

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



**MATRÍCULA Nº 86.474 – 2º Oficial de Registro de Imóveis – São José do Rio Preto
- SP**

Rua Renê Fernandes, Sn, Quadra 02, Lote 09
Loteamento Coplan - São José do Rio Preto - SP



Laudo Nº:	04
------------------	----

Contratante: Regime Próprio de Previdência Social de São José do Rio Preto (RioPretoPrev) - Rua General Glicério, 3553, Centro, São José do Rio Preto / SP - CEP: 15.015-400. CNPJ: 04.841.899/0001-26

Contratada: L. M. Rangel Narciso Ltda - Rua Amilde Tedeschi, 299, Pq. Res. Dom Lafayette Libânio, São José do Rio Preto / SP - CEP: 15.046-020. CNPJ: 41.492.146/0001-89

Área do Terreno (m²)	360,00
--	--------

Laudo de Avaliação Tipo CompletoMétodo utilizado: **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**

Grau de Fundamentação: I

Grau de Precisão: III

Valor da avaliação:

R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais)**Valores Admissíveis**

Mínimo	Máximo
R\$ 345.010,47	R\$ 401.332,97

Data base: fevereiro de 2025.**Responsável Técnico:**Renan Silva Sá - Engenheiro Civil
CREA/SP: 5070180634**Responsável Legal:**Lígia Maria Rangel Narciso
CPF: 314.983.568-26

São José do Rio Preto / SP, 07 de fevereiro de 2025.

SUMÁRIO

1 SOLICITANTE.....	2
2 OBJETO DA AVALIAÇÃO.....	2
3 OBJETIVO DO TRABALHO	2
4 FINALIDADE DA AVALIAÇÃO.....	2
5 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	3
6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	3
6.1 Situação.....	4
6.2 Tipo de ocupação / utilização do imóvel.....	5
6.3 Caracterização da região	5
6.3.1 <i>Infraestrutura disponível junto ao imóvel</i>	6
6.3.2 <i>Fatores desvalorizantes na região</i>	6
6.4 Caracterização física do terreno.....	7
6.4.1 <i>Características do terreno avaliando</i>	7
7 DIAGNÓSTICO DO MERCADO.....	8
8 METODOLOGIA APLICADA	8
9 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	8
9.1 Pesquisa de dados	8
9.2 Variáveis utilizadas no modelo.....	9
9.3 Análise e interpretação dos resultados	10
9.3.1 <i>Coefficiente de correlação</i>	10
9.3.2 <i>Poder de explicação do modelo (coeficiente de determinação)</i>	10
9.3.3 <i>Teste de significância global do modelo e regressores</i>	11
9.3.4 <i>Testes de Hipóteses</i>	11
9.3.5 <i>Análise de multicolinearidade</i>	12
9.3.6 <i>Análise dos resíduos</i>	12
9.3.7 <i>Equação de regressão do modelo</i>	13
9.4 Determinação do valor de mercado	13
9.5 Resultado da avaliação e data de referência.....	14
9.6 Especificação da avaliação.....	15
10 QUALIFICAÇÃO LEGAL COMPLETA DOS PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS	15
11 TERMO DE ENCERRAMENTO	16
ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	17
ANEXO II – MEMÓRIAS DE CÁLCULOS.....	19
ANEXO III – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL	32

1 SOLICITANTE

Regime Próprio de Previdência Social do Município de São José do Rio Preto.
Rua General Glicério, 3553 - Centro - São José do Rio Preto / SP. CEP: 15015-400.
CNPJ: 04.841.899/0001-26.

2 OBJETO DA AVALIAÇÃO

O objeto desta avaliação é um terreno urbano não edificado, registrado sob a matrícula nº 86.474, no 2º Oficial de Registro de Imóveis, São José do Rio Preto / SP. Localizado à Rua Renê Fernandes, Sn, Quadra 02, Lote 09, Loteamento Coplan, São José do Rio Preto / SP. CEP: 15086-338. Conforme quadro abaixo:

Terreno (m ²)	Matrícula	Cadastro Imobiliário	Proprietários
360,00	86.474	430548000	Regime Próprio de Previdência Social de São José do Rio Preto

3 OBJETIVO DO TRABALHO

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

4 FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Obter o valor do bem para fins contábeis e de gestão patrimonial do Regime Próprio de Previdência Social de São José do Rio Preto – RioPretoPrev.

5 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

O imóvel avaliando foi vistoriado no dia 31 de janeiro de 2025.

É consignado que o Laudo se fundamenta no que estabelecem as normas técnicas da ABNT registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), Avaliação de Bens, e NBR 13752 - Perícias de engenharia na construção civil.

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

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

6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Documentação apresentada:

- Matrícula nº 86.474 - 2º Oficial de Registro de Imóveis, São José do Rio Preto / SP.

6.1 Situação



Medidas e confrontações encontram-se no Anexo III.

6.2 Tipo de ocupação / utilização do imóvel

Ocupação				
<input checked="" type="checkbox"/>	Desocupado	<input type="checkbox"/>	Ocupado	Tipo: Terreno
				Tipo de Serviço: Desocupado

6.3 Caracterização da região

O imóvel está situado no Loteamento Coplan, caracterizado por sua infraestrutura voltada para empreendimentos comerciais e industriais. Possui fácil acesso à importantes vias do município. A região é contemplada por boa infraestrutura local e proximidade com outras áreas industriais e comerciais.

Segundo a Lei nº 13.709 de 14 de janeiro de 2021 pertence a Zona 06 - Zona Predominantemente Comercial, é formada, principalmente, por faixas lindeiras a uma série de vias públicas de média ou grande intensidade de tráfego que, por este motivo, atraem a verticalização dos usos misto, residencial e de atividades econômicas, caracterizando-se, assim, com ocupação de média densidade.

Apresenta-se no quadro abaixo alguns coeficientes expostos na referida lei:

Usos	Taxa de Ocupação Máxima	Índice de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima
<ul style="list-style-type: none"> residencial: em habitação unifamiliar isolada 	66%	4	10,00m edificação com até dois pavimentos
<ul style="list-style-type: none"> atividades econômicas: em edificação térrea ou edificação vertical, conforme Níveis do Anexo 05 residencial: habitação multifamiliar vertical 	50%	4	conforme CINDACTA e COMAER edificação acima de dois pavimentos

Inserção do Imóvel	Avaliação da Localização	Densidade de ocupação em relação ao município
<input checked="" type="checkbox"/> Malha Urbana	<input checked="" type="checkbox"/> Boa	<input type="checkbox"/> Altamente Adensada
<input type="checkbox"/> Periferia em área de expansão	<input type="checkbox"/> Regular	<input checked="" type="checkbox"/> Densidade Normal
<input type="checkbox"/> Periferia fora da área de expansão	<input type="checkbox"/> Ruim	<input type="checkbox"/> Pouco Adensada
<input type="checkbox"/> Condomínio Fechado		
<input type="checkbox"/> Zona Rural		

Uso Predominante	Padrão Usual de Acabamento	Intensidade Tráfego	
		Veículos	Pedestres
<input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Forte
<input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar	<input type="checkbox"/> Normal/alto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Forte/Regular
<input checked="" type="checkbox"/> Comercial	<input checked="" type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Regular
<input checked="" type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Normal/baixo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Reg/fraco
<input type="checkbox"/> Rural	<input type="checkbox"/> Não se aplica	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Fraco
<input type="checkbox"/> Misto		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> Insignificante

6.3.1 Infraestrutura disponível junto ao imóvel

Infraestrutura disponível junto ao imóvel e equipamentos comunitários no entorno	INFRAESTRUTURA										EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO				
	Água	Esgoto	Energia elétrica	Coleta de lixo	Telefone	Iluminação Pública	Pavimentação	Guias e Sarjetas	Gás	Águas Pluviais	Escola	Creche	Saúde Pública	Comércio	Segurança pública
Disponível - atendendo satisfatoriamente	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Disponível - atendendo precariamente	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Não disponível e necessária	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Não disponível e dispensável	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

6.3.2 Fatores desvalorizantes na região

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

	FATORES NATURAIS			FATORES AMBIENTAIS E SOCIAIS												
	Risco de deslizamento	Risco de alagamento	Risco de erosão	Favela	Penitenciária	Industria poluente	Usina de lixo	Matadouro	Via Expressa	Viaduto	Cemitério	Hospital	Clube noturno	Feira livre	Oficina	Escola
Alto impacto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Médio impacto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Baixo impacto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sem impacto	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

6.4 Caracterização física do terreno

Terreno não edificado, localizado a aproximadamente 4,1 quilômetros da Prefeitura Municipal. As ruas do entorno são: Rua Lourdes Liebana Fernandes, Rua Jesus de Freitas, Rua Renê Fernandes e Av. Elza dos Santos Tavares da Silva. Conta com construções de normal padrão construtivo, o comércio observado é satisfatório.

6.4.1 Características do terreno avaliando

Tipo	Formato aproximado do terreno	Situação	Topografia
<input type="checkbox"/> Gleba	<input checked="" type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Esquina	<input checked="" type="checkbox"/> Plano / Semi-plano
<input type="checkbox"/> Loteamento	<input type="checkbox"/> Trapezoidal	<input type="checkbox"/> Quadra Inteira	<input type="checkbox"/> Active / Declive
<input checked="" type="checkbox"/> Lote Único	<input type="checkbox"/> Triangular	<input checked="" type="checkbox"/> Meio de Quadra	<input type="checkbox"/> Acidentado
<input type="checkbox"/> Lotes	<input type="checkbox"/> Irregular		

Superfície	Composição aparente do solo	Nível / Relação ao logradouro	Considerações
<input checked="" type="checkbox"/> Seca	<input type="checkbox"/> Arenoso	<input type="checkbox"/> No nível do greide	<input type="checkbox"/> Área de APP
<input type="checkbox"/> Brejosa	<input checked="" type="checkbox"/> Argiloso	<input checked="" type="checkbox"/> Acima do greide	<input type="checkbox"/> Possui nascente
<input type="checkbox"/> Rochosa		<input type="checkbox"/> Abaixo do greide	<input type="checkbox"/> Possui córrego
			<input type="checkbox"/> Área de bosque
			<input type="checkbox"/> Área alagada ou sujeita a inundação

7 DIAGNÓSTICO DO MERCADO

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

DESEMPENHO DO MERCADO	NÚMERO DE OFERTAS	LIQUIDEZ E PRAZO PROVÁVEL DE VENDA
<input type="checkbox"/> Recessivo	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixa (Superior a 1 ano)
<input checked="" type="checkbox"/> Normal	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Média (Entre 6 meses e 1 ano)
<input type="checkbox"/> Aquecido	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alta (Inferior a 6 meses)

8 METODOLOGIA APLICADA

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

9 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

9.1 Pesquisa de dados

Na pesquisa efetuada no mercado local foram obtidos 20 elementos amostrais, dos quais 15 foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas de imóveis similares ao avaliando, contemplando o período de fevereiro de 2025. As informações gerais sobre a pesquisa de dados efetuada encontram-se nos anexos deste estudo.

9.2 Variáveis utilizadas no modelo

Após os tratamentos, homogeneizações e testes estatísticos, foi desenvolvido o modelo de regressão onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

ÁREA	
Definição: Independente (X1)	Área total do imóvel em m²
Tipo	Quantitativa
Amplitude	239,00 a 1.174,00
Refere-se à área total dos componentes da amostra, é uma variável quantitativa e informada em m ² . Essa, na maior parte das situações, diminui seu preço unitário, na medida em que aumenta suas dimensões.	

LOCALIZAÇÃO / ÍNDICE FISCAL	
Definição: Independente (X2)	Valor do m² pela localização do imóvel no contexto urbano.
Tipo	Proxy
Amplitude	84,05 a 123,71
Variável Proxy que se refere ao valor do m ² para cálculo do imposto sobre a propriedade urbana dos imóveis edificados ou não, por região do município.	

ESQUINA	
Definição: Independente (X3)	Número de vagas de garagem do imóvel.
Tipo	Dicotômica
Amplitude	1 a 2
Variável dicotômica, refere-se ao imóvel localizado em esquina. Essa, na maior parte das situações, aumenta seu preço unitário, na medida em que o imóvel está localizado nas extremidades de quadra (esquina).	

AVALIAÇÃO DA LOCALIZAÇÃO	
Definição: Independente (X4)	Padrão de acabamento de cada elemento.
Tipo	Qualitativa (Códigos alocados)
Amplitude	2 a 3
Variável qualitativa de códigos alocados que se refere a caracterização do imóvel quanto a micro e macrolocalização que está inserido, infraestrutura disponível, ocupação e padrão construtivo da região, sendo classificado da seguinte forma: 1-Ruim; 2-Regular; 3-Boa.	

VALOR UNITÁRIO	
Definição: Dependente (Y)	Expressa o valor em reais por metro quadrado (R\$/m ²), dos imóveis pesquisados
Amplitude	R\$ 684,72 a R\$ 1.503,70
Representa o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor total e sua respectiva área.	

9.3 Análise e interpretação dos resultados

9.3.1 Coeficiente de correlação

O coeficiente de correlação mede a quantidade de dispersão em torno da equação linear ajustada através do método dos mínimos quadrados, no qual indica a relação de causa e efeito entre a variável explicada e as explicativas.

O Coeficiente de Correlação do modelo é **0.9365219**, o que demonstra uma correlação muito forte.

Coeficiente de correlação de Pearson	
<input checked="" type="checkbox"/> Correlação > 0.9	Muito forte
<input type="checkbox"/> Correlação entre 0.7 e 0.9	Forte
<input type="checkbox"/> Correlação entre 0.5 e 0.7	Moderada
<input type="checkbox"/> Correlação entre 0.3 e 0.5	Fraca
<input type="checkbox"/> Correlação entre 0.0 e 0.3	Desprezível

9.3.2 Poder de explicação do modelo (coeficiente de determinação)

O poder de explicação de um modelo, em função das variáveis independentes consideradas, resulta do quadrado do coeficiente de correlação. Para a massa de dados registrados concluiu-se que o modelo adotado responde por **87,70%** da formação do valor do imóvel analisado, sendo **12,30%** atribuídos à outras variáveis não apontadas, imprecisões e vícios de informação.

9.3.3 Teste de significância global do modelo e regressores

Testada a hipótese nula, onde foi rejeitada ao nível de significância de 1,0%, para 4 graus de liberdade no numerador “k” (onde k é o número de variáveis independentes) e 10 graus de liberdade no denominador (onde este denominador segue regra da seguinte fórmula: n-k-1), calculando-se o Fc para o modelo adotado tem-se:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	1197012.666	4	299253.167	17.837
Não Explicada	167768.146	10	16776.815	
Total	1364780.813	14		

$$F_c = \frac{\sum(\hat{Y}_i - \bar{Y})^2}{\sum(Y_i - \hat{Y})^2} \cdot \frac{(n - k - 1)}{k} = \frac{MQr}{MQe} = 17,837$$

Pela tabela de pontos críticos da distribuição de Snedecor (tabelados for Fisher) para o nível de significância de 1%, tem-se:

$$F_{\alpha; k; (n-k-1)} \rightarrow F_{1\%; 4; 10} = 5,994$$

Logo, $F_c = 17,837 > F_{1\%} = 5,994$, assim o modelo é significativo ao nível de 1%.

9.3.4 Testes de Hipóteses

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área	x	2.36	4.01
Localização/PGV	x	5.01	0.05
Esquina	x	1.61	13.94
Ava. Localização	x	3.36	0.72
Valor unitário	y	-3.39	0.68

O nível de significância máximo atingido pelos regressões (variáveis), no teste bicaudal, para rejeição da hipótese nula, atingiu o percentual de **13,94%**, portanto menor que 20%, enquadrando-se no grau II de fundamentação.

9.3.5 Análise de multicolinearidade

Analisando a matriz de correlações parciais isoladas, apresentada abaixo, observa-se que não ocorre multicolinearidade, percentuais acima de 80% entre as variáveis independentes:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área	x1	0.00	0.27	0.15	0.39	0.64
Localização/PGV	x2	0.27	0.00	-0.05	0.07	0.68
Esquina	x3	0.15	-0.05	0.00	0.20	0.28
Ava. Localização	x4	0.39	0.07	0.20	0.00	0.60
Valor unitário	y	0.64	0.68	0.28	0.60	0.00

9.3.6 Análise dos resíduos

Os resíduos do modelo apresentam-se de forma aleatória, o que nos leva a concluir que não há violação dos pressupostos básicos, no que diz respeito à homocedasticidade e independência na análise do modelo.

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	684,72	679,74	4,98	0,7279%	0,038477	0,00012100
3	749,44	820,09	-70,65	-9,4269%	-0,545446	0,02888800
4	1.208,53	1.057,72	150,81	12,4790%	1,164343	0,07202200
5	701,12	708,70	-7,58	-1,0818%	-0,058557	0,00029900
6	749,42	813,95	-64,53	-8,6113%	-0,498239	0,02385000
7	1.056,08	1.147,23	-91,15	-8,6309%	-0,703720	0,05178800
8	1.027,78	1.036,59	-8,81	-0,8570%	-0,068003	0,00027600
9	1.222,22	1.036,59	185,63	15,1881%	1,433170	0,12240900
10	699,56	712,45	-12,89	-1,8431%	-0,099544	0,00088100
11	1.503,70	1.563,53	-59,83	-3,9787%	-0,461897	0,05030200
12	1.208,33	1.147,29	61,04	5,0515%	0,471252	0,02321200
13	1.500,00	1.590,85	-90,85	-6,0567%	-0,701413	0,50196300
15	1.499,15	1.424,71	74,44	4,9657%	0,574741	0,76720100
18	774,06	995,35	-221,29	-28,5883%	-1,708474	0,25937700
20	1.250,00	1.099,32	150,68	12,0543%	1,163310	0,85095800

O modelo não apresentou pontos influenciantes e indicativos de resíduos relativos altos.

9.3.7 Equação de regressão do modelo

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

Equação de regressão na forma direta (função estimativa: moda, mediana e média) com variável dependente não transformada:

Valor unitário = $-927.6854233 + 0.3408052678 * \text{Área} + 8.997778316 * \text{Localização/PGV} + 110.7028425 * \text{Esquina} + 308.8828153 * \text{Ava. Localização}$

9.4 Determinação do valor de mercado

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

- Atributos do imóvel avaliando:

Área considerada (M2)	Localização / Índice Fiscal	Esquina	Ava. Localização
360,00	123,81	1	2

- Amplitudes e intervalo de valores admissíveis.

	Mínimo	Calculado	Máximo
VALOR UNITÁRIO	R\$ 958,36	R\$ 1.036,59	R\$ 1.114,81
VALOR TOTAL	R\$ 345.010,47	R\$ 373.171,72	R\$ 401.332,97
AMPLITUDE (%)	7,55	-	7,55
Amplitude: 15,10%			

- Campo de arbítrio:

	Mínimo arbítrio	Calculado	Máximo arbítrio
VALOR UNITÁRIO	R\$ 958,36	R\$ 1.036,59	R\$ 1.114,81
VALOR TOTAL	R\$ 345.010,47	R\$ 373.171,72	R\$ 401.332,97
AMPLITUDE	7,55	-	7,55

9.5 Resultado da avaliação e data de referência

Pela ausência da variável evento (venda) no modelo, utilizou-se o campo de arbítrio, conforme preconizam os itens 8.2.1.3.5 e 8.2.1.5 da NBR 14653-2: 2011, sendo aplicado um deságio de 3% (três por cento) em relação ao valor de tendência central, resultando no valor mais provável de mercado para o imóvel em estudo, conforme quadro abaixo:

Área Total (m ²)	Valor unitário calculado (R\$)	Deságio (%)	Valor unitário adotado (R\$/m ²)	Valor total adotado (R\$)
360,00	R\$ 1.036,59	3,00%	R\$1.005,49	R\$ 361.976,40

Conclui-se, portanto, que o imóvel analisado, na **data de referência de 01 de fevereiro de 2025**, está avaliado em sua totalidade, já em números redondos (não superior a 1%), a um valor de mercado de:

R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais)

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

9.6 Especificação da avaliação

A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser deles extraídas. As avaliações podem ser especificadas quanto a fundamentação e a precisão.

O modelo desta avaliação obteve a maior amplitude em torno do valor médio de 15,10%, para um nível de confiança de 80%, atingindo, portanto, um percentual menor que 30%, enquadrando-se dessa forma no **grau III de precisão**.

Referente ao grau de fundamentação, este modelo, em relação a tabela de fundamentação, na qual obteve um total de **13 pontos**, e segundo preceitos da NBR 14653-2 enquadrou-se no **Grau I de Fundamentação**. As informações gerais sobre os cálculos e tabelas encontram-se nos anexos deste estudo.

•	Grau de fundamentação	I
•	Grau de precisão	III

10 QUALIFICAÇÃO LEGAL COMPLETA DOS PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS

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

11 TERMO DE ENCERRAMENTO

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

Nada mais havendo a relatar, encerra-se o presente laudo de avaliação, que é composto de capa, folha resumo, 16 (dezesesseis) folhas digitadas apenas no anverso, incluindo a presente, a última datada e assinada, e apresenta ainda os seguintes anexos:

Anexo I – Relatório fotográfico do imóvel avaliando;

Anexo II - Memórias de cálculos;

Anexo III – Documentação do imóvel.

São José do Rio Preto / SP, 07 de fevereiro de 2025.

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

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

ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

Data	31/01/2025
Legenda	Vistas do imóvel avaliando



Data	31/01/2025
Legenda	Vista da via e lateral esquerda



Data	31/01/2025
Legenda	Vista da via e lateral direita

ANEXO II – MEMÓRIAS DE CÁLCULOS

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Renan Silva Sá
Modelo:	Terrenos_RP
Data do modelo:	sábado, 1 de fevereiro de 2025
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	10
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	20
Dados utilizados no modelo:	15

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

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

Esquina	Numérica	Dicotomica	1 - Não 2 - Sim	Sim
Condomínio	Numérica	Dicotomica	1 - Não 2 - Sim	Não
Chácara	Numérica	Dicotomica	1 - Sim 2 - Não	Não
Ava. Localização	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Avaliação da Localização do Elemento Amostral, sendo: 1 = RUIIM; 2 = REGULAR; 3 = BOA	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área	239,00	1.174,00	935,00	501,79
Localização/PGV	84,05	123,71	39,66	107,85
Esquina	1,00	2,00	1,00	1,47
Ava. Localização	2,00	3,00	1,00	2,20
Valor unitário	684,72	1.503,70	818,98	1.055,61

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0.9365219 / 0.9365219
Coeficiente de determinação:	0.8770732
Fisher - Snedecor:	17.84
Significância do modelo (%):	0.02

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	73%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	1197012.666	4	299253.167	17.837
Não Explicada	167768.146	10	16776.815	
Total	1364780.813	14		

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

Valor unitário = $-927.6854233 + 0.3408052678 * \text{Área} + 8.997778316 * \text{Localização/PGV} + 110.7028425 * \text{Esquina} + 308.8828153 * \text{Ava. Localização}$

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

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área	x	2.36	4.01
Localização/PGV	x	5.01	0.05
Esquina	x	1.61	13.94
Ava. Localização	x	3.36	0.72
Valor unitário	y	-3.39	0.68

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área	x1	0.00	0.27	0.15	0.39	0.64
Localização/PGV	x2	0.27	0.00	-0.05	0.07	0.68
Esquina	x3	0.15	-0.05	0.00	0.20	0.28
Ava. Localização	x4	0.39	0.07	0.20	0.00	0.60
Valor unitário	y	0.64	0.68	0.28	0.60	0.00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área	x1	0.00	0.39	0.20	0.24	0.60
Localização/PGV	x2	0.39	0.00	0.43	0.63	0.85
Esquina	x3	0.20	0.43	0.00	0.24	0.45
Ava. Localização	x4	0.24	0.63	0.24	0.00	0.73
Valor unitário	y	0.60	0.85	0.45	0.73	0.00



13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	684,72	679,74	4,98	0,7279%	0,038477	0,00012100
3	749,44	820,09	-70,65	-9,4269%	-0,545446	0,02888800
4	1.208,53	1.057,72	150,81	12,4790%	1,164343	0,07202200
5	701,12	708,70	-7,58	-1,0818%	-0,058557	0,00029900
6	749,42	813,95	-64,53	-8,6113%	-0,498239	0,02385000
7	1.056,08	1.147,23	-91,15	-8,6309%	-0,703720	0,05178800
8	1.027,78	1.036,59	-8,81	-0,8570%	-0,068003	0,00027600
9	1.222,22	1.036,59	185,63	15,1881%	1,433170	0,12240900
10	699,56	712,45	-12,89	-1,8431%	-0,099544	0,00088100
11	1.503,70	1.563,53	-59,83	-3,9787%	-0,461897	0,05030200
12	1.208,33	1.147,29	61,04	5,0515%	0,471252	0,02321200
13	1.500,00	1.590,85	-90,85	-6,0567%	-0,701413	0,50196300
15	1.499,15	1.424,71	74,44	4,9657%	0,574741	0,76720100
18	774,06	995,35	-221,29	-28,5883%	-1,708474	0,25937700
20	1.250,00	1.099,32	150,68	12,0543%	1,163310	0,85095800

14) Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2 (Método Comparativo - Inferência Estatística)

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

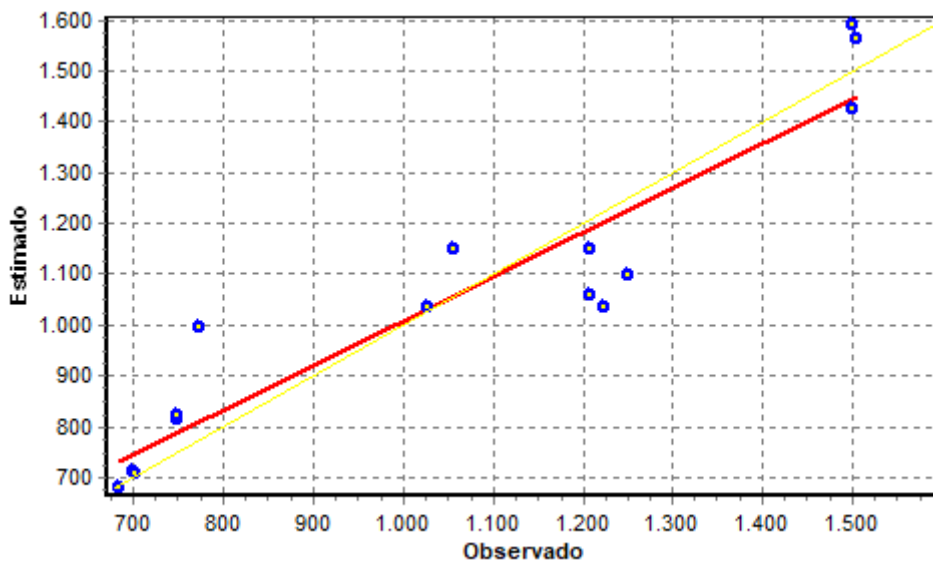
Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	13
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				I

Grau de Precisão - NBR 14653-2 (Método Comparativo)

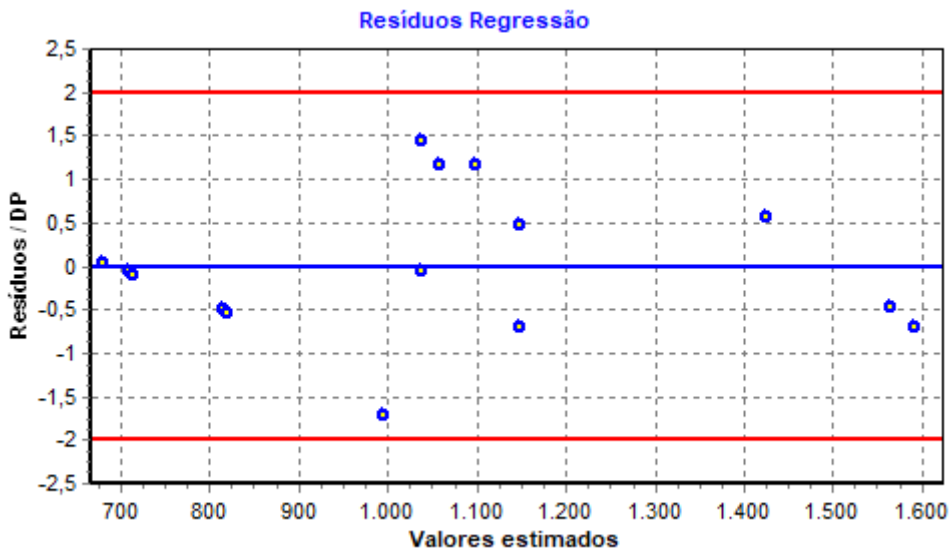
Descrição	Grau			
	III	II	I	
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %	
Grau de Precisão do Laudo				III

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

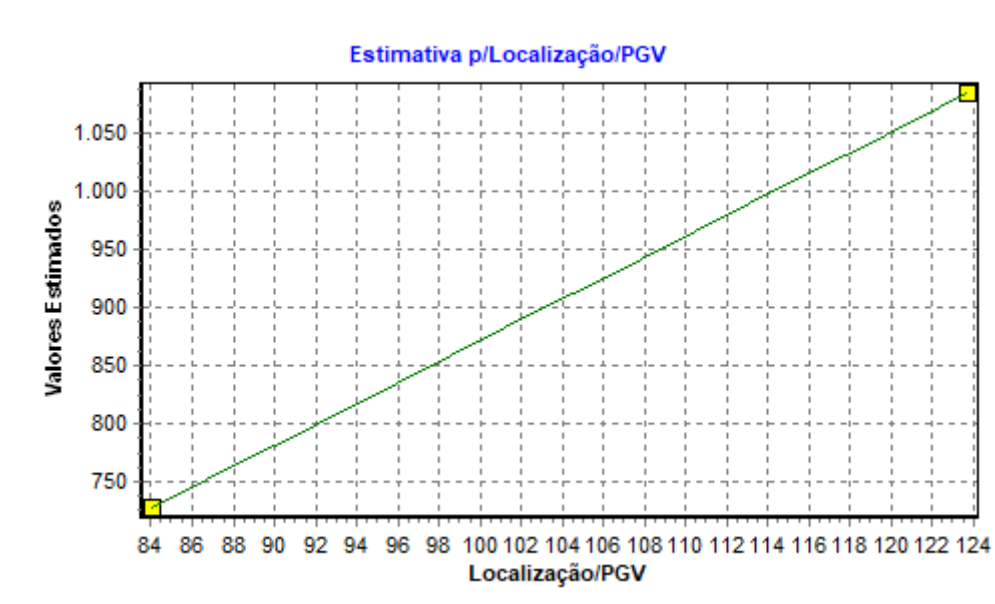
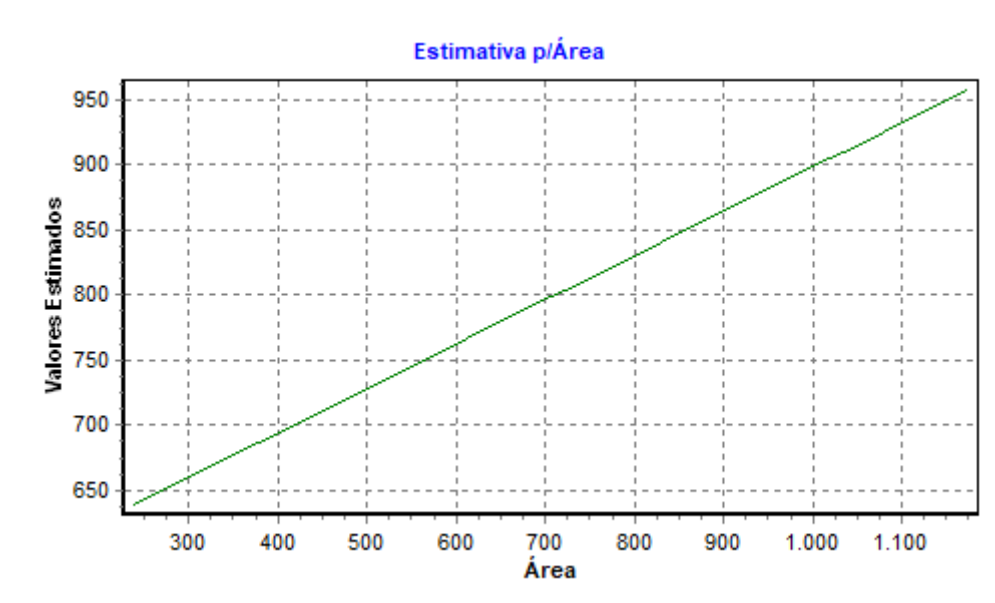
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

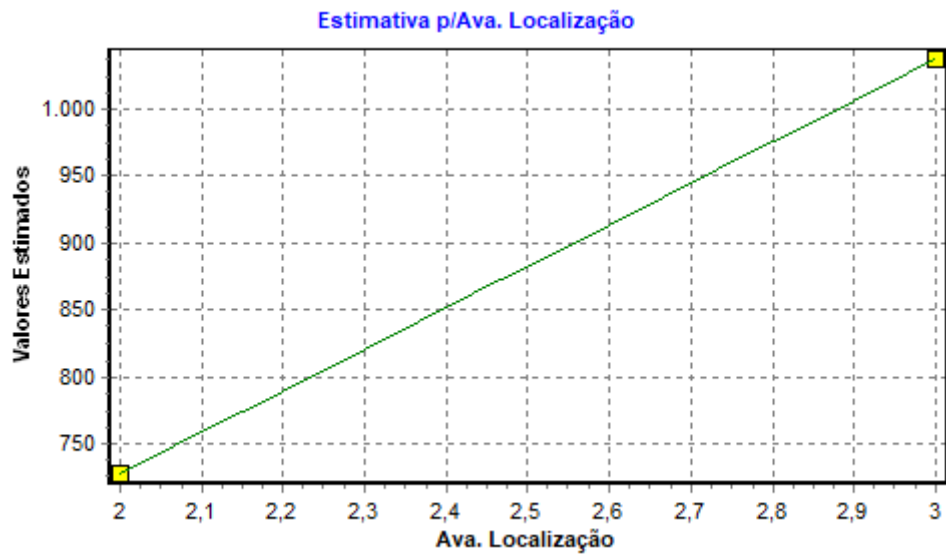


Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Código do imóvel	Informante	Contato informante
1		Loteamento Empresarial Spotti, São José do Rio Preto - SP	V28764	Locabens Imóveis	4009-9000
2	*	Avenida Manoel Pereira - Centro Empresarial Coplan, São José do Rio Preto - SP	1000-2-12764	NBI IMOVEIS	(17) 3211-7272
3		Loteamento Empresarial Spotti, São José do Rio Preto - SP	V28763	Imobiliária Redentora	(17) 2139-1000
4		Centro Empresarial Coplan, São José do Rio Preto - SP	613	Orides Cruz Imóveis	(17) 99601-6466
5		Loteamento Empresarial Spotti, São José do Rio Preto - SP	V5649	Imobiliária Redentora	(17) 2139-1000
6		Loteamento Empresarial Spotti, São José do Rio Preto - SP	V5651	Imobiliária Redentora	(17) 2139-1000
7		Centro Empresarial Coplan, São José do Rio Preto - SP	V25742	Imobiliária Redentora	(17) 2139-1000
8		Centro Empresarial Coplan, São José do Rio Preto - SP	TE0296	VILLAGGIO IMOVEIS	(17) 3203-0000
9		Centro Empresarial Coplan, São José do Rio Preto - SP	103	Orides Cruz Imóveis	(17) 99601-6466
10		Loteamento Empresarial Spotti, São José do Rio Preto - SP	V28762	Imobiliária Redentora	(17) 2139-1000
11		Avenida Carlos Alberto Colognesi, SN - Centro Empresarial Coplan, São José do Rio Preto - SP	AC - 19	Damião Thomaz Filipe	(17) 99109-9213
12		Centro Empresarial Coplan, São José do Rio Preto - SP	V19562	Imobiliária Redentora	(17) 2139-1000
13		Centro Empresarial Coplan, São José do Rio Preto - SP	TE0282	VILLAGGIO IMOVEIS	(17) 3203-0000
14	*	Centro Empresarial Coplan, São José do Rio Preto - SP	TE0701	Beatriz Penha	(17) 99618-5918
15		Avenida Carlos Alberto Colognesi - Centro Empresarial Coplan, São José do Rio Preto - SP	TE00223	IMOBILIARIA RENASCER	(17) 2139-0084
16	*	Maisparque Rio Preto, São José do Rio Preto - SP	1175	Orides Cruz Imóveis	(17) 99601-6466
17	*	Maisparque Rio Preto, São José do Rio Preto - SP	TE0195	Imobiliária Oliva	(17) 3202-4000
18		Rua José Perez Martins, 001 - Residencial e Empresarial Ascolo Martin, São José do Rio Preto - SP	7F80B656	Gabriela Vilches	(79) 9117-4321
19	*	Rua Luis Henrique Pereira Dalul - Maisparque Rio Preto, São José do Rio Preto - SP	TE2895	JALES IMOVEIS RP	(17) 99236-0520
20		Parque BR 153 Empresarial e Logístico, São José do Rio Preto - SP	1144	Orides Cruz Imóveis	(17) 99601-6466

ID	Desabilitado	URL Amostra	Data coleta
1		https://www.vivareal.com.br/imovel/loteamento-empresarial-spotti-bairros-sao-jose-do-rio-preto-360m2-venda-RS246500-id-2759786723/	31/01/2025
2	*	https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-centro-empresarial-coplan-bairros-sao-jose-do-rio-preto-2672m2-venda-RS1700000-id-2738177930/	31/01/2025
3		https://www.vivareal.com.br/imovel/loteamento-empresarial-spotti-bairros-sao-jose-do-rio-preto-447m2-venda-RS335000-id-2720178270/	31/01/2025
4		https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-empresarial-coplan-bairros-sao-jose-do-rio-preto-422m2-venda-RS510000-id-2564377213/	31/01/2025
5		https://www.vivareal.com.br/imovel/loteamento-empresarial-spotti-bairros-sao-jose-do-rio-preto-445m2-venda-RS312000-id-2534455117/	31/01/2025
6		https://www.vivareal.com.br/imovel/loteamento-empresarial-spotti-bairros-sao-jose-do-rio-preto-429m2-venda-RS321500-id-2534456307/	31/01/2025
7		https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-empresarial-coplan-bairros-sao-jose-do-rio-preto-360m2-venda-RS380000-id-2722583542/	31/01/2025
8		https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-empresarial-coplan-bairros-sao-jose-do-rio-preto-360m2-venda-RS370000-id-2625860574/	31/01/2025
9		https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-empresarial-coplan-bairros-sao-jose-do-rio-preto-360m2-venda-RS440000-id-2501836480/	31/01/2025
10		https://www.vivareal.com.br/imovel/loteamento-empresarial-spotti-bairros-sao-jose-do-rio-preto-456m2-venda-RS319000-id-2720178271/	31/01/2025
11		https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-empresarial-coplan-bairros-sao-jose-do-rio-preto-675m2-venda-RS1015000-id-2720269547/	31/01/2025
12		https://www.vivareal.com.br/imovel/centro-empresarial-coplan-bairros-sao-jose-do-rio-preto-360m2-venda-RS435000-id-2565172712/	31/01/2025
13		https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-empresarial-coplan-bairros-sao-jose-do-rio-preto-1080m2-venda-RS1620000-id-2580047120/	31/01/2025
14	*	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-empresarial-coplan-bairros-sao-jose-do-rio-preto-1010m2-venda-RS2500000-id-2753723962/	31/01/2025
15		https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-empresarial-coplan-bairros-sao-jose-do-rio-preto-1174m2-venda-RS1760000-id-2773718731/	31/01/2025
16	*	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-maisparque-rio-preto-bairros-sao-jose-do-rio-preto-375m2-venda-RS375000-id-2730510260/	31/01/2025
17	*	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-maisparque-rio-preto-bairros-sao-jose-do-rio-preto-681m2-venda-RS680000-id-2761057853/	31/01/2025
18		https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-e-empresarial-ascolo-martin-bairros-sao-jose-do-rio-preto-239m2-venda-RS185000-id-2763669758/	31/01/2025
19	*	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-maisparque-rio-preto-bairros-sao-jose-do-rio-preto-254m2-venda-RS170000-id-2724606336/	31/01/2025
20		https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-br-empresarial-e-logistico-bairros-sao-jose-do-rio-preto-360m2-venda-RS450000-id-2725944564/	31/01/2025

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Valor total	Área	Localização/PGV	Topografia	Limpeza	Esquina	Condomínio
1		246.500,00	360,00	84,05	3	2	1	1
2	*	1.700.000,00	1.336,13	123,71	3	2	2	1
3		335.000,00	447,00	84,05	3	2	2	1
4		510.000,00	422,00	123,71	3	2	1	1
5		312.000,00	445,00	84,05	3	2	1	1
6		321.500,00	429,00	84,05	3	2	2	1
7		380.000,00	359,82	123,71	3	2	2	1
8		370.000,00	360,00	123,71	3	2	1	1
9		440.000,00	360,00	123,71	3	2	1	1
10		319.000,00	456,00	84,05	3	2	1	1
11		1.015.000,00	675,00	123,71	3	2	2	1
12		435.000,00	360,00	123,71	3	2	2	1
13		1.620.000,00	1.080,00	123,71	3	2	1	1
14	*	2.500.000,00	1.010,00	123,71	3	2	2	1
15		1.760.000,00	1.174,00	123,71	3	2	2	1
16	*	375.000,00	375,00	150,94	3	2	1	1
17	*	680.000,00	680,85	150,94	3	2	1	1
18		185.000,00	239,00	123,71	3	2	1	1
19	*	170.000,00	254,00	150,94	3	2	1	1
20		450.000,00	360,00	84,05	3	2	2	2

ID	Desabilitado	Chácara	Ava. Localização	Valor unitário
1		1	2	684,72
2	*	1	3	1.272,33
3		1	2	749,44
4		1	2	1.208,53
5		1	2	701,12
6		1	2	749,42
7		1	2	1.056,08
8		1	2	1.027,78
9		1	2	1.222,22
10		1	2	699,56
11		1	3	1.503,70
12		1	2	1.208,33
13		1	3	1.500,00
14	*	1	3	2.475,25
15		1	2	1.499,15
16	*	1	2	1.000,00
17	*	1	2	998,75
18		1	2	774,06
19	*	1	2	669,29
20		1	3	1.250,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:**•Imóvel avaliando 1:**

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	958,36	7,55%	
Valor Médio	1.036,59	-	III
Valor Máximo	1.114,81	7,55%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	R Renê Fernandes, nº, Lote: 09, Quadra: 2 - Loteamento Coplan, São José do Rio Preto - SP	-
Código do imóvel	NA	-
Informante	NA	-
Contato informante	NA	-
URL Amostra	NA	-
Data coleta	31/01/2025	-
Área	360,00	Não
Localização/PGV	123,71	Não
Esquina	1,00	Não
Ava. Localização	2,00	Não

ANEXO III – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 São José do Rio Preto - SP

MATRÍCULA: 86.474 FICHA: 01 16 de abril de 2013

IMÓVEL: UM TERRENO URBANO CONSTITUÍDO PELO LOTE 09, DA QUADRA 02, DO LOTEAMENTO "COPLAN", nesta cidade e comarca, com frente para a Rua Projetada 1, onde mede 12,00 metros, igual dimensão nos fundos, confrontando com o Lote 5; do lado esquerdo de quem da citada rua olha para o imóvel mede 30,00 metros, confrontando com o Lote 10, igual metragem do lado direito, confrontando com os Lotes 7 e 8, com área de 360,00 metros quadrados e distante 9,40 metros da esquina da Rua Projetada 5. Cadastro Municipal, em área maior, sob n.º 554026001.

PROPRIETÁRIA: FDM RIO PRETO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ 10.395.482/0001-80), com sede nesta cidade, na Rua São Valdomir, nº 37, sala 2, Jardim Santa Catarina.

REGISTRO ANTERIOR: Loteamento registrado sob nº 3/85.955, em 16 de abril de 2013, neste Serviço Registral.

O OFICIAL *Cristiano Viana Silveira Santos* (CRISTIANO VIANA SILVEIRA SANTOS)
 Av.1/86.474, em 16 de abril de 2013. (Prot. 253.043)
 Matrícula aberta a requerimento da proprietária, assinado nesta cidade, em 07 de março de 2013.

O OFICIAL *Cristiano Viana Silveira Santos* (CRISTIANO VIANA SILVEIRA SANTOS)

R.2/86.474, em 06 de setembro de 2013. (Prot. 258.209)
 Conforme certidão expedida em 21 de agosto de 2013, da escritura lavrada no 4º Tabelião de Notas de São José do Rio Preto-SP, livro 692, páginas 303/307, em 18 de fevereiro de 2013, FDM RIO PRETO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, **doou o imóvel desta matrícula**, no valor de R\$ 6.520,00, para o **MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO**, com sede na Avenida Alberto Andalé, n.º 3030, inscrito no CNPJ. n.º 46.588.950/0001-80. **Consta que a doação é a título de área dominial do referido loteamento.**

O ESCRIVENTE AUTORIZADO *Antonio Cesar Maia Sanches* (ANTONIO CESAR MAIA SANCHES)

Av.3/86.474, em 10 de maio de 2018. (Prot. 301.476 - 03 de maio de 2018)
 Pela escritura lavrada no 1º Tabelião de Notas de São José do Rio Preto/SP, livro 688, páginas 093/106, em 31 de março de 2017, e de conformidade com a certidão de valor venal, procedo a presente averbação, para ficar constando que o **imóvel desta matrícula**, encontra-se **cadastrado** na Prefeitura sob n.º 0430548000.

O ESCRIVENTE AUTORIZADO *Antonio Cesar Maia Sanches* (ANTONIO CESAR MAIA SANCHES)
 Continue no verso.

Continua na próxima ficha.

MATRÍCULA: 86.474 FICHA: 01

R.4/86.474, em 10 de maio de 2018. (Prot. 301.476 - 03 de maio de 2018)
 Pela escritura lavrada no 1º Tabelião de Notas de São José do Rio Preto/SP, livro 688, páginas 093/106, em 31 de março de 2017, **MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO**, já qualificado, **doou o imóvel desta matrícula**, no valor de R\$ 334.627,20, para **RIOPRETOPREV - REGIME PRÓPRIO DE PREVIDENCIA SOCIAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO**, com sede nesta cidade, na Rua General Glicério, n.º 3553 - Centro, inscrita no CNPJ n.º 04.841.899/0001-26, conforme Lei Complementar nº 531, de 16 de março de 2017.

O ESCRIVENTE AUTORIZADO *Antonio Cesar Maia Sanches* (ANTONIO CESAR MAIA SANCHES)

CERTIFICA mais que a referida é expedida para atendimento ao Ofício nº 318/2023 RIOPRETOPREV, datado em 14/03/2023 - protocolo nº 84/2023 de 21 de março de 2023, tendo como solicitante JAIR MORETTI. CERTIFICO e dou fé, que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula nº 86474, extraída dos termos do artigo nº 1º, § 1º da Lei nº 8.015/73, e que além dos atos contidos na referida matrícula, não consta nenhum outro ônus ou transmissão. (Protocolo nº 346.530).

São José do Rio Preto, 27 de março de 2023

Eu, *Pamela da Silva Bissolaxtilar*, extrai dos arquivos e conferi a presente certidão.

O Oficial O Substituto Oficial O Escrevente
Cristiano Viana Silveira Santos - Oficial *Adalberto Viana Silveira Santos - Escri. Aut.*
Fábio Carlos Assis de Moraes - Of. Substituto *Rômulo Lemos de Rezende - Escri. Aut.*
Cláudio Davis - Escri. Aut.

ADVERTÊNCIA: Este documento contém dados pessoais que consistem "Arquivo Público" passível de encaminhamento através da presente certidão, ficando o solicitante/requerente, responsável civil e criminalmente por eventual uso indevido da informação, nos termos da Lei nº 13.708/2018 (LGPD) e Provimento.

Valor cobrado pela: ...
 Certidão: ...
 Emolumentos: R\$ 40,00
 Estado: R\$ 10,00
 Imposto: R\$ 10,00
 Registro: R\$ 10,00
 Trib. Justiça: R\$ 10,00
 STJ: R\$ 20,00
 STJ: R\$ 10,00
 TOTAL: R\$ 42,96

Emol. do Estado e Taxa de Reg. Justiça pagos por venda (Inst. C. de R. nº 2167 de 2005/07 e Res. S.F.N. nº 47)

Para conferir a procedência deste documento, utilize a senha do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico (https://repositorio.sp.jus.br), e também nos displays laterais e esquerdas em valoração.

Selo: 112803030458208B01 3A23F

11250-8-AA 481334 2º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São José do Rio Preto - SP