



# LAUDO DE AVALIAÇÃO

## IMÓVEIS URBANOS



**Lauda nº 232004**

Data Base: Abril-2023

**CARUZY ENGENHARIA**  
[www.caruzy-engenharia.com.br](http://www.caruzy-engenharia.com.br)  
 (11)98959-2027  
 Rua Cecília Pântano, 42 – Mauá – SP  
 CEP: 09361-383



## **SOLICITANTE**

Massa Falida de Têxtil Tabacow S/A.  
Processo nº 4004874-49.2013.8.36.0019  
2ª Vara Cível da Comarca de Americana- SP

## **ADMINISTRADOR JUDICIAL**

R4C Administração Judicial

## **LOCAL DO IMÓVEL**

Jd. Olga, Francisco Morato – Vários endereços

## **VALOR DA AVALIAÇÃO**

Valores unitários - Vide Item 3.2 (Página 41)

## **GRAU DE FUNDAMENTÇÃO**

Grau I



## SUMÁRIO

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| CAPÍTULO 1 .....                        | 3  |
| Preliminares. ....                      | 3  |
| 1.2 Vistoria. ....                      | 5  |
| 1.3 Descrição sumária dos Imóveis. .... | 5  |
| 1.4 Benfeitorias. ....                  | 22 |
| 1.5 Zoneamento. ....                    | 22 |
| CAPÍTULO 2 .....                        | 23 |
| Critérios das avaliações ....           | 23 |
| 2.1 Das definições .....                | 23 |
| 2.2 Consultas efetuadas .....           | 24 |
| 2.3 Apresentação dos valores .....      | 26 |
| CAPÍTULO 3 .....                        | 40 |
| Resultado da Avaliação .....            | 40 |
| 3.1 Fundamentação. ....                 | 40 |
| 3.2 Valor de Venda .....                | 41 |
| CAPÍTULO 4 .....                        | 42 |
| Encerramento .....                      | 42 |
| CAPÍTULO 5 .....                        | 43 |
| Anexos .....                            | 43 |



## CAPÍTULO 1

### Preliminares.

O presente Laudo tem por finalidade apresentar o valor de mercado de de 13 (treze) terrenos situado no bairro Jardim Olga, município de Franscisco Morato, estado de São Paulo, pertencente a Massa Falida de Têxtil Tabacow S/A, processo nº 4004874-49.2013.8.36.0019, tramitando na 2ª Vara Cível da Comarca de Americana do Estado de São Paulo.

A avaliação dos imóveis levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

- a) Localização no município.
- b) Valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região.
- c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR-14653 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Esse trabalho foi desenvolvido pelo Engenheiro Rogerio Alves, também Corretor Imobiliário, Perito Avaliador devidamente cadastrado no CREA-SP (Conselho regional de Engenharia e Agronomia do estado de São Paulo), CRECI-SP (Conselho Regional de Corretores Imobiliários do Estado de São Paulo) e CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários), possuindo ainda certificações complementares junto ao IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado de São Paulo) em avaliação de imóveis, Inferência em avaliações de imóveis, avaliação de máquinas, equipamentos e complexos industriais e INED (Instituto Nacional de Ensino à Distância) em avaliação e perícia imobiliária.



Cumpre-se informar que toda a documentação referente aos imóveis foi fornecida pelo Administrador Judicial, não sendo cotejado neste trabalho eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento.

Ressaltamos também que de acordo com as impressões do Perito em diligência, o local proporcionou sentimento de insegurança para abordagens necessárias. Mesmo assim foi observado que vários terrenos possuem edificações provavelmente irregulares, considerando-se a inexistência de indicação das mesmas nas matrículas.

Em consulta aos cadastros municipais de IPTU realizada junto a Prefeitura Municipal de Franscisco Morato, observou-se ainda a existência de terrenos com compromissários e um terreno sendo de propriedade de terceiro. Tais informações serão indicadas no item “1.3” a seguir.

Diante do exposto, a avaliação será realizada com base nas informações de área territorial contida em cada matrícula, vista aérea dos terrenos via Google Maps, bem como das impressões do Perito Avaliador de acordo com o que se possibilitou averiguar.

Os valores apresentados nesse laudo de avaliação restringem-se a data base de abril de 2023.



Diante do sentimento de insegurança no local causado ao Perito, não foi possível realizar vistoria dos terrenos. Para fins de avaliação, serão considerados os procedimentos indicados o Capítulo 1, Preliminares.



1- Vista aérea da região do Jardim Olga

### 1.3 Descrição sumária dos Imóveis.

A seguir, serão apresentadas descrições resumidas dos terrenos de acordo com cada matrícula, conforme apresentado no Auto de Arrecadação (fls 5036/5045), informação de proprietário/ compromissário e cópia do trecho do mapa de loteamento da Prefeitura Municipal de Francisco Morato onde se indica cada terreno.





De acordo com Demonstrativo de Lançamento de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Francisco Morato, os imóveis pertencentes as matrículas 10.165, 12.632, 18.900 e 19.448 estão em nome de terceiros, sendo esses proprietários ou compromissários.

A quem de interesse, o referido mapa é denominado como **“Projeto de arruamento e loteamento – Jardim Olga – Proprietário Têxtil Tabacow S/A”**, podendo ser solicitado na Prefeitura via requerimento protocolado.

| MAT    | LT | QD | ÁREA   | CADASTRO MUNICIPAL | IPTU - PROPRIETÁRIO / COMPROMISSÁRIO         | CADASTRO MUNICIPAL                 | LOCAL MAPA |
|--------|----|----|--------|--------------------|----------------------------------------------|------------------------------------|------------|
| 285    | 12 | 19 | 270,84 | 1-17-013-012-00    | TÊXTIL TABACOW S/A                           | R. IVO NICOLAU RASQUINHO, nº 0     | RUA 24     |
| 7.466  | 12 | 11 | 347,68 | 1-17-028-012-00    | TÊXTIL TABACOW S/A                           | R. FIRMO JOSÉ PIAO, nº 0           | RUA 24     |
| 8.689  | 21 | 3  | 270,00 | 1-17-038-021-00    | TÊXTIL TABACOW S/A                           | R. GERALDO AUGUSTO CANDIDO, nº 335 | RUA UM     |
| 10.165 | 3  | 26 | 565,98 | 1-17-011-003-00    | TÊXTIL TABACOW S/A / NATALIZIO ALEIXO SOARES | R. ADÃO ANSELMO DE LIMA, nº 0      | RUA 22     |
| 12.122 | 30 | 18 | 370,07 | 1-17-014-030-00    | TÊXTIL TABACOW S/A                           | R. IVO NICOLAU RASQUINHO, nº 0     | RUA 24     |
| 12.632 | 8  | 30 | 350,00 | 1-17-008-008-00    | GASPARINO RIBEIRO                            | R. ADÃO ANSELMO DE LIMA, nº 0      | RUA 22     |
| 15.360 | 12 | 10 | 252,46 | 1-17-029-012-00    | TÊXTIL TABACOW S/A                           | R. JOSÉ LIMA, nº 388               | RUA DEZ    |
| 15.943 | 9  | 30 | 350,00 | 1-17-008-009-00    | TÊXTIL TABACOW S/A                           | R. ADÃO ANSELMO DE LIMA, nº 0      | RUA 22     |
| 16.560 | 12 | 22 | 269,80 | 1-17-022-012-00    | TÊXTIL TABACOW S/A                           | R. IVO NICOLAU RASQUINHO, nº 0     | RUA 24     |
| 17.507 | 10 | 2  | 259,84 | 1-17-039-018-00    | TÊXTIL TABACOW S/A                           | R. GERALDO AUGUSTO CANDIDO, nº 0   | RUA UM     |
| 17.515 | 15 | 11 | 273,07 | 1-17-028-015-00    | TÊXTIL TABACOW S/A                           | R. FIRMO JOSÉ PIAO, nº 0           | RUA 24     |
| 18.900 | 21 | 24 | 250,00 | 1-17-024-021-00    | TÊXTIL TABACOW S/A / MATEHUS VIEIRA          | R. 27, nº 0                        | RUA 27     |
| 19.448 | 29 | 24 | 257,71 | 1-17-024-029-00    | TÊXTIL TABACOW S/A / CELSO SIMAS DE MATOS    | R. 27, nº 0                        | RUA 27     |

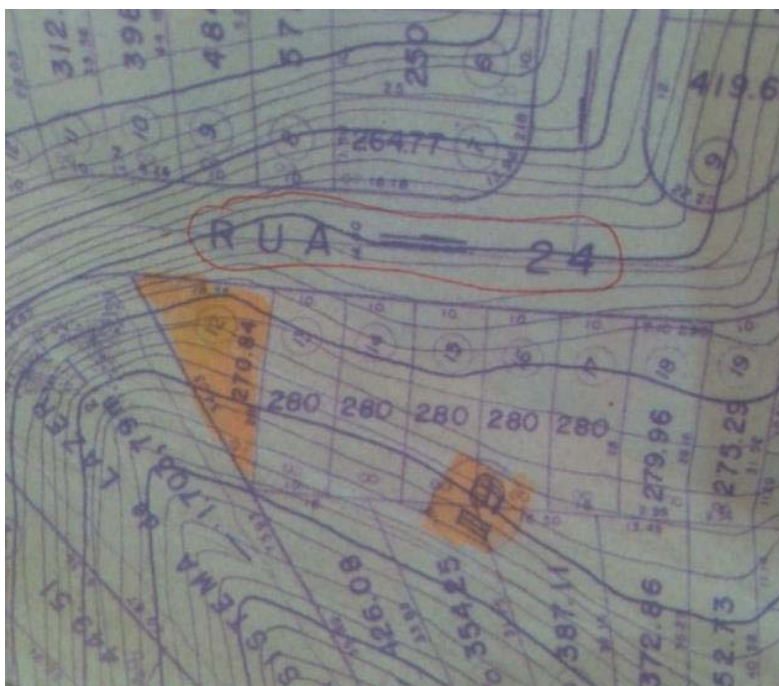


## Matrícula 285

*“Terreno situado na Rua Vinte e Quatro, designado como lote 12 da quadra 19 do loteamento Jardim Olga, com área de 270,84 m<sup>2</sup>, medindo 19,35 m de frente para a Rua Vinte e Quatro; do lado direito de quem da referida rua olha para o imóvel, mede 34,03 m, confrontando com o Sistema de Lazer; do lado esquerdo mede 28,00m, confrontando com o lote 13, fechando nos fundos em zero. Terreno esse de forma triangular, encerrando o perímetro descrito”.*

Cadastro Imobiliário: 1-17-013-012-00.

Proprietário: Têxtil Tabacow





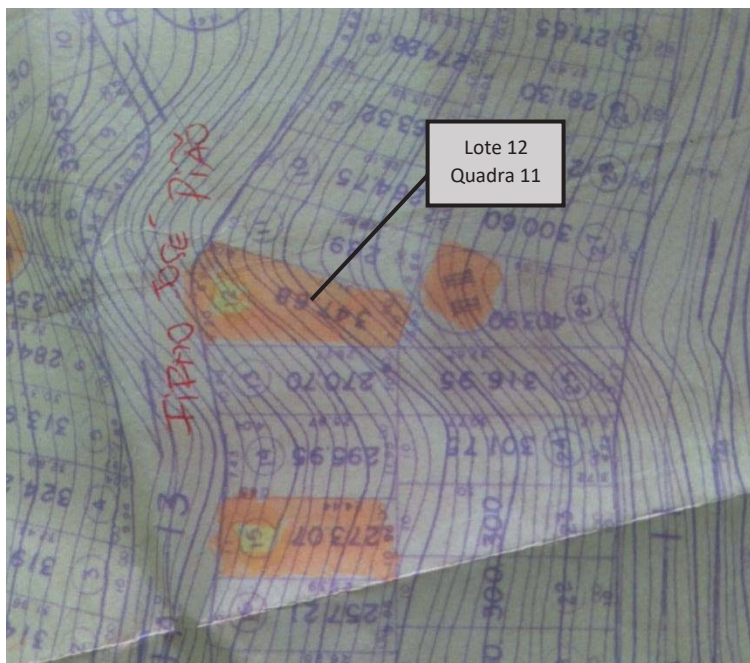


## Matrícula 7.466

*“Terreno situado na Rua Firmo José Pião, designado como lote 12 da quadra 11 do loteamento denominado Jardim Olga, com área de 347,68 m<sup>2</sup>, medindo 16,11m de frente para a Rua Firmo José Pião, em três seguimentos, o primeiro de 7,20m em reta, o segundo de 6,91m em curva, e o terceiro de 2,00 m em reta; da frente aos fundos, do lado direito de quem da referida rua olha para o imóvel, mede 28,27m, confrontando com o lote 13; do lado esquerdo, no mesmo sentido mede 31,11m, confrontando com o lote 11; e nos fundos mede 7,10mm, confrontando com o lote 26, todos os lotes da mesma quadra, encerrando o perímetro descrito.”*

Cadastro Municipal: 1-17-028-012-00.

Proprietário: Têxtil Tabacow



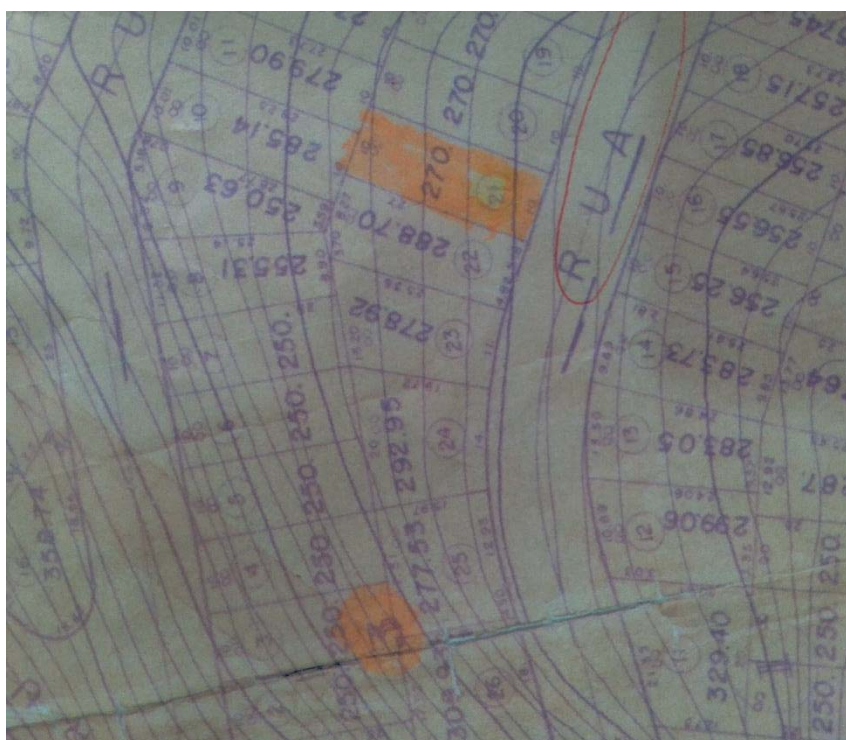


### Matrícula 8.689

*“Terreno situado na Rua Um, designado como lote 21 da quadra 03 do loteamento denominado Jardim Olga, com área de 270,00 m<sup>2</sup>, medindo 10,00 m de frente para a Rua Um, da frente aos fundos de quem da mencionada rua olha para o terreno, mede 27,00 no lado direito, 27,00 m no lado esquerdo, e 10,00 nos fundos, confrontando com o lote 20 à esquerda com o lote 22, e nos fundos com os lotes 10 e 11, todos da mesma quadra, encerrando o perímetro descrito.”*

*Cadastro Municipal: 1-17-038-021-00.*

*Proprietário: Têxtil Tabacow*







Morador, Sr. Ademir Pereira de Souza, (11) 94581-3985. O mesmo não autorizou imagens do local, porém informou ser proprietário e ter adquirido de uma imobiliária, não sabendo precisar data da compra, porém informou também que possui documento de compra do imóvel, mas que estava de posse de seu filho que não estava no local no momento da diligência em 12/04/2023.

A imagem acima, retrata fielmente a situação atual do imóvel.

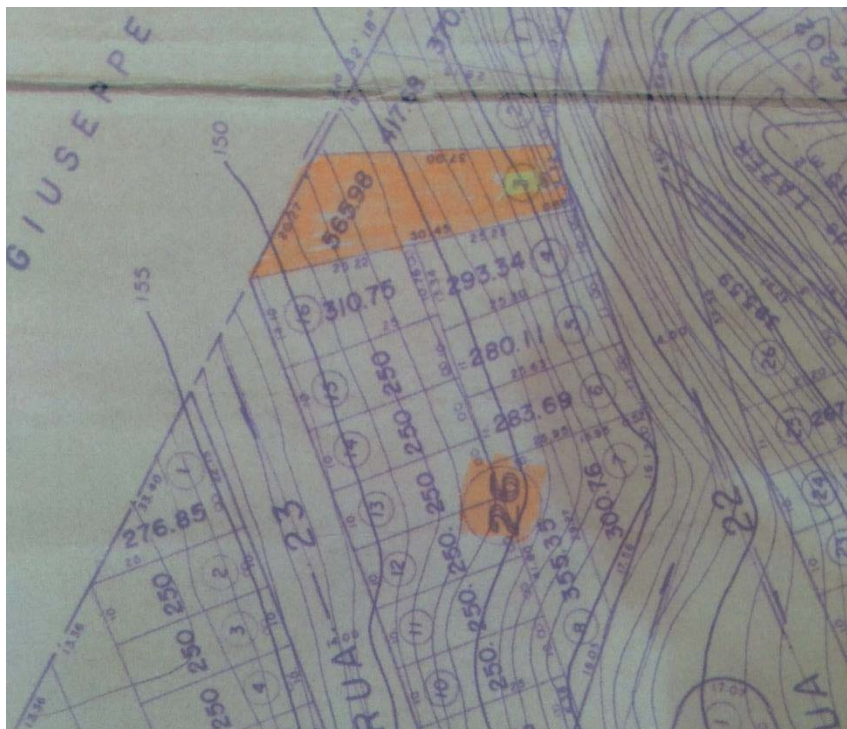
### Matrícula 10.165

*“Terreno situado na Rua Adão Anselmo de Lima, designado como lote 03 da quadra 26 do loteamento Jardim Olga, com área de 565,98 m<sup>2</sup>, medindo 10,00 m de frente para a Rua Adão Anselmo de Lima; da frente aos fundos de quem da mencionada rua olha para o terreno, mede 37,00m no lado direito, 50,45m no lado esquerdo e 20,27m nos fundos, confrontando à direita com o lote nº 02, à esquerda com os lotes nºs 16 e 04, todos da mesma quadra, e nos fundos com o imóvel de Giuseppe de Assunção Cheching”.*

Cadastro Municipal: 1-17-011-003-00.

Proprietário: Têxtil Tabacow

Compromissário: Natalizio Aleixo Soares





### Matrícula 12.122

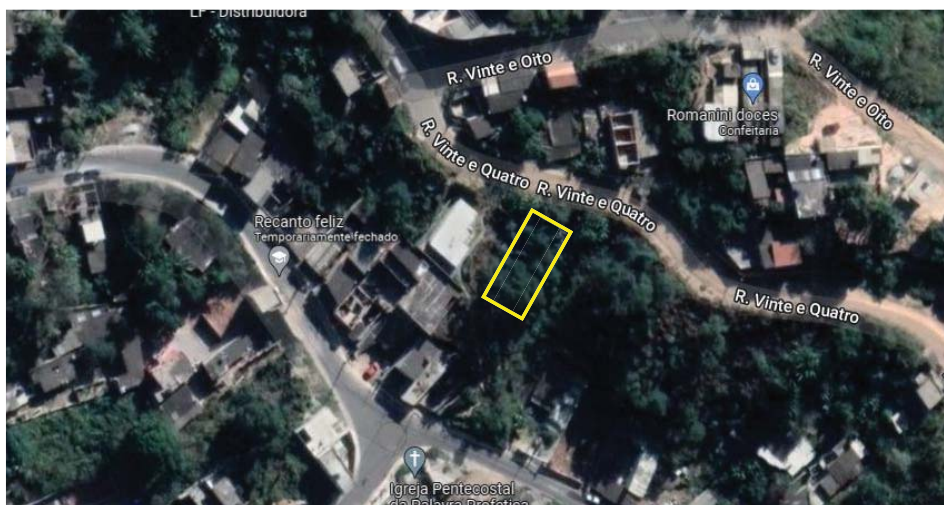
“Terreno situado na Rua Vinte e Quatro, designado como lote 30 da quadra 18 do loteamento Jardim Olga, com área de 370,07 m<sup>2</sup>, medindo 11,00 m de frente para a Rua Vinte e Quatro; da frente aos fundos, do lado direito de quem da referida rua olha para o imóvel, mede 36,00m, confrontando com o lote 29; do lado esquerdo, no mesmo sentido, mede 31,52 m, confrontado com o lote 31; e nos fundos mede 11,53m, confrontando com os lotes 04 e 05, todos os lotes confrontantes da mesma quadra, encerrando o perímetro descrito.”

Cadastro Municipal: 1-17-014-030-00

Proprietário: Têxtil Tabacow





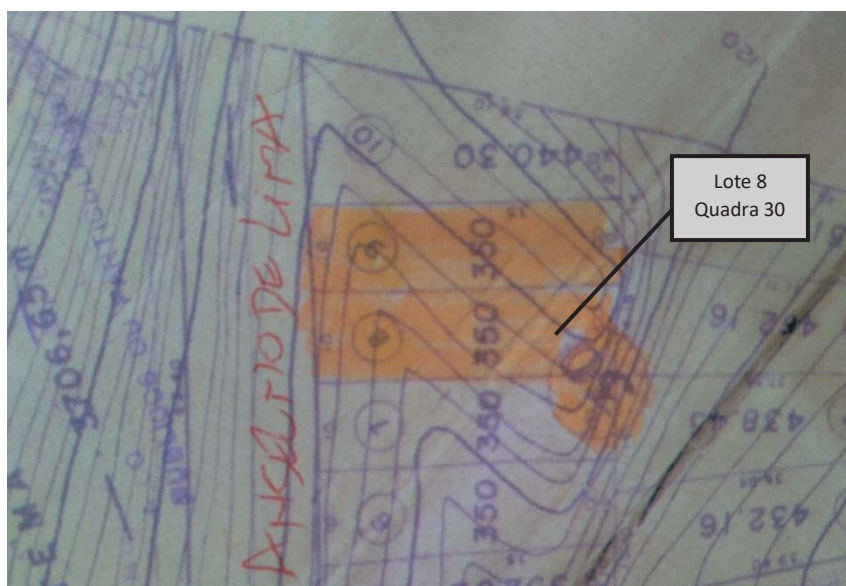


### Matrícula 12.632

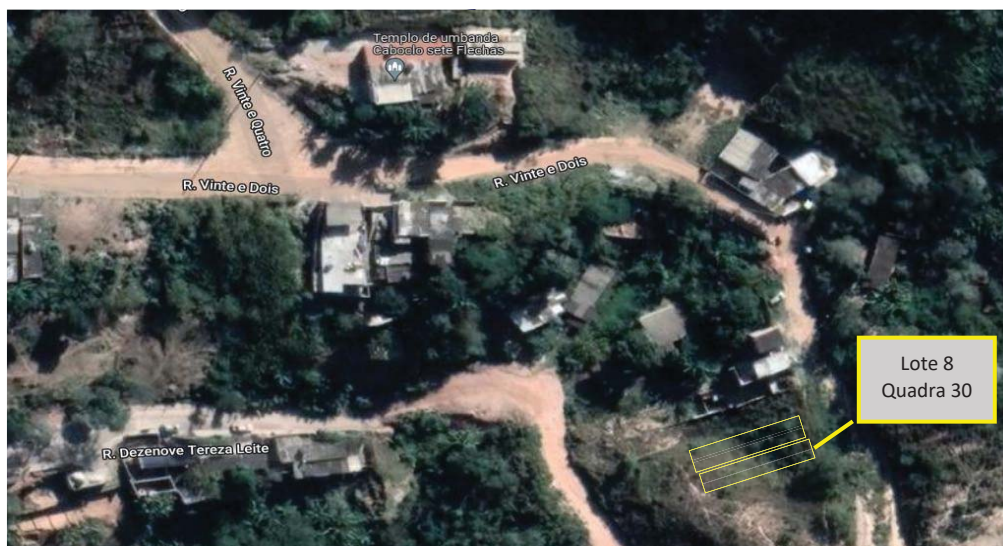
“Terreno situado na Rua Adão Anselmo de Lima, designado como lote 08 da quadra 30 do loteamento Jardim Olga, com área de 350,00 m<sup>2</sup>, faz frente para a Rua Adão Anselmo de Lima onde mede 10,00m; da frente aos fundos de quem da mencionada rua olha para o terreno, mede 35,00m no lado direito, 35,00m no lado esquerdo e 10,00m nos fundos, confrontando à direita com o lote nº 07, à esquerda com o lote 09 e nos fundos com o lote 02, todos da mesma quadra.”

Cadastro Municipal: 1-17-008-008-00.

Proprietário: Gasparino Ribeiro





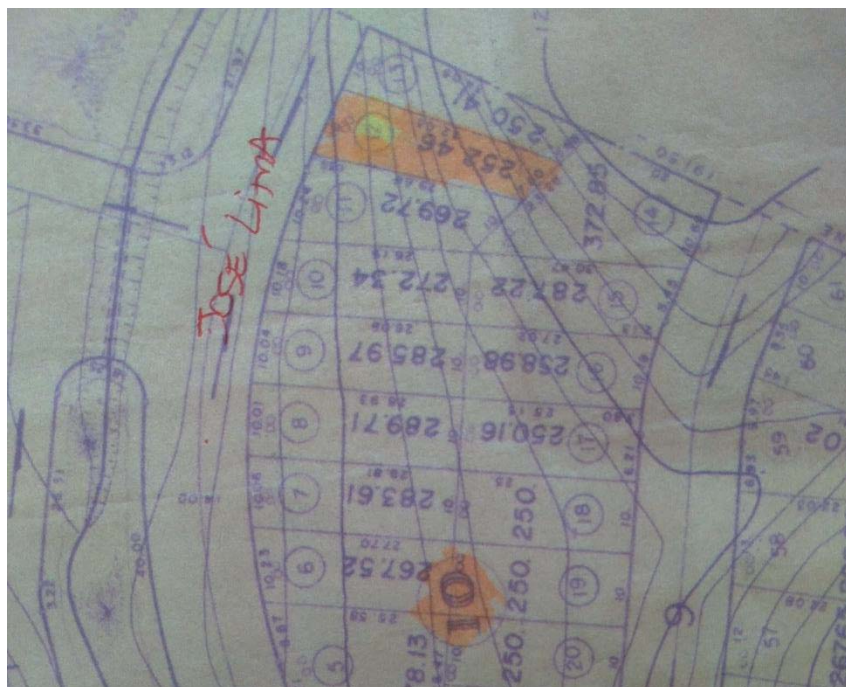


### Matrícula 15.360

“Terreno situado na Rua José Lima, designado como lote 12 da quadra 10 do loteamento Jardim Olga, com área de 252,46 m<sup>2</sup>, medindo 10,00m de frente para a Rua José Lima; de quem da rua olha para o imóvel, à direita confronta com o lote 11, onde mede 29,68m; à esquerda confronta com o lote 13, onde mede 32,05m; e 7,60m nos fundos, confrontando com o lote 14, todos da mesma quadra, encerrando o perímetro descrito”.

Cadastro Municipal: 1-17-029-012-00

Proprietário: Têxtil Tabacow





Local aproximado do terreno

De acordo com levantamento, consta haver uma área de lazer com quadra de jogos, não sendo possível precisar a localização devido pobreza de informações em matrícula e ausência de referências geográficas.



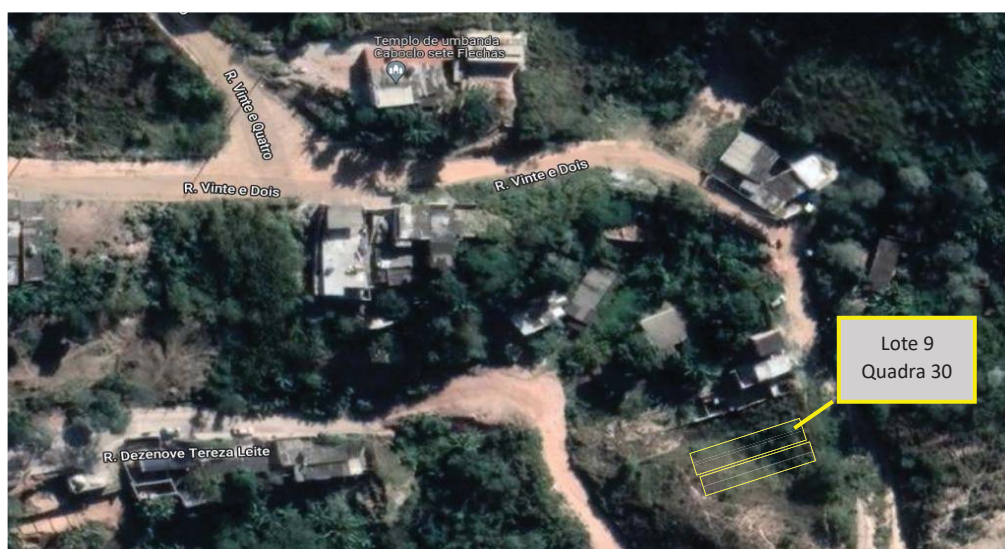
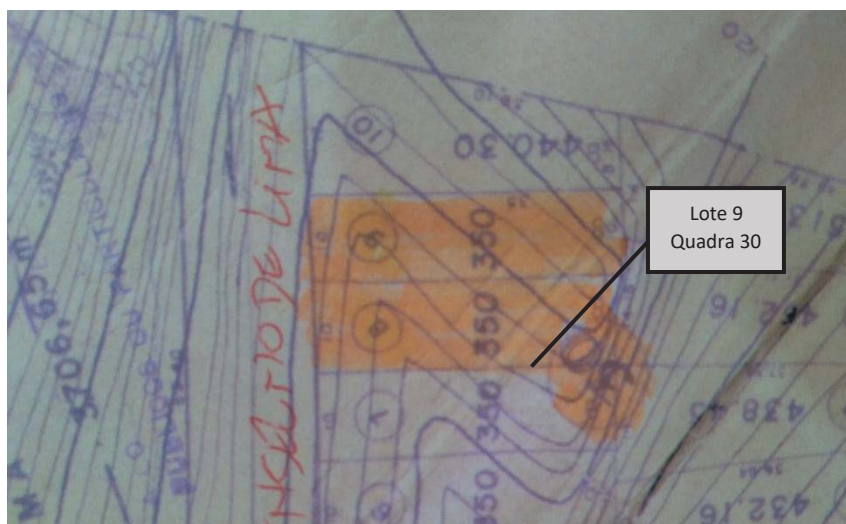


### Matrícula 15.943

“Terreno situado na Rua Adão Anselmo de Lima, designado como lote 09 da quadra 30 do loteamento Jardim Olga, com área de 350,00 m<sup>2</sup>, medindo 10,00m de frente para a Rua Adão Anselmo de Lima; de frente aos fundos de quem da mencionada rua olha para o terreno, mede 35,00m no lado direito, 35,00m no lado esquerdo e 10,00m nos fundos, confrontando à direita com o lote nº 08, à esquerda com o lote 10 e nos fundos com os lotes 02 e 01, todos da mesma quadra.”

Cadastro Municipal: 1-17-008-009-00

Proprietário: Têxtil Tabacow





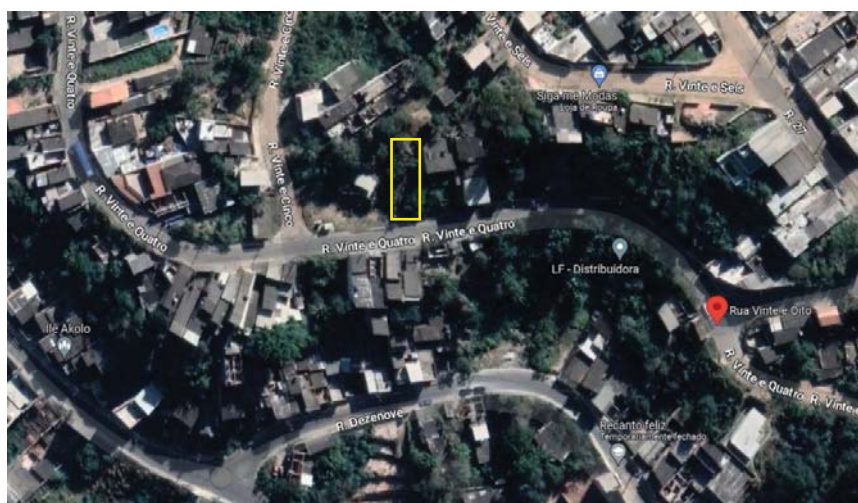


### Matrícula 16.560

“Terreno situado na Rua Ivo Nicolau Rasquinho, designado como lote 12 da quadra 22 do loteamento Jardim Olga, com área de 269,80 m<sup>2</sup>, medindo 10,00m de frente para a Rua Ivo Nicolau Rasquinho; da frente aos fundos de quem da mencionada rua olha para o imóvel, mede 29,56m, confrontando com o lote 11; do lado esquerdo, no mesmo sentido, mede 24,40 m, confrontando com o lote 13; e nos fundos mede 11,25m, confrontando com o lote 14, todos da mesma quadra.”

Cadastro Municipal: 1-17-022-012-00.

Proprietário: Têxtil Tabacow

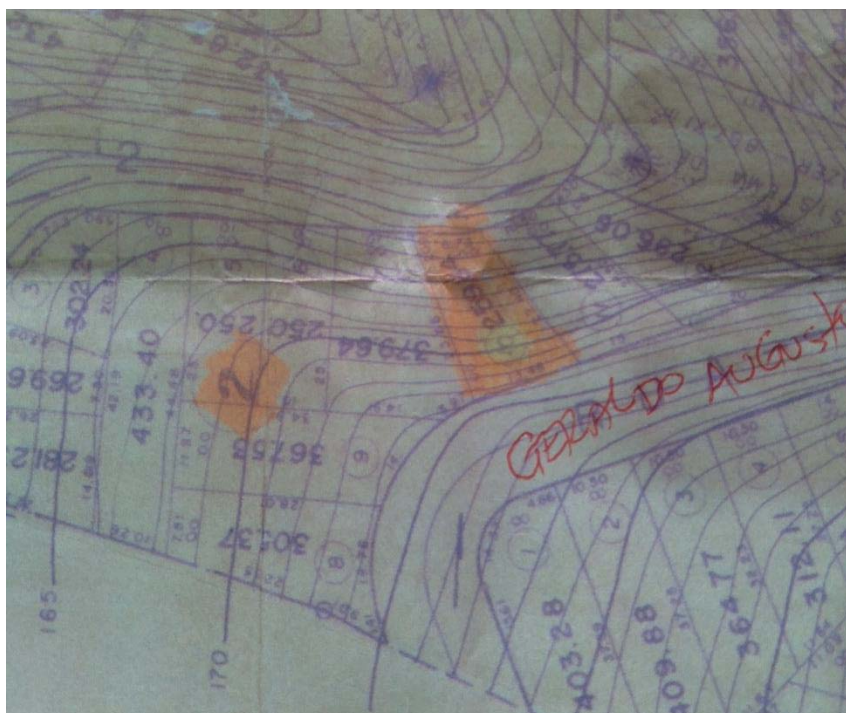


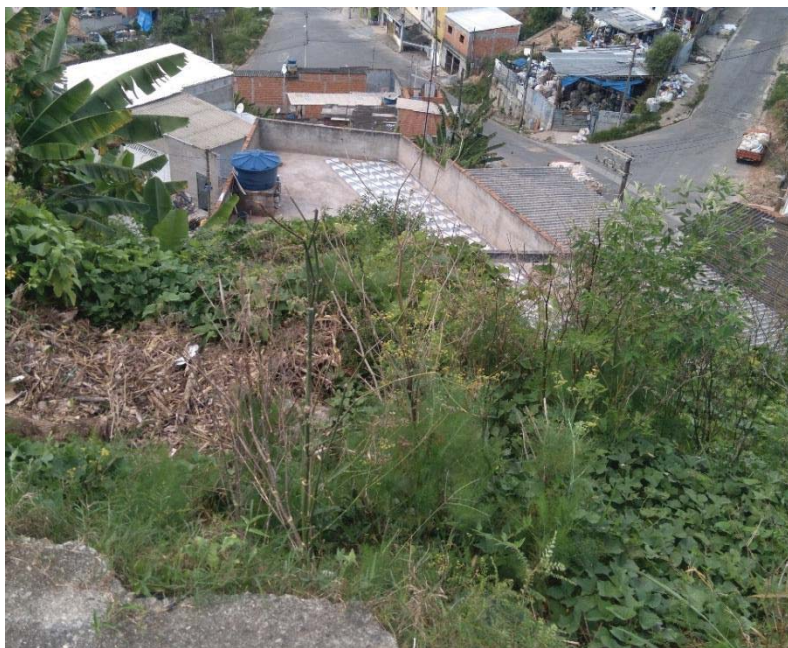
**Matrícula 17.507**

*“Terreno designado como lote 10 da quadra 02 do loteamento Jardim Olga, com área de 259,84 m<sup>2</sup>, medindo 13,46 m de frente para a Rua Geraldo Augusto Candido; 22,40 m do lado direito, de quem da via pública olha para o imóvel, confrontando com o lote 11; 23,66 m do lado esquerdo, confrontando com o lote 07, ambos da mesma quadra; e 8,73m nos fundos, em dois segmentos, sendo 2,00m em reta e 6,73m em curva, confrontando com a Rua Sebastião Queiroz, encerando o perímetro descrito”.*

*Cadastro Imobiliário: 1-17-039-018-00.*

Proprietário: Têxtil Tabacow





Terceiro terreno após a área de lazer

Consta edificação supostamente irregular. Não foi possível averiguações junto aos moradores do local.

No mapa consta como sendo o terceiro lote após a área de lazer. Atualmente, no local da referida área de lazer, está construída residência cujo numeral 229.



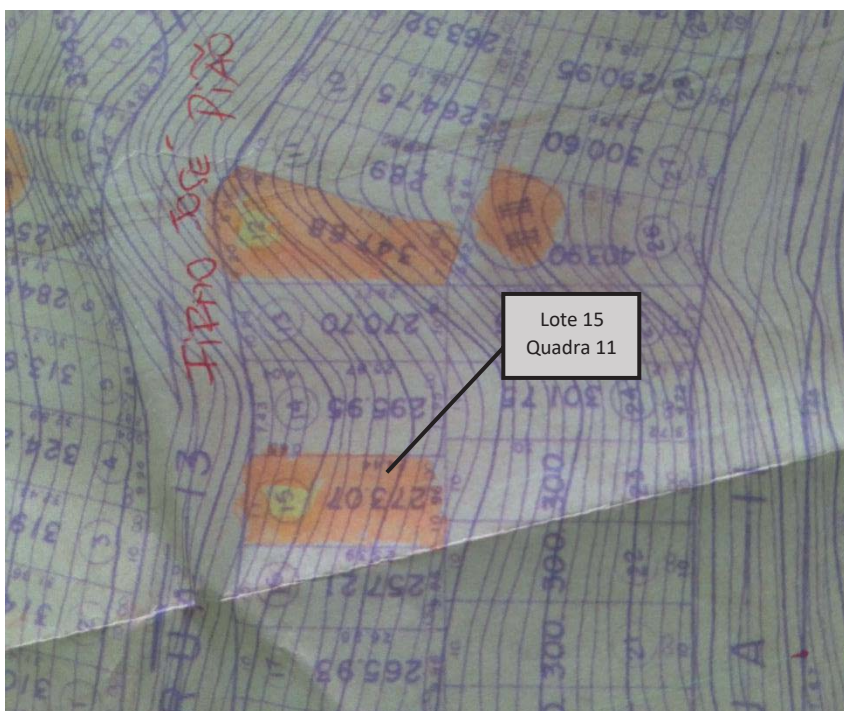


## Matrícula 17.515

“Terreno designado como lote 15 da quadra 11 do loteamento Jardim Olga, com a área de 273,07 m<sup>2</sup>, medindo 11,00 m de frente para a Rua Firmo José Pião; 25,39 m do lado direito, de quem da via pública olha para o imóvel, confrontando com o lote 16; 24,44 m do lado esquerdo, confrontando com o lote 14; e 10,96m nos fundos, confrontando com os lotes 22 e 23, todos da mesma quadra, encerrando o perímetro descrito”.

Cadastro Imobiliário: 1-17-028-015-00.

Proprietário: Têxtil Tabacow





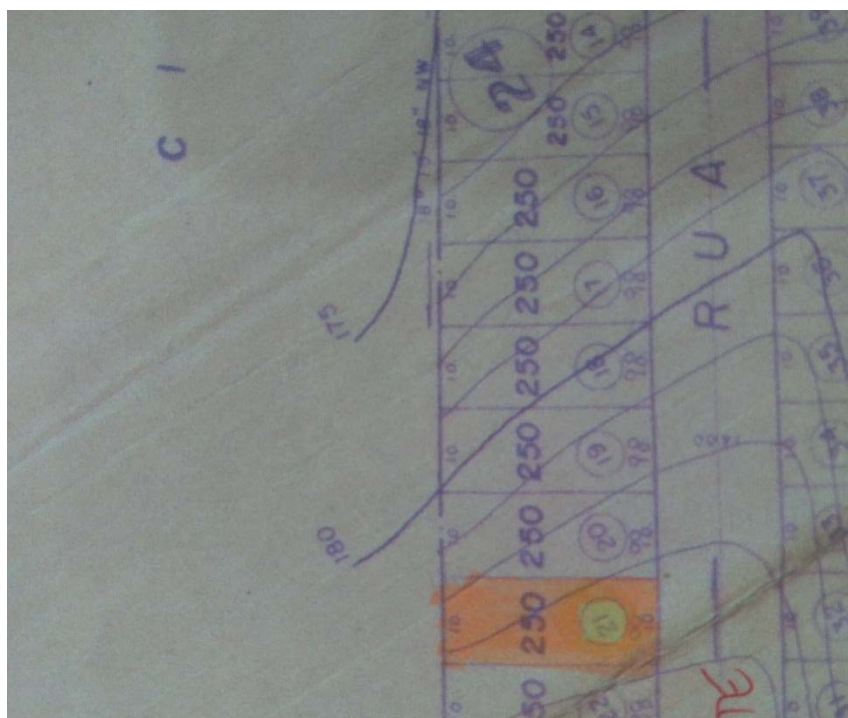
## Matrícula 18.900

“Terreno designado como lote 21 da quadra 24 do loteamento Jardim Olga, com área de 250,00 m<sup>2</sup>, medindo 10,00 m de frente para a Rua Vinte e Sete; 25,00 m do lado direito, de quem da via pública olha para o imóvel, confrontando com o lote 20 da mesma quadra; 25,00 m do lado esquerdo, confrontando com o lote 22 da mesma quadra; e 10,00m nos fundos, confrontando com o imóvel da Companhia Fazenda Belém, encerrando o perímetro descrito”.

Cadastro Imobiliário: 1-17-024-021-00.

Proprietário: Têxtil Tabacow

Compromissário: Matheus Vieira







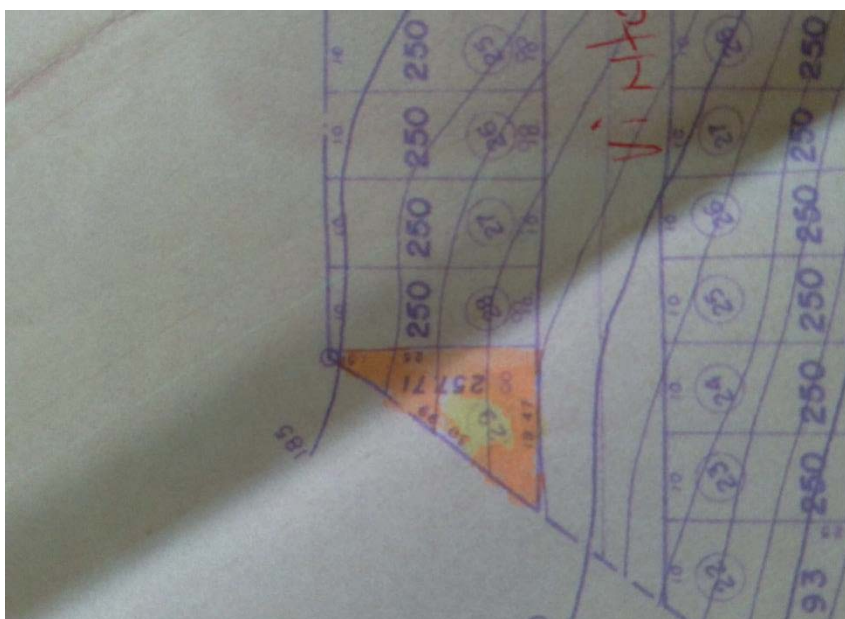
### Matrícula 19.448

*“Terreno designado como lote 29 da quadra 24 do loteamento Jardim Olga, com área de 257,71 m<sup>2</sup>, medindo 19,47 m de frente para a Rua Vinte e Sete; 25,00 m do lado direito, de quem da via pública olha para o imóvel, confrontando com o lote 28 da mesma quadra; 30,99 m do lado esquerdo, confrontando com o lote 68 da Fazenda Belém e Cachoeira, encerrando o perímetro descrito”.*

**Cadastro Imobiliário:** 1-17-024-029-00

**Proprietário:** Têxtil Tabacow

**Compromissário:** Celso Simas de Matos







### **Notas.**

1. As matrículas na íntegra serão disponibilizadas no capítulo 5 (Anexos) do Presente Laudo.
2. As informações de proprietário e compromissário foram colhidas do Demonstrativo de Lançamento de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Francisco Morato.
3. Será apresentada avaliação mercadológica de todos os terrenos sem considerar construções.
4. Sugerimos que para os devidos fins, e de forma que não haja responsabilidades indevidas, que se leve em consideração as informações apontadas na “**Nota 2**”.

### **1.4 Benfeitorias.**

A região do imóvel é dotada de infraestrutura básica, sendo beneficiada por redes de água potável, telefonia, internet, esgoto, em algumas vias pavimentação asfáltica, e outras sem pavimentação possuindo características proletária e econômico, transporte público, escolas, templos religiosos, mercearia, farmácia, padaria.

### **1.5 Zoneamento.**

De acordo Anexo I – Mapa de Macrozona de estruturação e Qualificação Urbana, do Plano Diretor, Lei 383 de 33 de novembro de 2022, o Jardim Olga está situado em Zona de Qualificação Urbana (ZQU).

Ainda, conforme Quadro de Usos e Índices, Setor e Via – Anexo III da mesma lei, nessa Zona (ZQU) é permissível atividades de uso para fins familiares, comércio, serviços e indústrias caseiras, sendo que as dimensões e limites estão dispostas nesse anexo.



## CAPÍTULO 2

### Critérios das avaliações

#### 2.1 Das definições

A seguir, apresentamos as definições para os termos técnicos apresentados neste Laudo de Avaliação, conforme texto da NBR 14653- partes 1 e 2, que regulamenta o assunto e Norma IBAPE que complementa esse trabalho.

**Valor de Mercado:** Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

**Valor de Liquidação Forçada:** Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado. Conforme IBAPE/SP, é o valor para venda compulsória, típico de leilões e também muito utilizado em garantias bancárias. Quando utilizado deve também ser usado o valor de mercado.

**Depreciação física:** Perda de valor em função do desgaste das partes construtivas de benfeitorias, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação.

**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:** Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

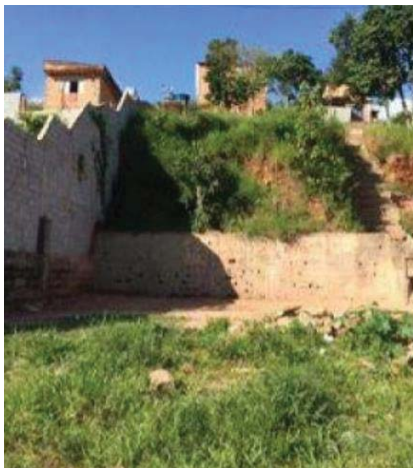


## 2.2 Consultas efetuadas

Foram utilizadas as seguintes fontes para consulta e panorama de mercado referente ao imóvel avaliando.

### Elementos pesquisados em Francisco Morato - SP

| ELEMENTO  | CONDIÇÃO | LOCAL             | VALOR (R\$) | ANUNCIANTE            | CONTATO        |
|-----------|----------|-------------------|-------------|-----------------------|----------------|
| 1 Terreno | Oferta   | JD. OLGA          | 100.000,00  | Contente Imóveis      | (11) 3598-7300 |
| 2 Terreno | Oferta   | JD. OLGA          | 80.000,00   | Fortbens Imóveis      | (11) 4445-2603 |
| 3 Terreno | Oferta   | JD. OLGA          | 45.000,00   | A. Branco Imobiliária | (11) 4488-8409 |
| 4 Terreno | Oferta   | JD. SÃO FRANCISCO | 59.750,00   | New Core              | (11) 4580-4274 |
| 5 Terreno | Oferta   | JD. ALEGRIA       | 100.000,00  | A.F. Imobiliária      | (11) 2193-1548 |
| 6 Terreno | Oferta   | JD. ALEGRIA       | 80.000,00   | Guilherme Augusto     | (11) 3832-3940 |

| ELEMENTO 1                                                                          | ELEMENTO 2                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |





| ELEMENTO 3                                                                        | ELEMENTO 4                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |

| ELEMENTO 5                                                                          | ELEMENTO 6                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |



## 2.3 Apresentação dos valores

Abaixo estão indicados os fatores de homogeneização considerados nesse trabalho.

**Fator oferta (Fo):** Proporciona aos elementos amostrais um deságio de 10% (dez por cento), para compensar corriqueiros descontos afim de se viabilizar negociações.

**Fator área (Fa):** Utilizado para corrigir as distorções que ocorrem em relação aos preços por metro quadrado, considerando que, num mesmo local, há uma tendência no sentido de que o valor por metro quadrado de grandes áreas seja menor do que os preços por metro quadrado de terrenos menores.

**Fator Localização (Fl):** Tem o objetivo de transferir hipoteticamente o valor do imóvel de um lugar para outro, para homogeneizar os dados que estejam em localidades diferentes do bem avaliando.

**Fator Comercialização (Fc):** Utilizado para garantir margem mínima de lucro em caso de comercialização do bem em função das limitações apresentadas em sua avaliação.

Para a definição dos valores de mercado, foram homogeneizados os valores de oferta dos elementos de pesquisa para se adequarem ao modelo do Imóvel avaliando.



| ELMENTOS DE PESQUISA |    |        |             |           |
|----------------------|----|--------|-------------|-----------|
| TIPO                 | EL | STATUS | VALOR (R\$) | Atam (m²) |
| TERRENO              | 1  | OFERTA | 100.000,00  | 385,00    |
| TERRENO              | 2  | OFERTA | 80.000,00   | 250,00    |
| TERRENO              | 3  | OFERTA | 45.000,00   | 145,00    |
| TERRENO              | 4  | OFERTA | 59.750,00   | 250,00    |
| TERRENO              | 5  | OFERTA | 100.000,00  | 337,00    |
| TERRENO              | 6  | OFERTA | 80.000,00   | 262,00    |

EL: Elemento

Atam: Área do terreno amostral

### Matrícula 285

| ANÁLISE ESTATÍSTICA DAS AMOSTRAS |                |                   |                               |       |      |      |                       |          |          |
|----------------------------------|----------------|-------------------|-------------------------------|-------|------|------|-----------------------|----------|----------|
| Elemento de pesquisa             | Valor m² (R\$) | Fator oferta (Fo) | Valor m² (R\$) - Deduzido Fo. | (Fa)  | (FL) | Fc   | Preço homog. (R\$/m²) | (Xi-X)²  | PH/Média |
| 1                                | 259,74         | 0,90              | 233,77                        | 1,045 | 0,91 | 0,70 | 155,60                | 0,89     | 1,01     |
| 2                                | 320,00         | 0,90              | 288,00                        | 0,990 | 0,87 | 0,70 | 173,65                | 360,54   | 1,12     |
| 3                                | 310,34         | 0,80              | 248,28                        | 0,925 | 0,78 | 0,70 | 125,37                | 857,50   | 0,81     |
| 4                                | 239,00         | 0,90              | 215,10                        | 0,990 | 0,82 | 0,70 | 122,24                | 1.051,04 | 0,79     |
| 5                                | 296,74         | 0,90              | 267,06                        | 1,028 | 0,93 | 0,70 | 178,67                | 576,73   | 1,16     |
| 6                                | 305,34         | 0,90              | 274,81                        | 0,996 | 0,90 | 0,70 | 172,41                | 315,26   | 1,11     |

| INFERÊNCIA ESTATÍSTICA |        |                        |           |
|------------------------|--------|------------------------|-----------|
| Área do terreno (m²)   | 270,84 | Valor do m² (R\$)      |           |
| MÉDIA - R\$/m²         | 154,66 | LIM. SUP.              | 169,44    |
| DESVIO PADRÃO          | 25,15  | MÉDIA                  | 154,66    |
| COEFIC. DE VARIÂNCIA   | 16,26% | LIM. INF.              | 139,88    |
| GRAUS DE LIBERD. (n-1) | 6      | VALOR DO TERRENO (R\$) |           |
| INTERV. DE CONFIANÇA   | 80,00% | LIM. SUP.              | 45.890,76 |
| NÍVEL DE CONFIANÇA     | 20,00% | MÉDIA                  | 41.887,45 |
| DISTRIBUIÇÃO t         | 1,44   | LIM. INF.              | 37.884,15 |
| t*S/RAIZ(n-1)          | 14,78  |                        |           |





### Matrícula 7.466

| ANÁLISE ESTATÍSTICA DAS AMOSTRAS |                            |                   |                                           |       |      |      |                                    |                     |          |
|----------------------------------|----------------------------|-------------------|-------------------------------------------|-------|------|------|------------------------------------|---------------------|----------|
| Elemento de pesquisa             | Valor m <sup>2</sup> (R\$) | Fator oferta (Fo) | Valor m <sup>2</sup> (R\$) - Deduzido Fo. | (Fa)  | (FL) | Fc   | Preço homog. (R\$/m <sup>2</sup> ) | (Xi-X) <sup>2</sup> | PH/Média |
| 1                                | 259,74                     | 0,90              | 233,77                                    | 1,013 | 0,91 | 0,70 | 150,82                             | 0,84                | 1,01     |
| 2                                | 320,00                     | 0,90              | 288,00                                    | 0,960 | 0,87 | 0,70 | 168,31                             | 338,71              | 1,12     |
| 3                                | 310,34                     | 0,80              | 248,28                                    | 0,896 | 0,78 | 0,70 | 121,52                             | 805,60              | 0,81     |
| 4                                | 239,00                     | 0,90              | 215,10                                    | 0,960 | 0,82 | 0,70 | 118,48                             | 987,42              | 0,79     |
| 5                                | 296,74                     | 0,90              | 267,06                                    | 0,996 | 0,93 | 0,70 | 173,18                             | 541,82              | 1,16     |
| 6                                | 305,34                     | 0,90              | 274,81                                    | 0,965 | 0,90 | 0,70 | 167,11                             | 296,18              | 1,11     |

| INFERÊNCIA ESTATÍSTICA            |        |                               |           |
|-----------------------------------|--------|-------------------------------|-----------|
| Área do terreno (m <sup>2</sup> ) | 347,68 | Valor do m <sup>2</sup> (R\$) |           |
| MÉDIA - R\$/m <sup>2</sup>        | 149,90 | LIM. SUP.                     | 164,23    |
| DESVIO PADRÃO                     | 24,37  | MÉDIA                         | 149,90    |
| COEFIC. DE VARIÂNCIA              | 16,26% | LIM. INF.                     | 135,58    |
| GRAUS DE LIBERD. (n-1)            | 6      | VALOR DO TERRENO (R\$)        |           |
| INTERV. DE CONFIANÇA              | 80,00% | LIM. SUP.                     | 57.099,69 |
| NÍVEL DE CONFIANÇA                | 20,00% | MÉDIA                         | 52.118,57 |
| DISTRIBUIÇÃO t                    | 1,44   | LIM. INF.                     | 47.137,45 |
| t*S/RAIZ(n-1)                     | 14,33  |                               |           |



### Matrícula 8.689

| ANÁLISE ESTATÍSTICA DAS AMOSTRAS |                            |                   |                                           |       |      |      |                                    |                     |          |
|----------------------------------|----------------------------|-------------------|-------------------------------------------|-------|------|------|------------------------------------|---------------------|----------|
| Elemento de pesquisa             | Valor m <sup>2</sup> (R\$) | Fator oferta (Fo) | Valor m <sup>2</sup> (R\$) - Deduzido Fo. | (Fa)  | (FL) | Fc   | Preço homog. (R\$/m <sup>2</sup> ) | (Xi-X) <sup>2</sup> | PH/Média |
| 1                                | 259,74                     | 0,90              | 233,77                                    | 1,045 | 0,91 | 0,70 | 155,66                             | 0,89                | 1,01     |
| 2                                | 320,00                     | 0,90              | 288,00                                    | 0,990 | 0,87 | 0,70 | 173,71                             | 360,82              | 1,12     |
| 3                                | 310,34                     | 0,80              | 248,28                                    | 0,925 | 0,78 | 0,70 | 125,42                             | 858,17              | 0,81     |
| 4                                | 239,00                     | 0,90              | 215,10                                    | 0,990 | 0,82 | 0,70 | 122,29                             | 1.051,85            | 0,79     |
| 5                                | 296,74                     | 0,90              | 267,06                                    | 1,028 | 0,93 | 0,70 | 178,74                             | 577,18              | 1,16     |
| 6                                | 305,34                     | 0,90              | 274,81                                    | 0,996 | 0,90 | 0,70 | 172,48                             | 315,51              | 1,11     |

| INFERÊNCIA ESTATÍSTICA            |        |                               |           |
|-----------------------------------|--------|-------------------------------|-----------|
| Área do terreno (m <sup>2</sup> ) | 270,00 | Valor do m <sup>2</sup> (R\$) |           |
| MÉDIA - R\$/m <sup>2</sup>        | 154,72 | LIM. SUP.                     | 169,50    |
| DESVIO PADRÃO                     | 25,16  | MÉDIA                         | 154,72    |
| COEFIC. DE VARIÂNCIA              | 16,26% | LIM. INF.                     | 139,93    |
| GRAUS DE LIBERD. (n-1)            | 6      | VALOR DO TERRENO (R\$)        |           |
| INTERV. DE CONFIANÇA              | 80,00% | LIM. SUP.                     | 45.766,20 |
| NÍVEL DE CONFIANÇA                | 20,00% | MÉDIA                         | 41.773,76 |
| DISTRIBUIÇÃO t                    | 1,44   | LIM. INF.                     | 37.781,32 |
| t*S/RAIZ(n-1)                     | 14,79  |                               |           |



### Matrícula 10.165

| ANÁLISE ESTATÍSTICA DAS AMOSTRAS |                            |                   |                                           |       |      |      |                                    |                     |          |
|----------------------------------|----------------------------|-------------------|-------------------------------------------|-------|------|------|------------------------------------|---------------------|----------|
| Elemento de pesquisa             | Valor m <sup>2</sup> (R\$) | Fator oferta (Fo) | Valor m <sup>2</sup> (R\$) - Deduzido Fo. | (Fa)  | (FL) | Fc   | Preço homog. (R\$/m <sup>2</sup> ) | (Xi-X) <sup>2</sup> | PH/Média |
| 1                                | 259,74                     | 0,90              | 233,77                                    | 0,953 | 0,91 | 0,70 | 141,91                             | 0,74                | 1,01     |
| 2                                | 320,00                     | 0,90              | 288,00                                    | 0,903 | 0,87 | 0,70 | 158,36                             | 299,87              | 1,12     |
| 3                                | 310,34                     | 0,80              | 248,28                                    | 0,843 | 0,78 | 0,70 | 114,34                             | 713,20              | 0,81     |
| 4                                | 239,00                     | 0,90              | 215,10                                    | 0,903 | 0,82 | 0,70 | 111,48                             | 874,17              | 0,79     |
| 5                                | 296,74                     | 0,90              | 267,06                                    | 0,937 | 0,93 | 0,70 | 162,95                             | 479,68              | 1,16     |
| 6                                | 305,34                     | 0,90              | 274,81                                    | 0,908 | 0,90 | 0,70 | 157,24                             | 262,21              | 1,11     |

| INFERÊNCIA ESTATÍSTICA            |        |                               |           |
|-----------------------------------|--------|-------------------------------|-----------|
| Área do terreno (m <sup>2</sup> ) | 565,98 | Valor do m <sup>2</sup> (R\$) |           |
| MÉDIA - R\$/m <sup>2</sup>        | 141,05 | LIM. SUP.                     | 154,53    |
| DESVIO PADRÃO                     | 22,93  | MÉDIA                         | 141,05    |
| COEFIC. DE VARIÂNCIA              | 16,26% | LIM. INF.                     | 127,57    |
| GRAUS DE LIBERD. (n-1)            | 6      | VALOR DO TERRENO (R\$)        |           |
| INTERV. DE CONFIANÇA              | 80,00% | LIM. SUP.                     | 87.458,59 |
| NÍVEL DE CONFIANÇA                | 20,00% | MÉDIA                         | 79.829,09 |
| DISTRIBUIÇÃO t                    | 1,44   | LIM. INF.                     | 72.199,59 |
| t*S/RAIZ(n-1)                     | 13,48  |                               |           |





## Matrícula 12.122

| ANÁLISE ESTATÍSTICA DAS AMOSTRAS |                            |                   |                                           |       |      |      |                                    |                     |          |
|----------------------------------|----------------------------|-------------------|-------------------------------------------|-------|------|------|------------------------------------|---------------------|----------|
| Elemento de pesquisa             | Valor m <sup>2</sup> (R\$) | Fator oferta (Fo) | Valor m <sup>2</sup> (R\$) - Deduzido Fo. | (Fa)  | (FL) | Fc   | Preço homog. (R\$/m <sup>2</sup> ) | (Xi-X) <sup>2</sup> | PH/Média |
| 1                                | 259,74                     | 0,90              | 233,77                                    | 1,005 | 0,91 | 0,70 | 149,65                             | 0,82                | 1,01     |
| 2                                | 320,00                     | 0,90              | 288,00                                    | 0,952 | 0,87 | 0,70 | 167,00                             | 333,47              | 1,12     |
| 3                                | 310,34                     | 0,80              | 248,28                                    | 0,889 | 0,78 | 0,70 | 120,58                             | 793,12              | 0,81     |
| 4                                | 239,00                     | 0,90              | 215,10                                    | 0,952 | 0,82 | 0,70 | 117,56                             | 972,13              | 0,79     |
| 5                                | 296,74                     | 0,90              | 267,06                                    | 0,988 | 0,93 | 0,70 | 171,84                             | 533,43              | 1,16     |
| 6                                | 305,34                     | 0,90              | 274,81                                    | 0,958 | 0,90 | 0,70 | 165,82                             | 291,59              | 1,11     |

| INFERÊNCIA ESTATÍSTICA            |        |                               |           |
|-----------------------------------|--------|-------------------------------|-----------|
| Área do terreno (m <sup>2</sup> ) | 370,07 | Valor do m <sup>2</sup> (R\$) |           |
| MÉDIA - R\$/m <sup>2</sup>        | 148,74 | LIM. SUP.                     | 162,95    |
| DESVIO PADRÃO                     | 24,19  | MÉDIA                         | 148,74    |
| COEFIC. DE VARIÂNCIA              | 16,26% | LIM. INF.                     | 134,52    |
| GRAUS DE LIBERD. (n-1)            | 6      | VALOR DO TERRENO (R\$)        |           |
| INTERV. DE CONFIANÇA              | 80,00% | LIM. SUP.                     | 60.304,53 |
| NÍVEL DE CONFIANÇA                | 20,00% | MÉDIA                         | 55.043,83 |
| DISTRIBUIÇÃO t                    | 1,44   | LIM. INF.                     | 49.783,13 |
| t*S/RAIZ(n-1)                     | 14,22  |                               |           |



### Matrícula 12.632

| ANÁLISE ESTATÍSTICA DAS AMOSTRAS |                            |                   |                                           |       |      |      |                                    |                     |          |
|----------------------------------|----------------------------|-------------------|-------------------------------------------|-------|------|------|------------------------------------|---------------------|----------|
| Elemento de pesquisa             | Valor m <sup>2</sup> (R\$) | Fator oferta (Fo) | Valor m <sup>2</sup> (R\$) - Deduzido Fo. | (Fa)  | (FL) | Fc   | Preço homog. (R\$/m <sup>2</sup> ) | (Xi-X) <sup>2</sup> | PH/Média |
| 1                                | 259,74                     | 0,90              | 233,77                                    | 1,012 | 0,91 | 0,70 | 150,69                             | 0,84                | 1,01     |
| 2                                | 320,00                     | 0,90              | 288,00                                    | 0,959 | 0,87 | 0,70 | 168,17                             | 338,15              | 1,12     |
| 3                                | 310,34                     | 0,80              | 248,28                                    | 0,896 | 0,78 | 0,70 | 121,42                             | 804,26              | 0,81     |
| 4                                | 239,00                     | 0,90              | 215,10                                    | 0,959 | 0,82 | 0,70 | 118,38                             | 985,78              | 0,79     |
| 5                                | 296,74                     | 0,90              | 267,06                                    | 0,995 | 0,93 | 0,70 | 173,04                             | 540,92              | 1,16     |
| 6                                | 305,34                     | 0,90              | 274,81                                    | 0,964 | 0,90 | 0,70 | 166,97                             | 295,69              | 1,11     |

| INFERÊNCIA ESTATÍSTICA            |        |                               |           |
|-----------------------------------|--------|-------------------------------|-----------|
| Área do terreno (m <sup>2</sup> ) | 350,00 | Valor do m <sup>2</sup> (R\$) |           |
| MÉDIA - R\$/m <sup>2</sup>        | 149,78 | LIM. SUP.                     | 164,09    |
| DESVIO PADRÃO                     | 24,35  | MÉDIA                         | 149,78    |
| COEFIC. DE VARIÂNCIA              | 16,26% | LIM. INF.                     | 135,46    |
| GRAUS DE LIBERD. (n-1)            | 6      | VALOR DO TERRENO (R\$)        |           |
| INTERV. DE CONFIANÇA              | 80,00% | LIM. SUP.                     | 57.432,94 |
| NÍVEL DE CONFIANÇA                | 20,00% | MÉDIA                         | 52.422,75 |
| DISTRIBUIÇÃO t                    | 1,44   | LIM. INF.                     | 47.412,55 |
| t*S/RAIZ(n-1)                     | 14,31  |                               |           |



### Matrícula 15.360

| ANÁLISE ESTATÍSTICA DAS AMOSTRAS |                            |                   |                                           |       |      |      |                                    |                     |          |
|----------------------------------|----------------------------|-------------------|-------------------------------------------|-------|------|------|------------------------------------|---------------------|----------|
| Elemento de pesquisa             | Valor m <sup>2</sup> (R\$) | Fator oferta (Fo) | Valor m <sup>2</sup> (R\$) - Deduzido Fo. | (Fa)  | (FL) | Fc   | Preço homog. (R\$/m <sup>2</sup> ) | (Xi-X) <sup>2</sup> | PH/Média |
| 1                                | 259,74                     | 0,90              | 233,77                                    | 1,054 | 0,91 | 0,70 | 156,97                             | 0,91                | 1,01     |
| 2                                | 320,00                     | 0,90              | 288,00                                    | 0,999 | 0,87 | 0,70 | 175,18                             | 366,93              | 1,12     |
| 3                                | 310,34                     | 0,80              | 248,28                                    | 0,933 | 0,78 | 0,70 | 126,48                             | 872,70              | 0,81     |
| 4                                | 239,00                     | 0,90              | 215,10                                    | 0,999 | 0,82 | 0,70 | 123,32                             | 1.069,67            | 0,79     |
| 5                                | 296,74                     | 0,90              | 267,06                                    | 1,037 | 0,93 | 0,70 | 180,25                             | 586,95              | 1,16     |
| 6                                | 305,34                     | 0,90              | 274,81                                    | 1,005 | 0,90 | 0,70 | 173,93                             | 320,85              | 1,11     |

| INFERÊNCIA ESTATÍSTICA            |        |                               |           |
|-----------------------------------|--------|-------------------------------|-----------|
| Área do terreno (m <sup>2</sup> ) | 252,46 | Valor do m <sup>2</sup> (R\$) |           |
| MÉDIA - R\$/m <sup>2</sup>        | 156,02 | LIM. SUP.                     | 170,93    |
| DESVIO PADRÃO                     | 25,37  | MÉDIA                         | 156,02    |
| COEFIC. DE VARIÂNCIA              | 16,26% | LIM. INF.                     | 141,11    |
| GRAUS DE LIBERD. (n-1)            | 6      | VALOR DO TERRENO (R\$)        |           |
| INTERV. DE CONFIANÇA              | 80,00% | LIM. SUP.                     | 43.153,90 |
| NÍVEL DE CONFIANÇA                | 20,00% | MÉDIA                         | 39.389,34 |
| DISTRIBUIÇÃO t                    | 1,44   | LIM. INF.                     | 35.624,79 |
| t*S/RAIZ(n-1)                     | 14,91  |                               |           |





### Matrícula 15.943

| ANÁLISE ESTATÍSTICA DAS AMOSTRAS |                            |                   |                                           |       |      |      |                                    |                     |          |
|----------------------------------|----------------------------|-------------------|-------------------------------------------|-------|------|------|------------------------------------|---------------------|----------|
| Elemento de pesquisa             | Valor m <sup>2</sup> (R\$) | Fator oferta (Fo) | Valor m <sup>2</sup> (R\$) - Deduzido Fo. | (Fa)  | (FL) | Fc   | Preço homog. (R\$/m <sup>2</sup> ) | (Xi-X) <sup>2</sup> | PH/Média |
| 1                                | 259,74                     | 0,90              | 233,77                                    | 1,012 | 0,91 | 0,70 | 150,69                             | 0,84                | 1,01     |
| 2                                | 320,00                     | 0,90              | 288,00                                    | 0,959 | 0,87 | 0,70 | 168,17                             | 338,15              | 1,12     |
| 3                                | 310,34                     | 0,80              | 248,28                                    | 0,896 | 0,78 | 0,70 | 121,42                             | 804,26              | 0,81     |
| 4                                | 239,00                     | 0,90              | 215,10                                    | 0,959 | 0,82 | 0,70 | 118,38                             | 985,78              | 0,79     |
| 5                                | 296,74                     | 0,90              | 267,06                                    | 0,995 | 0,93 | 0,70 | 173,04                             | 540,92              | 1,16     |
| 6                                | 305,34                     | 0,90              | 274,81                                    | 0,964 | 0,90 | 0,70 | 166,97                             | 295,69              | 1,11     |

| INFERÊNCIA ESTATÍSTICA            |        |                               |           |
|-----------------------------------|--------|-------------------------------|-----------|
| Área do terreno (m <sup>2</sup> ) | 350,00 | Valor do m <sup>2</sup> (R\$) |           |
| MÉDIA - R\$/m <sup>2</sup>        | 149,78 | LIM. SUP.                     | 164,09    |
| DESVIO PADRÃO                     | 24,35  | MÉDIA                         | 149,78    |
| COEFIC. DE VARIÂNCIA              | 16,26% | LIM. INF.                     | 135,46    |
| GRAUS DE LIBERD. (n-1)            | 6      | VALOR DO TERRENO (R\$)        |           |
| INTERV. DE CONFIANÇA              | 80,00% | LIM. SUP.                     | 57.432,94 |
| NÍVEL DE CONFIANÇA                | 20,00% | MÉDIA                         | 52.422,75 |
| DISTRIBUIÇÃO t                    | 1,44   | LIM. INF.                     | 47.412,55 |
| t*S/RAIZ(n-1)                     | 14,31  |                               |           |



### Matrícula 16.560

| ANÁLISE ESTATÍSTICA DAS AMOSTRAS |                            |                   |                                           |       |      |      |                                    |                     |          |
|----------------------------------|----------------------------|-------------------|-------------------------------------------|-------|------|------|------------------------------------|---------------------|----------|
| Elemento de pesquisa             | Valor m <sup>2</sup> (R\$) | Fator oferta (Fo) | Valor m <sup>2</sup> (R\$) - Deduzido Fo. | (Fa)  | (FL) | Fc   | Preço homog. (R\$/m <sup>2</sup> ) | (Xi-X) <sup>2</sup> | PH/Média |
| 1                                | 259,74                     | 0,90              | 233,77                                    | 1,045 | 0,91 | 0,70 | 155,68                             | 0,89                | 1,01     |
| 2                                | 320,00                     | 0,90              | 288,00                                    | 0,991 | 0,87 | 0,70 | 173,73                             | 360,88              | 1,12     |
| 3                                | 310,34                     | 0,80              | 248,28                                    | 0,925 | 0,78 | 0,70 | 125,43                             | 858,33              | 0,81     |
| 4                                | 239,00                     | 0,90              | 215,10                                    | 0,991 | 0,82 | 0,70 | 122,30                             | 1.052,05            | 0,79     |
| 5                                | 296,74                     | 0,90              | 267,06                                    | 1,028 | 0,93 | 0,70 | 178,76                             | 577,28              | 1,16     |
| 6                                | 305,34                     | 0,90              | 274,81                                    | 0,996 | 0,90 | 0,70 | 172,50                             | 315,56              | 1,11     |

| INFERÊNCIA ESTATÍSTICA            |        |                               |           |
|-----------------------------------|--------|-------------------------------|-----------|
| Área do terreno (m <sup>2</sup> ) | 269,80 | Valor do m <sup>2</sup> (R\$) |           |
| MÉDIA - R\$/m <sup>2</sup>        | 154,73 | LIM. SUP.                     | 169,52    |
| DESVIO PADRÃO                     | 25,16  | MÉDIA                         | 154,73    |
| COEFIC. DE VARIÂNCIA              | 16,26% | LIM. INF.                     | 139,94    |
| GRAUS DE LIBERD. (n-1)            | 6      | VALOR DO TERRENO (R\$)        |           |
| INTERV. DE CONFIANÇA              | 80,00% | LIM. SUP.                     | 45.736,53 |
| NÍVEL DE CONFIANÇA                | 20,00% | MÉDIA                         | 41.746,68 |
| DISTRIBUIÇÃO t                    | 1,44   | LIM. INF.                     | 37.756,83 |
| t*S/RAIZ(n-1)                     | 14,79  |                               |           |



### Matrícula 17.507

| ANÁLISE ESTATÍSTICA DAS AMOSTRAS |                            |                   |                                           |       |      |      |                                    |                     |          |
|----------------------------------|----------------------------|-------------------|-------------------------------------------|-------|------|------|------------------------------------|---------------------|----------|
| Elemento de pesquisa             | Valor m <sup>2</sup> (R\$) | Fator oferta (Fo) | Valor m <sup>2</sup> (R\$) - Deduzido Fo. | (Fa)  | (FL) | Fc   | Preço homog. (R\$/m <sup>2</sup> ) | (Xi-X) <sup>2</sup> | PH/Média |
| 1                                | 259,74                     | 0,90              | 233,77                                    | 1,050 | 0,91 | 0,70 | 156,41                             | 0,90                | 1,01     |
| 2                                | 320,00                     | 0,90              | 288,00                                    | 0,995 | 0,87 | 0,70 | 174,55                             | 364,29              | 1,12     |
| 3                                | 310,34                     | 0,80              | 248,28                                    | 0,930 | 0,78 | 0,70 | 126,03                             | 866,43              | 0,81     |
| 4                                | 239,00                     | 0,90              | 215,10                                    | 0,995 | 0,82 | 0,70 | 122,87                             | 1.061,99            | 0,79     |
| 5                                | 296,74                     | 0,90              | 267,06                                    | 1,033 | 0,93 | 0,70 | 179,60                             | 582,74              | 1,16     |
| 6                                | 305,34                     | 0,90              | 274,81                                    | 1,001 | 0,90 | 0,70 | 173,31                             | 318,55              | 1,11     |

| INFERÊNCIA ESTATÍSTICA            |        |                               |           |
|-----------------------------------|--------|-------------------------------|-----------|
| Área do terreno (m <sup>2</sup> ) | 259,84 | Valor do m <sup>2</sup> (R\$) |           |
| MÉDIA - R\$/m <sup>2</sup>        | 155,46 | LIM. SUP.                     | 170,32    |
| DESVIO PADRÃO                     | 25,28  | MÉDIA                         | 155,46    |
| COEFIC. DE VARIÂNCIA              | 16,26% | LIM. INF.                     | 140,60    |
| GRAUS DE LIBERD. (n-1)            | 6      | VALOR DO TERRENO (R\$)        |           |
| INTERV. DE CONFIANÇA              | 80,00% | LIM. SUP.                     | 44.255,71 |
| NÍVEL DE CONFIANÇA                | 20,00% | MÉDIA                         | 40.395,04 |
| DISTRIBUIÇÃO t                    | 1,44   | LIM. INF.                     | 36.534,36 |
| t*S/RAIZ(n-1)                     | 14,86  |                               |           |



### Matrícula 17.515

| ANÁLISE ESTATÍSTICA DAS AMOSTRAS |                            |                   |                                           |       |      |      |                                    |                     |          |
|----------------------------------|----------------------------|-------------------|-------------------------------------------|-------|------|------|------------------------------------|---------------------|----------|
| Elemento de pesquisa             | Valor m <sup>2</sup> (R\$) | Fator oferta (Fo) | Valor m <sup>2</sup> (R\$) - Deduzido Fo. | (Fa)  | (FL) | Fc   | Preço homog. (R\$/m <sup>2</sup> ) | (Xi-X) <sup>2</sup> | PH/Média |
| 1                                | 259,74                     | 0,90              | 233,77                                    | 1,044 | 0,91 | 0,70 | 155,44                             | 0,89                | 1,01     |
| 2                                | 320,00                     | 0,90              | 288,00                                    | 0,989 | 0,87 | 0,70 | 173,47                             | 359,80              | 1,12     |
| 3                                | 310,34                     | 0,80              | 248,28                                    | 0,924 | 0,78 | 0,70 | 125,25                             | 855,74              | 0,81     |
| 4                                | 239,00                     | 0,90              | 215,10                                    | 0,989 | 0,82 | 0,70 | 122,11                             | 1.048,88            | 0,79     |
| 5                                | 296,74                     | 0,90              | 267,06                                    | 1,027 | 0,93 | 0,70 | 178,49                             | 575,55              | 1,16     |
| 6                                | 305,34                     | 0,90              | 274,81                                    | 0,995 | 0,90 | 0,70 | 172,24                             | 314,61              | 1,11     |

| INFERÊNCIA ESTATÍSTICA            |        |                               |           |
|-----------------------------------|--------|-------------------------------|-----------|
| Área do terreno (m <sup>2</sup> ) | 273,07 | Valor do m <sup>2</sup> (R\$) |           |
| MÉDIA - R\$/m <sup>2</sup>        | 154,50 | LIM. SUP.                     | 169,27    |
| DESVIO PADRÃO                     | 25,12  | MÉDIA                         | 154,50    |
| COEFIC. DE VARIÂNCIA              | 16,26% | LIM. INF.                     | 139,73    |
| GRAUS DE LIBERD. (n-1)            | 6      | VALOR DO TERRENO (R\$)        |           |
| INTERV. DE CONFIANÇA              | 80,00% | LIM. SUP.                     | 46.221,21 |
| NÍVEL DE CONFIANÇA                | 20,00% | MÉDIA                         | 42.189,07 |
| DISTRIBUIÇÃO t                    | 1,44   | LIM. INF.                     | 38.156,94 |
| t*S/RAIZ(n-1)                     | 14,77  |                               |           |





### Matrícula 18.900

| ANÁLISE ESTATÍSTICA DAS AMOSTRAS |                            |                   |                                           |       |      |      |                                    |                     |          |
|----------------------------------|----------------------------|-------------------|-------------------------------------------|-------|------|------|------------------------------------|---------------------|----------|
| Elemento de pesquisa             | Valor m <sup>2</sup> (R\$) | Fator oferta (Fo) | Valor m <sup>2</sup> (R\$) - Deduzido Fo. | (Fa)  | (FL) | Fc   | Preço homog. (R\$/m <sup>2</sup> ) | (Xi-X) <sup>2</sup> | PH/Média |
| 1                                | 259,74                     | 0,90              | 233,77                                    | 1,055 | 0,91 | 0,70 | 157,17                             | 0,91                | 1,01     |
| 2                                | 320,00                     | 0,90              | 288,00                                    | 1,000 | 0,87 | 0,70 | 175,39                             | 367,83              | 1,12     |
| 3                                | 310,34                     | 0,80              | 248,28                                    | 0,934 | 0,78 | 0,70 | 126,64                             | 874,84              | 0,81     |
| 4                                | 239,00                     | 0,90              | 215,10                                    | 1,000 | 0,82 | 0,70 | 123,47                             | 1.072,29            | 0,79     |
| 5                                | 296,74                     | 0,90              | 267,06                                    | 1,038 | 0,93 | 0,70 | 180,47                             | 588,39              | 1,16     |
| 6                                | 305,34                     | 0,90              | 274,81                                    | 1,006 | 0,90 | 0,70 | 174,15                             | 321,63              | 1,11     |

| INFERÊNCIA ESTATÍSTICA            |        |                               |           |
|-----------------------------------|--------|-------------------------------|-----------|
| Área do terreno (m <sup>2</sup> ) | 250,00 | Valor do m <sup>2</sup> (R\$) |           |
| MÉDIA - R\$/m <sup>2</sup>        | 156,21 | LIM. SUP.                     | 171,14    |
| DESVIO PADRÃO                     | 25,40  | MÉDIA                         | 156,21    |
| COEFIC. DE VARIÂNCIA              | 16,26% | LIM. INF.                     | 141,28    |
| GRAUS DE LIBERD. (n-1)            | 6      | VALOR DO TERRENO (R\$)        |           |
| INTERV. DE CONFIANÇA              | 80,00% | LIM. SUP.                     | 42.785,74 |
| NÍVEL DE CONFIANÇA                | 20,00% | MÉDIA                         | 39.053,30 |
| DISTRIBUIÇÃO t                    | 1,44   | LIM. INF.                     | 35.320,86 |
| t*S/RAIZ(n-1)                     | 14,93  |                               |           |



## Matrícula 19.448

| ANÁLISE ESTATÍSTICA DAS AMOSTRAS |                            |                   |                                           |       |      |      |                                    |                     |          |
|----------------------------------|----------------------------|-------------------|-------------------------------------------|-------|------|------|------------------------------------|---------------------|----------|
| Elemento de pesquisa             | Valor m <sup>2</sup> (R\$) | Fator oferta (Fo) | Valor m <sup>2</sup> (R\$) - Deduzido Fo. | (Fa)  | (FL) | Fc   | Preço homog. (R\$/m <sup>2</sup> ) | (Xi-X) <sup>2</sup> | PH/Média |
| 1                                | 259,74                     | 0,90              | 233,77                                    | 1,051 | 0,91 | 0,70 | 156,57                             | 0,90                | 1,01     |
| 2                                | 320,00                     | 0,90              | 288,00                                    | 0,996 | 0,87 | 0,70 | 174,73                             | 365,04              | 1,12     |
| 3                                | 310,34                     | 0,80              | 248,28                                    | 0,931 | 0,78 | 0,70 | 126,16                             | 868,22              | 0,81     |
| 4                                | 239,00                     | 0,90              | 215,10                                    | 0,996 | 0,82 | 0,70 | 123,00                             | 1.064,18            | 0,79     |
| 5                                | 296,74                     | 0,90              | 267,06                                    | 1,034 | 0,93 | 0,70 | 179,79                             | 583,94              | 1,16     |
| 6                                | 305,34                     | 0,90              | 274,81                                    | 1,002 | 0,90 | 0,70 | 173,49                             | 319,20              | 1,11     |

| INFERÊNCIA ESTATÍSTICA            |        |                               |           |
|-----------------------------------|--------|-------------------------------|-----------|
| Área do terreno (m <sup>2</sup> ) | 257,71 | Valor do m <sup>2</sup> (R\$) |           |
| MÉDIA - R\$/m <sup>2</sup>        | 155,62 | LIM. SUP.                     | 170,49    |
| DESVIO PADRÃO                     | 25,30  | MÉDIA                         | 155,62    |
| COEFIC. DE VARIÂNCIA              | 16,26% | LIM. INF.                     | 140,75    |
| GRAUS DE LIBERD. (n-1)            | 6      | VALOR DO TERRENO (R\$)        |           |
| INTERV. DE CONFIANÇA              | 80,00% | LIM. SUP.                     | 43.938,11 |
| NÍVEL DE CONFIANÇA                | 20,00% | MÉDIA                         | 40.105,15 |
| DISTRIBUIÇÃO t                    | 1,44   | LIM. INF.                     | 36.272,18 |
| t*S/RAIZ(n-1)                     | 14,87  |                               |           |



## CAPÍTULO 3

### Resultado da Avaliação

#### 3.1 Fundamentação.

| Item            | Descrição                                                        | Grau de Fundamentação                                                                                                                            |                                                                                       |                                                                                                                          | Pontuação |
|-----------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|                 |                                                                  | III                                                                                                                                              | II                                                                                    | I                                                                                                                        |           |
| 1               | Caracterização do imóvel avaliando                               | Completa quanto a todos os fatores analisados                                                                                                    | Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento                                  | Adoção de situação paradigma                                                                                             | 1         |
| 2               | Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados    | 12                                                                                                                                               | 5                                                                                     | 3                                                                                                                        | 2         |
| 3               | Identificação dos dados de mercado                               | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do Laudo | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados | <b>Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados</b> | 1         |
| 4               | Intervalo admissível de ajuste para o para o conjunto de fatores | 0,80 a 1,25                                                                                                                                      | 0,50 a 2,00                                                                           | 0,40 a 2,50                                                                                                              | 2         |
| TOTAL DE PONTOS |                                                                  |                                                                                                                                                  |                                                                                       |                                                                                                                          | 6         |

\*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja heterogênea.

| Graus                                     | III                                                         | II                                                               | I                          | Obtido |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------|--------|
| Pontuação mínima                          | 10                                                          | 6                                                                | 4                          |        |
| Itens obrigatórios no grau correspondente | Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II | Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I | Todos, no mínimo no grau I | 6      |

Enquadramento no Grau I de fundamentação de acordo com a pontuação obtida e critérios obrigatórios.



### 3.2 Valor de Venda

| VALOR DE MERCADO (R\$) |           |
|------------------------|-----------|
| Matrícula 285          | 37.884,15 |
| Matrícula 7.466        | 47.137,45 |
| Matrícula 8.689        | 37.781,32 |
| Matrícula 10.165       | 72.199,59 |
| Matrícula 12.122       | 49.783,13 |
| Matrícula 12.632       | 47.412,55 |
| Matrícula 15.360       | 35.624,79 |
| Matrícula 15.943       | 47.412,55 |
| Matrícula 16.560       | 37.756,83 |
| Matrícula 17.507       | 36.534,36 |
| Matrícula 17.515       | 38.156,94 |
| Matrícula 18.900       | 35.320,86 |
| Matrícula 19.448       | 36.272,18 |





## **CAPÍTULO 4**

### **Encerramento**

Encerramos o presente laudo com 90 (noventa) páginas digitadas somente no anverso, que fundamentam as conclusões deste trabalho e 02 (dois) anexos, sendo que este laudo vai devidamente assinado pelo seu responsável técnico.

**Mauá, 18 de abril de 2023.**

**Rogério Alves**  
CREA 5063475918-SP  
CRECI 200032-F  
CNAI 028507



## CAPÍTULO 5

### Anexos

Matrícula.

Demonstrativo de Lançamento de Cadastro Imobiliário