

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL -
FÁBRICA DE LATICÍNIOS
VILA REBOUÇAS

Avaliação de Imóvel
Fábio Sales
04/07/2022

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL
FÁBRICA DE LATICÍNIOS,
VILA REBOUÇAS,
JUSSARA – GO.

Sumário

1. Interessado.....	4
2. Proprietário.....	4
3. Objeto da Avaliação.....	4
4. Finalidade.....	4
5. Vistoria.....	4
6. Princípios e Ressalvas.....	5
7. Diagnóstico de Mercado.....	6
8. Metodologia Empregada.....	6
9. Pesquisa de Valores e Tratamento de Dados.....	6
10. Especificações da Avaliação.....	7
10.1- Grau de Fundamentação.....	7
10.2- Grau de Precisão.....	7
11. Identificação do Valor do Bem.....	7
12. Conclusão.....	12
13. Observações.....	12
14. Anexos.....	12
15. Anexo I – Croqui de Localização e Fotografias do Imóvel Avaliando.....	13
16. Anexo II – Planilha de Dados de Pesquisa.....	18
17. Anexo III - Relatório Estatístico / Regressão Linear.....	21
18. Anexo IV – Documentação do Imóvel Avaliando.....	26

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1. Interessado

O presente Laudo de Avaliação de Imóvel foi elaborado por solicitação de Laticínios Morrinhos Industria e Comercio Ltda.

2. Proprietário

Laticínios Morrinhos Industria e Comercio Ltda.

3. Objeto da Avaliação

Edificação Comercial, situado na Avenida Marechal Rondon, Vila Rebouças, Jussara – GO.

→ Tipo:

Edificação Comercial.

→ Descrição sumária

Endereço: Rua Professor Ferreira, Chácara nº 03, Vila Rebouças, Jussara – GO;

Área do Terreno = 4.850,00 m²;

Área Construída Averbada = 4.019,44 m²;

Matrícula Nº 9.188 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jussara – GO.

→ Ocupação

Fábrica de Laticínios

4. Finalidade

Avaliação de imóvel para utilizá-lo como garantia judicial.

5. Vistoria

Data: 21/06/2022

→Região

Jussara é uma cidade de Estado do Goiás. O município se estende por 4.084,1 km² e contava com 18.478 habitantes no último censo. A densidade demográfica é de 4,5 habitantes por km² no território do município.

Vizinho dos municípios de Santa Fé de Goiás, Novo Brasil e Itapirapuã, Jussara se situa a 70 km a Norte-Leste de Iporá a maior cidade nos arredores.

Situado a 319 metros de altitude, de Jussara tem as seguintes coordenadas geográficas: Latitude: 15° 51' 31" Sul, Longitude: 50° 52' 9" Oeste.

→Edificação

O imóvel é constituído por dois terrenos de mesma matrícula com área total de 4.850,00 m², área em declividade, com edificação comercial com área total de 4.019,44 m² sendo dividida em um prédio industrial com área de 119,44 m² e um galpão com área 3.900,00 m².

6. Princípios e Ressalvas

De acordo com os postulados constantes do código de Ética Profissional, Leis e Regulamentos do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, este trabalho de avaliação segue rigorosamente, os seguintes princípios:

- Este engenheiro não tem nenhum interesse, presente ou futuro, com os bens envolvidos neste trabalho e tampouco qualquer interesse relativo ao assunto em relação ao interessado e ao proprietário;
- Este engenheiro não assume qualquer responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional, amplamente definido em leis, códigos e regulamentos específicos;
- Por se tratar de matéria de caráter jurídico-legal, e fora do contexto deste trabalho, foram dispensadas as investigações relativas a títulos, invasões, hipotecas, divisas, etc;
- Aceitamos como verdadeiros os documentos enviados e/ou consultados, bem como as informações prestadas por terceiros como de boa fé e confiáveis;
- O trabalho apresentado e seus resultados são válidos apenas para este laudo, não sendo permitida a sua utilização em conexão com qualquer outro trabalho.

7. Diagnóstico de Mercado

O mercado imobiliário da cidade de Jussara - GO, no segmento de áreas comerciais/residenciais está normal. Existe um número de baixo de ofertas que atende demanda atualmente. Classificamos o bem como de média liquidez, com tempo estimado de comercialização dos lotes está entre 06 e 24 meses.

8. Metodologia Empregada

Foi utilizado o MDCDM - Método Direto Comparativo de Dados de Mercado com utilização de regressão linear múltipla e inferência estatística no tratamento dos dados. A escolha do método ocorreu devido à existência de dados no mercado para comparação.

Para custo final das benfeitorias foi utilizado o Método evolutivo “Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização”.

9. Pesquisa de Valores e Tratamento de Dados

Procuramos, na fase de pesquisa, buscar elementos semelhantes ao imóvel avaliando para comparação. Porém, como não foi possível limitar a região da pesquisa apenas no entorno do imóvel avaliando a ampliamos para alguns bairros vizinhos, de mesmo padrão ocupacional.

Foram verificadas diferenças entre os dados que compuseram a amostra, tanto entre si como em relação ao imóvel avaliando. As variáveis analisadas foram: Área total, Pavimentação, Produto Interno Bruto (PIB) Municipal, Vocação e Valor Unitário. Assim, após o término da pesquisa, foram testadas as hipóteses levantadas quanto às variáveis que seriam importantes na variação dos preços dos imóveis pesquisados.

A ferramenta adotada para tratamento dos dados pesquisados foi a Metodologia Científica, com uso da estatística inferencial e regressão linear múltipla.

10. Especificações da Avaliação

10.1 - Grau de Fundamentação

O presente laudo de avaliação tem Grau de Fundamentação II de acordo com classificação descrita na NBR 14653-2 da ABNT, a planilha de fundamentação está listada na tabela abaixo:

Tabela 1 – Grau de Fundamentação para o Método Evolutivo (NBR 14.653-2 item 9.5)				
Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de Comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

10.2 - Grau de Precisão

Foi obtido o Grau de Precisão II na avaliação do imóvel, sendo a amplitude total do intervalo de confiança igual a 33,09%.

11. Identificação do Valor do Bem

O valor do imóvel foi definido a partir da *função estimativa* abaixo descrita:

$$\text{Valor unitário}_{\frac{1}{2}} = -2,314947857 + 1537,504647 / \text{Área total} + 3,504995762 * \text{Pavimentação} + 5,072257711 * \text{Vocação} - 4,991504635E+016 / \text{PIB Municipal}^2$$

- Y = VALOR UNITÁRIO: valor total/ área;
- X1 = ÁREA TOTAL: área do terreno (m²);
- X2 = PAVIMENTAÇÃO: 1 – Sem pavimentação definitiva, 2 – Com pavimentação definitiva;
- X3 = VOCAÇÃO: 1 – Residencial, 2 – Comercial;
- X4 = PIB MUNICIPAL: variável proxy, de macrolocalização coletada pelo IBGE.

Substituindo-se os atributos do imóvel avaliando na equação acima mencionada e adotando-se uma confiabilidade de 80%.

Para identificação do valor de venda do imóvel avaliando aplicou um decréscimo no Valor Médio do intervalo de confiança, devido a não utilização da variável venda/oferta na equação. Estes valores fazem parte da “SIMULAÇÃO DE VALOR” do ANEXO III. Segue a planilha abaixo para avaliação método evolutivo:

Tabela 1 - CUSTO- MÉTODO EVOLUTIVO

Ross & Heideck		Custo de Reprodução de Benfeitorias			
Urbano Residencial/Comercial					
Uma edificação comercial, situado na Avenida Marechal Rondon, Vila Rebouças, Jussara – GO					
Proprietário: Laticínios Morinhos Industria e Comercio Ltda					
condições físicas	classificação	est.	coef.		
não sofreu nem requer reparos	ótimo	1,0	0,000%	NOVO	
	muito bom	1,5	0,032%	ENTRE NOVO E REGULAR	
requer ou recebeu pequenos reparos	bom	2,0	2,520%	REGULAR	
	intermédio	2,5	8,090%	ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES	
requer reparações simples	regular	3,0	18,100%	REPAROS SIMPLES	
	deficiente	3,5	33,200%	ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES	
requer reparações importantes	mau	4,0	52,600%	REPAROS IMPORTANTES	
	muito mau	4,5	75,200%	ENTRE REPAROS IMPORTANTES E SEM VALOR	
valor de demolição (residual)	demolição	5,0	100,00%	SEM VALOR	

item	Partes	idade	vida	estado	residual	área	unitário	valor novo	depreciação	valor depreciado
1	Edificação Comercial	30	70	3,5	0,0%	119,44	900,00	107.496,00	45,6%	49.018,18
2	Fabrica	30	50	4	0,0%	3.900,00	700,00	2.730.000,00	24,7%	674.310,00
total das benfeitorias						4.019,44		107.496,00	45,6%	723.328,18
total dos terrenos						4.850,00	94,85			460.000,00
fator de comercialização da benfeitoria							0,900			1.110.995,36
Valor total										1.110.995,36
Valor adotado										1.111.000,00

ARBITRADO				
Tipo	Unitário	Itens Não Inclusos no CUB	BDI	Valor Adotado
ED. COMERCIAL	900,00			R\$ 900,00
FABRICA	700,00			R\$ 700,00

Obs:

1 - A idade considerada foi a aparente, determinada na vistoria.

2 - 'Itens não inclusos no CUB: fundações; obras e serviços complementares; impostos, taxas e emolumentos cartoriais; projetos (arquitetônico, estrutural, instalação, projetos especiais).

Para valor unitário utilizou um valor arbitrado, para o projeto edificação comercial e para a fábrica.

O Valor residual refere-se ao valor de demolição ou de reaproveitamento de parte dos materiais ao fim da sua vida útil, conforme à tabela abaixo:

Tipologia	Idade Aparente			
	Nova	0-10	10-20	20-30
Grande Estrutura	25%	25%-21%	25%-13%	13%-0%
Pequena estrutura e residencial de luxo	15%	15%-12,5%	12,5%-7,8%	7,8%-0%
Industria e residencial médio	10%	10%-8,4%	8,4%-5,2%	5,2%-0%
Residencial modesto e proletárias	5%	5%-4,2%	4,2%-2,6%	2,6%-0%

*percentuais retirados do livro Sérgio A. Abunahman - Curso Básico e Eng. Legal e de Avaliações - 2ª edição - pag 311

Depreciação (Método de Ross Heidecke)

O cálculo da depreciação física é realizado por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leva em conta a idade e o estado de conservação. Esse coeficiente deve ser aplicado sobre o valor depreciável. Para isso, utilizamos a tabela de Ross Heidecke:

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor

Como a tabela não proporciona uma leitura direta é necessário que conheçamos a Vida Útil dos Imóveis, estabelecida pelo Bureau of Internal Revenue, para aplicarmos a regra de três simples e descobriremos a IDADE em % de vida do imóvel avaliando:

APARTAMENTOS	60 anos
BANCOS	70 anos
CASAS DE ALVENARIA	65 anos
CASAS DE MADEIRA	45 anos
HOTÉIS	50 anos
LOJAS	70 anos
TEATROS	50 anos
ARMAZÉNS	75 anos
FÁBRICAS	50 anos
CONST. RURAIS	60 anos
GARAGENS	60 anos
EDIF ESCRITÓRIOS	70 anos
GALPÕES (DEPÓSITOS)	70 anos
SILOS	75 anos

Como o nosso imóvel é uma casa de alvenaria, então abaixo tabela:

EDIFICAÇÕES	IDADE ÚTIL	IDADE ESTIMADA	X
Edificação Comercial	70	30	42,86%
Fábrica	50	30	60,00%

Arredondando esse valor para cima, temos X (Idade em porcentagem de vida).

Considerando que a classificação do imóvel quanto ao estado de conservação e conferindo na tabela de Ross Heidecke, temos tabela abaixo:

EDIFICAÇÕES	IDADE ÚTIL	IDADE ESTIMADA	X	ESTADO CONSERVAÇÃO	K
Edificação Comercial	70	30	44%	F	54,40
Fábrica	50	30	60%	G	75,30

A depreciação é dada pela fórmula: $(100 - K) / 100$

Logo temos que:

Edificação Residencial	K	DEPRECIACÃO
Edificação Comercial	54,40%	45,60%
Fábrica	75,30%	24,70%

Através da NBR 14653-2, pelo método evolutivo temos que:

$$VI = (VT + (VR * VB) + ((1 - VR) * VB) * D) * FC$$

Onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

VR = Percentual relativo ao Valor Residual;

VB é o valor da benfeitoria edificações;

D = Coeficiente de depreciação;

FC é o fator de comercialização.

O fator de comercialização pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação. Nesse caso específico, foi arbitrado o fator de comercialização igual a 0,90, então:

$$VI = 460.000,00 + (723.328,18 * 0,90)$$

$$VI = R\$ 1.111.000,00$$

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Tabela 2 (NBR 14653 – 2) – Graus de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custos de benfeitorias

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada

Nota: Observar de 9.1 a 9.3 desta Norma.

Tabela 3 (NBR 14653 – 2) – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I
Nota: Observar de 9.1 a 9.3 desta Norma.			

• **Grau de Fundamentação:**

Apesar do somatório da tabela 2 ser igual a 6, a fundamentação atingida no caso da utilização do método da quantificação de custos de benfeitorias é II.

• **Grau de Precisão:**

Não se aplica grau de precisão para o método da quantificação de custo.

12. Conclusão

Diante do exposto no laudo e anexos e por utilizar as variáveis necessárias para avaliação do mesmo, a edificação comercial situada na Avenida Marechal Rondon, Vila Rebouças, Jussara – GO, foi avaliada em R\$1.111.000,00 (Hum milhão Cento e Onze mil reais), tendo como referência a presente data.

VALOR DE MERCADO: **R\$ 1.111.000,00**

13. Observações

O presente laudo foi baseado:

- Na documentação fornecida pelo interessado, no Anexo IV;
- Em elementos constatados no local durante a vistoria ao imóvel;
- Em dados obtidos com agentes do mercado imobiliário da Microrregião do Rio Vermelho - GO.

14. Anexos

- Anexo I – Croqui de Localização e Fotografias do Imóvel Avaliando;
- Anexo II – Planilha de Dados Pesquisados;
- Anexo III – Relatório Estatístico / Regressão Linear;
- Anexo IV – Documentação do Imóvel Avaliando.

Goânia, 04 de julho 2022.



Fabio de Souza Sales
Engenheiro Civil
CREA-GO RNP 101416830-9

15. Anexo I – Croqui de Localização e Fotografias do Imóvel Avaliando



Figura 1 – Localização da Propriedade;



Figura 2 - Avenida Marechal Rondon;



Figura 3 - Construção;



Figura 4 - Construção;



Figura 5 - Propriedade;



Figura 6 - Propriedade;



Figura 7 - Propriedade;



Figura 8 - Propriedade;



Figura 9 - Propriedade;

16. Anexo II – Planilha de Dados de Pesquisa

Nº	Município	Informante	Telefone do informante	Área total	Pavimentação	Perímetro	Vocação	PIB MUNICIPAL	PIB per capita	Data	Valor total	Valor unitário
1	JUSSARA/GO	BRUNO NOGUEIRA	(62)98107-0671	350	2	2	1	440370309	22889,46	1	R\$ 75.000,00	R\$ 214,29
2	JUSSARA/GO	BRUNO NOGUEIRA	(62)98107-0671	350	2	2	1	440370309	22889,46	1	R\$ 75.000,00	R\$ 214,29
3	JUSSARA/GO	BRUNO NOGUEIRA	(62)98107-0671	300	1	2	1	440370309	22889,46	1	R\$ 32.000,00	R\$ 106,67
4	JUSSARA/GO	BRUNO NOGUEIRA	(62)98107-0671	300	1	2	1	440370309	22889,46	1	R\$ 32.000,00	R\$ 106,67
5	JUSSARA/GO	BRUNO NOGUEIRA	(62)98107-0671	155	2	2	1	440370309	22889,46	1	R\$ 50.000,00	R\$ 322,58
6	JUSSARA/GO	BRUNO NOGUEIRA	(62)98107-0671	420	2	2	1	440370309	22889,46	1	R\$ 85.000,00	R\$ 202,38
7	JUSSARA/GO	BRUNO NOGUEIRA	(62)98107-0671	350	2	2	1	440370309	22889,46	1	R\$ 65.000,00	R\$ 185,71
8	JUSSARA/GO	BRUNO NOGUEIRA	(62)98107-0671	300	1	2	1	440370309	22889,46	1	R\$ 32.000,00	R\$ 106,67
9	GOIÁS/GO	MELO IMÓVEIS	(61) 3384-1222	5000	1	2	1	454076149	18838,99	1	R\$ 235.000,00	R\$ 47,00
10	GOIÁS/GO	AGROINVEST	(62) 98210-1977	121000	1	1	1	454076149	18838,99	1	R\$ 550.000,00	R\$ 4,55
11	GOIÁS/GO	AGROINVEST	(62) 98210-1977	281200	1	1	1	454076149	18838,99	1	R\$ 770.000,00	R\$ 2,74
12	ARUANÁ/GO	ERNANDES	(62) 98634-8566	1800	1	2	1	208973196	22868,59	1	R\$ 55.000,00	R\$ 30,56
13	ARUANÁ/GO	ERNANDES	(62) 98634-8566	1209	2	2	1	208973196	22868,59	1	R\$ 165.000,00	R\$ 136,48
14	FAINA/GO	LUCAS	(62) 99338-5201	48400	1	1	1	108335768	15594,61	1	R\$ 350.000,00	R\$ 7,23
15	MATRICHÁ/GO	SOLANGE	(62) 9846-58600	1800	1	1	1	88927810	19805,75	1	R\$ 350.000,00	R\$ 194,44
16	ARUANÁ/GO	GEAN	(62) 99932-3438	403	2	2	1	208973196	22868,59	1	R\$ 55.000,00	R\$ 136,48
17	FAINA/GO	MARCIO ANDRE	(62) 99175-3306	145200	1	1	1	108335768	15594,61	1	R\$ 450.000,00	R\$ 3,10
18	ARUANÁ/GO	ALEXANDRE	(62) 99154-9581	435	2	2	1	208973196	22868,59	1	R\$ 70.000,00	R\$ 160,92
19	GOIÁS/GO	CAMILLA	(62) 99619-7776	720	2	2	1	454076149	18838,99	1	R\$ 130.000,00	R\$ 180,56
20	JUSSARA/GO	JOÃO	(62) 98210-1295	300	2	2	1	440370,309	22889,46	1	R\$ 65.000,00	R\$ 216,67
21	ARUANÁ/GO	AMN3 NÁUTICA	(62) 99632-2277	437	2	2	2	208973196	22868,59	1	R\$ 140.000,00	R\$ 320,37
22	ARUANÁ/GO	AMN3 NÁUTICA	(62) 99632-2277	303,97	2	2	2	208973196	22868,59	1	R\$ 120.000,00	R\$ 394,78
23	ARUANÁ/GO	AMN3 NÁUTICA	(62) 99632-2277	226,68	1	2	1	208973196	22868,59	1	R\$ 35.000,00	R\$ 154,40
24	ARUANÁ/GO	AMN3 NÁUTICA	(62) 99632-2277	303,97	2	2	2	208973196	22868,59	1	R\$ 120.000,00	R\$ 394,78
25	ARUANÁ/GO	AMN3 NÁUTICA	(62) 99632-2277	303,97	2	2	2	208973196	22868,59	1	R\$ 120.000,00	R\$ 394,78
26	ARUANÁ/GO	KEILLA	(62) 99325-4442	2800	2	2	1	208973196	22868,59	1	R\$ 260.000,00	R\$ 92,86
27	ARUANÁ/GO	BRUNO	(64) 98103-2338	700	2	2	1	208973196	22868,59	1	R\$ 155.000,00	R\$ 221,43

Nº	Município	Informante	Telefone do informante	Área total	Pavimentação	Perímetro	Vocação	PIB MUNICIPAL	PIB per capita	Data	Valor total	Valor unitário
28	ARUANÁ/GO	NIVEL IMÓVEIS	(62) 3181-0150	6500	2	2	1	208973196	22868,59	1	R\$ 899.900,00	R\$ 138,45
29	ARUANÁ/GO	NIVEL IMÓVEIS	(62) 3181-0150	6500	2	2	1	208973196	22868,59	1	R\$ 899.900,00	R\$ 138,45
30	ARUANÁ/GO	NIVEL IMÓVEIS	(62) 3181-0150	4000	2	2	1	208973196	22868,59	1	R\$ 699.900,00	R\$ 174,98
31	BRITÂNIA/GO	EDUARDO	(62) 99698-9778	300	2	2	1	110399725	18978,81	1	R\$ 30.000,00	R\$ 100,00
32	BRITÂNIA/GO	FIW	(62) 98452-5336	1086	2	2	1	110399725	18978,81	1	R\$ 80.000,00	R\$ 73,66
33	GOIÁS/GO	VINICIUS		360	1	2	1	454076149	18838,99	1	R\$ 50.000,00	R\$ 138,89
34	ARUANÁ/GO	LUCIMAR	(62) 99147-3386	500	1	2	1	208973196	22868,59	1	R\$ 35.000,00	R\$ 70,00
35	ARUANÁ/GO	ALTAZIR	(62) 98227-5555	960	2	2	2	208973196	22868,59	1	R\$ 260.000,00	R\$ 270,83
36	ITAPIRAPUÁ/GO	MONTEIRO	(62) 9835-0137	121000	1	1	1	150844430	23898,04	1	R\$ 400.000,00	R\$ 3,31
37	ARUANÁ/GO	RTR EMPREENDIMIENTOS	(62) 3212-2020	587,5	1	2	1	208973196	22868,59	1	R\$ 36.000,00	R\$ 61,28
38	GOIÁS/GO	ALFA CENTER	(62) 3236-6111	96800	2	1	1	454076149	18838,99	1	R\$ 750.000,00	R\$ 7,75
39	ARUANÁ/GO	ALESSANDRA	(61) 99191-4269	538	2	2	1	208973196	22868,59	1	R\$ 60.000,00	R\$ 111,52
40	ARUANÁ/GO	ADRIANO	(62) 99931-3099	391	2	2	1	208973196	22868,59	1	R\$ 80.000,00	R\$ 204,60
41	ARUANÁ/GO	RTR EMPREENDIMIENTOS	(62) 3212-2020	560	2	2	1	208973196	22868,59	1	R\$ 35.000,00	R\$ 62,50
42	ARUANÁ/GO	RODRIGO	(62) 9943-4836	528	2	2	1	208973196	22868,59	1	R\$ 52.000,00	R\$ 98,48
43	ARUANÁ/GO	RODRIGO	(62) 9943-4836	530	2	2	1	208973196	22868,59	1	R\$ 52.000,00	R\$ 98,11
44	ARUANÁ/GO	RODRIGO	(62) 9943-4836	583	2	2	1	208973196	22868,59	1	R\$ 52.000,00	R\$ 89,19
45	ARUANÁ/GO	RODRIGO	(62) 9943-4836	455	2	2	1	208973196	22868,59	1	R\$ 48.000,00	R\$ 105,49
46	ARUANÁ/GO	JOÃO LUIZ	(61) 99288-1880	560	1	2	1	208973196	22868,59	1	R\$ 35.000,00	R\$ 62,50
47	FAINA/GO	CAPITÓLIO IMÓVEIS	(62) 3093-3838	5000	1	1	1	108335768	15594,61	1	R\$ 90.000,00	R\$ 18,00
48	APAGUAPAZ/GO	MIL FAZENDAS	(62) 98340-7051	96800	1	1	1	119259777	15169,14	1	R\$ 420.000,00	R\$ 4,34

17. Anexo III - Relatório Estatístico / Regressão Linear

Modelo:

ÁREAS MICRORREGIÃO RIO VERMELHO

Data de referência:

Segunda-feira, 27 de junho de 2022

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	9
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	48
Dados utilizados no modelo:	39

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9179220 / 0,9285366
Coeficiente de determinação:	0,8425808
Fisher - Snedecor:	45,50
Significância do modelo (%):	0,01

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	71%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	94%

Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	2
% de outliers:	5,13%

Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	424,127	4	106,032	45,496
Não Explicada	79,240	34	2,331	
Total	503,367	38		

Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

Valor unitário $\frac{1}{2}$ = $-2,314947857 + 1537,504647 / \text{Área total} + 3,504995762 * \text{Pavimentação} + 5,072257711 * \text{Vocação} - 4,991504635E+016 / \text{PIB Municipal}^2$

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	1/x	7,80	0,01
Pavimentação	x	5,83	0,01
Vocação	x	7,88	0,01
PIB Municipal	1/x ²	-3,21	0,29
Valor unitário	y $\frac{1}{2}$	-1,84	7,50

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Pavimentação	-0,08	0,56
Vocação	-0,18	0,70
PIB Municipal	-0,20	0,29
Valor unitário	0,46	0,80

Correlações parciais para Pavimentação	Isoladas	Influência
Vocação	0,30	0,45
PIB Municipal	0,23	0,48
Valor unitário	0,50	0,71

Correlações parciais para Vocação	Isoladas	Influência
PIB Municipal	0,08	0,38
Valor unitário	0,58	0,80

Correlações parciais para PIB Municipal	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0,20	0,48

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

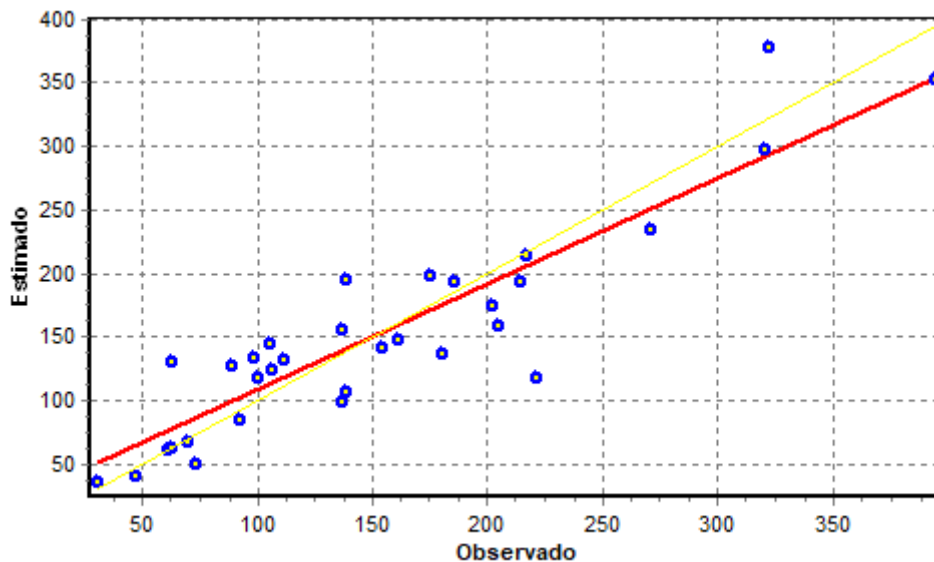


Gráfico de resíduos - Regressão Linear

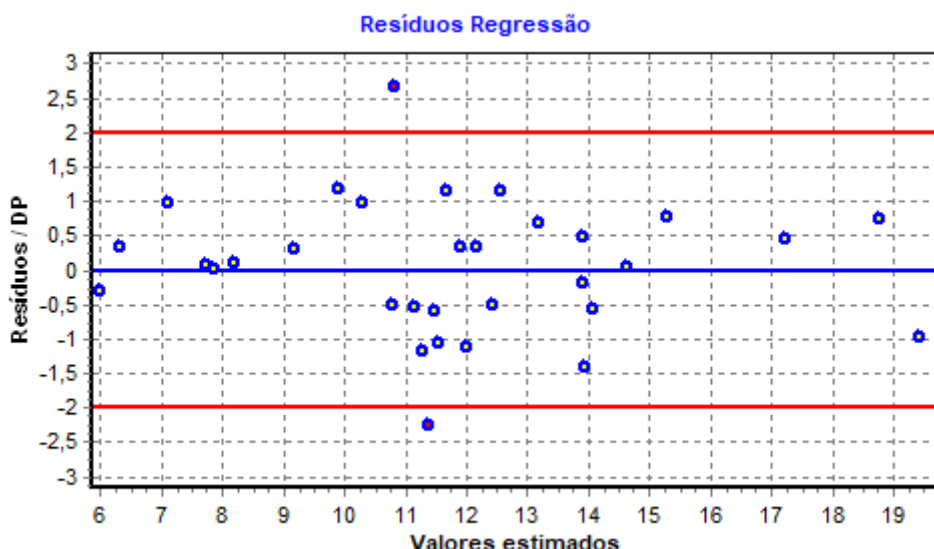


Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	17
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	III
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	III
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	II
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	III
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%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

SIMULAÇÃO DE VALOR

Modelo:

ÁREAS MICRORREGIÃO RIO VERMELHO

Data de Referência:

Segunda-feira, 27 de junho de 2022

Dados para a projeção de valores:

Área total = 4.850,00

Pavimentação = 2

Vocação = 1

PIB Municipal = 440.370.309,00

Município = JUSSARA

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário

Mínimo (15,86%) = 81,25

Médio = 96,57

Máximo (17,23%) = 113,20

Valor Total

Mínimo = 394.083,60

Médio = 468.356,57

Máximo = 549.037,80

Campo de Arbitrio

RL Mínimo = 82,08

RL Máximo = 111,05

Valor do Terreno: R\$ 460.000,00

18. Anexo IV – Documentação do Imóvel Avaliando

REGISTRO DE IMÓVEIS DE JUSSARA - GO

Tatianne de Melo Pereira Coutinho
Oficial

Certidão - Pedido nº 14.390 - Selo Digital: 03291503090946107100544

Página: 1 de 2

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

TATIANNE DE MELO COUTINHO,
Oficial do Cartório de
Registro de Imóveis desta
cidade de Jussara, Estado de
Goiás, na forma da lei, etc.

CERTIFICA que a presente restou extraída por meio reprográfico nos termos do artigo 19, da Lei Federal nº 6.015 de 1973; e, a requerimento da parte interessada e para os devidos fins, que revendo o acervo existente no Cartório a seu cargo, verificou constar no Livro nº 02, de Registro Geral, os seguintes atos: **TRANSCRIÇÃO nº 9.188**, feita em 29 de setembro de 1975, referente ao imóvel constituído de: às fls. 134, Livro 3-J, de Transcrição das Transmissões, foi transcrito em 29 de setembro de 1975, sob o nº de ordem =9.188= com a transcrição anterior deste Termo sob o nº 5.960 e 4.885, o documento com as seguintes características: **Adquirente: Laticínios Morrinhos Industria e Comércio LTDA**, com sede à rodovia 503, KM. 115 São Luiz Montes Belos-GO, CEC nº 023.418.81/0001, representados por seus sócios **Cassimiro Ferreira Cascão e Domingos Vilegost Orgil**, brasileiros, casados, industriais, residentes em Goiânia-GO. **Transmitente: Laticínios Santo Estevão Ltda.**, com sede e foro nesta cidade, inscrito no CEC sob o nº 018.605.01 representado pelo sócio Pedro Ferreira Pacheco Filho, brasileiro, casado, industrial, residente em Goiânia-GO. **Características e Confrontações:** Um Prédio Industrial, com a área de construção de 9,75 x 12,25 metros, com quatro divisões em terras, feito de tijolos, coberto de telhas "brasilit" paredes recobertas de azulejos, piso cimentados, plataforma, caixa d'água com capacidade para 7.000 litros, banheiros internos, um escritório com dois banheiros, sede da I.f tendo de tijolos construção de 9,75 x 400 metros, cobertos de telhas "brasilit", uma área coberta com mão livre, para caldeira; uma casa residencial construção simples coberta de telhas "comum" com 05 (cinco) cômodos piso cimentado, construção precário, situado na "Vila Rebouças", nesta cidade, com o respectivo terreno constituído de duas áreas anexas e contíguas, sendo uma com 550,00 metros quadrados, em confrontações demais terrenos do loteamento chácara "Vila Rebouças", com frente para à Av. Marechal Rondon e outra com 4.300,00 metros quadrados com os seguintes limites e metragens: Começa no marco cravado à margem do alinhamento da Av. Marechal Rondon esquina com a avenida à, marco 1, daí segue no rumo de 73°30'NW, 80,00 metros, limitando com a Av. Marechal Rondon, até o marco 02 (dois); daí com 16°30'NE, 35,00 metros, limitando com Estevam F. Rebouças, até o marco 03 (três), junto a divisa de

nº controle: 4B444.54271.7E764.75B4C

Certidão - Pedido nº 14.390 - Selo Digital: 03291503090946107100544

Página: 1 de 2

Av. José Bonifácio, nº 162-B - Centro - Jussara / GO | CEP: 76270-00 - Fone: (62) 3373-1508

GNPJ: 20.176.895/0001-91

Jerônimo José a Fonseca, daí com 73°30' SE, 20,00 metros, limitando com Jerônimo José da Fonseca, até o marco 04 (quatro); daí com 16°30' NE, 25,00 metros, limitando com a confrontação anterior até o marco 05 (cinco); daí com 73°30' SE, 60,00 metros, limitando com Estevam F. Rebouças, até o marco 06 (seis); daí com 16°30' SW, 60,00 metros, limitando com a Av. A, até o marco 01 (hum) ponto inicial e ainda maquinários. Exibido à guia de recolhimento nº SF00/75, pela qual o adquirente recolheu a guia local, a importância de Cr\$: 1.010,40 (hum mil e dez cruzeiros e dez e quarenta centavos) expedida em data de 04 de setembro de 1975, que fica arquivada neste cartório; bem como as demais certidões exibidas por Lei. Foi-me ainda exibido o certificado de quitação (CRS), para com INPS, expedida sob o nº 565630; código do emitente 08-026.02 matrícula número 08-120-190/16, expedido em 25 de setembro de 1975, pelo encarregado do órgão da cidade de Goiás-GO, que fica arquivada neste cartório, dou fé. a) Francisco Bento Sobrinho, Sub Oficial. **Forma Do Título, Data e Serventuário:** escritura pública lavrada em 04 de setembro de 1975, às fls. 11/12º do Livro nº 578, nas Notas do 4º ofício de Goiânia-GO. **Valor do Contrato:** Cr\$-100.000.00 (cem mil cruzeiros). **Condições do Contrato:** com anuência intervenientes da Firma outorgante Joel Prudente, brasileiro, casado, industrial, residente e domiciliado nesta cidade. **Averbações:** Av. 01-Tr. 1.382. Jussara-GO, 17 de março de 2019. **AVERBAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE:** **LACTEOS BRASIL S/A EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, CNPJ Nº 02.341.881/0001-30. CNIB. Código HASH nº 6da5.7eb2.a87a.cab7.c6c8.aff4.ed9b.3c36.7a17.c8db.** Procedo a presente Averbação para atualizar as ordens de indisponibilidades que recaem sobre o imóvel da presente matrícula, cancelando-se aquelas constantes na Av.04-Mat.1.382, e mantendo-se as seguintes: I) Protocolo nº 201607.2814.00167929-IA-100, advinda do processo nº 0001531220115180181, da Vara do Trabalho de São Luís dos Montes Belos - GO; II) Protocolo nº 201811.0811.00647002-IA-670, advinda do processo nº 00010511620105180181, da Vara do Trabalho de São Luís dos Montes Belos - GO; III) Protocolo nº 201812.1115.00674692-IA-280, advinda do processo nº 00000358220105090567, da Vara do Trabalho de Nova Esperança - PR. O referido é verdade e dou fé. JUSSARA/GO, 06 de junho de 2019.

Antônio Leite Vilela Junior
Escrevente

Emolumentos.....: R\$33,60
Taxa Judiciária.....: R\$14,06
Fundos.....: R\$13,10
ISSQN.....: R\$0,84
Valor Total.....: R\$61,60

