**MENSAGEM DE JUSTIFICATIVA**
**ao projeto de Lei nº 037/2025**

**EXCELENTÍSSIMO PRESIDENTE, EXCELENTÍSSIMOS SENHORES VEREADORES E SENHORAS VEREADORAS.**

O presente Projeto de Lei tem por objetivo receber autorização legislativas para a aquisição do imóvel urbano destinado às obras de ampliação do sistema de abastecimento público de água do Município.

A aquisição do imóvel em questão se justifica pela necessidade de execução de uma rede adutora para levar água do Poço subterrâneo nº 05 até os reservatórios de distribuição do centro da cidade. Acrescenta-se que as melhorias propostas devem passar, necessariamente, por dentro do imóvel pretendido, conquanto o trecho representa menor custo financeiro e ser e se apresenta como solução dos problemas de baixa pressão e falta de água na Rua Olegário Rodrigues Dias e região adjacente.

Portanto, a escolha do referido imóvel se deu com base em critérios técnicos, considerando sua localização estratégica, conquanto a rede adutora do Poço Subterrâneo nº 03 passa por dentro do imóvel em questão o que otimiza os recursos públicos e evita despesas adicionais para execução de redes em locais mais distantes.

Feitas tais considerações, solicitamos o exame e aprovação do incluso projeto de lei.

**GERALDO ALEXANDRE LOPES**
**Prefeito Municipal**

Ao Exmo. Sr.
***Vereador CÉLIO BATISTA DE SOUSA***
DD. Presidente da Câmara Municipal de
Japaraíba – MG

**Projeto de Lei nº 037 de 2025.**

**"AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A ADQUIRIR BEM IMÓVEL QUE MENCIONA DESTINADO À AMPLIAÇÃO DO SISTEMA DE ABASTECIMENTO PÚBLICO DE ÁGUA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".**

O Prefeito do Município de Japaraíba, Estado de Minas Gerais, faz saber que a Câmara Municipal de Japaraíba, aprovou, e ele, sanciona a seguinte Lei:

**Art. 1º.** Fica o Poder Executivo autorizado a adquirir o imóvel urbano de propriedade de Maria Helena de Sousa Lopes, portadora do CPF nº 696.437.336-53, a seguir discriminado e conforme mapa em anexo que faz parte integrante desta Lei.

Um lote de terreno urbano de nº 04 da quadra nº 03, com área de 194,67m² (cento e noventa e quatro metros e sessenta e sete centímetros quadrados), situado na Rua São Simão, da cidade de Japaraíba, confrontando pela direita, numa extensão de 16,37ms, com o lote 03, pela esquerda, numa extensão de 16,11ms, com o lote 05, aos fundos, numa extensão de 12,00ms, com a prefeitura Municipal de Japaraíba, e pela frente, numa extensão de 12,00ms, com a rua São Simão, matrícula de nº 25.632 do Cartório de Registro de Imóveis (CRI) de Lagoa da Prata.

**Art. 2º.** A presente aquisição se dá pelo valor de R$ 70.000,00 (setenta mil reais) consoante avaliação administrativa indicada no anexo e que faz parte integrante desta Lei.

**Parágrafo único.** O pagamento será feito em parcela única, em até trinta (30) dias, contados da lavratura da escritura pública.

**Art. 3º.** O imóvel será adquirido mediante a modalidade de Inexigibilidade, nos termos do artigo 74, inciso V, parágrafo 5º da Lei nº 14.133 de 2021, considerando que a compra do terreno é destinada ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, com preço compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

**Parágrafo único.** A inexigibilidade de licitação fundamenta-se na singularidade do imóvel, que atende às necessidades de ampliação do sistema de abastecimento de água do Município, considerando sua localização estratégica, sua adequação à infraestrutura existente e a inviabilidade de substituição por outro imóvel nas mesmas condições.

**Art. 4º.** A área de terreno que está sendo adquirida destina-se às obras de ampliação e melhorias no sistema de abastecimento de água do Município.

**Art. 5º.** Fica o Poder Executivo autorizado a executar os atos administrativos necessários para a efetivação da aquisição, incluindo a celebração de contrato de compra e venda e a regularização da propriedade em favor do Município, com a expedição do título de domínio e respectivo registro no serviço notarial de Registro de Imóveis.

**Art. 6º.** Fica o Executivo Municipal autorizado a abrir crédito adicional especial, até o montante de R$ 70.000,00 (setenta mil reais), mediante decreto, se necessário, para custeio da despesa mencionada nesta Lei.

**Art. 7º.** Fica autorizada a regularização do imóvel para ser registrado formalmente como rua oficial no município de Japaraíba/MG, por onde passará a rede adutora de que trata esta Lei.

**Parágrafo único.** A providência descrita no caput destina a corrigir distorção cadastral e urbanística de modo a alterar a matrícula atual de imóvel para via pública e ajustá-la a nova situação urbana que vai dar sequência à rua Olegário Rodrigues Dias.

**Art. 8º.** Revogadas as disposições em contrário, esta lei entra em vigor na data da sua publicação.

Japaraíba(MG), aos 4-agosto-2025.

**GERALDO ALEXANDRE LOPES**
**Prefeito do Município de Japaraíba**

# PARECER TÉCNICO 005/2025

**Assunto:** Viabilidade Técnica para a aquisição de imóvel urbano.

**Referência:** Lote nº 04 da quadra nº 03, situado na Rua São Simão, Bairro Centro, matriculado no Cartório de Registro de Lagoa da Prata no Livro 2-RG sob matrícula 25632.

Em atendimento à solicitação da Administração Municipal, este Setor elaborou o presente Parecer Técnico para subsidiar a aquisição do imóvel supra citado.

Em visita *in loco* e consulta aos documentos do Setor de Cadastro deste município, chegou-se às seguintes constatações:

**I.** Verificou-se que atualmente a rede adutora do Poço Subterrâneo nº 03 passa dentro do referido imóvel para chegar aos reservatórios de distribuição do Centro;

**II.** Na busca pela melhoria no abastecimento público de água do Município, será necessário a execução de um rede adutora para levar a água do Poço Subterrâneo nº 05 até os reservatórios de distribuição do Centro, e o trajeto da referida rede que apresenta menor custo financeiro é passando também dentro do imóvel em questão;

**III.** Ainda referente às melhorias no sistema de abastecimento público de água do Município, se faz necessário a construção de uma rede de abastecimento que deve passar dentro do referido imóvel, para solucionar problemas de baixa pressão e falta de água na Rua Olegário Rodrigues Dias;

**IV.** Devido a topografia do imóvel da "Praça de Esportes Padre José Tavares de Morais", verificou-se que o município é obrigado a realizar o escoamento das águas pluviais por meio de tubulações que passam nos lotes vizinhos, causando infiltrações e transtornos aos mesmos. Com a posse do imóvel em questão o Município terá meios de resolver o problema sem prejudicar os vizinhos;

**V.** O imóvel em questão encontra-se impedindo um possível prolongamento da Rua Olegário Rodrigues Dias. Observa-se que todas as construções da "Praça de Esportes Padre José Tavares de Morais" e inclusive o "Velório Municipal", foram executadas de forma a possibilitar o possível prolongamento da Rua Olegário Rodrigues Dias e da Avenida Francisco Tavares de Morais.

## Conclusão

Levando em consideração as observações relatadas acima, este Setor entende que a aquisição do imóvel trará benefícios imediatos aos munícipes, uma vez que, além de

permitir a execução de várias melhorias no sistema de abastecimento público de água, também será uma alternativa para o melhor escoamento de água pluvial da Praça de Esportes Padre José Tavares de Morais.

Sendo assim, este setor oriente pela aquisição do imóvel, uma vez que os fatos narrados evidenciam sua viabilidade técnica.

É o parecer.

Japaraíba, 01 de agosto de 2025.

João Antônio de Sousa Pereira
*Engenheiro Civil*
*CREA-MG 162.413/D*

Valide aqui
este documento

# República Federativa do Brasil

ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE LAGOA DA PRATA

## REGISTRO DE IMÓVEIS

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/PXR36-M2V36-VGPUV-QQ3F8

*Maria do Carmo Oliveira*, **Oficial,** Bel. *Cynara Cristina Amorim Fantoni*, Bel. *Ramiro Carlos Amorim*, **Oficiais Substitutos** do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Lagoa da Prata, Estado de Minas Gerais, em Pleno Exercício do cargo na forma da lei, etc.

**CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR, EXPEDIDA DE FORMA ELETRÔNICA.**

Certifico a requerimento eletrônico da parte interessada feita a titular desta Serventia, via portal ONR- Ofício Eletrônico, e para os devidos fins que revendo, neste Registro no Livro 2-RG sob a matrícula 038703.2.0025632-55 de 02/10/2007, verifiquei constar:

**25632 - 02/10/2007 - Protocolo: 51103 - 02/10/2007**

IMÓVEL: Um lote de terreno urbano de nº 04 da quadra nº 03, com a área de 194,67m2(cento e noventa e quatro metros e sessenta e sete centímetros quadrados), situado na Rua São Simão, da cidade de Japaraíba, desta comarca, confrontando pela direita, numa extensão de 16,37ms, com o lote 03, pela esquerda, numa extensão de 16,11ms, com o lote 05, aos fundos, numa extensão de 12,00ms, Prefeitura Municipal de Japaraíba, e pela frente, numa extensão de 12,00ms, com a Rua São Simão. **REGISTRO ANTERIOR:** R-1- a R-4-19.000, fls. 200, livro 2-DB deste Serviço. **PROPRIETÁRIOS:** OLAVO VELOSO DE SOUSA, brasileiro, capaz, motorista, CPF: 292.739.276-53 e sua esposa MARIA MIRANDA DE SOUSA, brasileira, do lar, residentes na Rua José Evangelista Sobrinho, nº 397, bairro Centro, CEP: 35.580-000, Japaraíba/MG, DEMILSON VELOSO DE SOUSA, brasileiro, capaz, lavrador, CPF: 940.689.506-44, solteiro, residente na Rua José Evangelista Sobrinho, nº 397, bairro Centro, CEP: 35.580-000, Japaraíba/MG, JOSÉ ANTÔNIO DE SOUSA, brasileiro, capaz, aposentado, CPF: 141.320.526-72 e sua esposa FRANCISCA DA CONCEIÇÃO DE SOUSA, brasileira, do lar, residentes na Praça Dom Manuel, nº 109, bairro Centro, CEP: 35.580-000, Japaraíba/MG, IRACI VELOSO DE SOUZA, brasileiro, capaz, comerciante, RG: M-8.434.095, órgão expedidor: SSP/MG, CPF: 134.773.316-72 e sua esposa GENOVEVA LOPES VELOSO, residentes em Lagoa da Prata/MG. Dou fé. Lagoa da Prata, 02 de outubro de 2007. Emol. e Tx. Fisc. Jud. R$-13,46. A Oficial (substituta):

---

**R-1-25632 - 02/10/2007 - Protocolo: 51104 - 02/10/2007**

Nos termos do Formal de Partilha, datado de 04 de setembro de 2007, extraído dos autos de nº 037204008870-3- Ação Demarcatória, entre as partes Olavo Veloso de Sousa, Maria Madalena de Sousa e Denilson Veloso de Sousa X José Antônio de Sousa, Francisca da Conceição de Sousa, Iraci Veloso de Sousa e Genoveva Lopes Veloso, processado pelo Juízo e Secretaria Judicial da 1ª Vara, desta comarca, julgada por sentença de 10 de julho de 2007, independente do trânsito em julgado, o imóvel constante da presente matrícula, coube exclusivamente a JOSÉ ANTÔNIO DE SOUSA, brasileiro, capaz, aposentado, CPF: 141.320.526-72, casado com FRANCISCA DA CONCEIÇÃO DE SOUSA, brasileira, do lar, residentes na Praça Dom Manuel, nº 109, bairro Centro, CEP: 35.580-000, Japaraíba/MG, no VALOR DE R$-1.946,70 (hum mil, novecentos e quarenta e seis reais e setenta centavos). SEM CONDIÇOES. Dou fé. Lagoa da Prata, 02 de outubro de 2007. Emol. e Tx. Fisc. Jud. R$-106,12. A Oficial (substituta):

---

**R-2-25632 - 19/11/2012 - Protocolo: 66396 - 19/11/2012**

Nos termos do Formal de Partilha datado de 23 de agosto de 2012, extraído dos autos

Valide aqui este documento

0003793-56.2010.8.13.0372- arrolamento/inventário, dos bens deixados por José Antônio de Sousa, então portador do CPF. 141.320.526-72, processado pelo Juízo e Secretaria Judicial da 2ª Vara, desta comarca, julgado por sentença 23 de julho de 2012, que transitou em julgado, devidamente assinado pela Escrivã Judicial, Cristina Maria Alves, e pelo MM. Juiz de Direito daquela Vara, Dr. Islon Cézar Damasceno, **coube a HERDEIRA: MARIA HELENA DE SOUSA LOPES, brasileira, capaz, professor(a), RG: MG.4.481.930, órgão expedidor: SSP/MG, CPF: 696.437.336-53, casada sob o regime de comunhão universal de bens com RAFAEL JOSÉ LOPES, brasileiro, fazendeiro, RG: MG.3.846.114, órgão expedidor: SSP/MG, CPF: 357.504.136-91, residentes na Avenida Francisco Tavares de Morais, nº 400, bairro Centro, CEP: 35.580-000, Japaraíba/MG, o imóvel constante da presente matricula,** no VALOR de R$-12.500,00 (doze mil e quinhentos reais). SEM CONDIÇÕES. Dou fé. Lagoa da Prata, 19 de novembro de 2012. Emolumentos: R$ 263,67 (duzentos e sessenta e três reais e sessenta e sete centavos). Recompe: R$ 15,82 (quinze reais e oitenta e dois centavos). Taxa de Fiscalização: R$ 107,69 (cento e sete reais e sessenta e nove centavos). Total: R$ 387,18 (trezentos e oitenta e sete reais e dezoito centavos). A Oficial (substituta):

---

O referido é o que consta dos meus arquivos. Está certidão contém reporducão de todo o conteúdo da matrícula, sendo suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, MAS NÃO CONTÉM certificação específica pela Oficial sobre propriedade, direitos, ônus reais e restrições. Informo que, as escrituras lavradas a partir de 31/3/2025 referentes ao imóvel desta Matrícula devem constar, além do recolhimento das parcelas destinadas ao Tribunal de Justiça e Recompe, as parcelas destinadas aos fundos do Ministério Público, Defensoria Pública e Advocacia Geral do Estado, quando devidas. (art. 5º-A da Lei nº 15.424/2004). Dou fé. Lagoa da Prata 04 de agosto de 2025. Ato: 8401, quantidade Ato: 1. Emolumentos: R$ 26,97. Recompe: R$ 2,03. ISS: R$ 0,81. FIC: R$ 0,00. FDMP: R$ 0,00. FEGAJ: R$ 0,00. FEAGE: R$ 0,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 10,25. Total: R$ 40,06. Poder Judiciário - TJMG - Corregedoria-Geral de Justiça, nº ordinal do ofício: 0000372040136, atribuição: Imóveis, RTD E PJ localidade: Lagoa da Prata. Nº selo de consulta: JCO64143, código de segurança : 0768084308137375. Valor Total dos Emolumentos: R$ 26,97. Valor Total do Recompe: R$ 2,03. Valor Total da Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 10,25. Valor Total Final ao Usuário: R$ 40,06. "Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tjmg.jus.br"

A(O) Oficial (substituta(o)):

"A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2.200/02 e Lei nº 11.977/2009. Sua emissão e conferência podem ser confirmadas pelo site https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx, em consulta do código de validação, que está impresso no rodapé desta."

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/PXR36-M2V36-VGPUV-QQ3F8

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br




# CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

| | |
|---|---|
| DESCRIÇÃO: LOTE 04 DA QUADRA 03 - MATRÍCULA Nº 25632 | DATA: AGOSTO/2025 |
| LOCAL: RUA SÃO SIMÃO, S/N, BAIRRO CENTRO - JAPARAÍBA/MG | ÁREA: 194,67 M² |
| | ESCALA: 1:500 |
| | FOLHA: 01/01 |

GERALDO ALEXANDRE LOPES
*PREFEITO MUNICIPAL DE JAPARAÍBA*

JOÃO ANTÔNIO DE SOUSA PEREIRA
*ENGENHEIRO CIVIL - CREA: 162.413/D*

**ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.**
*Aluga, vende e administra seu imóvel*
CNPJ 19.208.867/0001-65 - CRECI PJ 1330 - CRECI PF 14.022

Lagoa da Prata, 22 de Maio de 2.025.

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VENDA DE IMÓVEL URBANO

**ENDEREÇO:** Rua São Simão,
**BAIRRO:** Centro
**MUNICÍPIO**: Japaraíba/MG

ATT. PREFEITURA MUNICIPAL DE JAPARAÍBA/MG

## DADOS E CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS

Um lote de terreno urbano de nº 04 da quadra 03 com área total de 194,67 m2 (Cento e noventa e quatro metros e sessenta e sete centímetros quadrados), confrontando pela direita numa extensão de 16,37 metros com o lote 03, pela esquerda numa extensão de 16,11 metros com o lote 05, aos fundos numa extensão de 12,0 metros com a Prefeitura Municipal de Japaraíba e pela frente com a dita Rua São Simão, conforme matrícula nº 25.632 do CRI da Comarca de Lagoa da Prata/MG, datada de 02/10/2.007.

**VALOR PARA VENDA:** R$72.000,00 ( Setenta e dois mil reais**********).

**KAIO OLIVEIRA MACIEL**
**Corretor**
**CRECI - PF 42.065**

RCA IMÓVEIS
PJ 1956
Dinamismo e Segurança

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

**A/C PREFEITURA MUNICIPAL DE JAPARAÍBA**
**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:**

Um lote de terreno urbano de nº 04 da quadra nº 03, com área de 194,67m² (cento e noventa e quatro metros e sessenta e sete centímetros quadrados), situado na Rua São Simão, na cidade de Japaraíba-MG, confrontando pela direita, numa extensão de 16,37ms, com o lote 03, pela esquerda, numa extensão de 16,11ms, com o lote 05, aos fundos, numa extensão de 12,00ms, com a Prefeitura Municipal de Japaraíba, e pela frente, numa extensão de 12,00ms, com a Rua São Simão. Havido consoante matrícula nº 25632 de 02/10/2007, do Cartório de Registro Geral da comarca de Lagoa da Prata-MG.

ENDEREÇO:
Rua São Simão, Lote nº 04 Quadra nº 03.
Bairro Centro.
Japaraíba – MG.

**VALOR DA AVALIAÇÃO:**
Valor:.....R$70.000,00(setenta mil reais).

Lagoa da Prata, 21 de Maio de 2025.

Assinado por:
JONAS AMORIM SOUZA
ECBA00DB86964A6...

**RCA IMÓVEIS LTDA**
**CRECI - PJ -1956**
**CNAI - 33491**

# AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

## CARACTERÍSTICAS GERAIS

| | |
|---|---|
| Tipo de Trabalho: | Avaliação imobiliária. |
| Objeto: | Terreno urbano. |
| Finalidade: | Determinação do Valor de mercado de Compra/Venda. |
| Endereço: | Rua São Simao, LT 04 QD 03 – Centro - Japaraíba- MG |

## MÉTODO:

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com uso de inferência estatística.

## VALORES

- Valor de compra/venda: R$ 68.000,00 - (sessenta e oito mil reais).

Patos de Minas-MG, 09 de junho 2025.

**SUMÁRIO**


| | | |
|---|---|---|
| 1 | IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE | 3 |
| 2 | OBJETIVO DA AVALIAÇÃO | 3 |
| 3 | FINALIDADE DO LAUDO | 3 |
| 4 | IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO | 3 |
| 4.1 | Caracterização da Região | 3 |
| 4.2 | Caracterização do Terreno | 4 |
| 5 | PRESSUPOSTOS RESSALVAS E FATORES LIMITANTES | 4 |
| 6 | DIAGNÓSTICO DE MERCADO | 5 |
| 7 | DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO | 5 |
| 8 | VISTORIA | 6 |
| 9 | IDENTIFICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS | 6 |
| 10 | AVALIAÇÃO DO TERRENO | 6 |
| 10.1.1 | Linearidade | 6 |
| 10.1.2 | Normalidade | 8 |
| 10.1.3 | Equação da regressão | 8 |
| 10.1.4 | Cook | 8 |
| 10.1.5 | Correlação | 8 |
| 10.1.6 | Variáveis | 9 |
| 10.1.7 | Especificação método comparativo direto de dados de mercado | 10 |
| 11 | RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA | 11 |
| 12 | RESPONSÁVEL | 11 |

## 1 IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O presente laudo foi contratado pelo Município de Japaraíba, CNPJ: 18.306.654/0001-03.

## 2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Definição do valor de mercado de compra e venda.

## 3 FINALIDADE DO LAUDO

Este laudo foi contratado com a finalidade de subsidiar uma transação de compra e venda do imóvel avaliando.

## 4 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

### 4.1 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel avaliando está situado na zona de expansão urbana do município de Japaraíba-MG, trata-se de uma região com alto índice de crescimento, tendo sido classificado pela Lei de Uso e Ocupação com os seguintes índices e parâmetros urbanísticos:

A infraestrutura disponível no logradouro do imóvel avaliando é considerada "completa" visto que há rede de esgoto e de água potável, pavimentação asfáltica, rede de energia elétrica, telefone e iluminação pública. Quanto aos serviços públicos e comunitários disponíveis na região podemos destacar a Polícia Militar e a Prefeitura Municipal, e inúmeros comércios de diferentes segmentos como supermercado, postos, farmácias, gráficas, dentre outros. O padrão construtivo dos imóveis da região pode ser considerado normal com forte predominância, as atividades existentes na região são residenciais unifamiliar, pequenos comércios, e o logradouro de acesso trata-se de uma via coletora/secundária, com baixo fluxo de veículos.

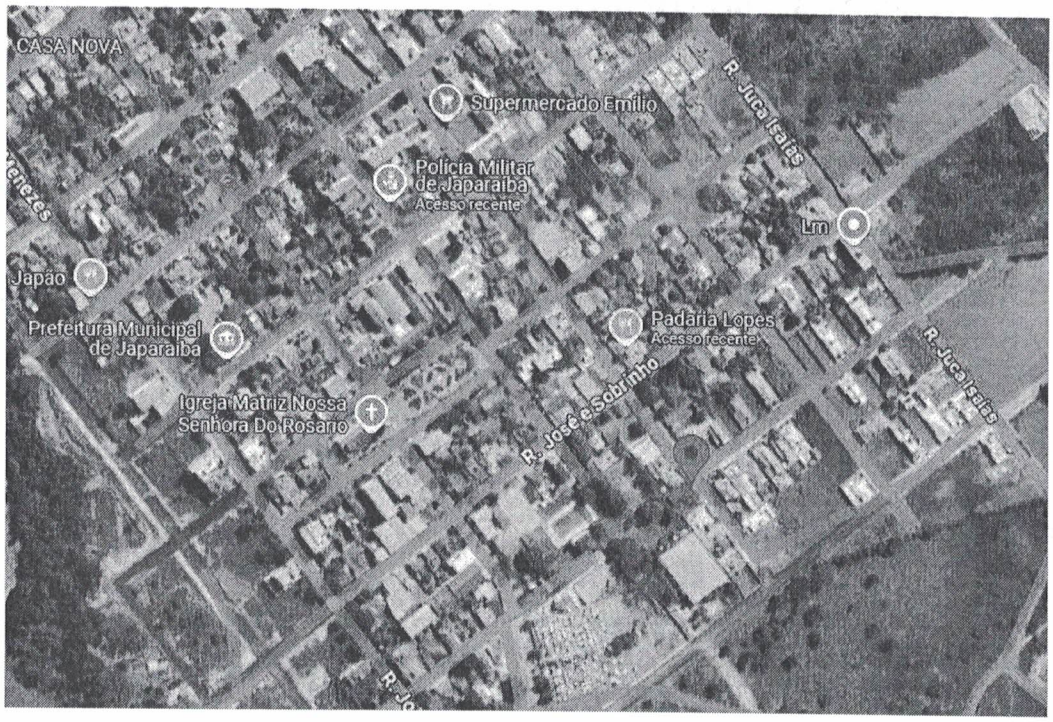



**Figura 1 Imagem de Satélite da Região (pin vermelho local do imóvel)**

## 4.2 CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

O terreno do imóvel avaliando trata-se do lote de n° 04 (um) da Quadra "03", situado à Rua São Simão, do bairro "Centro", na Cidade de Japaraíba-MG. Com área total de 194,67m² (cento e noventa e quatro metros quadrados e sessenta e sete decímetros quadrados); limitando-se de frente com a Rua São Simão (12,00 metros), fundo (12,00 metros), ao lado direito (16,37 metros) e do lado esquerdo (16,11 metros). Ou seja, trata-se de um lote com formato irregular, situado no meio de quadra, com topografia em leve aclive, cota/greide no mesmo nível do logradouro.

# 5 PRESSUPOSTOS RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Para a elaboração deste trabalho foram adotadas as informações constantes na matrícula nº 25.632, além disso, o presente laudo está de acordo com a ABNT NBR 14.653, Partes 1 e 2, Procedimentos Gerais e Imóveis Urbanos. Não foi efetuada pesquisa em relação à situação do imóvel, não sendo objeto deste trabalho investigações específicas referentes a títulos, hipotecas, ônus, e comprometimentos, sendo considerado o imóvel livre de quaisquer impedimentos e as informações fornecidas verídicas e de boa fé. Além disso, o profissional envolvido neste trabalho não tem

interesses financeiros no bem aqui avaliado, caracterizando a sua independência, não obstante a isto, os honorários cobrados não têm qualquer relação com o valor da avaliação. O signatário não se responsabiliza pela veracidade e exatidão dos documentos e projetos referenciais e, considera que as informações contidas nos mesmos e fornecidas pelo proprietário e/ou instituições e/ou pessoas terceiras são sempre dadas de boa fé e, portanto, acatáveis como elementos válidos ao trabalho. Todos os dados de mercado pesquisados são oriundos de informações de oferta e transação e contemporâneos a data da avaliação.

## 6 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Considerando as características da região, observa-se um potencial para o desenvolvimento imobiliário, especialmente para projetos que visam atender às demandas por residências unifamiliares e comércios locais.

Os agentes do mercado imobiliário adotam diversas estratégias para atrair compradores e impulsionar as vendas. Políticas de preços flexíveis, com descontos e promoções sazonais, são comuns para estimular a demanda. Modalidades de financiamento acessíveis, como o programa Minha Casa Minha Vida e parcerias com instituições financeiras locais, são oferecidas para facilitar a aquisição de imóveis.

Dessa forma, conclui-se que o mercado imobiliário na região possui potencial de crescimento e absorção de novos empreendimentos, apresentando uma liquidez favorável para investidores, com capacidade de absorção pelo mercado em prazo inferior a 12 meses, desde que estratégias adequadas de comercialização sejam implementadas.

## 7 DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO

Ao iniciar o procedimento de avaliação a primeira providência tomada pelo responsável técnico foi a solicitação da documentação referente ao imóvel avaliando. Sendo assim, foi fornecido pelo interessado a matrícula de nº 25.632, emitida em 19/11/2012, sendo a mesma considerada suficiente para caracterização do imóvel avaliando e consequentemente válida para ser adotada no procedimento avaliatório.

## 8 VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada pelo responsável técnico deste trabalho, conforme recomendado pela ABNT NBR 14.653-1:2019, no dia 20/05/2025 com duração de 30 minutos.

## 9 IDENTIFICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Dentre os métodos de avaliação determinados pela Norma Brasileira - NBR 14.653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas adotaremos para realização do presente laudo o Método comparativo direto de dados de mercado.

Conforme a ABNT NBR 14.653-2:2011, o valor do terreno poderá ser determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo. Durante a pesquisa de mercado, identificou-se uma grande quantidade de terrenos semelhantes ao do imóvel avaliando, sendo possível a composição de uma amostra representativa abrangendo municípios da região e os diferenciando, dessa forma, será utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

## 10 AVALIAÇÃO DO TERRENO

Os dados foram coletados de forma aleatória no dia 09/06/2025, não apresentando distorções tendenciosas e estão dispostas conforme o Anexo III mostra, foram coletados no total de 35 amostras de mercado, e foram efetivamente utilizadas 28 amostras no modelo. Os dados que foram retirados foram os de número 02, 04, 09, 11, 21, 22 e 35 por não se adequarem ao modelo. Para atender a norma no quesito de quantidades de dados efetivamente utilizados para obtenção de 3 pontos no item, a NBR 14653-2 pede que sejam utilizados 6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes, assim temos em nosso estudo de caso 1 variáveis independentes e 3 dependente, que se dará 6(3+1) no total de 24 dados efetivamente utilizados, em nosso modelo foram utilizados 28.

### 10.1.1 Linearidade

Ao analisar o gráfico da variável dependente em relação as variáveis independentes, mostram que todas as variáveis estão de acordo com o esperado no mercado com todos os sinais coerentes, como mostra nas figuras 3 a 5.

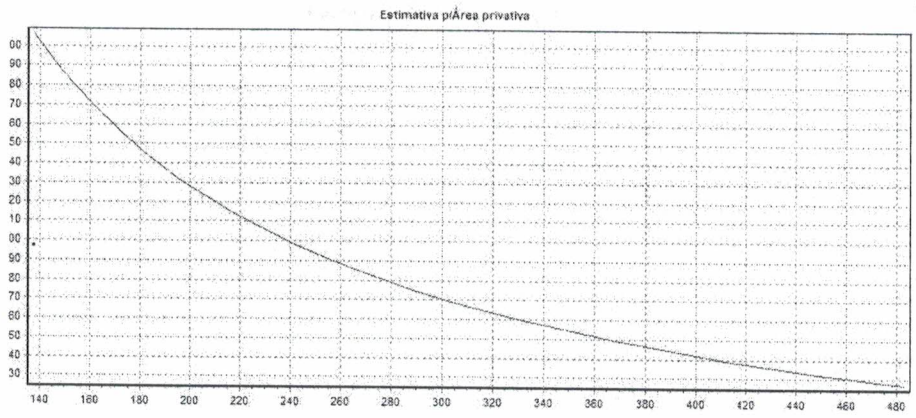



**Figura 2 Linearidade de área de terreno**

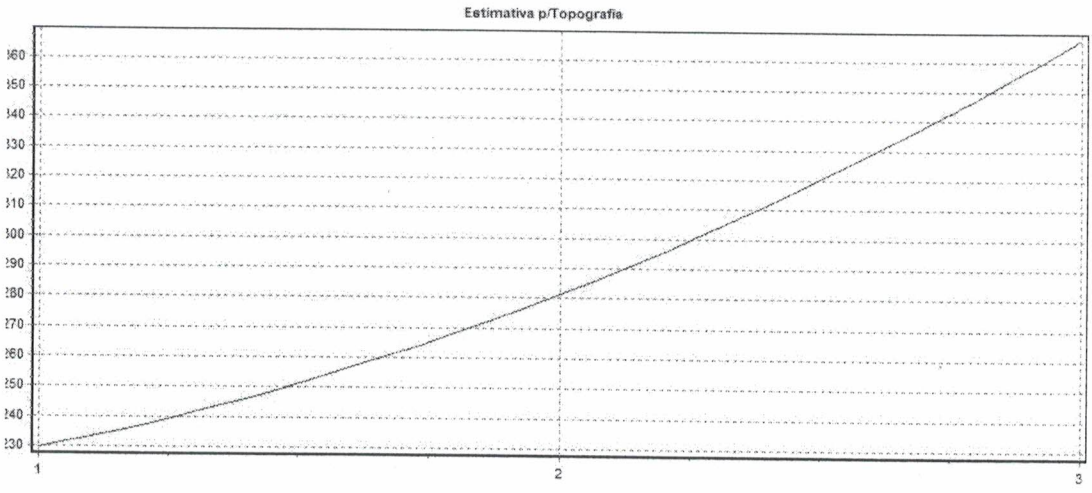



**Figura 3 Linearidade de topografia**

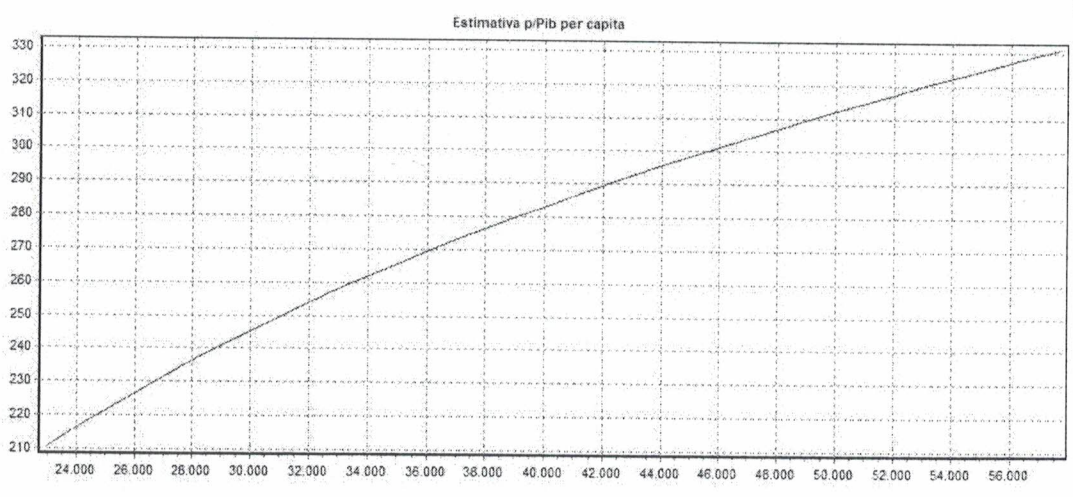



**Figura 4 Linearidade de Pib per capita**

10.1.2 Normalidade

A verificação da normalidade dos resíduos, pela análise do gráfico todos os dados de mercado devem estar dentro dos intervalos de 68% das amostras entre -1 e +1, 90% entre os valores de -1,64 e +1,64 e 95% dos valores entre -1,96 e +1,96 do gráfico de resíduos, nosso modelo alcançou os valores de 71%, 89% e 96%, assim aproximando-se dos valores prepostos em norma. Gráfico da normalidade dos resíduos está no Anexo III. O modelo é homocedástico e apresenta dados dispostos aleatoriamente sem nenhum padrão definido.

10.1.3 Equação da regressão

De acordo com o modelo obtivemos a seguinte equação:

Valor unitário = -1297,934081 +34471,92116 / Área privativa +17,26063988 * Topografia$^2$ +130,8262473 * ln (Pib per capita)

10.1.4 Cook

O gráfico de Cook obtido a partir dos resultados do SisDEA mostra que não houve nenhum ponto influenciante no modelo apresentado acima da linha 1.

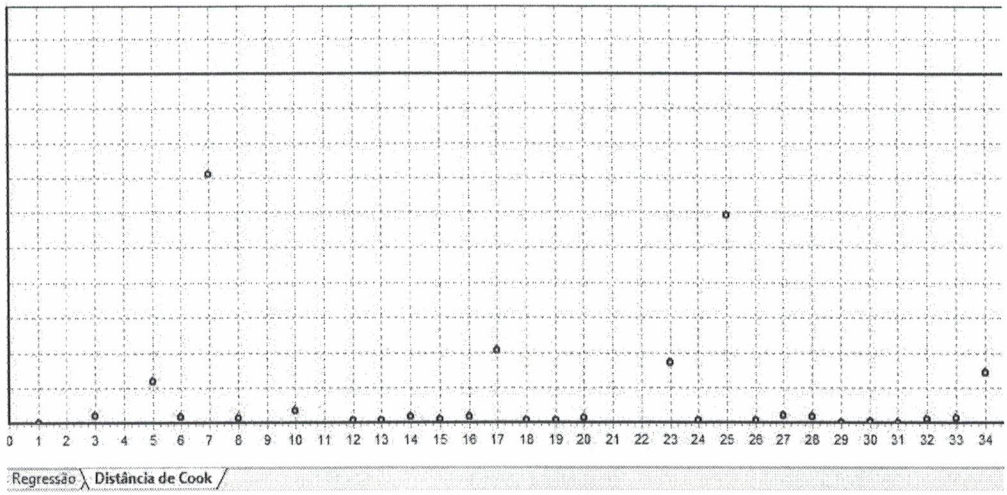



**Figura 5 Gráfico distancia de Cook**

10.1.5 Correlação

Conforme mostrado na tabela de correlações fornecidas pelo SisDEA e nos resultados obtidos e exemplificados nas figuras 9 e 10, mostra que nenhuma variável está com valor superior a 0,80, assim evitando a multicolinearidade entre as variáveis.

| Id | Variável | Transf. | Alias | x1 | x2 | x3 | y |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Área privativa | 1/x | x1 | 0 | 0,33 | 0,11 | 0,58 |
| | Topografia | $x^2$ | x2 | 0,33 | 0 | 0,01 | 0,59 |
| | Pib per capita | ln(x) | x3 | 0,11 | 0,01 | 0 | 0,56 |
| | Valor unitário | y | y | 0,58 | 0,59 | 0,56 | 0 |

**Figura 6 Correlações das variáveis isoladas**

| Id | Variável | Transf. | Alias | x1 | x2 | x3 | y |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Área privativa | 1/x | x1 | 0 | 0,21 | 0,38 | 0,60 |
| | Topografia | $x^2$ | x2 | 0,21 | 0 | 0,52 | 0,69 |
| | Pib per capita | ln(x) | x3 | 0,38 | 0,52 | 0 | 0,74 |
| | Valor unitário | y | y | 0,60 | 0,69 | 0,74 | 0 |

**Figura 7 Correlações das variáveis com influencias**

10.1.6 Variáveis

Para o modelo foi utilizada uma variável independente três dependentes, onde todas foram efetivamente utilizadas, sendo elas:

Dependente:

✓ Valor unitário: valor de compra/venda pedido no imóvel sobre a área privativa, amplitude da pesquisa está em R$153,66 a R$566,67.

E como variáveis independentes temos:

➢ Área total: variável quantitativa da área total do terreno, expressa em m² e amplitude da pesquisa de 137,58m² a 483,36m²;

➢ Pib per capita: variável proxy que busca caracterizar os imóveis vizinhos com o valor do pib per capita fornecido pelo IBGE para cada município;

➢ Topografia: variável qualitativa (códigos alocados) que busca caracterizar o tipo de topografia do terreno, sendo os códigos alocados 3 – Plano, 2 – Aclive/Declive leve menor que 10% e 1 – Aclive/Declive acentuado acima de 10%, variando de 1 a 3;

| Variável | Valor Médio | Valor Mínimo | Valor Máximo | Amplitude |
|---|---|---|---|---|
| Área privativa | 274,31 | 137,58 | 483,36 | 345,78 |
| Topografia | 2 | 1 | 3 | 2 |
| Pib per capita | 39.464,14 | 22.937,40 | 57.713,61 | 34.776,21 |
| Valor unitário | 286,98 | 153,66 | 566,67 | 413,01 |

**Figura 8 Amplitude das amostras**

Na análise do modelo, todas foram efetivamente utilizadas conforme os anexos.

E os seguintes dados foram considerados no imóvel avaliando paradigma:

- Área total = 194,67
- Topografia = 3 (plano)
- Pib per capita = 22.937,40

10.1.7 Especificação método comparativo direto de dados de mercado

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

Portanto nesta fase enquadrada no Grau III de fundamentação.

## 11 RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

Diante do exposto, o terreno situado na Rua São Simão, LT 04 QD 03, Centro em Japaraíba-MG, é avaliado na data de referência de 09 de junho de 2025, dentro das condições de mercado vigente em:

Conforme permitido na NBR 14.653-1, arredondaremos o valor em até 1% para R$ 68.000,00 (sessenta e oito mil reais).

## 12 RESPONSÁVEL

A presente avaliação foi elaborada pelo profissional Wanderley Junior da Silva, Engenheiro Civil, inscrito no CREA-MG sob o nº 211.511/D.

WANDERLEY JUNIOR DA SILVA:11473595630

Assinado de forma digital por WANDERLEY JUNIOR DA SILVA:11473595630
Dados: 2025.06.09 20:15:05 -03'00'

Wanderley Junior da Silva

Engenheiro Civil – CREA-MG 211.511/D

CPF: 114.735.956-30

ANEXOS

- Anexo I – Relatório Fotográfico do Imóvel Avaliando
- Anexo II – Documentação disponibilizada
- Anexo III - Relatório Estatístico, Tabelas de Fundamentação, Pesquisa de Mercado

## Anexo I – Relatório Fotográfico do Imóvel Avaliando




**Figura 9 Logradouro**




**Figura 10 Vista**

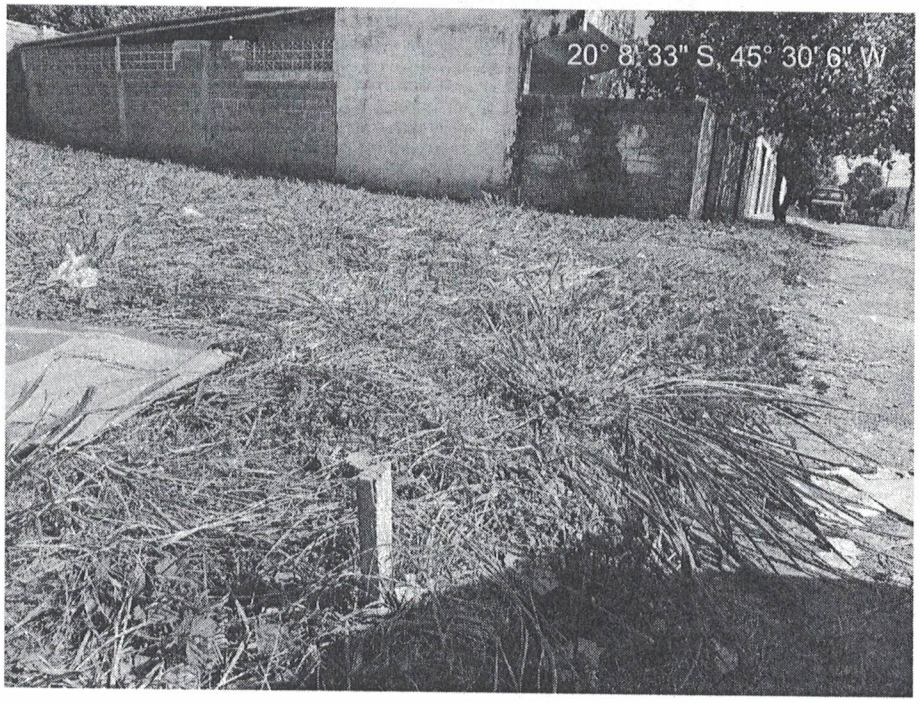



**Figura 11 Vista**

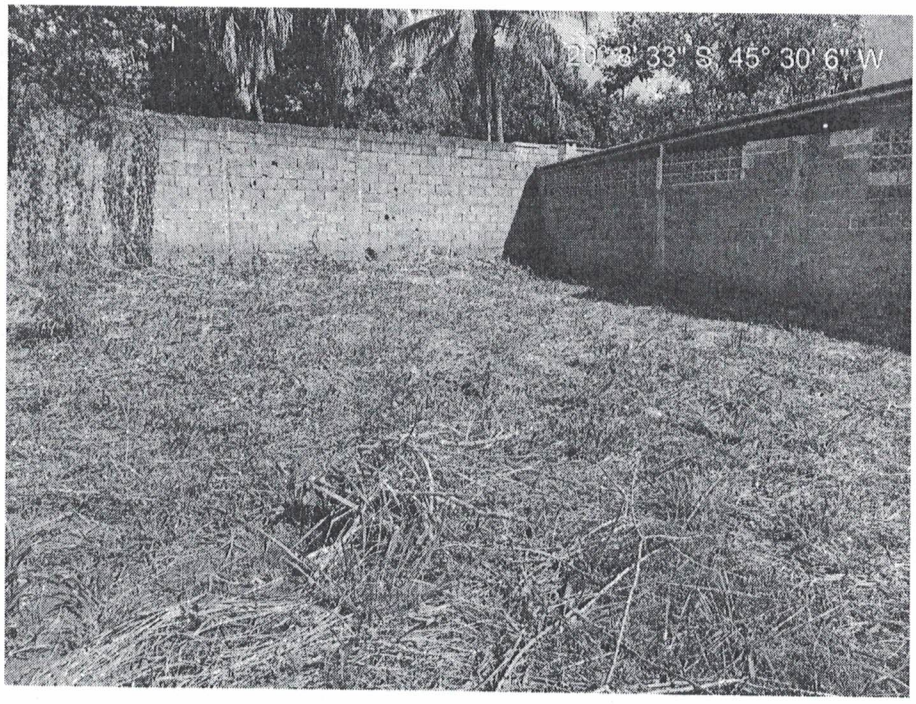



**Figura 12 Vista**

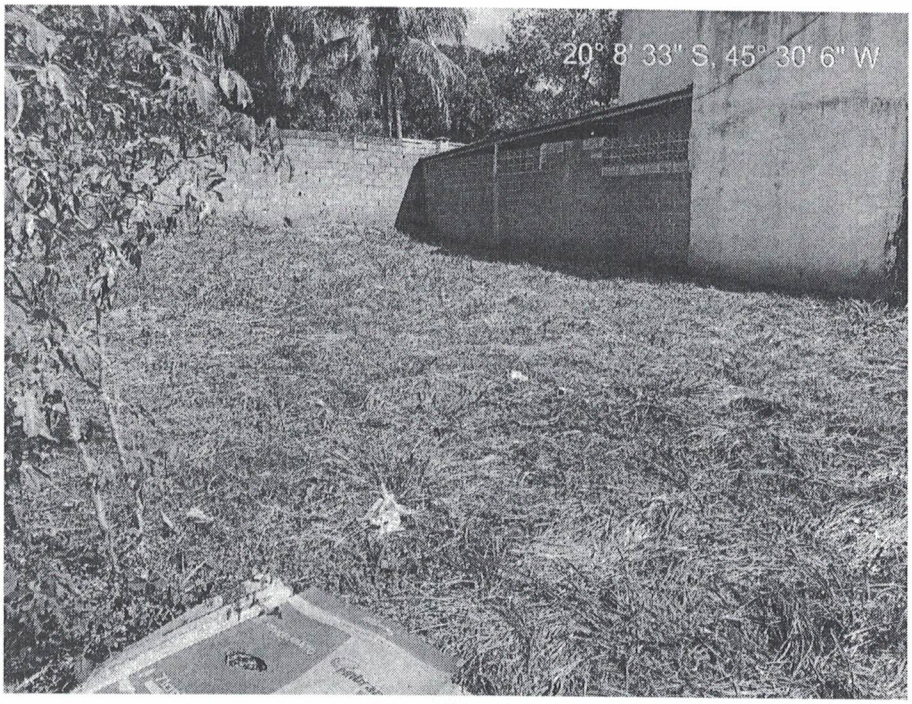



**Figura 13 Vista**

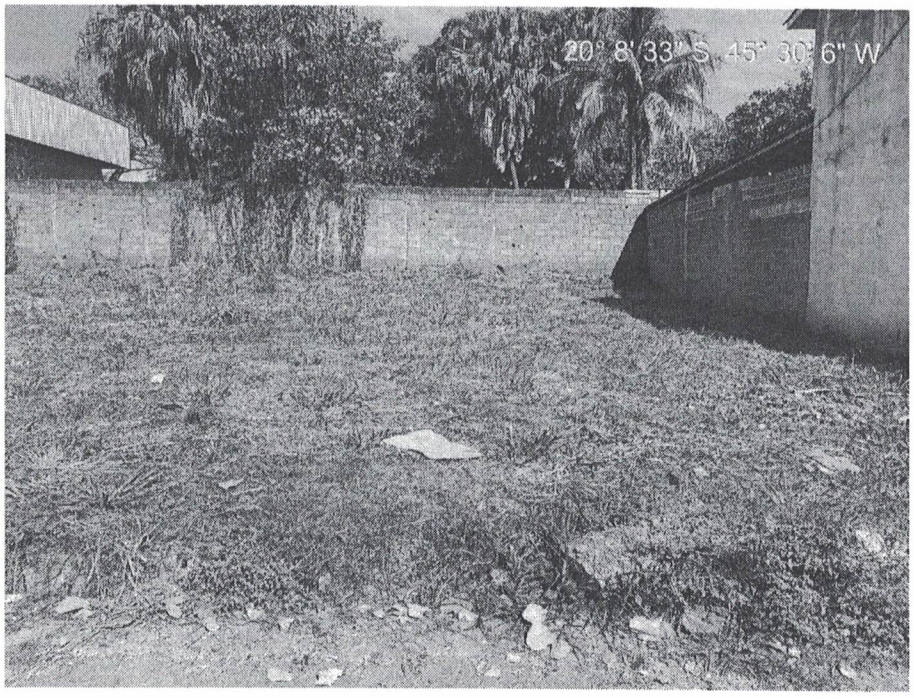



**Figura 14 Vista**




**Figura 15 Vista**

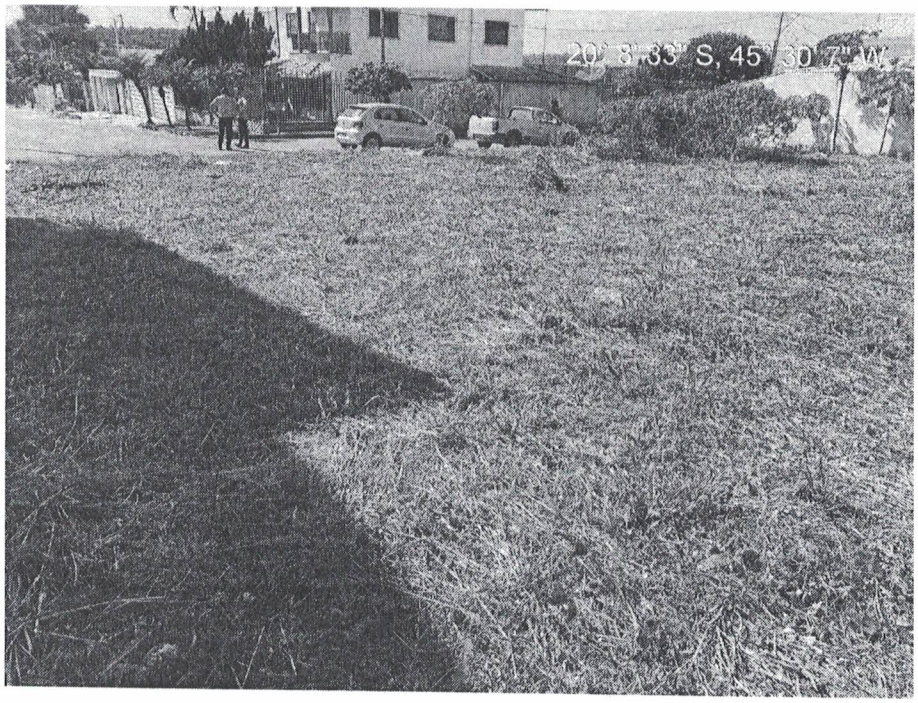



**Figura 16 Vista**

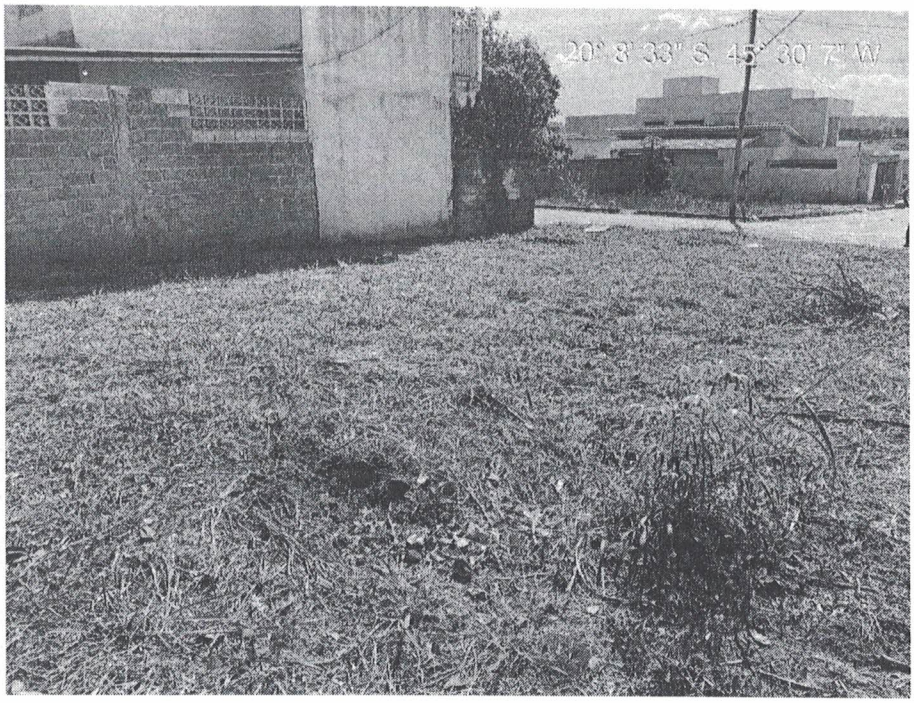



**Figura 17 Vista**

## Anexo II – Documentação disponibilizada

**Rep ú b l i c a F e d e r a t i v a d o B r a s i l**
ESTADO DE MINAS GERAIS - COMARCA DE LAGOA DA PRATA

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO DE IMÓVEIS
Lagoa da Prata - MG
Oficial: Maria do Carmo Oliveira
Subst. Cynara C. Antonini Fantoni
Subst. Ramiro Carlos Antonini

*Maria do Carmo Oliveira*, **Oficial**, Bel. *Cynara Cristina Antonini Fantoni* Bel. *Ramiro Carlos Antonini* **Oficiais Substitutos** do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Lagoa da Prata, Estado de Minas Gerais, em Pleno Exercício do cargo na forma da lei, etc.

## CERTIDÃO

Certifico a pedido verbal da pessoa interessada e para os devidos fins que revendo, neste cartório, no Livro 2-RG sob a matrícula 25632 de 02/10/2007, verifiquei constar:

**25632 - 02/10/2007**

IMÓVEL: Um lote de terreno urbano de nº 04 da quadra nº 03, com a área de 194,67m2(cento e noventa e quatro metros e sessenta e sete centímetros quadrados), situado na Rua São Simão, da cidade de Japaraíba, desta comarca, confrontando pela direita, numa extensão de 16,37ms, com o lote 03, pela esquerda, numa extensão de 16,11ms, com o lote 05, aos fundos, numa extensão de 12,00ms, Prefeitura Municipal de Japaraíba, e pela frente, numa extensão de 12,00ms, com a Rua São Simão. **REGISTRO ANTERIOR:** R-1- a R-4-19.000, fls. 200, livro 2-DB deste Serviço. **PROPRIETÁRIOS:** OLAVO VELOSO DE SOUSA, brasileiro, capaz, motorista, CPF: 292.739.276-53 e sua esposa MARIA MIRANDA DE SOUSA, brasileira, do lar, residentes na Rua José Evangelista Sobrinho, nº 397, bairro Centro, CEP: 35.580-000, Japaraíba/MG, DEMILSON VELOSO DE SOUSA, brasileiro, capaz, lavrador, CPF: 940.689.506-44, solteiro, residente na Rua José Evangelista Sobrinho, nº 397, bairro Centro, CEP: 35.580-000, Japaraíba/MG, JOSÉ ANTÔNIO DE SOUSA, brasileiro, capaz, aposentado, CPF: 141.320.526-72 e sua esposa FRANCISCA DA CONCEIÇÃO DE SOUSA, brasileira, do lar, residentes na Praça Dom Manuel, nº 109, bairro Centro, CEP: 35.580-000, Japaraíba/MG, IRACI VELOSO DE SOUZA, brasileiro, capaz, comerciante, RG: M-8.434.095, órgão expedidor: SSP/MG, CPF: 134.773.316-72 e sua esposa GENOVEVA LOPES VELOSO, residentes em Lagoa da Prata/MG. Dou fé. Lagoa da Prata, 02 de outubro de 2007. Emol. e Tx. Fisc. Jud. R$-13,46.

**R-1-25632 - 02/10/2007**

Nos termos do Formal de Partilha, datado de 04 de setembro de 2007, extraído dos autos de nº 037204008870-3- Ação Demarcatória, entre as partes Olavo Veloso de Sousa, Maria Madalena de Sousa e Denilson Veloso de Sousa X José Antônio de Sousa, Francisca da Conceição de Sousa, Iraci Veloso de Sousa e Genoveva Lopes Veloso, processado pelo Juízo e Secretaria Judicial da 1ª Vara, desta comarca, julgada por sentença de 10 de julho de 2007, independente do trânsito em julgado, o imóvel constante da presente matrícula, coube exclusivamente a JOSÉ ANTÔNIO DE SOUSA, brasileiro, capaz, aposentado, CPF: 141.320.526-72, casado com FRANCISCA DA CONCEIÇÃO DE SOUSA, brasileira, do lar, residentes na Praça Dom Manuel, nº 109, bairro Centro, CEP: 35.580-000, Japaraíba/MG, no VALOR DE R$-1.946,70 (hum mil, novecentos e quarenta e seis reais e setenta centavos). SEM CONDIÇOES. Dou fé. Lagoa da Prata, 02 de outubro de 2007. Emol. e Tx. Fisc. Jud. R$-106,12.

**R-2-25632 - 19/11/2012**

Nos termos do Formal de Partilha datado de 23 de agosto de 2012, extraído dos autos 0068793-56.2010.8.13.0372- arrolamento/inventário, dos bens deixados por José Antônio de Sousa, então portador do CPF. 141.320.526-72, processado pelo Juízo e Secretaria Judicial da 2ª Vara, desta comarca, julgado por sentença 23 de julho de 2012, que transitou em julgado, devidamente assinado pela Escrivã Judicial, Cristina Maria Alves, e pelo MM. Juiz de Direito daquela Vara, Dr. Islon Cézar Damasceno, coube a **HERDEIRA: MARIA HELENA DE SOUSA LOPES,**

**brasileira, capaz, professor(a), RG: MG.4.481.930, órgão expedidor: SSP/MG, CPF: 696.437.336-53, casada sob o regime de comunhão universal de bens com RAFAEL JOSÉ LOPES, brasileiro, fazendeiro, RG: MG.3.846.114, órgão expedidor: SSP/MG, CPF: 357.504.136-91, residentes na Avenida Francisco Tavares de Morais, nº 400, bairro Centro, CEP: 35.580-000, Japaraíba/MG, o imóvel constante da presente matrícula,** no VALOR de R$-12.500,00 (doze mil e quinhentos reais). SEM CONDIÇÕES. Dou fé. Lagoa da Prata, 19 de novembro de 2012. Emolumentos: R$ 263,67 (duzentos e sessenta e três reais e sessenta e sete centavos). Recompe: R$ 15,82 (quinze reais e oitenta e dois centavos). Taxa de Fiscalização: R$ 107,69 (cento e sete reais e sessenta e nove centavos). Total: R$ 387,18 (trezentos e oitenta e sete reais e dezoito centavos).

O referido é o que consta dos meus arquivos. Dou fé.Lagoa da Prata 19 de novembro de 2012. Emolumentos: R$11,43 (onze reais e quarenta e três centavos). TFJ: R$ 4,04 (quatro reais e quatro centavos) TFJ: . Oficial (substituto(a)):

REGISTRO DE IMÓVEIS
Lagoa da Prata - MG
Oficial: Marcelo Gonçalves
Subst.: Cyntia C. Gonçalves
Subst.: Renato C. Gonçalves
CERTIDÃO
ATO 84548

## 1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

| | |
|---|---|
| Autor: | WANDERLEY |
| Modelo: | JAPARAIBA LOTES |
| Data do modelo: | segunda-feira, 9 de junho de 2025 |
| Tipologia: | Lotes |

## 2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

| Variáveis e dados do modelo | Quant. |
|---|---|
| Total de variáveis: | 4 |
| Variáveis utilizadas no modelo: | 4 |
| Total de dados: | 35 |
| Dados utilizados no modelo: | 28 |

## 3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

| Nome | Tipo | Classificação | Descrição da varável | Habilitada |
|---|---|---|---|---|
| Endereço | Texto | Texto | Endereço completo do imóvel | Sim |
| Bairro | Texto | Texto | Bairro onde o imóvel se localiza | Sim |
| Informante | Texto | Texto | Nome ou identificação do informante | Sim |
| Telefone do informante | Texto | Texto | Telefone ou número de contato do informante | Sim |
| Área privativa | Numérica | Quantitativa | Area privativa da unidade medida em m² | Sim |
| Topografia | Numérica | Qualitativa (Códigos Alocados) | Topografia da unidade: 1= aclive/declive acentuado, 2= aclive/declive leve 3=plano | Sim |
| Pib per capita | Numérica | Proxy | Variável que avalia a renda de municípios | Sim |
| Valor unitário | Numérica | Dependente | Valor total do imóvel dividido pela Area total (m²) | Sim |

## 4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

| Nome da variável | Valor Mínimo | Valor Máximo | Amplitude | Valor Médio |
|---|---|---|---|---|
| Área privativa | 137,58 | 483,36 | 345,78 | 274,31 |
| Topografia | 1,00 | 3,00 | 2,00 | [illegible] |
| Pib per capita | 22.937,40 | 57.713,61 | 34.776,21 | 39.464,14 |
| Valor unitário | 153,66 | 566,67 | 413,01 | 286,98 |

## 5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

| Estatísticas do modelo | Estatística |
|---|---|
| Coeficiente de correlação: | 0,8847550 / 0,8847550 |
| Coeficiente de determinação: | 0,7827915 |
| Fisher - Snedecor: | 28,83 |
| Significância do modelo (%): | 0,00 |

## 6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

| Distribuição dos resíduos | Curva Normal | Modelo |
|---|---|---|

| | | |
|---|---|---|
| Resíduos situados entre -1σ e + 1σ | 68% | 71% |
| Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ | 90% | 89% |
| Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ | 95% | 96% |

## 7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

| | |
|---|---|
| Quantidade de outliers: | 1 |
| % de outliers: | 3,57% |

## 8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

| Fonte de variação | Soma dos Quadrados | Graus de Liberdade | Quadrado Médio | F |
|---|---|---|---|---|
| Explicada | 212949,327 | 3 | 70983,109 | 28,831 |
| Não Explicada | 59089,064 | 24 | 2462,044 | |
| Total | 272038,391 | 27 | | |

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

Valor unitário = -1297,934081 +34471,92116 / Área privativa +17,26063988 * Topografia$^2$ +130,8262473 * ln (Pib per capita)

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

| Variáveis | Transf. | t Obs. | Sig.(%) |
|---|---|---|---|
| Área privativa | 1/x | 3,64 | 0,13 |
| Topografia | $x^2$ | 4,62 | 0,01 |
| Pib per capita | ln(x) | 5,41 | 0,00 |
| Valor unitário | y | -5,13 | 0,00 |

## 11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

| Variável | Alias | x1 | x2 | x3 | y |
|---|---|---|---|---|---|
| Área privativa | x1 | 0,00 | 0,33 | 0,11 | 0,58 |
| Topografia | x2 | 0,33 | 0,00 | 0,01 | 0,59 |
| Pib per capita | x3 | 0,11 | 0,01 | 0,00 | 0,56 |
| Valor unitário | y | 0,58 | 0,59 | 0,56 | 0,00 |

## 12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

| Variável | Alias | x1 | x2 | x3 | y |
|---|---|---|---|---|---|
| Área privativa | x1 | 0,00 | 0,21 | 0,38 | 0,60 |
| Topografia | x2 | 0,21 | 0,00 | 0,52 | 0,69 |
| Pib per capita | x3 | 0,38 | 0,52 | 0,00 | 0,74 |
| Valor unitário | y | 0,60 | 0,69 | 0,74 | 0,00 |

## 13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

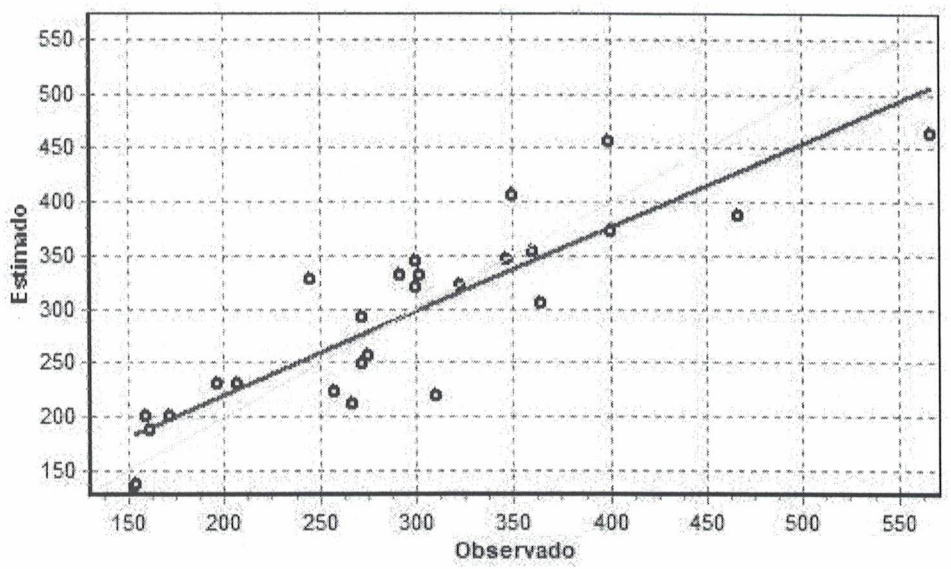
| Dado | Observado | Estimado | Resíduo | Resíduo (%) | Resíduo / DP | DCook |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 360,49 | 352,97 | 7,52 | 2,0847% | 0,151460 | 0,00154700 |
| 3 | 363,64 | 305,01 | 58,63 | 16,1226% | 1,181570 | 0,02177200 |
| 5 | 466,67 | 387,83 | 78,84 | 16,8936% | 1,588850 | 0,12047600 |
| 6 | 400,00 | 372,51 | 27,49 | 6,8720% | 0,553981 | 0,01583500 |
| 7 | 566,67 | 464,44 | 102,23 | 18,0410% | 2,060358 | 0,70930800 |
| 8 | 257,35 | 223,27 | 34,08 | 13,2410% | 0,686749 | 0,01405600 |
| 10 | 266,67 | 211,45 | 55,22 | 20,7089% | 1,112969 | 0,03604800 |
| 12 | 207,01 | 229,27 | -22,26 | -10,7529% | -0,448609 | 0,00601400 |
| 13 | 154,55 | 137,35 | 17,20 | 11,1284% | 0,346621 | 0,00611600 |
| 14 | 160,00 | 199,58 | -39,58 | -24,7369% | -0,797658 | 0,01789200 |
| 15 | 171,50 | 199,58 | -28,08 | -16,3726% | -0,565891 | 0,00900500 |
| 16 | 160,00 | 199,58 | -39,58 | -24,7369% | -0,797658 | 0,01789200 |
| 17 | 245,45 | 327,67 | -82,22 | -33,4962% | -1,656952 | 0,20673400 |
| 18 | 161,35 | 186,54 | -25,19 | -15,6120% | -0,507667 | 0,00870300 |
| 19 | 153,66 | 134,76 | 18,90 | 12,3012% | 0,380942 | 0,00749800 |
| 20 | 197,15 | 229,27 | -32,12 | -16,2919% | -0,647324 | 0,01252300 |
| 23 | 310,33 | 219,64 | 90,69 | 29,2242% | 1,827760 | 0,17165700 |
| 24 | 275,00 | 257,03 | 17,97 | 6,5338% | 0,362116 | 0,00684900 |
| 25 | 399,77 | 455,95 | -56,18 | -14,0526% | -1,132192 | 0,59170700 |
| 26 | 272,00 | 291,49 | -19,49 | -7,1672% | -0,392891 | 0,00812400 |
| 27 | 300,00 | 343,28 | -43,28 | -14,4256% | -0,872182 | 0,01938300 |
| 28 | 292,07 | 331,24 | -39,17 | -13,4113% | -0,789423 | 0,01656700 |
| 29 | 346,94 | 346,09 | 0,85 | 0,2448% | 0,017114 | 0,00000800 |
| 30 | 300,00 | 320,30 | -20,30 | -6,7652% | -0,409027 | 0,00509400 |
| 31 | 323,13 | 322,64 | 0,49 | 0,1515% | 0,009864 | 0,00000300 |
| 32 | 301,82 | 330,74 | -28,92 | -9,5824% | -0,582873 | 0,00907100 |
| 33 | 272,22 | 249,36 | 22,86 | 8,3967% | 0,460660 | 0,01266400 |
| 34 | 350,00 | 406,60 | -56,60 | -16,1711% | -1,140666 | 0,14158500 |

## 14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

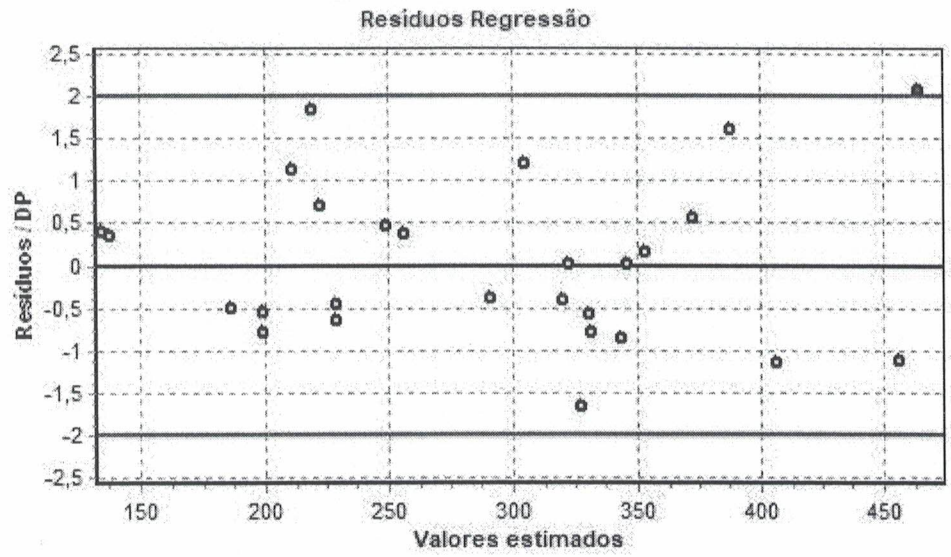
| Item | Descrição | Grau III | Grau II | Grau I | Pontos obtidos |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto a todas as variáveis analisadas | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo | Adoção de situação paradigma | |
| 2 | Quantidade mínima de dados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

## 15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

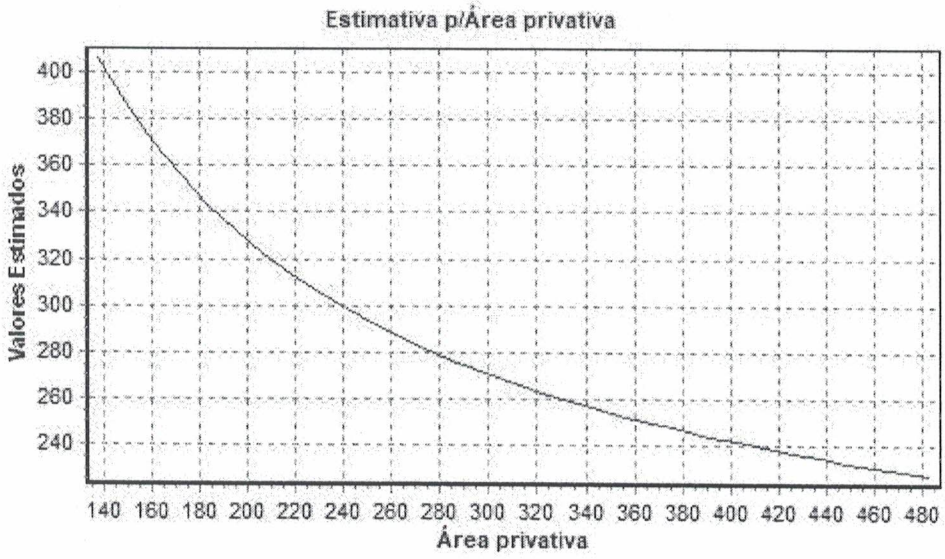
**Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta**

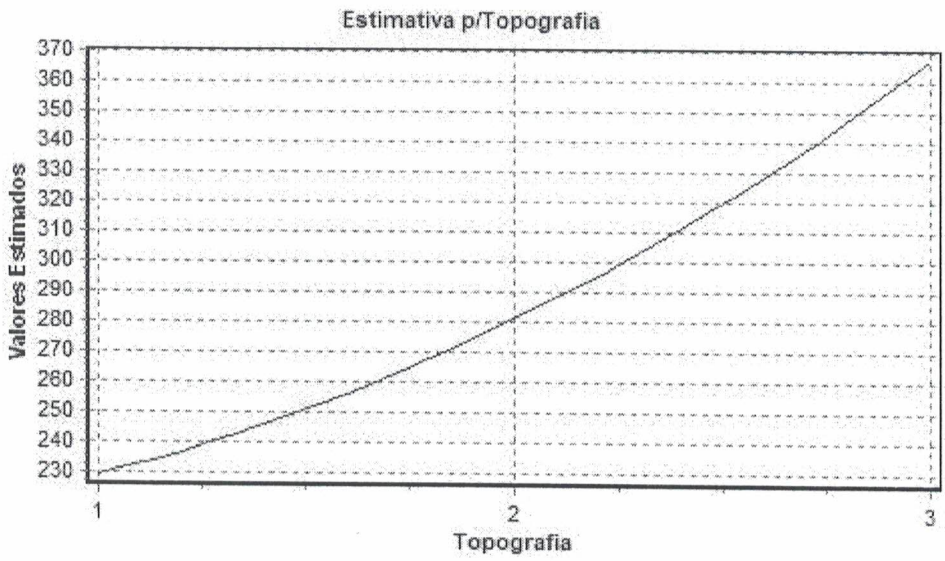


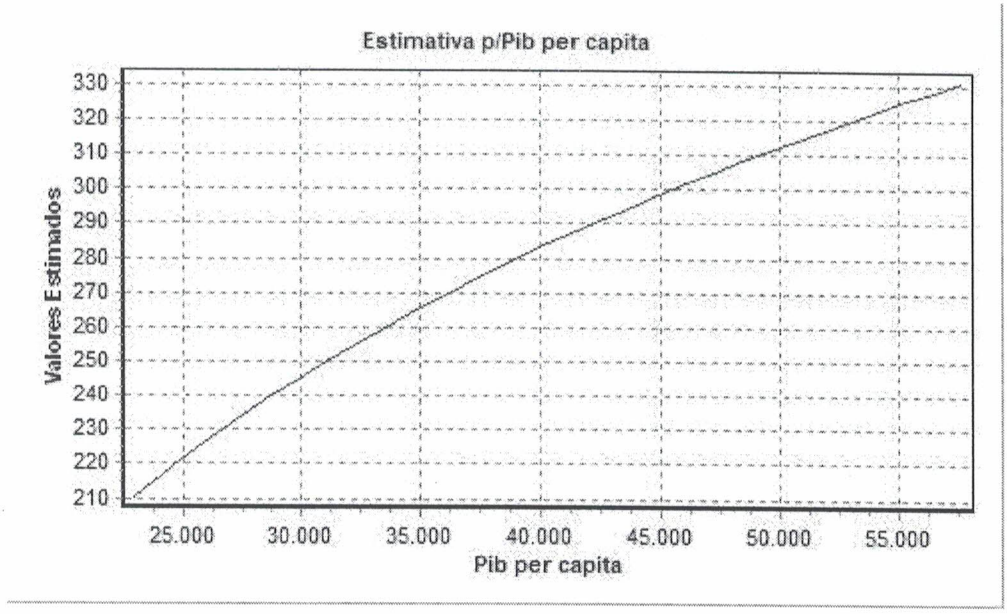

**Resíduos da Regressão Linear**



## 16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:




Estimativa p/Pib per capita
Valores Estimados
330
320
310
300
290
280
270
260
250
240
230
220
210
25.000
30.000
35.000
40.000
45.000
50.000
55.000
Pib per capita

## 17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

### Variáveis Texto:

| ID | Desabilitado | Endereço | Bairro | Informante | Telefone do informante |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | Rua Modesto Gomes | RODOLFO PIO | NOVA IMOBILIÁRIA | 0800 591 1515 |
| 2 | * | Alameda das Andorinhas | CIDADE JARDIM | NOVA IMOBILIÁRIA | 0800 591 1515 |
| 3 | | Rua Eli Maciel | CIDADE NOVA | NOVA IMOBILIÁRIA | 0800 591 1515 |
| 4 | * | Rua Prefeito Paulo Lobato | MARIA FERNANDA I | NOVA IMOBILIÁRIA | 0800 591 1515 |
| 5 | | Rua Maria Rita Vidal | AMERICO SILVA | NOVA IMOBILIÁRIA | 0800 591 1515 |
| 6 | | Rua Geralda Silvana Vidal | RODOLFO PIO | NOVA IMOBILIÁRIA | 0800 591 1515 |
| 7 | | Rua José Ribeiro de Oliveira | MARILIA | NOVA IMOBILIÁRIA | 0800 591 1515 |
| 8 | | Rua Alexandrino Antônio de Oliveira | CHICO MIRANDA | NOVA IMOBILIÁRIA | 0800 591 1515 |
| 9 | * | R. Maria Lucas Soares | PALMEIRAS | NOVA IMOBILIÁRIA | 0800 591 1515 |
| 10 | | Rua Barão do Rio Branco | MANGABEIRAS | NOVA IMOBILIÁRIA | 0800 591 1515 |
| 11 | * | Avenida Jose Felipe de Melo | CENTRO | GONTIJO IMOVEIS | (37) 98826-1506 |
| 12 | | Rua Emílio LopesLote nº10 da quadra nº09 | MARIA MADAELENA | MGL | 0800 242 2218 |
| 13 | | Rua Padre Josimas, L05 QD 02 | MARIA MADAELENA | MGL | 0800 242 2218 |
| 14 | | Rua Padre Josimas L04 QD 02 | MARIA MADAELENA | MGL | 0800 242 2218 |
| 15 | | Rua Maria Madalena, L 08 QD 09 | MARIA MADAELENA | MGL | 0800 242 2218 |
| 16 | | Rua Maria Madalena, L 07 QD 09 | MARIA MADAELENA | MGL | 0800 242 2218 |
| 17 | | Avenida Francisco Tavares Morais, L 06 QD 02 | MARIA MADAELENA | MGL | 0800 242 2218 |
| 18 | | Rua Emílio Lopes L 13 QD 09 | MARIA MADAELENA | MGL | 0800 242 2218 |
| 19 | | Rua Emílio Lopes L 12 QD 09 | MARIA MADAELENA | MGL | 0800 242 2218 |
| 20 | | Rua Emílio Lopes L 11 QD 09 | MARIA MADAELENA | MGL | 0800 242 2218 |
| 21 | * | Rua Josino Francisco Vidal | MARILIA | NOVA IMOBILIÁRIA | 0800 591 1515 |
| 22 | * | Rua Sebastião Alves Pinto | PARADISO | NOVA IMOBILIÁRIA | 0800 591 1515 |
| 23 | | Alameda Dos Beija-Flores | CIDADE JARDIM | NOVA IMOBILIÁRIA | 0800 591 1515 |
| 24 | | Rua São Simao | SÃO JOSÉ | GERALDO BERNARDES | (34) 991676853 |
| 25 | | Rua Montreal | JARDIM CANADA | MARKA IMOBILIARIA | (37) 3405-3691 |
| 26 | | Lote 09 Quadra G | SÃO JUDAS | MARKA IMOBILIARIA | (37) 3405-3691 |
| 27 | | Rua Bambuí | JARDIM CANADA | MARKA IMOBILIARIA | (37) 3405-3691 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 28 | | Rua Lagoa da Prata | JARDIM CANADA | MARKA IMOBILIARIA | (37) 3405-3691 |
| 29 | | Rua Lisboa | CASTELO II | MARKA IMOBILIARIA | (37) 3405-3691 |
| 30 | | Rua Newton Gonçalves Oliveira | SION | MARKA IMOBILIARIA | (37) 3405-3691 |
| 31 | | Rua Dubai | CASTELO II | MARKA IMOBILIARIA | (37) 3405-3691 |
| 32 | | Rua Cairo | CASTELO I | SIAROM IMOBILIARIA | (37) 3351-1831 |
| 33 | | Rua Acre | CALCITA | SIAROM IMOBILIARIA | (37) 3351-1831 |
| 34 | | Avenida Jadir Garcia Franco, Q6L2 | BONFIM | SIAROM IMOBILIARIA | (37) 3351-1831 |
| 35 | * | Rua Gontijo Pires | BURITIS | SIAROM IMOBILIARIA | (37) 3351-1831 |

## Variáveis Numéricas:

| ID | Desabilitado | Área privativa | Topografia | Pib per capita | Valor unitário |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | 291,27 | 3 | 37.310,73 | 360,49 |
| 2 | * | 599,85 | 3 | 37.310,73 | 500,13 |
| 3 | | 220,00 | 2 | 37.310,73 | 363,64 |
| 4 | * | 480,00 | 3 | 37.310,73 | 500,00 |
| 5 | | 225,00 | 3 | 37.310,73 | 466,67 |
| 6 | | 250,00 | 3 | 37.310,73 | 400,00 |
| 7 | | 150,00 | 3 | 37.310,73 | 566,67 |
| 8 | | 272,00 | 1 | 37.310,73 | 257,35 |
| 9 | * | 360,00 | 3 | 37.310,73 | 611,11 |
| 10 | | 300,00 | 1 | 37.310,73 | 266,67 |
| 11 | * | 1.950,00 | 3 | 22.937,40 | 923,08 |
| 12 | | 238,40 | 2 | 22.937,40 | 207,01 |
| 13 | | 330,00 | 1 | 22.937,40 | 154,55 |
| 14 | | 300,00 | 2 | 22.937,40 | 160,00 |
| 15 | | 300,00 | 2 | 22.937,40 | 171,50 |
| 16 | | 300,00 | 2 | 22.937,40 | 160,00 |
| 17 | | 220,00 | 3 | 22.937,40 | 245,45 |
| 18 | | 338,40 | 2 | 22.937,40 | 161,35 |
| 19 | | 338,40 | 1 | 22.937,40 | 153,66 |
| 20 | | 238,40 | 2 | 22.937,40 | 197,15 |
| 21 | * | 360,00 | 2 | 37.310,73 | 408,33 |
| 22 | * | 363,00 | 2 | 37.310,73 | 523,42 |
| 23 | | 483,36 | 2 | 37.310,73 | 310,33 |
| 24 | | 200,00 | 2 | 22.937,40 | 275,00 |
| 25 | | 137,58 | 2 | 57.713,61 | 399,77 |
| 26 | | 250,00 | 1 | 57.713,61 | 272,00 |
| 27 | | 250,00 | 2 | 57.713,61 | 300,00 |
| 28 | | 273,91 | 2 | 57.713,61 | 292,07 |
| 29 | | 245,00 | 2 | 57.713,61 | 346,94 |
| 30 | | 300,00 | 2 | 57.713,61 | 300,00 |
| 31 | | 294,00 | 2 | 57.713,61 | 323,13 |
| 32 | | 275,00 | 2 | 57.713,61 | 301,82 |
| 33 | | 360,00 | 1 | 57.713,61 | 272,22 |
| 34 | | 300,00 | 3 | 57.713,61 | 350,00 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 35 | * | 300,00 | 1 | 57.713,61 | 400,00 |

## 18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

| Estimativa | Média | Amplitude | Grau de Precisão |
|---|---|---|---|
| Valor Mínimo | 317,64 | 8,74% | |
| Valor Médio | 348,05 | - | III |
| Valor Máximo | 378,47 | 8,74% | |

Dados do imóvel avaliando:

| Variável | Conteúdo | Extrapolação |
|---|---|---|
| Endereço | Rua São Simao, LT 04 QD 03 | - |
| Bairro | CENTRO | - |
| Informante | | - |
| Telefone do informante | | - |
| Área privativa | 194,67 | Não |
| Topografia | 3,00 | Não |
| Pib per capita | 22.937,40 | Não |

**Modelo:**

JAPARAIBA LOTES

**Data de Referência:**

segunda-feira, 9 de junho de 2025

**Informações Complementares:**

**Dados para a projeção de valores:**

- Área privativa = 194,67
- Topografia = 3
- Pib per capita = 22.937,40

- Endereço = Rua São Simao, LT 04 QD 03
- Bairro = CENTRO
- Informante =
- Telefone do informante =

**Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%**

•Valor Unitário
- Minimo (8,74%) = 317,64
- Médio = 348,05
- Máximo (8,74%) = 378,47

•Valor Total
- Mínimo = 61.834,16
- Médio = 67.755,77
- Máximo = 73.677,39

•Intervalo Predição
- Mínimo = 53.716,42
- Máximo = 81.795,13
- Minimo (20,72%) = 275,94
- Máximo (20,72%) = 420,17
-
- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 295,85
- RL Máximo = 400,26

15) **TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**

| AMOSTRAS | FONTE | Telefone | VALOR TOTAL | ÁREA DE TERRENO | TOPOGRAFIA | RENDA | ENDEREÇO | BAIRRO | VALOR UNITÁRIO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | NOVA IMOBILIÁRIA | 0800 591 1515 | R$ 105.000,00 | 291,27 | 3,00 | 37310,73 | Rua Modesto Gomes | RODOLFO PIO | R$ 360,49 |
| 2 | NOVA IMOBILIÁRIA | 0800 591 1515 | R$ 300.000,00 | 599,85 | 3,00 | 37310,73 | Alameda das Andorinhas | CIDADE JARDIM | R$ 500,13 |
| 3 | NOVA IMOBILIÁRIA | 0800 591 1515 | R$ 80.000,00 | 220,00 | 2,00 | 37310,73 | Rua Eli Maciel | CIDADE NOVA | R$ 363,64 |
| 4 | NOVA IMOBILIÁRIA | 0800 591 1515 | R$ 240.000,00 | 480,00 | 3,00 | 37310,73 | Rua Prefeito Paulo Lobato | MARIA FERNANDA I | R$ 500,00 |
| 5 | NOVA IMOBILIÁRIA | 0800 591 1515 | R$ 105.000,00 | 225,00 | 3,00 | 37310,73 | Rua Maria Rita Vidal | AMERICO SILVA | R$ 466,67 |
| 6 | NOVA IMOBILIÁRIA | 0800 591 1515 | R$ 100.000,00 | 250,00 | 3,00 | 37310,73 | Rua Geralda Silvana Vidal | RODOLFO PIO | R$ 400,00 |
| 7 | NOVA IMOBILIÁRIA | 0800 591 1515 | R$ 85.000,00 | 150,00 | 3,00 | 37310,73 | Rua José Ribeiro de Oliveira | MARILIA | R$ 566,67 |
| 8 | NOVA IMOBILIÁRIA | 0800 591 1515 | R$ 70.000,00 | 272,00 | 1,00 | 37310,73 | Rua Alexandrino Antônio de Oliveira | CHICO MIRANDA | R$ 257,35 |
| 9 | NOVA IMOBILIÁRIA | 0800 591 1515 | R$ 220.000,00 | 360,00 | 3,00 | 37310,73 | R. Maria Lucas Soares | PALMEIRAS | R$ 611,11 |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 10 | NOVA IMOBILIÁRIA | 0800 591 1515 | R$ 80.000,00 | 300,00 | 1,00 | 37310,73 | Rua Barão do Rio Branco | MANGABEIRAS | R$ 266,67 |
| 11 | GONTIJO IMOVEIS | (37) 98826-1506 | R$ 1.800.000,00 | 1950,00 | 3,00 | 22937,40 | Avenida Jose Felipe de Melo | CENTRO | R$ 923,08 |
| 12 | MGL | 0800 242 2218 | R$ 49.350,00 | 238,40 | 2,00 | 22937,40 | Rua Emílio LopesLote nº10 da quadra nº09 | MARIA MADAELENA | R$ 207,01 |
| 13 | MGL | 0800 242 2218 | R$ 51.000,00 | 330,00 | 1,00 | 22937,40 | Rua Padre Josimas, L05 QD 02 | MARIA MADAELENA | R$ 154,55 |
| 14 | MGL | 0800 242 2218 | R$ 48.000,00 | 300,00 | 2,00 | 22937,40 | Rua Padre Josimas L04 QD 02 | MARIA MADAELENA | R$ 160,00 |
| 15 | MGL | 0800 242 2218 | R$ 51.450,00 | 300,00 | 2,00 | 22937,40 | Rua Maria Madalena, L 08 QD 09 | MARIA MADAELENA | R$ 171,50 |
| 16 | MGL | 0800 242 2218 | R$ 48.000,00 | 300,00 | 2,00 | 22937,40 | Rua Maria Madalena, L 07 QD 09 | MARIA MADAELENA | R$ 160,00 |
| 17 | MGL | 0800 242 2218 | R$ 54.000,00 | 220,00 | 3,00 | 22937,40 | Avenida Francisco Tavares Morais, L 06 QD 02 | MARIA MADAELENA | R$ 245,45 |
| 18 | MGL | 0800 242 2218 | R$ 54.600,00 | 338,40 | 2,00 | 22937,40 | Rua Emílio Lopes L 13 QD 09 | MARIA MADAELENA | R$ 161,35 |
| 19 | MGL | 0800 242 2218 | R$ 52.000,00 | 338,40 | 1,00 | 22937,40 | Rua Emílio Lopes L 12 QD 09 | MARIA MADAELENA | R$ 153,66 |
| 20 | MGL | 0800 242 2218 | R$ 47.000,00 | 238,40 | 2,00 | 22937,40 | Rua Emílio Lopes L 11 QD 09 | MARIA MADAELENA | R$ 197,15 |
| 21 | NOVA IMOBILIÁRIA | 0800 591 1515 | R$ 147.000,00 | 360,00 | 2,00 | 37310,73 | Rua Josino Francisco Vidal | MARILIA | R$ 408,33 |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | IMOBILIARIA | 3351-1831 | | | | | | | |
| 33 | SIAROM IMOBILIARIA | (37) 3351-1831 | R$ 98.000,00 | 360,00 | 1,00 | 57713,61 | Rua Acre | CALCITA | R$ 272,22 |
| 34 | SIAROM IMOBILIARIA | (37) 3351-1831 | R$ 105.000,00 | 300,00 | 3,00 | 57713,61 | Avenida Jadir Garcia Franco, Q6L2 | BONFIM | R$ 350,00 |
| 35 | SIAROM IMOBILIARIA | (37) 3351-1831 | R$ 120.000,00 | 300,00 | 1,00 | 57713,61 | Rua Gontijo Pires | BURITIS | R$ 400,00 |
| AVALIANDO | | | | 194,67 | 3,00 | 22937,40 | Rua São Simao, LT 04 QD 03 | CENTRO | R$ 0,00 |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 22 | NOVA IMOBILIÁRIA | 0800 591 1515 | R$ 190.000,00 | 363,00 | 2,00 | 37310,73 | Rua Sebastião Alves Pinto | PARADISO | R$ 523,42 |
| 23 | NOVA IMOBILIÁRIA | 0800 591 1515 | R$ 150.000,00 | 483,36 | 2,00 | 37310,73 | Alameda Dos Beija-Flores | CIDADE JARDIM | R$ 310,33 |
| 24 | GERALDO BERNARDES | (34) 991676853 | R$ 55.000,00 | 200,00 | 2,00 | 22937,40 | Rua São Simao | SÃO JOSÉ | R$ 275,00 |
| 25 | MARKA IMOBILIARIA | (37) 3405-3691 | R$ 55.000,00 | 137,58 | 2,00 | 57713,61 | Rua Montreal | JARDIM CANADA | R$ 399,77 |
| 26 | MARKA IMOBILIARIA | (37) 3405-3691 | R$ 68.000,00 | 250,00 | 1,00 | 57713,61 | Lote 09 Quadra G | SÃO JUDAS | R$ 272,00 |
| 27 | MARKA IMOBILIARIA | (37) 3405-3691 | R$ 75.000,00 | 250,00 | 2,00 | 57713,61 | Rua Bambuí | JARDIM CANADA | R$ 300,00 |
| 28 | MARKA IMOBILIARIA | (37) 3405-3691 | R$ 80.000,00 | 273,91 | 2,00 | 57713,61 | Rua Lagoa da Prata | JARDIM CANADA | R$ 292,07 |
| 29 | MARKA IMOBILIARIA | (37) 3405-3691 | R$ 85.000,00 | 245,00 | 2,00 | 57713,61 | Rua Lisboa | CASTELO II | R$ 346,94 |
| 30 | MARKA IMOBILIARIA | (37) 3405-3691 | R$ 90.000,00 | 300,00 | 2,00 | 57713,61 | Rua Newton Gonçalves Oliveira | SION | R$ 300,00 |
| 31 | MARKA IMOBILIARIA | (37) 3405-3691 | R$ 95.000,00 | 294,00 | 2,00 | 57713,61 | Rua Dubai | CASTELO II | R$ 323,13 |
| 32 | SIAROM | (37) | R$ 83.000,00 | 275,00 | 2,00 | 57713,61 | Rua Cairo | CASTELO I | R$ 301,82 |