



## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

**IMÓVEL:** Lote nº 2, Quadra nº 1 – Chácara Cachoeirão -Carijós II

**MUNICÍPIO:** Jaciara - MT

**PROPRIETÁRIO:** Jaqueline Cândida Moreira e Dorildo Carlini

**ELABORAÇÃO:** Unisafe Treinamentos e Consultoria em Silvicultura, Meio-Ambiente e Agronegócios Ltda.

**RESPONSÁVEL TÉCNICO:**

Eng.(a). Agrônoma: Mary Silvia Cobra Ferro - CREA: PR 81.890/D.

**LAUDO TÉCNICO Nº 6.370/2021**

**OUTUBRO/2021**





## SUMÁRIO

1. INFORMAÇÕES GERAIS .....	3
2. INTRODUÇÃO .....	4
3. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO .....	5
4. VISTORIA.....	6
4.1. Caracterização do Município .....	6
4.1.1. Histórico .....	6
4.1.2. Formação Administrativa .....	6
4.2. Caracterização do Imóvel .....	8
4.2.1. Localização do Imóvel e Roteiro de Acesso.....	8
4.2.2. Características Físicas do Terreno .....	12
4.2.3. Ocupação da Circunvizinhança .....	12
4.2.4. Características do Logradouro .....	14
4.2.5. Edificações e Benfeitorias .....	14
5. DETERMINAÇÃO DO VALOR.....	18
5.1. Determinação do Valor do imóvel .....	18
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	21
6.1. Situação do Mercado .....	21
7. CONCLUSÃO .....	22
8. ENCERRAMENTO .....	23
I – PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES E RELATÓRIO DE PROCESSAMENTO .....	24
II – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA .....	48
III - DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL .....	55



## 1. INFORMAÇÕES GERAIS

<b>Solicitante:</b>	Adama		
<b>Proprietário:</b>	Jaqueline Candia Moreira e Dorildo Carlini		
<b>Tipo de Imóvel:</b>	Urbano		
<b>Matrícula:</b>	12.935	Livro	2
<b>Comarca:</b>	Jaciara - MT		
<b>Endereço:</b>	Av. Pajé, 0 - Bairro Carijos II		
<b>Município - UF:</b>	Jaciara - MT		



<b>Objetivo:</b>	Obtenção do Valor do Imóvel		
<b>Área do Imóvel:</b>	7749,00 m <sup>2</sup>		
<b>Coordenadas de Localização:</b>	15°58'08"S	54°57'22"O	
<b>VALORES</b>			
<b>Valor de Mercado:</b>	R\$ 2.277.000,00		
<b>Valor de Liquidação Forçada:</b>	R\$ 1.821.600,00		
<b>Grau de Liquidez:</b>	Baixa	<b>Data Base:</b>	26/10/2021





## 2. INTRODUÇÃO

O presente laudo tem como objetivo apresentar os resultados da avaliação efetuada em imóvel urbano, com área total de **7.749,00 m<sup>2</sup>**, matrícula n° **12.935**, localizado na Avenida Pajé, Bairro Carijós II no município de Jaciara - MT, nas coordenadas geográficas 15°03'49.0"S 57°10'44.1"O, registrado no livro 2, do Serviço Registral de Jaciara - MT.

Assim, inicialmente o presente trabalho apresentará informações referentes a caracterização do imóvel, além de uma avaliação imobiliária, baseada no mercado regional e índices agronômicos.

O desenvolvimento do trabalho envolveu vistoria ao local, em **22 de outubro de 2021**, com o intuito de investigar a situação atual do imóvel, aferir suas características, bem como levantar dados sobre o mercado imobiliário local, além de análise documental.







### 3. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

De acordo com Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653-1, Avaliação de Bens é a “Análise Técnica, realizada por Engenheiro de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data”.

Laudo de Avaliação segundo Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – NBR 14653-1 é definido como “Relatório Técnico elaborado por Engenheiro de Avaliações em conformidade com esta parte da NBR 14653, para avaliar o bem”.

A metodologia geral empregada neste laudo baseia-se nas normas da ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, além de observar as legislações municipais, estaduais e federais.

Para a realização da presente avaliação utilizou-se as diretrizes constantes nos procedimentos gerais da norma de avaliação de bens - NBR 14.653 - 1 /2001 e NBR 14.653-2/2004 no que diz respeito a avaliação de imóveis urbanos, através do método comparativo de dados de mercado, utilizando regressão múltipla atingindo o Grau III.

Visando atender o objetivo, inicialmente procedeu-se um levantamento exploratório, com auxílio de aparelho GPS de Navegação, para a coleta das coordenadas geográficas, máquina fotográfica e análise visual para a caracterização do imóvel. *In loco* também foram levantados dados do mercado imobiliário local. Complementarmente, foi efetuada uma análise documental através da matrícula atualizada, fornecida para esta avaliação.





## 4. VISTORIA

### 4.1. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

#### 4.1.1. HISTÓRICO

A cidade de Jaciara teve origem no lugar conhecido como Fundão ou Cabeceira do Olho de Boi, denominações dadas pelos moradores da região do rio Brilhante nas cercanias desde o final do século XIX. No início da década de cinquenta, a direção da CIPA - Colonizadora Industrial Pastoril Agrícola, empresa criada por Milton Ferreira da Costa, o fundador da cidade de Jaciara, realizou um concurso para escolher a denominação da futura cidade. Entre muitos nomes sugeridos, prevaleceu o de Jaciara, que foi dado por Coreolano de Assunção, um dos sócios da empresa colonizadora e cunhado de Milton Ferreira.

Coreolano de Assunção apresentou a lenda da índia Jaciara, escrita por Humberto de Campos, tirada do livro A Serpente de Bronze. No livro, a vitória régia, planta aquática, era descrita como a alma de Jaciara - a Senhora da Lua, que no entender de Coreolano transfundia a beleza da paisagem e os encantos da natureza local. A proposta de Coreolano venceu as demais sugestões e o lugar passou a se chamar Jaciara.

**Fonte: IBGE, 2021.**

#### 4.1.2. FORMAÇÃO ADMINISTRATIVA

Distrito criado com a denominação de Jaciara, pela lei estadual nº 695, de 12-12-1953, subordinado ao município de Cuiabá.

Em divisão territorial datada de 1-VII-1955, o distrito de Jaciara figura no município de Cuiabá.

Elevado à categoria de município com a denominação de Jaciara, pela lei estadual nº 1188, de 20-12-1958, desmembrado do município de Cuiabá. Sede no antigo distrito de Jaciara. Constituído de 2 distritos: Jaciara e Fátima. Instalado em 31-01-1963.





Pela lei estadual nº 1130, de 17-11-1958 é criado o distrito de São Pedro da Cipa e anexado ao município de Jaciara.

Em divisão territorial datada de 1-VII-1960, o município é constituído de 3 distritos: Jaciara, Fátima e São Pedro da Cipa.

Pela lei estadual nº 2078, de 14-12-1963, é criado o distrito de Celma e anexado ao município de Jaciara.

Pela lei estadual nº 2128, de 21-01-1964, é criado o distrito de Jatobá e anexado ao município de Jaciara.

Pela lei estadual nº 3761, de 29-06-1976, é criado o distrito de Juscimeira e anexado ao município de Jaciara.

Pela lei estadual nº 3763, de 29-06-1976, é criado o distrito de Santa Elvira e anexado ao município de Jaciara.

Pela lei estadual nº 2129, de 21-01-1964, é criado o distrito de Irenópolis e anexado ao município de Jaciara.

Em divisão territorial datada de 1-I-1979, o município é constituído de 8 distritos: Jaciara, Fátima, Irenópolis, Jatobá, Juscimeira, Santa Elvira, São Pedro da Cipa e Celma.

Pela lei estadual nº 4148, de 10-12-1979, desmembra do município de Jaciara os distritos de Juscimeira, Irenópolis, Santa Elvira e São Lourenço de Fátima (ex-Fátima), para constituir o novo município de Juscimeira.

Em divisão territorial datada de 1988, o município é constituído de 4 distritos: Jaciara, Jatobá, São Pedro da Cipa e Celma.

Pela lei estadual nº 5906, de 20-12-1991, desmembra do município de Jaciara o distrito de São Pedro da Cipa. Elevado à categoria de município.

Em divisão territorial datada de 1995, o município é constituído de 2 distritos: Jaciara e Celma.

Assim permanecendo em divisão territorial datada de 2009.

**Fonte: IBGE, 2021.**



## Caracterização Geográfica

Caracterização Geográfica. Fonte: IBGE	
População estimada (2021)	27.696 hab.
Área da unidade territorial (2021)	2.395,366 Km <sup>2</sup>
Bioma	Cerrado
Densidade demográfica (2010)	15,51 hab./km <sup>2</sup>



### 4.2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

#### 4.2.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E ROTEIRO DE ACESSO

O imóvel localiza-se na Avenida Pajé s/n, via marginal da BR 364, Bairro Carijós II, no município de Jaciara - MT, nas coordenadas geográficas 15°03'49.0"S 57°10'44.1"O.

A **Figura 1** demonstra a avenida Pajé, na qual está situado o imóvel avaliado.





**Figura 1:** Avenida Pajé que dá acesso ao imóvel. Fonte: Unisafe Consultoria, 2021.



**Figura 2:** Detalhe da localização do imóvel. Fonte: Unisafe Consultoria, 2021.





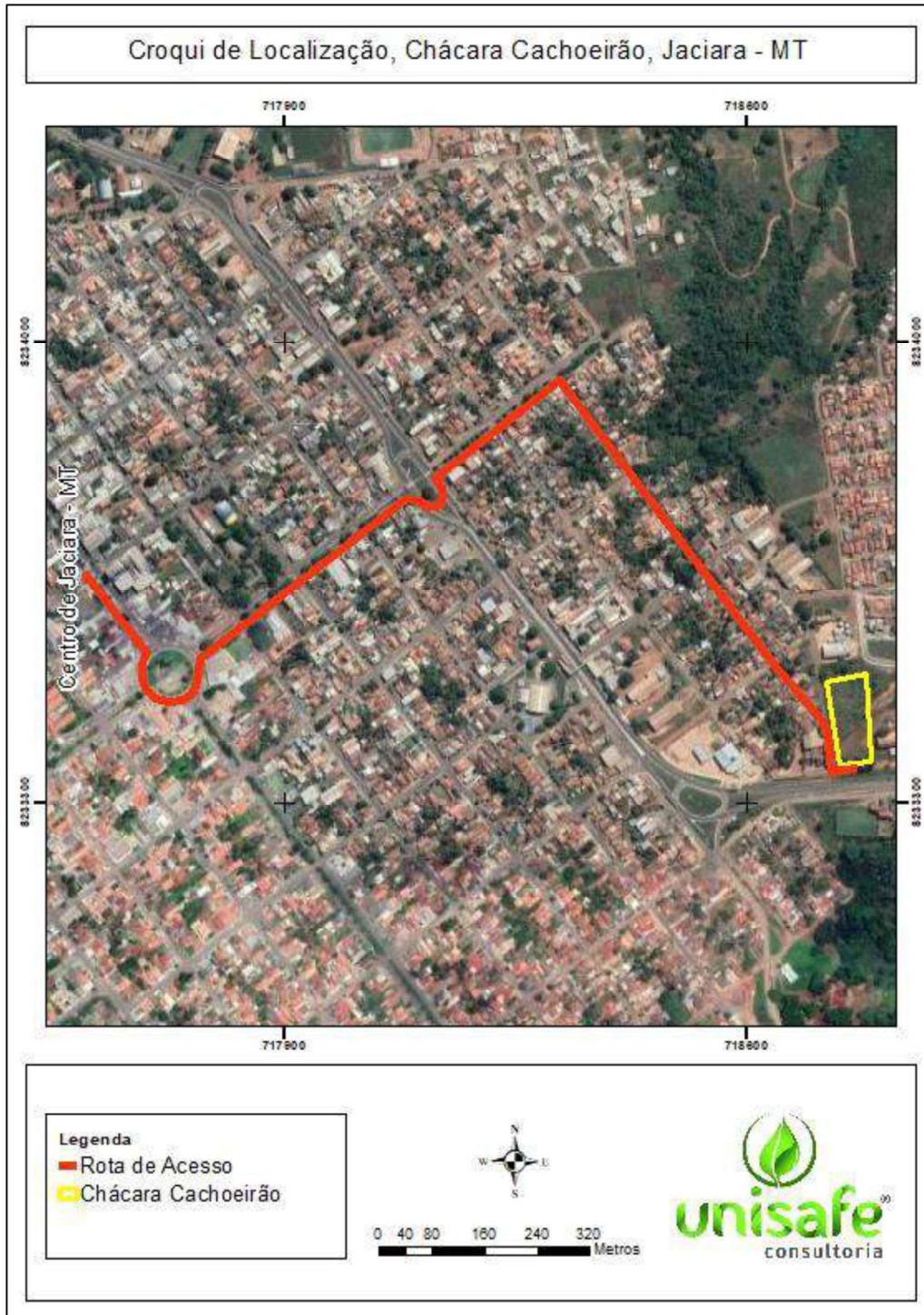
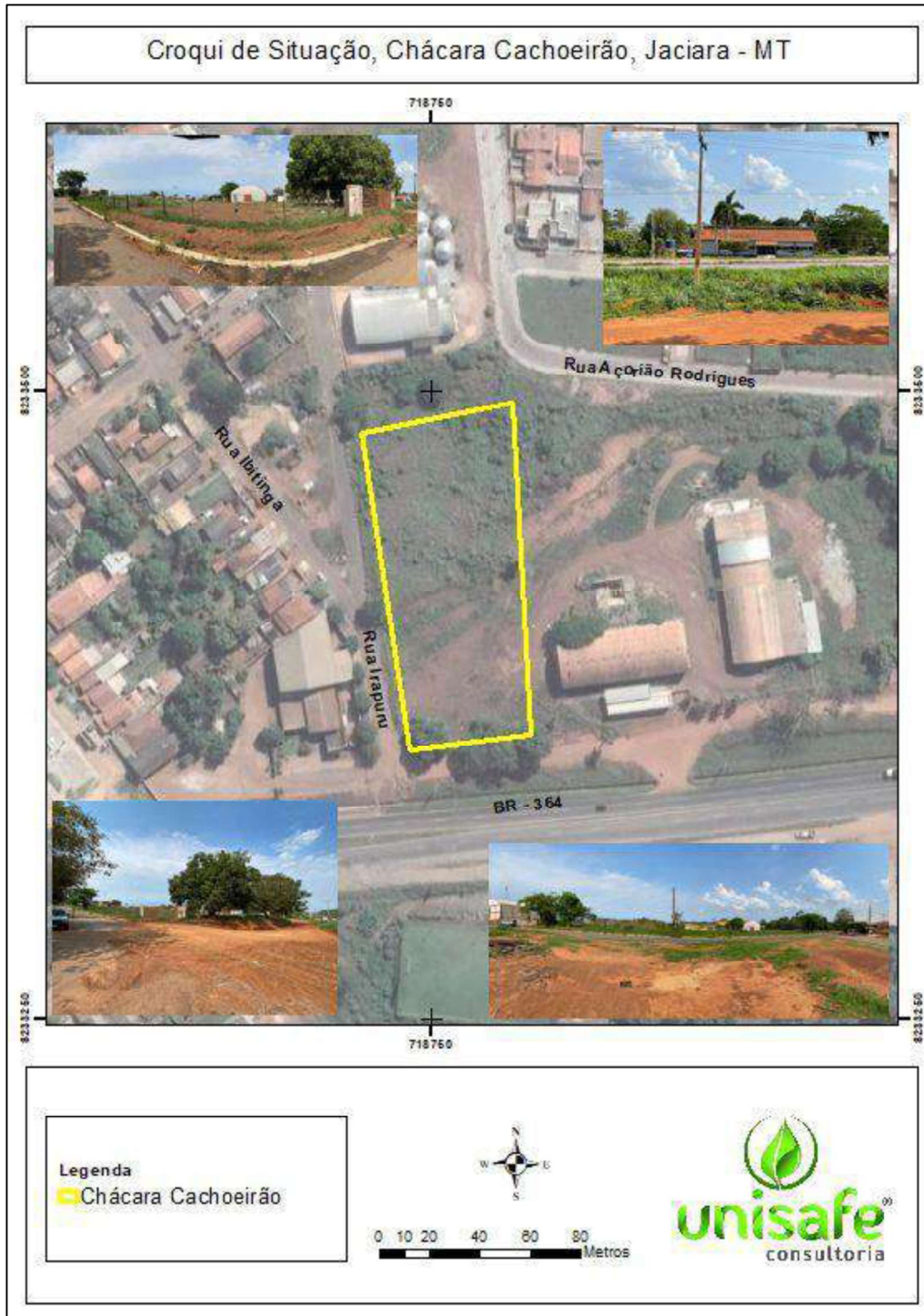


Figura 3: Croqui de localização do imóvel. Fonte: Unisafe Consultoria, 2021.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JLE5 ZNZ8S KSKXC GCNGU



*Handwritten signature*



**Figura 4:** Croqui de situação do imóvel, Lote nº 2, Quadra nº 1 - Chácara Cachoeirão, Jaciara - MT. Fonte: Unisafe Consultoria, 2021.

*Handwritten signature*

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JLE5 ZNZ8S KSKXC GCNGU



#### 4.2.2. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DO TERRENO

Características do Imóvel	
Formato	Regular
Topografia	Plana
Nivelamento	Ao nível do Logradouro
Área	
Lote nº 2, Quadra nº 1 – Chácara Cachoeirão	7.749,00 m <sup>2</sup>

A **Figura 5** apresenta as características físicas do terreno:



**Figura 5:** Vista geral do Lote nº 2, Quadra nº 1 – Chácara Cachoeirão, Jaciara - MT.  
Fonte: Unisafe Consultoria, 2021.

#### 4.2.3. OCUPAÇÃO DA CIRCUNVIZINHANÇA

Características da Circunvizinhança	
Uso Predominante	Misto
Densidade de ocupação	Baixa
Padrão Econômico	Médio/baixo
Distribuição da Ocupação	Horizontal
Melhorias publicas	Energia elétrica, iluminação pública, transporte público, coleta de lixo, rede telefônica, abastecimento de água e esgoto.





**Figura 6:** Circunvizinhança do Lote nº 2, Quadra nº 1 – Chácara Cachoeirão, Jaciara - MT. Fonte: Unisafe Consultoria, 2021.



**Figura 7:** Ocupação da Circunvizinhança do Lote nº 2, Quadra nº 1 – Chácara Cachoeirão, Jaciara - MT. Fonte: Unisafe Consultoria, 2021.



#### 4.2.4. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO

Características do Logradouro em frente ao lote	
Denominação	Av. Pajé
Característica	Via marginal
Fluxo	Baixo
Pavimentação	Primária
Quantidade de pistas	Única
Mão e direção	Dupla
Topografia	Plana
Traçado	Retilíneo



**Figura 8:** Detalhe da pavimentação primária existente no logradouro do Lote nº 2, Quadra nº 1 - Chácara Cachoeirão, Jaciara - MT. Fonte: Unisafe Consultoria, 2021

#### 4.2.5. EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS







Em levantamento a campo, constatou-se que o imóvel não possui benfeitorias.



**Figura 9:** Vista Geral do Lote nº 2, Quadra nº 1 – Chácara Cachoeirão, Jaciara - MT.  
Fonte: Unisafe Consultoria, 2021.



**Figura 10:** Vista Geral do Lote nº 2, Quadra nº 1 – Chácara Cachoeirão, Jaciara - MT.  
Fonte: Unisafe Consultoria, 2021.





**Figura 11:** Vista Geral do Lote nº 2, Quadra nº 1 – Chácara Cachoeirão, Jaciara - MT.  
Fonte: Unisafe Consultoria, 2021.



**Figura 12:** Vista Geral do Lote nº 2, Quadra nº 1 – Chácara Cachoeirão, Jaciara - MT.  
Fonte: Unisafe Consultoria, 2021.







**Figura 13** - Vista Geral do Lote nº 2, Quadra nº 1 – Chácara Cachoeirão, Jaciara - MT.  
Fonte: Unisafe Consultoria, 2021.



**Figura 14** - Vista Geral do Lote nº 2, Quadra nº 1 – Chácara Cachoeirão, Jaciara - MT.  
Fonte: Unisafe Consultoria, 2021.





## 5. DETERMINAÇÃO DO VALOR

### 5.1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Para a determinação dos valores do terreno foi utilizada a metodologia de regressão de fatores, com homogeneização dos dados por inferência estatística.

Foi utilizada uma amostra com **12 elementos**, contendo **2 fatores** cada elemento. Para alcançar o Grau III de fundamentação utilizou-se 1 fator, sendo esse: "Uso Predominante". As demais variáveis foram consideradas não significativas.

Os elementos coletados representam a mesma realidade do imóvel avaliando, quanto nas condições da terra e suas características.

O modelo foi considerado adequado, pois apresentou coerência e correlação fortíssima e pouca dispersão dos dados em relação à reta de ajuste.

A correlação da regressão foi fortíssima, e 1% dos resíduos foram atribuídos a variáveis não presentes no modelo.

Análise da variância – O teste de Snedecor foi considerado aceitável com  $F_{tab}$  menor que  $F_{calc}$ , com significância de 1%, logo há a regressão e o nível de significância se enquadra no grau de fundamentação III, segundo a NBR 14653/3.

Coerência da equação – a equação é coerente.

Teste das correlações parciais – as variáveis não apresentam multicolinearidade, sendo a correlação entre as variáveis independentes. O valor teste "t" retornou resultados aceitáveis e as variáveis foram aceitas para a formação do modelo.

A **Tabela 01** e o **Gráfico 01** a seguir demonstram os resíduos dos valores estimados das amostras.

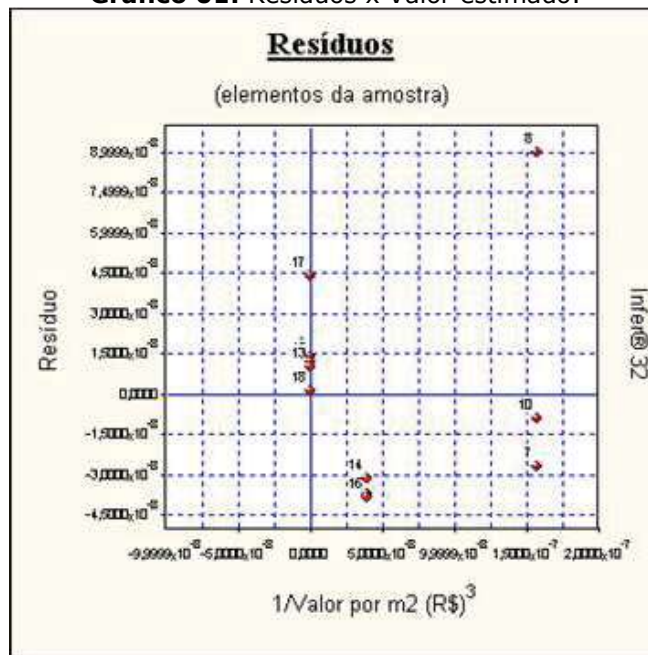




**Tabela 01:** Resíduos da variável dependente 1/[Valor por m2 (R\$)]<sup>3</sup>.

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
6	1,3057x10 <sup>-7</sup>	1,5751x10 <sup>-7</sup>	-2,6933x10 <sup>-8</sup>	-0,6775	-0,7779	7,2541x10 <sup>-16</sup>
7	1,3067x10 <sup>-7</sup>	1,5751x10 <sup>-7</sup>	-2,6834x10 <sup>-8</sup>	-0,6750	-0,7750	7,2006x10 <sup>-16</sup>
8	2,4723x10 <sup>-7</sup>	1,5751x10 <sup>-7</sup>	8,9720x10 <sup>-8</sup>	2,2569	2,5915	8,0498x10 <sup>-15</sup>
9	1,3823x10 <sup>-8</sup>	4,7838x10 <sup>-11</sup>	1,3775x10 <sup>-8</sup>	0,3465	0,3761	1,8977x10 <sup>-16</sup>
10	1,4837x10 <sup>-7</sup>	1,5751x10 <sup>-7</sup>	-9,1334x10 <sup>-9</sup>	-0,2297	-0,2638	8,3420x10 <sup>-17</sup>
12	1,1830x10 <sup>-8</sup>	4,7838x10 <sup>-11</sup>	1,1782x10 <sup>-8</sup>	0,2963	0,3217	1,3882x10 <sup>-16</sup>
13	1,0077x10 <sup>-8</sup>	4,7838x10 <sup>-11</sup>	1,0030x10 <sup>-8</sup>	0,2523	0,2738	1,0060x10 <sup>-16</sup>
14	8,0000x10 <sup>-9</sup>	3,9414x10 <sup>-8</sup>	-3,1414x10 <sup>-8</sup>	-0,7902	-0,8295	9,8684x10 <sup>-16</sup>
15	2,1768x10 <sup>-9</sup>	3,9414x10 <sup>-8</sup>	-3,7237x10 <sup>-8</sup>	-0,9367	-0,9833	1,3866x10 <sup>-15</sup>
16	7,8653x10 <sup>-10</sup>	3,9414x10 <sup>-8</sup>	-3,8627x10 <sup>-8</sup>	-0,9716	-1,0200	1,4920x10 <sup>-15</sup>
17	4,3966x10 <sup>-8</sup>	4,7838x10 <sup>-11</sup>	4,3918x10 <sup>-8</sup>	1,1047	1,1991	1,9288x10 <sup>-15</sup>
18	1,0000x10 <sup>-9</sup>	4,7838x10 <sup>-11</sup>	9,5216x10 <sup>-10</sup>	0,0239	0,0259	9,0661x10 <sup>-19</sup>

**Gráfico 01:** Resíduos x Valor estimado.



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JLE5 ZNZ8S KSKXC GCNGU



*Handwritten signature or mark.*





A partir destes dados, o modelo de regressão adotado para a avaliação do imóvel foi o seguinte:

**[Valor Total (R\$)]** =  $1 / (-7,8685 \times 10^{-8} + 2,3620 \times 10^{-7} / [\text{Uso predominante}])^{1/3}$

**Estima-se Valor/m2 (R\$) do imóvel = 293,84**

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

**Mínimo: 261,37**

**Máximo: 352,56**

Para um terreno com 7.749,00 m<sup>2</sup>, estima-se o valor de

**Valor do imóvel = R\$ 2.276.966,16**





## 6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel está localizado em bairro afastado da região central da cidade de Jaciara – MT, o município tem vocações econômicas voltadas ao agronegócio e ao turismo, porém o mercado imobiliário em áreas urbanas se mostra pouco aquecido, devido ao pequeno crescimento urbano nos últimos anos. Em pesquisa de mercado, foi verificada pouca oferta de imóveis urbanos com características semelhantes na região.

O terreno está localizado em uma área urbana de um bairro popular, os terrenos no entorno são destinados principalmente a comércios e barracões, compondo um uso misto. Além disso, pela extensão do terreno, há possibilidades de loteamento, o que pode ser um atrativo para investimentos imobiliários.

De acordo com as características apresentadas, classifica-se o imóvel como de **baixa liquidez**.

### 6.1. SITUAÇÃO DO MERCADO

Nível de oferta	Nível de Demanda	Absorção	Desempenho atual do mercado
Baixa	Baixa	Normal	Normal





## 7. CONCLUSÃO

Com base nas premissas e metodologias indicadas para a avaliação do imóvel, certificamos os seguintes valores:

Valores			
<b>Valor de Mercado</b>	<b>R\$ 2.277.000,00</b>		
<b>Valor de Liquidação Forçada</b>	<b>R\$ 1.821.600,00</b>		
<b>Grau de Liquidez</b>	<b>Baixo</b>	<b>Data Base</b>	<b>26/10/2021</b>

Página 22

*Handwritten signature*





## 8. ENCERRAMENTO


Este Laudo consta de 22 (vinte e duas) folhas, foi redigido, impresso e rubricado, sendo esta última folha datada e assinada.

O presente Laudo apresenta as reais condições do imóvel, conforme vistoria efetuada.

Em anexo:


- I- Pesquisa de Homogeneização dos valores e Relatório de Processamento
- II- Documentação Fotográfica
- III- Documentação do Imóvel

Londrina, 26 de outubro de 2021.

  
**Unisafe Treinamentos e Consultoria em Silvicultura, Meio-  
 Ambiente e Agronegócios Ltda.**

**CNPJ: 20.126.897/0001-01**

**CREA: 69.530**

  
**Mary Sílvia Cobra Ferro**

**Engenheira Agrônoma**

**CREA: PR/ 81.290/D**

Página 23



*Handwritten mark*



**I – PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES E RELATÓRIO DE PROCESSAMENTO**

Página 24

*Handwritten signature*







### Amostra

Nº Am.	«Área (m2)»	«Valor Total (R\$)»	Valor por m2 (R\$)	Uso predominante
«1»	252,00	62.000,00	246,03	Residencial
«2»	256,00	78.774,38	307,71	Residencial
«3»	250,00	71.425,87	285,70	Residencial
«4»	320,00	91.233,77	285,11	Misto
«5»	327,00	103.342,51	316,03	Residencial
6	850,00	167.540,06	197,11	Residencial
7	991,00	195.287,46	197,06	Residencial
8	659,00	105.000,00	159,33	Residencial
9	600,00	250.000,00	416,67	Comercial
10	450,00	85.000,00	188,89	Residencial
«11»	2.806,79	561.358,00	200,00	Misto
12	319,00	140.000,00	438,87	Comercial
13	540,00	250.000,00	462,96	Comercial
14	9.000,00	4.500.000,00	500,00	Misto
15	1.296,00	1.000.000,00	771,60	Misto
16	600,00	650.000,00	1.083,33	Misto
17	1.200,00	340.000,00	283,33	Comercial
18	900,00	900.000,00	1.000,00	Comercial

Nº Am.	«Padrão / bairro»	«Esquina »	«Cercamento»	«Município»
«1»	Médio	<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Não	Jaciara - MT
«2»	Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não	Jaciara - MT
«3»	Médio	<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Não	Jaciara - MT
«4»	Médio	<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Não	Jaciara - MT
«5»	Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não	Jaciara - MT
6	Médio	<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Não	Jaciara - MT
7	Médio	<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Não	Jaciara - MT
8	Médio	<input type="checkbox"/> Não	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	Campo Verde - MT
9	Alto	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	Campo Verde - MT
10	Baixo	<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Não	Campo Verde - MT
«11»	Baixo	<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Não	Campo Verde - MT
12	Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não	Campo Verde - MT
13	Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não	Campo Verde - MT
14	Baixo	<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Não	Primavera do Leste - MT
15	Alto	<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Não	Primavera do Leste - MT
16	Alto	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	Primavera do Leste - MT
17	Baixo	<input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/> Não	Primavera do Leste - MT
18	Médio	<input type="checkbox"/> Não	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	Primavera do Leste - MT

Nº Am.	«Telefone do Anúncio»
«1»	Imoveis FIX - (11) 94040-7447
«2»	Grupo Lírios - (62) 4015-0621
«3»	Grupo Lírios - (62) 4015-0622
«4»	Grupo Lírios - (62) 4015-0623
«5»	Grupo Lírios - (62) 4015-0623
6	Grupo Lírios - (62) 4015-0623
7	Grupo Lírios - (62) 4015-0623
8	Imobiliária Campo Verde - (66) 3419-3942
9	CALLANGO EMPREENDIMIENTOS
10	CALLANGO EMPREENDIMIENTOS





«11»	CALLANGO EMPREENDIMENTOS
12	CALLANGO EMPREENDIMENTOS
13	CALLANGO EMPREENDIMENTOS
14	Antônio Imóveis - (66) 99959-5030
15	Antônio Imóveis - (66) 99959-5030
16	Antônio Imóveis - (66) 99959-5030
17	imobiliária Continental - 66 3498 4956
18	imobiliária Continental - 66 3498 4956

Amostragens e variáveis marcadas com "«" e "»" não serão usadas nos cálculos

### Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

- Valor por m2 (R\$)

Variáveis Independentes :

- Área (m2) (variável não utilizada no modelo)
- Valor Total (R\$) (variável não utilizada no modelo)
- Uso predominante  
Classificação :  
Residencial = 1; Misto = 2; Comercial = 3;
- Padrão / bairro (variável não utilizada no modelo)  
Classificação :  
Baixo = 1; Médio = 2; Alto = 3;
- Esquina (variável não utilizada no modelo)  
Opções : Sim|Não
- Cercamento (variável não utilizada no modelo)  
Opções : Sim|Não
- Município (variável não utilizada no modelo)
- Telefone do Anúncio (variável não utilizada no modelo)

### Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 12  
Nº de variáveis independentes : 1  
Nº de graus de liberdade : 10  
Desvio padrão da regressão : 3,9753x10<sup>-8</sup>

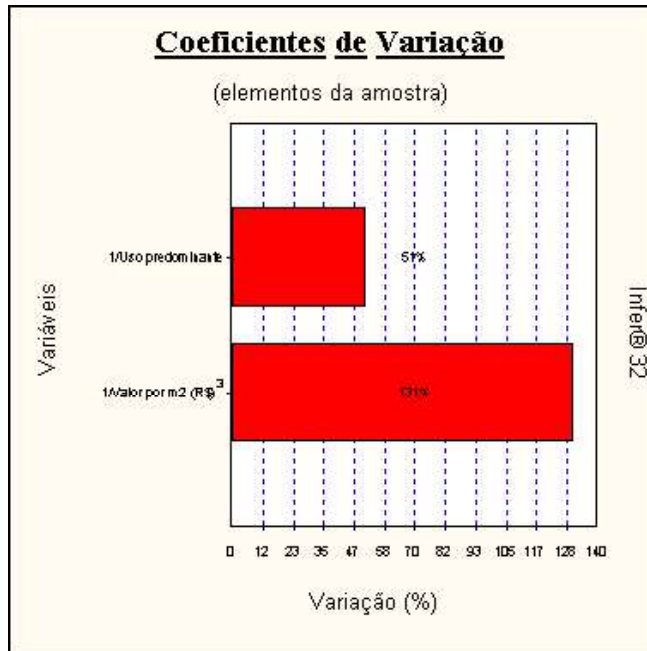
Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
1/Valor por m2 (R\$) <sup>3</sup>	6,2377x10 <sup>-8</sup>	8,1471x10 <sup>-8</sup>	130,61%
1/Uso predominante	0,5972	0,3053	51,12%

Número mínimo de amostragens para 1 variáveis independentes : 12.





**Distribuição das Variáveis**



**Estatísticas das Variáveis Não Transformadas**

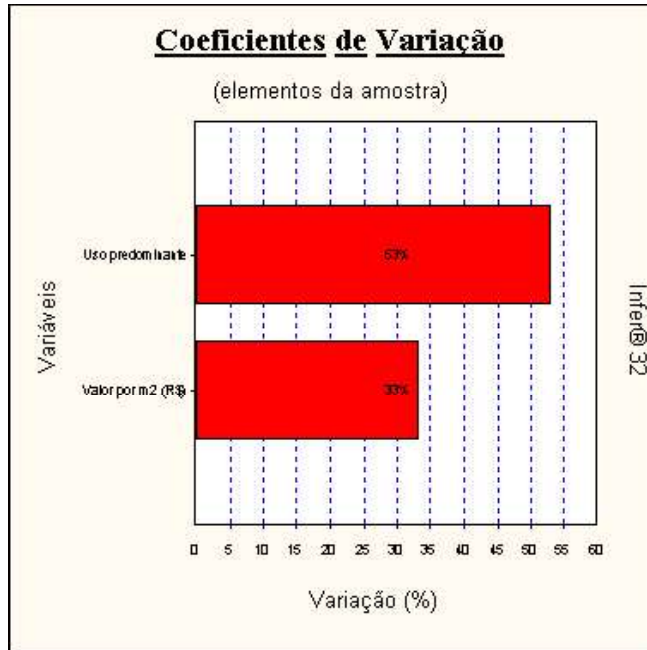
Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coefficiente de variação
Valor por m2 (R\$)	474,93	317,9275	159,33	1083,33	924,00	66,9420
Uso predominante	2,0833	0,9003	1,0000	3,0000	2,0000	43,2161

**Distribuição das Variáveis não Transformadas**

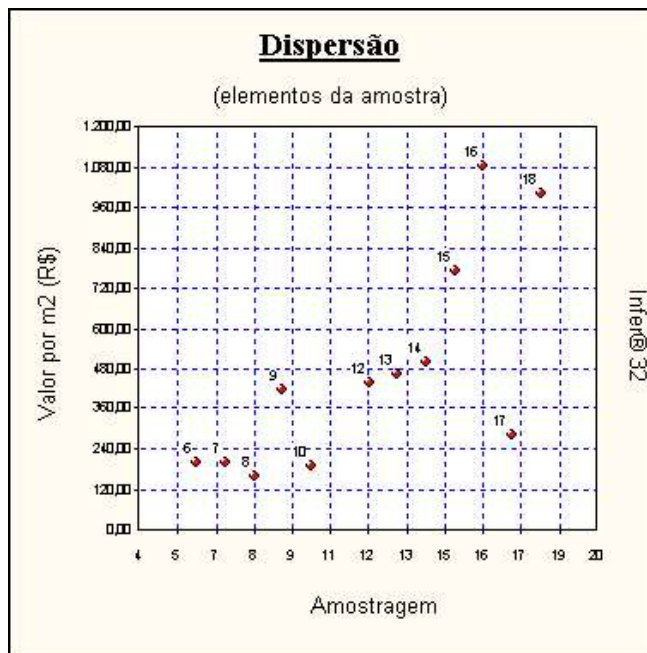
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JLE5 ZNZ8S KSKXC GCNGU



*Handwritten signature*



### Dispersão dos elementos

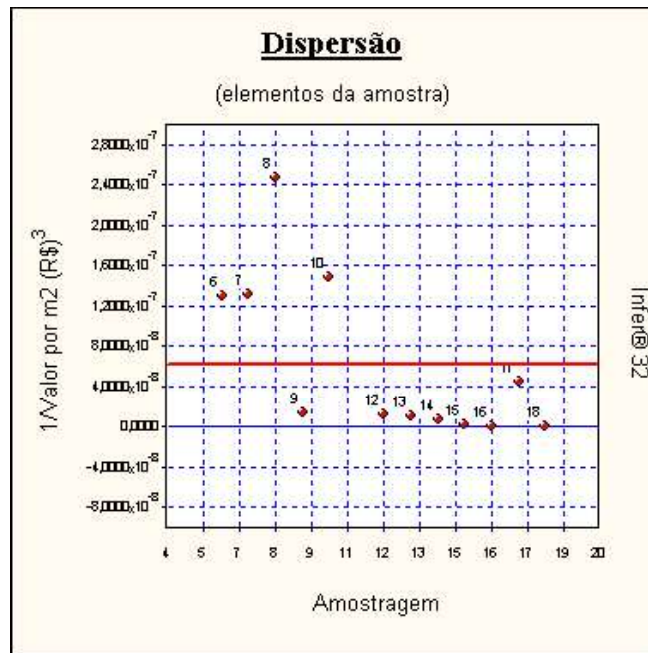


### Dispersão em Torno da Média

*Handwritten signature*

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE. Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JLE5 ZNZ8S KSKXC GCNGU





### Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável Valor por m2 (R\$).

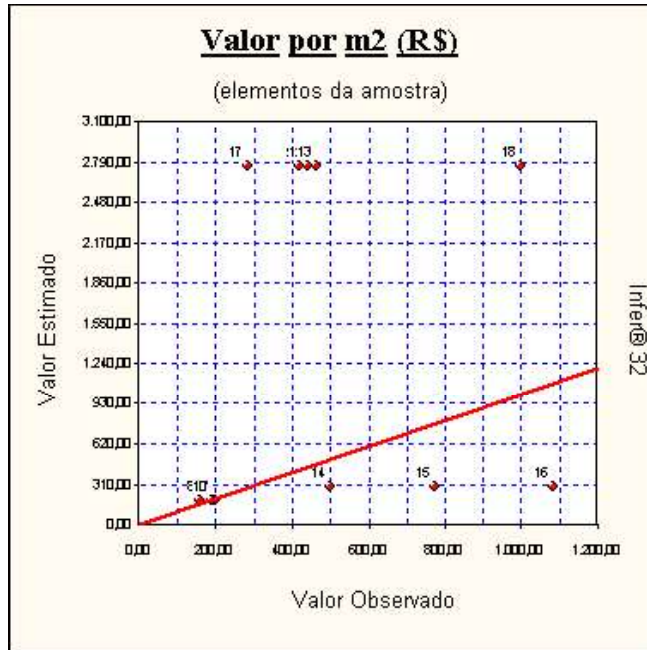
Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
6	197,11	185,17	-11,94	-6,0595 %
7	197,06	185,17	-11,89	-6,0357 %
8	159,33	185,17	25,84	16,2155 %
9	416,67	2.754,69	2.338,02	561,1206 %
10	188,89	185,17	-3,72	-1,9715 %
12	438,87	2.754,69	2.315,82	527,6782 %
13	462,96	2.754,69	2.291,73	495,0171 %
14	500,00	293,84	-206,16	-41,2313 %
15	771,60	293,84	-477,76	-61,9176 %
16	1.083,33	293,84	-789,49	-72,8759 %
17	283,33	2.754,69	2.471,36	872,2554 %
18	1.000,00	2.754,69	1.754,69	175,4691 %

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

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

### Valores Estimados x Valores Observados





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

### Modelo da Regressão

$$1/[\text{Valor por m2 (R\$)}]^3 = -7,8685 \times 10^{-8} + 2,3620 \times 10^{-7} / [\text{Uso predominante}]$$

### Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Valor por m2 (R\$)}] = 1/(-7,8685 \times 10^{-8} + 2,3620 \times 10^{-7} / [\text{Uso predominante}])^{1/3}$$

### Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Uso predominante	$b1 = 2,3619 \times 10^{-7}$	$3,9256 \times 10^{-8}$	$1,8233 \times 10^{-7}$	$2,9006 \times 10^{-7}$

### Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r) ..... : 0,8852  
 Valor t calculado ..... : 6,017  
 Valor t tabelado (t crítico) ..... : 3,169 (para o nível de significância de 1,00 %)  
 Coeficiente de determinação (r<sup>2</sup>) ... : 0,7836  
 Coeficiente r<sup>2</sup> ajustado ..... : 0,7619

**Classificação : Correlação Forte**

*Handwritten signature*

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE. Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P.JLE5 ZNZ8S KSKXC GCNGU



### Tabela de Somatórios

	1	Valor por m2 (R\$)	Uso predominante
Valor por m2 (R\$)	7,4853x10 <sup>-7</sup>	1,1970x10 <sup>-13</sup>	6,8925x10 <sup>-7</sup>
Uso predominante	7,1666	6,8925x10 <sup>-7</sup>	5,3055

### Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	5,7209x10 <sup>-14</sup>	1	5,7209x10 <sup>-14</sup>	36,20
Residual	1,5803x10 <sup>-14</sup>	10	1,5803x10 <sup>-15</sup>	
<b>Total</b>	<b>7,3012x10<sup>-14</sup></b>	<b>11</b>	<b>6,6375x10<sup>-15</sup></b>	

F Calculado : 36,20

F Tabelado : 10,04 (para o nível de significância de 1,000 %)

Significância do modelo igual a 1,3x10<sup>-2</sup>%

*Aceita-se a hipótese de existência da regressão.*

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

### Correlações Parciais

	Valor por m2 (R\$)	Uso predominante
Valor por m2 (R\$)	1,0000	0,8852
Uso predominante	0,8852	1,0000

### Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t :

	Valor por m2 (R\$)	Uso predominante
Valor por m2 (R\$)	∞	6,017
Uso predominante	6,017	∞

Valor t tabelado (t crítico) : 3,169 (para o nível de significância de 1,00 %)

### Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 10,00%)

Coefficiente t de Student : t(critico) = 1,8125

*Handwritten signature*



Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Uso predominante	b1	6,017	1,3x10 <sup>-2%</sup>	Sim

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

### Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 10,00%)

Coefficiente t de Student : t(critico) = 1,3722

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Uso predominante	b1	6,017	6,5x10 <sup>-3%</sup>

### Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente 1/[Valor por m2 (R\$)]<sup>3</sup>.

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado
6	1,3057x10 <sup>-7</sup>	1,5751x10 <sup>-7</sup>	-2,6933x10 <sup>-8</sup>	-0,6775	-0,7779
7	1,3067x10 <sup>-7</sup>	1,5751x10 <sup>-7</sup>	-2,6834x10 <sup>-8</sup>	-0,6750	-0,7750
8	2,4723x10 <sup>-7</sup>	1,5751x10 <sup>-7</sup>	8,9720x10 <sup>-8</sup>	2,2569	2,5915
9	1,3823x10 <sup>-8</sup>	4,7838x10 <sup>-11</sup>	1,3775x10 <sup>-8</sup>	0,3465	0,3761
10	1,4837x10 <sup>-7</sup>	1,5751x10 <sup>-7</sup>	-9,1334x10 <sup>-9</sup>	-0,2297	-0,2638
12	1,1830x10 <sup>-8</sup>	4,7838x10 <sup>-11</sup>	1,1782x10 <sup>-8</sup>	0,2963	0,3217
13	1,0077x10 <sup>-8</sup>	4,7838x10 <sup>-11</sup>	1,0030x10 <sup>-8</sup>	0,2523	0,2738
14	8,0000x10 <sup>-9</sup>	3,9414x10 <sup>-8</sup>	-3,1414x10 <sup>-8</sup>	-0,7902	-0,8295
15	2,1768x10 <sup>-9</sup>	3,9414x10 <sup>-8</sup>	-3,7237x10 <sup>-8</sup>	-0,9367	-0,9833
16	7,8653x10 <sup>-10</sup>	3,9414x10 <sup>-8</sup>	-3,8627x10 <sup>-8</sup>	-0,9716	-1,0200
17	4,3966x10 <sup>-8</sup>	4,7838x10 <sup>-11</sup>	4,3918x10 <sup>-8</sup>	1,1047	1,1991
18	1,0000x10 <sup>-9</sup>	4,7838x10 <sup>-11</sup>	9,5216x10 <sup>-10</sup>	0,0239	0,0259

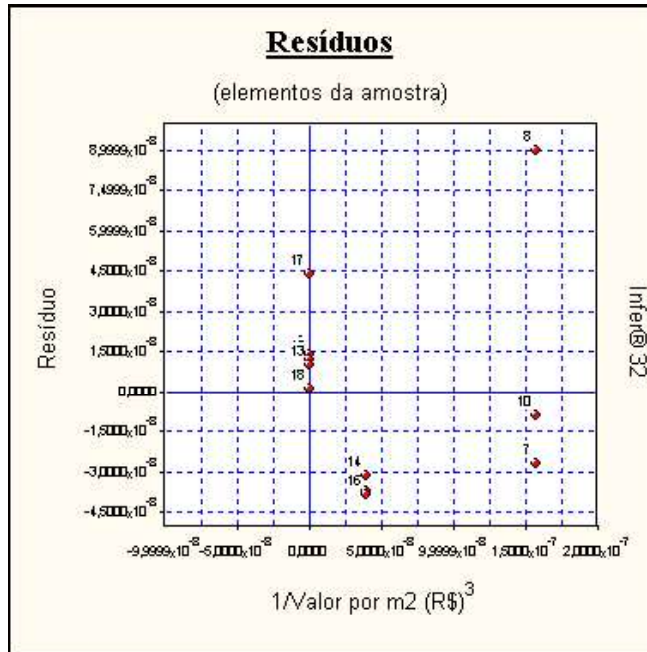
Nº Am.	Quadrático
6	7,2541x10 <sup>-16</sup>
7	7,2006x10 <sup>-16</sup>
8	8,0498x10 <sup>-15</sup>
9	1,8977x10 <sup>-16</sup>
10	8,3420x10 <sup>-17</sup>
12	1,3882x10 <sup>-16</sup>
13	1,0060x10 <sup>-16</sup>
14	9,8684x10 <sup>-16</sup>
15	1,3866x10 <sup>-15</sup>
16	1,4920x10 <sup>-15</sup>
17	1,9288x10 <sup>-15</sup>
18	9,0661x10 <sup>-19</sup>





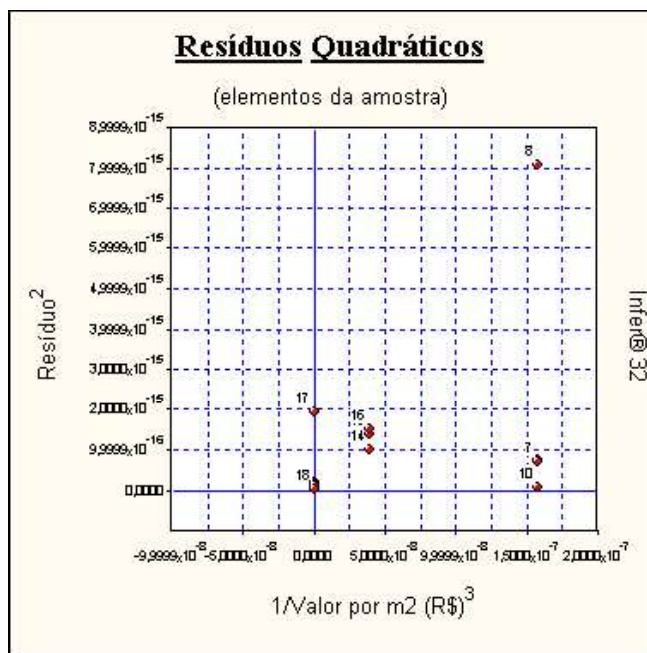


**Resíduos x Valor Estimado**



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

**Gráfico de Resíduos Quadráticos**



**Tabela de Resíduos Deletados**

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JLE5 ZNZ8S KSKXC GCNGU



*Handwritten signature*



Resíduos deletados da variável dependente  $1/[\text{Valor por m2 (R\$)}]^3$ .

Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
6	$-3,5510 \times 10^{-8}$	$1,6496 \times 10^{-15}$	-0,6631	-0,7614
7	$-3,5379 \times 10^{-8}$	$1,6504 \times 10^{-15}$	-0,6605	-0,7584
8	$1,1829 \times 10^{-7}$	$5,7665 \times 10^{-16}$	3,7362	4,2900
9	$1,6230 \times 10^{-8}$	$1,7310 \times 10^{-15}$	0,3311	0,3593
10	$-1,2042 \times 10^{-8}$	$1,7436 \times 10^{-15}$	-0,2187	-0,2511
12	$1,3881 \times 10^{-8}$	$1,7377 \times 10^{-15}$	0,2826	0,3067
13	$1,1817 \times 10^{-8}$	$1,7427 \times 10^{-15}$	0,2402	0,2607
14	$-3,4617 \times 10^{-8}$	$1,6350 \times 10^{-15}$	-0,7768	-0,8155
15	$-4,1035 \times 10^{-8}$	$1,5861 \times 10^{-15}$	-0,9349	-0,9815
16	$-4,2567 \times 10^{-8}$	$1,5732 \times 10^{-15}$	-0,9738	-1,0223
17	$5,1744 \times 10^{-8}$	$1,5034 \times 10^{-15}$	1,1326	1,2294
18	$1,1218 \times 10^{-9}$	$1,7557 \times 10^{-15}$	0,0227	0,0246

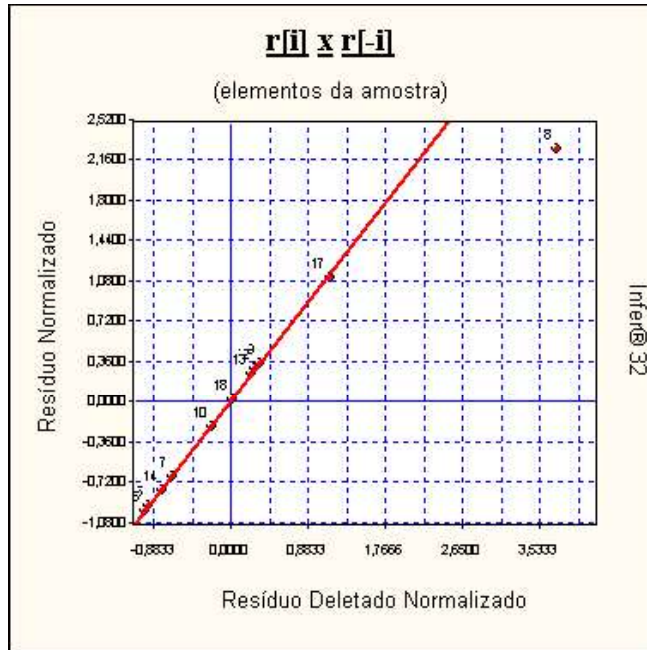
**Resíduo x Resíduo Deletado**



**Resíduos Deletados Normalizados**

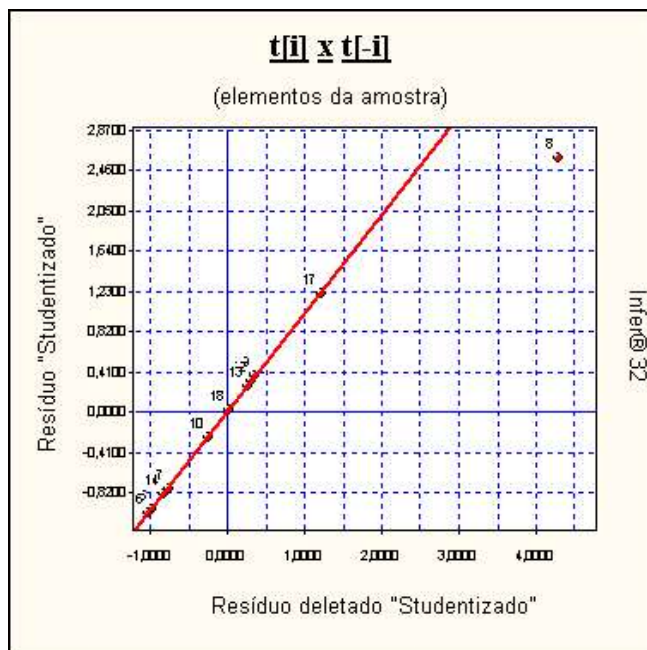
*Handwritten signature*





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.

### Estatística dos Resíduos

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JLE5 ZNZ8S KSKXC GCNGU



*Handwritten signature*



Número de elementos ..... : 12  
 Graus de liberdade ..... : 11  
 Valor médio ..... :  $6,1173 \times 10^{-27}$   
 Variância ..... :  $1,3169 \times 10^{-15}$   
 Desvio padrão ..... :  $3,6289 \times 10^{-8}$   
 Desvio médio ..... :  $2,8363 \times 10^{-8}$   
 Variância (não tendenciosa) ..... :  $1,5803 \times 10^{-15}$   
 Desvio padrão (não tend.) ..... :  $3,9753 \times 10^{-8}$   
 Valor mínimo ..... :  $-3,8627 \times 10^{-8}$   
 Valor máximo ..... :  $8,9720 \times 10^{-8}$   
 Amplitude ..... :  $1,2834 \times 10^{-7}$   
 Número de classes ..... : 4  
 Intervalo de classes ..... :  $3,2087 \times 10^{-8}$

### Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem :  $6,1173 \times 10^{-27}$   
 Momento central de 2ª ordem :  $1,3169 \times 10^{-15}$   
 Momento central de 3ª ordem :  $5,2693 \times 10^{-23}$   
 Momento central de 4ª ordem :  $4,3910 \times 10^{-24}$

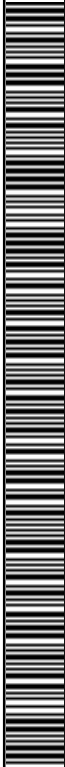
Coefficiente	Amostral	Normal	t de Student
<b>Assimetria</b>	1,1025	0	0
<b>Curtose</b>	$2,5318 \times 10^6$	0	Indefinido

*Distribuição assimétrica à direita e leptocúrtica.*

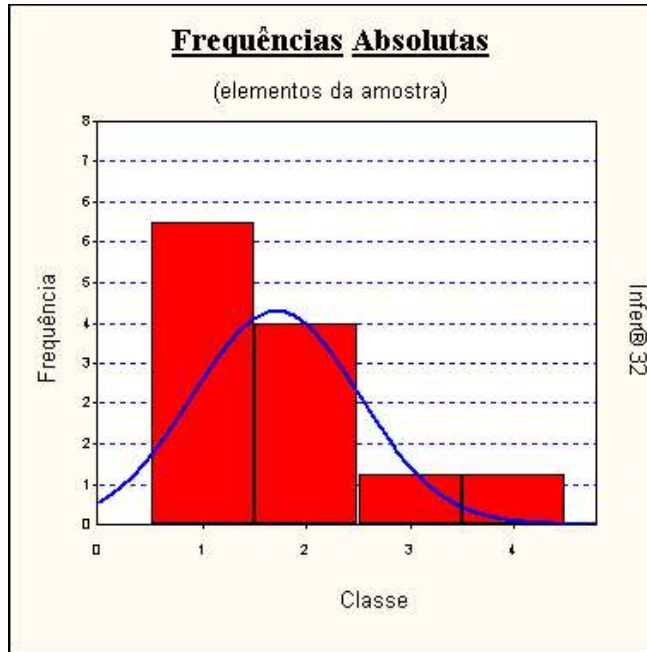
### Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
<b>1</b>	$-3,8627 \times 10^{-8}$	$-6,5404 \times 10^{-9}$	6	50,00	$-2,8363 \times 10^{-8}$
<b>2</b>	$-6,5404 \times 10^{-9}$	$2,5546 \times 10^{-8}$	4	33,33	$9,1351 \times 10^{-9}$
<b>3</b>	$2,5546 \times 10^{-8}$	$5,7633 \times 10^{-8}$	1	8,33	$4,3918 \times 10^{-8}$
<b>4</b>	$5,7633 \times 10^{-8}$	$8,9720 \times 10^{-8}$	1	8,33	$8,9720 \times 10^{-8}$

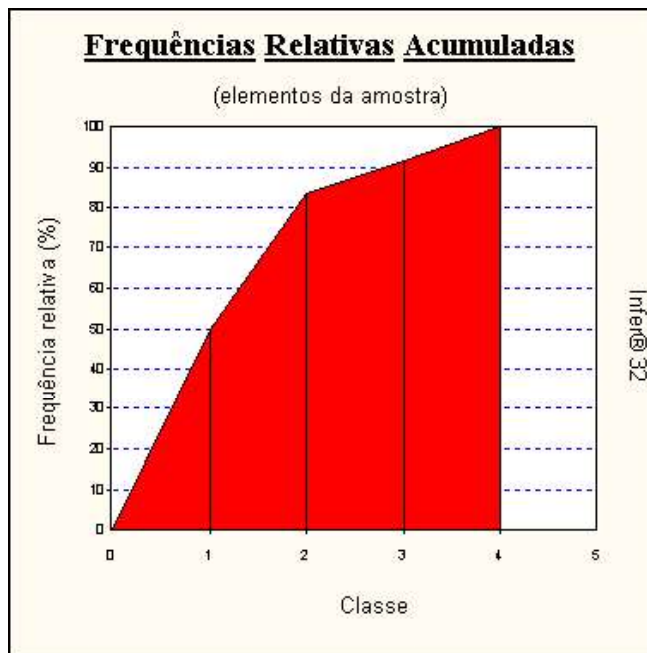
### Histograma







### Ogiva de Frequências



### Amostragens eliminadas

Amostragens não utilizadas na avaliação :

Nº Am.	Valor por m2 (R\$)	Erro/Desvio

*Handwritten signature*





		Padrão(*)
1	246,0300	-3,9622
2	307,7100	-3,9622
3	285,7000	-3,9622
4	285,1100	-0,9914
5	316,0300	-3,9622
11	200,0000	-0,9914

### Presença de Outliers

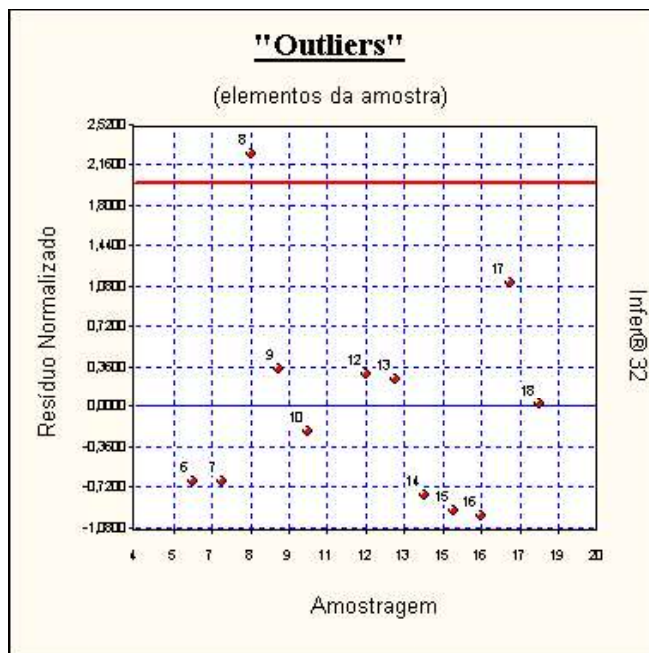
Critério de identificação de outlier :

Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

Foi encontrada 1 amostragem fora do intervalo.

Nº Am.	Valor por m2 (R\$)	Erro/Desvio Padrão
8	159,3300	2,2569

### Gráfico de Indicação de Outliers



### Efeitos de cada Observação na Regressão





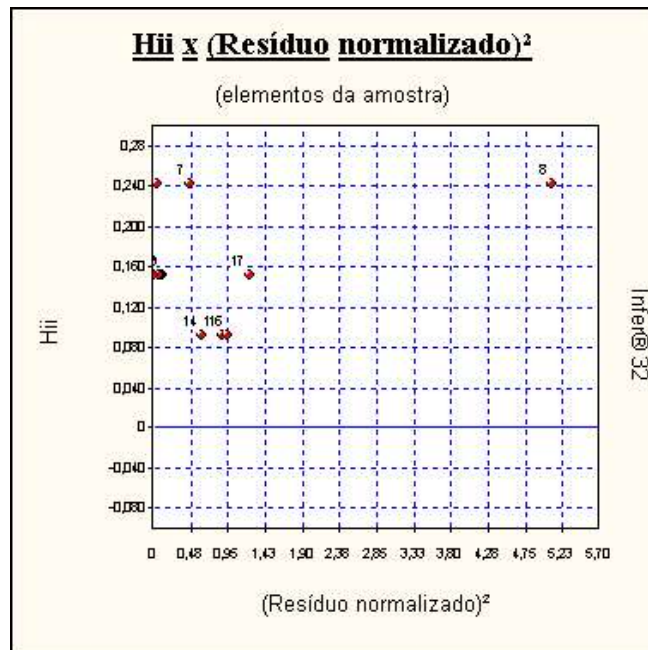
F tabelado : 14,91 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
6	0,0963	0,2415	Sim
7	0,0956	0,2415	Sim
8	1,0693	0,2415	Sim
9	0,0126	0,1512	Sim
10	0,0110	0,2415	Sim
12	$9,2213 \times 10^{-3}$	0,1512	Sim
13	$6,6824 \times 10^{-3}$	0,1512	Sim
14	0,0350	0,0925	Sim
15	0,0493	0,0925	Sim
16	0,0530	0,0925	Sim
17	0,1281	0,1512	Sim
18	$6,0221 \times 10^{-5}$	0,1512	Sim

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

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

### Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



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

### Distribuição dos Resíduos Normalizados





Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	83,33 %
-1,64; +1,64	89,9 %	91,67 %
-1,96; +1,96	95,0 %	91,67 %

### Teste de Kolmogorov-Smirnov

Amostr.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
16	-3,8627x10 <sup>-8</sup>	0,1656	0,0833	0,1656	0,0822
15	-3,7237x10 <sup>-8</sup>	0,1745	0,1667	0,0911	7,7875x10 <sup>-3</sup>
14	-3,1414x10 <sup>-8</sup>	0,2147	0,2500	0,0480	0,0353
6	-2,6933x10 <sup>-8</sup>	0,2490	0,3333	9,6103x10 <sup>-4</sup>	0,0842
7	-2,6834x10 <sup>-8</sup>	0,2498	0,4167	0,0835	0,1668
10	-9,1334x10 <sup>-9</sup>	0,409	0,5000	7,5253x10 <sup>-3</sup>	0,0908
18	9,5216x10 <sup>-10</sup>	0,510	0,5833	9,5545x10 <sup>-3</sup>	0,0737
13	1,0030x10 <sup>-8</sup>	0,600	0,6667	0,0162	0,0670
12	1,1782x10 <sup>-8</sup>	0,617	0,7500	0,0501	0,1334
9	1,3775x10 <sup>-8</sup>	0,636	0,8333	0,1144	0,1978
17	4,3918x10 <sup>-8</sup>	0,865	0,9167	0,0320	0,0512
8	8,9720x10 <sup>-8</sup>	0,988	1,0000	0,0713	0,0120

Maior diferença obtida : 0,1978

Valor crítico : 0,4500 (para o nível de significância de 1 %)

**Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 1 %, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade.**

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

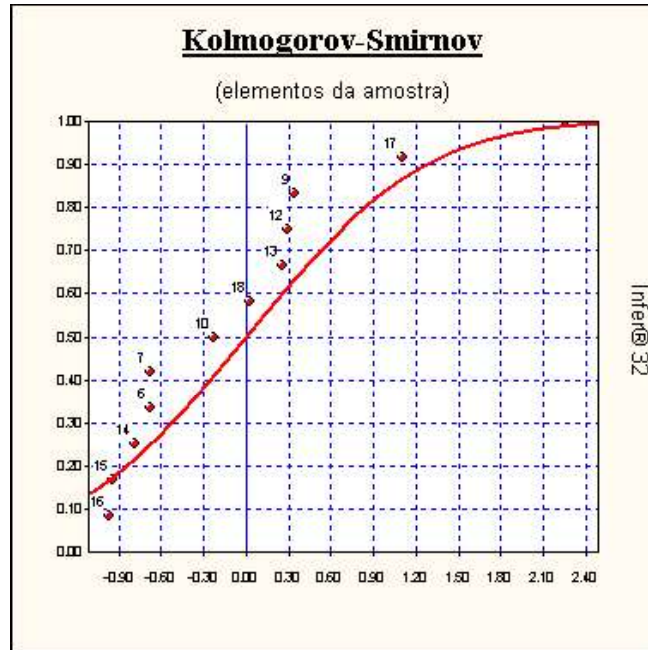
**Observação:**

**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







### Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 6  
 Número de elementos negativos . : 6  
 Número de sequências ..... : 6  
 Média da distribuição de sinais .... : 6  
 Desvio padrão ..... : 1,732

### Teste de Sequências (desvios em torno da média) :

Limite inferior .... : -0,3028  
 Limite superior . : -0,9083  
 Intervalo para a normalidade : [-2,3268 , 2,3268] (para o nível de significância de 1%)

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

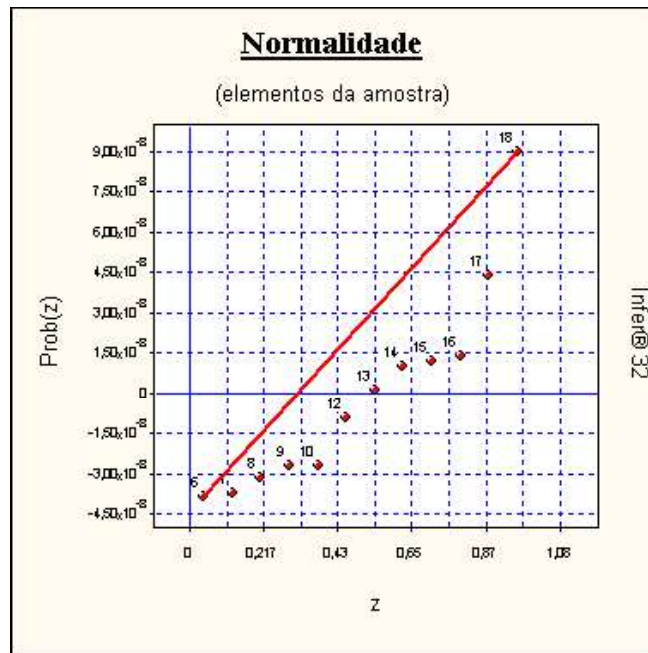
### Teste de Sinais (desvios em torno da média)

Valor z (calculado) ..... : 0,0000  
 Valor z (crítico) ..... : 2,3268 (para o nível de significância de 1%)

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

### Reta de Normalidade





### **Autocorrelação**

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,9446  
(nível de significância de 1,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,81  
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,19

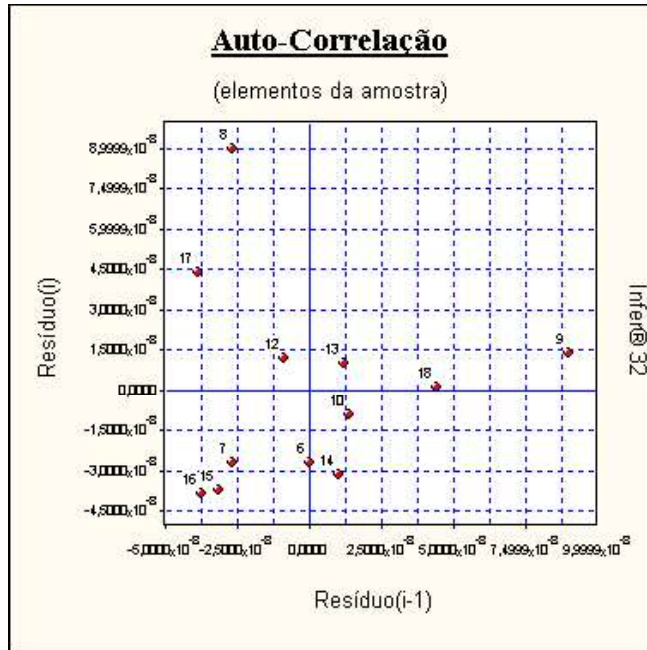
Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)  
DU = 1,07 4-DU = 2,93

***Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.  
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau III.***

***A autocorrelação (ou auto-regressão) 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 Auto-Correlação**

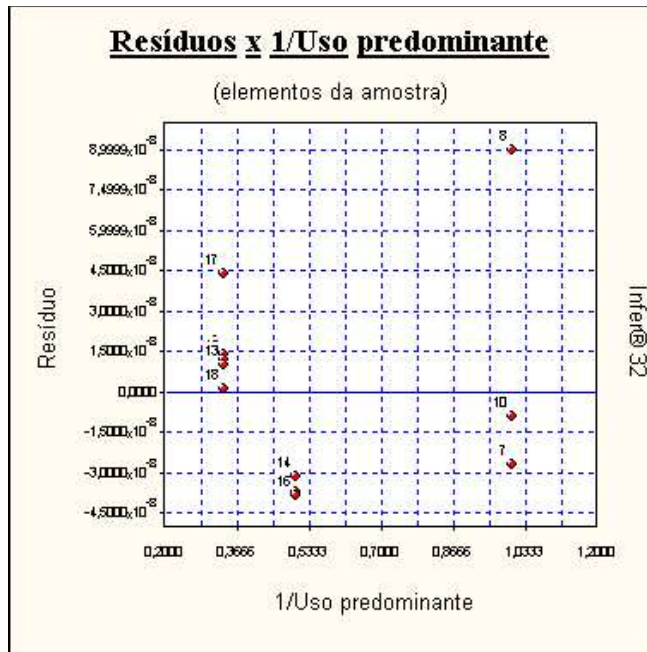




Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de auto-correlação.

### Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade :

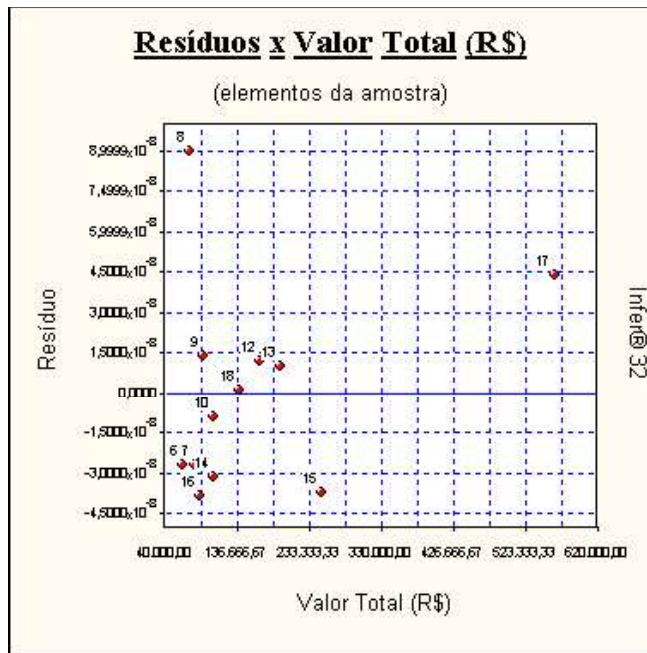
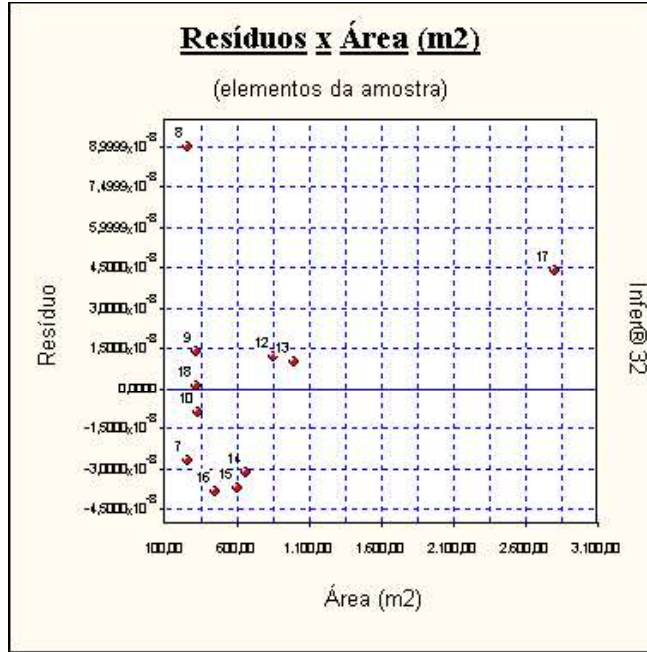


### Resíduos x Variáveis Omitidas

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE  
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JLE5 ZNZ8S KSKXC GCNGU



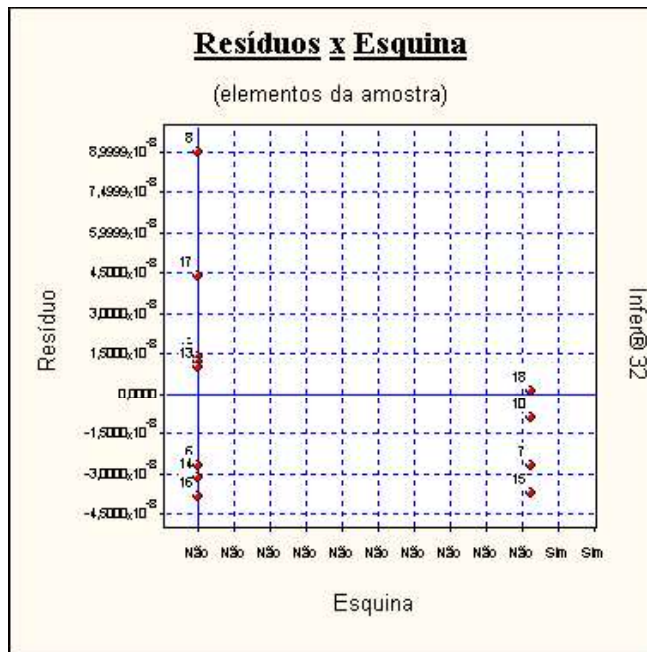
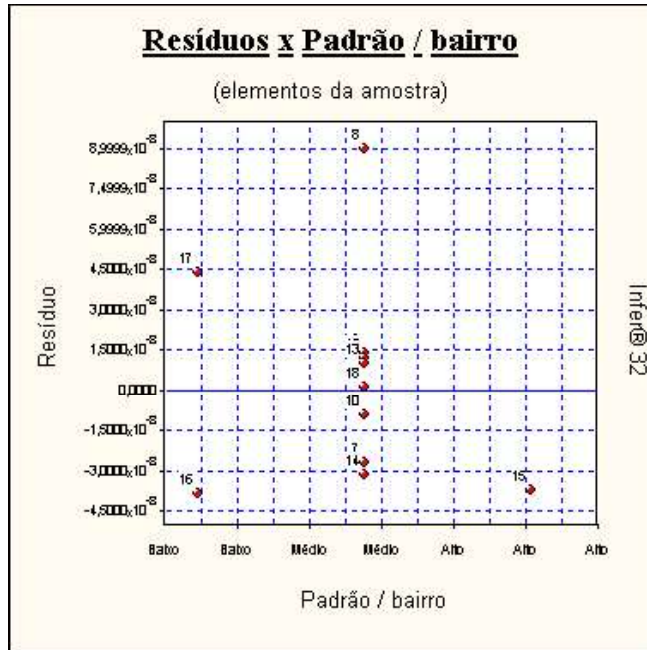
*Handwritten signature*



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JLE5 ZNZ8S KSKXC GCNGU



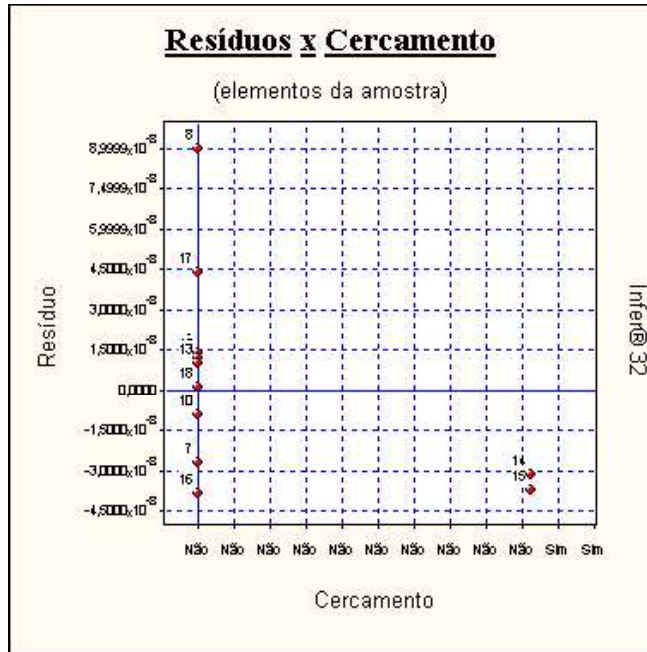




Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JLE5 ZNZ8S KSKXC GCNGU



*Handwritten signature*



Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Uso predominante	Residencial	Comercial	Misto

Nenhuma característica do objeto sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.

### Formação dos Valores

Variáveis independentes :

- Uso predominante ..... = Misto

Outras variáveis não usadas no modelo :

- Área (m2) ..... = 7.749,00
- Valor Total (R\$) ..... = ???
- Padrão / bairro ..... = Baixo
- Esquina ..... = Sim
- Cercamento ..... = Sim
- Município ..... = Jaciara - MT
- Telefone do Anúncio .. = ???

Estima-se Valor por m2 (R\$) = 293,84

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P.JLE5 ZNZ8S KSKXC GCNGU



O modelo utilizado foi :

$$[\text{Valor por m}^2 \text{ (R\$)}] = 1 / (-7,8685 \times 10^{-8} + 2,3620 \times 10^{-7} / [\text{Uso predominante}])^{1/3}$$

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

Mínimo : 261,37

Máximo : 352,56

#### Avaliação da Extrapolação

Extrapolação dos limites amostrais para as características do imóvel avaliando

Variável	Limite inferior	Limite superior	Valor no ponto de avaliação	Varição em relação ao limite	Aprovada (*)
Uso predominante	Residencial	Comercial	Misto	Dentro do intervalo	Aprovada

\* Nenhuma variação é admitida além dos limites amostrais para as variáveis independentes. Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais

Variável	Valor estimado no limite inferior	Valor estimado no limite superior	Valor estimado no ponto de avaliação	Maior variação
Uso predominante	185,17	2.754,69	293,84	Dentro do intervalo

Variável	Aprovada (**)
Uso predominante	Aprovada

\*\* Nenhuma variação é admitida além dos limites amostrais para o valor estimado. Nenhuma variável pode extrapolar o limite amostral. Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.





## II – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JLE5 ZNZ8S KSKXC GCNGU

Página 48







Rua Irapuru, logradouro do imóvel.



Rua Irapuru, logradouro do imóvel.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JLE5 ZNZ8S KSKXC GCNGU





Circunvizinhança do imóvel avaliando.



Vista Geral do imóvel avaliando.







Detalhes da benfeitoria do imóvel avaliando.



Detalhes da benfeitoria do imóvel avaliando.

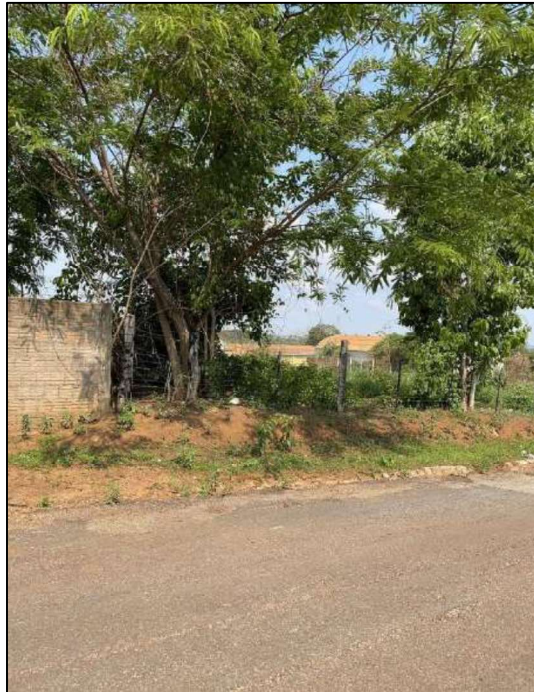
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JLE5 ZNZ8S KSKXC GCNGU



*Handwritten signature or mark.*



Detalhes da benfeitoria do imóvel avaliando.



Detalhes da benfeitoria do imóvel avaliando.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JLE5 ZNZ8S KSKXC GCNGU







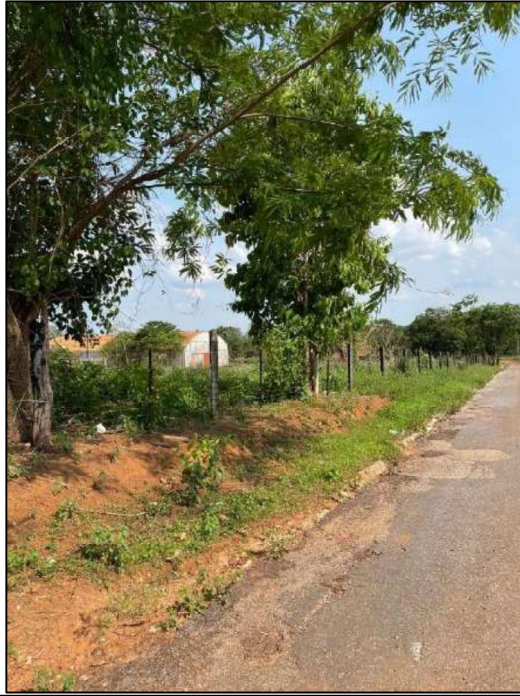
Detalhes da benfeitoria do imóvel avaliando.



Detalhes da benfeitoria do imóvel avaliando.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JLE5 ZNZ8S KSKXC GCNGU





Detalhes da benfeitoria do imóvel avaliando.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JLE5 ZNZ8S KSKXC GCNGU





### III - DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JLE5 ZNZ8S KSKXC GCNGU

Página 55







PROJUDI - Processo: 0044035-60.2015.8.16.0014 - Ref. mov. 239.2 - Assinado digitalmente por Fernando Hackmann Rodrigues:43751946004  
 11/09/2019: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO. Arq: Matrícula com registro da penhora

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**REGISTRO GERAL**

FLS:135

LIVRO N.º 2 -AS

MATRÍCULA N.º R/12-935

DATA: 14 / 11 / 2008

IMÓVEL: "PARTE DA CHÁBARA CACHOEIRÃO"

Uma área de terras suburbanas medindo 7.749 M<sup>2</sup>, Parte da Chábara Ca-  
 choeirão, no Município e Comarca desta Cidade de Jaciara, Estado de Mato Grosso,  
 com as seguintes medidas e confrontações: inicia-se a descrição deste perímetro  
 no vértice M-1, situado na margem da Avenida Pajé com a Rua Irapurú; deste, segue  
 confrontando com referida Rua Irapurú, com os seguintes azimutes e distâncias:  
 350º40'13" e 133,99 metros, até o vértice M-2, deste segue confrontando com a  
 Rua A e Arli Garal, com os seguintes azimutes e distâncias: 78º26'59" e 53,98 me-  
 tros, até o vértice M-3, deste segue confrontando com o remanescente da Gleba São  
 Nicolau, com seguintes azimutes e distâncias: 176º25'43" e 139,02 metros até o  
 vértice M-4, deste segue confrontando com a Av. Pajé com os seguintes, com os segui-  
 tes azimutes e distâncias: 262º23'32" e 50,00 metros, até encontrar o M-1, ponto  
 inicial deste Memorial. Imóvel constatado, constante na matrícula sob nº 4.711,  
 do fls. 211 do Livro nº 2-F, deste Cartório. **ADQUIRENTE: - JACQUELINE CANDIDA MOREIRA**  
**brasileira, solteira, advogada, inscrita no CPF nº 002.946.461-75, portadora da Cé-  
 dula de Identidade RG nº 1433170-5-SSP/MT, residente e domiciliada na Avenida  
 Bosque da Saúde, nº 635, Edifício Jardim de France, em Cuiabá-MT. TRANSMITENTES: -  
 ROJILDO CARLINI, agricultor, inscrito no CPF nº 205.142.631-72, portador da Cédula  
 de Identidade RG nº 11704926-35/MT, e sua esposa LENIR MARIA CARLINI, agricul-  
 tora, inscrita no CPF nº 432.954.011-87, portadora da Cédula de Identidade RG nº 60  
 8.552-SSP/MT, casados pelo regime da comunhão universal de bens, anteriormente à  
 vigência da Lei nº 6.515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua:  
 Sagrada Família, nº 2065, em Rondonópolis-MT. **TÍTULO DE TRANSMISSÃO: - Venda e com-  
 pra, FORMA DO TÍTULO DATA E SERVENTÁRIO: - Escritura Pública de venda e compra, la-  
 vrada nas Notas do Segundo Serviço Extrajudicial desta cidade de Jaciara-MT, às  
 fls. 116 do livro nº 24-A, em data de 10/11/2008. VALOR DO CONTRATO: - R\$-75.000,00  
 (setenta e cinco mil reais). CONDIÇÕES DO CONTRATO: - Obrigam-se a responder pela  
 aviação. Emolumento R\$-1.339,50 + 4,50.****

Oficial do Registro

R-1/12.935. DATA: - 03/ agosto/ 2012. PROTOCOLO: - 50.015. **HIPOTECA ESPECIAL EM PRIMEIRO**  
**(1º) GRAU, SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS.** Procedo o presente registro para constar  
 que o imóvel objeto desta Matrícula fica gravado com Hipoteca de 1º Grau, com con-  
 corrência de Terceiros, de conformidade com os Termos constantes na Escritura Pú-  
 blica de Abertura de Crédito Rotativo, com Garantia Hipotecária, pelas Notas do  
 Cartório do 2º Ofício desta cidade e comarca de Jaciara-MT, lavrada às fls. 030, à  
 fl. 034, do livro nº 44-A, em data de 31 de julho de 2012, pelo Tabelião Marcelo Pa-  
 rias Machado, tendo como **QUEBRADA QUEBRADA: - MILENIA AGROCIÊNCIAS S.A.,** Empresa  
 de Sociedade Anônima Fechada, inscrita no CNPJ sob o nº 02.290.510/0001-76, com  
 Sede na Rua Pedro Antônio de Souza, n. 400, Bairro Parque Rui Barbosa, em Londrina -  
 Estado do Paraná, com sua Consolidação do Estatuto da Empresa, registrada sob nº 0  
 NIRE 4130007112-8, em data de 10/01/2008, junto à Junta Comercial do Paraná; Ata de  
 Reunião do Conselho de Administração registrada sob o nº 201112176925, em data de  
 15/01/2011, junto à Junta Comercial do Paraná; Ata de Reunião do Conselho de Admi-  
 nistração registrada sob nº 20117430404, em data de 14/09/2011, junto à Junta Co-  
 mercial do Paraná; Ata da 51ª Assembleia Geral Extraordinária, registrada sob nº 20  
 117633445, em data de 23/09/2011, junto à Junta Comercial do Paraná; Ata da 53ª as-  
 sembleia Geral Extraordinária, registrada sob nº 20118573500, em data de 12/12/201  
 1, junto à Junta Comercial do Paraná; e, certidão Simplificada expedida em data de:  
 19/10/2011, neste ato representada por seu bastante procurador Elder Gonçalves, fi-  
 lho de Rovildo Gonçalves e de Mercília Borgnatti Gonçalves, nascido em 26/01/1960

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JP/ROE  
 Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi - Identificador: P-1DD91838XH M81M9 A7HUK



*Handwritten signature*

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JP/ROE  
 Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P-JLE5 ZNZ8S KSKXC GCNGU





PROJUDI - Processo: 0044035-60.2015.8.16.0014 - Ref. mov. 239.2 - Assinado digitalmente por Fernando Hackmann Rodrigues:43751946004  
11/09/2019: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO. Arq: Matrícula com registro da penhora

### REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO GERAL

FLS. 1354

LIVRO N.º 2 -AS

MATRICULA N.º RL/12.935.

DATA: 03 / Agosto / 2012

IMÓVEL: "PARTE DA CHÁCARA CACHOEIRÃO"

Continuação.....

natural de Londrina-PR, brasileiro, solteiro, engenheiro agrônomo, CPF nº 822.781.721-15 e RG nº 1190115-4-SJ/MT, residente na Rua E-2, nº 205, Sator E, em Alta Figueira, MT, que faz de conformidade com o Instrumento Público de Procuração outorgado pela Empresa Credora, representada naquele ato por seus diretores Rodrigo de Souza Dias Gutierrez, filho de Otávio Bampaio Gutierrez e de Anita de Souza Dias Gutierrez, nascido em 14/11/1970, natural de Piracicaba-SP, brasileiro, casado, diretor presidente, CPF nº 114.860.168-63 e RG nº 30.573.433-7-SSP/SP, residente na Rua Jurutes, nº 380, Condomínio Residencial Alphaville Londrina, em Londrina, Londrina-PR; e William Derwood Mills, filho de Nilson Derwood Mills e de Mercinda Martins, nascido em 18/03/1969, natural de São Paulo-SP, brasileiro, casado, diretor financeiro, CPF nº 089.705.348-65 e RG nº 18.093.323-3SP/SP, residente na Rua South Saboia Franco, nº 117, Vale das Aracêzias, em Londrina-PR, sendo que o dito instrumento público fora lavrado às fls. 175/177 do livro 71-F, em data de 02/07/2012, junto ao 9º Tabelionato de Notas da Comarca de Londrina-PR, cujo traslado fica devidamente arquivado no 2º Ofício Local, às fls. 126 do livro de procurações sob nº 003. OUTORGANTE DEVEDORA: - J.C. MOREIRA AGRÍCOLA-ME, empresa individual, CNPJ nº 13.409.009/0001-00, com sede na Rua Colonizador Eric Pipino, nº 259, Bairro Setor Industrial Sul, em Sinop-MT, com seus atos constitutivos devidamente registrados junto à JUCEMAT sob nº 51101816440, em data de 25/01/2011, neste ato representada por sua empresária individual Jacqueline Cândida Moreira, filha de Salvador Moreira Sentes e de Valdenice Cândida da Silva Sentes, nascida em 08/06/1984, natural de Barra do Bugres-MT, brasileira, solteira, empresária, CPF nº 002.946.461-75 e RG nº 13, dicio. 1433170-5-SSP/MT, residente na Rua dos Alemães, nº 25, centro, na cidade de Sinop-MT, e ainda como Interventente Garantidora: JACQUELINE CÂNDIDA MOREIRA, acima qualitrada, VALOR DA DíVIDA: -R\$ 470.000,00 (quatrocentos e setenta mil reais). O presente instrumento terá validade pelo prazo de 07 (sete) anos contados da data de sua assinatura. Emolumento: R\$ 2.523,70 Selo de controle Digital ADJ 649.

RE/12.935. DATA: -14/ novembro/ 2016. PROTOCOLO: -89.711. TERMO DE PENHORA. Procedo o presente registro para constar o Arresto que recai sobre o imóvel objeto desta Matrícula, cumprindo determinação do MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Londrina-PR, Dr. Luiz Gonzaga Tucaduva de Moura (Portaria nº 02/2016) em data de 24 de outubro de 2016, nos Autos de Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo: 0044035-60.2015.8.16.0014, Valor da Causa: -R\$ 96.247,57, tendo como Exequente: ADAMA BRASIL S/A - CNPJ 02.290.510/0001-76 e como Executado(s): JACQUELINE CÂNDIDA MOREIRA e J.C. MOREIRA AGRÍCOLA-ME, com cópia em arquivo neste Cartório, do que dou fé. Emolumento: -R\$ 63,00. Selo Digital AVX, digo, Selo de Controle Digital AUK 13223. Reserva em tempo: TERMO DE ARRESTO.

RE/12935. DATA: -06/ setembro/ 2019. PROTOCOLO: -95.013. TERMO DE CONVERSÃO DO ARRESTO EM PENHORA. Procedo o presente registro para constar a Penhora que recai sobre o imóvel objeto desta Matrícula, cumprindo determinação do Juiz da 2ª Vara Cível de Londrina-PR, providente do Processo: 0044035-60.2015.8.16.0014, tendo como EXEQUENTE: ADAMA BRASIL S/A e como EXECUTADO: J.C. MOREIRA AGRÍCOLA-ME e JACQUELINE CÂNDIDA MOREIRA, Valor da Causa: -R\$ 96.247,57, com cópia em arquivo neste Cartório do que dou fé. Emolumento: -R\$ 70,90. Selo de Controle Digital BEL-1354.

CARTÓRIO DO  
1º OFÍCIO  
DE  
JACIARÁ-MT

CERTIDÃO. Certifico e dou fé que esta fotocópia é reprodução fiel da matrícula de nº RL/12.935 livro 2-AS e seu valor de R\$ 63,00 (seis e 00/100) reais e ônus Jaciara (MT) de 06/09/2019

Verá *Victor Coelho Aguiar*  
SUBSTITUTA  
CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO  
JACIARA - MT



1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E TÍTULOS E DOCUMENTOS DE JACIARÁ-MT  
Rua Cayo, 207 - Fone/Fax: (66) 3451-2497 / 3451-1314  
Registradora: Isabel Cristina V. C. J. Nogueira

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso  
Ato de Notas e Registro  
Código da Serventia: 82

SELO DE CONTROLE DIGITAL  
Cód Ato(s): 178-8  
BHL 1355 - RS: 42,70  
Consulta: <http://www.tjmt.us.br/selos/>




Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JP/RO  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P4DD91838XH M91M9 A7HUK

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JP/RO  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PULE5 ZNZ8S KSKXC GCNGU

*Handwritten signature*





**MUNICÍPIO DE JACIARA-MT**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS  
AV ANTONIO FERREIRA SOBRINHO, 105 - CENTRO  
CNPJ: 03.247.360/001-16  
Fins Oculadas Desde: 2011

Data de Emissão: 19/10/2021 18:59

---

**DADOS CADASTRAIS**

Cadastro: 980590      Inscrição: 980590      Valor: 0,0004      Quantidade: 00001      Lote: 02      Unidade:      Anos:      Parcel:      Cotação: 07/11/2008	Contribuição: MO/20VA      Parcelas: 99/99      Lat: 1 08'00,07"      Altitude: 2311,2076
--	---

---

<b>Proprietário</b> Nome: JACQUELINE CAVALCO MOREIRA      RGFinscrição: 14201781 CPF/CNPJ: 002.945.461-75	<b>Contratado(a) para Construção</b> Nome: JACQUELINE CAVALCO MOREIRA      RGFinscrição: 14201781 CPF/CNPJ: 002.945.461-75
---	--

---

<b>Endereço do Imóvel</b> Logradouro: Avenida - Av. Pq. D Bairro: CARLOS III      CEP: 78020-000 Localidade:	<b>Endereço da Construção</b> Logradouro: Avenida - Av. Pq. D Bairro: CARLOS III      CEP: 78020-000 Cidade: JACIARA
---	---

---

**Características do Terreno**

Área do Terreno: 7.749,00 Zonamento: PZO 030 DE RUA 30	Profundidade: 139,02      Telado: 90,00      Lat. esquerda: 0,00      Lat. direita: 0,00	Características: 0001 - SEM REDE D'ÁGUA E ELETRICIDADE Características: 0002 - TRAVESSIA PÓDRE	Densidade: 0001 - SEM REDE D'ÁGUA E ELETRICIDADE Densidade: 0002 - TRAVESSIA PÓDRE
---	--	---	---

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JLE5 ZNZ8S KSKXC GCNGU