



**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO
DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE RIBEIRÃO PIRES - SP**

Laudo pericial

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Processo nº 0004041-77.2005.8.26.0505

Requerente: **Silene Ferreira da Silva Felix e Thiago da Silva Felix**

Requerido: **Miguel Jose Ferrini**



Sumário

1. Âmbito da perícia	3
2. Característica da região	3
3. Diagnóstico de mercado	3
4. Pressuposto e ressalvas	3
5. Metodologia de avaliação	5
5.1. Método adotado	5
5.2. Avaliação	5
5.2.1. Pesquisa de mercado e tratamento de dados	5
5.2.2. Cálculo	5
5.2.3. Descrição do modelo	5
5.2.4. Valor da terra	6
5.2.5. Método de cálculo	7
6. Conclusão	8
7. Termo de encerramento	8
Anexo 1 – Dados amostrais	9
Anexo 2 – Memorial de Cálculo do Método Comparativo de Dados de Mercado por Inferência Estatística	29
Anexo 3 – Matrícula e outras documentações	39



1. Âmbito da perícia

O presente laudo tem por objetivo determinar o valor de mercado (Terra Nua) de um imóvel rural matriculado sob o nº 8201 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto - SP, descrito como "uma gleba de terras, com área de 3/4 de alqueire, encravado na Fazenda Piedade, Bairro Gonzaga de Campos". A finalidade desta avaliação é subsidiar a execução civil para a penhora da fração ideal correspondente a 4,7619% do referido bem.

2. Característica da região

O terreno encontra-se na macrorregião noroeste do município de São José do Rio Preto, sentido município de Mirassol, delimitada historicamente pela Estrada de Ferro Araraquarense e a bacia do Córrego Piedade.

3. Diagnóstico de mercado

O mercado imobiliário nesta região apresenta alta liquidez para glebas fracionadas destinadas ao lazer. A precificação do solo (Terra Nua) nesta macrorregião é diretamente influenciada pelo poder aquisitivo do entorno e obedece à economia de escala, onde áreas menores apresentam maior valor de metro quadrado.

A quantidade de ofertas de imóveis similares é restrita e a absorção por parte do mercado pode ser considerada alta. O terreno avaliando possui características específicas e grande aderência ao perfil imobiliário buscado na cidade. Considerando as atuais condições de mercado e os atributos particulares do bem em questão, este é classificado com **LIQUIDEZ ALTA**.

4. Pressuposto e ressalvas

A matrícula nº 8201 da 1º Oficial de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto, carece de georreferenciamento atualizado nos moldes da Lei nº 10.267/01, apresentando descrição precária baseada em confrontações históricas, sem amarração topográfica (azimutes e distâncias exatas).

Devido a essa indefinição locacional exata nos autos e à impossibilidade de acesso físico, não foi possível aferir a existência de benfeitorias reprodutivas ou não reprodutivas (casas, muros, poços). Qualquer construção existente representaria um valor adicional (Método Evolutivo) não contemplado neste laudo.



Face a essa restrição documental, a avaliação procedeu-se na modalidade indireta, adotando-se a **Situação Paradigma**, presumindo-se que a gleba possui características topográficas e mercadológicas medianas compatíveis com a região do bairro Gonzaga de Campos.

Ressalta-se que, durante a pesquisa de mercado para a composição da amostra estatística, não foi possível identificar a localização física exata (coordenadas geográficas ou logradouro preciso) de todos os imóveis paradigmas ofertados. Tal limitação informacional é uma característica inerente ao mercado imobiliário de áreas rurais e chácaras de lazer na região, onde portais de anúncios e corretores omitem deliberadamente a localização exata por questões de segurança patrimonial e exclusividade de intermediação.

CADASTRO DE IMÓVEIS RURAIS - CAFIR		
COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E SITUAÇÃO CADASTRAL - SIMPLIFICADO		
DADOS DO IMÓVEL		
CIB 4.560.918-7	NOME DO IMÓVEL CHACARA PIEDADE	ÁREA 1,8 ha
LOCALIZAÇÃO CORREGO PEIDADE GONZAGA DE CAMPOS		
CEP 15053-280	MUNICÍPIO SAO JOSE DO RIO PRETO	UF SP
SITUAÇÃO ATIVO		CADEIA DE CIB *****
CÓDIGO DO IMÓVEL NO INCRA 610143012734-1		

Imagem 1: CADASTRO DE IMÓVEIS RURAIS - CAFIR

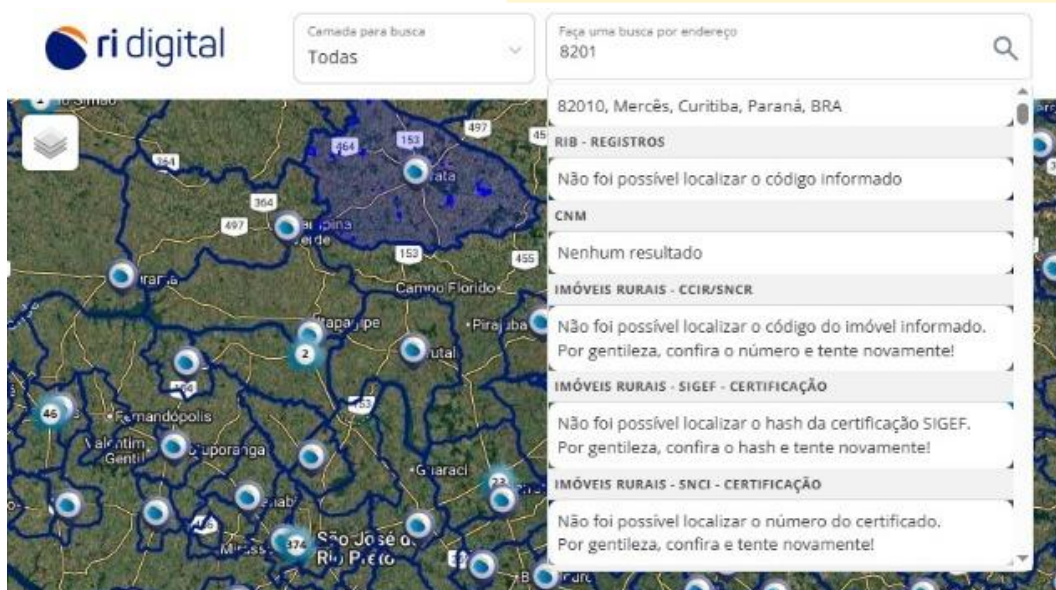


Imagem 2: Pesquisa de matrícula na plataforma de Registro de imóveis do Brasil e sem resultado

5. Metodologia de avaliação

5.1. Método adotado

Dentro dos diversos métodos de avaliação, para este caso em específico, foi adotado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO por INFERÊNCIA ESTATÍSTICA**. O método consiste em realizar comparações de imóveis semelhantes e encontrar o valor do terreno através de cálculo matemático.

5.2. Avaliação

- Área do terreno: 3/4 de um alqueire paulista ou 1,8150ha ou 18.150m²
- Penhorado: 4,7619%
- Renda IBGE 2022: R\$ 6.040,00

5.2.1. Pesquisa de mercado e tratamento de dados

As pesquisas de mercado foram realizadas em 25 de março de 2026, tomando como base elementos ofertados na mesma macrorregião e com características semelhantes às do terreno avaliando e analisadas com rigor e descartadas as informações discrepantes ou de difícil comprovação.

Tratamento de dados para o terreno:

Para obter o valor de mercado dos terrenos por regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido o modelo estatístico, contando com **20** elementos coletados e **9** elementos efetivamente utilizados, atendendo a NBR 14653.

5.2.2. Cálculo

Memorial detalhada do cálculo segue em Anexo 2.

5.2.3. Descrição do modelo

Para as variáveis do modelo adotado pelo SISDEA Home, foram utilizados os seguintes critérios:

Variável Dependente - Valor Unitário

Valor Unitário das amostras pesquisadas, equivale ao valor total de oferta ou transação do terreno dividido pela sua área total de terreno (Terra Nua). Intervalo de abrangência dos dados utilizados: R\$ 53,72/m² a R\$ 547,16/m²

Variável Independente Quantitativo - Variável Área Total/Terreno



Valor correspondente à área pesquisada. Intervalo de abrangência: 4673,00m² a 24200m²

Variável Independente Proxy – Variável Renda IBGE 2022

Variável proxy que corresponde à renda média domiciliar (em Reais) do setor censitário no qual a amostra está inserida, extraída das bases oficiais do IBGE. Intervalo de abrangência: R\$ 2312,00 a R\$ 6503,00.

5.2.4. Valor da terra

MODELO DE REGRESSÃO LINEAR

Valor unitário = $-671.7146189 + 1983323.121 / \text{Area total} + 0.1710582704 * \text{renda IBGE 2022}$

	Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	R\$ 424,02	R\$ 7.695.963,00	9,93%
Calculado	R\$ 470,75	R\$ 8.544.112,50	-
Máximo	R\$ 517,48	R\$ 9.392.262,00	9,93%
Valor de venda atual para 18.150m²: R\$ 8.544.112,50			

	Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	R\$ 429,25	R\$ 7.419.895,31	9,86%
Calculado	R\$ 476,21	R\$ 8.231.632,72	-
Máximo	R\$ 523,18	R\$ 9.043.542,98	9,86%
Valor de venda atual para 17.285,72m²: R\$ 8.231.632,72			

Grau de fundamentação: I

Grau de precisão: III



Validação: tabela de fundamentação NBR 14653-3

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto às variáveis consideradas influenciadoras a priori	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Apresentação dos dados	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos 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 ao dobro 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 a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior e b) o valor estimado não ultrapasse 30 % 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

5.2.5. Método de cálculo

Valor de 100% x Valor de 4,7619% ref. Penhora

R\$ 8.544.112,50 x 4,7619% = **R\$ 406.862,09**



6. Conclusão

Tendo em vista a metodologia empregada no presente trabalho e, ainda, consoante às prescrições da NBR-14653-1:2019 Avaliação de bens Procedimentos Gerais e NBR 14563-3:2019 Imóveis Rurais ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, conclui-se que o valor de mercado de venda no mês de março referente a 4,7619% da penhora é de:

R\$ 406.862,09

(Quatrocentos e seis mil e oitocentos e sessenta e dois reais e nove centavos)

7. Termo de encerramento

Encerro o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO em folhas de papel formato A4, digitadas de um só lado, acompanhadas de fotografias numeradas e legendadas.



MiNeves

Suzano, 14 de abril de 2026.

Sabrina Miyuki Horita

Engenheira Civil CREA/SP 5071019657 e Perita Judicial

Pós-graduanda em Engenharia Diagnóstica

Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

Anexo 1 – Anúncios das Amostras.

Anexo 2 – Memorial de Cálculo do Método Comparativo de Dados de Mercado por Inferência Estatística.

Anexo 3 – Matrícula e outras documentações



Anexo 1 – Dados amostrais



SCHIMITT, CHÁCARA DE 10 481,63M2, PLANA, ÓTIMA LOCALIZAÇÃO, SEM BENFEITORIA, PRÓXIMA DA WASHINGTON

Rural Chácara - Chácara Bela Vista Residencial para Venda em São José do Rio Preto

Compartilhe:   

Total para Acessórios <u>valores sujeitos a alteração.</u>	
IPTU ⓘ	1.798,63
Total para Acessórios <u>valores sujeitos a alteração.</u>	
Venda	1.200.000,00
(ITBI, Registro, Escritura e Certidões) ⓘ	Consulte-nos

Dado 1



VivaReal



Vértice Negócios Imobiliários

Olá foto Mapa

Venda > Zona Rural

Para comprar Lote / Terreno Compartilhar Favoritar

Para comprar Lote / Terreno

Lote/Terreno à Venda, 10000 m² por R\$ 6.000.000

Metragem	Quartos	Banheiros	Vagas
10000 m²	--	--	--

Zona Rural, São José do Rio Preto - SP



Maps

Estância São Pedro I (Zona Rural)

São José do Rio Preto

Saiba mais sobre o imóvel

Publicado há 1 ano, atualizado há 3 semanas.

Valores

Venda	Condomínio	IPTU
R\$ 6.000.000	Isento	Não informado

Características do imóvel

10000 m²

Lote/Terreno à Venda, 10000 m² por R\$ 6.000.000

(Código do anunciante: AR0002 | Código no Viva Real: 2721164829)

Área de 10.000 M2, margem da Washington Luiz em Eng. Shimidt, rua de terra e retorno da rodovia 100 a 150 metros. -

Dado 2



**SCHIMITT, CHÁCARA DE 10 481,63M2, PLANA,
ÓTIMA LOCALIZAÇÃO, SEM BENFEITORIA,
PRÓXIMA DA WASHINGTON**

Rural Chácara - Chácara Bela Vista Residencial para Venda em São José do
Rio Preto

Compartilhe:   

Total para Acessórios <u>valores sujeitos a alteração.</u>	
IPTU ⓘ	1.798,63
Total para Acessórios <u>valores sujeitos a alteração.</u>	
Venda	1.200.000,00
(ITBI, Registro, Escritura e Certidões) ⓘ	Consulte-nos

Dado 3



Serviços ▾

Meus contatos

Anunciar

Entrar

Favorito

Compartilhar

Notas pessoais

Ocultar anúncio

Buscar imobiliárias



Terreno · 13000m²

Venda R\$ 13.000.000

Me avisar se o preço baixar

Dado 4



Meus

contatos

Notas pessoais

Ocultar anúncio

Serviços

Favorito

Compartilhar

Buscar imobiliárias

Anunciar

Entrar

Ver todas as fotos

Rural · 20000m²

Venda R\$ 13.900.000

Me avisar se o preço baixar

Dado 5





Serviços ▾

Meus contatos

Anunciar

Entrar

Favorito 

Compartilhar 

Notas pessoais 

Ocultar anúncio 

Buscar imobiliárias





Ver todas as fotos 

Terreno · 11000m²

Venda R\$ 3.500.000

Me avisar se o preço baixar

 Rua Felipe Assad Karan 512, Estância Jockey Club, São José do Rio Preto

Dado 6





Serviços ▾

Meus contatos

Anunciar

Entrar

Favorito 

Compartilhar 

Notas pessoais 

Ocultar anúncio 

Buscar imobiliárias





Ver todas as fotos 

Rural • 10800m²

Venda R\$ 2.500.000

Me avisar se o preço baixar

Dado 7





Serviços ▾

Favorito 

Compartilhar 

Buscar imobiliárias

Meus contatos

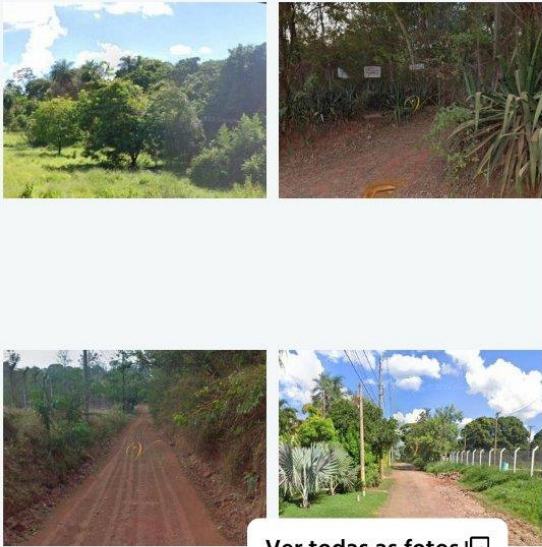
Notas pessoais 

Anunciar

Ocultar anúncio 

Entrar





Ver todas as fotos 

Terreno · 24000m²

Venda R\$ 2.400.000

Me avisar se o preço baixar

 Rua Benvindo Mariano Mendes 252, Estância Jockey Club, São José do Rio Preto

Dado 8





Serviços ▾

Meus contatos

Anunciar

Entrar

Favorito 

Compartilhar 

Notas pessoais 

Ocultar anúncio 

Buscar imobiliárias







Ver todas as fotos 

Terreno · 9840m² · 2 quartos

Venda R\$ 700.000 Me avisar se o preço baixar

 , Estância Jockey Club, São José do Rio Preto

Dado 9



VivaReal

Entr

10 fotos Mapa

Venda > ... > **Rua Felipe Assad Karan**

Para comprar Fazenda / Sítio / Chácara Compartilhar Favoritar

Para comprar Fazenda / Sítio / Chácara

Fazenda/Sítio com 1 Quarto à Venda, 5510 m² por R\$ 2.100.000

Metragem	Quartos	Banheiros	Vagas
5510 m²	1	--	--

Rua Felipe Assad Karan, 117 - Estancia Jockey Clube, São José do Rio Preto - SP

Rancho do Cabeça Sul

Mar & Rio Pescados Indústria

ESTÂNCIA JOCKEY CLUB

ESTÂNCIA SANTA LUZIA

PARQUE DA AMORAS II

Saiba mais sobre o imóvel

Publicado há 6 meses, atualizado há 3 dias.

Valores

Venda	Condomínio	IPTU
R\$ 2.100.000	Isento	R\$ 500

Jales Imóveis Rp

5/5 2.185 imóveis

Anunciando desde 28 de outubro de 2021

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: fazenda/sítio/chácara, R\$ 2.100.000, Rua Felipe Assad Karan, 117 -

☒ Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Falar pelo chat

Dado 10



Serviços ▾

Favorito

Compartilhar

Buscar imobiliárias

Meus contatos

Notas pessoais

Anunciar

Ocultar anúncio

Entrar

Ver todas as fotos

Terreno • 12000m²

Venda R\$ 2.200.000

Me avisar se o preço baixar

Rua Projetada A 1200, Estância Vila Azul (Zona Rural), São José do Rio Preto

Dado 11



Serviços ▾

Favorito

Compartilhar

Buscar imobiliárias

Meus contatos

Notas pessoais

Ocultar anúncio

Anunciar

Entrar

2

Ver todas as fotos

Terreno · 13747m²

Venda R\$ 9.622.900

Me avisar se o preço baixar

Rua Hilda Sumariva Dalul 1, Jardim João Paulo II, São José do Rio Preto

Dado 12



VivaReal

Localiz Imoveis - 33032-J-SP

10 fotos

Mapa

Venda > ... > Avenida Marginal SP-310 Rodovia Washington Luiz

Para comprar Lote / Terreno

Compartilhar Favoritar

Localiz Imoveis - 33032-J-SP

4.2/5 2.526 imóveis

Anunciando desde 18 de setembro de 2019

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Este é um campo obrigatório

Insira seu e-mail

O campo deve ser um email válido

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, R\$ 12.900.000, Avenida Marginal SP-310 Rodovia

☒ Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Falar pelo chat

Fale com o anunciante pelo app. Rápido e seguro

Venda > ... > Avenida Marginal SP-310 Rodovia Washington Luiz

Para comprar Lote / Terreno

Compartilhar Favoritar

Localiz Imoveis - 33032-J-SP

4.2/5 2.526 imóveis

Anunciando desde 18 de setembro de 2019

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Este é um campo obrigatório

Insira seu e-mail

O campo deve ser um email válido

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, R\$ 12.900.000, Avenida Marginal SP-310 Rodovia

☒ Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Falar pelo chat

Fale com o anunciante pelo app. Rápido e seguro

Metragem 23576 m²

Quartos --

Banheiros --

Vagas --

Avenida Marginal SP-310 Rodovia Washington Luiz - Zona Rural, São José do Rio Preto - SP

Maps

Eng. Schmitt

ESTÂNCIA BELA VISTA

DAF - Caminho - S. José do Rio Preto

Villa Conte Buffet & Eventos

PARQUE RES. DA FRATERNIDADE

Esfiha Mais

Dados cartográficos ©2026 Informar erro no mapa

Saiba mais sobre o imóvel

Publicado há 1 ano, atualizado há 1 mês.

Valores

Venda R\$ 12.900.000

Condomínio Isento

IPTU Não informado

Características do imóvel

23576 m²

Dado 13





Serviços ▾

Favorito 

Compartilhar 

Buscar imobiliárias

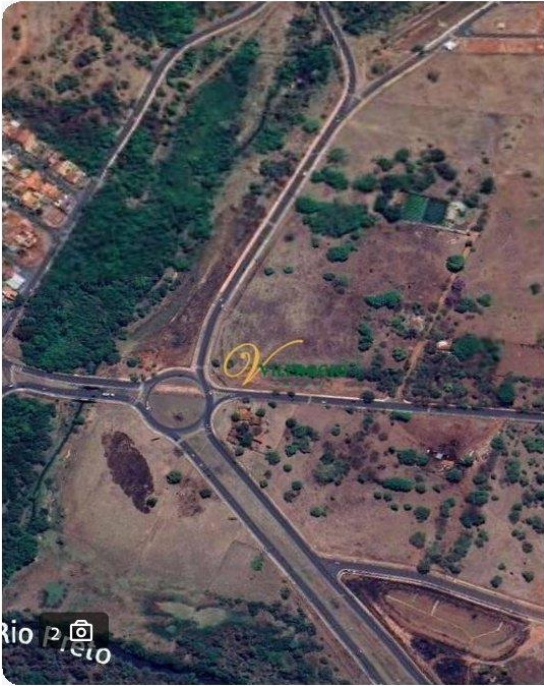
Meus contatos

Notas pessoais 

Ocultar anúncio 

Anunciar

Entrar



Ver todas as fotos 

Terreno · 20514m²

Venda R\$ 6.154.200

Me avisar se o preço baixar



 Avenida Antônio Antunes Júnior 1000, Jardim Simões, São José do Rio Preto

Dado 14



VivaReal

Renascer E Jales Imóveis Jk

3 fotos Mapa

Venda > ... > Rua Lazara Belmira de Sant' Anna

Para comprar Fazenda / Sítio / Chácara

Compartilhar Favoritar

Renascer E Jales Imóveis Jk

4/5 2.765 imóveis

Anunciando desde 9 de março de 2022

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Este é um campo obrigatório

Insira seu e-mail

O campo deve ser um email válido

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: fazenda/sítio/chácara, R\$ 500.000, Rua Lazara Belmira de Sant' Anna

Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Falar pelo chat

Fale com o anunciante pelo app. Rápido e seguro!

Venda > ... > Rua Lazara Belmira de Sant' Anna

Para comprar Fazenda / Sítio / Chácara

Compartilhar Favoritar

Para comprar Fazenda / Sítio / Chácara

Fazenda/Sítio e 1 banheiro à Venda, 6165 m² por R\$ 500.000

Metragem 6165 m² Quartos -- Banheiros 1 Vagas --

Rua Lazara Belmira de Sant' Anna - Condomínio Joao Bernardino Souza Zona Rural, São José do Rio Preto - SP

Maps

Chácara Recanto Verde SJRP

Esfiha Mais

RES. VILLAGE DAMHA RIO PRETO II

JARDIM VENEZA

Recanto Sol e

Saiba mais sobre o imóvel

Publicado há 1 mês, atualizado há 1 mês.

Valores

Venda R\$ 500.000

Condomínio Isento

IPTU R\$ 121

Características do imóvel

6165 m² 1 banheiro

Dado 15



Serviços ▾

Favorito

Compartilhar

Buscar imobiliárias

Meus contatos

Notas pessoais

Ocultar anúncio

Anunciar

Entrar

Ver todas as fotos

Rural • 24200m²

Venda R\$ 1.300.000

Me avisar se o preço baixar

Conheça a vizinhança do imóvel

Endereço ocultado

Dado 16



CHÁCARA - RESIDENCIAL ESTÂNCIA ALTO GIRO (ZONA RURAL)

Rural Chácara - Estância Alto Giro (Zona Rural) Residencial para Venda em
São José do Rio Preto



Compartilhe:

Total para Acessórios valores sujeitos a alteração.

Venda	800.000,00
--------------	------------

(ITBI, Registro, Escritura e Certidões)	Consulte-nos
---	--------------

Residencial
Finalidade

36037
Referência



4673.00 m²

A. Terreno

Dado 17



VivaReal

Beatriz Penha

05 fotos

5 fotos

Mapa

Venda > ... > Rua Claudina Pereira de Lima

Para comprar Lote / Terreno

Compartilhar Favoritar

Para comprar Lote / Terreno

Lote/Terreno à Venda, 9500 m² por R\$ 950.000

Metragem 9500 m² Quartos -- Banheiros -- Vagas --

Rua Claudina Pereira de Lima - Zona Rural, São José do Rio Preto - SP

Maps

Residencial Santa Regina

CLUB K BUONA VITA

Saiba mais sobre o imóvel

Publicado há 1 mês, atualizado há 1 mês.

Valores

Venda R\$ 950.000

Condomínio Isento

IPTU Não informado

Beatriz Penha

4.3/5 1.723 imóveis

Anunciando desde 16 de junho de 2020

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Este é um campo obrigatório

Insira seu e-mail

O campo deve ser um email válido

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, R\$ 950.000, Rua Claudina Pereira de Lima - Zona

Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Dado 18





Serviços ▾

Meus contatos

Anunciar

Entrar

Favorito 

Compartilhar 

Notas pessoais 

Ocultar anúncio 

Buscar imobiliárias





Ver todas as fotos 

Terreno · 20000m²

Venda R\$ 17.000.000

Me avisar se o preço baixar

📍 Avenida Alfredo Folchini 99, Vila Toninho, São José do Rio Preto

Dado 19



VivaReal

Rio Bens Negócios Imobiliários Ltda

05 fotos

5 fotos

Mapa

Venda > ... > Zona Rural

Para comprar Lote / Terreno

Compartilhar Favoritar

Para comprar Lote / Terreno

Lote/Terreno à Venda, 24200 m² por R\$ 1.060.000

Metragem 24200 m² Quartos -- Banheiros -- Vagas --

Zona Rural, São José do Rio Preto - SP

Maps

Estância São Pedro I (Zona Rural)

São José do Rio Preto

Saiba mais sobre o imóvel

Publicado há 1 ano, atualizado há 3 dias.

Valores

Venda R\$ 1.060.000

Condomínio Isento

IPTU Não informado

Rio Bens Negócios Imobiliários Lt...

300 imóveis

Anunciando desde 27 de março de 2018

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Este é um campo obrigatório

Insira seu e-mail

O campo deve ser um email válido

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: lote/terreno, R\$ 1.060.000 - Zona Rural, São José do Rio Preto - SP

Receber ofertas similares

Enviar mensagem

Dado 20



Anexo 2 – Memorial de Cálculo do Método Comparativo de Dados de Mercado por Inferência Estatística

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	SABRINA MIYUKI
Modelo:	
Data do modelo:	segunda-feira, 30 de março de 2026
Tipologia:	Imóveis Rurais

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	20
Dados utilizados no modelo:	9

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Localização	Texto	Texto	Endereço	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Link	Texto	Texto	Site do anunciante	Sim
Area total	Numérica	Quantitativa	Área total do terreno medida em há	Sim
renda IBGE 2022	Numérica	Proxy	índice da renda IBGE 2022	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do terreno dividido pela Área total	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area total	4.673,00	24.200,00	19.527,00	13.748,94
renda IBGE 2022	2.312,00	6.503,00	4.191,00	4.071,22
Valor unitário	53,72	547,16	493,44	224,15

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0.9699052 / 0.9699052
Coeficiente de determinação:	0.9407160
Fisher - Snedecor:	47.60
Significância do modelo (%):	0.02

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

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



Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	75%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	95%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) **OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	199976.148	2	99988.074	47.604
Não Explicada	12602.502	6	2100.417	
Total	212578.651	8		

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

Valor unitário = $-671.7146189 + 1983323.121 / \text{Area total} + 0.1710582704 * \text{renda IBGE 2022}$

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

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	1/x	6.10	0.09
renda IBGE 2022	x	9.74	0.01
Valor unitário	y	-7.03	0.04

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	y
Area total	x1	0.00	-0.58	0.05
renda IBGE 2022	x2	-0.58	0.00	0.76
Valor unitário	y	0.05	0.76	0.00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	y
Area total	x1	0.00	0.95	0.93
renda IBGE 2022	x2	0.95	0.00	0.97
Valor unitário	y	0.93	0.97	0.00

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



Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
3	114,48	151,79	-37,31	-32,5915%	-0,814107	0,04092200
6	318,18	244,65	73,53	23,1092%	1,604370	0,12823000
7	231,48	247,99	-16,51	-7,1324%	-0,360245	0,00644700
8	100,00	146,99	-46,99	-46,9876%	-1,025251	0,15618400
10	381,13	424,30	-43,17	-11,3265%	-0,941928	0,61945900
13	547,16	524,80	22,36	4,0862%	0,487844	0,63253900
16	53,72	48,80	4,92	9,1560%	0,107322	0,00353100
17	171,19	148,19	23,00	13,4331%	0,501766	0,28154000
18	100,00	79,82	20,18	20,1759%	0,440230	0,02291800



MiNeves
Engenharia



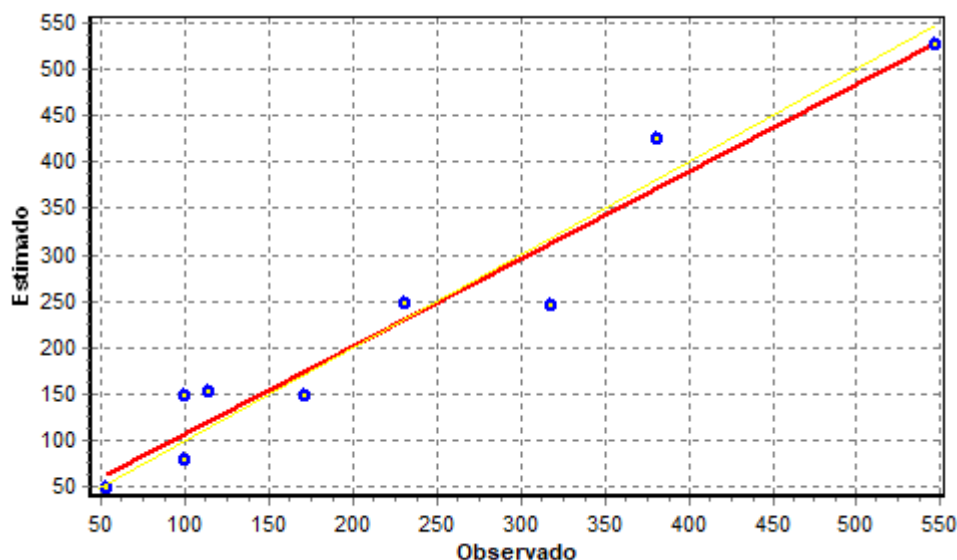
14) **TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-3**

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto às variáveis consideradas influenciadoras a priori	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Apresentação dos dados	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolção	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro 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 a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior e b) o valor estimado não ultrapasse 30 % 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

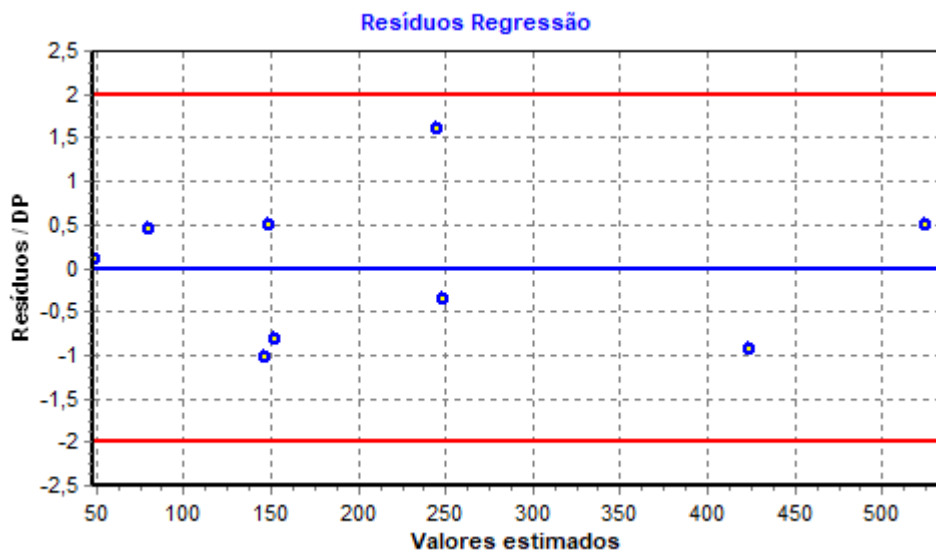


15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

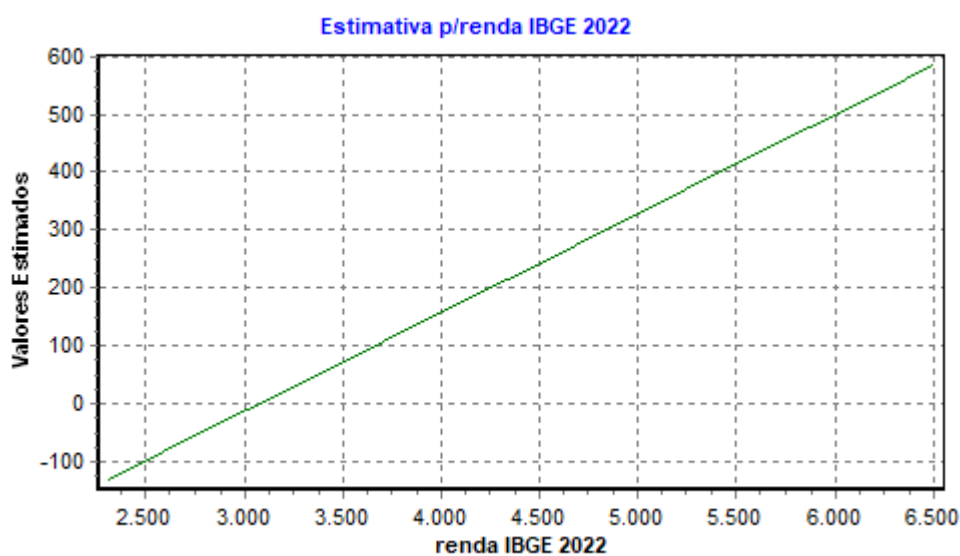
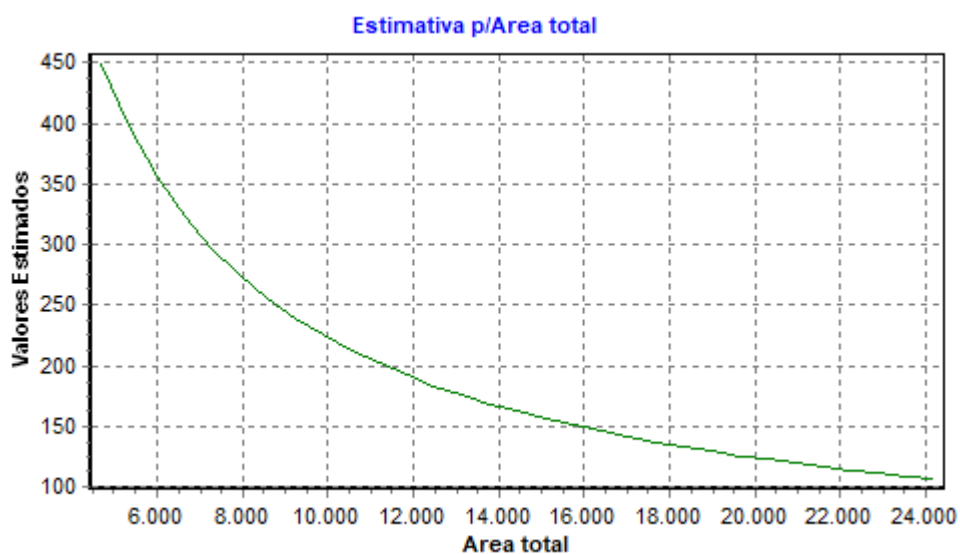


Resíduos da Regressão Linear





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





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

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Localização	Informante	Telefone do informante	Link
1	*	Chácara Bela Vista Residencial	redentora	17-2139-1000	https://www.redentora.com.br/comprar/Sao-Jose-do-Rio-Preto/Rural/Chacara/Centro/34353
2	*	Chácara Bela Vista Residencial	Vértice Negócios Imobiliário	17-3211-6644	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-zona-rural-bairros-sao-jose-do-rio-preto-10000m2-venda-RS6000000-id-2721164829/
3		Chácara Bela Vista Residencial	redentora	17-2139-1000	https://www.redentora.com.br/comprar/Sao-Jose-do-Rio-Preto/Rural/Chacara/Chacara-Bela-Vista/34247
4	*	Distrito Industrial	Villagio Imóveis	17-3203-0000	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-13000-m-por-r\$-13.000.000-00-distrito-2962142588.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=30
5	*	entre Rio Preto e Engenheiro Schmit	Paulo Roberto Santos Negócios Imobiliários	17-98115-0952	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/oportunidade!-area-de-20.000m-na-rodovia-washington-3031432335.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=21
6		Estancia Jockey Clube	Villagio Imóveis	17-3203-0000	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-11000-m-por-r\$-3.500.000-00-estancia-3022899075.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=28
7		Estancia Jockey Clube	Riobens Negócios Imobiliários	17-3121-2000	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/chacara-residencial-a-venda-estancia-jockey-club-sao-2929452878.html?n



					src=Listado&n_pg=1 &n_pos=24
8		Estancia Jockey Clube	Villagio Imóveis	17-3203-0000	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-24000-m-por-r\$-2.400.000-00-estancia-2980665290.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=27
9	*	Estancia Jockey Clube	L4S		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/chacara-para-venda-em-estancia-jockey-club-de-3032394084.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=24
10		Estancia Jockey Clube	Jales Imoveis Rp	(17) 3223-1449	https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-1-quartos-estancia-jockey-club-bairros-sao-jose-do-rio-preto-5510m2-venda-RS2100000-id-2843335540/
11	*	Estância Vila Azul	Villagio Imóveis	17-3203-0000	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-de-12000-m2-de-esquina-3022896515.html?n_src=Listado&n_pg=2&n_pos=5
12	*	Jardim João Paulo II	Villagio Imóveis	17-3203-0000	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-13747-m-por-r\$-9.622.900-jardim-joao-3022896733.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=29
13		Jardim Palmeira	Locall imóveis	17-3355-1090	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-zona-rural-bairros-sao-jose-do-rio-preto-23576m2-venda-RS12900000-id-2786182064/
14	*	Jardim Simões	Villagio Imóveis	17-3203-0000	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-20514-m-por-r\$-6.154.200-jardim-3023985849.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=2



15	*	Joao Bernardino Souza Zona Rural	Renascença E Jales Imóveis Jk	(17) 3201-2080	https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-condominio-joao-bernardino-souza-zona-rural-bairros-sao-jose-do-rio-preto-6165m2-venda-RS500000-id-2870249905/
16		Nossa Senhora do Líbano	Locabens Imóveis	17-4009-9000	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-sitio-24.200-m-nossa-senhora-do-libano-2965170224.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=14
17		Residencial Estância Alto Giro	redentora	17-2139-1000	https://www.redentora.com.br/comprar/Sao-Jose-do-Rio-Preto/Rural/Chacara/Estancia-Alto-Giro-Zona-Rural/36037
18		Residencial Santa Regina	Beatriz Penha	17-3355-1055	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-zona-rural-bairros-sao-jose-do-rio-preto-9500m2-venda-RS950000-id-2871176149/
19	*	Vila Toninho	Villagio Imóveis	17-3203-0000	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-20000-m-por-r\$-17.000.000-00-vila-2956551920.html?n_src=Listado&n_pg=2&n_pos=1
20	*	Zona Rural	Riobens Negócios Imobiliários	17-3121-2000	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-zona-rural-bairros-sao-jose-do-rio-preto-24200m2-venda-RS1060000-id-2743193686/

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Area total	renda IBGE 2022	Valor unitário
1	*	5.200,00	3.708,00	115,38
2	*	10.000,00	3.708,00	600,00
3		10.481,50	3.708,00	114,48
4	*	13.000,00	2.664,00	1.000,00
5	*	20.000,00	3.709,00	695,00
6		11.000,00	4.303,00	318,18



7		10.800,00	4.303,00	231,48
8		24.000,00	4.303,00	100,00
9	*	9.840,00	4.303,00	71,14
10		5.510,00	4.303,00	381,13
11	*	12.000,00	2.463,00	183,33
12	*	13.747,00	1.712,00	700,00
13		23.576,00	6.503,00	547,16
14	*	20.514,00	3.152,00	300,00
15	*	6.165,00	2.618,00	81,10
16		24.200,00	3.733,00	53,72
17		4.673,00	2.312,00	171,19
18		9.500,00	3.173,00	100,00
19	*	20.000,00	2.336,00	850,00
20	*	24.200,00	1.734,00	43,80

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	424,02	9,93%	
Valor Médio	470,75	-	III
Valor Máximo	517,48	9,93%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Localização	Uma gleba de terras, com área de 3/4 de alqueires, encravado na Fazenda Piedade, bairro Gonzaga Campos	-
Informante		-
Telefone do informante		-
Link		-
Area total	18.150,00	Não
renda IBGE 2022	6.040,00	Não