas. Possui boa localização na cidade. Região dotada de infraestrutura completa, ótima oferta de serviços e comércios, com fácil acesso.

Referente as características intrínsecas o imóvel é favorecido devido as suas amplas dimensões, zoneamento, frente projetada.

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

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

## 8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO

### 8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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

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

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

[comercial@provaleengenharia.com.br](mailto:comercial@provaleengenharia.com.br)

## 8.1.1 Levantamento de Dados

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

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

As variáveis podem ser dependentes e independentes.

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

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

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

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

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## 8.1.2 Tratamento de Dados

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

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

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

## 8.2 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

### 8.2.1 Grau de Fundamentação

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

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Completa quanto a todas as variáveis analisadas.	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo.	Adoção de situação paradigma.
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		6 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes.	4 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes.	3 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes.
3	Identificação dos dados de mercado.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem.	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo.

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

4	Extrapolação	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Não admitida.	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo.	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo.
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal).	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		1%	2%	3%

## 8.2.1.1 Grau atingido

- Pontos: 17

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	12	6
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II.	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I.	Todos no mínimo no grau I.

## 8.2.2 Grau de precisão

www.provaleengenharia.com.br



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

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

Descrição	Graus		
	III	II	I
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central.	≤30%	≤40%	≤50%

### 8.3 VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

De acordo com a NBR 14.653, o valor de liquidação forçada é a “*condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado*”.

Para a engenharia de avaliações, a liquidez é classificada em três níveis, alta (Venda do imóvel até 6 meses); média (Venda do imóvel de 6 a 12 meses) e baixa (Venda do imóvel acima de 12 meses).

O valor de liquidez forçada será calculado baseado no valor de mercado obtido, deduzindo os custos gerados no intervalo de tempo entre a data da oferta e a data da venda concretizada.

A liquidez do imóvel foi considerada **média** e os custos que foram levados em consideração são o ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis), IPTU, (Imposto Predial e Territorial Urbano), despesas extras (Cartório, manutenção, condomínio, energia e etc.) e situação do imóvel.

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

[comercial@provaleengenharia.com.br](mailto:comercial@provaleengenharia.com.br)

## 9 ANEXOS

### 9.1 MEMORIAL FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL



*Detalhes Gerais - Rua dos Jaborandis*



*Detalhes Gerais - Rua Rui Roberto Ribeiro*

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)

---



9.2 DOCUMENTAÇÃO

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

[comercial@provaleengenharia.com.br](mailto:comercial@provaleengenharia.com.br)

NÃO DISPONIBILIZADO

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## 9.3 DADOS DE MERCADO

Pesquisa desenvolvida no mês de Agosto de 2023.

Ele.	Endereço	Bairro	Área de Terreno (m <sup>2</sup> )	Valor (R\$)	V. Unit (R\$)
1	Rua dos Manacas	Jardim da Serra	192,27	R\$ 70.000,00	R\$ 364,07
2	Rua dos Manacas	Jardim da Serra	323,00	R\$ 110.000,00	R\$ 340,56
3	Rua Nilza Carvalho	Loteamento Parque do Carvalho	160,00	R\$ 60.000,00	R\$ 375,00
4	Avenida Aeroespacial	Jardim Aeroporto	253,00	R\$ 88.000,00	R\$ 347,83
5	Rua Jupiter	Jardim Aeroporto	330,81	R\$ 100.000,00	R\$ 302,29
6	Rua Francisco Borges	Vila Nova	990,00	R\$ 425.000,00	R\$ 429,29
7	Rua Gastão Vidigal	Centro	328,00	R\$ 140.000,00	R\$ 426,83
8	Rua Carlos Guimarães	Centro	246,71	R\$ 100.000,00	R\$ 405,33
9	Avenida Pedro Nogueira Ribeiro	Colina Verde	330,00	R\$ 190.000,00	R\$ 575,76
10	Rua Carvalho da Silva	Loteamento Parque do Carvalho	180,00	R\$ 65.000,00	R\$ 361,11
11	Rua Chica Vaz	Parque dos Ipês	263,00	R\$ 105.000,00	R\$ 399,24
12	Rua São José	Vila Fátima	1.000,00	R\$ 400.000,00	R\$ 400,00
13	Rua dos Manacas	Jardim da Serra	160,00	R\$ 65.000,00	R\$ 406,25
14	Rua Arthur de Andrade	Vila Velha	170,50	R\$ 80.000,00	R\$ 469,21
15	Rua Rui Roberto Ribeiro	Santa Catarina	616,00	R\$ 170.000,00	R\$ 275,97

Ele.	Topografia	Formato	Posição	Contato
1	Leves Ondulações	Irregular	Meio de Quadra	Daniel Calabresi - (14) 99689-2074
2	Semiplano	Regular	Meio de Quadra	Jcg Imoveis - (14) 99739-3828
3	Leves Ondulações	Regular	Meio de Quadra	Daniel Calabresi - (14) 99689-2074
4	Semiplano	Regular	Meio de Quadra	Loteamento Jardim Aeroporto (14) 3382-3921
5	Semiplano	Irregular	Meio de Quadra	Real Lar Imobiliária - (14) 99656-0556
6	Plano	Regular	Esquina	Real Lar Imobiliária - (14) 99656-0556
7	Plano	Regular	Meio de Quadra	Real Lar Imobiliária - (14) 99656-0556
8	Leves Ondulações	Irregular	Meio de Quadra	Real Lar Imobiliária - (14) 99656-0556
9	Plano	Regular	Esquina	Jcg Imoveis - (14) 99739-3828
10	Semiplano	Regular	Meio de Quadra	Jcg Imoveis - (14) 99739-3828
11	Leves Ondulações	Regular	Meio de Quadra	Daniel Calabresi - (14) 99689-2074
12	Leves Ondulações	Regular	Meio de Quadra	Daniel Calabresi - (14) 99689-2074
13	Plano	Regular	Meio de Quadra	Real Lar Imobiliária - (14) 99656-0556
14	Plano	Irregular	Esquina	Jcg Imoveis - (14) 99739-3828
15	Semiplano	Regular	Meio de Quadra	Jcg Imoveis - (14) 99739-3828

www.provaleengenharia.com.br



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## 9.4 MEMORIAL DE CÁLCULO

### Amostra

Nº Am.	Valor Unitário R\$/m²	Área (m²)	Atratividade
1	364,07	192,27	Média
2	340,56	323,00	Baixa
3	375,00	160,00	Média
4	347,83	253,00	Baixa
5	302,29	330,81	Baixa
6	429,29	990,00	Média
7	426,83	328,00	Alta
8	405,33	246,71	Média
9	575,76	330,00	Alta
10	361,11	180,00	Média
11	399,24	263,00	Média
12	400,00	1.000,00	Média
13	406,25	160,00	Alta
14	469,21	170,50	Alta
15	275,97	616,00	Baixa

### Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

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

Variáveis Independentes:

- **Área (m²):** Variável numérica que define a área de cada imóvel expressa em (m²).
- **Atratividade:** Variável qualitativa que determina a atratividade de cada imóvel com base no somatório de características como vocação, fluxo, frente, posição, entre outros.

**Classificação:**

Baixa = 1; Média = 2; Alta = 3; Muito Alta = 4;

### Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 15  
Nº de variáveis independentes : 2  
Nº de graus de liberdade : 12  
Desvio padrão da regressão : 0,1075

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Ln(Valor Unitário R\$/m²)	5,9563	0,1761	2,96%
1/Área (m²)	3,7840x10 <sup>-3</sup>	1,7731x10 <sup>-3</sup>	46,86%
1/Atratividade	0,5888	0,2662	45,22%

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes: 9.

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



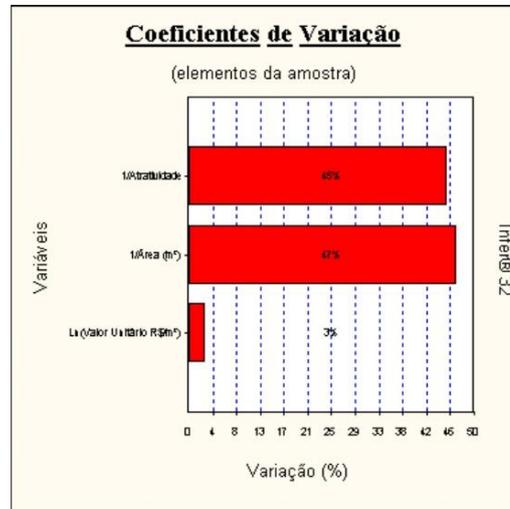
Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

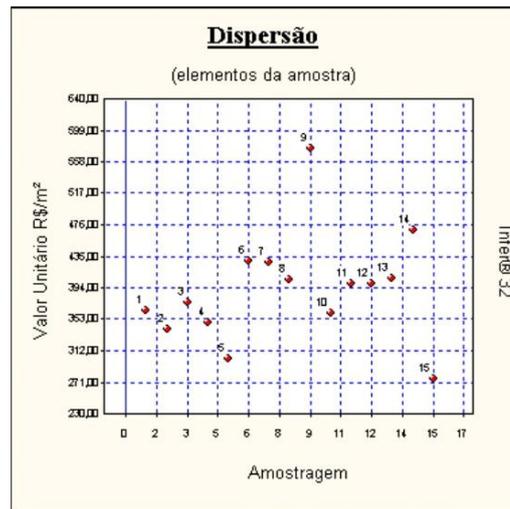
(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Distribuição das Variáveis



## Dispersão dos elementos



[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



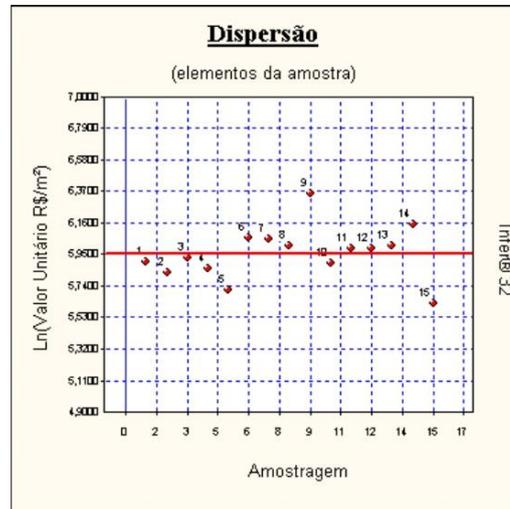
Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Dispersão em Torno da Média



## Tabela de valores estimados e observados

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

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	364,07	396,14	32,07	8,8083 %
2	340,56	308,78	-31,78	-9,3303 %
3	375,00	388,68	13,68	3,6490 %
4	347,83	304,03	-43,80	-12,5920 %
5	302,29	309,19	6,90	2,2838 %
6	429,29	427,38	-1,91	-0,4459 %
7	426,83	453,27	26,44	6,1947 %
8	405,33	404,46	-0,87	-0,2150 %
9	575,76	453,42	-122,34	-21,2480 %
10	361,11	393,60	32,49	8,9981 %
11	399,24	406,30	7,06	1,7688 %
12	400,00	427,45	27,45	6,8635 %
13	406,25	427,74	21,49	5,2897 %
14	469,21	430,73	-38,48	-8,2007 %
15	275,97	317,13	41,16	14,9149 %

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

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

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



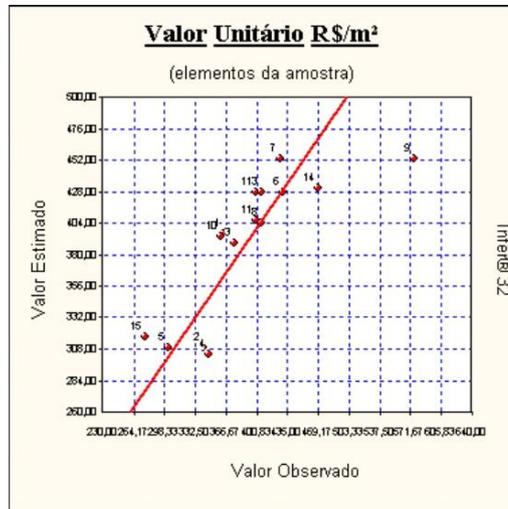
Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Valores Estimados x Valores Observados



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

### Modelo da Regressão

$$\ln([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = 6,3632 - 18,110 / [\text{Área (m}^2)] - 0,5745 / [\text{Atratividade}]$$

### Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = \text{Exp}(6,3632 - 18,110 / [\text{Área (m}^2)] - 0,5745 / [\text{Atratividade}])$$

### Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área (m <sup>2</sup> )	b1 = -18,1104	17,2184	-41,4624	5,2415
Atratividade	b2 = -0,5744	0,1146	-0,7299	-0,4189

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r) ..... : 0,8250  
Valor t calculado ..... : 5,056  
Valor t tabelado (t crítico) ..... : 1,782 (para o nível de significância de 10,0 %)  
Coefficiente de determinação (r<sup>2</sup>) ... : 0,6805  
Coefficiente r<sup>2</sup> ajustado ..... : 0,6273

Classificação: Correlação Forte

## Tabela de Somatórios

	1	Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup>	Área (m <sup>2</sup> )	Atratividade
Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup>	89,3453	532,6077	0,3385	52,0846
Área (m <sup>2</sup> )	0,0567	0,3385	2,5880x10 <sup>-4</sup>	0,0311
Atratividade	8,8333	52,0846	0,0311	6,1944

## Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	0,2956	2	0,1478	12,78
Residual	0,1387	12	0,0115	
<b>Total</b>	<b>0,4343</b>	<b>14</b>	<b>0,0310</b>	

F Calculado : 12,78  
F Tabelado : 3,885 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a 0,11%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.  
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

## Correlações Parciais

	Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup>	Área (m <sup>2</sup> )	Atratividade
Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup>	1,0000	0,1107	-0,8069
Área (m <sup>2</sup> )	0,1107	1,0000	-0,3374
Atratividade	-0,8069	-0,3374	1,0000

## Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup>	Área (m <sup>2</sup> )	Atratividade
Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup>	∞	0,386	-4,732
Área (m <sup>2</sup> )	0,386	∞	-1,242
Atratividade	-4,732	-1,242	∞

Valor t tabelado (t crítico): 1,782 (para o nível de significância de 10,0 %)

www.provaleengenharia.com.br



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student: t(critico) = 1,0832

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área (m <sup>2</sup> )	b1	-1,117	29%	Sim
Atratividade	b2	-5,323	1,8x10 <sup>-2</sup> %	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de  $\beta$  diferente de zero.

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

## Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student: t(critico) = 0,5386

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área (m <sup>2</sup> )	b1	-1,052	16%
Atratividade	b2	-5,010	1,5x10 <sup>-2</sup> %

## Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente Ln([Valor Unitário R\$/m<sup>2</sup>]).

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	5,8973	5,9817	-0,0844	-0,7850	-0,8333	7,1263x10 <sup>-3</sup>
2	5,8305	5,7326	0,0979	0,9108	1,0436	9,5936x10 <sup>-3</sup>
3	5,9269	5,9627	-0,0358	-0,3332	-0,3741	1,2845x10 <sup>-3</sup>
4	5,8517	5,7171	0,1345	1,2515	1,4623	0,0181
5	5,7113	5,7339	-0,0225	-0,2099	-0,2404	5,0990x10 <sup>-4</sup>
6	6,0621	6,0576	4,4693x10 <sup>-3</sup>	0,0415	0,0497	1,9974x10 <sup>-5</sup>
7	6,0563	6,1164	-0,0601	-0,5589	-0,6158	3,6124x10 <sup>-3</sup>
8	6,0047	6,0025	2,1527x10 <sup>-3</sup>	0,0200	0,0208	4,6341x10 <sup>-6</sup>
9	6,3556	6,1168	0,2388	2,2213	2,4495	0,0570
10	5,8891	5,9753	-0,0861	-0,8012	-0,8629	7,4236x10 <sup>-3</sup>
11	5,9895	6,0070	-0,0175	-0,1630	-0,1695	3,0740x10 <sup>-4</sup>
12	5,9914	6,0578	-0,0663	-0,6173	-0,7393	4,4065x10 <sup>-3</sup>
13	6,0069	6,0585	-0,0515	-0,4793	-0,5442	2,6569x10 <sup>-3</sup>
14	6,1510	6,0654	0,0855	0,7957	0,8844	7,3214x10 <sup>-3</sup>
15	5,6202	5,7593	-0,1390	-1,2928	-1,5195	0,0193

www.provaleengenharia.com.br



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



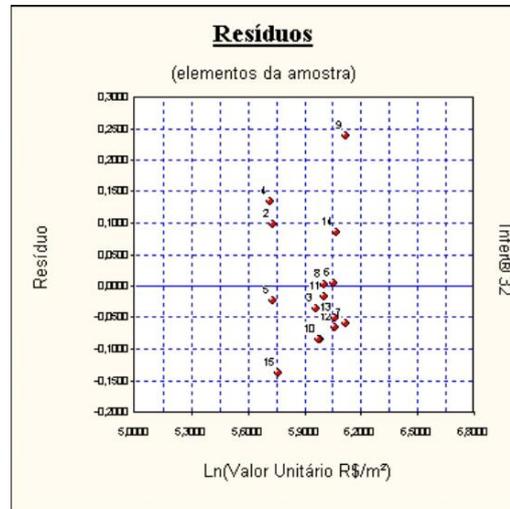
Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

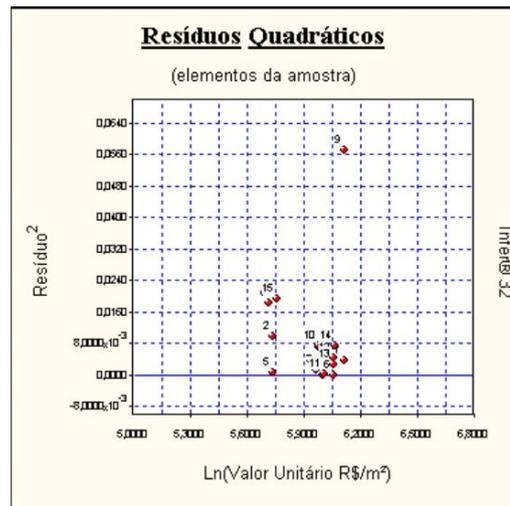
comercial@provaleengenharia.com.br

## Resíduos x Valor Estimado



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

## Gráfico de Resíduos Quadráticos



[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



**PROVALE**  
Engenharia de Avaliações

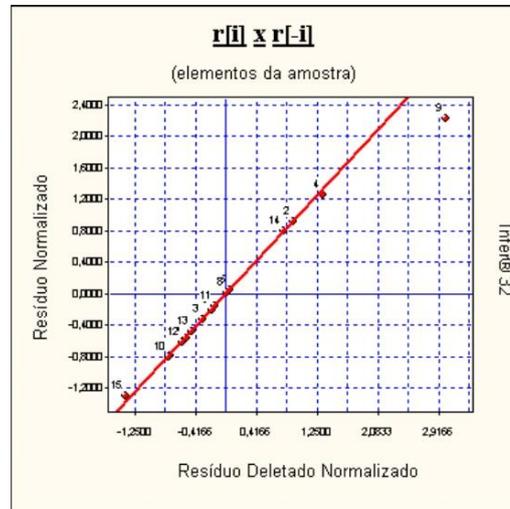
Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

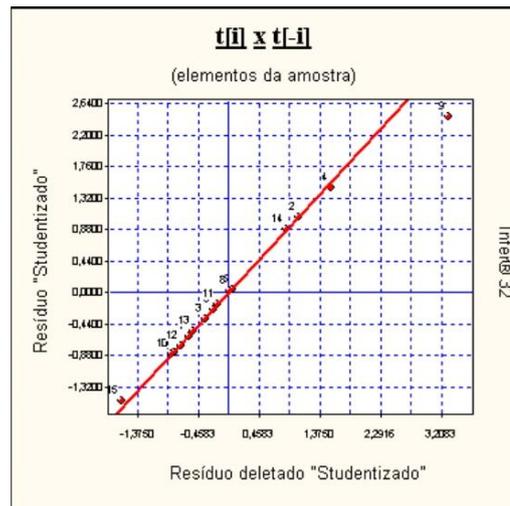
comercial@provaleengenharia.com.br

## Resíduos Deletados Normalizados



As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

## Resíduos Deletados Studentizados



As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Estatística dos Resíduos

Número de elementos ..... : 15  
 Graus de liberdade ..... : 14  
 Valor médio ..... :  $6,6497 \times 10^{-19}$   
 Variância ..... :  $9,2509 \times 10^{-3}$   
 Desvio padrão ..... : 0,0961  
 Desvio médio ..... : 0,0751  
 Variância (não tendenciosa) ..... : 0,0115  
 Desvio padrão (não tend.) ..... : 0,1075  
 Valor mínimo ..... : -0,1390  
 Valor máximo ..... : 0,2388  
 Amplitude ..... : 0,3778  
 Número de classes ..... : 4  
 Intervalo de classes ..... : 0,0944

## Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem :  $6,6497 \times 10^{-19}$   
 Momento central de 2ª ordem :  $9,2509 \times 10^{-3}$   
 Momento central de 3ª ordem :  $8,6635 \times 10^{-4}$   
 Momento central de 4ª ordem :  $5,7757 \times 10^{-5}$

Coefficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	0,9736	0	0
Curtose	-2,3251	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à direita e platicúrtica.

## Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-0,1390	-0,0445	6	40,00	-0,0812
2	-0,0445	0,0499	5	33,33	-0,0138
3	0,0499	0,1443	3	20,00	0,1060
4	0,1443	0,2388	1	6,67	0,2388

www.provaleengenharia.com.br



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)



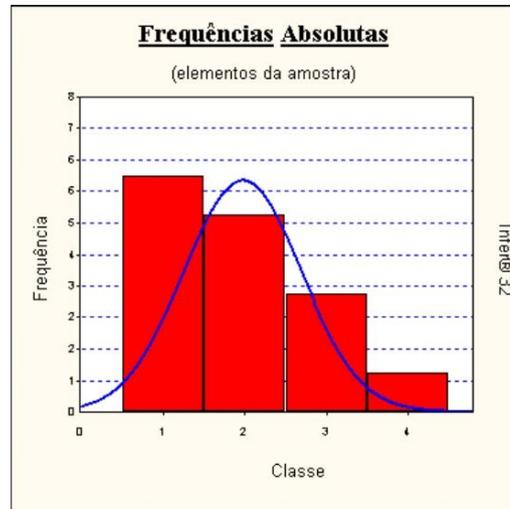
Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

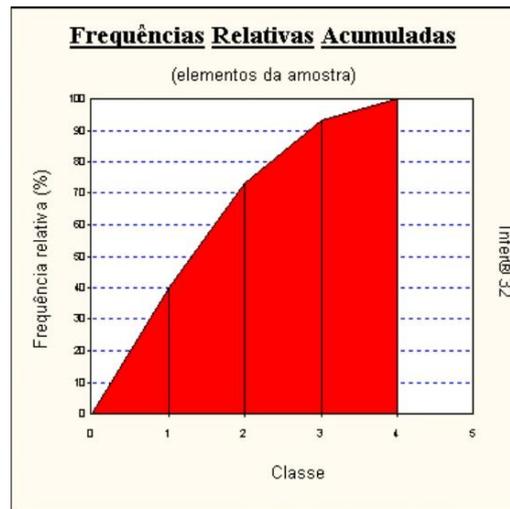
(11) 5512-0658

[comercial@provaleengenharia.com.br](mailto:comercial@provaleengenharia.com.br)

## Histograma



## Ogiva de Frequências



[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Amostragens eliminadas

Todas as amostragens foram utilizadas.

## Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado: 10,80 (para o nível de significância de 0,10 %)

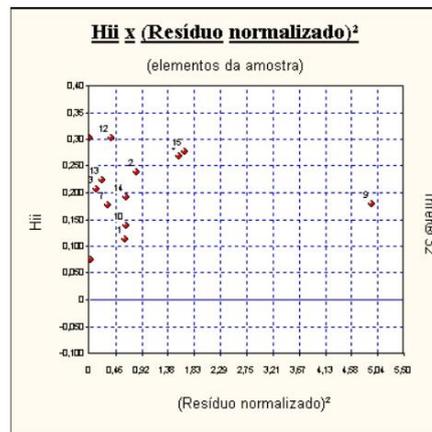
Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,0293	0,1126	Sim
2	0,1136	0,2383	Sim
3	0,0121	0,2062	Sim
4	0,2603	0,2675	Sim
5	$6,0090 \times 10^{-3}$	0,2376	Sim
6	$3,5547 \times 10^{-4}$	0,3013	Sim
7	0,0270	0,1764	Sim
8	$1,1664 \times 10^{-5}$	0,0747	Sim
9	0,4321	0,1776	Sim
10	0,0397	0,1379	Sim
11	$7,8241 \times 10^{-4}$	0,0754	Sim
12	0,0791	0,3028	Sim
13	0,0285	0,2242	Sim
14	0,0614	0,1906	Sim
15	0,2936	0,2761	Sim

(\*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.

Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

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

## Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



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

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	80,00 %
-1,64; +1,64	89,9 %	93,33 %
-1,96; +1,96	95,0 %	93,33 %

## Teste de Kolmogorov-Smirnov

Nº Am.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
15	-0,1390	0,0980	0,0667	0,0980	0,0313
10	-0,0861	0,2115	0,1333	0,1448	0,0781
1	-0,0844	0,2162	0,2000	0,0828	0,0162
12	-0,0663	0,2685	0,2667	0,0685	1,8497x10 <sup>-3</sup>
7	-0,0601	0,288	0,3333	0,0214	0,0452
13	-0,0515	0,316	0,4000	0,0174	0,0841
3	-0,0358	0,369	0,4667	0,0305	0,0972
5	-0,0225	0,417	0,5333	0,0498	0,1164
11	-0,0175	0,435	0,6000	0,0980	0,1647
8	2,1527x10 <sup>-3</sup>	0,508	0,6667	0,0920	0,1586
6	4,4693x10 <sup>-3</sup>	0,517	0,7333	0,1500	0,2167
14	0,0855	0,787	0,8000	0,0535	0,0131
2	0,0979	0,819	0,8667	0,0188	0,0478
4	0,1345	0,895	0,9333	0,0279	0,0387
9	0,2388	0,987	1,0000	0,0535	0,0131

Maior diferença obtida: 0,2167

Valor crítico: 0,3040 (para o nível de significância de 10 %)

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

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

Observação:

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

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



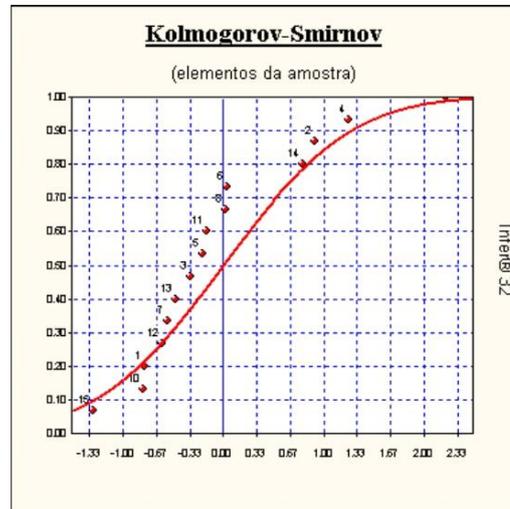
Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



## Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 6  
Número de elementos negativos . : 9  
Número de sequências ..... : 11  
Média da distribuição de sinais .... : 7,5  
Desvio padrão ..... : 1,936

## Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior .... : 1,8481  
Limite superior . : 1,2880  
Intervalo para a normalidade: [-1,2817 , 1,2817] (para o nível de significância de 10%)

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

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

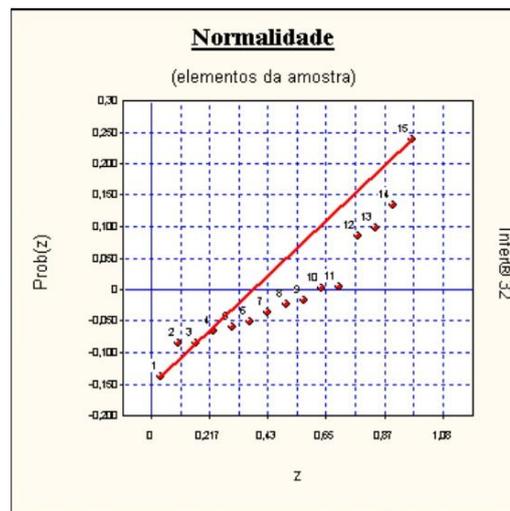
## Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) ..... : 0,7746  
Valor z (crítico) ..... : 1,2817 (para o nível de significância de 10%)

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

## Reta de Normalidade



## Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,5360  
(nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,95  
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,05

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

*Teste de Durbin-Watson inconclusivo.*

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

Gráfico de Autocorrelação

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br

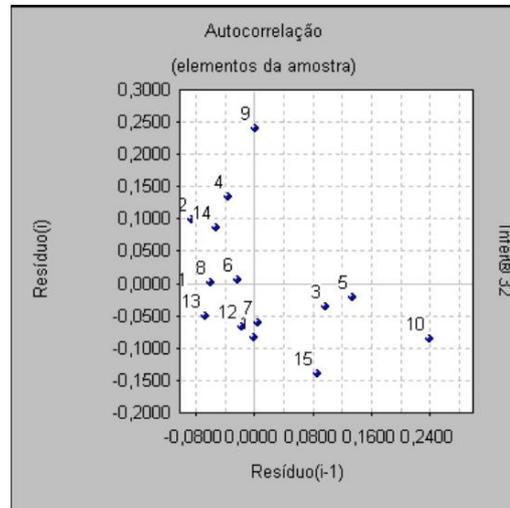


Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

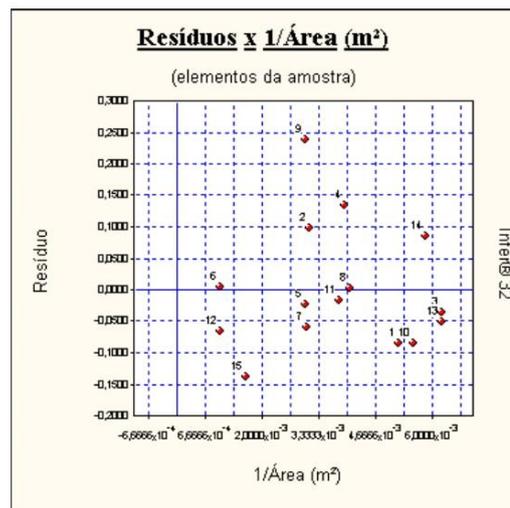
comercial@provaleengenharia.com.br



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

## Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade:



[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



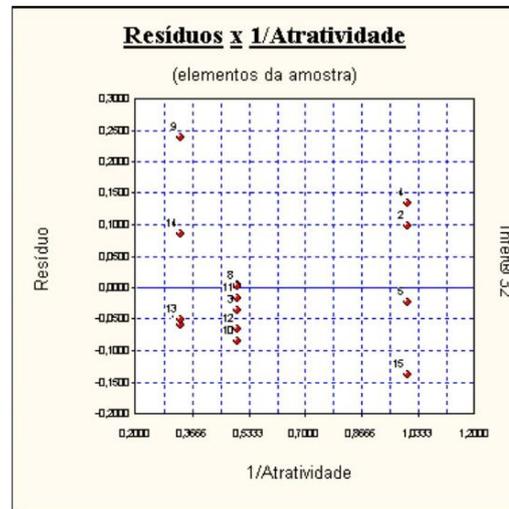
Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Resíduos x Variáveis Independentes



## Resíduos x Variáveis Omitidas

*Não existem informações neste item do relatório.*

Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área (m <sup>2</sup> )	160,00	1.000,00	716,00
Atratividade	Baixa	Alta	Baixa

Nenhuma característica do Terreno Urbano sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Formação dos Valores - Rua Rui Roberto Ribeiro

Variáveis independentes:

- Área (m<sup>2</sup>) ..... = 716,00
- Atratividade ... = Baixa

Estima-se Valor Unitário R\$/m<sup>2</sup> do Terreno Urbano = R\$/m<sup>2</sup> 318,44

O modelo utilizado foi:

$[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = \text{Exp}(6,3632 - 18,110 / [\text{Área (m}^2)] - 0,5745 / [\text{Atratividade}])$

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

Mínimo: R\$/m<sup>2</sup> 294,31

Máximo: R\$/m<sup>2</sup> 344,54

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

Para um Área de m<sup>2</sup> 716, teremos:

Valor de Mercado obtido = R\$ 227.999,77

Valor de Mercado mínimo = R\$ 210.725,24

Valor de Mercado máximo = R\$ 246.690,41

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Formação dos Valores - Rua dos Jaborandis

Variáveis independentes:

- Área (m<sup>2</sup>) ..... = 4.045,20
- Atratividade ... = Baixa

Estima-se Valor Unitário R\$/m<sup>2</sup> do Terreno Urbano = R\$/m<sup>2</sup> 328,72

O modelo utilizado foi:

$[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = \text{Exp}( 5,8001 - 19,973 / [\text{Área (m}^2)] + 0,3761 \times \text{Ln}([\text{Atratividade}])$

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

Mínimo: R\$/m<sup>2</sup> 301,83  
Máximo: R\$/m<sup>2</sup> 357,99

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

Para um Área de m<sup>2</sup> 4045,1999, teremos:

Valor de Mercado obtido = R\$ 1.329.717,93  
Valor de Mercado mínimo = R\$ 1.220.975,72  
Valor de Mercado máximo = R\$ 1.448.144,92

## Intervalos de Confiança

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

Intervalo de confiança de 80,0%:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -
Área (m <sup>2</sup> )	301,17	336,69	35,52	11,14 %
Atratividade	298,72	339,46	40,74	12,77 %
E(Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup> )	269,79	375,85	106,05	32,85 %
Valor estimado	294,31	344,54	50,23	15,73 %

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



**Razão Social/Contratante:**

**SUMARÉ LEILÕES;**

**CNPJ:**

**20.089.941/0001-50;**

**Finalidade:**

Avaliação de Imóvel Rural;

**Objetivo:**

Determinação do valor justo de Mercado e Liquidez;

**Objeto da avaliação:**

Área Rural;

**Localização:**

Estrada SP-249, Pinheirinho - Fartura – SP;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

[comercial@provaleengenharia.com.br](mailto:comercial@provaleengenharia.com.br)

## EMPRESA

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

## NORMAS TÉCNICAS

A empresa é amparada pela Lei Federal nº 5.194 de 24 de setembro de 1966 e pelas resoluções n.ºs 218/73 e 345/90 do CONFEA<sup>1</sup>, permitindo que seus engenheiros sejam responsáveis técnicos pelo laudo elaborado.

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

<sup>1</sup> CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;

<sup>2</sup> ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;

<sup>3</sup> NBR – Norma Brasileira.

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

[comercial@provaleengenharia.com.br](mailto:comercial@provaleengenharia.com.br)

## SUMÁRIO

1 RESUMO DA AVALIAÇÃO.....	4
2 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL; .....	4
3 VISTORIA .....	4
4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO .....	5
4.1 ASPECTOS GERAIS .....	5
4.2 INFRAESTRUTURA URBANA .....	5
4.3 CARACTERÍSTICAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, PADRÃO CONSTRUTIVO DA REGIÃO E NÍVEL SOCIOECONÔMICO DA POPULAÇÃO. ....	5
4.4 OFERTA DE SERVIÇOS PÚBLICOS, PRIVADOS E COMUNITÁRIOS.....	6
4.5 POTENCIAL CONSTRUTIVO.....	6
5 DOCUMENTAÇÃO .....	6
6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL .....	7
6.1 LOCALIZAÇÃO.....	7
6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL .....	8
7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....	8
8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO .....	9
8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO .....	9
8.1.1 LEVANTAMENTO DE DADOS.....	9
8.1.2 TRATAMENTO DE DADOS .....	10
8.2 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO .....	11
8.2.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO.....	11
8.2.1.1 GRAU ATINGIDO .....	12
8.2.2 GRAU DE PRECISÃO.....	12
8.3 VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA .....	13
9 ANEXOS .....	14
9.1 MEMORIAL FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL.....	14
9.2 DOCUMENTAÇÃO .....	16
9.3 DADOS DE MERCADO .....	18
9.4 MEMORIAL DE CÁLCULO.....	19

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## 1 RESUMO DA AVALIAÇÃO

MATRÍCULA	VALOR DE MERCADO	VALOR DE LIQUIDEZ
6026	RS 870.000,00 (Oitocentos e Setenta Mil Reais)	RS 700.000,00 (Setecentos Mil Reais)

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

## 2 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL;

São Paulo, 14 de Agosto de 2023.

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

## 3 VISTORIA

A vistoria do imóvel sobe avaliação foi realizada no dia 10 de Agosto de 2023, conforme NBR 14.653, com o objetivo de colher informações do imóvel e da região. O memorial fotográfico se encontra anexo ao laudo.

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

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

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

[comercial@provaleengenharia.com.br](mailto:comercial@provaleengenharia.com.br)

## 4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

### 4.1 ASPECTOS GERAIS

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

- Área: 429,171 km<sup>2</sup> (2022);
- População Estimada: 16.641 habitantes (2022);
- Densidade demográfica: 38,77 habitantes/km<sup>2</sup> (2022);
- PIB per capita: R\$ 26.656,84 (2020);
- IDH-M: 0,732 (2010)

### 4.2 INFRAESTRUTURA URBANA

O local é dotado da seguinte infraestrutura:

- Rede de energia elétrica;
- Rede de telefones;
- Rede de água potável;
- Pavimentações dos logradouros;
- Iluminação pública;
- Segurança pública;
- Etc.;

### 4.3 CARACTERÍSTICAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, PADRÃO CONSTRUTIVO DA REGIÃO E NÍVEL SOCIOECONÔMICO DA POPULAÇÃO.

A região onde se situa o imóvel avaliando, apresenta característica de ocupação rural.

O padrão construtivo dos imóveis na vizinhança é normal/baixo e o nível socioeconômico da região é médio/baixo.

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

#### 4.4 OFERTA DE SERVIÇOS PÚBLICOS, PRIVADOS E COMUNITÁRIOS.

Os Serviços públicos, comunitários e privados oferecidos à coletividade, situados em um raio de 6,0 km em torno do local, são os seguintes:

- Transporte coletivo;
- Comércio;
- Escola;
- Hotel;
- Supermercados;
- Postos de Combustíveis;
- Serviços de saúde;
- Segurança pública;
- Etc;

#### 4.5 POTENCIAL CONSTRUTIVO.

RURAL					TOTAL (m <sup>2</sup> )		10.056,11
CADASTRO	MATRÍCULA	BAIRRO	RUA	CARACTERÍSTICAS	ÁREA	ÁREA OCUPADA	
	6026	RES/COM	PINHEIRINHO	ESTRADA SP 249 - SENTIDO CARLÓPOLIS	LOTE ÚNICO, SEM DIVISÃO	10.056,19	

## 5 DOCUMENTAÇÃO

Foi disponibilizado cópia da matrícula do imóvel de número 6026, expedida pelo Oficial Registro de Imóveis da Cidade de Fartura - SP. Cópia dos referidos documentos encontram-se anexos ao laudo.

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

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)



**PROVALE**  
Engenharia de Avaliações

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

[comercial@provaleengenharia.com.br](mailto:comercial@provaleengenharia.com.br)

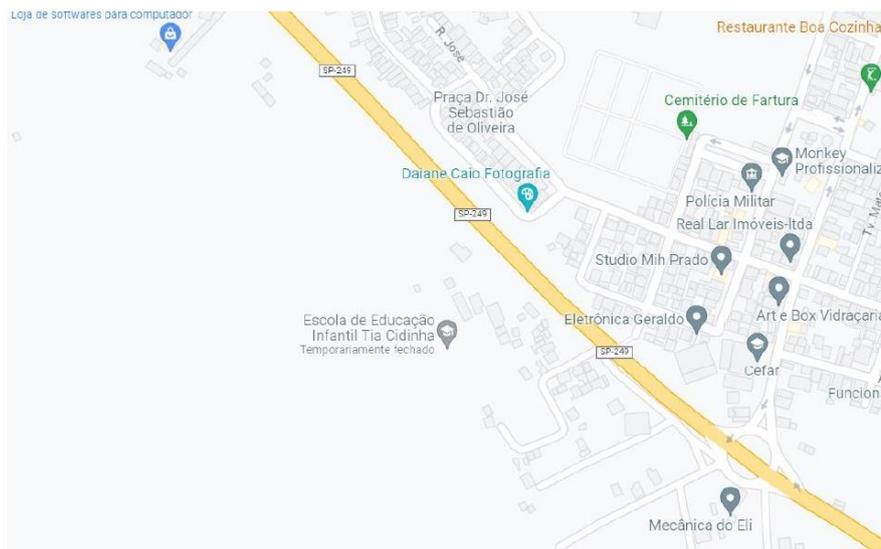
## 6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

### 6.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel sobe avaliação está localizado na Rodovia SP-249, no bairro Pinheirinho – Fartura - SP.



DETALHES DA VIA DE LOCALIZAÇÃO



MAPA DE LOCALIZAÇÃO

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)



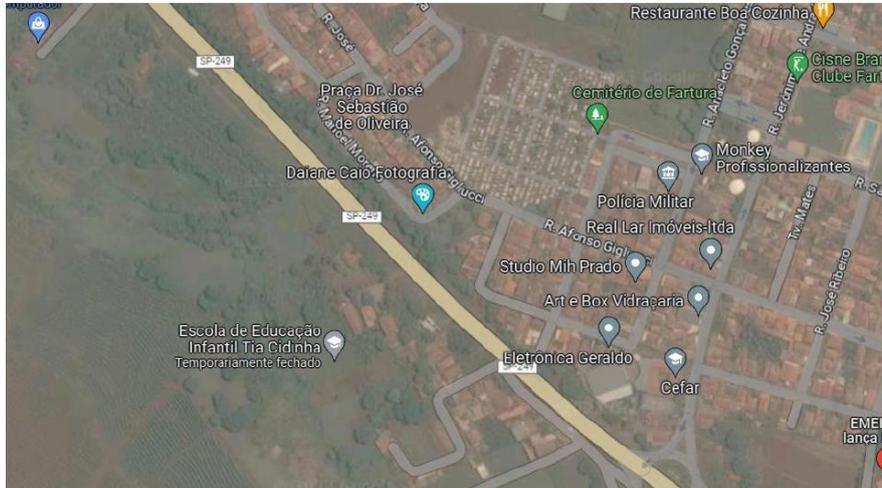
**PROVALE**  
Engenharia de Avaliações

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

[comercial@provaleengenharia.com.br](mailto:comercial@provaleengenharia.com.br)



DETALHES DO SATÉLITE

## 6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando trata-se de uma área rural, com frente para a Rodovia SP-249, possuindo uma superfície total de 10.056,19m<sup>2</sup> ou 1,0056ha. Na cidade de Fartura – SP

## 7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel apresenta algumas características intrínsecas que devem ser levantadas. Possui localização estratégica na principal via de acesso da cidade. Região dotada de infraestrutura completa, ótima oferta de serviços e comércios, com fácil acesso.

Referente as características intrínsecas o imóvel é favorecido devido as suas amplas dimensões e frente projetada.

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

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

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

[comercial@provaleengenharia.com.br](mailto:comercial@provaleengenharia.com.br)

## 8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO

### 8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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

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

#### 8.1.1 Levantamento de Dados

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

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

As variáveis podem ser dependentes e independentes.

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

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

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

[comercial@provaleengenharia.com.br](mailto:comercial@provaleengenharia.com.br)

*planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes na explicação do comportamento da variável explicada e vice-versa”.*

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

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

## 8.1.2 Tratamento de Dados

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

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

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

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP

Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## 8.2 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

### 8.2.1 Grau de Fundamentação

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

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Completa quanto a todas as variáveis analisadas.	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo.	Adoção de situação paradigma.
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		$6(k+1)$ , onde $k$ é o número de variáveis independentes.	$4(k+1)$ , onde $k$ é o número de variáveis independentes.	$3(k+1)$ , onde $k$ é o número de variáveis independentes.
3	Identificação dos dados de mercado.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem.	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo.
4	Extrapolação	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Não admitida.	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo.	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo.
5		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

www.provaleengenharia.com.br



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal).	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		1%	2%	3%

## 8.2.1.1 Grau atingido

- Pontos: 17

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	12	6
Itens obrigatórios	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II.	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I.	Todos no mínimo no grau I.

## 8.2.2 Grau de precisão

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

Descrição	Graus		
	III	II	I
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central.	≤30%	≤40%	≤50%

www.provaleengenharia.com.br



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

[comercial@provaleengenharia.com.br](mailto:comercial@provaleengenharia.com.br)

## 8.3 VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

De acordo com a NBR 14.653, o valor de liquidação forçada é a “*condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado*”.

Para a engenharia de avaliações, a liquidez é classificada em três níveis, alta (Venda do imóvel até 6 meses); média (Venda do imóvel de 6 a 12 meses) e baixa (Venda do imóvel acima de 12 meses).

O valor de liquidez forçada será calculado baseado no valor de mercado obtido, deduzindo os custos gerados no intervalo de tempo entre a data da oferta e a data da venda concretizada.

A liquidez do imóvel foi considerada **média** e os custos que foram levados em consideração são o ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis), IPTU, (Imposto Predial e Territorial Urbano), despesas extras (Cartório, manutenção, condomínio, energia e etc.) e situação do imóvel.

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)



9 ANEXOS

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

[comercial@provaleengenharia.com.br](mailto:comercial@provaleengenharia.com.br)

## 9.1 MEMORIAL FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL



[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

[comercial@provaleengenharia.com.br](mailto:comercial@provaleengenharia.com.br)



DETALHES GERAIS

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



**PROVALE**  
Engenharia de Avaliações

9.2 DOCUMENTAÇÃO

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
COMARCA DE FARTURA - ESTADO DE SÃO PAULO

Nilton Severiano de Oliveira Junior  
TITULAR

REGISTRO DE IMÓVEIS  
Município e Comarca de Fartura - Estado de São Paulo

Décio Antonio Dori  
Preposto Designado  
RG-SP 14.248.348 - CIG 04.378.048/00

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	FICHA 01
MATRÍCULA Nº 5.026	QUADRA

IMÓVEL:- Um terreno rural com a área de 10.056,19 m<sup>2</sup> (dez mil e cinquenta e seis vírgula dezenove metros quadrados) ou 1,0056 ha (um hectare e cinquenta e seis centiares), situado nos subúrbios desta cidade e Comarca de Fartura, Estado de São Paulo, no Bairro Pinheirinho, particularmente denominado Chácara do Asilo, dentro da seguinte descrição: partindo marco 0 (zero), cravado na confrontação da área de domínio do D.E.R. (SP-249), com a propriedade de Odorico Garbelotti Tucunduva, segue no rumo 2605°30'NE na distância de 116,34m (cento e sessenta e seis metros e trinta e quatro centímetros), confrontando com a citada área de domínio do D.E.R. até o marco número 1 (um); deflete à direita e segue no rumo 8328°04'SO na distância de 120,18m (cento e vinte metros e dezoito centímetros), confrontando com Epamilondas Batista do Prado até o marco número 2 (dois); deflete à direita e segue no rumo 10221°38'NE na distância de 67,04m (sessenta e sete metros e quatro centímetros), confrontando com as margens do Ribeirão Pinheirinho até o marco número 3 (três); deflete à esquerda e segue nessa mesma confrontação no rumo 39209°49'NO, na distância de 54,01m (cinquenta e quatro metros e um centímetro), até o marco número 4 (quatro); deflete à direita e segue no rumo 83052°42'NE na distância de 89,15m (oitenta e nove metros e quinze centímetros), confrontando com Odorico Garbelotti Tucunduva, até atingir o marco 0 (zero) de início da descrição, encerrando assim o polígono.

PROPRIETÁRIO:- ASILO SÃO VICENTE DE PAULO DE FARTURA.

REGISTROS ANTERIORES:- transcrições números 13.384, datada de 23 de dezembro de 1954, lavrada à folha 177 do livro 3-E, e 15.023, datada de 08 de agosto de 1.957, lavrada à folha 91 do livro 3-A-B, ambas do Oficial de Registro de Imóveis da cidade e Comarca de Fartura, deste Estado, antiga sede desta Comarca.

Fartura-SP, 05 de novembro de 2.001. O Preposto Designado,  
*Décio Antonio Dori* (Décio Antonio Dori).

Av.1/6.026- Em 05 de novembro de 2.001. INSCRIÇÃO CADASTRAL. Procedeu-se a esta averbação nos termos da escritura pública de desapropriação amigável lavrada no Tabelião de Notas desta cidade e Comarca de Fartura, no dia 30 do mês de outubro do corrente ano (30/10/2.001), as páginas 002 e 006 do livro número 57, tendo sido apresentada cópia autenticada do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural -CCIR- expedido pelo INCRA -Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária-, relativo aos exercícios 1.998/1.999, para constar que o imóvel objeto da presente matrícula está cadastrado na referida autarquia, na maior porção, sob número 628.034.004.774-0, em nome do Lar São Vicente de Paulo de Fartura, com a denominação de Chac do Asilo, área total de 815 ha, módulo rural 22,0 ha, número de módulos fiscais 0,25, módulo fiscal 20,0 ha, número de módulos fiscais 0,25, inscrição municipal de parcelamento 2,0 ha. O Preposto Designado, *Décio Antonio Dori*.

R.2/6.026- Em 06 de novembro de 2.001. DESAPROPRIAÇÃO. Procedeu-se a este registro nos termos da escritura pública de desapropriação amigável mencionada na Av.1 acima, para constar que o LAR SÃO VICENTE DE PAULO DE FARTURA, entidade civil de direito privado, beneficente filantrópica, caritativa e de assistência social sem fins lucrativos, estabelecida nesta cidade de Fartura, na rua Maximiano de Andrade, número 262, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica -CNPJ- sob número 44.549.947/0001-21, com seu

Rua Padre Monsenhor José Trombi, 182 - Centro - Fartura/SP - CEP. 18870-000  
Fone/Fax: (14) 3382-3661 - e-mail: cartreg.fartura@uol.com.br

12050-1-AA 056986

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de Fartura - SP

Segue no Verso

CHAMAR QUER ALIENAR, RASURAR OU FURAR, INVALIDA ESTE DOCUMENTO.

www.provaleengenharia.com.br



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



**PROVALE**  
Engenharia de Avaliações

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

Continuação

...tato registrado nesta Serventia em 13 de setembro de 1.995, sob número 80, as folhas 223/227 do livro A-1 de Registro de Pessoas Jurídicas, transmitiu definitivamente por desapropriação a PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA, pessoa jurídica de direito público interno, com sede nesta cidade de Fartura, na Praça Deocleciano Ribeiro, número 444 (Paço Municipal), inscrita no CNPJ-MF sob número 46.223.807/0001-68, o imóvel objeto da presente matrícula, descrito em sua abertura, pelo valor de R\$. 7.200,00 (sete mil e duzentos reais), cujo imóvel foi declarado de utilidade pública nos termos do Decreto Municipal número 1.848/01, de 11 de abril de 2.001, tendo como beneficiário as famílias de casas populares. O Preposto Designado, *[Assinatura]* (Dácio Antonio Dori).

CERTIDÃO	CUSTAS
CERTIFICADO E DOU FE, que a presente cópia, composta de 2, pag., foi extraída nos termos do art. 16, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula 6026, sobre a qual não há qualquer alienação ou ônus reais além do que nela contém.	Emolumentos ..... 40,91
	Estado ..... 0,00
	Sec. Fazenda ..... 0,00
	Registro Civil ..... 0,00
	Tríb. Justiça ..... 0,00
	Ministério Público ..... 0,00
	Imposto Municipal ..... V_EM
TOTAL	.....
PRAZO DE VALIDADE	Conferência feita por:
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/95, e letra "c" do item 13 do Cap. XIV do Provimento COJ. 58/99, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data da sua emissão.	<i>[Assinatura]</i> Silvana Vaz Gabriel Escrivente
Fartura, 27 de julho de 2023	

**SELO DIGITAL**  
1205013F30E0000038191236

Para conferir e procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico: [regis.igralsp.gov.br](http://regis.igralsp.gov.br)

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Fartura  
Nilton Severiano de Oliveira Junior  
Oficial

Continua na Ficha Nº

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

www.provaleengenharia.com.br



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## 9.3 DADOS DE MERCADO

Pesquisa desenvolvida no mês de Agosto de 2023.

Ele.	Endereço	Bairro	Área de Terreno (m <sup>2</sup> )	Valor (R\$)	V. Unit (R\$)
1	Via Local	Jardim 3 Saltos	30.000,00	R\$ 2.000.000,00	R\$ 66,67
2	Via Local	Zona Rural	7.600,00	R\$ 1.500.000,00	R\$ 197,37
3	Rua Primeiro de Abril 13	Vila Ananias	11.000,00	R\$ 600.000,00	R\$ 54,55
4	Via Local	Zona Rural	4.000,00	R\$ 780.000,00	R\$ 195,00
5	Via Local	Bairro Areias	3.000,00	R\$ 150.000,00	R\$ 50,00
6	Via Local	Areia Baixa	24.200,00	R\$ 770.000,00	R\$ 31,82
7	Represa de Chavantes	Barra Seca	2.800,00	R\$ 230.000,00	R\$ 82,14
8	Via Local	Zona Rural	8.000,00	R\$ 1.500.000,00	R\$ 187,50
9	Via Local	Loteamento Golden Club da Amizade	2.800,00	R\$ 400.000,00	R\$ 142,86

Ele.	Topografia	Benefitorias	Posição	Contato
1	Declive	Não	Meio de Quadra	Real Lar Imobiliária - (14) 99656-0556
2	Plano	Sim	Esquina	André Piraju Imóveis - (14) 99687-3148
3	Declive	Não	Meio de Quadra	José Pereira - (14) 3382-2800
4	Plano	Sim	Esquina	Rumi Corretora de Imóveis - (43) 99677-6264
5	Aclive	Não	Meio de Quadra	Otimiza Imóveis - (14) 99697-3127
6	Aclive	Não	Meio de Quadra	Grupo Mendes e Del Persio - (14) 3351-7096
7	Semiplano	Sim	Meio de Quadra	Real Lar Imobiliária - (14) 99656-0556
8	Semiplano	Sim	Esquina	Jcg Imoveis - (14) 99739-3828
9	Semiplano	Sim	Meio de Quadra	Jcg Imoveis - (14) 99739-3828

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## 9.4 MEMORIAL DE CÁLCULO

### Amostra

Nº Am.	Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup>	Área (m <sup>2</sup> )	Atratividade
1	66,67	30.000,00	Média
2	197,37	7.600,00	Alta
3	54,55	11.000,00	Baixa
4	195,00	4.000,00	Alta
5	50,00	3.000,00	Baixa
6	31,82	24.200,00	Baixa
7	82,14	2.800,00	Média
8	187,50	8.000,00	Alta
9	142,86	2.800,00	Média

### Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- **Valor Unitário R\$/m<sup>2</sup>:** Variável dependente que define o valor unitário do imóvel, expresso em R\$/m<sup>2</sup>.

Variáveis Independentes:

- **Área (m<sup>2</sup>):** Variável numérica que define a área de cada imóvel expressa em (m<sup>2</sup>) .
- **Atratividade:** Variável qualitativa que determina a atratividade de cada imóvel com base no somatório de características como topografia, fluxo da via, formato, frente e posição.

*Classificação:*

*Baixa = 1; Média = 2; Alta = 3; Muito Alta = 4;*

### Estadísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 9  
Nº de variáveis independentes : 2  
Nº de graus de liberdade : 6  
Desvio padrão da regressão : 0,2064

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Ln(Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup> )	4,5259	0,6833	15,10%
Ln(Área (m <sup>2</sup> ))	8,8674	0,9078	10,24%
Atratividade	2,00	0,8660	43,30%

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes: 9.

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



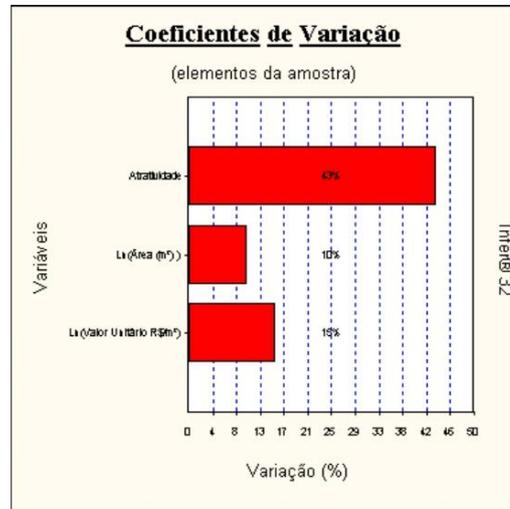
Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

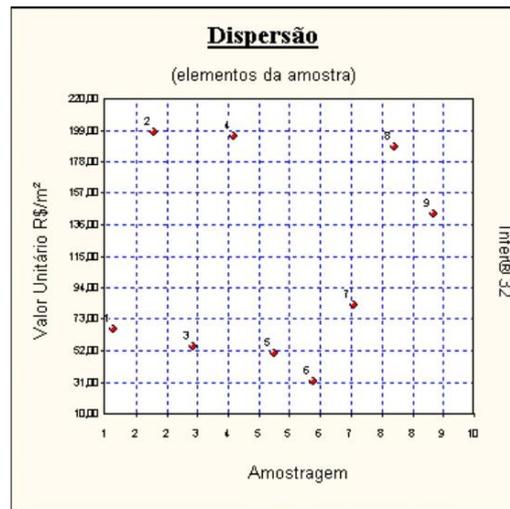
(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Distribuição das Variáveis



## Dispersão dos elementos



[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



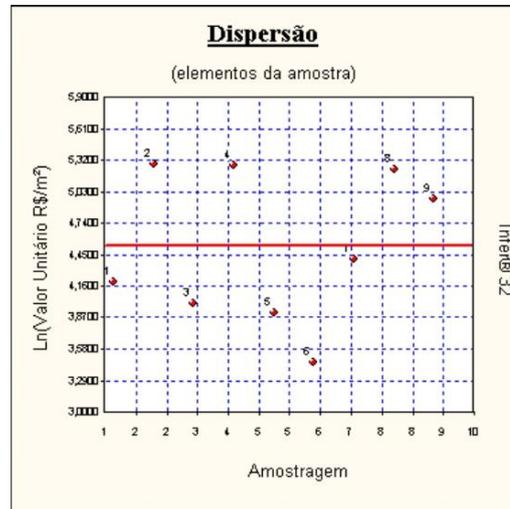
Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Dispersão em Torno da Média



## Tabela de valores estimados e observados

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

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Varição %
1	66,67	70,51	3,84	5,7593 %
2	197,37	183,59	-13,78	-6,9816 %
3	54,55	42,27	-12,28	-22,5061 %
4	195,00	207,06	12,06	6,1833 %
5	50,00	53,93	3,93	7,8555 %
6	31,82	36,47	4,65	14,6011 %
7	82,14	109,97	27,83	33,8813 %
8	187,50	181,83	-5,67	-3,0219 %
9	142,86	109,97	-32,89	-23,0225 %

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

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

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



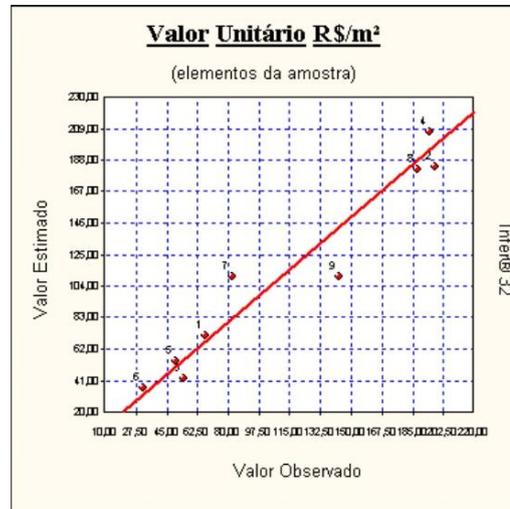
Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Valores Estimados x Valores Observados



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

## Modelo da Regressão

$$\ln([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = 4,7885 - 0,18741 \times \ln([\text{Área (m}^2)]) + 0,6996 \times [\text{Atratividade}]$$

## Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = \text{Exp}(4,7885 - 0,18741 \times \ln([\text{Área (m}^2)]) + 0,6996 \times [\text{Atratividade}])$$

## Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área (m <sup>2</sup> )	b1 = -0,1874	0,0818	-0,3053	-0,0695
Atratividade	b2 = 0,6996	0,0858	0,5760	0,8232

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) ..... : 0,9652  
Valor t calculado ..... : 9,035  
Valor t tabelado (t crítico) ..... : 1,943 (para o nível de significância de 10,0 %)  
Coeficiente de determinação (r<sup>2</sup>) ... : 0,9315  
Coeficiente r<sup>2</sup> ajustado ..... : 0,9087

Classificação: *Correlação Fortíssima*

## Tabela de Somatórios

	1	Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup>	Área (m <sup>2</sup> )	Atratividade
Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup>	40,7331	188,0904	359,1311	85,8869
Área (m <sup>2</sup> )	79,8069	359,1311	714,2777	158,4249
Atratividade	18,0000	85,8869	158,4249	42,0000

## Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	3,4803	2	1,7401	40,81
Residual	0,2558	6	0,0426	
<b>Total</b>	<b>3,7361</b>	<b>8</b>	<b>0,4670</b>	

F Calculado : 40,81

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

Significância do modelo igual a 0,03%

*Aceita-se a hipótese de existência da regressão.  
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.*

## Correlações Parciais

	Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup>	Área (m <sup>2</sup> )	Atratividade
Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup>	1,0000	-0,4166	0,9337
Área (m <sup>2</sup> )	-0,4166	1,0000	-0,1890
Atratividade	0,9337	-0,1890	1,0000

## Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup>	Área (m <sup>2</sup> )	Atratividade
Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup>	∞	-1,122	6,386
Área (m <sup>2</sup> )	-1,122	∞	-0,472
Atratividade	6,386	-0,472	∞

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

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

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

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área (m <sup>2</sup> )	b1	-2,331	5,9%	Sim
Atratividade	b2	8,300	1,7x10 <sup>-2</sup> %	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de  $\beta$  diferente de zero.

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

## Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 30,00%)

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

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área (m <sup>2</sup> )	b1	-2,289	3,1%
Atratividade	b2	8,150	9,2x10 <sup>-3</sup> %

## Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente Ln([Valor Unitário R\$/m<sup>2</sup>]).

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	4,1997	4,2557	-0,0559	-0,2711	-0,3617	3,1355x10 <sup>-3</sup>
2	5,2850	5,2127	0,0723	0,3504	0,4156	5,2378x10 <sup>-3</sup>
3	3,9991	3,7441	0,2549	1,2348	1,4621	0,0650
4	5,2729	5,3329	-0,0599	-0,2905	-0,3472	3,5996x10 <sup>-3</sup>
5	3,9120	3,9876	-0,0756	-0,3662	-0,4957	5,7187x10 <sup>-3</sup>
6	3,4600	3,5963	-0,1362	-0,6600	-0,8852	0,0185
7	4,4084	4,7002	-0,2917	-1,4130	-1,6286	0,0851
8	5,2337	5,2030	0,0306	0,1486	0,1768	9,4156x10 <sup>-4</sup>
9	4,9618	4,7002	0,2616	1,2671	1,4604	0,0684

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



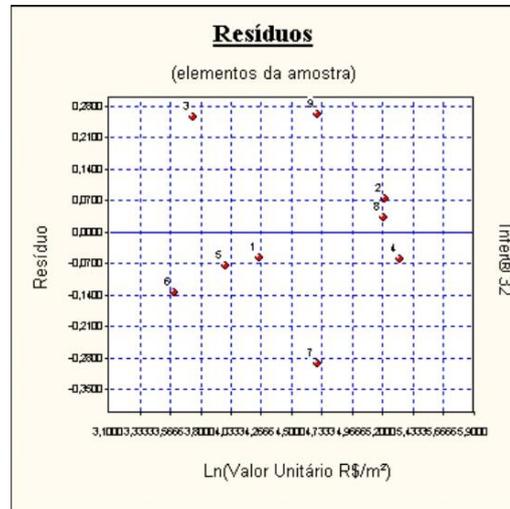
Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

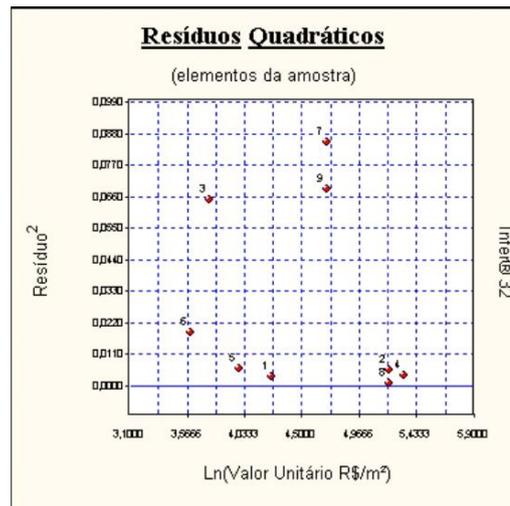
comercial@provaleengenharia.com.br

## Resíduos x Valor Estimado



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

## Gráfico de Resíduos Quadráticos



[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



**PROVALE**  
Engenharia de Avaliações

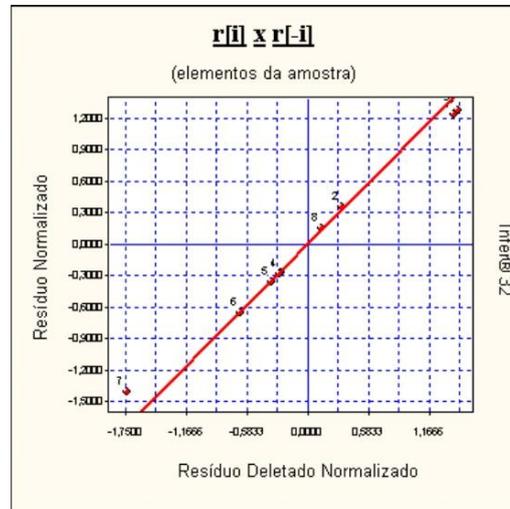
Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

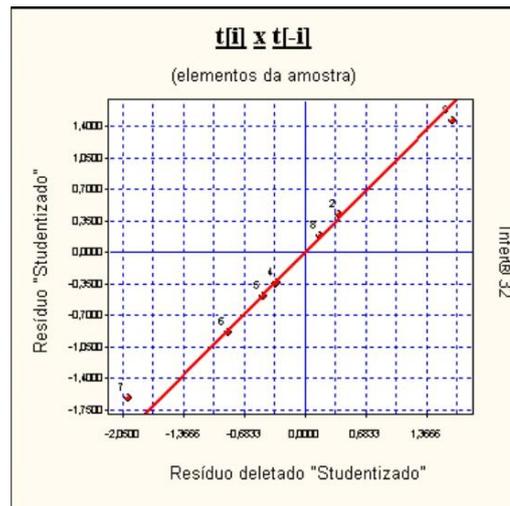
comercial@provaleengenharia.com.br

## Resíduos Deletados Normalizados



As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

## Resíduos Deletados Studentizados



As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Estatística dos Resíduos

Número de elementos ..... : 9  
 Graus de liberdade ..... : 8  
 Valor médio ..... :  $2,4093 \times 10^{-19}$   
 Variância ..... : 0,0284  
 Desvio padrão ..... : 0,1685  
 Desvio médio ..... : 0,1377  
 Variância (não tendenciosa) ..... : 0,0426  
 Desvio padrão (não tend.) ..... : 0,2064  
 Valor mínimo ..... : -0,2917  
 Valor máximo ..... : 0,2616  
 Amplitude ..... : 0,5534  
 Número de classes ..... : 4  
 Intervalo de classes ..... : 0,1383

## Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem :  $2,4093 \times 10^{-19}$   
 Momento central de 2ª ordem : 0,0284  
 Momento central de 3ª ordem :  $7,4452 \times 10^{-4}$   
 Momento central de 4ª ordem :  $8,2724 \times 10^{-5}$

Coefficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	0,1553	0	0
Curtose	-2,8976	0	Indefinido

*Distribuição assimétrica à direita e platicúrtica.*

## Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-0,2917	-0,1534	1	11,11	-0,2917
2	-0,1534	-0,0150	4	44,44	-0,0819
3	-0,0150	0,1232	2	22,22	0,0515
4	0,1232	0,2616	2	22,22	0,2583

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



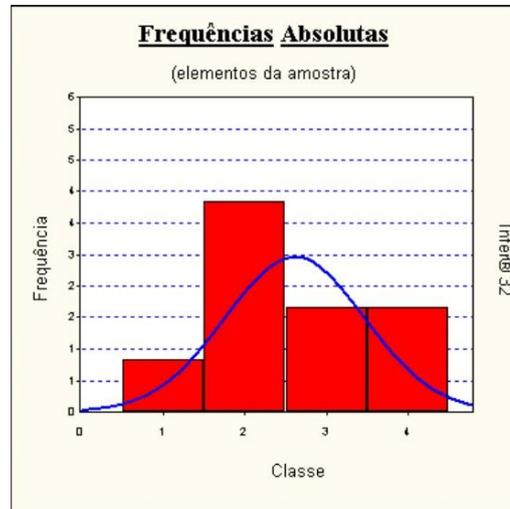
Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

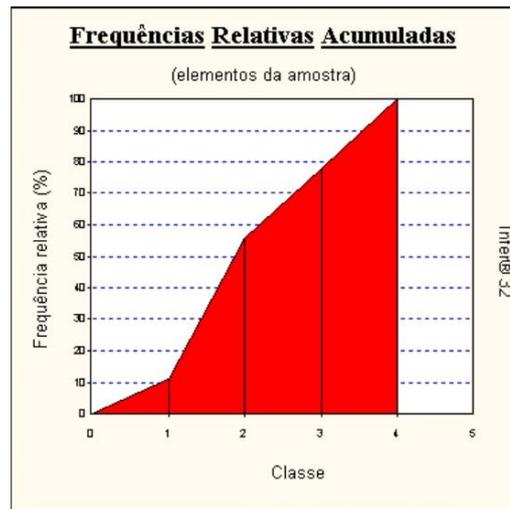
(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Histograma



## Ogiva de Frequências



[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



**PROVALE**  
Engenharia de Avaliações

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Amostragens eliminadas

Todas as amostragens foram utilizadas.

## Efeitos de cada Observação na Regressão

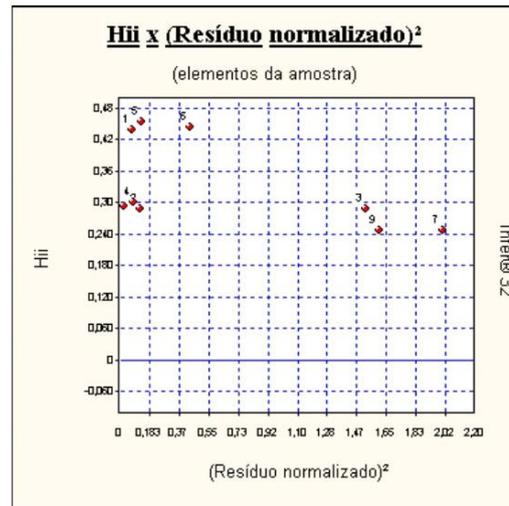
F tabelado: 23,70 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,0339	0,4379	Sim
2	0,0234	0,2889	Sim
3	0,2866	0,2868	Sim
4	0,0172	0,2999	Sim
5	0,0681	0,4542	Sim
6	0,2087	0,4441	Sim
7	0,2902	0,2471	Sim
8	$4,3331 \times 10^{-3}$	0,2936	Sim
9	0,2334	0,2471	Sim

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

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

## Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



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

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Distribuição dos Resíduos Normalizados

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

## Teste de Kolmogorov-Smirnov

Nº Am.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
7	-0,2917	0,0788	0,1111	0,0788	0,0322
6	-0,1362	0,2546	0,2222	0,1435	0,0323
5	-0,0756	0,357	0,3333	0,1348	0,0237
4	-0,0599	0,386	0,4444	0,0523	0,0587
1	-0,0559	0,393	0,5556	0,0513	0,1624
8	0,0306	0,559	0,6667	$3,5117 \times 10^{-3}$	0,1075
2	0,0723	0,637	0,7778	0,0296	0,1407
3	0,2549	0,892	0,8889	0,1137	$2,6599 \times 10^{-3}$
9	0,2616	0,897	1,0000	$8,5670 \times 10^{-3}$	0,1025

Maior diferença obtida: 0,1624

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

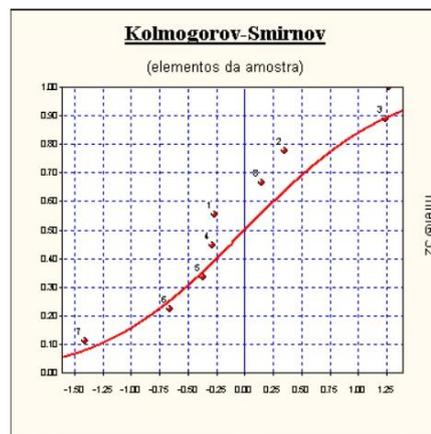
Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 10%, não se rejeita a hipótese de que os resíduos possuem distribuição normal (não se rejeita a hipótese nula).

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

Observação:

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

## Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



www.provaleengenharia.com.br



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Teste de Sequências/Sinais

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

## Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior .....	: -0,6827
Limite superior ..	: -1,4056
Intervalo para a normalidade: [-1,2817 , 1,2817] (para o nível de significância de 10%)	

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

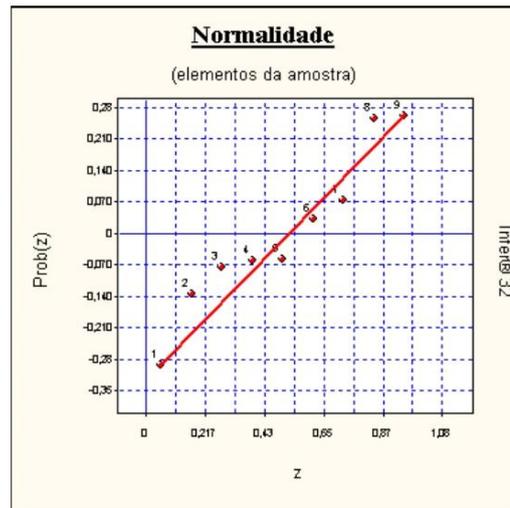
## Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) .....	: 0,3333
Valor z (crítico) .....	: 1,2817 (para o nível de significância de 10%)

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

## Reta de Normalidade



www.provaleengenharia.com.br



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

[comercial@provaleengenharia.com.br](mailto:comercial@provaleengenharia.com.br)

## Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,3074  
(nível de significância de 5,0%)

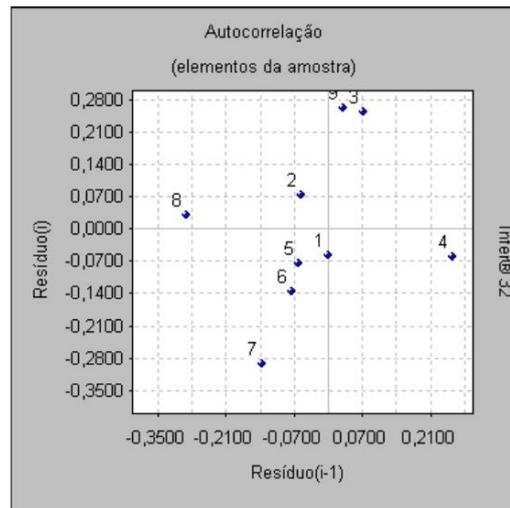
Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,95  
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,05

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

*Teste de Durbin-Watson inconclusivo.*

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

Gráfico de Autocorrelação



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

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

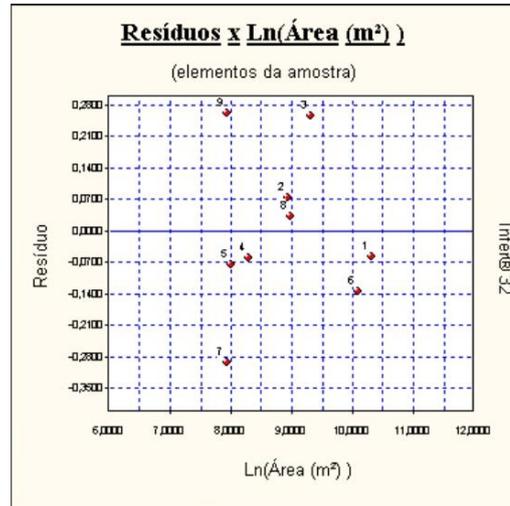
Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

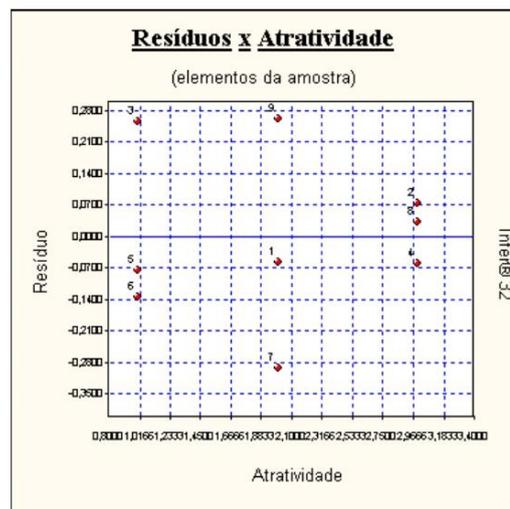
comercial@provaleengenharia.com.br

## Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade:



## Resíduos x Variáveis Independentes



[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104  
Sto. Amaro, São Paulo – SP  
(11) 5512-0658  
comercial@provaleengenharia.com.br

## Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- Área (m<sup>2</sup>) ..... = 10.056,19
- Atratividade ... = Média

Estima-se Valor Unitário R\$/m<sup>2</sup> da Área Urbana = R\$/m<sup>2</sup> 86,54

O modelo utilizado foi:

$$[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = \text{Exp}(4,7885 - 0,18741 \times \text{Ln}([\text{Área (m}^2)]) + 0,6996 \times [\text{Atratividade}])$$

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

Mínimo: R\$/m<sup>2</sup> 77,74  
Máximo: R\$/m<sup>2</sup> 96,34

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

Para um Área de m<sup>2</sup> 10056,1899, teremos:

Valor de Mercado obtido = R\$ 870.249,63  
Valor de Mercado mínimo = R\$ 781.725,16  
Valor de Mercado máximo = R\$ 968.798,83

## Intervalos de Confiança

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

Intervalo de confiança de 80,0%:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -
Área (m <sup>2</sup> )	83,06	90,17	7,11	8,21 %
Atratividade	86,54	86,54	0,00	0,00 %
Valor estimado	77,74	96,34	18,60	21,37 %

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

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

---

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

---



**Razão Social/Contratante:**

**SUMARÉ LEILÕES;**

**CNPJ:**

**20.089.941/0001-50;**

**Finalidade:**

Avaliação de Imóvel Rural;

**Objetivo:**

Determinação do valor justo de Mercado e Liquidez;

**Objeto da avaliação:**

Terreno Urbano;

**Localização:**

Rua Vitório Manuel Dognani, Colina Verde - Fartura – SP;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

[comercial@provaleengenharia.com.br](mailto:comercial@provaleengenharia.com.br)

## EMPRESA

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

## NORMAS TÉCNICAS

A empresa é amparada pela Lei Federal nº 5.194 de 24 de setembro de 1966 e pelas resoluções n.ºs 218/73 e 345/90 do CONFEA<sup>1</sup>, permitindo que seus engenheiros sejam responsáveis técnicos pelo laudo elaborado.

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

<sup>1</sup> CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;

<sup>2</sup> ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;

<sup>3</sup> NBR – Norma Brasileira.

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

[comercial@provaleengenharia.com.br](mailto:comercial@provaleengenharia.com.br)

## SUMÁRIO

1 RESUMO DA AVALIAÇÃO.....	4
2 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL; .....	4
3 HISTÓRIA .....	4
4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO .....	5
4.1 ASPECTOS GERAIS .....	5
4.2 INFRAESTRUTURA URBANA .....	5
4.3 CARACTERÍSTICAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, PADRÃO CONSTRUTIVO DA REGIÃO E NÍVEL SOCIOECONÔMICO DA POPULAÇÃO. ....	5
4.4 OFERTA DE SERVIÇOS PÚBLICOS, PRIVADOS E COMUNITÁRIOS.....	6
4.5 POTENCIAL CONSTRUTIVO.....	6
5 DOCUMENTAÇÃO .....	6
6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL .....	7
6.1 LOCALIZAÇÃO.....	7
6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL .....	8
7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....	8
8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO .....	9
8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO .....	9
8.1.1 LEVANTAMENTO DE DADOS.....	9
8.1.2 TRATAMENTO DE DADOS .....	10
8.2 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO .....	11
8.2.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO.....	11
8.2.1.1 GRAU ATINGIDO .....	12
8.2.2 GRAU DE PRECISÃO.....	12
8.3 VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA .....	13
9 ANEXOS .....	14
9.1 MEMORIAL FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL.....	14
9.2 DOCUMENTAÇÃO .....	15
9.3 DADOS DE MERCADO .....	17
9.4 MEMORIAL DE CÁLCULO.....	18

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## 1 RESUMO DA AVALIAÇÃO

MATRÍCULA	VALOR DE MERCADO	VALOR DE LIQUIDEZ
7395	RS 270.000,00 (Duzentos e Setenta Mil Reais)	RS 240.000,00 (Duzentos e Quarenta Mil Reais)

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

## 2 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL;

São Paulo, 14 de Agosto de 2023.

Eng. Civil André Nunes Oliveira

Responsável Técnico e Legal  
CREA: 5069860640

## 3 VISTORIA

A vistoria do imóvel sob avaliação foi realizada no dia 10 de Agosto de 2023, conforme NBR 14.653, com o objetivo de colher informações do imóvel e da região. O memorial fotográfico se encontra anexo ao laudo.

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

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

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

[comercial@provaleengenharia.com.br](mailto:comercial@provaleengenharia.com.br)

## 4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

### 4.1 ASPECTOS GERAIS

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

- Área: 429,171 km<sup>2</sup> (2022);
- População Estimada: 16.641 habitantes (2022);
- Densidade demográfica: 38,77 habitantes/km<sup>2</sup> (2022);
- PIB per capita: R\$ 26.656,84 (2020);
- IDH-M: 0,732 (2010)

### 4.2 INFRAESTRUTURA URBANA

O local é dotado da seguinte infraestrutura:

- Rede de energia elétrica;
- Rede de telefones;
- Rede de água potável;
- Pavimentações dos logradouros;
- Iluminação pública;
- Segurança pública;
- Etc.;

### 4.3 CARACTERÍSTICAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, PADRÃO CONSTRUTIVO DA REGIÃO E NÍVEL SOCIOECONÔMICO DA POPULAÇÃO.

A região onde se situa o imóvel avaliando, apresenta característica de ocupação mista, sendo comercial e residencial.

O padrão construtivo dos imóveis na vizinhança é normal e o nível socioeconômico da região é médio.

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provareengenharia.com.br

## 4.4 OFERTA DE SERVIÇOS PÚBLICOS, PRIVADOS E COMUNITÁRIOS.

Os Serviços públicos, comunitários e privados oferecidos à coletividade, situados em um raio de 3,0 km em torno do local, são os seguintes:

- Transporte coletivo;
- Comércio;
- Escola;
- Hotel;
- Supermercados;
- Postos de Combustíveis;
- Serviços de saúde;
- Segurança pública;
- Etc;

## 4.5 POTENCIAL CONSTRUTIVO.

PRAÇA					TOTAL (m <sup>2</sup> )		549,98
CADASTRO	MATRÍCULA		BAIRRO	RUA	CARACTERÍSTICAS	ÁREA	ÁREA OCUPADA
2442	7395	RESIDENCIAL	COLINA VERDE	VITORIO MANUEL DOGNANI	PODERÁ DIVIDIR EM DOIS LOTES, SEGUIDO AS REGRAS DO MUNICÍPIO	549,98	

## 5 DOCUMENTAÇÃO

Foi disponibilizado cópia da matrícula do imóvel de número 9012, expedida pelo Oficial Registro de Imóveis da Cidade de Fartura - SP. Cópia dos referidos documentos encontram-se anexos ao laudo.

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

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)



**PROVALE**  
Engenharia de Avaliações

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

[comercial@provaleengenharia.com.br](mailto:comercial@provaleengenharia.com.br)

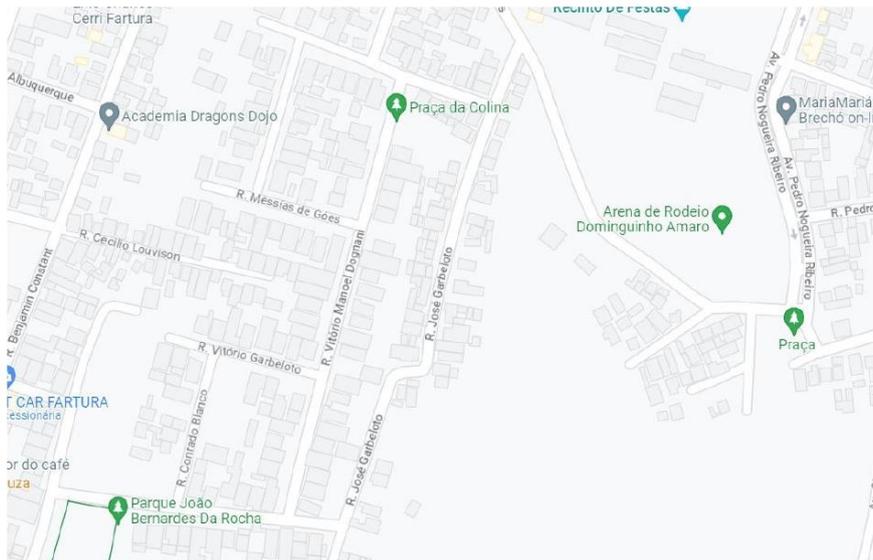
## 6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

### 6.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel sobe avaliação está localizado na Rua Vítório Manuel Dognani, no bairro Colina Verde – Fartura - SP.



DETALHES DA VIA DE LOCALIZAÇÃO



MAPA DE LOCALIZAÇÃO

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)



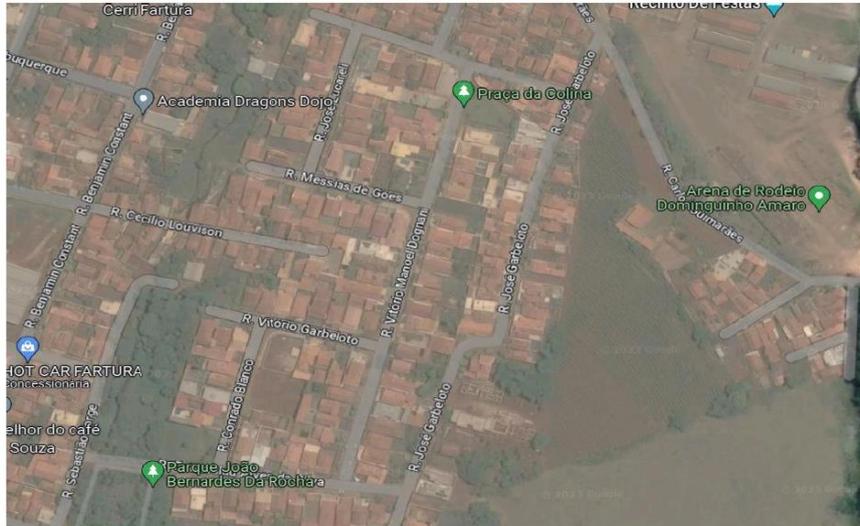
**PROVALE**  
Engenharia de Avaliações

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

[comercial@provaleengenharia.com.br](mailto:comercial@provaleengenharia.com.br)



DETALHES DO SATÉLITE

## 6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando trata-se de um terreno urbano, zoneamento Residencial/Comercial, localizado na Rua Vitorio Manuel Dognani, no bairro Colina Verde, na cidade de Fartura – SP. Posição de meio de quadra e superfície total de 549,98m<sup>2</sup>.

## 7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel apresenta algumas características intrínsecas que devem ser levantadas. Possui boa localização na cidade. Região dotada de infraestrutura completa, ótima oferta de serviços e comércios, com fácil acesso.

Referente as características intrínsecas o imóvel é favorecido devido as suas amplas dimensões, zoneamento, frente projetada.

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

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

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

[comercial@provaleengenharia.com.br](mailto:comercial@provaleengenharia.com.br)

## 8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO

### 8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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

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

#### 8.1.1 Levantamento de Dados

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

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

As variáveis podem ser dependentes e independentes.

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

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

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)



**PROVALE**  
Engenharia de Avaliações

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

[comercial@provaleengenharia.com.br](mailto:comercial@provaleengenharia.com.br)

*planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes na explicação do comportamento da variável explicada e vice-versa”.*

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

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

## 8.1.2 Tratamento de Dados

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

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

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

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## 8.2 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

### 8.2.1 Grau de Fundamentação

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

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Completa quanto a todas as variáveis analisadas.	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo.	Adoção de situação paradigma.
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		6 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes.	4 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes.	3 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes.
3	Identificação dos dados de mercado.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem.	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo.
4	Extrapolação	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Não admitida.	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo.	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo.
5		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

www.provaleengenharia.com.br



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal).	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		1%	2%	3%

## 8.2.1.1 Grau atingido

- Pontos: 17

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	12	6
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II.	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I.	Todos no mínimo no grau I.

## 8.2.2 Grau de precisão

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

Descrição	Graus		
	III	II	I
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central.	≤30%	≤40%	≤50%

www.provaleengenharia.com.br



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

[comercial@provaleengenharia.com.br](mailto:comercial@provaleengenharia.com.br)

## 8.3 VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

De acordo com a NBR 14.653, o valor de liquidação forçada é a “*condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado*”.

Para a engenharia de avaliações, a liquidez é classificada em três níveis, alta (Venda do imóvel até 6 meses); média (Venda do imóvel de 6 a 12 meses) e baixa (Venda do imóvel acima de 12 meses).

O valor de liquidez forçada será calculado baseado no valor de mercado obtido, deduzindo os custos gerados no intervalo de tempo entre a data da oferta e a data da venda concretizada.

A liquidez do imóvel foi considerada **média** e os custos que foram levados em consideração são o ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis), IPTU, (Imposto Predial e Territorial Urbano), despesas extras (Cartório, manutenção, condomínio, energia e etc.) e situação do imóvel.

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

[comercial@provaleengenharia.com.br](mailto:comercial@provaleengenharia.com.br)

## 9 ANEXOS

### 9.1 MEMORIAL FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL



*DETALHES GERAIS*

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



9.2 DOCUMENTAÇÃO

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
COMARCA DE FARTURA - ESTADO DE SÃO PAULO

Nilton Severiano de Oliveira Junior  
TITULAR

REGISTRO DE IMÓVEIS  
Município e Comarca de Fartura - Estado de São Paulo

Renata de Castro Duarte  
Registradora

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL  
FOLHA 01

MATRÍCULA N.º 7.395

**IMÓVEL:** SISTEMA DE LAZER, situado na quadra "G" do loteamento denominado "RESIDENCIAL COLINA VERDE", situado nesta cidade e Comarca de Fartura, Estado de São Paulo, contendo a seguinte descrição: inicia em um ponto situado na Rua Vitorio Manoel Dognani, na divisa do lote 24; segue confrontando com o lote 24 por 31,60 metros, deflete à esquerda por 6,30 metros margeando a estrada que leva ao Seminário, deflete à esquerda e segue margeando a estrada por 15,00 metros, deflete à esquerda margeando a estrada por 11,00 metros, deflete à esquerda desenvolvendo um arco com raio de 9,00 metros até atingir a linha de passeio público da Rua Vitorio Manoel Dognani, segue pelo alinhamento até atingir o ponto de partida por 16,00 metros, encerrando a área de 549,98 metros quadrados.

**PROPRIETÁRIA:** PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA, inscrita no CNPJ nº 46.223.707/0001-68, com sede nesta cidade, na Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, (área de domínio do Município na forma do artigo 22 da Lei 6.766/79).

**REGISTRO ANTERIOR:** Registro nº 02 da matrícula nº 3.103, datado de 27 de fevereiro de 1.986, deste Livro. Fartura, 06 de agosto de 2.008. A Oficial: *Renata de Castro Duarte* (Renata de Castro Duarte).

Av.01/7.395 - Fartura, 06 de agosto de 2.008. A presente matrícula é aberta nos termos do item 45), alínea b, Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. A Oficial: *Renata de Castro Duarte* (Renata de Castro Duarte).

**REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS**  
Comarca de Fartura - Estado de São Paulo  
Rua Padre Monsenhor José Trombi, nº 182 - Telefone (14) 3382.3661 - Fartura - SP - CEP 18.870-000

**CERTIDÃO:** Certifico, que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do artigo 19 da Lei nº 6.015/73, sobre a qual não há qualquer alienação ou ônus reais além do que nela contém. Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, a letra "c" do item 15 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VÁLIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão. Nada mais.

Fartura - SP, 22 MAR 2017

Valor cobrado pela certidão:

Emolumentos:	R\$ 29,93
Ào Estado:	R\$ 0,00
Ào IPESP:	R\$ 0,00
Ào R. Civil:	R\$ 0,00
Ào T. Justiça:	R\$ 0,00
MP:	R\$ 0,00
Município:	R\$ 0,00
Total:	R\$ 29,93

( ) Nilton Severiano de Oliveira Junior - Oficial  
( ) Angela Maria Enustes - Substituta do Oficial  
( ) Maria Fernanda Leda - Escrevente  
(x) Léo Freitas Felício - Escrevente

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL  
Comarca de Fartura - Estado de São Paulo  
Nilton S. Oliveira Junior  
Oficial

12050-1 - AA 02029

Rua Padre Monsenhor José Trombi, 182 - Centro - Fartura/SP - CEP: 18870-000  
Fone/Fax: (14) 3382-3661 - e-mail: cartreg.fartura@uol.com.br

www.provaleengenharia.com.br



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)

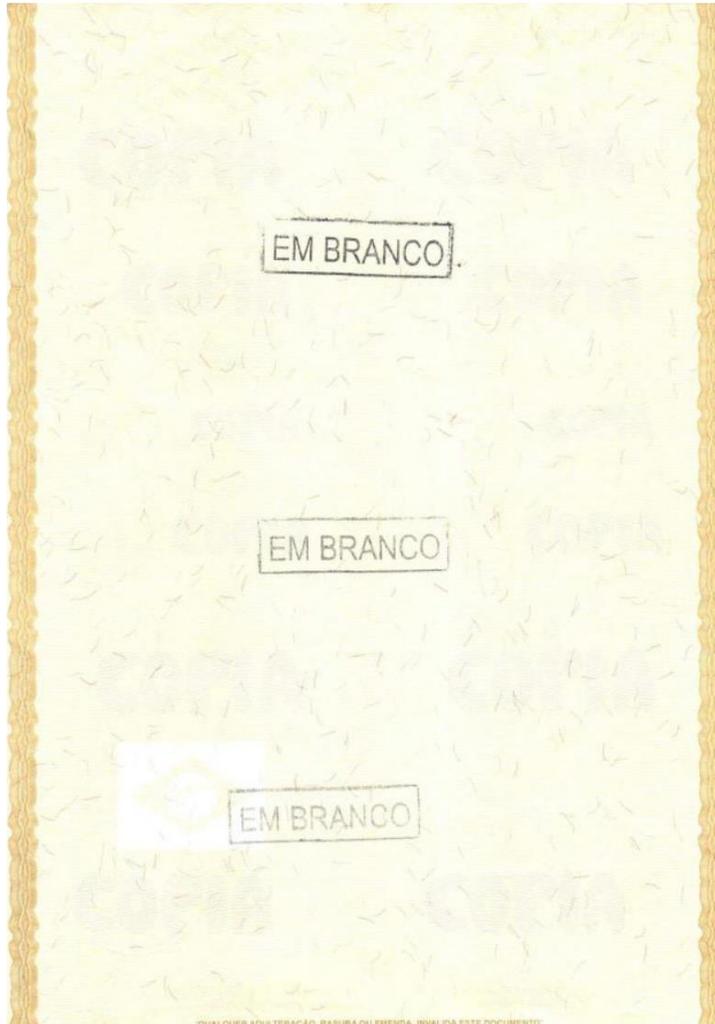


Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

[comercial@provaleengenharia.com.br](mailto:comercial@provaleengenharia.com.br)



[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## 9.3 DADOS DE MERCADO

Pesquisa desenvolvida no mês de Agosto de 2023.

Ele.	Endereço	Bairro	Área de Terreno (m <sup>2</sup> )	Valor (R\$)	V. Unit (R\$)
1	Rua dos Manacas	Jardim da Serra	192,27	R\$ 70.000,00	R\$ 364,07
2	Rua dos Manacas	Jardim da Serra	323,00	R\$ 110.000,00	R\$ 340,56
3	Rua Nilza Carvalho	Loteamento Parque do Carvalho	160,00	R\$ 60.000,00	R\$ 375,00
4	Avenida Aeroespacial	Jardim Aeroporto	253,00	R\$ 88.000,00	R\$ 347,83
5	Rua Jupiter	Jardim Aeroporto	330,81	R\$ 100.000,00	R\$ 302,29
6	Rua Fracisco Borges	Vila Nova	990,00	R\$ 425.000,00	R\$ 429,29
7	Rua Gastão Vidigal	Centro	328,00	R\$ 140.000,00	R\$ 426,83
8	Rua Carlos Guimarães	Centro	246,71	R\$ 100.000,00	R\$ 405,33
9	Avenida Pedro Nogueira Ribeiro	Colina Verde	330,00	R\$ 190.000,00	R\$ 575,76
10	Rua Carvalho da Silva	Loteamento Parque do Carvalho	180,00	R\$ 65.000,00	R\$ 361,11
11	Rua Chica Vaz	Parque dos Ipês	263,00	R\$ 105.000,00	R\$ 399,24
12	Rua São José	Vila Fátima	1.000,00	R\$ 400.000,00	R\$ 400,00
13	Rua dos Manacas	Jardim da Serra	160,00	R\$ 65.000,00	R\$ 406,25
14	Rua Arthur de Andrade	Vila Velha	170,50	R\$ 80.000,00	R\$ 469,21
15	Rua Rui Roberto Ribeiro	Santa Catarina	616,00	R\$ 170.000,00	R\$ 275,97

Ele.	Topografia	Formato	Posição	Contato
1	Leves Ondulações	Irregular	Meio de Quadra	DANIEL CALABRESI - (14) 99689-2074
2	Semiplano	Regular	Meio de Quadra	JCG IMOVEIS - (14) 99739-3828
3	Leves Ondulações	Regular	Meio de Quadra	DANIEL CALABRESI - (14) 99689-2074
4	Semiplano	Regular	Meio de Quadra	LOTEAMENTO JARDIM AEROPORTO (14) 3382-3921
5	Semiplano	Irregular	Meio de Quadra	REAL LAR IMOBILIÁRIA - (14) 99656-0556
6	Plano	Regular	Esquina	REAL LAR IMOBILIÁRIA - (14) 99656-0556
7	Plano	Regular	Meio de Quadra	REAL LAR IMOBILIÁRIA - (14) 99656-0556
8	Leves Ondulações	Irregular	Meio de Quadra	REAL LAR IMOBILIÁRIA - (14) 99656-0556
9	Plano	Regular	Esquina	JCG IMOVEIS - (14) 99739-3828
10	Semiplano	Regular	Meio de Quadra	JCG IMOVEIS - (14) 99739-3828
11	Leves Ondulações	Regular	Meio de Quadra	DANIEL CALABRESI - (14) 99689-2074
12	Leves Ondulações	Regular	Meio de Quadra	DANIEL CALABRESI - (14) 99689-2074
13	Plano	Regular	Meio de Quadra	REAL LAR IMOBILIÁRIA - (14) 99656-0556
14	Plano	Irregular	Esquina	JCG IMOVEIS - (14) 99739-3828
15	Semiplano	Regular	Meio de Quadra	JCG IMOVEIS - (14) 99739-3828

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



## 9.4 MEMORIAL DE CÁLCULO

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

### Amostra

Nº Am.	Valor Unitário R\$/m²	Área (m²)	Atratividade
1	364,07	192,27	Média
2	340,56	323,00	Baixa
3	375,00	160,00	Média
4	347,83	253,00	Baixa
5	302,29	330,81	Baixa
6	429,29	990,00	Média
7	426,83	328,00	Alta
8	405,33	246,71	Média
9	575,76	330,00	Alta
10	361,11	180,00	Média
11	399,24	263,00	Média
12	400,00	1.000,00	Média
13	406,25	160,00	Alta
14	469,21	170,50	Alta
15	275,97	616,00	Baixa

### Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

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

Variáveis Independentes:

- Área (m²): Variável numérica que define a área de cada imóvel expressa em (m²) .
- Atratividade: Variável qualitativa que determina a atratividade de cada imóvel com base no somatório de características como fluxo da via, posição, topografia e frente..

*Classificação:*  
*Baixa = 1; Média = 2; Alta = 3; Muito Alta = 4;*

### Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 15  
Nº de variáveis independentes : 2  
Nº de graus de liberdade : 12  
Desvio padrão da regressão : 0,0983

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Ln(Valor Unitário R\$/m²)	5,9563	0,1761	2,96%
1/Área (m²)	3,7840x10 <sup>-3</sup>	1,7731x10 <sup>-3</sup>	46,86%
Atratividade	2,00	0,7559	37,80%

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes: 9.

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



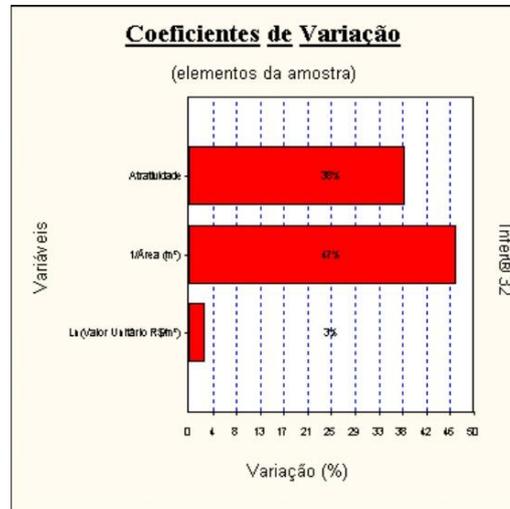
Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

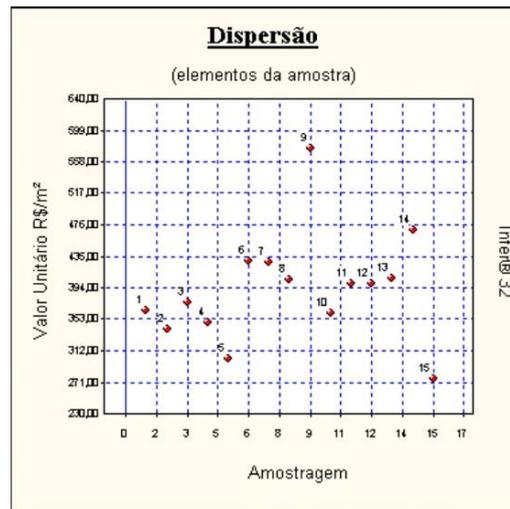
(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Distribuição das Variáveis



## Dispersão dos elementos



[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



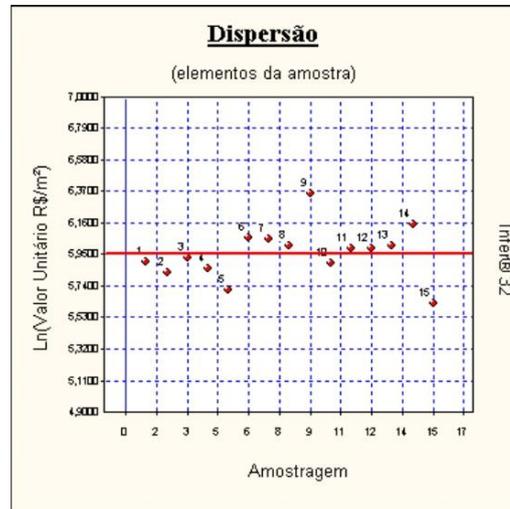
Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Dispersão em Torno da Média



## Tabela de valores estimados e observados

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

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	364,07	375,34	11,27	3,0950 %
2	340,56	317,14	-23,42	-6,8770 %
3	375,00	367,49	-7,51	-2,0020 %
4	347,83	311,72	-36,11	-10,3826 %
5	302,29	317,61	15,32	5,0669 %
6	429,29	408,39	-20,90	-4,8687 %
7	426,83	483,98	57,15	13,3891 %
8	405,33	384,11	-21,22	-5,2344 %
9	575,76	484,16	-91,60	-15,9096 %
10	361,11	372,67	11,56	3,2006 %
11	399,24	386,06	-13,18	-3,3012 %
12	400,00	408,47	8,47	2,1180 %
13	406,25	453,76	47,51	11,6957 %
14	469,21	457,29	-11,92	-2,5395 %
15	275,97	326,69	50,72	18,3770 %

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

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

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



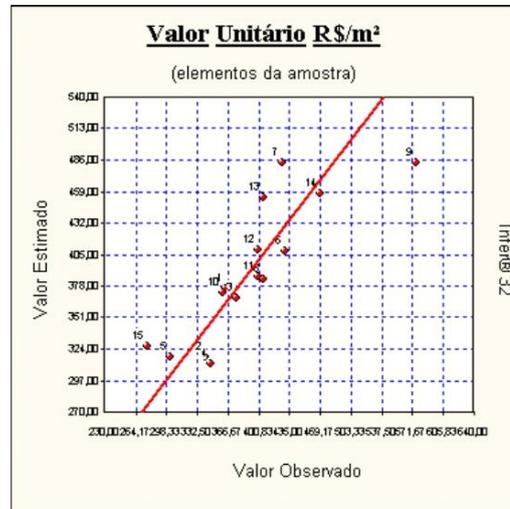
Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Valores Estimados x Valores Observados



### Modelo da Regressão

$$\ln([\text{Valor Unitário R\$/m}^2]) = 5,6108 - 20,137 / [\text{Área (m}^2)] + 0,21087 \times [\text{Atratividade}]$$

### Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = \text{Exp}( 5,6108 - 20,137 / [\text{Área (m}^2)] + 0,21087 \times [\text{Atratividade}])$$

### Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área (m <sup>2</sup> )	b1 = -20,1372	15,7964	-41,5606	1,2861
Atratividade	b2 = 0,2108	0,0370	0,1606	0,2611

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) ..... : 0,8561  
Valor t calculado ..... : 5,739  
Valor t tabelado (t crítico) ..... : 1,782 (para o nível de significância de 10,0 %)  
Coeficiente de determinação (r<sup>2</sup>) ... : 0,7330  
Coeficiente r<sup>2</sup> ajustado ..... : 0,6885

*Classificação: Correlação Forte*

## Tabela de Somatórios

	1	Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup>	Área (m <sup>2</sup> )	Atratividade
Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup>	89,3453	532,6077	0,3385	180,2469
Área (m <sup>2</sup> )	0,0567	0,3385	2,5880x10 <sup>-4</sup>	0,1200
Atratividade	30,0000	180,2469	0,1200	68,0000

## Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	0,3183	2	0,1591	16,47
Residual	0,1159	12	9,6655x10 <sup>-3</sup>	
<b>Total</b>	<b>0,4343</b>	<b>14</b>	<b>0,0310</b>	

F Calculado : 16,47

F Tabelado : 3,885 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a 0,04%

*Aceita-se a hipótese de existência da regressão.  
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.*

## Correlações Parciais

	Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup>	Área (m <sup>2</sup> )	Atratividade
Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup>	1,0000	0,1107	0,8348
Área (m <sup>2</sup> )	0,1107	1,0000	0,3464
Atratividade	0,8348	0,3464	1,0000

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup>	Área (m <sup>2</sup> )	Atratividade
Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup>	∞	0,386	5,252
Área (m <sup>2</sup> )	0,386	∞	1,279
Atratividade	5,252	1,279	∞

Valor t tabelado (t crítico): 1,782 (para o nível de significância de 10,0%)

## Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student: t(crítico) = 1,0832

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área (m <sup>2</sup> )	b1	-1,359	20%	Sim
Atratividade	b2	6,067	5,6x10 <sup>-3%</sup>	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de  $\beta$  diferente de zero.

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

## Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student: t(crítico) = 0,5386

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área (m <sup>2</sup> )	b1	-1,275	11%
Atratividade	b2	5,691	5,0x10 <sup>-3%</sup>

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



**PROVALE**  
Engenharia de Avaliações

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

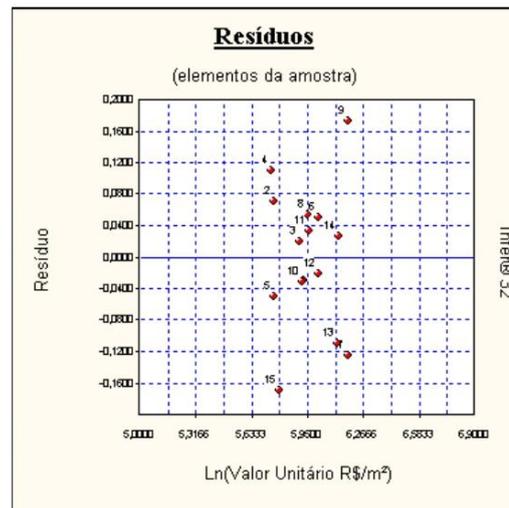
comercial@provaleengenharia.com.br

## Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente Ln([Valor Unitário R\$/m²]).

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	5,8973	5,9278	-0,0304	-0,3100	-0,3302	9,2905x10 <sup>-4</sup>
2	5,8305	5,7593	0,0712	0,7247	0,8062	5,0763x10 <sup>-3</sup>
3	5,9269	5,9067	0,0202	0,2056	0,2334	4,0897x10 <sup>-4</sup>
4	5,8517	5,7420	0,1096	1,1150	1,2596	0,0120
5	5,7113	5,7608	-0,0494	-0,5027	-0,5592	2,4430x10 <sup>-3</sup>
6	6,0621	6,0122	0,0499	0,5076	0,5923	2,4912x10 <sup>-3</sup>
7	6,0563	6,1820	-0,1256	-1,2781	-1,4792	0,0157
8	6,0047	5,9509	0,0537	0,5468	0,5666	2,8905x10 <sup>-3</sup>
9	6,3556	6,1824	0,1732	1,7625	2,0419	0,0300
10	5,8891	5,9206	-0,0315	-0,3204	-0,3471	9,9253x10 <sup>-4</sup>
11	5,9895	5,9559	0,0335	0,3414	0,3534	1,1269x10 <sup>-3</sup>
12	5,9914	6,0124	-0,0209	-0,2131	-0,2489	4,3928x10 <sup>-4</sup>
13	6,0069	6,1175	-0,1106	-1,1250	-1,3098	0,0122
14	6,1510	6,1253	0,0257	0,2616	0,2987	6,6165x10 <sup>-4</sup>
15	5,6202	5,7889	-0,1687	-1,7159	-1,9665	0,0284

## Resíduos x Valor Estimado



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

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



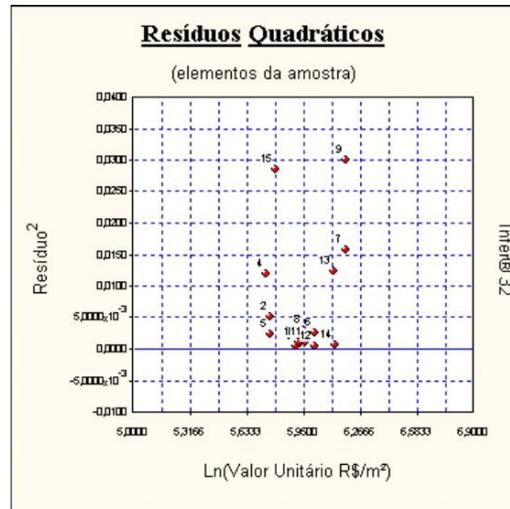
Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

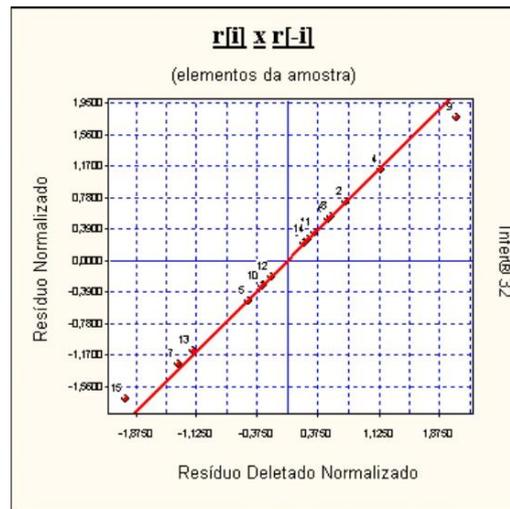
(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Gráfico de Resíduos Quadráticos



## Resíduos Deletados Normalizados



As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



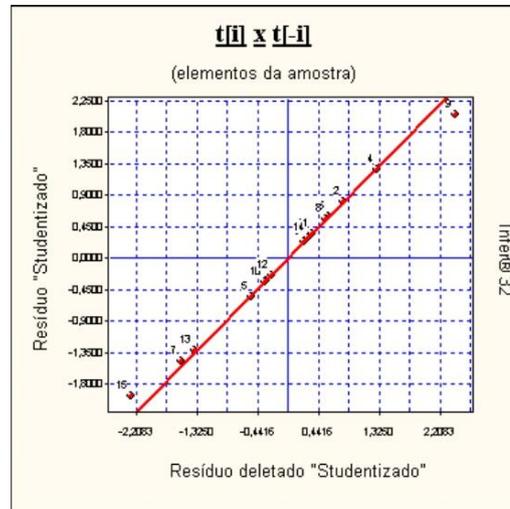
Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Resíduos Deletados Studentizados



As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

## Estatística dos Resíduos

Número de elementos ..... : 15  
Graus de liberdade ..... : 14  
Valor médio ..... :  $3,1803 \times 10^{-19}$   
Variância ..... :  $7,7324 \times 10^{-3}$   
Desvio padrão ..... : 0,0879  
Desvio médio ..... : 0,0716  
Variância (não tendenciosa) ..... :  $9,6655 \times 10^{-3}$   
Desvio padrão (não tend.) ..... : 0,0983  
Valor mínimo ..... : -0,1687  
Valor máximo ..... : 0,1732  
Amplitude ..... : 0,3419  
Número de classes ..... : 4  
Intervalo de classes ..... : 0,0854

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem :  $3,1803 \times 10^{-19}$   
Momento central de 2ª ordem :  $7,7324 \times 10^{-3}$   
Momento central de 3ª ordem :  $-7,3579 \times 10^{-5}$   
Momento central de 4ª ordem :  $-4,9053 \times 10^{-6}$

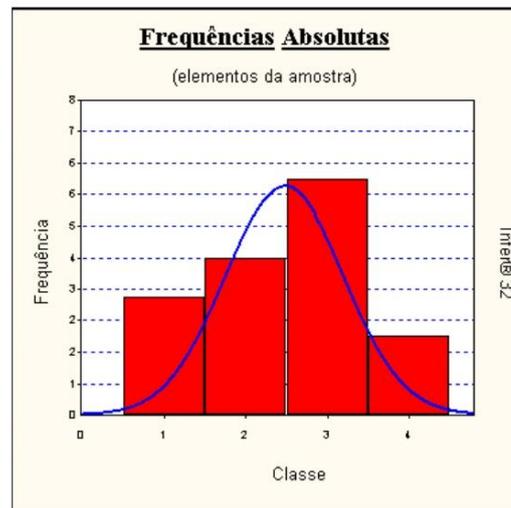
Coefficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	-0,1082	0	0
Curtose	-3,0820	0	Indefinido

*Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.*

## Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-0,1687	-0,0832	3	20,00	-0,1349
2	-0,0832	$2,2868 \times 10^{-3}$	4	26,67	-0,0330
3	$2,2868 \times 10^{-3}$	0,0877	6	40,00	0,0424
4	0,0877	0,1732	2	13,33	0,1414

## Histograma



[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



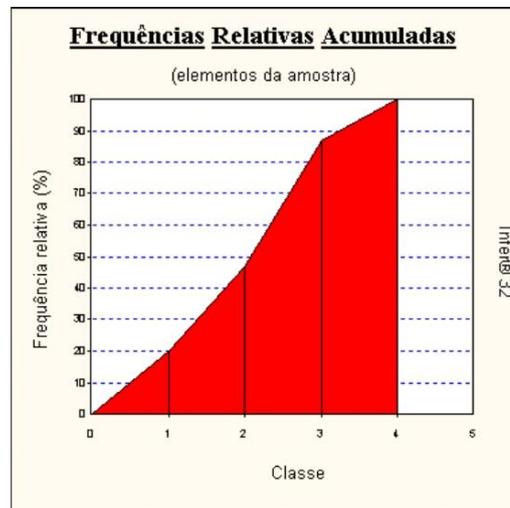
Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Ogiva de Frequências



## Amostragens eliminadas

Todas as amostragens foram utilizadas.

### Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado: 10,80 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	$4,8860 \times 10^{-3}$	0,1184	Sim
2	0,0515	0,1920	Sim
3	$5,2334 \times 10^{-3}$	0,2236	Sim
4	0,1461	0,2165	Sim
5	0,0247	0,1917	Sim
6	0,0422	0,2653	Sim
7	0,2477	0,2535	Sim
8	$7,8747 \times 10^{-3}$	0,0685	Sim
9	0,4757	0,2549	Sim
10	$6,9585 \times 10^{-3}$	0,1476	Sim
11	$2,9746 \times 10^{-3}$	0,0666	Sim
12	$7,5172 \times 10^{-3}$	0,2667	Sim
13	0,2032	0,2622	Sim
14	$9,0508 \times 10^{-3}$	0,2332	Sim
15	0,4039	0,2385	Sim

(\*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.

Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

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

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



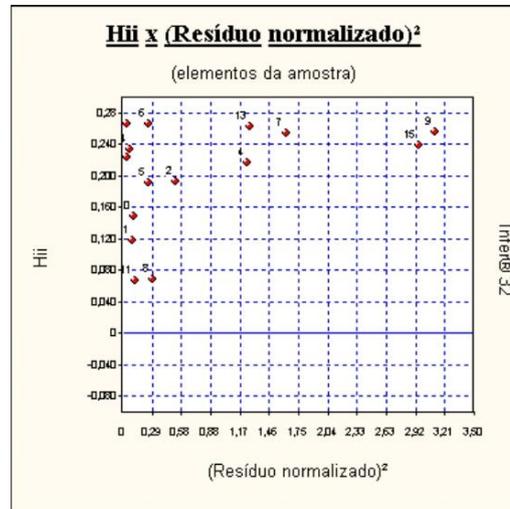
Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



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

## Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	66,67 %
-1,64; +1,64	89,9 %	86,67 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Teste de Kolmogorov-Smirnov

Nº Am.	Residuo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
15	-0,1687	0,0431	0,0667	0,0430	0,0235
7	-0,1256	0,1006	0,1333	0,0339	0,0327
13	-0,1106	0,1303	0,2000	$3,0509 \times 10^{-3}$	0,0697
5	-0,0494	0,308	0,2667	0,1075	0,0409
10	-0,0315	0,374	0,3333	0,1076	0,0409
1	-0,0304	0,378	0,4000	0,0449	0,0217
12	-0,0209	0,416	0,4667	0,0155	0,0510
3	0,0202	0,581	0,5333	0,1148	0,0481
14	0,0257	0,603	0,6000	0,0698	$3,2004 \times 10^{-3}$
11	0,0335	0,634	0,6667	0,0336	0,0330
6	0,0499	0,694	0,7333	0,0274	0,0391
8	0,0537	0,708	0,8000	0,0255	0,0922
2	0,0712	0,766	0,8667	0,0343	0,1009
4	0,1096	0,868	0,9333	$9,1113 \times 10^{-4}$	0,0657
9	0,1732	0,961	1,0000	0,0276	0,0389

Maior diferença obtida: 0,1148

Valor crítico: 0,3040 (para o nível de significância de 10 %)

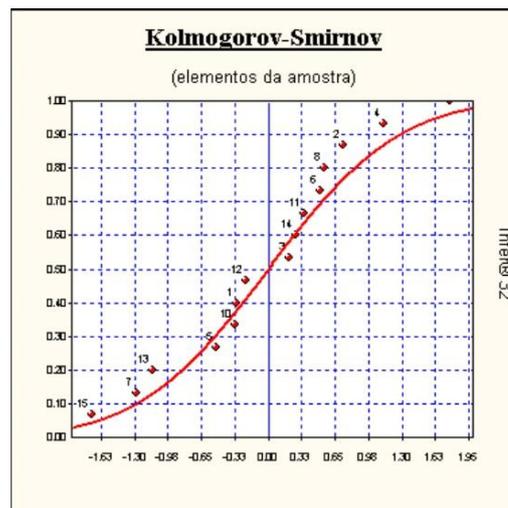
Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 10%, não se rejeita a hipótese de que os resíduos possuem distribuição normal (não se rejeita a hipótese nula).

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

Observação:

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

## Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



www.provaleengenharia.com.br



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 8  
Número de elementos negativos . : 7  
Número de sequências ..... : 11  
Média da distribuição de sinais .... : 7,5  
Desvio padrão ..... : 1,936

## Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior ..... : 1,6334  
Limite superior . : 1,0949  
Intervalo para a normalidade: [-1,2817 , 1,2817] (para o nível de significância de 10%)

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

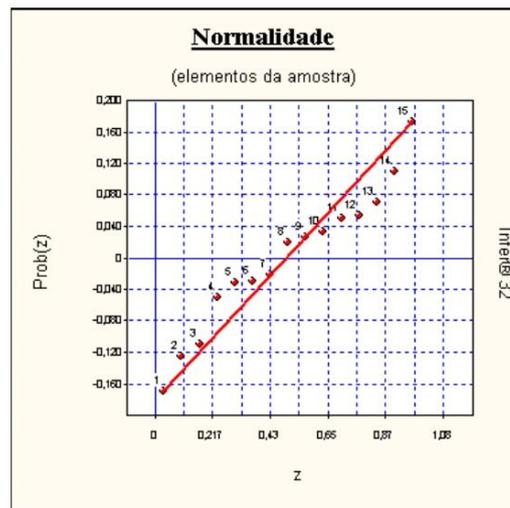
## Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) ..... : 0,2582  
Valor z (crítico) ..... : 1,2817 (para o nível de significância de 10%)

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

## Reta de Normalidade



www.provaleengenharia.com.br



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: [www.fartura.sp.gov.br](http://www.fartura.sp.gov.br)



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

[comercial@provaleengenharia.com.br](mailto:comercial@provaleengenharia.com.br)

## Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,1294  
(nível de significância de 5,0%)

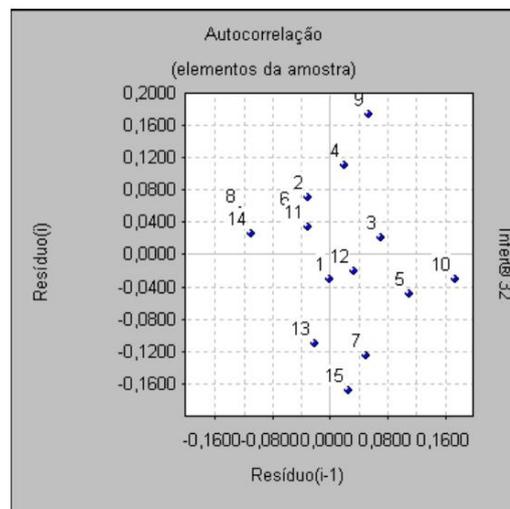
Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,95  
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,05

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

*Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.  
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.*

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

Gráfico de Autocorrelação



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

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

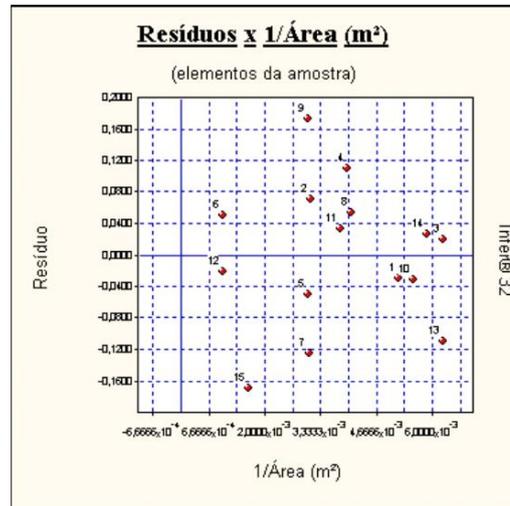
Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

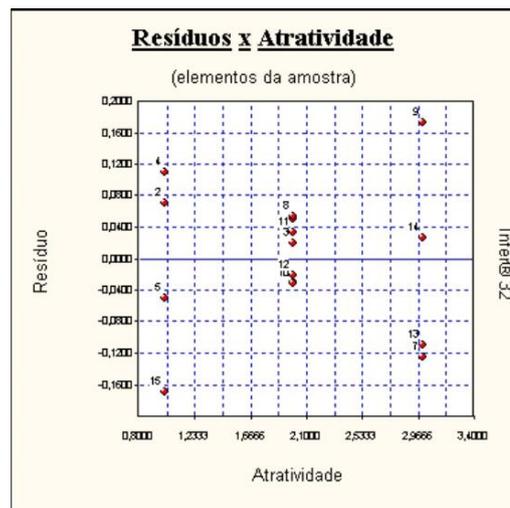
comercial@provaleengenharia.com.br

## Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade:



## Resíduos x Variáveis Independentes



[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)



# PREFEITURA MUNICIPAL DE FARTURA

Praça Deocleciano Ribeiro, nº 444, Centro - CEP 18870-011 - Fartura/SP  
Telefone (14) 3308-9300 | Site: www.fartura.sp.gov.br



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104

Sto. Amaro, São Paulo – SP

(11) 5512-0658

comercial@provaleengenharia.com.br

## Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- Área (m<sup>2</sup>) ..... = 549,98
- Atratividade ... = Alta

Estima-se Valor Unitário R\$/m<sup>2</sup> do Terreno Urbano = R\$/m<sup>2</sup> 496,12

O modelo utilizado foi:

$$[\text{Valor Unitário R\$/m}^2] = \text{Exp}( 5,6108 - 20,137 / [\text{Área (m}^2\text{)}] + 0,21087 \times [\text{Atratividade}])$$

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

Mínimo: R\$/m<sup>2</sup> 456,44  
Máximo: R\$/m<sup>2</sup> 539,25

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

Para um Área de m<sup>2</sup> 549,98, teremos:

Valor de Mercado obtido = R\$ 272.856,74  
Valor de Mercado mínimo = R\$ 251.031,88  
Valor de Mercado máximo = R\$ 296.579,07

## Intervalos de Confiança

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

Intervalo de confiança de 80,0%:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -
Área (m <sup>2</sup> )	475,66	517,46	41,80	8,42 %
Atratividade	471,81	521,69	49,88	10,04 %
E(Valor Unitário R\$/m <sup>2</sup> )	423,93	580,61	156,68	31,19 %
Valor estimado	456,44	539,25	82,82	16,63 %

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

[www.provaleengenharia.com.br](http://www.provaleengenharia.com.br)