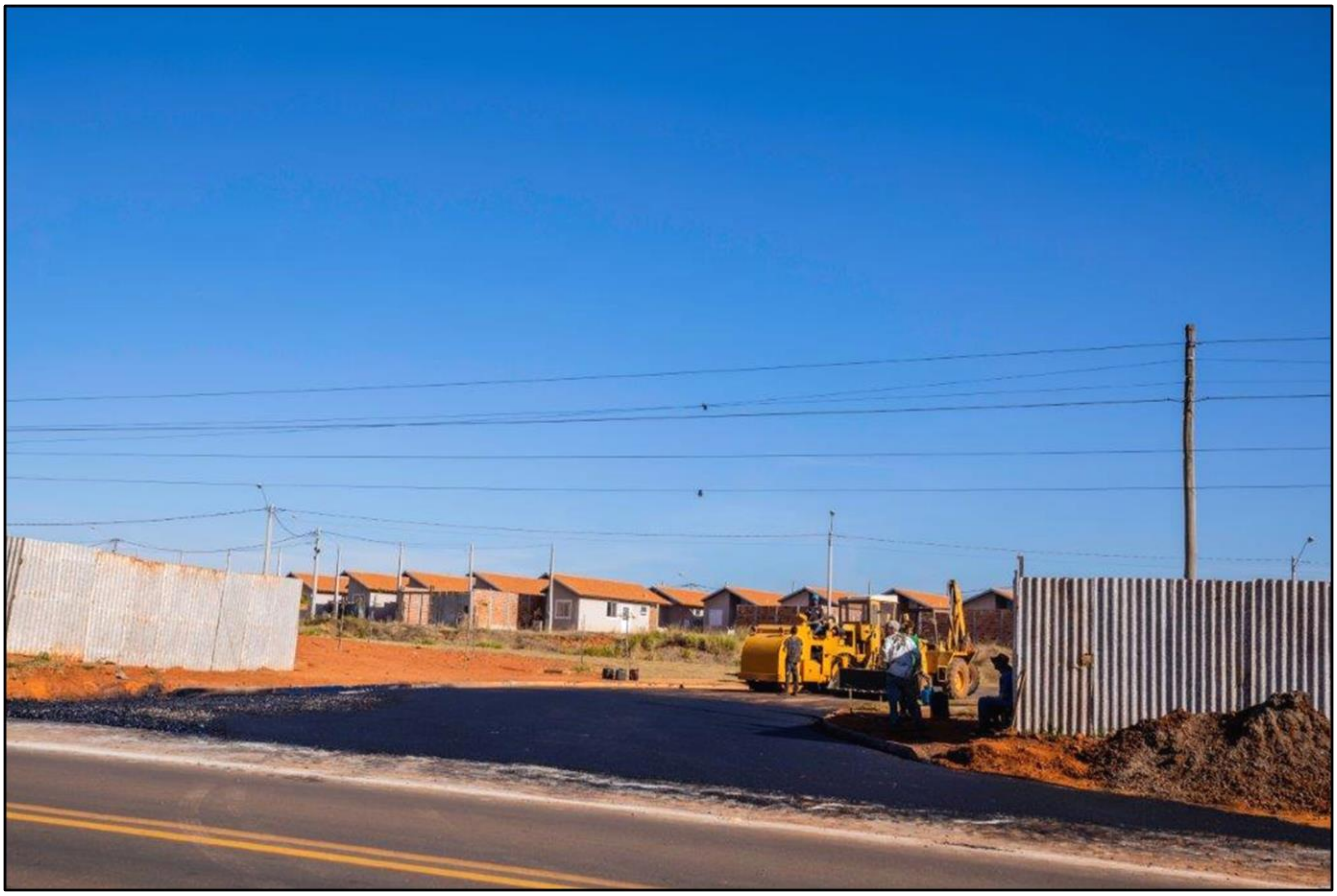
São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º andar
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO



TERRENOS URBANOS

RUA QUINZE, Nº01, Nº02, Nº04, Nº06, Nº07, Nº08, Nº09, Nº13, Nº15, Nº16 da QUADRA A2

RUA DEZESEIS, Nº17 da QUADRA A2

RESIDENCIAL AIMORÉ

ARAÇATUBA - SP

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Sumário

1. PRELIMINARES 4
2. RESUMO DA AVALIAÇÃO 4
3. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL 5
3.1. TITULAÇÃO DOS IMÓVEIS 5
3.2. TERRENOS URBANOS 6
3.4. ZONEAMENTO 17
3.5. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 19
3.5.1. SITUAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E CONDIÇÕES DE ACESSO 19
3.5.2. INFRAESTRUTURA URBANA 21
3.5.3. CARACTERÍSTICAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, PADRÃO CONSTRUTIVO DA REGIÃO E NÍVEL SOCIOECONÔMICO DA POPULAÇÃO. 21
3.5.4. OFERTA DE SERVIÇOS PÚBLICOS, PRIVADOS E COMUNITÁRIOS. 21
4. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO 22
4.1. DIAGNÓSTICO DE MERCADO 22
5. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO 22
5.1. METODOLOGIA APLICADA 22
4.3. AVALIAÇÃO DE MERCADO 23
4.3.1 METODOLOGIA APLICADA 23
4.3.2 PESQUISA DE MERCADO 23
4.4. TRATAMENTO DE DADOS 25
4.5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO 26
5.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDEZ 27
5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 29
6. ANEXOS 31

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

SUMÁRIO EXECUTIVO

AVALOR Engenharia de Avaliações Ltda, registrada no CREA/SP Nº 1697050 especializado em Engenharia de Avaliações, através de seu Responsável Técnico, Engenheiro Civil Breno Jardim, em conformidade com a Lei Federal n° 5.194 de 24 de Junho de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementada pelas resoluções n.°s 218/73 e 345/90 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, que atribui a emissão e Responsabilidade Técnica de Laudos Avaliatórios, única e exclusivamente a esses profissionais ou a empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos, apresenta o laudo que segue.

NORMAS TÉCNICAS

Os Laudos apresentados pela AVALOR Engenharia são elaborados seguindo as exigências e procedimentos estabelecidos pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

A ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas é reconhecida como único Foro Nacional de Normalização através da Resolução n° 07 do CONMETRO, de 24.08.1992. Segue abaixo a relação das Normas consultadas:

NBR 14.653-1 - Procedimentos Gerais

NBR 14.653-2 - Imóveis Urbanos

NBR 14.653-3 - Imóveis Rurais

NBR 14.653-4 - Empreendimentos

NBR 14.653-5 - Máquinas Equipamentos e Bens Industriais em Geral

NBR 12.721 - Avaliação de Custos de Construção para Incorporação Imobiliária e outras disposições para Condomínios Edilícios

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

1. PRELIMINARES

- **Laudo: 1447523**;
- **Solicitante:** Quatá Gestão de Recursos LTDA;
- **CNPJ:** 09.456.933/0001-62**;**
- **Objeto**: Terrenos Urbanos;
- **Objetivo:** Avaliação Patrimonial;
- **Endereço:** Rua Quinze, Nº01, Nº02, Nº04, Nº06, Nº07, Nº08, Nº09, Nº13, Nº15, Nº16 e Rua Dezesseis, Nº17, ambos da Quadra A2 no Conjunto Residencial Aimoré – Araçatuba – SP;
- **Data:** Agosto de 2023;
- **Finalidade:** Determinação do Valor de Mercado e Liquidez.

2. RESUMO DA AVALIAÇÃO

ITEM	Valor de Mercado	Valor de Liquidez
a) Terreno Urbano Matrícula: 117.661	**R$ 70.000,00** (Setenta mil Reais)	**R$ 50.000,00** (Cinquenta mil Reais)
b) Terreno Urbano Matrícula: 117.662	**R$ 90.000,00** (Noventa mil Reais)	**R$ 60.000,00** (Sessenta mil Reais)
c) Terreno Urbano Matrícula: 117.664	**R$ 160.000,00** (Cento e sessenta mil Reais)	**R$ 115.000,00** (Cento e Quinze mil Reais)
d) Terreno Urbano Matrícula: 117.666	**R$ 195.000,00** (Cento e noventa e cinco mil Reais)	**R$ 140.000,00** (Cento e Quarenta mil Reais)
e) Terreno Urbano Matrícula: 117.667	**R$ 200.000,00** (Duzentos mil Reais)	**R$ 140.000,00** (Cento e Quarenta mil Reais)
f) Terreno Urbano Matrícula: 117.668	**R$ 200.000,00** (Duzentos mil Reais)	**R$ 140.000,00** (Cento e Quarenta mil Reais)
g) Terreno Urbano Matrícula: 117.669	**R$ 190.000,00** (Cento e noventa mil Reais)	**R$ 140.000,00** (Cento e Quarenta mil Reais)

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

h) Terreno Urbano Matrícula: 117.673	**R$ 120.000,00** (Cento e vinte mil Reais)	**R$ 90.000,00** (Noventa mil Reais)
i) Terreno Urbano Matrícula: 117.675	**R$ 80.000,00** (Oitenta mil Reais)	**R$ 60.000,00** (Sessenta mil Reais)
j) Terreno Urbano Matrícula: 117.676	**R$ 105.000,00** (Cento e cinco mil Reais)	**R$ 75.000,00** (Setenta e cinco mil Reais)
k) Terreno Urbano Matrícula: 117.677	**R$ 70.000,00** (Setenta mil Reais)	**R$ 50.000,00** (Cinquenta mil Reais)
Valor total (a + b + c + d + e + f + g + h + i + j + k)	**R$ 1.480.000,00** (Hum milhão, quatrocentos e oitenta Mil Reais)	**R$ 1.060.000,00** (Hum milhão e sessenta Mil Reais)

3. MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL

3.1. TITULAÇÃO DOS IMÓVEIS

Para a elaboração do presente laudo avaliatório o contratante forneceu as cópias das matrículas dos imóveis: 117.661 (Número 01), 117.662 (Número 02), 117.664 (Número 04), 117.666 (Número 06), 117.667 (Número 07), 117.668 (Número 08), 117.669 (Número 09), 117.673 (Número 13), 117.675 (Número 15), 117.676 (Número 16), 117.677 (Número 16). Expedidas pelo Oficial de Registro de Imóveis de Araçatuba do Estado de São Paulo.

É importante observar que não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal dos imóveis, ou seja, os documentos de titulação foram utilizados somente para fins descritivos dos imóveis.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

3.2. TERRENOS URBANOS

Os imóveis avaliados tratam-se de onze terrenos urbanos, sendo dez terrenos localizados na Rua Quinze, Lote Nº01, Nº02, Nº04, Nº06, Nº07, Nº08, Nº09, Nº13, Nº15, Nº16 e um terreno localizado na Rua Dezesseis Nº17, ambos pertencentes à Quadra A2, do Conjunto Residencial Aimoré – Araçatuba – SP.

Todos possuem vocação comercial, topografia plana e superfície seca, localizado com frente para a Rua Particular do Conjunto Residencial, no Conjunto Residencial Aimoré, na cidade de Araçatuba/SP.

Assente aos terrenos não se encontram edificações e/ou benfeitorias.

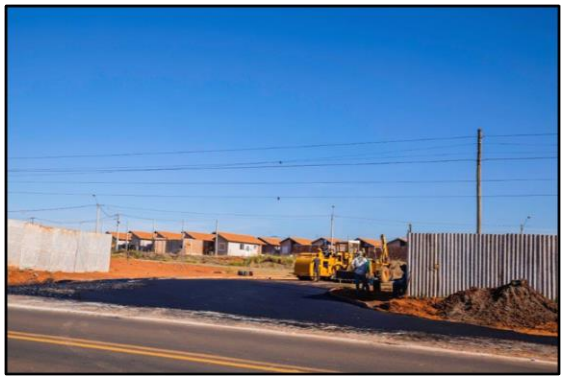
Matrícula	Área
117.661	**223,13m²**
117.662	**289,24m²**
117.664	**536,18m²**
117.666	**651,14m²**
117.667	**669,96m²**
117.668	**662,96m²**
117.669	**639,55m²**
117.673	**422,77m²**
117.675	**271,39m²**
117.676	**349,72m²**
117.677	**232,00m²**
Total	**4.948,04m²**

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Segue abaixo memorial fotográfico:








Detalhes dos imóveis

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br



Detalhes dos imóveis

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br



Detalhes dos imóveis

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br



Detalhes dos imóveis

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br



Detalhes dos imóveis

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br



Detalhes dos imóveis

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br



Detalhes dos imóveis

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br



Detalhes dos imóveis

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br



Detalhes dos imóveis

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

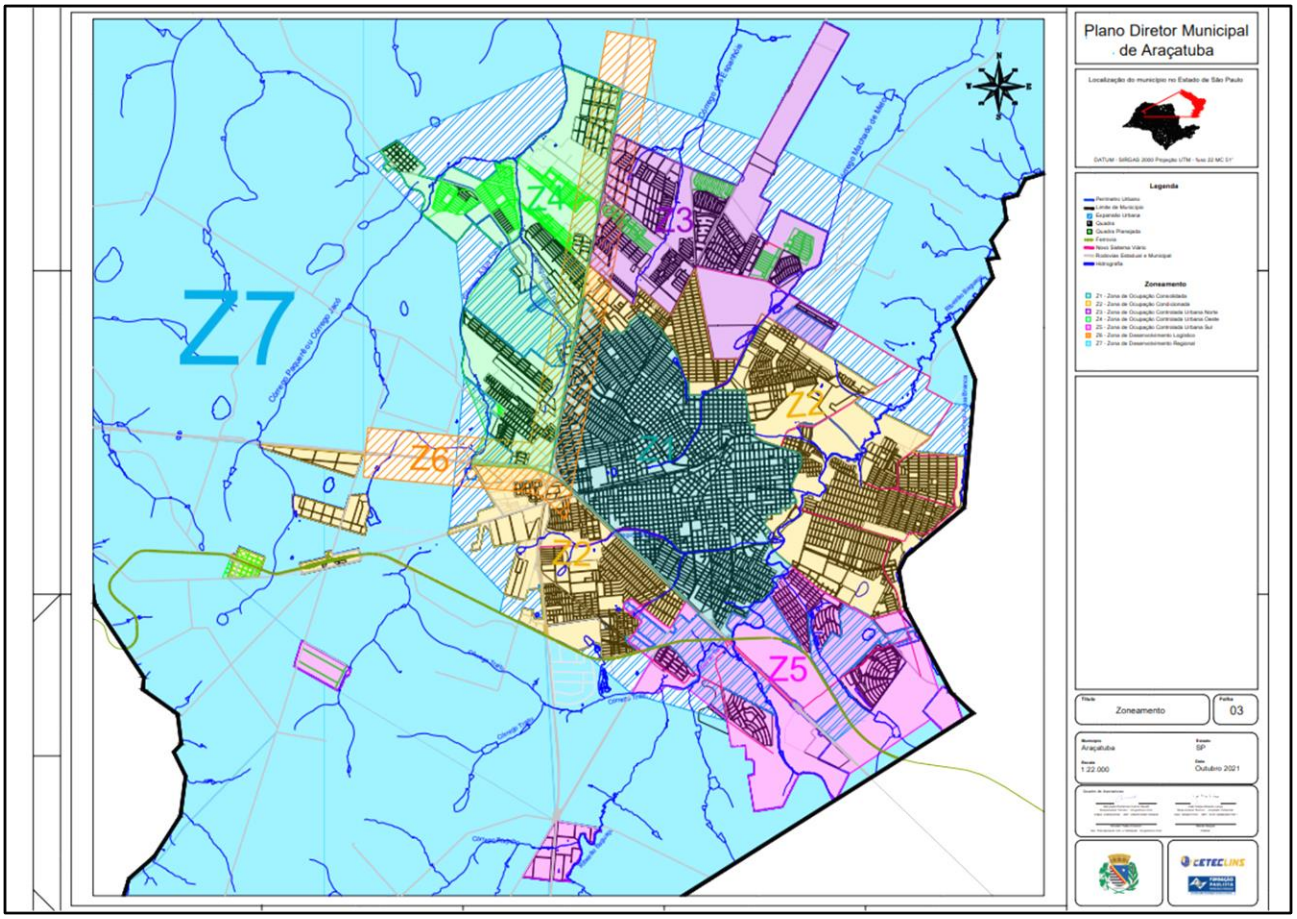


Detalhes dos imóveis

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

3.4. ZONEAMENTO



São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br



São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

3.5. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.5.1. Situação, Localização e Condições de Acesso

O imóvel avaliando situam-se na Quadra A2 da Rua Quinze e Rua Dezesseis – Conjunto Residencial Aimoré, Araçatuba/SP. As condições de acesso são favoráveis.

As características são as seguintes:

Gabarito viário: O logradouro de situação se constitui em via local com pavimentação asfáltica;

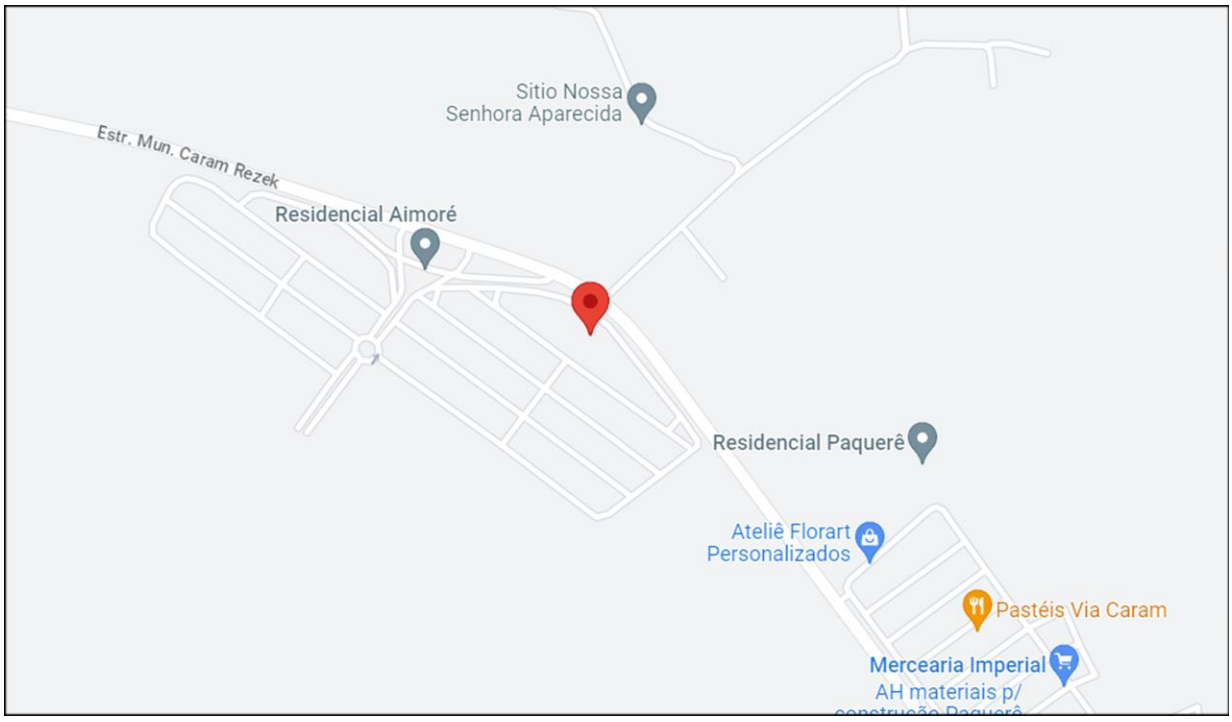
Tráfego: A intensidade de tráfego é moderada;



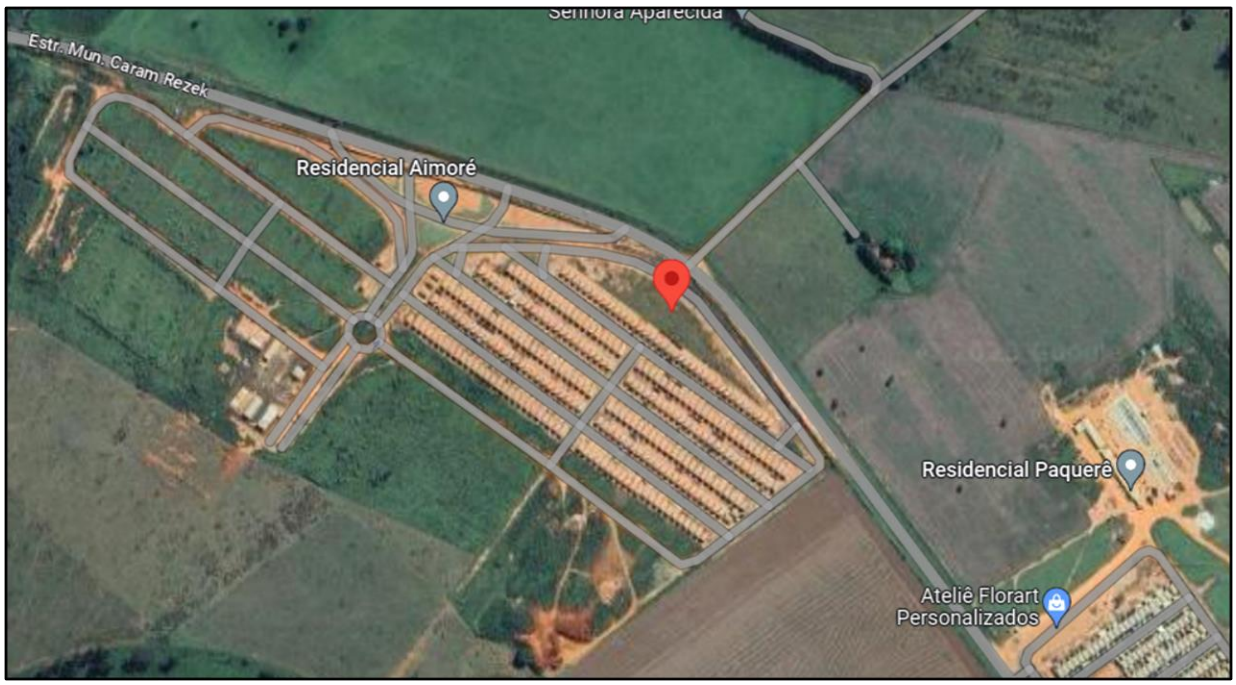
Detalhe do Acesso – Estrada Municipal Caram Rezek

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br



Detalhe Mapas – Google Maps - https://goo.gl/maps/5aW8LzVqYcMC1TH88



Detalhes satélite – Google Earth - https://goo.gl/maps/tiU4KFhTBCUJrDef6

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

3.5.2. Infraestrutura Urbana

O local é dotado da seguinte infraestrutura:

- Rede de energia elétrica;
- Rede de água potável;
- Rede de esgoto;
- Rede telefônica;
- Etc.

3.5.3. 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 residencial unifamiliar.

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

3.5.4. Oferta de Serviços Públicos, Privados e Comunitários.

Os Serviços públicos, comunitários e privados oferecidos à coletividade, situados em um raio de 10,00 km em torno do local, são os seguintes:

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

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

4. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

4.1. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Os imóveis avaliandos possuem características intrínsecas e extrínsecas peculiares que devem ser ponderadas.

Quanto as características extrínsecas, a região onde se situam os terrenos apresentam localização de fácil acesso, junto à Rodovia Estadual Caram Rezek.

Quanto às características intrínsecas, os terrenos são favorecidos pela posição de frente, vocação comercial, superfície seca e plana.

Assim, pelas razões acima explanadas, o diagnóstico de mercado para os imóveis avaliandos são favoráveis, estimando-se uma absorção de longo prazo, se ofertado pelo valor obtido neste laudo de avaliação.

5. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

5.1. METODOLOGIA APLICADA

Foi empregado na presente avaliação o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, definido conforme segue:

Método Comparativo de Dados de Mercado: Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os Graus de Fundamentação preconizados pela NBR 14.653-2/2019.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como a amostra do mercado imobiliário.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

4.3. AVALIAÇÃO DE MERCADO

4.3.1 Metodologia Aplicada

Método Comparativo de Dados de Mercado: Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, consequentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os Graus de Fundamentação preconizados pela NBR 14.653-2:2019. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

4.3.2 Pesquisa de Mercado

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

> "No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível". Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.
>
> Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.
>
> Obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneos à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação do mercado.
>
> É recomendável buscar a maior quantidade possível de dados de mercado e com atributos comparáveis aos do bem avaliando.
>
> Serão considerados semelhantes elementos que:
>
> a) Estejam na mesma região e em condições econômico-mercadológicas equivalentes às do bem avaliando;

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

b) Constituam amostra onde o bem avaliando fique o mais próximo possível do centróide amostral;

c) Sejam do mesmo tipo (terrenos, lojas, apartamentos etc.);

d) Em relação ao bem avaliando, sempre que possível, tenham:

- Dimensões compatíveis;

- Número compatível de dependências (vagas de estacionamento, dormitórios, entre outros);

- Padrão construtivo semelhante;

- Estado de conservação e obsoletismo similares.

Além destas condições de semelhança, observar que:

e) As referências de valor sejam buscadas em fontes diversas e, quando repetidas, as informações devem ser cruzadas e averiguadas para utilização da mais confiável;

f) As fontes de informações sejam identificadas, com o fornecimento de, no mínimo, nome e telefone para averiguação;

g) No caso de insuficiência de dados semelhantes, possam ser coletados outros de condições distintas para estudos ou fundamentações complementares;

h) Nos preços ofertados sejam consideradas eventuais superestimativas, sempre que possível quantificadas pelo confronto com dados de transações;

i) Os dados referentes às ofertas contemplem, sempre que possível, o tempo de exposição no mercado.

j) Não serão admitidos como dados de mercado opiniões, mesmo que emitidas por agentes do mercado imobiliário.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros *de* entrevistas, entre outros).

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Na presente avaliação foram obtidos junto a imobiliárias locais, eventos de mercado relativos a imóveis similares. Nesta amostra foi efetuada uma análise das características intrínsecas e extrínsecas dos elementos, objetivando detectar quais os atributos responsáveis pela formação dos valores de mercado. A pesquisa de mercado está apresentada na memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo.

4.4. TRATAMENTO DE DADOS

Conforme recomendação da NBR 14.653, em seu item 8.2.1.4.1 – Preliminares, preliminarmente procedeu-se a sumarização das informações obtidas sob a forma de gráficos que mostraram as distribuições de frequência para cada uma das variáveis, bem como as relações entre elas.

Nesta etapa, verificaram-se o equilíbrio da amostra, a influência das possíveis variáveis-chave sobre os preços e a forma de variação das dependências entre elas, identificação de pontos atípicos, entre outros.

Assim, confrontaram-se as respostas obtidas no mercado com as hipóteses levantadas *a priori* e formularam-se novas hipóteses.

Foi dispensado à amostra o tratamento científico, isto é, aquele em que as evidências empíricas são tratadas com o uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

O poder de predição do modelo foi verificado a partir do gráfico de preços observados na abcissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada. Os pontos se apresentaram, em sua maior, próximos a bissetriz do primeiro quadrante, na forma preconizada pela NBR14653-2:2019.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

4.5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

O modelo utilizado, devidamente explicitado e testado, em conformidade com as diretrizes preconizadas pela NBR 14.653, conta da memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo.

Na referida memória de cálculo constam as definições das variáveis que se mostraram importantes na formação do modelo matemático-estatístico (explicam a formação dos valores), todos os parâmetros estatísticos exigidos pela NBR14653-2:2019 e, por fim, a interpolação dos atributos da Área no modelo, indicando a determinação de seu valor unitário de mercado. Segundo desenvolvimento do procedimento avaliatório, o valor de mercado do imóvel avaliando, em Agosto de 2023, corresponde, por arredondamento, a:

ITEM	Valor de Mercado
Terreno Urbano **a) Matrícula: 117.661**	**R$ 70.000,00** (Setenta mil Reais)
Terreno Urbano **b) Matrícula: 117.662**	**R$ 90.000,00** (Noventa mil Reais)
Terreno Urbano **c) Matrícula: 117.664**	**R$ 160.000,00** (Cento e sessenta mil Reais)
Terreno Urbano **d) Matrícula: 117.666**	**R$ 195.000,00** (Cento e noventa e cinco mil Reais)
Terreno Urbano **e) Matrícula: 117.667**	**R$ 200.000,00** (Duzentos mil Reais)
Terreno Urbano **f) Matrícula: 117.668**	**R$ 200.000,00** (Duzentos mil Reais)
Terreno Urbano **g) Matrícula: 117.669**	**R$ 190.000,00** (Cento e noventa mil Reais)
Terreno Urbano **h) Matrícula: 117.673**	**R$ 120.000,00** (Cento e vinte mil Reais)

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

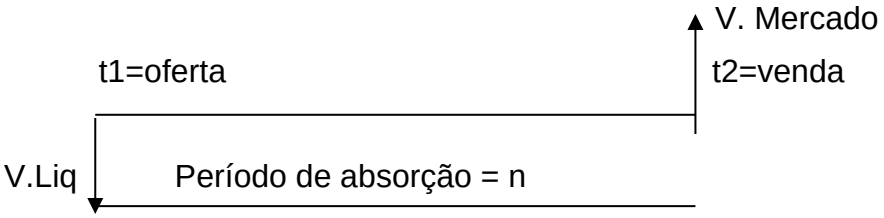
Terreno Urbano **i) Matrícula: 117.675**	**R$ 80.000,00** (Oitenta mil Reais)
j) Terreno Urbano **Matrícula: 117.676**	**R$ 105.000,00** (Cento e cinco mil Reais)
k) Terreno Urbano **Matrícula: 117.677**	**R$ 70.000,00** (Setenta mil Reais)
l) Valor de Mercado Total **(a + b + c + d + e + f + g + h + i + j + k)**	**R$ 1.480.000,00** (Hum milhão, quatrocentos e oitenta Mil Reais)

5.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LIQUIDEZ

Valor de liquidez forçada corresponde ao valor pelo qual, provavelmente, o imóvel seria absorvido pelo mercado de forma instantânea.

A determinação deste valor corresponde a um desconto imposto sobre o valor de mercado acima obtido, decorrente dos custos financeiros gerados no tempo compreendido entre a oferta e a venda efetiva.

Do ponto de vista da Engenharia Econômica, este desconto é representado pelo fluxo de caixa a seguir:



Como se pode observar, o valor presente do fluxo de caixa acima corresponde ao Valor de Liquidez e é dado pela capitalização do Valor de Mercado, conforme segue:

$$\textbf{Valor liquidez = Valor de Mercado / } (1 + i)^n$$

Onde:

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

i = composição da taxa de aplicação de capitais e da taxa de risco;

n = período de absorção, isto é, período compreendido entre a colocação do imóvel em oferta e (t1) e da efetivação da venda.

Para o imóvel avaliando, considerou-se a hipótese de absorção pelo mercado imobiliário local em dezoito (18) meses. Esta hipótese origina um custo financeiro decorrente da imobilização do capital durante este período, deixando de auferir os rendimentos referentes à aplicação deste capital no mercado de capitais. Além, disso, acrescentou-se o risco advindo da negociação.

Admitiu-se a soma de uma taxa de remuneração mínima de 1,00% ao mês e uma taxa de risco de 1,00%, resultando uma taxa total de 2,01% com capitalização mensal. Logo, o valor de liquidez para o imóvel avaliando, em Agosto de 2023, por arredondamento, equivale à:

ITEM	Valor de Liquidez
a) Terreno Urbano **Matrícula: 117.661**	**R$ 50.000,00** (Cinquenta mil Reais)
b) Terreno Urbano **Matrícula: 117.662**	**R$ 60.000,00** (Sessenta mil Reais)
c) Terreno Urbano **Matrícula: 117.664**	**R$ 115.000,00** (Cento e Quinze mil Reais)
d) Terreno Urbano **Matrícula: 117.666**	**R$ 140.000,00** (Cento e Quarenta mil Reais)
e) Terreno Urbano **Matrícula: 117.667**	**R$ 140.000,00** (Cento e Quarenta mil Reais)
f) Terreno Urbano **Matrícula: 117.668**	**R$ 140.000,00** (Cento e Quarenta mil Reais)

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

g) Terreno Urbano **Matrícula: 117.669**	**R$ 140.000,00** (Cento e Quarenta mil Reais)
h) Terreno Urbano **Matrícula: 117.673**	**R$ 90.000,00** (Noventa mil Reais)
i) Terreno Urbano **Matrícula: 117.675**	**R$ 60.000,00** (Sessenta mil Reais)
j) Terreno Urbano **Matrícula: 117.676**	**R$ 75.000,00** (Setenta e cinco mil Reais)
k) Terreno Urbano **Matrícula: 117.677**	**R$ 50.000,00** (Cinquenta mil Reais)
l) Valor Total de Liquidez **(a + b + c + d + e + f + g + h + i + j + k)**	**R$ 1.060.000,00** (Hum milhão e sessenta Mil Reais)

5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo item 9 – Especificação das avaliações, subitem 9.1.1:

> "A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori."

Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear:

Tabela 5 — Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e	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

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

		características observadas no local pelo autor do laudo		
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, 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)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	3%

12 pontos

Graus	**III**	**II**	**I**
Pontos mínimos	**16**	**10**	**6**
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	1 Todos, no mínimo no grau I

Segundo as tabelas acima o modelo de regressão atingiu o Grau de Fundamentação I com 6 pontos.

Graus de precisão no caso da utilização de inferência estatística.

Serão enquadrados na tabela a seguir:

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

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

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

6. ANEXOS

Foram anexados ao presente laudo:

Anexo 1: Memória de Cálculo do Procedimento Avaliatório

Anexo 2: Documentação Legal

São Paulo, 03 de Agosto de 2023.



AVALOR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA

Eng. Civil Breno Jardim Kuhn - CREA 156.856

Responsável Técnico e Legal

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

ANEXO 01

MEMÓRIA DE CÁLCULO DO PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Ele.	Localização	Bairro	Área do Lote (m²)	Valor de Mercado
1	LOTE 01 - QUADRA J	RESIDENCIAL PEQUERÊ	1.438,67	R$ 500.000,00
2	LOTE 01 - QUADRA M	RESIDENCIAL PEQUERÊ	1.507,94	R$ 527.000,00
3	LOTE 01 - QUADRA F	RESIDENCIAL PEQUERÊ	376,10	R$ 143.000,00
4	LOTE 01 - QUADRA P	RESIDENCIAL PEQUERÊ	284,65	R$ 100.000,00
5	LOTE 01 - QUADRA L	RESIDENCIAL PEQUERÊ	172,63	R$ 60.000,00
8	LOTE 46 - QUADRA B	RESIDENCIAL PEQUERÊ	187,93	R$ 75.177,00
9	LOTE 48 - QUADRA O	RESIDENCIAL PEQUERÊ	232,82	R$ 93.132,00
10	LOTE 44 - QUADRA F	RESIDENCIAL PEQUERÊ	382,05	R$ 152.840,00
11	LOTE 54 - QUADRA AE	RESIDENCIAL PEQUERÊ	445,91	R$ 178.464,00
12	LOTE 30 - QUADRA J	RESIDENCIAL PEQUERÊ	1.434,71	R$ 573.895,00

Ele.	V. unit. R$/m²	Vocacao	Topografia	Contato
1	R$ 347,54	Comercial	Semiplano	(18) 99603-9815
2	R$ 349,48	Comercial	Semiplano	(18) 99603-9816
3	R$ 380,22	Comercial	Plano	(18) 99603-9817
4	R$ 351,31	Comercial	Plano	(18) 99603-9818
5	R$ 347,56	Comercial	Semiplano	(18) 99603-9819
8	R$ 400,03	Comercial/Residencial	Plano	(18) 99763-6517
9	R$ 400,02	Comercial/Residencial	Plano	(18) 99763-6517
10	R$ 400,05	Comercial/Residencial	Plano	(18) 99763-6517
11	R$ 400,22	Comercial/Residencial	Plano	(18) 99763-6517
12	R$ 400,01	Comercial/Residencial	Plano	(18) 99763-6517

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Tratamento Estatístico

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Amostra

Nº Am.	Valor Unitário R$/m²	Área (m²)	Atratividade
1	347,54	1.438,67	Média
2	349,48	1.507,94	Média
3	380,22	376,10	Alta
4	351,31	284,65	Muito Alta
5	347,56	172,63	Alta
6	400,03	187,93	Muito Alta
7	400,02	232,82	Muito Alta
8	400,05	382,05	Muito Alta
9	400,22	445,91	Muito Alta
10	400,01	1.434,71	Média

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 do imóvel expressa em (m²) .

• Atratividade: Variável qualitativa que determina a atratividade do imóvel.
Classificação:
Baixa = 1; Média = 2; Alta = 3; Muito Alta = 4;

Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 10
Nº de variáveis independentes : 2
Nº de graus de liberdade : 7
Desvio padrão da regressão : $1{,}7143 \times 10^{-4}$

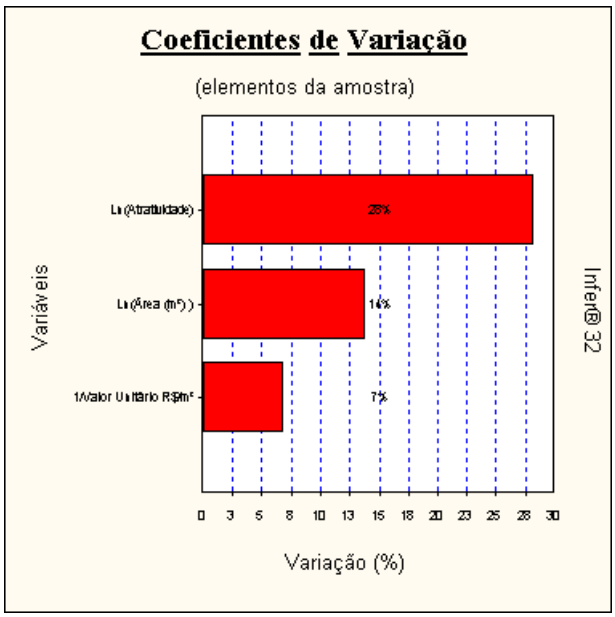
Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
1/Valor Unitário R$/m²	$2{,}6590 \times 10^{-3}$	$1{,}8236 \times 10^{-4}$	6,86%
Ln(Área (m²))	6,1322	0,8521	13,90%
Ln(Atratividade)	1,1208	0,3165	28,25%

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes: 9.

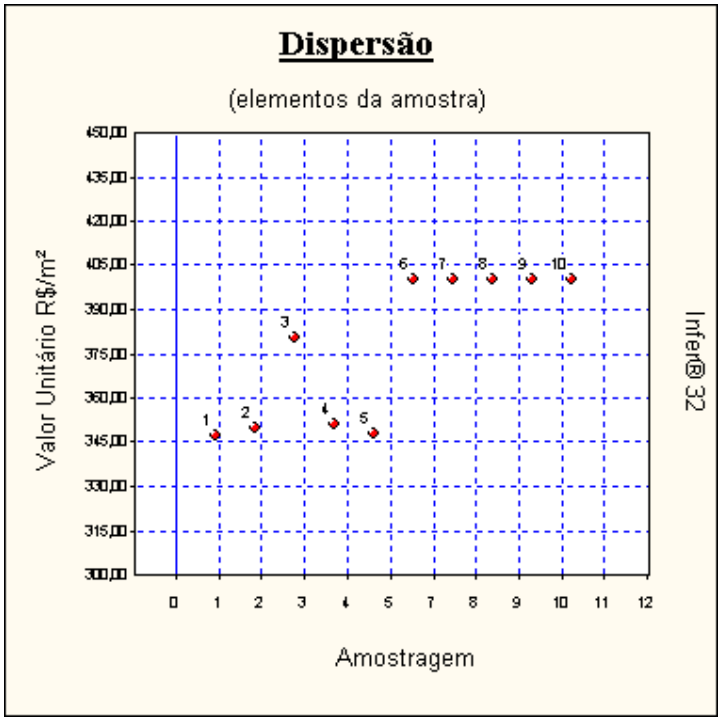
Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Distribuição das Variáveis



Dispersão dos elementos



Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Dispersão em Torno da Média

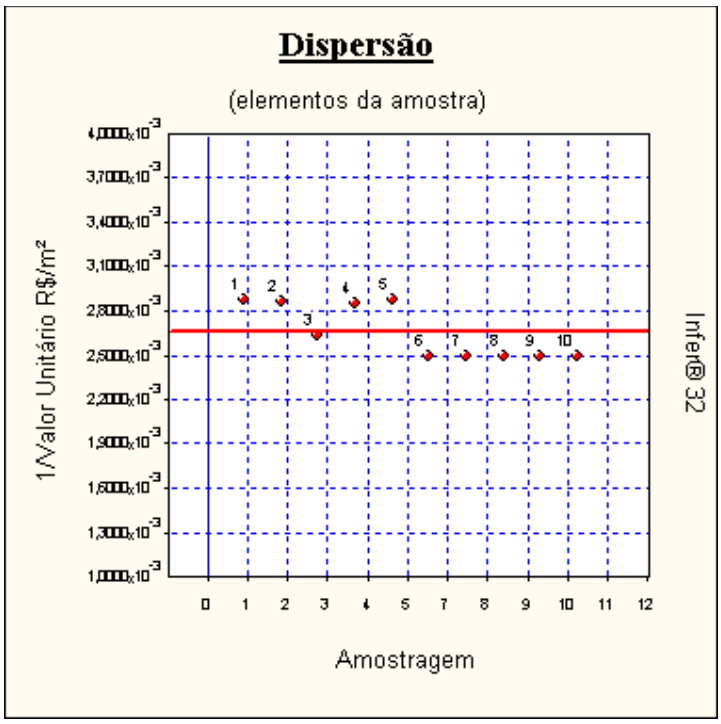


Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável Valor Unitário R$/m².

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	347,54	363,73	16,19	4,6588 %
2	349,48	364,55	15,07	4,3133 %
3	380,22	370,61	-9,61	-2,5274 %
4	351,31	388,62	37,31	10,6213 %
5	347,56	357,01	9,45	2,7195 %
6	400,03	380,52	-19,51	-4,8770 %
7	400,02	384,66	-15,36	-3,8402 %
8	400,05	394,58	-5,47	-1,3674 %
9	400,22	397,78	-2,44	-0,6093 %
10	400,01	363,68	-36,33	-9,0815 %

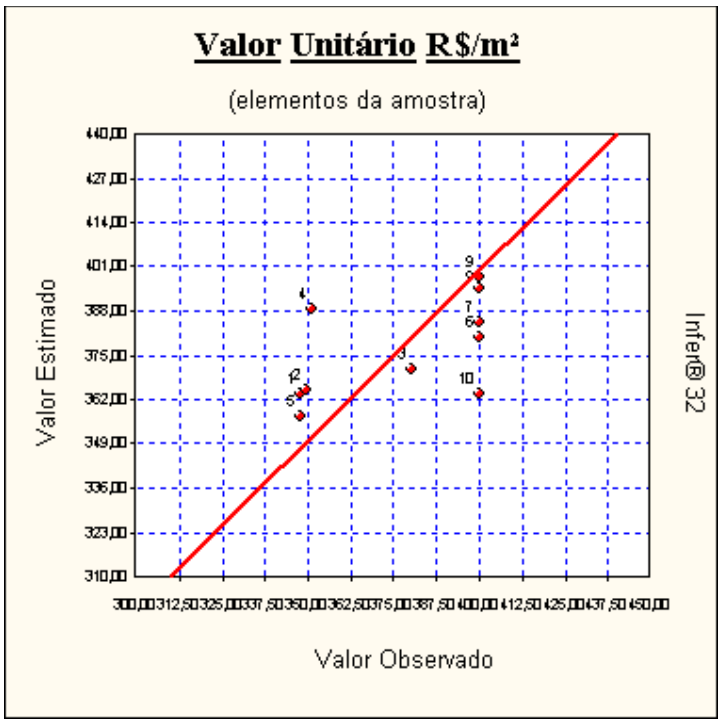
A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

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

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Valores Estimados x Valores Observados



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

Modelo da Regressão

1/[Valor Unitário R$/m²] = 4,0989x10^{-3} - 1,3198x10^{-4} x Ln([Área (m²)]) - 5,6256x10^{-4} x Ln([Atratividade])

Modelo para a Variável Dependente

[Valor Unitário R$/m²] = 1/(4,0989x10^{-3} - 1,3198x10^{-4} x Ln([Área (m²)]) - 5,6256x10^{-4} x Ln([Atratividade]))

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área (m²)	b1 = -1,3198x10^{-4}	1,2653x10^{-4}	-3,1101x10^{-4}	4,7053x10^{-5}
Atratividade	b2 = -5,6256x10^{-4}	3,4058x10^{-4}	-1,0444x10^{-3}	-8,0662x10^{-5}

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) ..... : 0,5591
Valor t calculado ..... : 1,784
Valor t tabelado (t crítico) ..... : 1,895 (para o nível de significância de 10,0 %)
Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,3126
Coeficiente r² ajustado ..... : 0,1162

Classificação: Correlação Média

Tabela de Somatórios

	1	Valor Unitário R$/m²	Área (m²)	Atratividade
Valor Unitário R$/m²	0,0265	7,1004x10^{-5}	0,1633	0,0295
Área (m²)	61,3229	0,1633	382,5861	66,6725
Atratividade	11,2081	0,0295	66,6725	13,4643

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	9,3573x10^{-8}	2	4,6786x10^{-8}	1,592
Residual	2,0573x10^{-7}	7	2,9391x10^{-8}	
Total	**2,9931x10^{-7}**	**9**	**3,3256x10^{-8}**	

F Calculado : 1,592
F Tabelado : 4,737 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a 27%

Rejeita-se a hipótese de existência da regressão.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Correlações Parciais

	Valor Unitário R$/m²	Área (m²)	Atratividade
Valor Unitário R$/m²	1,0000	0,2115	-0,4536
Área (m²)	0,2115	1,0000	-0,8480
Atratividade	-0,4536	-0,8480	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	Valor Unitário R$/m²	Área (m²)	Atratividade
Valor Unitário R$/m²	∞	0,572	-1,347
Área (m²)	0,572	∞	-4,233
Atratividade	-1,347	-4,233	∞

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

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

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

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área (m²)	b1	-1,968	9,0%	Sim
Atratividade	b2	-3,117	1,7%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.
Aceita-se a hipótese de ß diferente de zero.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 30,00%)

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

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância
Área (m²)	b1	-1,043	17%
Atratividade	b2	-1,652	7,1%

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Tabela de Resíduos

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

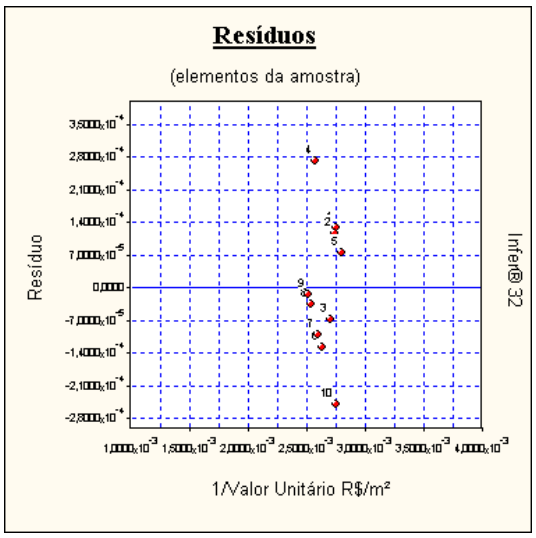
Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado
1	2,8773x10^{-3}	2,7492x10^{-3}	1,2808x10^{-4}	0,7471	0,9041
2	2,8613x10^{-3}	2,7430x10^{-3}	1,1831x10^{-4}	0,6901	0,8411
3	2,6300x10^{-3}	2,6982x10^{-3}	-6,8196x10^{-5}	-0,3977	-0,4278
4	2,8464x10^{-3}	2,5731x10^{-3}	2,7330x10^{-4}	1,5941	1,7676
5	2,8772x10^{-3}	2,8010x10^{-3}	7,6174x10^{-5}	0,4443	0,7860
6	2,4998x10^{-3}	2,6279x10^{-3}	-1,2816x10^{-4}	-0,7475	-0,8486
7	2,4998x10^{-3}	2,5997x10^{-3}	-9,9835x10^{-5}	-0,5823	-0,6435
8	2,4996x10^{-3}	2,5343x10^{-3}	-3,4654x10^{-5}	-0,2021	-0,2372
9	2,4986x10^{-3}	2,5139x10^{-3}	-1,5316x10^{-5}	-0,0893	-0,1114
10	2,4999x10^{-3}	2,7496x10^{-3}	-2,4971x10^{-4}	-1,4565	-1,7621

Nº Am.	Quadrático
1	1,6405x10^{-8}
2	1,3998x10^{-8}
3	4,6507x10^{-9}
4	7,4696x10^{-8}
5	5,8024x10^{-9}
6	1,6426x10^{-8}
7	9,9670x10^{-9}
8	1,2009x10^{-9}
9	2,3458x10^{-10}
10	6,2355x10^{-8}

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

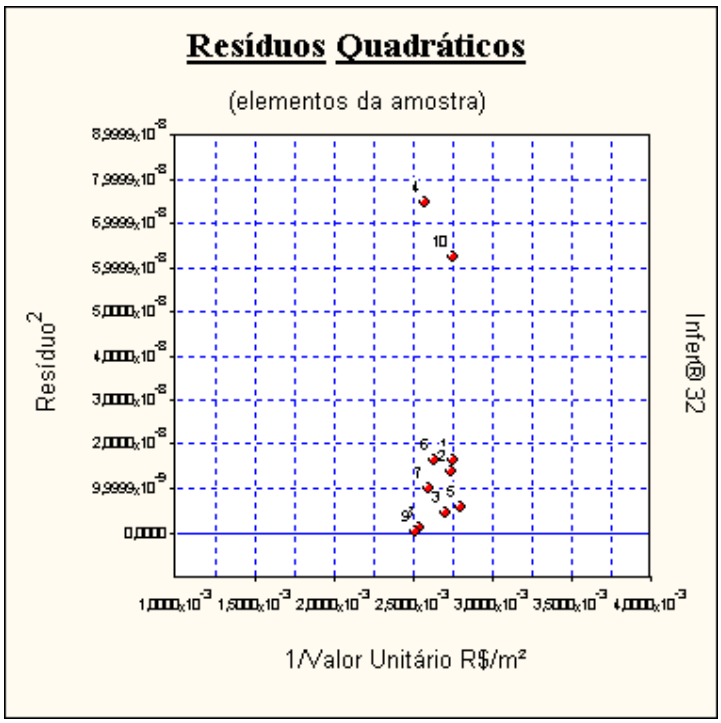
São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Resíduos x Valor Estimado



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

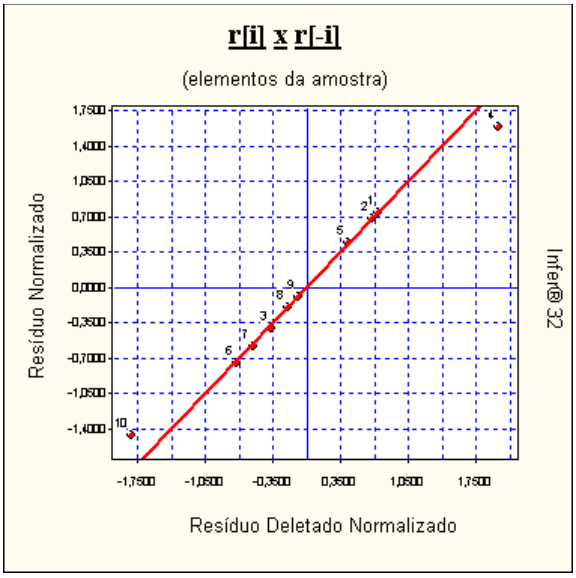
Gráfico de Resíduos Quadráticos



Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

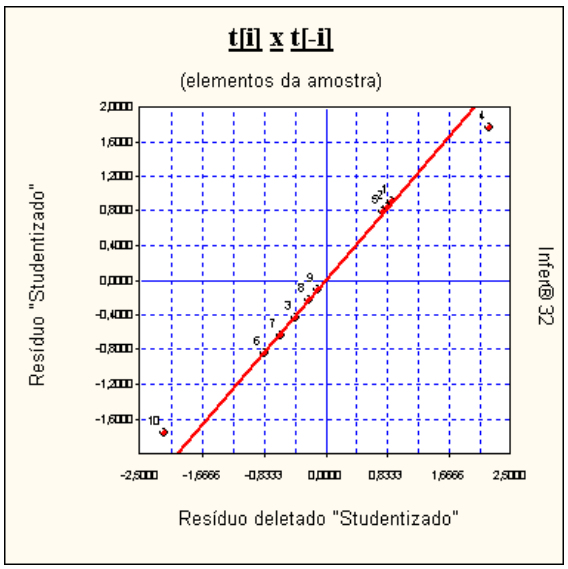
São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

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.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Estatística dos Resíduos

Número de elementos ..... : 10
Graus de liberdade ..... : 9
Valor médio ..... : $-1{,}0587 \times 10^{-22}$
Variância ..... : $2{,}0573 \times 10^{-8}$
Desvio padrão ..... : $1{,}4343 \times 10^{-4}$
Desvio médio ..... : $1{,}1917 \times 10^{-4}$
Variância (não tendenciosa) ..... : $2{,}9391 \times 10^{-8}$
Desvio padrão (não tend.) ..... : $1{,}7143 \times 10^{-4}$
Valor mínimo ..... : $-2{,}4971 \times 10^{-4}$
Valor máximo ..... : $2{,}7330 \times 10^{-4}$
Amplitude ..... : $5{,}2301 \times 10^{-4}$
Número de classes ..... : 4
Intervalo de classes ..... : $1{,}3075 \times 10^{-4}$

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $-1{,}0587 \times 10^{-22}$
Momento central de 2ª ordem : $2{,}0573 \times 10^{-8}$
Momento central de 3ª ordem : $5{,}5809 \times 10^{-13}$
Momento central de 4ª ordem : $5{,}5809 \times 10^{-14}$

Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	0,1891	0	0
Curtose	128,8485	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à direita e leptocúrtica.

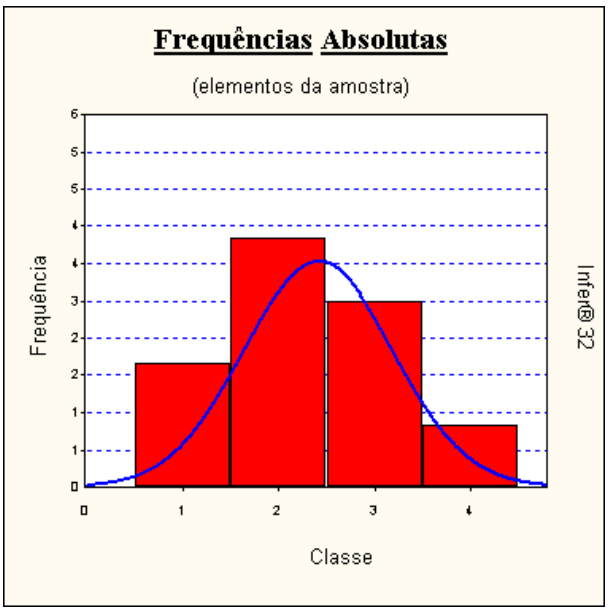
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	$-2{,}4971 \times 10^{-4}$	$-1{,}1895 \times 10^{-4}$	2	20,00	$-1{,}8893 \times 10^{-4}$
2	$-1{,}1895 \times 10^{-4}$	$1{,}1797 \times 10^{-5}$	4	40,00	$-5{,}4500 \times 10^{-5}$
3	$1{,}1797 \times 10^{-5}$	$1{,}4255 \times 10^{-4}$	3	30,00	$1{,}0752 \times 10^{-4}$
4	$1{,}4255 \times 10^{-4}$	$2{,}7330 \times 10^{-4}$	1	10,00	$2{,}7330 \times 10^{-4}$

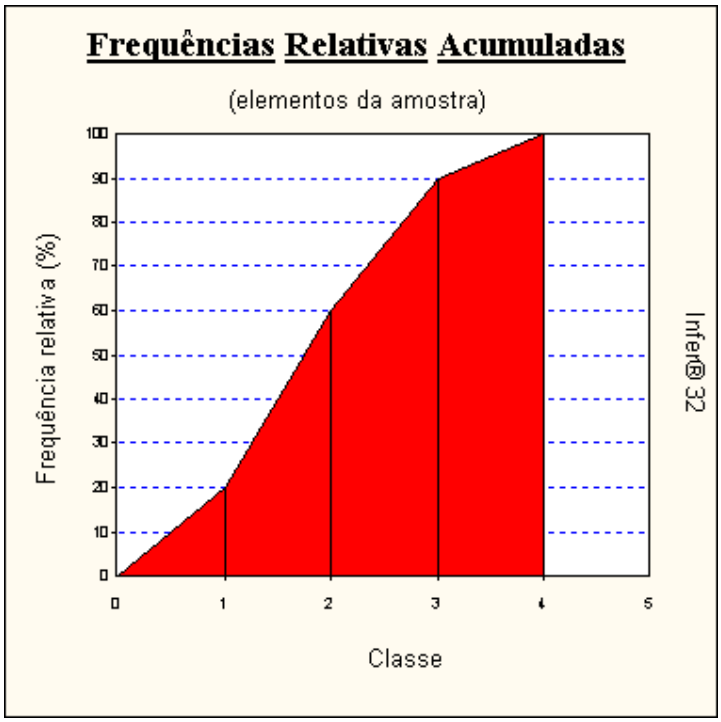
Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Histograma



Ogiva de Frequências



Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Amostragens eliminadas

Todas as amostragens foram utilizadas.

Presença de Outliers

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

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

Efeitos de cada Observação na Regressão

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

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,1266	0,3172	Sim
2	0,1144	0,3267	Sim
3	$9,5581x10^{-3}$	0,1354	Sim
4	0,2389	0,1866	Sim
5	0,4387	0,6805	Sim
6	0,0693	0,2240	Sim
7	0,0305	0,1812	Sim
8	$7,0743x10^{-3}$	0,2738	Sim
9	$2,3038x10^{-3}$	0,3574	Sim
10	0,4798	0,3167	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.

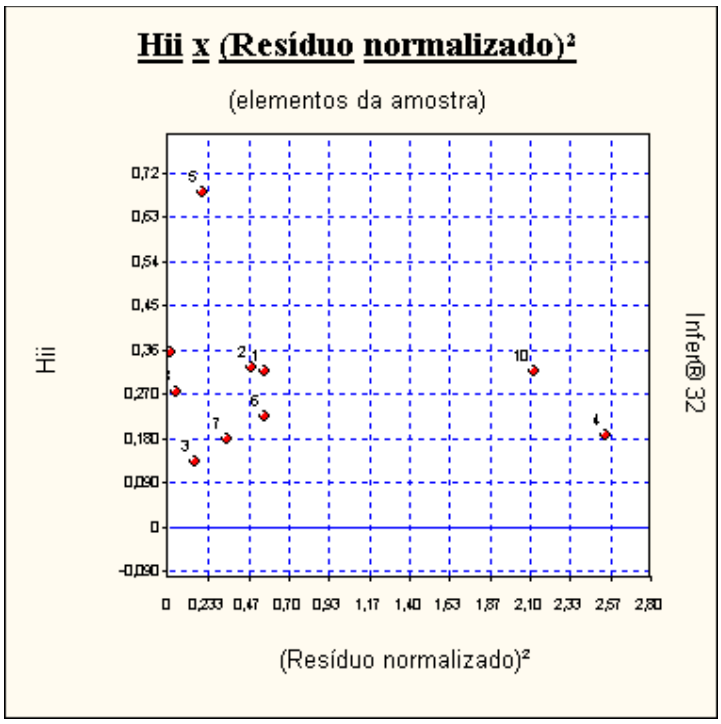
(**) Hii são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distância de Mahalanobis e medem a distância da observação para o conjunto das demais observações.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.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 %	80,00 %
-1,64; +1,64	89,9 %	100,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Nº Am.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
10	$-2{,}4971 \times 10^{-4}$	0,0726	0,1000	0,0726	0,0273
6	$-1{,}2816 \times 10^{-4}$	0,2274	0,2000	0,1273	0,0273
7	$-9{,}9835 \times 10^{-5}$	0,280	0,3000	0,0801	0,0198

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

Avalor
Engenharia de Avaliações

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

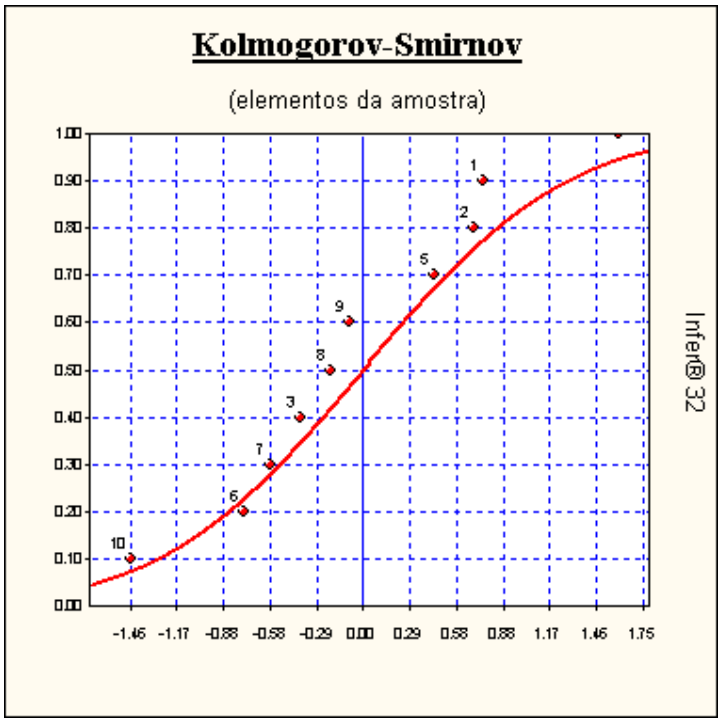
3	$-6{,}8196 \times 10^{-5}$	0,345	0,4000	0,0453	0,0546
8	$-3{,}4654 \times 10^{-5}$	0,420	0,5000	0,0199	0,0800
9	$-1{,}5316 \times 10^{-5}$	0,464	0,6000	0,0355	0,1355
5	$7{,}6174 \times 10^{-5}$	0,672	0,7000	0,0715	0,0284
2	$1{,}1831 \times 10^{-4}$	0,755	0,8000	0,0549	0,0450
1	$1{,}2808 \times 10^{-4}$	0,773	0,9000	0,0274	0,1274
4	$2{,}7330 \times 10^{-4}$	0,945	1,0000	0,0445	0,0554

Maior diferença obtida: 0,1355
Valor crítico: 0,3680 (para o nível de significância de 10 %)

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 10%, não se rejeita a hipótese de que os resíduos possuam distribuição normal (não se rejeita a hipótese nula).
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 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



Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 4
Número de elementos negativos . : 6
Número de sequências ..... : 4
Média da distribuição de sinais .... : 5
Desvio padrão ..... : 1,581

Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior .... : -0,9132
Limite superior . : -1,6156
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.

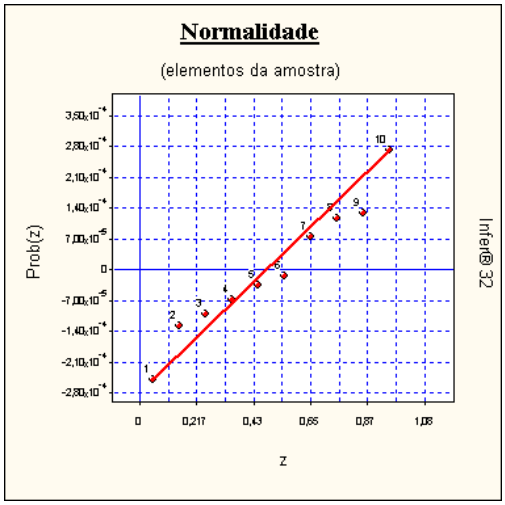
Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) ..... : 0,6325
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



Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,4217
(nível de significância de 5,0%)

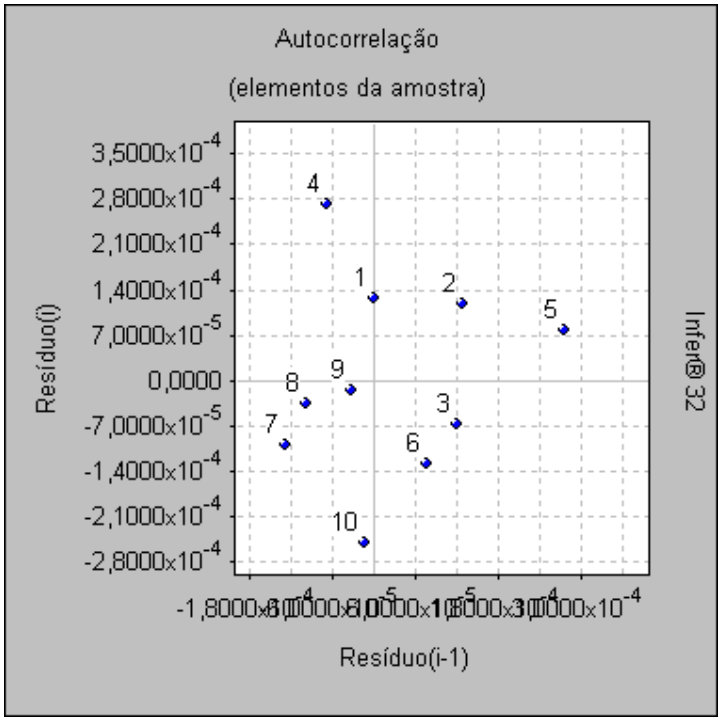
Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,95
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,05

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



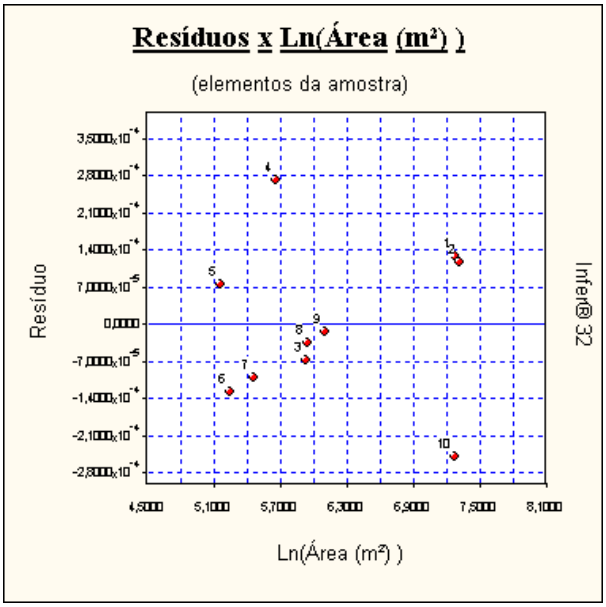
Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de autocorrelação.

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

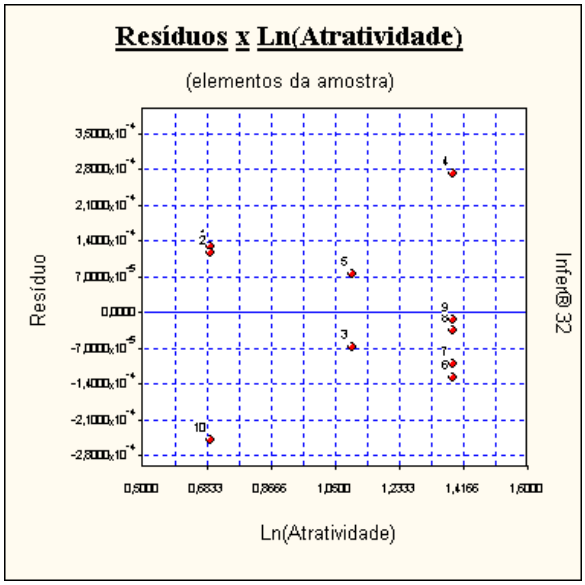
São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade:



Resíduos x Variáveis Independentes



Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

• Área (m²) ..... = 289,24
• Atratividade ...= Baixa

Estima-se Valor Unitário R$/m² do Terreno Urbano = R$/m² 298,42

O modelo utilizado foi:

$$[Valor\ Unitário\ R\$/m^2] = 1/(4{,}0989x10^{-3} - 1{,}3198x10^{-4} \times Ln([Área\ (m^2)\ ]) - 5{,}6256x10^{-4} \times Ln([Atratividade]))$$

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

Mínimo: R$/m² 252,01
Máximo: R$/m² 365,78

Para uma Área de m² 289,24, teremos:
Valor Justo de Mercado obtido = R$ 86.315,84
Valor Justo de Mercado mínimo = R$ 72.892,20
Valor Justo de Mercado máximo = R$ 105.799,63

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 (m²)	291,19	306,03	14,84	4,97 %
Atratividade	257,00	355,77	98,77	32,24 %
E(Valor Unitário R$/m²)	249,13	372,04	122,91	39,57 %
Valor estimado	252,01	365,78	113,77	36,83 %

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

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

• Área (m²) ..... = 223,13
• Atratividade ...= Baixa

Estima-se Valor Unitário R$/m² do Terreno Urbano = R$/m² 301,36

O modelo utilizado foi:

[Valor Unitário R$/m²] = 326,88 - 5693,8 /[Área (m²)] + 59,771 x Ln([Atratividade])

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

Mínimo: R$/m² 234,31
Máximo: R$/m² 368,41

Para uma Área de m² 223,1299, teremos:
Valor Justo de Mercado obtido = R$ 67.242,19
Valor Justo de Mercado mínimo = R$ 52.282,13
Valor Justo de Mercado máximo = R$ 82.202,26

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

• Área (m²) ..... = 232,00
• Atratividade ...= Baixa

Estima-se Valor Unitário R$/m² do Terreno Urbano = R$/m² 302,33

O modelo utilizado foi:

[Valor Unitário R$/m²] = 326,88 - 5693,8 /[Área (m²)] + 59,771 x Ln([Atratividade])

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

Mínimo: R$/m² 236,41
Máximo: R$/m² 368,26

Para uma Área de m² 232, teremos:
Valor Justo de Mercado obtido = R$ 70.141,59
Valor Justo de Mercado mínimo = R$ 54.846,65
Valor Justo de Mercado máximo = R$ 85.436,52

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

• Área (m²) ..... = 271,39
• Atratividade ...= Baixa

Estima-se Valor Unitário R$/m² do Terreno Urbano = R$/m² 297,68

O modelo utilizado foi:

[Valor Unitário R$/m²] = 1/(4,0989x10^{-3} - 1,3198x10^{-4} x Ln([Área (m²)]) - 5,6256x10^{-4} x Ln([Atratividade]))

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

Mínimo: R$/m² 250,85
Máximo: R$/m² 366,00

Para uma Área de m² 271,39, teremos:
Valor Justo de Mercado obtido = R$ 80.786,30
Valor Justo de Mercado mínimo = R$ 68.077,50
Valor Justo de Mercado máximo = R$ 99.329,23

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

• Área (m²) ..... = 349,72
• Atratividade ...= Baixa

Estima-se Valor Unitário R$/m² do Terreno Urbano = R$/m² 300,67

O modelo utilizado foi:

[Valor Unitário R$/m²] = 1/(4,0989x10^{-3} - 1,3198x10^{-4} x Ln([Área (m²)]) - 5,6256x10^{-4} x Ln([Atratividade]))

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

Mínimo: R$/m² 255,53
Máximo: R$/m² 365,18

Para uma Área de m² 349,72, teremos:
Valor Justo de Mercado obtido = R$ 105.150,82
Valor Justo de Mercado mínimo = R$ 89.364,73
Valor Justo de Mercado máximo = R$ 127.710,64

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

• Área (m²) ..... = 422,77
• Atratividade ...= Baixa

Estima-se Valor Unitário R$/m² do Terreno Urbano = R$/m² 302,95

O modelo utilizado foi:

[Valor Unitário R$/m²] = 1/(4,0989x10^{-3} - 1,3198x10^{-4} x Ln([Área (m²)]) - 5,6256x10^{-4} x Ln([Atratividade]))

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

Mínimo: R$/m² 259,11
Máximo: R$/m² 364,64

Para uma Área de m² 422,77, teremos:
Valor Justo de Mercado obtido = R$ 128.079,01
Valor Justo de Mercado mínimo = R$ 109.545,70
Valor Justo de Mercado máximo = R$ 154.160,38

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

• Área (m²) ..... = 536,18
• Atratividade ...= Baixa

Estima-se Valor Unitário R$/m² do Terreno Urbano = R$/m² 300,02

O modelo utilizado foi:

[Valor Unitário R$/m²] = Exp(5,3934 + 0,04940 x Ln([Área (m²)]) + 0,21016 x Ln([Atratividade]))

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

Mínimo: R$/m² 246,86
Máximo: R$/m² 364,63

Para uma Área de m² 536,1799, teremos:
Valor Justo de Mercado obtido = R$ 160.865,46
Valor Justo de Mercado mínimo = R$ 132.361,13
Valor Justo de Mercado máximo = R$ 195.508,27

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

• Área (m²) ..... = 639,55
• Atratividade ...= Baixa

Estima-se Valor Unitário R$/m² do Terreno Urbano = R$/m² 302,65

O modelo utilizado foi:

[Valor Unitário R$/m²] = Exp(5,3934 + 0,04940 x Ln([Área (m²)]) + 0,21016 x Ln([Atratividade]))

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

Mínimo: R$/m² 251,42
Máximo: R$/m² 364,31

Para uma Área de m² 639,5499, teremos:
Valor Justo de Mercado obtido = R$ 193.557,14
Valor Justo de Mercado mínimo = R$ 160.793,01
Valor Justo de Mercado máximo = R$ 232.997,49

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

• Área (m²) ..... = 651,14
• Atratividade ...= Baixa

Estima-se Valor Unitário R$/m² do Terreno Urbano = R$/m² 302,91

O modelo utilizado foi:

[Valor Unitário R$/m²] = Exp(5,3934 + 0,04940 x Ln([Área (m²)]) + 0,21016 x Ln([Atratividade]))

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

Mínimo: R$/m² 251,88
Máximo: R$/m² 364,29

Para uma Área de m² 651,1399, teremos:
Valor Justo de Mercado obtido = R$ 197.239,74
Valor Justo de Mercado mínimo = R$ 164.009,88
Valor Justo de Mercado máximo = R$ 237.202,26

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

• Área (m²) ..... = 662,96
• Atratividade ...= Baixa

Estima-se Valor Unitário R$/m² do Terreno Urbano = R$/m² 303,18

O modelo utilizado foi:

[Valor Unitário R$/m²] = Exp(5,3934 + 0,04940 x Ln([Área (m²)]) + 0,21016 x Ln([Atratividade]))

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

Mínimo: R$/m² 252,35
Máximo: R$/m² 364,26

Para uma Área de m² 662,9599, teremos:
Valor Justo de Mercado obtido = R$ 200.998,75
Valor Justo de Mercado mínimo = R$ 167.296,20
Valor Justo de Mercado máximo = R$ 241.490,82

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

• Área (m²) ..... = 669,96
• Atratividade ...= Baixa

Estima-se Valor Unitário R$/m² do Terreno Urbano = R$/m² 303,34

O modelo utilizado foi:

[Valor Unitário R$/m²] = Exp(5,3934 + 0,04940 x Ln([Área (m²)]) + 0,21016 x Ln([Atratividade]))

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

Mínimo: R$/m² 252,62
Máximo: R$/m² 364,25

Para uma Área de m² 669,9599, teremos:
Valor Justo de Mercado obtido = R$ 203.226,46
Valor Justo de Mercado mínimo = R$ 169.245,04
Valor Justo de Mercado máximo = R$ 244.030,76

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

ANEXO 02

Documentação Legal

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br



LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL
MATRÍCULA — FICHA
117.661 — 01

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARAÇATUBA - EST. S. PAULO

IMÓVEL: Lote de terreno comercial sob nº 01 da quadra "A2", situado na Rua Quinze, no loteamento denominado "Residencial Aimoré", nesta cidade, município e comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, com as seguintes medidas e confrontações: mede de frente 15,90m, para a referida Rua Quinze; mais 14,60m em reta confrontando com a Rua Quinze; pelo lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel mede 16,97m, confrontando com o lote nº 02; nos fundos mede 25,31m, confrontando com parte do lote nº 51 e com os lotes nºs 52, 53 e 54, todos os lotes da mesma quadra, perfazendo a área de 223,13m².

PROPRIETÁRIA: **API CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE LTDA.**, com sede na Rua Major José Inácio nº 2.292, Sala 24, Centro, na cidade de São Carlos/SP, CNPJ nº 24.200.235/0001-95.

REGISTROS ANTERIORES: R-02 e R-07 (loteamento) feitos em 11 de agosto de 2016 e 18 de outubro de 2018, respectivamente, na Matrícula nº 107.962, todos neste Registro.

CADASTRO MUNICIPAL: 4.33.00.07.0061.1041.00.00 (maior área).

Araçatuba, 18 de outubro de 2018. O Oficial, _____ (Marcelo Augusto Santana de Melo).

Visualização de Matrícula
Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br
PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br



LIVRO Nº 2 — OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS — ARAÇATUBA - EST. S. PAULO

MATRÍCULA 117.662 — FICHA 01

IMÓVEL: Lote de terreno comercial sob nº 02 da quadra "A2", situado na Rua Quinze, no loteamento denominado "Residencial Aimoré", nesta cidade, município e comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, com as seguintes medidas e confrontações: mede de frente 15,82m, para a referida Rua Quinze; pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 16,67m, confrontando com o lote nº 01; pelo lado esquerdo mede 24,35m, confrontando com o lote nº 03; nos fundos mede 14,00m, confrontando com o lote nº 50 e parte do lote nº 51, todos os lotes da mesma quadra, perfazendo a área de 289,24m².

PROPRIETÁRIA: **API CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE LTDA.**, com sede na Rua Major José Inácio nº 2.292, Sala 24, Centro, na cidade de São Carlos/SP, CNPJ nº 24.200.235/0001-95.

REGISTROS ANTERIORES: R-02 e R-07 (loteamento) feitos em 11 de agosto de 2016 e 18 de outubro de 2018, respectivamente, na Matrícula nº 107.962, todos neste Registro.

CADASTRO MUNICIPAL: 4.33.00.07.0061.1041.00.00 (maior área).

Araçatuba, 18 de outubro de 2018. O Oficial, _____ (Marcelo Augusto Santana de Melo).

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br
PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
Visualização de Matrícula
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARAÇATUBA - EST. S. PAULO
CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 12.047-7

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL
MATRÍCULA — FICHA

117.664	01

IMÓVEL: Lote de terreno comercial sob nº 04 da quadra "A2", situado na Rua Quinze, no loteamento denominado "Residencial Aimoré", nesta cidade, município e comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, com as seguintes medidas e confrontações: mede de frente 16,78m, para a referida Rua Quinze; pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 30,99m, confrontando com o lote nº 03; pelo lado esquerdo mede 36,03m, confrontando com o lote nº 05; nos fundos mede 16,00m, confrontando com os lotes nºs 46 e 47, todos os lotes da mesma quadra, perfazendo a área de 536,18m².

PROPRIETÁRIA: **API CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE LTDA.**, com sede na Rua Major José Inácio nº 2.292, Sala 24, Centro, na cidade de São Carlos/SP, CNPJ nº 24.200.235/0001-95.

REGISTROS ANTERIORES: R-02 e R-07 (loteamento) feitos em 11 de agosto de 2016 e 18 de outubro de 2018, respectivamente, na Matrícula nº 107.962, todos neste Registro.

CADASTRO MUNICIPAL: 4.33.00.07.0061.1041.00.00 (maior área).

Araçatuba, 18 de outubro de 2018. O Oficial, _____ (Marcelo Augusto Santana de Melo).

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br
Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br



LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL
MATRÍCULA 117.666 FICHA 01

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARAÇATUBA - EST. S. PAULO

IMÓVEL: Lote de terreno comercial sob nº 06 da quadra "A2", situado na Rua Quinze, no loteamento denominado "Residencial Aimoré", nesta cidade, município e comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, com as seguintes medidas e confrontações: mede de frente 16,15m, para a referida Rua Quinze; pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 39,60m, confrontando com o lote nº 05; pelo lado esquerdo mede 41,79m, confrontando com o lote nº 07; nos fundos mede 16,00m, confrontando com os lotes nºs 42 e 43, todos os lotes da mesma quadra, perfazendo a área de 651,14m².

PROPRIETÁRIA: **API CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE LTDA.**, com sede na Rua Major José Inácio nº 2.292, Sala 24, Centro, na cidade de São Carlos/SP, CNPJ nº 24.200.235/0001-95.

REGISTROS ANTERIORES: R-02 e R-07 (loteamento) feitos em 11 de agosto de 2016 e 18 de outubro de 2018, respectivamente, na Matrícula nº 107.962, todos neste Registro.

CADASTRO MUNICIPAL: 4.33.00.07.0061.1041.00.00 (maior área).

Araçatuba, 18 de outubro de 2018. O Oficial, _____ (Marcelo Augusto Santana de Melo).

Visualização de Matrícula
Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
Visualização de Matrícula

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL
MATRÍCULA — FICHA

117.667	01

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARAÇATUBA - EST. S. PAULO
CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 12.047-7

IMÓVEL: Lote de terreno comercial sob nº 07 da quadra "A2", situado na Rua Quinze, no loteamento denominado "Residencial Aimoré", nesta cidade, município e comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, com as seguintes medidas e confrontações: mede de frente 16,00m, para a referida Rua Quinze; pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 41,79m, confrontando com o lote nº 06; pelo lado esquerdo mede 41,96m, confrontando com o lote nº 08; nos fundos mede 16,00m, confrontando com os lotes nºs 40 e 41, todos os lotes da mesma quadra, perfazendo a área de 669,96m².

PROPRIETÁRIA: **API CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE LTDA.**, com sede na Rua Major José Inácio nº 2.292, Sala 24, Centro, na cidade de São Carlos/SP, CNPJ nº 24.200.235/0001-95.

REGISTROS ANTERIORES: R-02 e R-07 (loteamento) feitos em 11 de agosto de 2016 e 18 de outubro de 2018, respectivamente, na Matrícula nº 107.962, todos neste Registro.

CADASTRO MUNICIPAL: 4.33.00.07.0061.1041.00.00 (maior área).

Araçatuba, 18 de outubro de 2018. O Oficial, _____ (Marcelo Augusto Santana de Melo).

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br
Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
Visualização de Matrícula

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
MATRÍCULA | FICHA

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARAÇATUBA - EST. S. PAULO
CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 12.047-7

117.668	01

IMÓVEL: Lote de terreno comercial sob nº 08 da quadra "A2", situado na Rua Quinze, no loteamento denominado "Residencial Aimoré", nesta cidade, município e comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, com as seguintes medidas e confrontações: mede de frente 16,03m, para a referida Rua Quinze; pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 41,96m, confrontando com o lote nº 07; pelo lado esquerdo mede 40,91m, confrontando com o lote nº 09; nos fundos mede 16,00m, confrontando com os lotes nºs 38 e 39, todos os lotes da mesma quadra, perfazendo a área de 662,96m².

PROPRIETÁRIA: **API CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE LTDA.**, com sede na Rua Major José Inácio nº 2.292, Sala 24, Centro, na cidade de São Carlos/SP, CNPJ nº 24.200.235/0001-95.

REGISTROS ANTERIORES: R-02 e R-07 (loteamento) feitos em 11 de agosto de 2016 e 18 de outubro de 2018, respectivamente, na Matrícula nº 107.962, todos neste Registro.

CADASTRO MUNICIPAL: 4.33.00.07.0061.1041.00.00 (maior área).

Araçatuba, 18 de outubro de 2018. O Oficial, _____ (Marcelo Augusto Santana de Melo).

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br
Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
Visualização de Matrícula
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARAÇATUBA - EST. S. PAULO
CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 12.047-7

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
117.669	01

IMÓVEL: Lote de terreno comercial sob nº 09 da quadra "A2", situado na Rua Quinze, no loteamento denominado "Residencial Aimoré", nesta cidade, município e comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, com as seguintes medidas e confrontações: mede de frente 16,11m, para a referida Rua Quinze; pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 40,91m, confrontando com o lote nº 08; pelo lado esquerdo mede 39,03m, confrontando com o lote nº 10; nos fundos mede 16,00m, confrontando com os lotes nºs 36 e 37, todos os lotes da mesma quadra, perfazendo a área de 639,55m².

PROPRIETÁRIA: **API CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE LTDA.**, com sede na Rua Major José Inácio nº 2.292, Sala 24, Centro, na cidade de São Carlos/SP, CNPJ nº 24.200.235/0001-95.

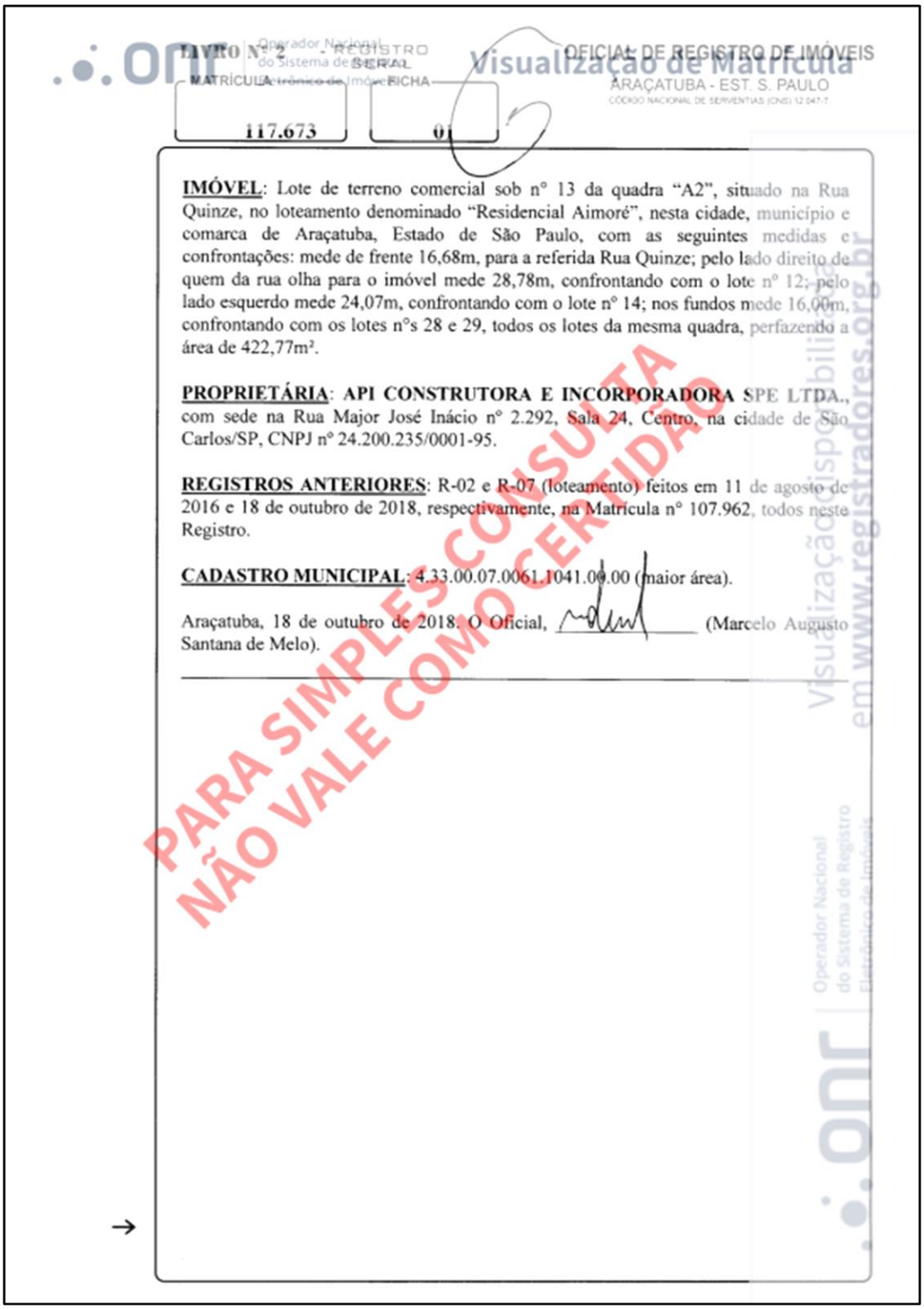
REGISTROS ANTERIORES: R-02 e R-07 (loteamento) feitos em 11 de agosto de 2016 e 18 de outubro de 2018, respectivamente, na Matrícula nº 107.962, todos neste Registro.

CADASTRO MUNICIPAL: 4.33.00.07.0061.1041.00.00 (maior área).

Araçatuba, 18 de outubro de 2018. O Oficial, _____ (Marcelo Augusto Santana de Melo).

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br
Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
MATRÍCULA | FICHA
117.673 | 01

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARAÇATUBA - EST. S. PAULO

IMÓVEL: Lote de terreno comercial sob nº 13 da quadra "A2", situado na Rua Quinze, no loteamento denominado "Residencial Aimoré", nesta cidade, município e comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, com as seguintes medidas e confrontações: mede de frente 16,68m, para a referida Rua Quinze; pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 28,78m, confrontando com o lote nº 12; pelo lado esquerdo mede 24,07m, confrontando com o lote nº 14; nos fundos mede 16,00m, confrontando com os lotes nºs 28 e 29, todos os lotes da mesma quadra, perfazendo a área de 422,77m².

PROPRIETÁRIA: **API CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE LTDA.**, com sede na Rua Major José Inácio nº 2.292, Sala 24, Centro, na cidade de São Carlos/SP, CNPJ nº 24.200.235/0001-95.

REGISTROS ANTERIORES: R-02 e R-07 (loteamento) feitos em 11 de agosto de 2016 e 18 de outubro de 2018, respectivamente, na Matrícula nº 107.962, todos neste Registro.

CADASTRO MUNICIPAL: 4.33.00.07.0061.1041.00.00 (maior área).

Araçatuba, 18 de outubro de 2018. O Oficial, _____ (Marcelo Augusto Santana de Melo).

Visualização de Matrícula
Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

Brasilia | DF (061) 4063-9218
Natal | RN (084) 3034-9160
Belo Horizonte | MG (031) 4062-7254
Rio de Janeiro | RJ (021) 4063-7862
Salvador | BA (071) 4062-7062
Porto Alegre | RS (051) 4063-9390
Florianópolis | SC (048) 4052-8238
Curitiba | PR (041) 4063-8939
Maceió | AL (082) 3029-9291
Campo Grande | MS (067) 4063-9170
Vitoria | ES (027) 4062-9439
Goiania | GO (062) 4053-9217
Cuiabá | MT (065) 4052-9635
Fortaleza | CE (085) 4062-9371
Recife | PE (081) 4062-9863

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
Visualização de Matrícula
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARAÇATUBA - EST. S. PAULO
CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 12.047-7

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
MATRÍCULA | FICHA

117.675	01

IMÓVEL: Lote de terreno comercial sob nº 15 da quadra "A2", situado na Rua Quinze, no loteamento denominado "Residencial Aimoré", nesta cidade, município e comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, com as seguintes medidas e confrontações: mede de frente 16,70m, para a referida Rua Quinze; pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 19,35m, confrontando com o lote nº 14; pelo lado esquerdo mede 14,57m, confrontando com o lote nº 16; nos fundos mede 16,00m, confrontando com os lotes nºs 24 e 25, todos os lotes da mesma quadra, perfazendo a área de 271,39m².

PROPRIETÁRIA: **API CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE LTDA.**, com sede na Rua Major José Inácio nº 2.292, Sala 24, Centro, na cidade de São Carlos/SP, CNPJ nº 24.200.235/0001-95.

REGISTROS ANTERIORES: R-02 e R-07 (loteamento) feitos em 11 de agosto de 2016 e 18 de outubro de 2018, respectivamente, na Matrícula nº 107.962, todos neste Registro.

CADASTRO MUNICIPAL: 4.33.00.07.0061.1041.00.00 (maior área).

Araçatuba, 18 de outubro de 2018. O Oficial, _____ (Marcelo Augusto Santana de Melo).

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br
Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
Visualização de Matrícula em www.registradores.org.br
PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL
MATRÍCULA — FICHA

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARAÇATUBA - EST. S. PAULO
CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 12.047-7

117.676	01

IMÓVEL: Lote de terreno comercial sob nº 16 da quadra "A2", situado na Rua Quinze, no loteamento denominado "Residencial Aimoré", nesta cidade, município e comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, com as seguintes medidas e confrontações: mede de frente 50,17m, para a referida Rua Quinze; pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 14,57m, confrontando com o lote nº 15; nos fundos mede 48,00m, confrontando com os lotes nºs 18, 19, 20, 21, 22 e 23, todos os lotes da mesma quadra, perfazendo a área de 349,72m².

PROPRIETÁRIA: **API CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE LTDA.**, com sede na Rua Major José Inácio nº 2.292, Sala 24, Centro, na cidade de São Carlos/SP, CNPJ nº 24.200.235/0001-95.

REGISTROS ANTERIORES: R-02 e R-07 (loteamento) feitos em 11 de agosto de 2016 e 18 de outubro de 2018, respectivamente, na Matrícula nº 107.962, todos neste Registro.

CADASTRO MUNICIPAL: 4.33.00.07.0061.1041.00.00 (maior área).

Araçatuba, 18 de outubro de 2018. O Oficial, _____ (Marcelo Augusto Santana de Melo).

São Paulo I SP
Av. Ver. José Diniz, 3720 I 1º and
Campo Belo CEP 04604-007
Fone: +55 (11) 2476-5152
Fax: +55 (11) 5041-6793
contato@avalor.com.br
www.avalor.com.br

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
Visualização de Matrícula
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARAÇATUBA - EST. S. PAULO
CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 12.047-7

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL
MATRÍCULA | FICHA

117.677	01

IMÓVEL: Lote de terreno comercial sob nº 17 da quadra "A2", situado na Rua Dezeseis, no loteamento denominado "Residencial Aimoré", nesta cidade, município e comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, com as seguintes medidas e confrontações: mede de frente 5,44m, para a referida Rua Dezeseis; pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 25,73m em curva de concordância com raio de 9,00m entre a Rua Dezeseis e a Rua Quinze; pelo lado esquerdo mede 20,00m, confrontando com o lote nº 18; nos fundos mede 8,39m, confrontando com a Rua Quinze, todos os lotes da mesma quadra, perfazendo a área de 232,00m².

PROPRIETÁRIA: **API CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE LTDA.**, com sede na Rua Major José Inácio nº 2.292, Sala 24, Centro, na cidade de São Carlos/SP, CNPJ nº 24.200.235/0001-95.

REGISTROS ANTERIORES: R-02 e R-07 (loteamento) feitos em 11 de agosto de 2016 e 18 de outubro de 2018, respectivamente, na Matrícula nº 107.962, todos neste Registro.

CADASTRO MUNICIPAL: 4.33.00.07.0061.1041.00.00 (maior área).

Araçatuba, 18 de outubro de 2018. O Oficial, _____ (Marcelo Augusto Santana de Melo).

Av-01 em 10 de janeiro de 2019.
AVERBAÇÃO DE OFÍCIO
Fica retificada a descrição do imóvel desta matrícula para constar que o nome correto do logradouro é Rua Dezesseis, e não como constou. A presente é feita nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei 6.015/73. AVERBADO POR: Rodrigo Facioli, Escrevente. Eu, _____ (Marcelo Augusto Santana de Melo), Oficial, subscrevi.

PESQUISA SIMPLES COM CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br
Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis