



(Imagem do imóvel avaliado)

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 561/2026

Endereço do Imóvel: Rua Sete de Setembro, nº 1069, Centro

Palmital/SP

LAUDO DE AVALIAÇÃO nº 561/2026

Folha resumo

Manhuaçu/MG, 31 de Março de 2026

Endereço do imóvel: Rua Sete de Setembro, nº 1069, Centro	
Município: Palmital	UF: SP
Objetivo da avaliação: O presente laudo tem como objetivo determinar o valor mercadológico do imóvel, utilizando critérios técnicos e metodologia reconhecida, conforme as normas vigentes.	
Finalidade da avaliação: A presente avaliação tem como finalidade apoiar decisões técnicas, administrativas ou patrimoniais, servindo como referência para análises internas, cobrança de impostos municipais, negociações, controles patrimoniais ou estudos de viabilidade, sem gerar, por si só, qualquer obrigação legal, fiscal ou contratual, salvo quando especificamente determinado.	
Solicitante: Município de Palmital	
Tipo do imóvel: Lote	
Área do imóvel: 2.426,95 m² terreno	
Metodologia: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	
Especificação: Grau de fundamentação II Grau de precisão III	
Pressupostos e ressalvas: Este laudo baseia-se nas informações e documentos disponíveis até a data de sua emissão. Ressalva-se que alterações posteriores ou novos dados podem impactar as conclusões aqui apresentadas.	
Valores adotados na avaliação: Ante o exposto e de acordo com a análise técnica realizada, fixa-se o valor de mercado do imóvel em R\$ 972.406,06 (novecentos e setenta e dois mil quatrocentos e seis reais e seis centavos) , estando este valor inserido na faixa de avaliação compreendida entre R\$ 826.545,15 (oitocentos e vinte e seis mil quinhentos e quarenta e cinco reais e quinze centavos) , correspondente ao valor mínimo considerando o campo de arbítrio de 15% para menos, e R\$ 1.118.266,97 (um milhão cento e dezoito mil duzentos e sessenta e seis reais e noventa e sete centavos) , correspondente ao valor máximo considerando o campo de arbítrio de 15% para mais.	



24 de mar. de 2026 16:17:02
22,7777S 50,2180W
1122 Rua Armando Valério
Palmital
São Paulo

REURBIS CONSULTORIA MINAS GERAIS LTDA

Eng. Vanessa Martins Fraga - CREA/SP: 5071467365

**LAUDO TÉCNICO
DE
AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL****REF.: PREFEITURA MUNICIPAL DE PALMITAL**

Este Laudo Técnico de Avaliação de Bens Imóveis tem por finalidade determinar o valor de mercado do imóvel, para fins de avaliação mercadológica, localizado na Rua Sete de Setembro, nº 1069, Centro, Palmital/SP, CEP 19970-392, constituído por lote urbano com área de 2.426,95 m² de terreno. A presente avaliação foi elaborada com base em critérios técnicos e metodologia reconhecida, com o objetivo de apurar o valor mercadológico do bem na data-base adotada, servindo de subsídio para análises técnicas, administrativas, patrimoniais ou negociais, conforme a finalidade específica do trabalho.

VANESSA MARTINS Assinado de forma
FRAGA:115327326 digital por VANESSA
86 **MARTINS**
FRAGA:11532732686

Vanessa Martins Fraga

Engenheira Civil

M. Eng em Avaliações e Perícias

de Engenharia

CREA/SP 5071467365

IBAPE-MG nº 1074

SUMÁRIO

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE	05
2. OBJETIVO	05
3. FINALIDADE	05
4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	06
5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	06
5.1. Localização	06
5.2. Caracterização da Região	07
5.3 . Caracterização do Imóvel	08
6. DIAGNÓSTICO DO MERCADO	08
7. METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO	08
8. METODOLOGIA DA PESQUISA	09
8.1. Lotes	09
9. RESULTADO DA AVALIAÇÃO	11
10. ANEXOS	12

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Município de Palmital, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ nº 44.543.981/0001-99, com sede administrativa, inscrita no CNPJ sob nº 44.543.981/0001-99, com sede na Rua Joaquim Nascimento Lourenço nº 119, CEP: 19970-074, em Palmital/SP.

2. OBJETIVO

O presente laudo tem como objetivo determinar o valor mercadológico do imóvel, utilizando critérios técnicos e metodologia reconhecida, conforme as normas vigentes.

O valor apurado busca representar, de forma justa e tecnicamente fundamentada, as condições normais de mercado, considerando-se as características físicas, locacionais, legais e econômicas do bem avaliado, bem como as limitações inerentes ao procedimento avaliatório.

3. FINALIDADE

A presente avaliação tem como finalidade subsidiar tomadas de decisão de caráter técnico, administrativo ou patrimonial, servindo como referência para análises internas, cobrança de impostos municipais, negociações, controles patrimoniais, estudos de viabilidade ou outros fins compatíveis com a natureza do trabalho técnico desenvolvido, não implicando, por si só, obrigação legal, fiscal ou contratual, salvo quando expressamente indicado.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este Laudo Técnico de Avaliação foi elaborado com fundamento nas diretrizes estabelecidas pela ABNT NBR 14.653, observando-se, em especial, a Parte 1 - Procedimentos Gerais (2019) e a Parte 2 - Imóveis Urbanos (2011), aplicáveis à determinação do valor de mercado de bens imóveis urbanos.

A presente avaliação refere-se ao imóvel localizado na Rua Sete de Setembro, nº 1069, Centro, Palmital/SP, CEP 19970-392, caracterizado como lote urbano com área de 2.426,95 m², e tem por finalidade a determinação do seu valor de mercado, na data-base da avaliação, mediante a aplicação de critérios técnicos reconhecidos e metodologia compatível com a natureza do bem e com a disponibilidade de dados de mercado.

Para a elaboração deste trabalho, adotou-se como pressuposto que as informações cadastrais, documentais, territoriais e mercadológicas disponibilizadas, bem como aquelas obtidas em pesquisa técnica e levantamento de mercado, são suficientes e adequadas ao desenvolvimento da avaliação, sendo consideradas verdadeiras e confiáveis para os fins a que se destina este laudo, salvo indicação expressa em contrário.

Ressalta-se que não foram objeto de análise específica no presente trabalho os aspectos de natureza jurídica, registral, dominial, ambiental, urbanística, geotécnica, estrutural ou fundiária, tais como: titularidade do domínio, existência de ônus reais, gravames, servidões, restrições administrativas, limitações de uso e ocupação do solo, passivos ambientais, eventuais conflitos possessórios, divergências de área, confrontações, superposição de divisas, regularidade edilícia ou quaisquer outras condições legais que possam influenciar a plena disponibilidade ou utilização do imóvel, cabendo tais verificações aos profissionais e órgãos competentes, bem como às partes interessadas.

Cumprе destacar que a presente avaliação foi desenvolvida com base em amostra de mercado disponível e efetivamente pesquisada, tratada por metodologia compatível com a tipologia do bem, podendo o resultado sofrer influência de oscilações mercadológicas, variações econômicas, alterações urbanísticas, mudanças de oferta e demanda ou fatos supervenientes posteriores à data-base considerada.

Por fim, este laudo deve ser interpretado dentro de sua finalidade específica, não podendo ser utilizado isoladamente para fins diversos daqueles a que se propõe, sem a devida análise técnica complementar.

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

5.1. Localização

Rua Sete de Setembro, nº 1069, Centro, Palmital/SP, CEP 19970-392.



Localização do imóvel avaliado

Fonte: Google Earth, 2026.

5.2. Caracterização da Região

O imóvel avaliando está situado na Rua Sete de Setembro, nº 1069, no município de Palmital/SP, inserido em região urbana consolidada, dotada de ocupação predominantemente residencial e mista, com presença de imóveis destinados à moradia, comércio local, prestação de serviços e equipamentos urbanos de apoio à população.

A área em que se localiza o bem apresenta boa inserção na malha urbana municipal, estando integrada ao tecido consolidado da cidade e beneficiada por infraestrutura urbana básica compatível com sua localização, incluindo, de forma aparente e habitual para o entorno, vias de circulação pavimentadas, rede de energia elétrica, iluminação pública, abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem pluvial, coleta de resíduos sólidos, telefonia e acesso a serviços de internet e comunicação.

A região conta com acessibilidade satisfatória, favorecida pela sua posição dentro da estrutura urbana de Palmital/SP, com facilidade de deslocamento para áreas centrais e demais setores da cidade, bem como acesso a estabelecimentos comerciais, serviços cotidianos, instituições públicas, equipamentos educacionais, unidades de saúde e demais polos de apoio urbano, circunstâncias que contribuem positivamente para a atratividade mercadológica do imóvel.

Sob o ponto de vista mercadológico, a localização insere-se em contexto de mercado imobiliário ativo para terrenos urbanos, com ocorrência de ofertas voltadas tanto à implantação residencial quanto ao aproveitamento urbano compatível com os parâmetros locais de uso e ocupação do solo, observando-se que a valorização da região está relacionada à sua posição urbana, disponibilidade de infraestrutura, padrão de ocupação do entorno, acessibilidade e proximidade de polos valorizantes e áreas de interesse urbano.

De maneira geral, a região pode ser classificada como de inserção urbana favorável, apresentando condições locacionais compatíveis com imóveis urbanos de interesse mercadológico, sendo tais características relevantes para a formação do valor do terreno avaliando.

5.3. Caracterização do Imóvel

O imóvel avaliando, situado na Rua Sete de Setembro, nº 1069, Centro, Palmital/SP, CEP 19970-392, é constituído por lote urbano com área de 2.426,95 m², inserido em região dotada de infraestrutura urbana e ocupação consolidada.

De acordo com a vistoria realizada e os registros fotográficos obtidos, o bem apresenta frente para via pública pavimentada, com acesso direto, meio-fio e passeio, possuindo con-

formação física compatível com utilização urbana. O terreno apresenta topografia predominantemente plana ou suavemente inclinada, com desenvolvimento longitudinal favorável ao aproveitamento, além de condições aparentes compatíveis com sua classificação como lote urbano.

Na data-base da vistoria, o imóvel encontrava-se sem edificação principal economicamente relevante, apresentando cobertura vegetal espontânea, arborização pontual, cercamentos simples e utilização parcial de apoio, sem que tais elementos representem benfeitorias significativas para composição autônoma de valor. Dessa forma, para fins desta avaliação, o imóvel foi considerado essencialmente como terreno urbano, prevalecendo o valor do solo na formação do valor de mercado.

Observa-se, ainda, que o lote possui dimensões expressivas e profundidade útil, características que lhe conferem potencial de aproveitamento urbano compatível com sua inserção locacional e com a dinâmica imobiliária observada na região.

A caracterização aqui consignada decorre de observação visual, vistoria local e análise dos elementos disponíveis à data da avaliação, não compreendendo levantamento topográfico, estudo geotécnico, análise ambiental específica ou exame jurídico-dominial.

6. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O mercado imobiliário do município de Palmital/SP, no segmento de terrenos urbanos, apresenta comportamento ativo e formação de preços influenciada principalmente por atributos locacionais, urbanísticos e dimensionais, tais como posição na malha urbana, padrão de ocupação do entorno, proximidade de áreas valorizantes, acessibilidade, infraestrutura disponível, área do lote e potencial de aproveitamento urbano.

A pesquisa de mercado realizada identificou a existência de elementos comparativos em quantidade e qualidade suficientes para subsidiar a presente avaliação, permitindo a adoção do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com tratamento técnico compatível com as características do imóvel avaliando e com o comportamento observado no mercado local.

Verificou-se que o mercado local apresenta variação unitária sensível à localização e ao padrão de inserção urbana, observando-se maior valorização em terrenos situados em áreas com melhor infraestrutura, melhor acessibilidade e maior proximidade de polos de interesse urbano. Constatou-se, ainda, que a área do terreno exerce influência inversa sobre o valor unitário, comportamento típico do segmento, em que lotes de maior porte tendem a apresentar redução relativa do valor por metro quadrado, sem prejuízo de sua relevância econômica global.

No caso do imóvel avaliando, sua área territorial expressiva, associada à localização urbana favorável e ao potencial de aproveitamento compatível com o entorno, o posiciona em faixa mercadológica específica, exigindo tratamento técnico para equalização das diferenças entre o bem e os elementos comparativos utilizados.

A análise realizada permite concluir que o mercado local apresenta aderência e consistência suficientes para a formação de juízo de valor, possibilitando a determinação do valor de mercado do imóvel com base em elementos efetivos de oferta, devidamente selecionados, tratados e interpretados segundo critérios técnicos reconhecidos.

7. METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO

A presente avaliação foi desenvolvida em conformidade com os preceitos estabelecidos pela ABNT NBR 14.653-1:2019 e pela ABNT NBR 14.653-2:2011, adotando-se, para a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, por ser o mais indicado para imóveis urbanos com disponibilidade de amostras representativas do comportamento mercadológico local.

O método adotado baseia-se na identificação, coleta, seleção e tratamento de elementos comparativos de mercado referentes a imóveis com características semelhantes ao bem avaliando, permitindo inferir o valor do imóvel a partir do comportamento efetivamente observado nas ofertas imobiliárias da região.

Para o presente caso, considerando tratar-se de lote urbano com área de 2.426,95 m², inserido em contexto urbano consolidado, foram considerados na modelagem atributos capazes de influenciar diretamente a formação do valor, tais como área do terreno, inserção urbana e influência locacional, além do respectivo valor unitário de mercado.

Os dados coletados foram submetidos a tratamento por inferência estatística, mediante modelagem técnica apta a representar o comportamento do mercado local, com o objetivo de reduzir subjetividades, aumentar a confiabilidade do resultado e permitir a obtenção de equação estimativa compatível com a realidade mercadológica observada.

A partir da análise estatística realizada, obteve-se modelo representativo para estimativa do valor unitário do imóvel avaliando, observadas suas características específicas e as diferenças em relação aos elementos comparativos utilizados.

A metodologia adotada assegura consistência técnica, transparência, reprodutibilidade e aderência mercadológica, permitindo a determinação do valor de mercado do imóvel em conformidade com as normas aplicáveis e com a finalidade do presente trabalho.

8. METODOLOGIA DE PESQUISA

8.1. Lotes

As amostras de mercado utilizadas na presente avaliação correspondem a terrenos urbanos ofertados no município de Palmital/SP, selecionados com base em sua compatibilidade física, locacional e mercadológica com o imóvel avaliando.

A pesquisa foi desenvolvida a partir do levantamento de elementos comparativos disponíveis no mercado imobiliário local, observando-se, sempre que possível, a semelhança entre os imóveis pesquisados e o bem avaliando quanto às características relevantes à formação do valor.

As informações coletadas foram analisadas considerando variáveis representativas para a composição do valor unitário dos terrenos, dentre as quais se destacam:

- Área do lote;
- Fator de proximidade/influência de polos valorizantes;
- Fator de inserção urbana;
- Valor unitário praticado (R\$/m²).

Os elementos amostrais selecionados foram submetidos a tratamento técnico por inferência estatística, com utilização do software SisDEA, permitindo a análise da aderência dos dados, a identificação do comportamento do mercado local, a verificação da influência das variáveis explicativas e a obtenção de parâmetros estatísticos representativos para a determinação do valor unitário do imóvel avaliando.

O tratamento estatístico adotado possibilitou, ainda, a avaliação da consistência da amostra, o controle da dispersão dos dados e a identificação de eventuais comportamentos discrepantes, com a finalidade de conferir maior robustez técnica e confiabilidade ao resultado final da avaliação.

Com base na modelagem obtida, foi definido o valor unitário de mercado mais provável (R\$/m²) para o imóvel avaliando, o qual, aplicado à área territorial de 2.426,95 m², permitiu a estimativa do seu valor de mercado, compatível com a realidade imobiliária observada no município na data-base adotada.

Por fim, destaca-se que a pesquisa mercadológica e o tratamento estatístico realizados foram conduzidos de forma a assegurar compatibilidade, representatividade e aderência ao comportamento do mercado local, observando-se os critérios técnicos aplicáveis à avaliação de terrenos urbanos.

Quadro 1 - Graus de Fundamentação - Inferência Estatística (ABNT NBR 14.653-2:2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigmática
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	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 avaliado 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 avaliado 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 (soma do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%

Fonte: ABNT NBR 14.653-2:2011.

Quanto aos pontos mínimos necessários para o grau de fundamentação previsto em norma, esses são descritos Quadro 2.

Quadro 2 - Enquadramento do Grau de Fundamentação da Avaliação, conforme ABNT NBR 14.653-1:2019 e ABNT NBR 14.653-2:2011

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	13	8	5
Itens obrigatórios	2, 4 e 5 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Fonte: ABNT NBR 14.653-1:2019 e ABNT NBR 14.653-2:2011.

Quadro 3 – Graus de Precisão no Caso de Utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (ABNT NBR 14.653-2:2011)

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

Fonte: ABNT NBR 14.653-2:2011.

NOTA 1: Observar o descrito em 9.1.

NOTA 2: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50 %, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

9. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

A avaliação do imóvel localizado na Rua Sete de Setembro, nº 1069, Centro, no município de Palmital/SP, constituído por lote urbano com área de 2.426,95 m², foi realizada em conformidade com os preceitos da ABNT NBR 14.653-1:2019 e da ABNT NBR 14.653-2:2011, adotando-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com tratamento por inferência estatística.

Com base na análise técnica realizada, foi determinado o valor unitário de mercado de R\$ 400,67/m², compatível com as características físicas, locacionais e mercadológicas do imóvel avaliando, na data-base adotada.

Dessa forma, o valor de mercado do imóvel é obtido conforme segue:

Valor da Avaliação = Área do terreno × Valor unitário

Valor da Avaliação = 2.426,95 m² × R\$ 400,67/m²

Valor da Avaliação = R\$ 972.406,06

Aplicando-se o campo de arbítrio de ±15%, conforme prática consolidada em avaliações imobiliárias e considerando as variáveis inerentes ao mercado, obtém-se a seguinte faixa de valor:

- Valor mínimo (-15%): R\$ 826.545,15
- Valor médio (referencial): R\$ 972.406,06

- Valor máximo (+15%): R\$ 1.118.266,97

Manhuaçu/MG, 31 de março de 2026

**VANESSA
MARTINS
FRAGA:1153
2732686**

Assinado de forma
digital por
VANESSA MARTINS
FRAGA:115327326
86

Responsável Técnico
Vanessa Martins Fraga
Engenheira Civil
M. Eng em Avaliações e Perícias
De Engenharia
CREA/SP 5071467365
IBAPE-MG nº 1074

10. ANEXOS

Anexo I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL

Anexo II – MEMÓRIA DE CÁLCULO

Anexo III – ART

ANEXO I

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL



Figura 2 - Vista frontal do imóvel

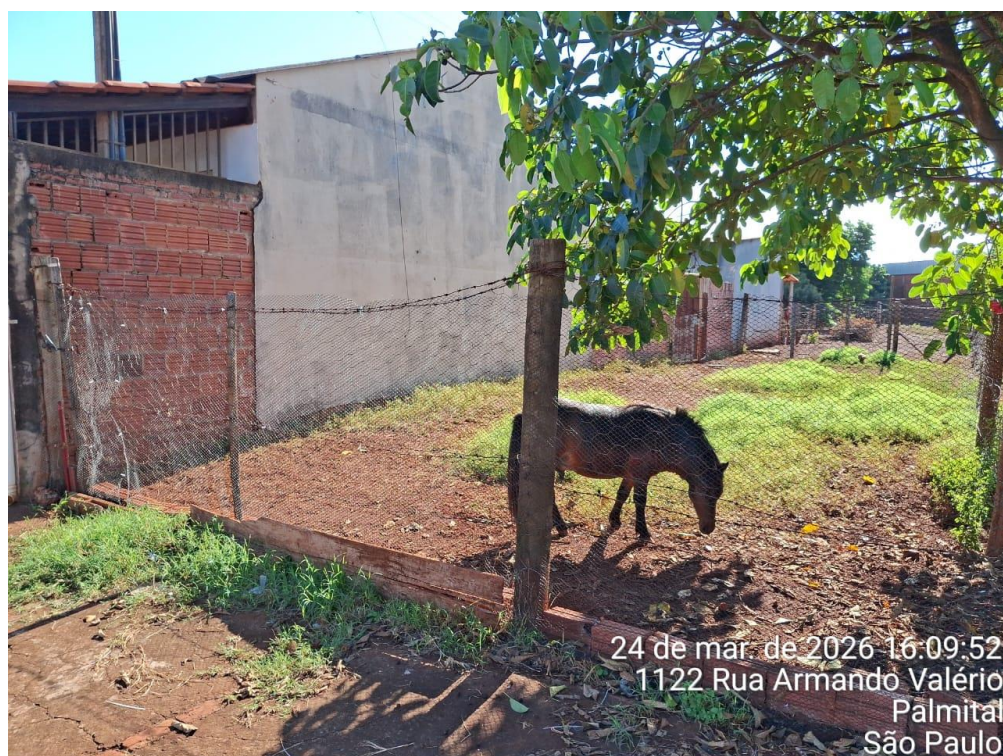


Figura 3 - Vista da área de acesso



Figura 4 - Área interna do Imóvel



Figura 5 - Área interna do imóvel

ANEXO II

MEMÓRIA DE CÁLCULO

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Vanessa Martins Fraga
Modelo:	Palimital
Data do modelo:	terça-feira, 31 de março de 2026
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	16
Dados utilizados no modelo:	16

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
Município	Texto	Texto	Município onde o imóvel se localizada	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	Dependente	Area privativa da unidade medida em m ²	Sim
Fator Distância a Polos Valorizantes	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Fator Distância a Polos Valorizantes com a escala construída com base nos códigos alocados listados a seguir: 1 - Baixa, 2 - Média, 3 - Alta	Sim
Fator Inserção Urbana	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Fator inserção Urbana com a escala construída com base nos códigos alocados listados a seguir: 1 - Periférico, 2 - Intermediário, 3 - Valorizado	Sim
Link	Texto	Texto	Campo de identificação do imóvel	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total	Sim

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

(m²)

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área privativa	240,00	2.400,00	2.160,00	572,77
Fator Distância a Polos Valorizantes	1,00	3,00	2,00	2,31
Fator Inserção Urbana	1,00	3,00	2,00	2,38
Valor unitário	135,69	519,48	383,79	385,73

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9024279 / 0,9024279
Coeficiente de determinação:	0,8143762
Fisher - Snedecor:	17,55
Significância do modelo (%):	0,01

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%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	99935,984	3	33311,995	17,549
Não Explicada	22778,783	12	1898,232	
Total	122714,767	15		

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

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

Valor unitário = +314,7377145 +23917,21995 / Área privativa -240,6210463 / Fator Distância a Polos Valorizantes +52,09493475
 * Fator Inserção Urbana

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área privativa	1/x	2,58	2,41
Fator Distância a Polos Valorizantes	1/x	-4,03	0,17
Fator Inserção Urbana	x	2,53	2,64
Valor unitário	y	4,25	0,11

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área privativa	x1	0,00	-0,13	0,07	0,42
Fator Distância a Polos Valorizantes	x2	-0,13	0,00	-0,47	-0,78
Fator Inserção Urbana	x3	0,07	-0,47	0,00	0,65
Valor unitário	y	0,42	-0,78	0,65	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área privativa	x1	0,00	0,39	0,35	0,60
Fator Distância a Polos Valorizantes	x2	0,39	0,00	0,20	0,76
Fator Inserção Urbana	x3	0,35	0,20	0,00	0,59
Valor unitário	y	0,60	0,76	0,59	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	281,55	269,74	11,81	4,1937%	0,271004	0,07354800
2	416,67	470,54	-53,87	-12,9286%	-1,236428	0,07703100
3	519,48	452,94	66,54	12,8093%	1,527285	0,10899600
4	375,00	370,64	4,36	1,1619%	0,100003	0,00168600
5	397,95	366,60	31,35	7,8773%	0,719500	0,01454700

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

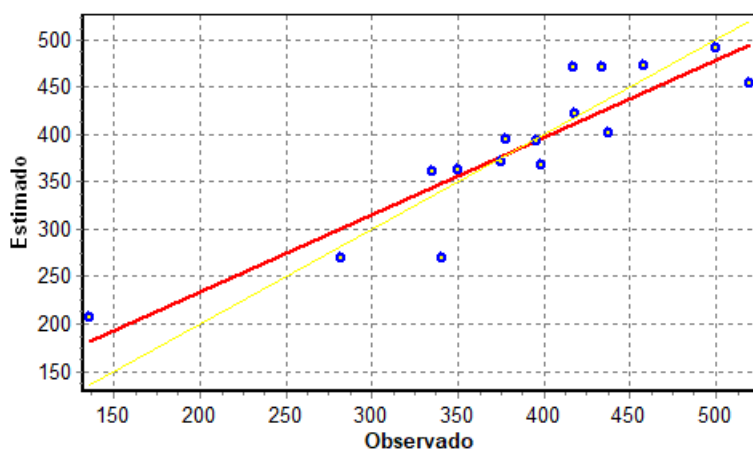
6	457,63	471,89	-14,26	-3,1162%	-0,327318	0,00553000
7	349,65	362,95	-13,30	-3,8024%	-0,305156	0,00258900
8	433,33	470,54	-37,21	-8,5869%	-0,854044	0,03675200
9	335,31	360,31	-25,00	-7,4549%	-0,573739	0,00923800
10	500,00	490,47	9,53	1,9059%	0,218722	0,00417600
11	418,12	422,06	-3,94	-0,9413%	-0,090336	0,00060900
12	135,69	206,53	-70,84	-52,2046%	-1,625856	1,51374100
13	437,50	400,78	36,72	8,3929%	0,842784	0,20063400
14	395,26	393,15	2,11	0,5334%	0,048394	0,00013500
15	377,69	393,70	-16,01	-4,2400%	-0,367558	0,00796900
16	340,91	268,90	72,01	21,1223%	1,652744	1,91457000

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

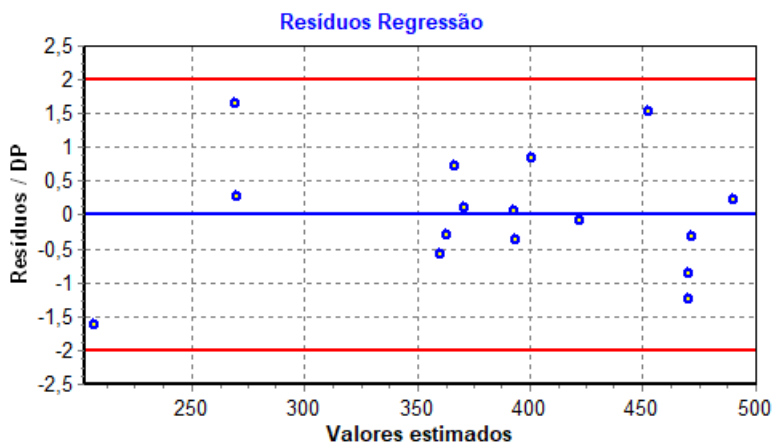
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k 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	2
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	2
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:**

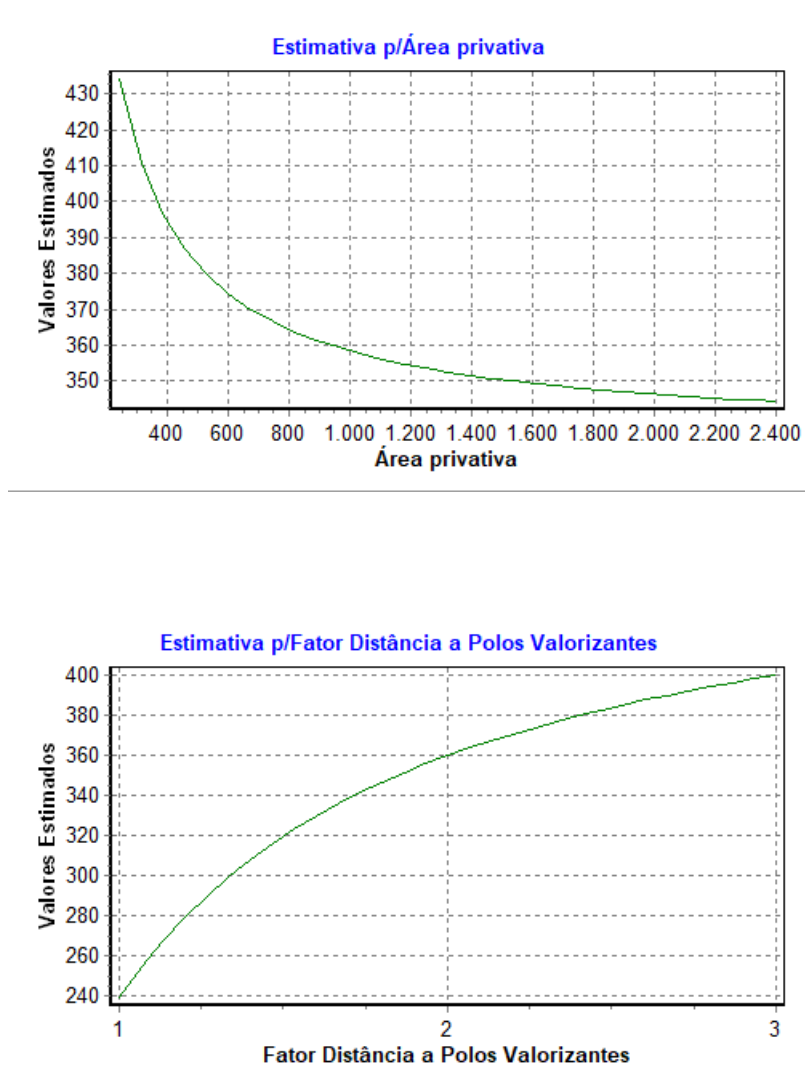
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

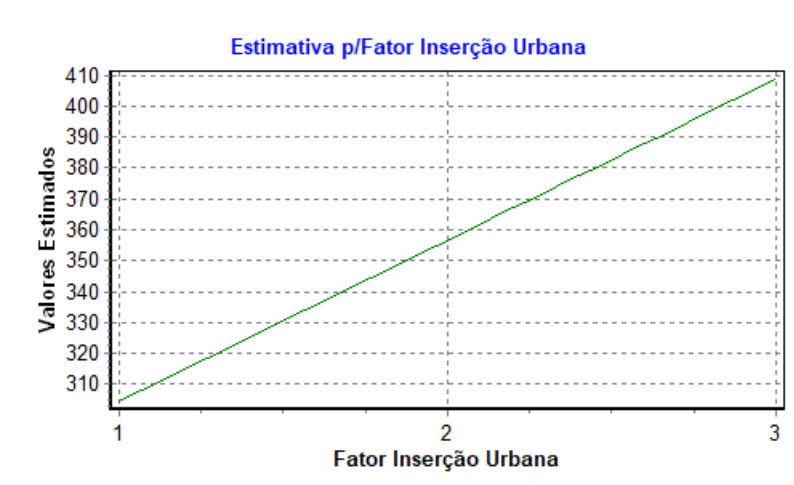


Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:
Variáveis Texto:

ID	Endereço	Bairro	Município	Informante
1	Rua São Paulo	São José	Palmital	Henrique Imóveis
2	Rua Olegario Pinheiro Machado	Centro	Palmital	Henrique Imóveis
3	Rua Dolores Parra Garcia	Vila Wady Zugaiar	Palmital	Henrique Imóveis
4	Rua Mariano de Barros, 50	Vila Albino	Palmital	Henrique Imóveis
5	Rua Professor Mario Correia de Lima	Vila Wady Zugaiar	Palmital	Henrique Imóveis
6	Rua Alfredo Constantino da Rocha	Fenix 2	Palmital	Henrique Imóveis
7	Rua Ézio Antonio Tirolli	Jardim Bela Vista	Palmital	Henrique Imóveis
8	Rua José Luiz de Oliveira	Vila Mazzeto	Palmital	Henrique Imóveis
9	Rua Natal Moreno Parra	Vila Mazzeto	Palmital	Henrique Imóveis
10	José Virgílio Marques	Fenix 1	Palmital	Henrique Imóveis
11	Rua Lucio Fadel	Fenix 1	Palmital	Henrique Imóveis
12	Rua Antonio Eduardo Costa	Toninho Costa	Palmital	Henrique Imóveis
13	Rua Eliza Bueno Martins	Residencial Imperial	Palmital	Henrique Imóveis
14	Rua Hélio Gobetti	Parque dos Anturios	Palmital	Henrique Imóveis
15	Rua Jacila Pachiani Prioli	Parque dos Anturios	Palmital	Henrique Imóveis
16	Rua Eliza Bueno Martins	Residencial Imperial	Palmital	Henrique Imóveis

ID	Telefone do informante	Link
1	(18) 99745-0738	https://www.henriqueimoveispalmital.com.br/imovel/2496763/terreno-venda-palmital-sp
2	(18) 99745-0738	https://www.henriqueimoveispalmital.com.br/imovel/1094214/terreno-venda-palmital-sp-centro-b
3	(18) 99745-0738	https://www.henriqueimoveispalmital.com.br/imovel/1250227/terreno-venda-palmital-sp-vila-wady-zugaiar
4	(18) 99745-0738	https://www.henriqueimoveispalmital.com.br/imovel/2710738/chacara-venda-palmital-sp-vila-albino
5	(18) 99745-0738	https://www.henriqueimoveispalmital.com.br/imovel/2946944/terreno-venda-palmital-sp-vila-wady-zugaiar

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

6	(18) 99745-0738	https://www.henriqueimoveispalmital.com.br/imovel/3618016/terreno-venda-palmital-sp-fenix-ii
7	(18) 99745-0738	https://www.henriqueimoveispalmital.com.br/imovel/1148753/terreno-venda-palmital-sp-jardim-bela-vista
8	(18) 99745-0738	https://www.henriqueimoveispalmital.com.br/imovel/3495362/terreno-venda-palmital-sp-vila-mazzeto
9	(18) 99745-0738	https://www.henriqueimoveispalmital.com.br/imovel/4068234/terreno-venda-palmital-sp-vila-mazzeto
10	(18) 99745-0738	https://www.henriqueimoveispalmital.com.br/imovel/1193596/terreno-venda-palmital-sp-fenix-1
11	(18) 99745-0738	https://www.henriqueimoveispalmital.com.br/imovel/3953233/terreno-venda-palmital-sp-residencial-fenix-i
12	(18) 99745-0738	https://www.henriqueimoveispalmital.com.br/imovel/3840417/terreno-venda-palmital-sp-toninho-costa
13	(18) 99745-0738	https://www.henriqueimoveispalmital.com.br/imovel/3687277/terreno-venda-palmital-sp-residencial-imperial
14	(18) 99745-0738	https://www.henriqueimoveispalmital.com.br/imovel/935864/terreno-venda-palmital-sp-parque-dos-anturios
15	(18) 99745-0738	https://www.henriqueimoveispalmital.com.br/imovel/1929392/terreno-venda-palmital-sp-parque-dos-anturios
16	(18) 99745-0738	https://www.henriqueimoveispalmital.com.br/imovel/1587062/terreno-venda-palmital-sp-residencial-imperial

Variáveis Numéricas:

ID	Área privativa	Fator Distância a Polos Valorizantes	Fator Inserção Urbana	Valor unitário
1	1.030	2	1	281,55
2	300	3	3	416,67
3	385	3	3	519,48
4	1.200	2	3	375,00
5	352	2	2	397,95
6	295	3	3	457,63
7	372	2	2	349,65
8	300	3	3	433,33
9	388	2	2	335,31
10	240	3	3	500,00
11	287	3	2	418,12
12	848	1	2	135,69
13	2.400	3	3	437,50
14	253	2	2	395,26
15	252	2	2	377,69
16	264	1	2	340,91

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	363,12	9,37%	
Valor Médio	400,67	-	III
Valor Máximo	438,22	9,37%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Rua Sete de Setembro, 1069	-
Bairro	Centro	-
Município	Palmital	-
Informante		-
Telefone do informante		-
Área privativa	2.426,95	Sim
Fator Distância a Polos Valorizantes	3,00	Não
Fator Inserção Urbana	3,00	Não
Link		-

ANEXO III

ART



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620260860203

1. Responsável Técnico

VANESSA MARTINS FRAGA

Título Profissional: **Engenheira Civil**

Empresa Contratada:

RNP: **1417290935**

Registro: **5071467365-SP**

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **Município de Palmital**

Endereço: **Rua Joaquim Nascimento Lourenço**

Complemento:

Cidade: **Palmital**

Contrato: **010/2026**

Valor: R\$ **875,62**

Ação Institucional:

Celebrado em: **05/03/2026**

Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Bairro: **Centro**

UF: **SP**

Vinculada à Art nº:

CPF/CNPJ: **44.543.981/0001-99**

Nº: **119**

CEP: **19970-074**

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua Sete de Setembro**

Complemento: **Matrícula 27.916**

Cidade: **Palmital**

Data de Início: **17/03/2026**

Previsão de Término: **31/03/2026**

Coordenadas Geográficas: **-22.777667 ; -50.218472**

Finalidade: **Outro**

Proprietário: **Município de Palmital**

Nº: **S/N**

Bairro: **Centro**

UF: **SP**

CEP: **19970-102**

Código:

CPF/CNPJ: **44.543.981/0001-99**

4. Atividade Técnica

Elaboração
1

Avaliação

de imóveis

terreno, lote ou
gleba

Quantidade

Unidade

1,00000

unidade

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Dispensa de Licitação nº 013/2026
Processo nº 174/2026
Contrato nº 010/2026

CONTRATAÇÃO DA EMPRESA PARA REALIZAÇÃO DE SERVIÇO DE EMISSÃO DE PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA DO IMÓVEL (TERRENO) ONDE SE ENCONTRA LOCALIZADO NA RUA SETE DE SETEMBRO DENOMINADO "JARDIM DONA ELÍDIA.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

VANESSA MARTINS Assinado de forma digital
Local de **VANESSA MARTINS**
FRAGA:11532732686 **FRAGA:11532732686**

VANESSA MARTINS FRAGA - CPF: 115.327.326-86

Município de Palmital - CPF/CNPJ: 44.543.981/0001-99

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br

Tel: 0800 017 18 11

E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 108,39

Registrada em: 31/03/2026

Valor Pago R\$ 108,39

Nosso Número: 2620260860203

Versão do sistema

Impresso em: 31/03/2026 17:41:57



Autenticação de ART
2620260860203