LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

PROVALE
Engenharia de Avaliações

Razão social/Contratante:

MEGA LEILOES GESTOR JUDICIAL

CNJP:

10.915.046/0001-94;

Finalidade:

Avaliação de Imóvel Urbano;

Objetivo:

Determinação do Valor de Mercado;

Objeto da avaliação:

Imóvel Comercial.

Localização:

Avenida Oeste, nº 302, Quadra 16, Lote 01, Setor Pedro Gonçalves Filho – Iporá - GO.

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br

EMPRESA

- **Razão social:** ProVale Engenharia de Avaliações LTDA-ME.;
- **CNPJ:** 27.338.940/0001-41;
- **CREA/SP:** 2099607;
- **Responsável técnico:** André Nunes Oliveira;
- **CREA/SP:** 5069860640;

NORMAS TÉCNICAS

A empresa é amparada pela Lei Federal n° 5.194 de 24 de setembro de 1966 e pelas resoluções n.°s 218/73 e 345/90 do CONFEA[1], permitindo que seus engenheiros sejam responsáveis técnicos pelo laudo elaborado.

Os laudos são executados seguindo as normas estabelecidas pela ABNT[2]. A norma da ABNT que contempla a avaliação de imóveis é NBR[3] 14.653, que está dividida em 7 partes. As partes utilizadas para imóveis urbanos é a NBR 14.653-1 (Procedimentos Gerais) e NBR 14.653-2 (Imóveis Urbanos).

[1] CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;
[2] ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;
[3] NBR – Norma Brasileira

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br

SUMÁRIO

1 RESUMO DA AVALIAÇÃO 4
2 PROFISSIONAL RESPONSÁL; 4
3 VISTORIA 5
4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO 5
4.1 ASPECTOS GERAIS 5
4.2 INFRAESTRUTURA URBANA 6
4.3 EQUIPAMENTOS URBANOS 6
5 DOCUMENTAÇÃO, PRESSUPOSTO E RESSALVAS 6
6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL 7
6.1 LOCALIZAÇÃO 7
6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 9
7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO 9
7 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO 10
8.1 MÉTODO EVOLUTIVO 10
7.1.1 VALOR DO TERRENO (VT) 10
7.1.1.1 MÉTODO DE AVALIAÇÃO 10
7.1.1.2 LEVANTAMENTO DE DADOS 11
7.1.2 TRATAMENTO DE DADOS 12
7.1.3 CUSTO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS (CC) 12
7.1.3.1 CUSTO UNITÁRIO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS 13
7.1.3.2 DEPRECIAÇÃO FÍSICA 14
7.1.4 FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO (FC) 14
7.2 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO 14
7.3 DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO DE MERCADO 15
7.4 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO 16
7.4.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO 16
7.4.1.1 GRAU ATINGIDO 17
7.4.2 GRAU DE PRECISÃO 17
7.4.3 MÉTODO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO 17
7.4.3.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO 17
7.4.3.1.1 GRAU ATINGIDO 18
7.4.4 MÉTODO EVOLUTIVO 18
7.4.4.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO 18
7.4.4.1.1 GRAU ATINGIDO 19
8 ANEXOS 20
8.1 MEMORIAL FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL 20
8.2 DOCUMENTAÇÃO 22
8.3 DADOS DE MERCADO 32
8.4 MEMORIAL DE CÁLCULO 33
9 REEDIÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS: 47

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br

1 RESUMO DA AVALIAÇÃO

ITENS	VALORES
a) Valor do Tereno	**R$ 570.000,00** (Quinhentos e Setenta Mil Reais)
b) Valor das Edificações	**R$ 470.000,00** (Quatrocentos e Setenta Mil Reais)
c) Valor de Mercado	**R$ 1.040.000,00** (Hum Milhão e Quarenta Mil Reais)

Metodologia:	Tratamento de dados:
Comparativo Direto de Dados de Mercado	Dados
Grau de Fundamentação:	**Grau de Precisão:**
Grau I	Grau III

2 PROFISSIONAL RESPONSÁL;

São Paulo, 10 de Abril de 2025.

Eng. Civil André Nunes Oliveira

Responsável Técnico e Legal
CREA: 5069860640

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br

3 VISTORIA

A vistoria do imóvel sobe avaliação foi realizada no dia 07 de Abril de 2025, conforme NBR 14.653, com o objetivo de colher informações do imóvel e da região. O memorial fotográfico se encontra anexo ao laudo.

Em relação ao imóvel, a vistoria tem o intuito de verificar a localização, a existência, as condições, a situação, a vocação e etc.

Já na região, a inspeção indicará a infraestrutura urbana, equipamentos urbanos, condições de acesso, características e ofertas de imóveis ao redor.

4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS GERAIS

De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), instituto público voltado para estudos estatísticos dos municípios brasileiros. Seguem algumas informações do município onde se encontra o imóvel avaliando.

- Área: 1.027,249 km² (2023);
- População Estimada: 36.983 habitantes (2024);
- Densidade demográfica: 37,74 habitantes/km² (2022);
- PIB per capita: R$ 27.844,57 (2021);
- IDH-M: 0,743 (2010)

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br

4.2 INFRAESTRUTURA URBANA

A região possui infraestrutura necessária para se ter uma satisfatória qualidade de vida e consequentemente de trabalho. A zona urbana em questão contempla sistema viário com vias de pavimentação asfáltica, transporte público, coleta de resíduos, rede de água, rede elétrica, rede de esgoto e rede telefônica/Internet/TV.

4.3 EQUIPAMENTOS URBANOS

A região possui serviços que auxiliam na comodidade e saúde do cidadão. A zona urbana em questão contempla equipamentos urbanos comerciais (Supermercado, rede bancária, shopping e comércio local), de saúde (Clínicas e Postos), de lazer (Praças e Parques) e religioso (Igreja).

5 DOCUMENTAÇÃO, PRESSUPOSTO E RESSALVAS

Foi disponibilizado cópia da matrícula número 10.433, expedida pelo Registro de Imóveis Iporá - GO. Cópia do referido documento encontra-se anexo ao laudo.

Cabe ressaltar que a documentação é utilizada apenas para complemento da vistoria realizada, auxiliando na descrição do imóvel, não sendo de nossa responsabilidade a verificação da situação legal do imóvel.

Durante a realização dos trabalhos periciais, constatou-se que as certidões imobiliárias extraídas disponibilizadas de forma incompleta. Especificamente, não foi possível acessar a íntegra das averbações constantes nas matrículas dos imóveis, o que pode incluir informações relevantes, tais como gravames existentes, restrições ou alterações na titularidade.

Dessa forma, registra-se que a análise técnica foi realizada com base na documentação efetivamente disponibilizada nos autos até o momento. Eventuais informações omitidas nas certidões podem impactar, ainda que de forma pontual, na caracterização jurídica ou na avaliação do imóvel, razão pela qual esta limitação é expressamente consignada no presente laudo, por cautela técnica e metodológica.

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br

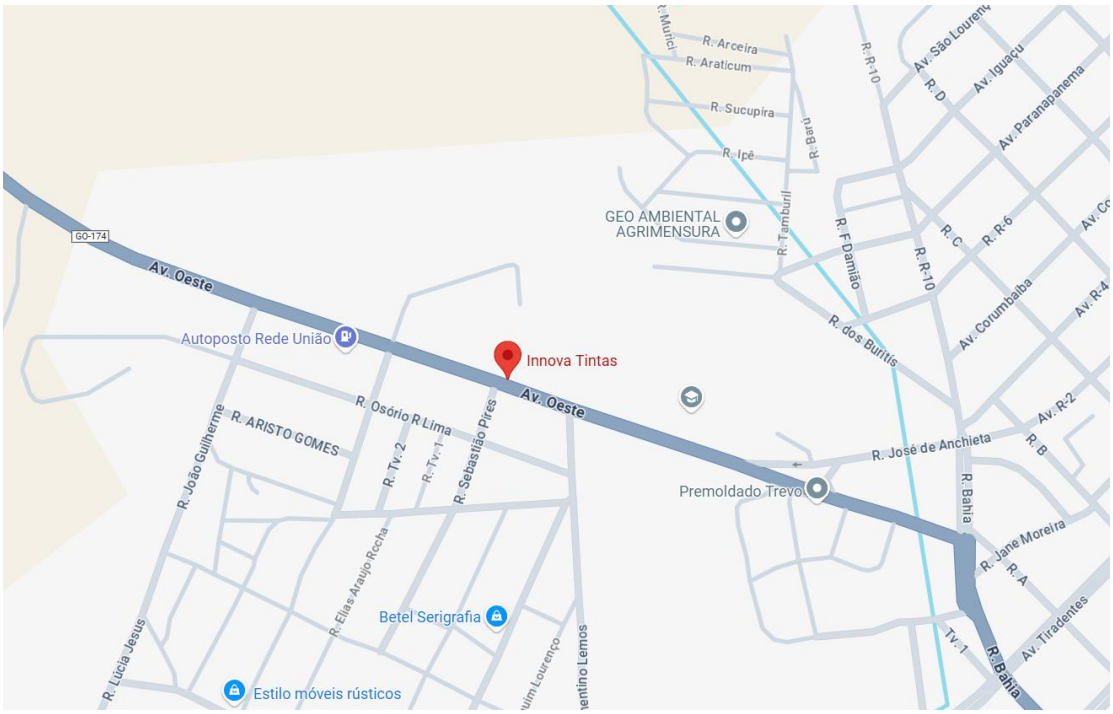
6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

6.1 LOCALIZAÇÃO

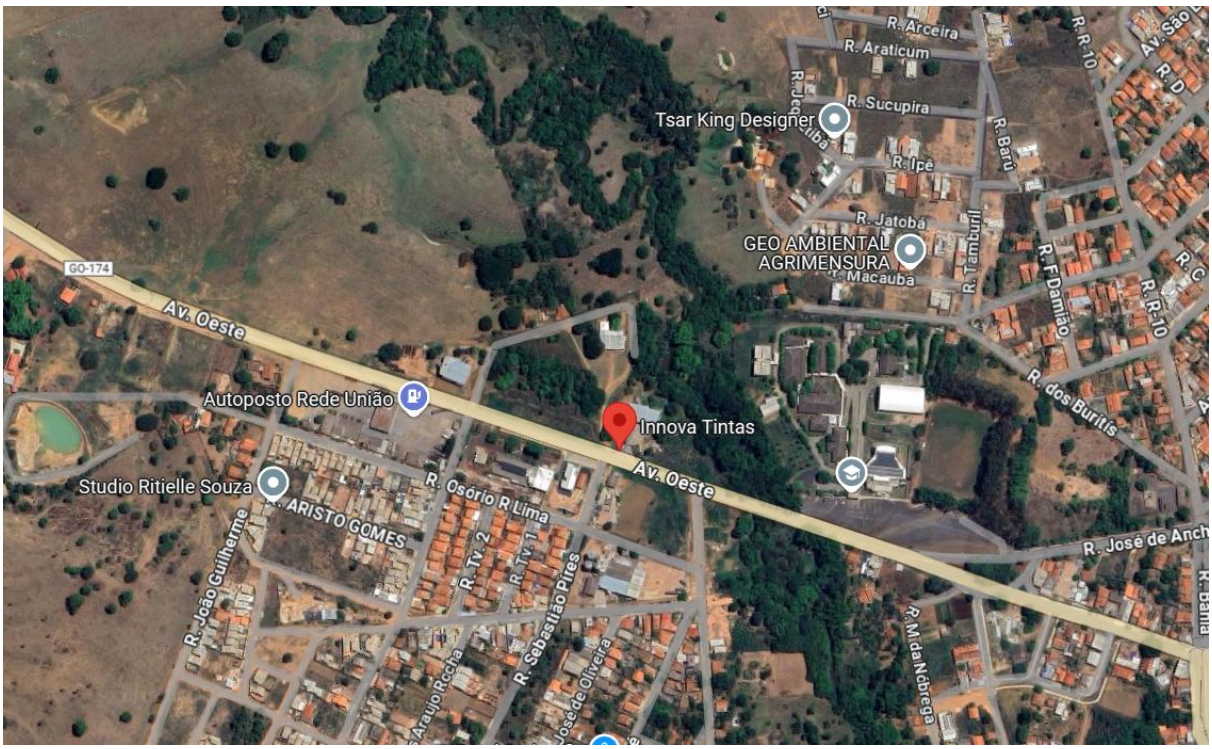
O imóvel sobe avaliação está localizado Avenida Oeste, nº 302, Quadra 16, Lote 01, Setor Pedro Gonçalves Filho, na cidade de Iporá - GO. A via coletora do avaliando é considerada de intensidade moderada e recebe pavimentação de asfáltica.

DETALHES DA VIA DE ACESSO AO IMÓVEL

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br



Mapa de Localização



Vista Aérea do Imóvel

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br

6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel sobe avaliação trata-se de um terreno urbano e edificações utilizadas para fins comerciais, composto por um galpão simples e uma área administrativa. Possui uma área de terreno de 3.676,54m² e uma área construída aproximada de 600,00m²

6.2.3 Detalhes do terreno

Formato:	**Cota:**	**Superfície:**
Irregular	No nível do logradouro	Seca
Topografia:	**Posição/Situação:**	**Frente (m)*:**
Semiplana	Esquina	77,00

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel apresenta algumas características intrínsecas que devem ser levantadas. Possui localização estratégica em região dotada de boa infraestrutura. Possui fácil acesso as demais regiões da cidade.

Referente as características intrínsecas o imóvel é favorecido devido as suas amplas dimensões de terreno, topografia semiplana, via de acesso e posição de esquina. Quanto as edificações, benfeitorias possuem padrão construtivo alto, seu estado de conservação seguindo os critérios de *Ross Heidecke* é classificado como Novo, com idade aparente de 5 anos.

Observando o mercado e contatos com imobiliárias da região, é possível encontrar um número médio de ofertas e transações de imóveis semelhantes ao avaliando na região.

Portanto, o desempenho de mercado é tratado como normal, sendo absorvido pelo mercado a médio/longo prazo. Baseado no mercado, nas características da região e nas características do imóvel, o diagnóstico de mercado torna-se favorável.

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br

7 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO

8.1 MÉTODO EVOLUTIVO

O Método Evolutivo é uma metodologia de avaliação definida pela NBR 14.653, com objetivo de determinar o valor de mercado do imóvel (VM). A metodologia contém o valor do terreno (VT), estimado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado ou pelo Método Involutivo, o custo das construções e benfeitorias (CC), calculado através do Método da Quantificação de Custos ou através do Método Comparativo de Direto de Custo, e o fator de comercialização (FC), que varia conforme o comportamento do mercado.

$$VM = (VT + CC) \times FC$$

7.1.1 Valor do terreno (VT)

7.1.1.1 Método de avaliação

O Método utilizado é o Comparativo Direto de Dados de Mercado, que é uma metodologia de avaliação indicada pela NBR 14.653. A técnica contempla as características dos dados de mercado coletados pelo engenheiro avaliador e que, posteriormente, serão comparados com as características do imóvel avaliando.

De acordo com a NBR 14.653, o tratamento de informações pode ser realizado de duas formas, por Tratamento Científico (Estatística Inferencial) ou por Tratamento de Fatores (Homogeneização). Os dois procedimentos devem ser enquadrados no grau de fundamentação e precisão, que são classificados de acordo com os requisitos propostos pela norma.

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br

7.1.1.2 Levantamento de dados

A NBR 14.653 fornece algumas recomendações para a realização de uma busca de dados adequada.

De acordo com a NBR 14.653, primeiramente, deve ser feita uma análise do mercado na região do imóvel avaliando, caracterizando e delimitando. Na pesquisa, o engenheiro deve coletar, na medida do possível, o maior número de imóveis com características similares às do avaliando e selecionar as variáveis com maior influência na formação do valor de mercado do imóvel avaliado.

As variáveis podem ser dependentes e independentes.

8.2.1.2.1 "Variável dependente: Para a especificação correta da variável dependente, é necessária uma investigação no mercado em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços (por exemplo, preço total ou unitário, moeda de referência, formas de pagamento) bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida".

8.2.1.2.2 "Variáveis independentes: As variáveis independentes referem-se às características físicas (por exemplo, área, frente), de localização (como bairro, logradouro, distância ao polo de influência, entre outros) e econômicas (como oferta ou transação, época e condição do negócio - à vista ou a prazo). As variáveis devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes na explicação do comportamento da variável explicada e vice-versa".

Assim, é possível obter amostras que explicam melhor o comportamento do mercado na região do avaliando e realizar uma análise apropriada.

Para o laudo em questão, entramos em contato com imobiliárias, corretores, cidadãos da região e banco de dados interno são obtidas informações de imóveis ofertados ou transacionados com características semelhantes ao imóvel avaliando. Anexo os dados dos elementos amostrais

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br

7.1.2 Tratamento de Dados

Na etapa de tratamento de dados é recomendado pela norma, a análise dos dados de mercado e a elaboração gráficos que mostram, de forma simplificada, sem considerar todas as informações disponíveis, as relações das amostras de acordo com as variáveis de cada uma.

Pelos gráficos é possível identificar a correlação das amostras, a variação das características de cada amostra e do avaliando, anormalidades e outras propriedades. Pelo gráfico de Preços observados x Valores Estimados é possível verificar um maior poder de predição do modelo estatístico, que ocorre quando os pontos se encontrarem próximos da bissetriz do primeiro quadrante.

Para o laudo em questão, utilizamos o método de Tratamento Científico, que trata os dados de mercado com o uso de metodologia científica, resultando em um modelo baseado no comportamento do mercado, obtendo, por fim, o valor de mercado do imóvel avaliando. O memorial de cálculo se encontra anexo ao laudo.

7.1.3 Custo das construções e benfeitorias (CC)

O Método utilizado é o Método de Quantificação de Custos, metodologia de avaliação apresentada pela NBR 14.653. Esse procedimento reúne o custo das benfeitorias existentes no imóvel avaliando, utilizando o custo unitário básico da construção, que é calculado por diversas instituições, como o Sinduscon (CUB), a revista Pini (CUPE), a Caixa Econômica Federal e IBGE (SINAPI) e o IBAPE/SP (VEIU), acompanhados da depreciação física das edificações, além desses, o custo poderá ser estimado através de um orçamento.

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br

7.1.3.1 Custo unitário das construções e benfeitorias

Para estimar o custo das construções e benfeitorias, adotaremos a metodologia definida pela NBR 12.721:1999.

$$C = \left[CUB + \frac{OE + OI + (OFe - OFd)}{S}\right] x\ (1 + A)\ x\ (1 + F)\ x\ (1 + L)$$

Onde:

C - Custo unitário de construção por m² de área equivalente de construção;

CUB - Custo unitário básico, calculado pelo Sinduscon;

OE - Orçamento de elevadores;

OI - Orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfones, antenas, coletivas, urbanização, projetos etc.;

OFe - Orçamento de fundações especiais;

OFd - Orçamento de fundações diretas;

S - Área equivalente de construção, de acordo com a NBR 12.721:1999;

A - Taxa de administração da obra;

F - Percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;

L - Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.

A expressão *(1 + A) x (1 + F) x (1 + L)*, corresponde aos Benefícios e Despesas Indiretas (BDI), segundo a NBR 14.653-2. Anexo o memorial de cálculo.

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br

7.1.3.2 Depreciação física

A depreciação física é a perda das condições iniciais, através de desgastes, devido a sua utilização, a natureza ou obsolescência, algo que interfere negativamente no valor da edificação.

Existem duas metodologias, podendo ser calculada por meio de orçamento analítico recompondo o imóvel na condição de novo, ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leva em conta a idade e o estado de conservação da edificação.

A metodologia usada foi a aplicação do coeficiente de depreciação sobre as edificações, adotando para efeito de cálculo o critério de Ross-Heidecke, que utiliza a relação entre idade e vida útil, junto ao estado de conservação da edificação para obter o coeficiente de depreciação (K). Anexo o memorial de cálculo.

7.1.4 Fator de Comercialização (FC)

O fator de comercialização representa a tendência de valorização do imóvel conforme o mercado no momento da avaliação, podendo ser maior ou menor do que a unidade.

De acordo com as condições do mercado e as características do imóvel, foi adotado um fator de comercialização igual a 1,00.

7.2 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

O Método utilizado é o Comparativo Direto de Dados de Mercado, que é uma metodologia de avaliação indicada pela NBR 14.653. A técnica contempla as características dos dados de mercado coletados pelo engenheiro avaliador e que, posteriormente, serão comparados com as características do imóvel avaliando.

De acordo com a NBR 14.653, o tratamento de informações pode ser realizado de duas formas, por Tratamento Científico (Estatística Inferencial) ou por Tratamento de Fatores (Homogeneização). Os dois procedimentos devem ser enquadrados no grau de fundamentação e precisão, que são classificados de acordo com os requisitos propostos pela norma.

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br

7.3 DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO DE MERCADO

Conforme definição retro apresentada o valor de mercado do imóvel é obtido a partir do valor do terreno mais o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, conforme fórmula abaixo:

Vl = (VT+ VB) x FC

onde:

Vl é o valor do imóvel;

VT é o valor de terreno = R$ 570.000,00;

VB é o valor das edificações e benfeitorias = R$ 470.000,00

FC é o fator de comercialização = 1,00 – Utilizou-se um fator de comercialização de 1,00 considerando as características intrínsecas e extrínsecas do imóvel.

VI = (VT = 570.000,00) x 1,0 + (VB = 470.000,00) x 1,0 = R$ 1.040.000,00

Conforme desenvolvimento do procedimento avaliatório, o valor de mercado do imóvel avaliando, em Abril de 2025, corresponde, por arredondamento, a:

ITENS	VALORES
a) Valor do Tereno	**R$ 570.000,00** (Quinhentos e Setenta Mil Reais)
b) Valor das Edificações	**R$ 470.000,00** (Quatrocentos e Setenta Mil Reais)
c) Valor de Mercado	**R$ 1.040.000,00** (Hum Milhão e Quarenta Mil Reais)

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br

7.4 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

7.4.1 Grau de Fundamentação

Tabela 5 - Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

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

7.4.1.1 Grau atingido

- Pontos: 11

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	12	6
Itens obrigatórios	☐	☐	☒
	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II.	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I.	Todos no mínimo no grau I.

7.4.2 Grau de precisão

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de utilização de inferência estatística.

Descrição	Graus		
	III	II	I
	☒	☐	☐
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central.	≤30%	≤40%	≤50%

7.4.3 Método de Quantificação de Custo

7.4.3.1 Grau de Fundamentação

Tabela 7 página 20 da NBR 14.653-2

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	Bonificação e Despesas Indiretas (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.

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br

7.4.3.1.1 Grau atingido

Tabela 8 página 21 da NBR 14.653-2 - Enquadramento

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios	☐	☒	☐
	1, com os demais no mínimo no grau II.	1 e 2, no mínimo no grau II.	Todos no mínimo no grau I.

7.4.4 Método Evolutivo

7.4.4.1 Grau de Fundamentação

Tabela 11 página 22 da NBR 14.653-2

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.

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br

7.4.4.1.1 Grau atingido

Tabela 12 página 23 da NBR 14.653-2 - Enquadramento

Graus	**III**	**II**	**I**
Pontos mínimos	**8**	**5**	**3**
Itens obrigatórios	☐	☐	☒
	1 e 2, com o 3 no mínimo grau II.	1 e 2, no mínimo no grau II.	Todos no mínimo no grau I.

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br

8 ANEXOS

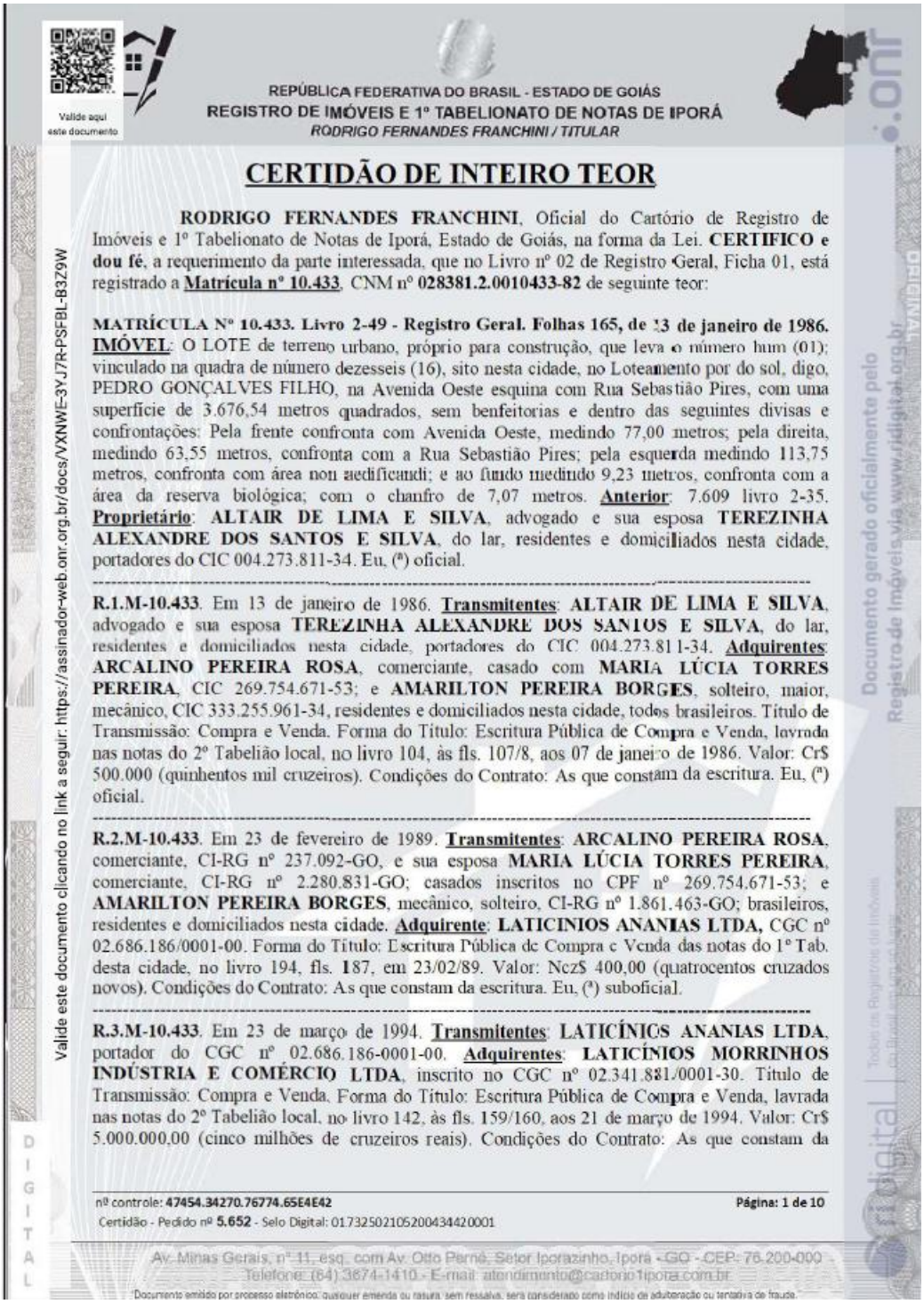
8.1 MEMORIAL FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL

DETALHES GERAIS DO IMÓVEL

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br

DETALHES GERAIS DO IMÓVEL

8.2 DOCUMENTAÇÃO



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL - ESTADO DE GOIÁS
REGISTRO DE IMÓVEIS E 1º TABELIONATO DE NOTAS DE IPORÁ
RODRIGO FERNANDES FRANCHINI / TITULAR

Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VXNWE-3YJ7R-PSFBL-B3Z9W

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

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

RODRIGO FERNANDES FRANCHINI, Oficial do Cartório de Registro de Imóveis e 1º Tabelionato de Notas de Iporá, Estado de Goiás, na forma da Lei. **CERTIFICO e dou fé**, a requerimento da parte interessada, que no Livro nº 02 de Registro Geral, Ficha 01, está registrado a **Matrícula nº 10.433**. CNM nº **028381.2.0010433-82** de seguinte teor:

MATRÍCULA Nº 10.433. Livro 2-49 - Registro Geral. Folhas 165, de 13 de janeiro de 1986. IMÓVEL: O LOTE de terreno urbano, próprio para construção, que leva o número hum (01); vinculado na quadra de número dezesseis (16), sito nesta cidade, no Loteamento por do sol, digo, PEDRO GONÇALVES FILHO, na Avenida Oeste esquina com Rua Sebastião Pires, com uma superfície de 3.676,54 metros quadrados, sem benfeitorias e dentro das seguintes divisas e confrontações: Pela frente confronta com Avenida Oeste, medindo 77,00 metros; pela direita, medindo 63,55 metros, confronta com a Rua Sebastião Pires; pela esquerda medindo 113,75 metros, confronta com área non aedificandi; e ao fundo medindo 9,23 metros, confronta com a área da reserva biológica; com o chanfro de 7,07 metros. **Anterior**: 7.609 livro 2-35. **Proprietário**: **ALTAIR DE LIMA E SILVA**, advogado e sua esposa **TEREZINHA ALEXANDRE DOS SANTOS E SILVA**, do lar, residentes e domiciliados nesta cidade, portadores do CIC 004.273.811-34. Eu, (ª) oficial.

R.1.M-10.433. Em 13 de janeiro de 1986. **Transmitentes**: **ALTAIR DE LIMA E SILVA**, advogado e sua esposa **TEREZINHA ALEXANDRE DOS SANTOS E SILVA**, do lar, residentes e domiciliados nesta cidade, portadores do CIC 004.273.811-34. **Adquirentes**: **ARCALINO PEREIRA ROSA**, comerciante, casado com **MARIA LÚCIA TORRES PEREIRA**, CIC 269.754.671-53; e **AMARILTON PEREIRA BORGES**, solteiro, maior, mecânico, CIC 333.255.961-34, residentes e domiciliados nesta cidade, todos brasileiros. Título de Transmissão: Compra e Venda. Forma do Título: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nas notas do 2º Tabelião local, no livro 104, às fls. 107/8, aos 07 de janeiro de 1986. Valor: Cr$ 500.000 (quinhentos mil cruzeiros). Condições do Contrato: As que constam da escritura. Eu, (ª) oficial.

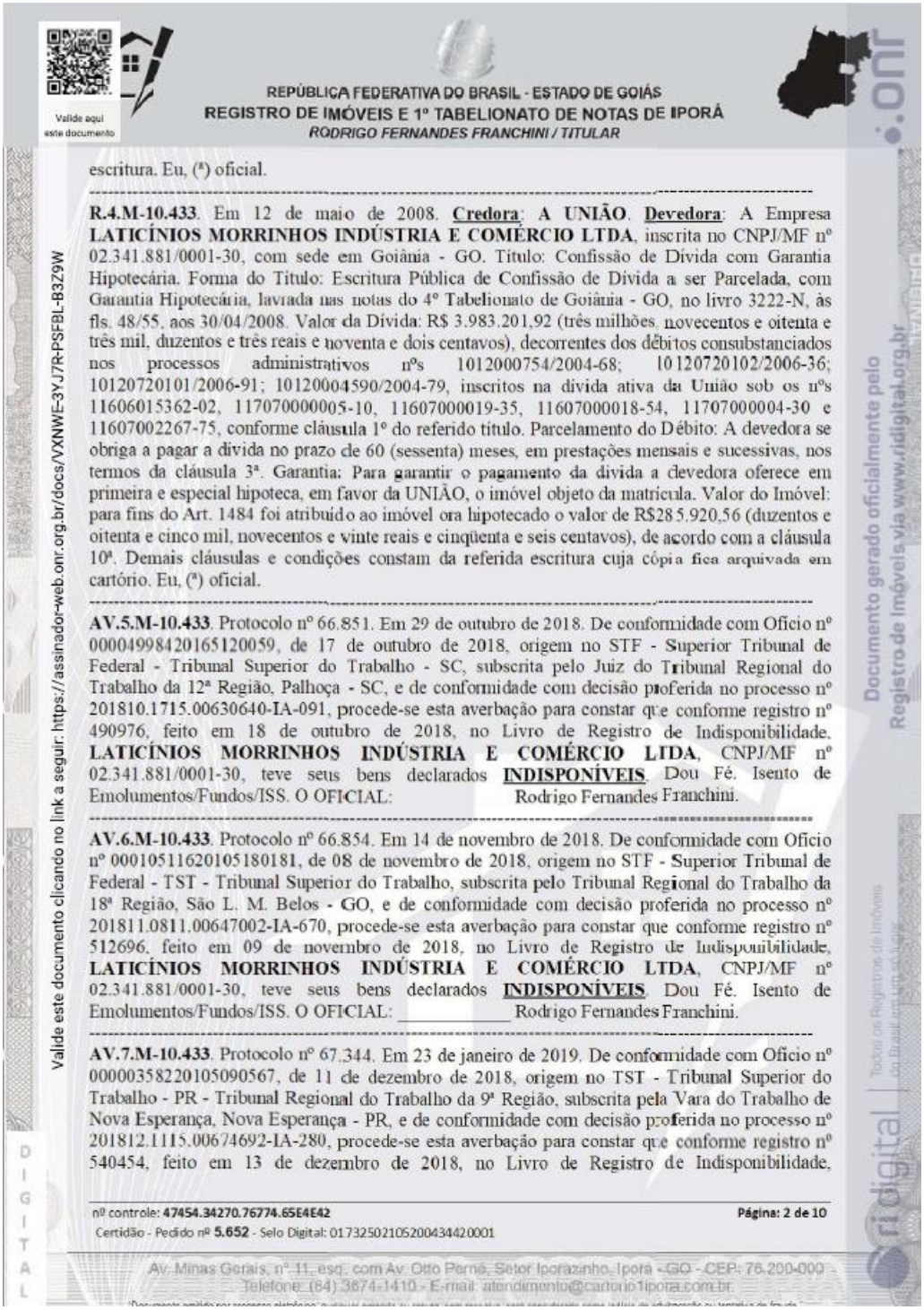
R.2.M-10.433. Em 23 de fevereiro de 1989. **Transmitentes**: **ARCALINO PEREIRA ROSA**, comerciante, CI-RG nº 237.092-GO, e sua esposa **MARIA LÚCIA TORRES PEREIRA**, comerciante, CI-RG nº 2.280.831-GO; casados inscritos no CPF nº 269.754.671-53; e **AMARILTON PEREIRA BORGES**, mecânico, solteiro, CI-RG nº 1.861.463-GO; brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade. **Adquirente**: **LATICINIOS ANANIAS LTDA,** CGC nº 02.686.186/0001-00. Forma do Título: Escritura Pública de Compra e Venda das notas do 1º Tab. desta cidade, no livro 194, fls. 187, em 23/02/89. Valor: Ncz$ 400,00 (quatrocentos cruzados novos). Condições do Contrato: As que constam da escritura. Eu, (ª) suboficial.

R.3.M-10.433. Em 23 de março de 1994. **Transmitentes**: **LATICÍNIOS ANANIAS LTDA**, portador do CGC nº 02.686.186-0001-00. **Adquirentes**: **LATICÍNIOS MORRINHOS INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**, inscrito no CGC nº 02.341.881/0001-30. Título de Transmissão: Compra e Venda. Forma do Título: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nas notas do 2º Tabelião local, no livro 142, às fls. 159/160, aos 21 de março de 1994. Valor: Cr$ 5.000.000,00 (cinco milhões de cruzeiros reais). Condições do Contrato: As que constam da

nº controle: **47454.34270.76774.65E4E42** Página: 1 de 10
Certidão - Pedido nº **5.652** - Selo Digital: 01732502105200434420001

Av. Minas Gerais, nº 11, esq. com Av. Otto Perna, Setor Iporazinho, Iporá - GO - CEP: 76.200-000
Telefone: (64) 3674-1410 - E-mail: atendimento@cartorio1ipora.com.br
Documento emitido por processo eletrônico; qualquer emenda ou rasura, sem ressalva, será considerado como indício de adulteração ou tentativa de fraude.

DIGITAL



Valide aqui este documento

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL - ESTADO DE GOIÁS
REGISTRO DE IMÓVEIS E 1º TABELIONATO DE NOTAS DE IPORÁ
RODRIGO FERNANDES FRANCHINI / TITULAR

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VXNWE-3YJ7R-PSFBL-B3Z9W

escritura. Eu, (ª) oficial.

R.4.M-10.433. Em 12 de maio de 2008. **Credora**: **A UNIÃO**. **Devedora**: A Empresa **LATICÍNIOS MORRINHOS INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**, inscrita no CNPJ/MF nº 02.341.881/0001-30, com sede em Goiânia - GO. Título: Confissão de Dívida com Garantia Hipotecária. Forma do Título: Escritura Pública de Confissão de Dívida a ser Parcelada, com Garantia Hipotecária, lavrada nas notas do 4º Tabelionato de Goiânia - GO, no livro 3222-N, às fls. 48/55, aos 30/04/2008. Valor da Dívida: R$ 3.983.201,92 (três milhões, novecentos e oitenta e três mil, duzentos e três reais e noventa e dois centavos), decorrentes dos débitos consubstanciados nos processos administrativos nºs 1012000754/2004-68; 10120720102/2006-36; 10120720101/2006-91; 10120004590/2004-79, inscritos na dívida ativa da União sob os nºs 11606015362-02, 117070000005-10, 11607000019-35, 11607000018-54, 11707000004-30 e 11607002267-75, conforme cláusula 1º do referido título. Parcelamento do Débito: A devedora se obriga a pagar a dívida no prazo de 60 (sessenta) meses, em prestações mensais e sucessivas, nos termos da cláusula 3ª. Garantia: Para garantir o pagamento da dívida a devedora oferece em primeira e especial hipoteca, em favor da UNIÃO, o imóvel objeto da matrícula. Valor do Imóvel: para fins do Art. 1484 foi atribuído ao imóvel ora hipotecado o valor de R$285.920,56 (duzentos e oitenta e cinco mil, novecentos e vinte reais e cinqüenta e seis centavos), de acordo com a cláusula 10ª. Demais cláusulas e condições constam da referida escritura cuja cópia fica arquivada em cartório. Eu, (ª) oficial.

AV.5.M-10.433. Protocolo nº 66.851. Em 29 de outubro de 2018. De conformidade com Ofício nº 00004998420165120059, de 17 de outubro de 2018, origem no STF - Superior Tribunal de Federal - Tribunal Superior do Trabalho - SC, subscrita pelo Juiz do Tribunal Regional do Trabalho da 12ª Região, Palhoça - SC, e de conformidade com decisão proferida no processo nº 201810.1715.00630640-IA-091, procede-se esta averbação para constar que conforme registro nº 490976, feito em 18 de outubro de 2018, no Livro de Registro de Indisponibilidade, **LATICÍNIOS MORRINHOS INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**, CNPJ/MF nº 02.341.881/0001-30, teve seus bens declarados **INDISPONÍVEIS**. Dou Fé. Isento de Emolumentos/Fundos/ISS. O OFICIAL: Rodrigo Fernandes Franchini.

AV.6.M-10.433. Protocolo nº 66.854. Em 14 de novembro de 2018. De conformidade com Ofício nº 00010511620105180181, de 08 de novembro de 2018, origem no STF - Superior Tribunal de Federal - TST - Tribunal Superior do Trabalho, subscrita pelo Tribunal Regional do Trabalho da 18ª Região, São L. M. Belos - GO, e de conformidade com decisão proferida no processo nº 201811.0811.00647002-IA-670, procede-se esta averbação para constar que conforme registro nº 512696, feito em 09 de novembro de 2018, no Livro de Registro de Indisponibilidade, **LATICÍNIOS MORRINHOS INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**, CNPJ/MF nº 02.341.881/0001-30, teve seus bens declarados **INDISPONÍVEIS**. Dou Fé. Isento de Emolumentos/Fundos/ISS. O OFICIAL: Rodrigo Fernandes Franchini.

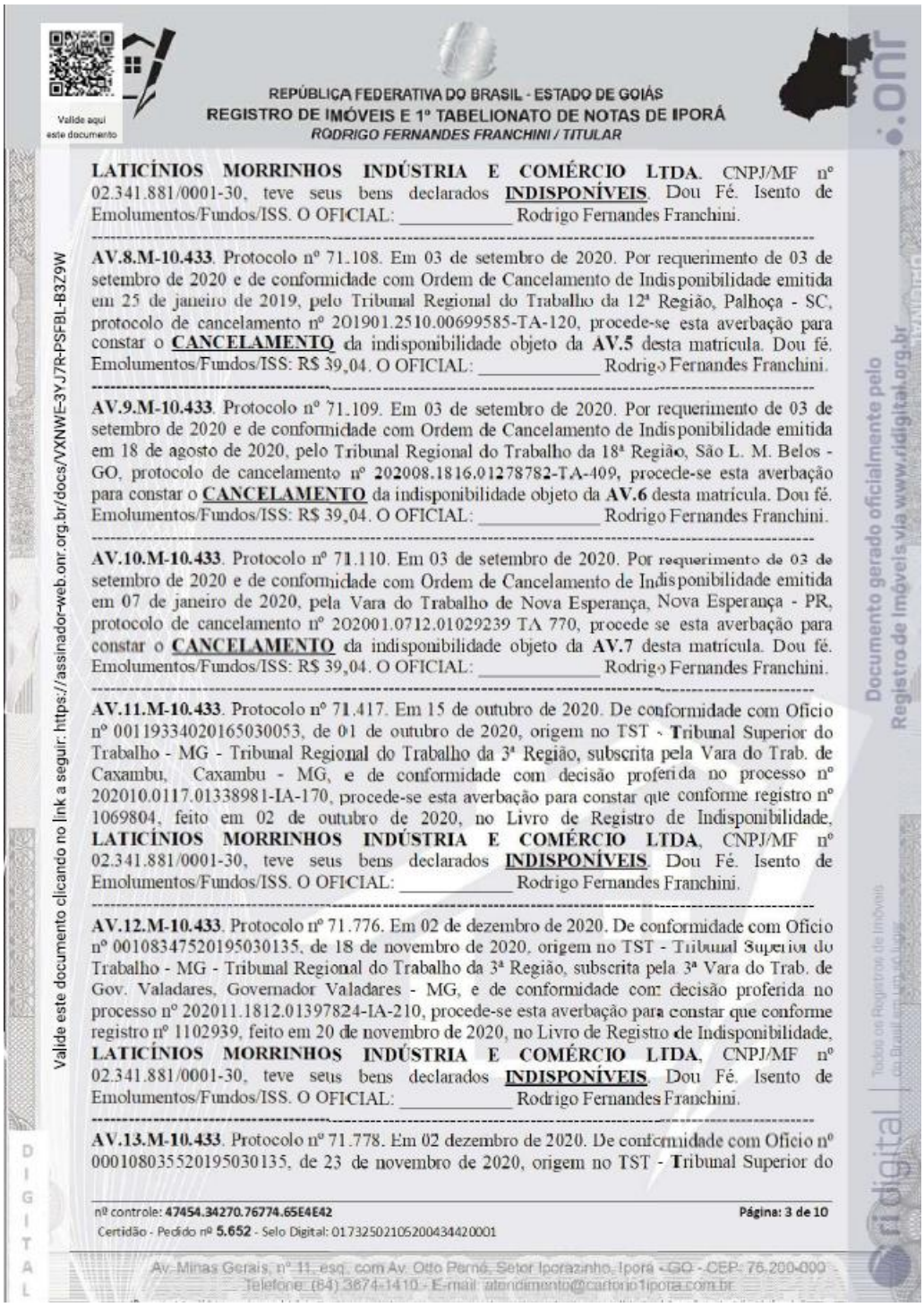
AV.7.M-10.433. Protocolo nº 67.344. Em 23 de janeiro de 2019. De conformidade com Ofício nº 00000358220105090567, de 11 de dezembro de 2018, origem no TST - Tribunal Superior do Trabalho - PR - Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região, subscrita pela Vara do Trabalho de Nova Esperança, Nova Esperança - PR, e de conformidade com decisão proferida no processo nº 201812.1115.00674692-IA-280, procede-se esta averbação para constar que conforme registro nº 540454, feito em 13 de dezembro de 2018, no Livro de Registro de Indisponibilidade,

nº controle: **47454.34270.76774.65E4E42** **Página: 2 de 10**
Certidão - Pedido nº **5.652** - Selo Digital: 01732502105200434420001

Av. Minas Gerais, nº 11, esq. com Av. Otto Perna, Setor Iporazinho, Iporá - GO - CEP: 76.200-000 - Telefone: (64) 3674-1410 - E-mail: atendimento@cartorio1ipora.com.br

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

DIGITAL



Valide aqui este documento

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL - ESTADO DE GOIÁS
REGISTRO DE IMÓVEIS E 1º TABELIONATO DE NOTAS DE IPORÁ
RODRIGO FERNANDES FRANCHINI / TITULAR

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VXNWE-3YJ7R-PSFBL-B3Z9W

LATICÍNIOS MORRINHOS INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA. CNPJ/MF nº 02.341.881/0001-30, teve seus bens declarados **INDISPONÍVEIS**. Dou Fé. Isento de Emolumentos/Fundos/ISS. O OFICIAL: _____ Rodrigo Fernandes Franchini.

AV.8.M-10.433. Protocolo nº 71.108. Em 03 de setembro de 2020. Por requerimento de 03 de setembro de 2020 e de conformidade com Ordem de Cancelamento de Indisponibilidade emitida em 25 de janeiro de 2019, pelo Tribunal Regional do Trabalho da 12ª Região, Palhoça - SC, protocolo de cancelamento nº 201901.2510.00699585-TA-120, procede-se esta averbação para constar o **CANCELAMENTO** da indisponibilidade objeto da **AV.5** desta matrícula. Dou fé. Emolumentos/Fundos/ISS: R$ 39,04. O OFICIAL: _____ Rodrigo Fernandes Franchini.

AV.9.M-10.433. Protocolo nº 71.109. Em 03 de setembro de 2020. Por requerimento de 03 de setembro de 2020 e de conformidade com Ordem de Cancelamento de Indisponibilidade emitida em 18 de agosto de 2020, pelo Tribunal Regional do Trabalho da 18ª Região, São L. M. Belos - GO, protocolo de cancelamento nº 202008.1816.01278782-TA-409, procede-se esta averbação para constar o **CANCELAMENTO** da indisponibilidade objeto da **AV.6** desta matrícula. Dou fé. Emolumentos/Fundos/ISS: R$ 39,04. O OFICIAL: _____ Rodrigo Fernandes Franchini.

AV.10.M-10.433. Protocolo nº 71.110. Em 03 de setembro de 2020. Por requerimento de 03 de setembro de 2020 e de conformidade com Ordem de Cancelamento de Indisponibilidade emitida em 07 de janeiro de 2020, pela Vara do Trabalho de Nova Esperança, Nova Esperança - PR, protocolo de cancelamento nº 202001.0712.01029239 TA 770, procede se esta averbação para constar o **CANCELAMENTO** da indisponibilidade objeto da **AV.7** desta matrícula. Dou fé. Emolumentos/Fundos/ISS: R$ 39,04. O OFICIAL: _____ Rodrigo Fernandes Franchini.

AV.11.M-10.433. Protocolo nº 71.417. Em 15 de outubro de 2020. De conformidade com Ofício nº 00119334020165030053, de 01 de outubro de 2020, origem no TST - Tribunal Superior do Trabalho - MG - Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região, subscrita pela Vara do Trab. de Caxambu, Caxambu - MG, e de conformidade com decisão proferida no processo nº 202010.0117.01338981-IA-170, procede-se esta averbação para constar que conforme registro nº 1069804, feito em 02 de outubro de 2020, no Livro de Registro de Indisponibilidade, **LATICÍNIOS MORRINHOS INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**, CNPJ/MF nº 02.341.881/0001-30, teve seus bens declarados **INDISPONÍVEIS**. Dou Fé. Isento de Emolumentos/Fundos/ISS. O OFICIAL: _____ Rodrigo Fernandes Franchini.

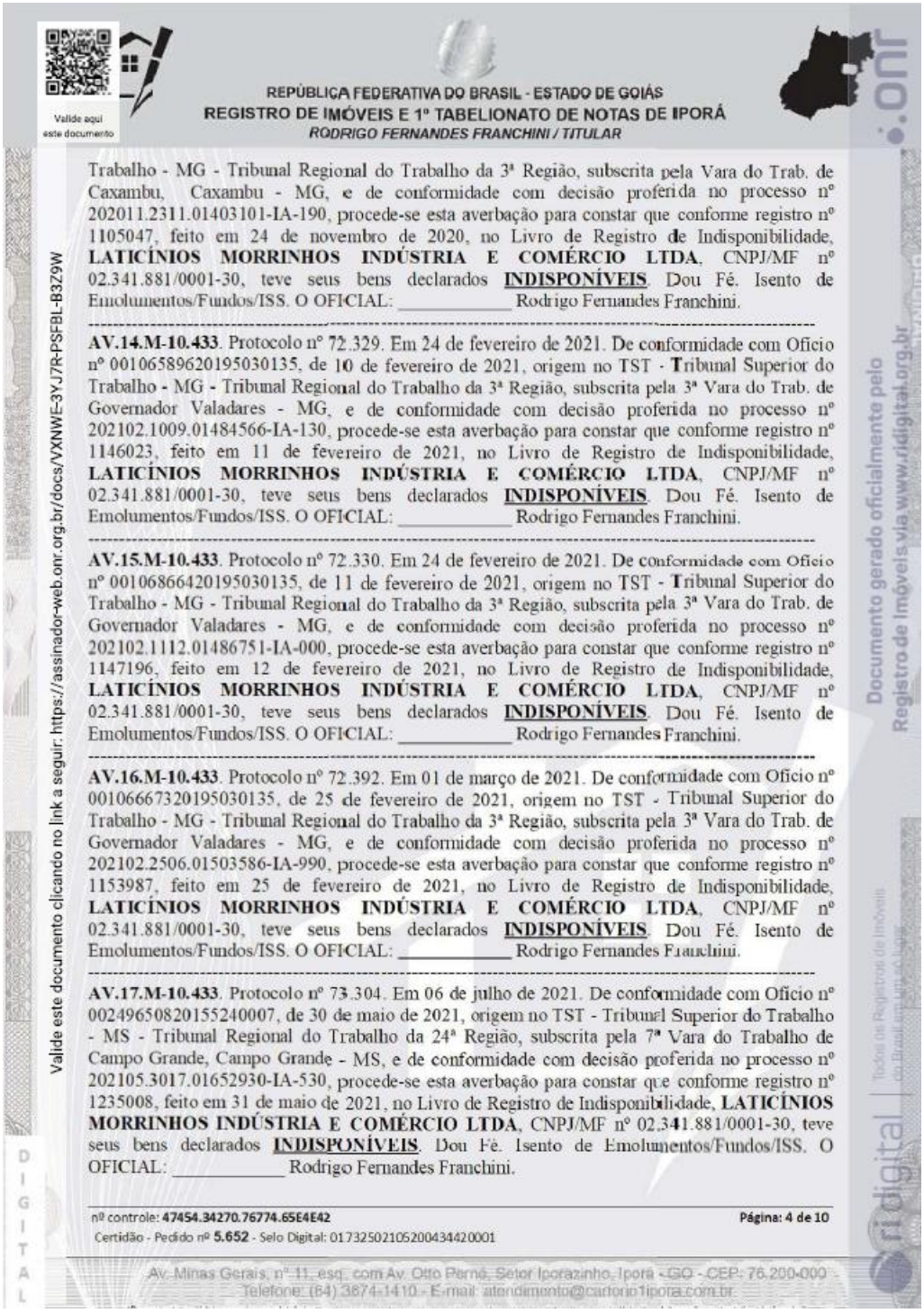
AV.12.M-10.433. Protocolo nº 71.776. Em 02 de dezembro de 2020. De conformidade com Ofício nº 00108347520195030135, de 18 de novembro de 2020, origem no TST - Tribunal Superior do Trabalho - MG - Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região, subscrita pela 3ª Vara do Trab. de Gov. Valadares, Governador Valadares - MG, e de conformidade com decisão proferida no processo nº 202011.1812.01397824-IA-210, procede-se esta averbação para constar que conforme registro nº 1102939, feito em 20 de novembro de 2020, no Livro de Registro de Indisponibilidade, **LATICÍNIOS MORRINHOS INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**, CNPJ/MF nº 02.341.881/0001-30, teve seus bens declarados **INDISPONÍVEIS**. Dou Fé. Isento de Emolumentos/Fundos/ISS. O OFICIAL: _____ Rodrigo Fernandes Franchini.

AV.13.M-10.433. Protocolo nº 71.778. Em 02 dezembro de 2020. De conformidade com Ofício nº 00010803552019503013 5, de 23 de novembro de 2020, origem no TST - Tribunal Superior do

nº controle: **47454.34270.76774.65E4E42** **Página: 3 de 10**
Certidão - Pedido nº **5.652** - Selo Digital: 01732502105200434420001

Av. Minas Gerais, nº 11, esq. com Av. Otto Perné, Setor Iporazinho, Iporá - GO - CEP: 76.200-000
Telefone: (64) 3674-1410 - E-mail: atendimento@cartorio1ipora.com.br

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



Valide aqui este documento

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL - ESTADO DE GOIÁS
REGISTRO DE IMÓVEIS E 1º TABELIONATO DE NOTAS DE IPORÁ
RODRIGO FERNANDES FRANCHINI / TITULAR

Trabalho - MG - Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região, subscrita pela Vara do Trab. de Caxambu, Caxambu - MG, e de conformidade com decisão proferida no processo nº 202011.2311.01403101-IA-190, procede-se esta averbação para constar que conforme registro nº 1105047, feito em 24 de novembro de 2020, no Livro de Registro de Indisponibilidade, **LATICÍNIOS MORRINHOS INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**, CNPJ/MF nº 02.341.881/0001-30, teve seus bens declarados **INDISPONÍVEIS**. Dou Fé. Isento de Emolumentos/Fundos/ISS. O OFICIAL: _____ Rodrigo Fernandes Franchini.

AV.14.M-10.433. Protocolo nº 72.329. Em 24 de fevereiro de 2021. De conformidade com Ofício nº 00106589620195030135, de 10 de fevereiro de 2021, origem no TST - Tribunal Superior do Trabalho - MG - Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região, subscrita pela 3ª Vara do Trab. de Governador Valadares - MG, e de conformidade com decisão proferida no processo nº 202102.1009.01484566-IA-130, procede-se esta averbação para constar que conforme registro nº 1146023, feito em 11 de fevereiro de 2021, no Livro de Registro de Indisponibilidade, **LATICÍNIOS MORRINHOS INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**, CNPJ/MF nº 02.341.881/0001-30, teve seus bens declarados **INDISPONÍVEIS**. Dou Fé. Isento de Emolumentos/Fundos/ISS. O OFICIAL: _____ Rodrigo Fernandes Franchini.

AV.15.M-10.433. Protocolo nº 72.330. Em 24 de fevereiro de 2021. De conformidade com Ofício nº 00106866420195030135, de 11 de fevereiro de 2021, origem no TST - Tribunal Superior do Trabalho - MG - Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região, subscrita pela 3ª Vara do Trab. de Governador Valadares - MG, e de conformidade com decisão proferida no processo nº 202102.1112.01486751-IA-000, procede-se esta averbação para constar que conforme registro nº 1147196, feito em 12 de fevereiro de 2021, no Livro de Registro de Indisponibilidade, **LATICÍNIOS MORRINHOS INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**, CNPJ/MF nº 02.341.881/0001-30, teve seus bens declarados **INDISPONÍVEIS**. Dou Fé. Isento de Emolumentos/Fundos/ISS. O OFICIAL: _____ Rodrigo Fernandes Franchini.

AV.16.M-10.433. Protocolo nº 72.392. Em 01 de março de 2021. De conformidade com Ofício nº 00106667320195030135, de 25 de fevereiro de 2021, origem no TST - Tribunal Superior do Trabalho - MG - Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região, subscrita pela 3ª Vara do Trab. de Governador Valadares - MG, e de conformidade com decisão proferida no processo nº 202102.2506.01503586-IA-990, procede-se esta averbação para constar que conforme registro nº 1153987, feito em 25 de fevereiro de 2021, no Livro de Registro de Indisponibilidade, **LATICÍNIOS MORRINHOS INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**, CNPJ/MF nº 02.341.881/0001-30, teve seus bens declarados **INDISPONÍVEIS**. Dou Fé. Isento de Emolumentos/Fundos/ISS. O OFICIAL: _____ Rodrigo Fernandes Franchini.

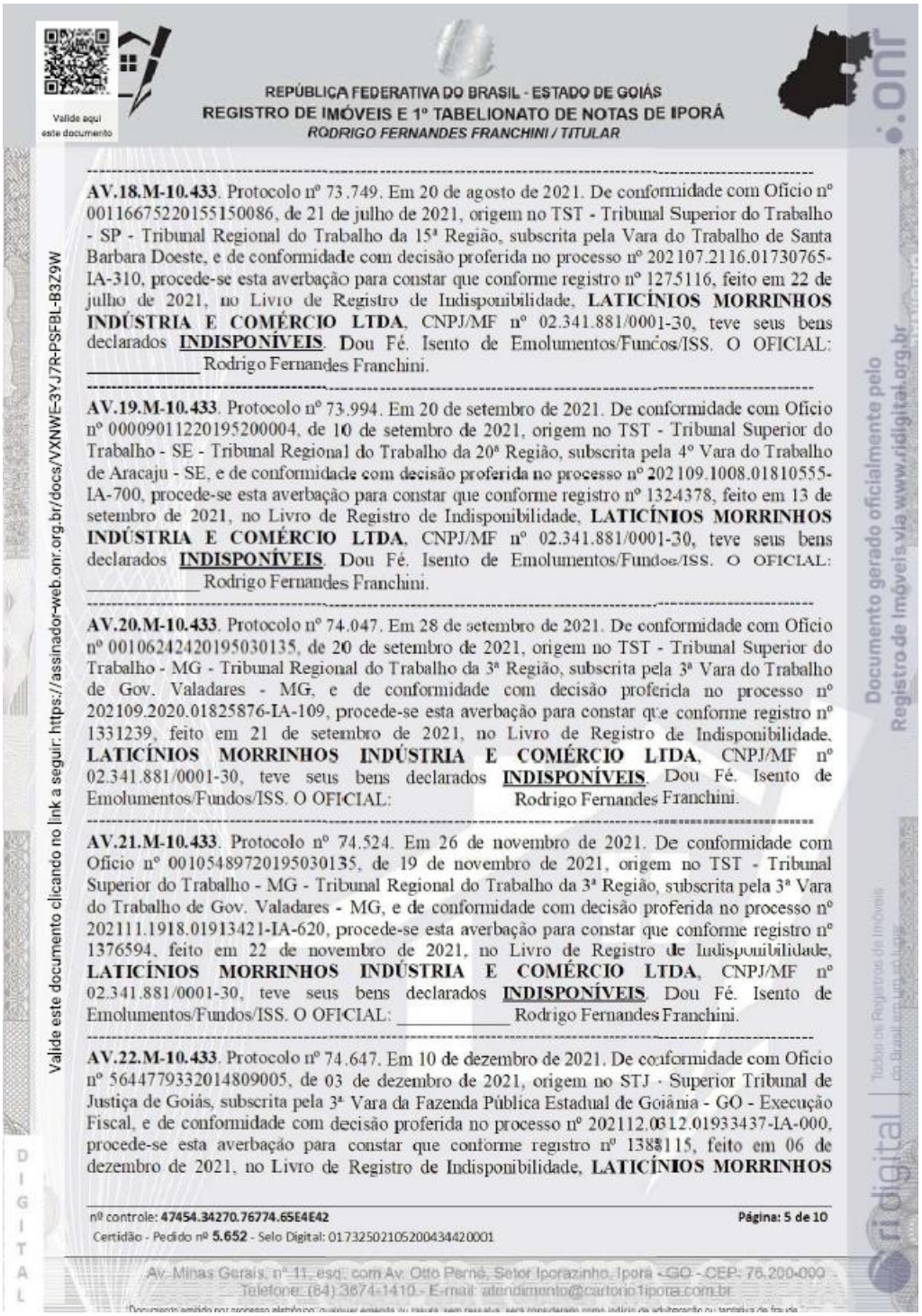
AV.17.M-10.433. Protocolo nº 73.304. Em 06 de julho de 2021. De conformidade com Ofício nº 00249650820155240007, de 30 de maio de 2021, origem no TST - Tribunal Superior do Trabalho - MS - Tribunal Regional do Trabalho da 24ª Região, subscrita pela 7ª Vara do Trabalho de Campo Grande, Campo Grande - MS, e de conformidade com decisão proferida no processo nº 202105.3017.01652930-IA-530, procede-se esta averbação para constar que conforme registro nº 1235008, feito em 31 de maio de 2021, no Livro de Registro de Indisponibilidade, **LATICÍNIOS MORRINHOS INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**, CNPJ/MF nº 02.341.881/0001-30, teve seus bens declarados **INDISPONÍVEIS**. Dou Fé. Isento de Emolumentos/Fundos/ISS. O OFICIAL: _____ Rodrigo Fernandes Franchini.

nº controle: **47454.34270.76774.65E4E42** Página: **4 de 10**
Certidão - Pedido nº **5.652** - Selo Digital: 01732502105200434420001

Av. Minas Gerais, nº 11, esq. com Av. Otto Perne, Setor Iporazinho, Iporá - GO - CEP: 76.200-000
Telefone: (64) 3674-1410 - E-mail: atendimento@cartorio1ipora.com.br

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VXNWE-3YJ7R-PSFBL-B3Z9W

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



Valide aqui este documento

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL - ESTADO DE GOIÁS
REGISTRO DE IMÓVEIS E 1º TABELIONATO DE NOTAS DE IPORÁ
RODRIGO FERNANDES FRANCHINI / TITULAR

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VXNWE-3YJ7R-PSFBL-B3Z9W

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

AV.18.M-10.433. Protocolo nº 73.749. Em 20 de agosto de 2021. De conformidade com Ofício nº 00116675220155150086, de 21 de julho de 2021, origem no TST - Tribunal Superior do Trabalho - SP - Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região, subscrita pela Vara do Trabalho de Santa Barbara Doeste, e de conformidade com decisão proferida no processo nº 202107.2116.01730765-IA-310, procede-se esta averbação para constar que conforme registro nº 1275116, feito em 22 de julho de 2021, no Livro de Registro de Indisponibilidade, **LATICÍNIOS MORRINHOS INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**, CNPJ/MF nº 02.341.881/0001-30, teve seus bens declarados **INDISPONÍVEIS**. Dou Fé. Isento de Emolumentos/Funcos/ISS. O OFICIAL: _____ Rodrigo Fernandes Franchini.

AV.19.M-10.433. Protocolo nº 73.994. Em 20 de setembro de 2021. De conformidade com Ofício nº 00009011220195200004, de 10 de setembro de 2021, origem no TST - Tribunal Superior do Trabalho - SE - Tribunal Regional do Trabalho da 20ª Região, subscrita pela 4ª Vara do Trabalho de Aracaju - SE, e de conformidade com decisão proferida no processo nº 202109.1008.01810555-IA-700, procede-se esta averbação para constar que conforme registro nº 1324378, feito em 13 de setembro de 2021, no Livro de Registro de Indisponibilidade, **LATICÍNIOS MORRINHOS INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**, CNPJ/MF nº 02.341.881/0001-30, teve seus bens declarados **INDISPONÍVEIS**. Dou Fé. Isento de Emolumentos/Fundos/ISS. O OFICIAL: _____ Rodrigo Fernandes Franchini.

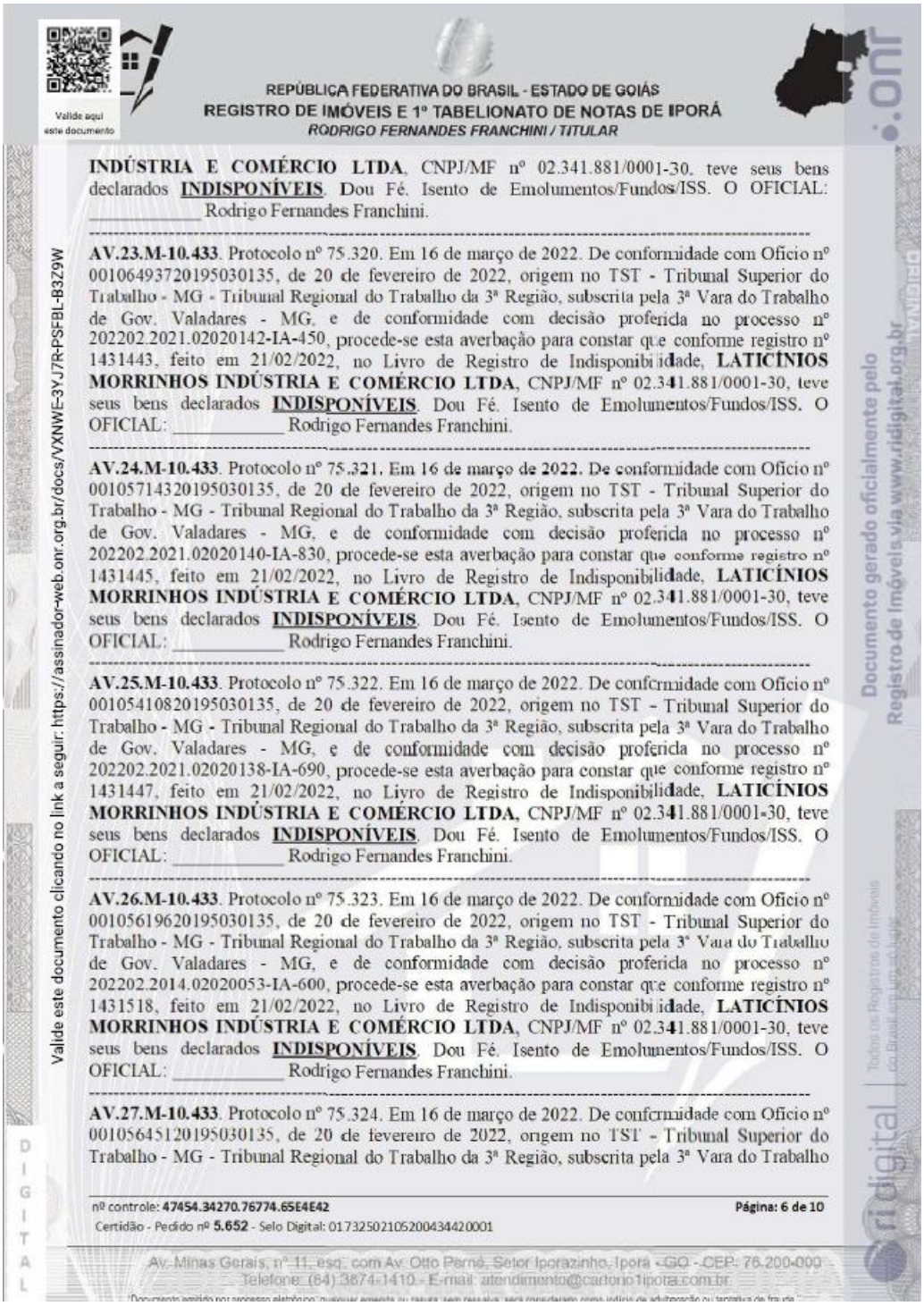
AV.20.M-10.433. Protocolo nº 74.047. Em 28 de setembro de 2021. De conformidade com Ofício nº 00106242420195030135, de 20 de setembro de 2021, origem no TST - Tribunal Superior do Trabalho - MG - Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região, subscrita pela 3ª Vara do Trabalho de Gov. Valadares - MG, e de conformidade com decisão proferida no processo nº 202109.2020.01825876-IA-109, procede-se esta averbação para constar que conforme registro nº 1331239, feito em 21 de setembro de 2021, no Livro de Registro de Indisponibilidade, **LATICÍNIOS MORRINHOS INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**, CNPJ/MF nº 02.341.881/0001-30, teve seus bens declarados **INDISPONÍVEIS**. Dou Fé. Isento de Emolumentos/Fundos/ISS. O OFICIAL: Rodrigo Fernandes Franchini.

AV.21.M-10.433. Protocolo nº 74.524. Em 26 de novembro de 2021. De conformidade com Ofício nº 00105489720195030135, de 19 de novembro de 2021, origem no TST - Tribunal Superior do Trabalho - MG - Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região, subscrita pela 3ª Vara do Trabalho de Gov. Valadares - MG, e de conformidade com decisão proferida no processo nº 202111.1918.01913421-IA-620, procede-se esta averbação para constar que conforme registro nº 1376594, feito em 22 de novembro de 2021, no Livro de Registro de Indisponibilidade, **LATICÍNIOS MORRINHOS INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**, CNPJ/MF nº 02.341.881/0001-30, teve seus bens declarados **INDISPONÍVEIS**. Dou Fé. Isento de Emolumentos/Fundos/ISS. O OFICIAL: _____ Rodrigo Fernandes Franchini.

AV.22.M-10.433. Protocolo nº 74.647. Em 10 de dezembro de 2021. De conformidade com Ofício nº 56447793320148090005, de 03 de dezembro de 2021, origem no STJ - Superior Tribunal de Justiça de Goiás, subscrita pela 3ª Vara da Fazenda Pública Estadual de Goiânia - GO - Execução Fiscal, e de conformidade com decisão proferida no processo nº 202112.0312.01933437-IA-000, procede-se esta averbação para constar que conforme registro nº 1383115, feito em 06 de dezembro de 2021, no Livro de Registro de Indisponibilidade, **LATICÍNIOS MORRINHOS**

nº controle: **47454.34270.76774.65E4E42** Página: 5 de 10
Certidão - Pedido nº **5.652** - Selo Digital: 01732502105200434420001

Av. Minas Gerais, nº 11, esq. com Av. Otto Perné, Setor Iporazinho, Iporá - GO - CEP: 76.200-000 - Telefone: (64) 3674-1410 - E-mail: atendimento@cartorio1ipora.com.br



Valide aqui este documento

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL - ESTADO DE GOIÁS
REGISTRO DE IMÓVEIS E 1º TABELIONATO DE NOTAS DE IPORÁ
RODRIGO FERNANDES FRANCHINI / TITULAR

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VXNWE-3YJ7R-PSFBL-B3Z9W

INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, CNPJ/MF nº 02.341.881/0001-30, teve seus bens declarados **INDISPONÍVEIS**. Dou Fé. Isento de Emolumentos/Fundos/ISS. O OFICIAL: _____ Rodrigo Fernandes Franchini.

AV.23.M-10.433. Protocolo nº 75.320. Em 16 de março de 2022. De conformidade com Ofício nº 00106493720195030135, de 20 de fevereiro de 2022, origem no TST - Tribunal Superior do Trabalho - MG - Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região, subscrita pela 3ª Vara do Trabalho de Gov. Valadares - MG, e de conformidade com decisão proferida no processo nº 202202.2021.02020142-IA-450, procede-se esta averbação para constar que conforme registro nº 1431443, feito em 21/02/2022, no Livro de Registro de Indisponibilidade, **LATICÍNIOS MORRINHOS INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**, CNPJ/MF nº 02.341.881/0001-30, teve seus bens declarados **INDISPONÍVEIS**. Dou Fé. Isento de Emolumentos/Fundos/ISS. O OFICIAL: _____ Rodrigo Fernandes Franchini.

AV.24.M-10.433. Protocolo nº 75.321. Em 16 de março de 2022. De conformidade com Ofício nº 00105714320195030135, de 20 de fevereiro de 2022, origem no TST - Tribunal Superior do Trabalho - MG - Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região, subscrita pela 3ª Vara do Trabalho de Gov. Valadares - MG, e de conformidade com decisão proferida no processo nº 202202.2021.02020140-IA-830, procede-se esta averbação para constar que conforme registro nº 1431445, feito em 21/02/2022, no Livro de Registro de Indisponibilidade, **LATICÍNIOS MORRINHOS INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**, CNPJ/MF nº 02.341.881/0001-30, teve seus bens declarados **INDISPONÍVEIS**. Dou Fé. Isento de Emolumentos/Fundos/ISS. O OFICIAL: _____ Rodrigo Fernandes Franchini.

AV.25.M-10.433. Protocolo nº 75.322. Em 16 de março de 2022. De conformidade com Ofício nº 00105410820195030135, de 20 de fevereiro de 2022, origem no TST - Tribunal Superior do Trabalho - MG - Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região, subscrita pela 3ª Vara do Trabalho de Gov. Valadares - MG, e de conformidade com decisão proferida no processo nº 202202.2021.02020138-IA-690, procede-se esta averbação para constar que conforme registro nº 1431447, feito em 21/02/2022, no Livro de Registro de Indisponibilidade, **LATICÍNIOS MORRINHOS INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**, CNPJ/MF nº 02.341.881/0001-30, teve seus bens declarados **INDISPONÍVEIS**. Dou Fé. Isento de Emolumentos/Fundos/ISS. O OFICIAL: _____ Rodrigo Fernandes Franchini.

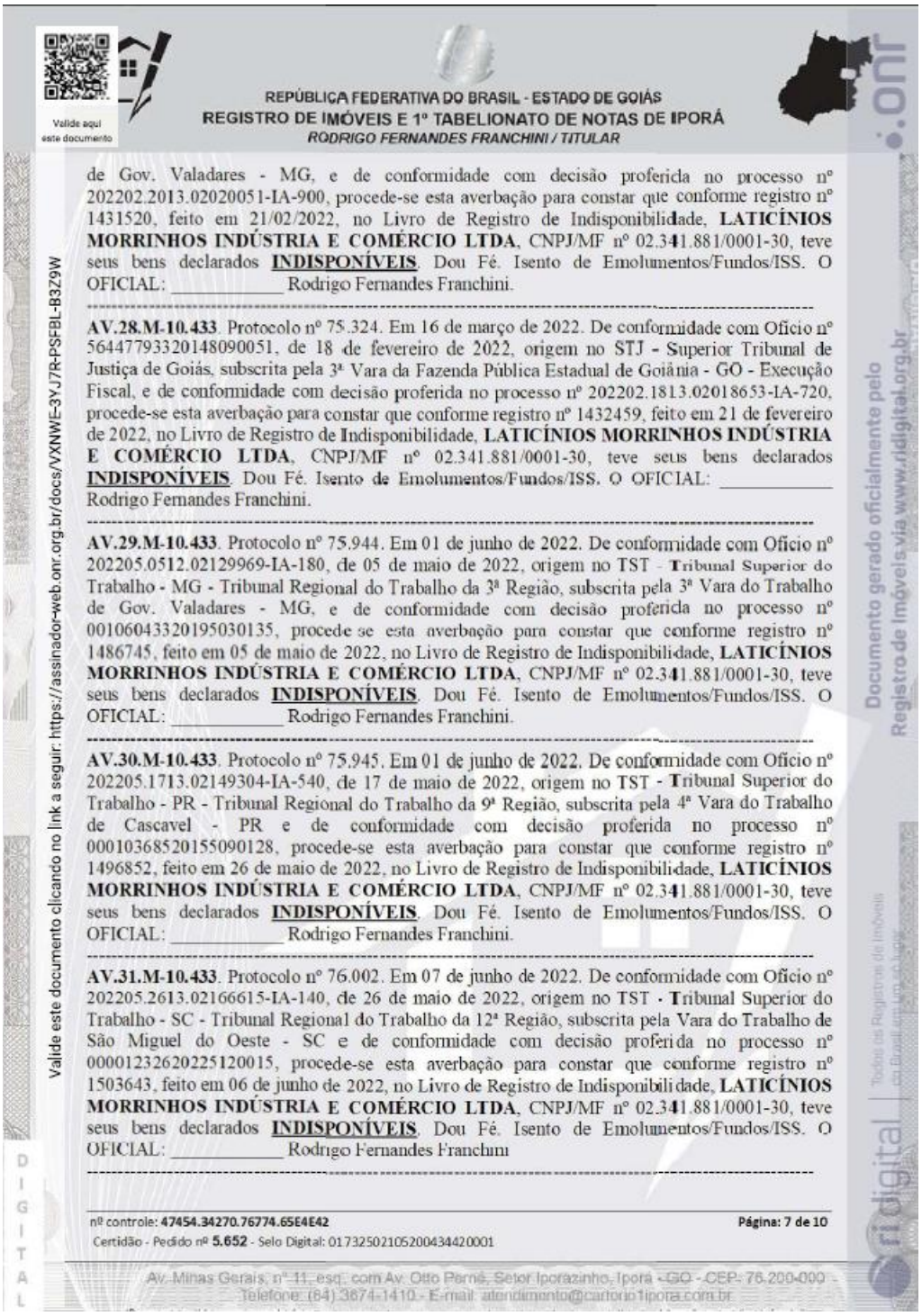
AV.26.M-10.433. Protocolo nº 75.323. Em 16 de março de 2022. De conformidade com Ofício nº 00105619620195030135, de 20 de fevereiro de 2022, origem no TST - Tribunal Superior do Trabalho - MG - Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região, subscrita pela 3ª Vara do Trabalho de Gov. Valadares - MG, e de conformidade com decisão proferida no processo nº 202202.2014.02020053-IA-600, procede-se esta averbação para constar que conforme registro nº 1431518, feito em 21/02/2022, no Livro de Registro de Indisponibilidade, **LATICÍNIOS MORRINHOS INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**, CNPJ/MF nº 02.341.881/0001-30, teve seus bens declarados **INDISPONÍVEIS**. Dou Fé. Isento de Emolumentos/Fundos/ISS. O OFICIAL: _____ Rodrigo Fernandes Franchini.

AV.27.M-10.433. Protocolo nº 75.324. Em 16 de março de 2022. De conformidade com Ofício nº 00105645120195030135, de 20 de fevereiro de 2022, origem no TST - Tribunal Superior do Trabalho - MG - Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região, subscrita pela 3ª Vara do Trabalho

nº controle: **47454.34270.76774.65E4E42** Página: **6 de 10**
Certidão - Pedido nº **5.652** - Selo Digital: 01732502105200434420001

Av. Minas Gerais, nº 11, esq. com Av. Otto Perné, Setor Iporazinho, Iporá - GO - CEP: 76.200-000
Telefone: (64) 3674-1410 - E-mail: atendimento@cartorio1ipora.com.br

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



Valide aqui este documento

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL - ESTADO DE GOIÁS
REGISTRO DE IMÓVEIS E 1º TABELIONATO DE NOTAS DE IPORÁ
RODRIGO FERNANDES FRANCHINI / TITULAR

de Gov. Valadares - MG, e de conformidade com decisão proferida no processo nº 202202.2013.02020051-IA-900, procede-se esta averbação para constar que conforme registro nº 1431520, feito em 21/02/2022, no Livro de Registro de Indisponibilidade, **LATICÍNIOS MORRINHOS INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**, CNPJ/MF nº 02.341.881/0001-30, teve seus bens declarados **INDISPONÍVEIS**. Dou Fé. Isento de Emolumentos/Fundos/ISS. O OFICIAL: _____ Rodrigo Fernandes Franchini.

AV.28.M-10.433. Protocolo nº 75.324. Em 16 de março de 2022. De conformidade com Ofício nº 56447793320148090051, de 18 de fevereiro de 2022, origem no STJ - Superior Tribunal de Justiça de Goiás, subscrita pela 3ª Vara da Fazenda Pública Estadual de Goiânia - GO - Execução Fiscal, e de conformidade com decisão proferida no processo nº 202202.1813.02018653-IA-720, procede-se esta averbação para constar que conforme registro nº 1432459, feito em 21 de fevereiro de 2022, no Livro de Registro de Indisponibilidade, **LATICÍNIOS MORRINHOS INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**, CNPJ/MF nº 02.341.881/0001-30, teve seus bens declarados **INDISPONÍVEIS**. Dou Fé. Isento de Emolumentos/Fundos/ISS. O OFICIAL: _____ Rodrigo Fernandes Franchini.

AV.29.M-10.433. Protocolo nº 75.944. Em 01 de junho de 2022. De conformidade com Ofício nº 202205.0512.02129969-IA-180, de 05 de maio de 2022, origem no TST - Tribunal Superior do Trabalho - MG - Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região, subscrita pela 3ª Vara do Trabalho de Gov. Valadares - MG, e de conformidade com decisão proferida no processo nº 00106043320195030135, procede se esta averbação para constar que conforme registro nº 1486745, feito em 05 de maio de 2022, no Livro de Registro de Indisponibilidade, **LATICÍNIOS MORRINHOS INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**, CNPJ/MF nº 02.341.881/0001-30, teve seus bens declarados **INDISPONÍVEIS**. Dou Fé. Isento de Emolumentos/Fundos/ISS. O OFICIAL: _____ Rodrigo Fernandes Franchini.

AV.30.M-10.433. Protocolo nº 75.945. Em 01 de junho de 2022. De conformidade com Ofício nº 202205.1713.02149304-IA-540, de 17 de maio de 2022, origem no TST - Tribunal Superior do Trabalho - PR - Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região, subscrita pela 4ª Vara do Trabalho de Cascavel - PR e de conformidade com decisão proferida no processo nº 00010368520155090128, procede-se esta averbação para constar que conforme registro nº 1496852, feito em 26 de maio de 2022, no Livro de Registro de Indisponibilidade, **LATICÍNIOS MORRINHOS INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**, CNPJ/MF nº 02.341.881/0001-30, teve seus bens declarados **INDISPONÍVEIS**. Dou Fé. Isento de Emolumentos/Fundos/ISS. O OFICIAL: _____ Rodrigo Fernandes Franchini.

AV.31.M-10.433. Protocolo nº 76.002. Em 07 de junho de 2022. De conformidade com Ofício nº 202205.2613.02166615-IA-140, de 26 de maio de 2022, origem no TST - Tribunal Superior do Trabalho - SC - Tribunal Regional do Trabalho da 12ª Região, subscrita pela Vara do Trabalho de São Miguel do Oeste - SC e de conformidade com decisão proferida no processo nº 00001232620225120015, procede-se esta averbação para constar que conforme registro nº 1503643, feito em 06 de junho de 2022, no Livro de Registro de Indisponibilidade, **LATICÍNIOS MORRINHOS INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**, CNPJ/MF nº 02.341.881/0001-30, teve seus bens declarados **INDISPONÍVEIS**. Dou Fé. Isento de Emolumentos/Fundos/ISS. O OFICIAL: _____ Rodrigo Fernandes Franchini

---

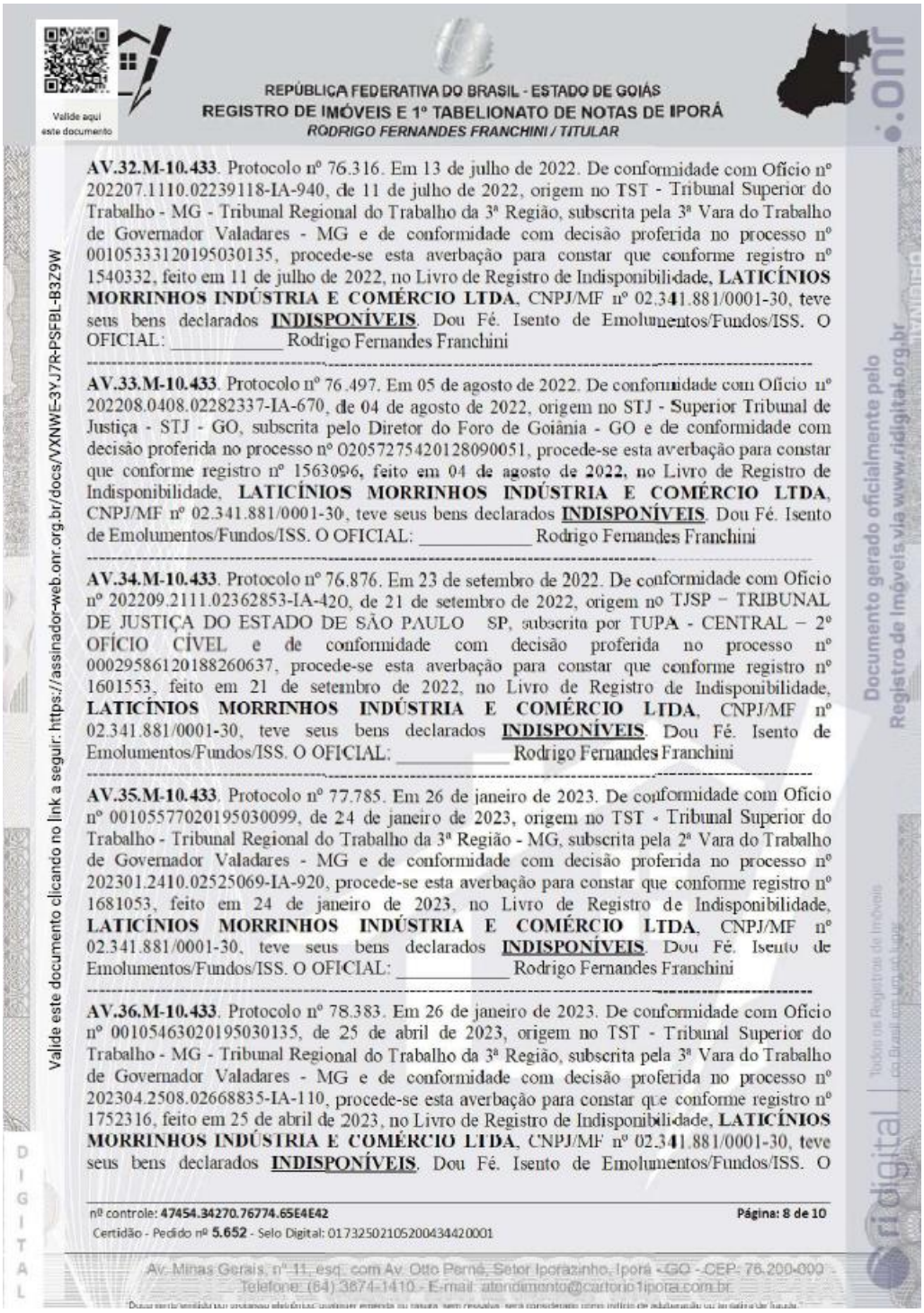
nº controle: **47454.34270.76774.65E4E42** Página: **7 de 10**
Certidão - Pedido nº **5.652** - Selo Digital: 01732502105200434420001

Av. Minas Gerais, nº 11, esq. com Av. Otto Perné, Setor Iporazinho, Iporá - GO - CEP: 76.200-000 - Telefone: (64) 3674-1410 - E-mail: atendimento@cartorio1ipora.com.br

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VXNWE-3YJ7R-PSFBL-B3Z9W

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

DIGITAL



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL - ESTADO DE GOIÁS
REGISTRO DE IMÓVEIS E 1º TABELIONATO DE NOTAS DE IPORÁ
RODRIGO FERNANDES FRANCHINI / TITULAR

Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VXNWE-3YJ7R-PSFBL-B3Z9W

AV.32.M-10.433. Protocolo nº 76.316. Em 13 de julho de 2022. De conformidade com Ofício nº 202207.1110.02239118-IA-940, de 11 de julho de 2022, origem no TST - Tribunal Superior do Trabalho - MG - Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região, subscrita pela 3ª Vara do Trabalho de Governador Valadares - MG e de conformidade com decisão proferida no processo nº 00105333120195030135, procede-se esta averbação para constar que conforme registro nº 1540332, feito em 11 de julho de 2022, no Livro de Registro de Indisponibilidade, **LATICÍNIOS MORRINHOS INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**, CNPJ/MF nº 02.341.881/0001-30, teve seus bens declarados **INDISPONÍVEIS**. Dou Fé. Isento de Emolumentos/Fundos/ISS. O OFICIAL: _____ Rodrigo Fernandes Franchini

---

AV.33.M-10.433. Protocolo nº 76.497. Em 05 de agosto de 2022. De conformidade com Ofício nº 202208.0408.02282337-IA-670, de 04 de agosto de 2022, origem no STJ - Superior Tribunal de Justiça - STJ - GO, subscrita pelo Diretor do Foro de Goiânia - GO e de conformidade com decisão proferida no processo nº 02057275420128090051, procede-se esta averbação para constar que conforme registro nº 1563096, feito em 04 de agosto de 2022, no Livro de Registro de Indisponibilidade, **LATICÍNIOS MORRINHOS INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**, CNPJ/MF nº 02.341.881/0001-30, teve seus bens declarados **INDISPONÍVEIS**. Dou Fé. Isento de Emolumentos/Fundos/ISS. O OFICIAL: _____ Rodrigo Fernandes Franchini

---

AV.34.M-10.433. Protocolo nº 76.876. Em 23 de setembro de 2022. De conformidade com Ofício nº 202209.2111.02362853-IA-420, de 21 de setembro de 2022, origem no TJSP – TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO SP, subscrita por TUPÃ - CENTRAL – 2º OFÍCIO CÍVEL e de conformidade com decisão proferida no processo nº 00029586120188260637, procede-se esta averbação para constar que conforme registro nº 1601553, feito em 21 de setembro de 2022, no Livro de Registro de Indisponibilidade, **LATICÍNIOS MORRINHOS INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**, CNPJ/MF nº 02.341.881/0001-30, teve seus bens declarados **INDISPONÍVEIS**. Dou Fé. Isento de Emolumentos/Fundos/ISS. O OFICIAL: _____ Rodrigo Fernandes Franchini

---

AV.35.M-10.433. Protocolo nº 77.785. Em 26 de janeiro de 2023. De conformidade com Ofício nº 00105577020195030099, de 24 de janeiro de 2023, origem no TST - Tribunal Superior do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região - MG, subscrita pela 2ª Vara do Trabalho de Governador Valadares - MG e de conformidade com decisão proferida no processo nº 202301.2410.02525069-IA-920, procede-se esta averbação para constar que conforme registro nº 1681053, feito em 24 de janeiro de 2023, no Livro de Registro de Indisponibilidade, **LATICÍNIOS MORRINHOS INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**, CNPJ/MF nº 02.341.881/0001-30, teve seus bens declarados **INDISPONÍVEIS**. Dou Fé. Isento de Emolumentos/Fundos/ISS. O OFICIAL: _____ Rodrigo Fernandes Franchini

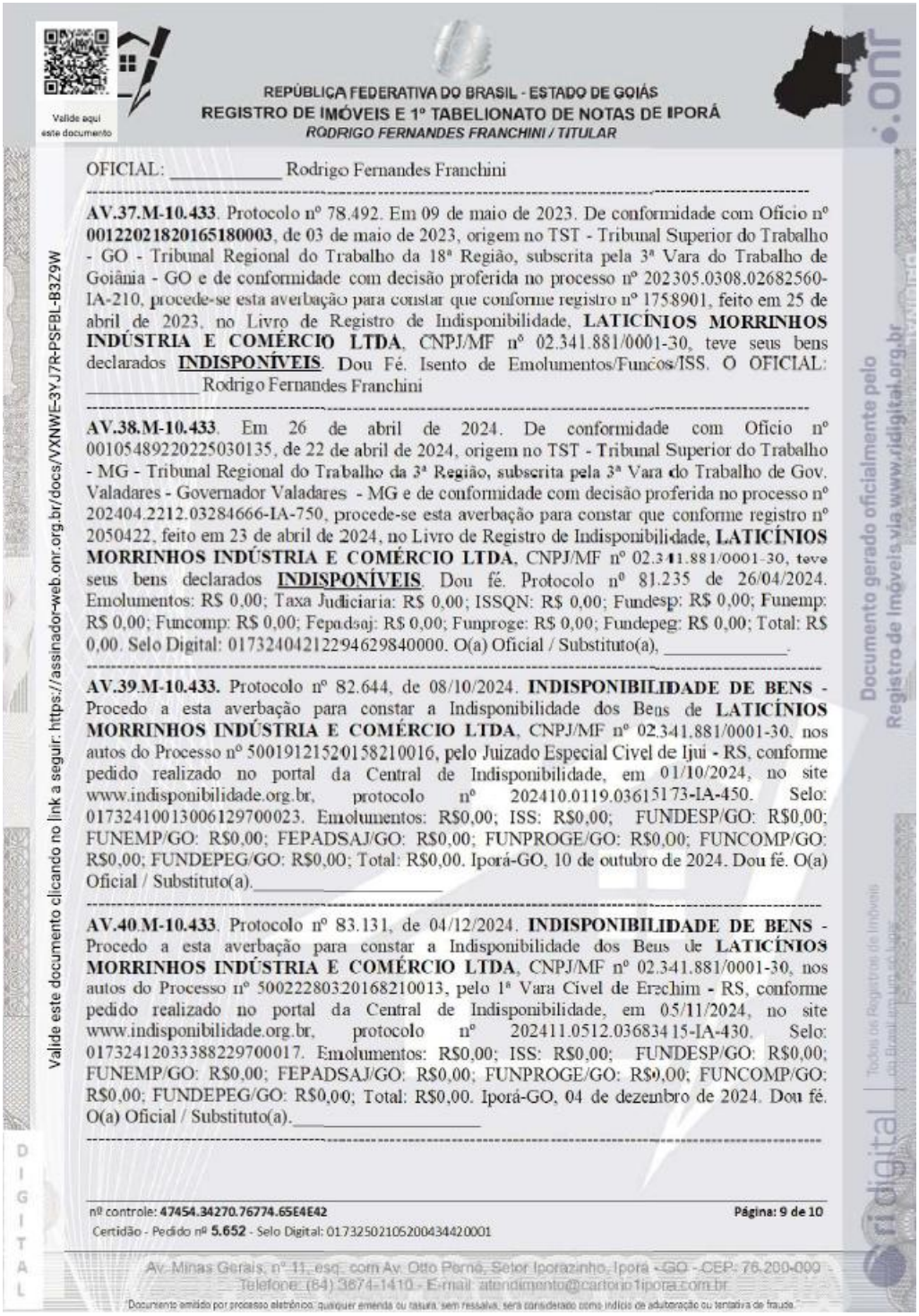
---

AV.36.M-10.433. Protocolo nº 78.383. Em 26 de janeiro de 2023. De conformidade com Ofício nº 00105463020195030135, de 25 de abril de 2023, origem no TST - Tribunal Superior do Trabalho - MG - Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região, subscrita pela 3ª Vara do Trabalho de Governador Valadares - MG e de conformidade com decisão proferida no processo nº 202304.2508.02668835-IA-110, procede-se esta averbação para constar que conforme registro nº 1752316, feito em 25 de abril de 2023, no Livro de Registro de Indisponibilidade, **LATICÍNIOS MORRINHOS INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**, CNPJ/MF nº 02.341.881/0001-30, teve seus bens declarados **INDISPONÍVEIS**. Dou Fé. Isento de Emolumentos/Fundos/ISS. O

nº controle: **47454.34270.76774.65E4E42** Página: 8 de 10
Certidão - Pedido nº **5.652** - Selo Digital: 01732502105200434420001

Av. Minas Gerais, nº 11, esq. com Av. Otto Perné, Setor Iporazinho, Iporá - GO - CEP: 76.200-000 - Telefone: (64) 3674-1410 - E-mail: atendimento@cartorio1ipora.com.br

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



Valide aqui este documento

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL - ESTADO DE GOIÁS
REGISTRO DE IMÓVEIS E 1º TABELIONATO DE NOTAS DE IPORÁ
RODRIGO FERNANDES FRANCHINI / TITULAR

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VXNWE-3YJ7R-PSFBL-B3Z9W

OFICIAL: _____ Rodrigo Fernandes Franchini

AV.37.M-10.433. Protocolo nº 78.492. Em 09 de maio de 2023. De conformidade com Ofício nº **00122021820165180003**, de 03 de maio de 2023, origem no TST - Tribunal Superior do Trabalho - GO - Tribunal Regional do Trabalho da 18ª Região, subscrita pela 3ª Vara do Trabalho de Goiânia - GO e de conformidade com decisão proferida no processo nº 202305.0308.02682560-IA-210, procede-se esta averbação para constar que conforme registro nº 1758901, feito em 25 de abril de 2023, no Livro de Registro de Indisponibilidade, **LATICÍNIOS MORRINHOS INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**, CNPJ/MF nº 02.341.881/0001-30, teve seus bens declarados **INDISPONÍVEIS**. Dou Fé. Isento de Emolumentos/Funcos/ISS. O OFICIAL: _____ Rodrigo Fernandes Franchini

---

AV.38.M-10.433. Em 26 de abril de 2024. De conformidade com Ofício nº 00105489220225030135, de 22 de abril de 2024, origem no TST - Tribunal Superior do Trabalho - MG - Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região, subscrita pela 3ª Vara do Trabalho de Gov. Valadares - Governador Valadares - MG e de conformidade com decisão proferida no processo nº 202404.2212.03284666-IA-750, procede-se esta averbação para constar que conforme registro nº 2050422, feito em 23 de abril de 2024, no Livro de Registro de Indisponibilidade, **LATICÍNIOS MORRINHOS INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**, CNPJ/MF nº 02.341.881/0001-30, teve seus bens declarados **INDISPONÍVEIS**. Dou fé. Protocolo nº 81.235 de 26/04/2024. Emolumentos: R$ 0,00; Taxa Judiciaria: R$ 0,00; ISSQN: R$ 0,00; Fundesp: R$ 0,00; Funemp: R$ 0,00; Funcomp: R$ 0,00; Fepadsaj: R$ 0,00; Funproge: R$ 0,00; Fundepeg: R$ 0,00; Total: R$ 0,00. Selo Digital: 01732404212294629840000. O(a) Oficial / Substituto(a), _____.

AV.39.M-10.433. Protocolo nº 82.644, de 08/10/2024. **INDISPONIBILIDADE DE BENS** - Procedo a esta averbação para constar a Indisponibilidade dos Bens de **LATICÍNIOS MORRINHOS INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**, CNPJ/MF nº 02.341.881/0001-30, nos autos do Processo nº 50019121520158210016, pelo Juizado Especial Cível de Ijuí - RS, conforme pedido realizado no portal da Central de Indisponibilidade, em 01/10/2024, no site www.indisponibilidade.org.br, protocolo nº 202410.0119.03615173-IA-450. Selo: 01732410013006129700023. Emolumentos: R$0,00; ISS: R$0,00; FUNDESP/GO: R$0,00; FUNEMP/GO: R$0,00; FEPADSAJ/GO: R$0,00; FUNPROGE/GO: R$0,00; FUNCOMP/GO: R$0,00; FUNDEPEG/GO: R$0,00; Total: R$0,00. Iporá-GO, 10 de outubro de 2024. Dou fé. O(a) Oficial / Substituto(a)._____

AV.40.M-10.433. Protocolo nº 83.131, de 04/12/2024. **INDISPONIBILIDADE DE BENS** - Procedo a esta averbação para constar a Indisponibilidade dos Bens de **LATICÍNIOS MORRINHOS INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**, CNPJ/MF nº 02.341.881/0001-30, nos autos do Processo nº 50022280320168210013, pelo 1ª Vara Cível de Erechim - RS, conforme pedido realizado no portal da Central de Indisponibilidade, em 05/11/2024, no site www.indisponibilidade.org.br, protocolo nº 202411.0512.03683415-IA-430. Selo: 01732412033388229700017. Emolumentos: R$0,00; ISS: R$0,00; FUNDESP/GO: R$0,00; FUNEMP/GO: R$0,00; FEPADSAJ/GO: R$0,00; FUNPROGE/GO: R$0,00; FUNCOMP/GO: R$0,00; FUNDEPEG/GO: R$0,00; Total: R$0,00. Iporá-GO, 04 de dezembro de 2024. Dou fé. O(a) Oficial / Substituto(a)._____

---

nº controle: **47454.34270.76774.65E4E42** **Página: 9 de 10**
Certidão - Pedido nº **5.652** - Selo Digital: 01732502105200434420001

Av. Minas Gerais, nº 11, esq. com Av. Otto Perno, Setor Iporazinho, Iporá - GO - CEP: 76.200-000
Telefone: (64) 3674-1410 - E-mail: atendimento@cartorio1ipora.com.br

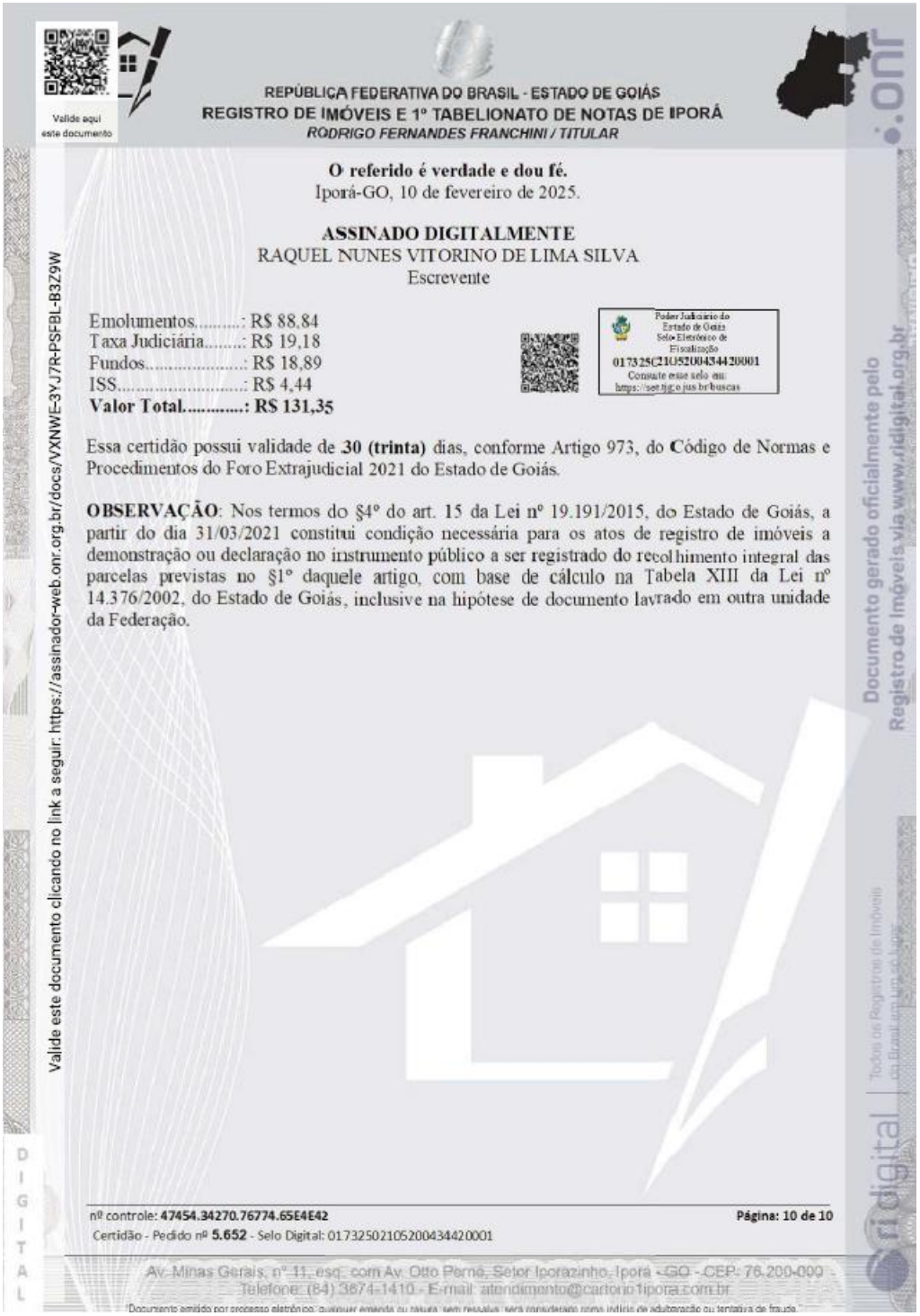
"Documento emitido por processo eletrônico; qualquer emenda ou rasura, sem ressalva, será considerado como indício de adulteração ou tentativa de fraude."

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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

ridigital

DIGITAL



Valide aqui este documento

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL - ESTADO DE GOIÁS
REGISTRO DE IMÓVEIS E 1º TABELIONATO DE NOTAS DE IPORÁ
RODRIGO FERNANDES FRANCHINI / TITULAR

O referido é verdade e dou fé.
Iporá-GO, 10 de fevereiro de 2025.

ASSINADO DIGITALMENTE
RAQUEL NUNES VITORINO DE LIMA SILVA
Escrevente

Emolumentos.....: R$ 88,84
Taxa Judiciária.....: R$ 19,18
Fundos.....: R$ 18,89
ISS.....: R$ 4,44
Valor Total.....: R$ 131,35

Poder Judiciário do Estado de Goiás
Selo Eletrônico de Fiscalização
01732SC2105200434420001
Consulte este selo em: https://selo.tjgo.jus.br/buscas

Essa certidão possui validade de **30 (trinta)** dias, conforme Artigo 973, do Código de Normas e Procedimentos do Foro Extrajudicial 2021 do Estado de Goiás.

OBSERVAÇÃO: Nos termos do §4º do art. 15 da Lei nº 19.191/2015, do Estado de Goiás, a partir do dia 31/03/2021 constitui condição necessária para os atos de registro de imóveis a demonstração ou declaração no instrumento público a ser registrado do recolhimento integral das parcelas previstas no §1º daquele artigo, com base de cálculo na Tabela XIII da Lei nº 14.376/2002, do Estado de Goiás, inclusive na hipótese de documento lavrado em outra unidade da Federação.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/VXNWE-3YJ7R-PSFBL-B3Z9W

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

nº controle: **47454.34270.76774.65E4E42** **Página: 10 de 10**
Certidão - Pedido nº **5.652** - Selo Digital: 01732502105200434420001

Av. Minas Gerais, nº 11, esq. com Av. Otto Perne, Setor Iporazinho, Iporá - GO - CEP: 76.200-000 - Telefone: (64) 3674-1410 - E-mail: atendimento@cartorio1ipora.com.br
"Documento emitido por processo eletrônico; qualquer emenda ou rasura, sem ressalva, será considerado como indício de adulteração ou tentativa de fraude."

8.3 DADOS DE MERCADO

Pesquisa desenvolvida no mês de Abril de 2025.

Ele.	Localização	Cidade	Área (m^2)	Valor (R$)	V. Unit (R$/$m^2$)
1	Vila Padre Cícero	Iporá	360,00	R$ 105.000,00	R$ 291,67
2	Nova Iporá	Iporá	659,02	R$ 150.000,00	R$ 227,61
3	Caiapó	Iporá	20000,00	R$ 4.000.000,00	R$ 200,00
4	Avenida Joaquim Pernel	Iporá	1414,00	R$ 570.000,00	R$ 403,11
5	Rua Taguatinga	Iporá	437,50	R$ 165.000,00	R$ 377,14
6	Rua Quito	Iporá	270,00	R$ 60.000,00	R$ 222,22
7	Jardim Novo Horizonte	Iporá	437,50	R$ 114.000,00	R$ 260,57
8	Rua Nicósia	Iporá	360,00	R$ 95.000,00	R$ 263,89
9	Rua Bahia	Iporá	350,00	R$ 190.000,00	R$ 542,86

Ele.	Via de Localização	Topografia	Formato	Contato
1	Arterial	Semiplano	Regular	Joaquim - (64) 98428-9624
2	Local	Declive	Irregular	Bruna - (64) 98136-2240
3	Local	Aclive	Regular	Ricco Agro - (62) 98407-0361
4	Coletora	Plano	Irregular	Sérgio César Gomes - (64) 98434-1340
5	Arterial	Semiplano	Irregular	Sérgio César Gomes - (64) 98434-1340
6	Local	Aclive	Regular	Sérgio César Gomes - (64) 98434-1340
7	Arterial	Declive	Irregular	Sérgio César Gomes - (64) 98434-1340
8	Arterial	Semiplano	Regular	Embralotes - (64) 98117-6896
9	Arterial	Plano	Regular	Lidiane - (62) 99117-5202

Ele.	REFERENCIAS DOS ELEMENTOS PESQUISADOS
1	https://oestegoiano.com.br/classificados/vende-se-lote-de-360-m2-em-ipora/
2	https://go.olx.com.br/regiao-de-rio-verde-e-caldas-novas/terrenos/2-lotes-de-fundo-no-nova-ipora-1-1381265832?lis=listing_1100
3	https://go.olx.com.br/regiao-de-rio-verde-e-caldas-novas/terrenos/beira-do-rio-caiapo-em-ipora-goias-terra-de-20-000-metros-1384616537?lis=listing_1100
4	https://go.olx.com.br/regiao-de-rio-verde-e-caldas-novas/terrenos/lote-amplo-e-bem-localizado-a-venda-em-ipora-go-duas-frentes-para-avenidas-1388265325?lis=listing_1100
5	https://www.soimoveisgoias.com/28/imoveis/venda-area-jardim-novo-horizonte-i-ipora-go
6	https://www.soimoveisgoias.com/23/imoveis/venda-area-vila-brasilia-ipora-go
7	https://www.soimoveisgoias.com/34/imoveis/venda-area-jardim-novo-horizonte-i-ipora-go
8	https://www.embralotes.com.br/buscar?property_type=Lote%20%2F%20Terreno&availability=buy&search_type=properties_map&city=Ipor%C3%A1&cursor=&show_map=true&order=most_relevant&direction=desc
9	https://go.mgfimoveis.com.br/terreno-lote-com-barracao-otima-localizacao-venda-go-303486376

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br

8.4 MEMORIAL DE CÁLCULO

Amostra

Nº Am.	Valor Unitário R$/m²	Área Terreno (m²)	Atrat.
1	291,67	360,00	Médio
2	227,61	659,02	Médio
3	200,00	20.000,00	Baixo
4	403,11	1.414,00	Alto
5	377,14	437,50	Alto
6	222,22	270,00	Médio
7	260,57	437,50	Médio
8	263,89	360,00	Médio
9	542,86	350,00	Alto

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

• Valor Unitário R$/m²: Variável dependente que define o valor unitário do imóvel, expresso em R$/m²..

Variáveis Independentes:

• Área Terreno (m²): Variável independente numérica que determina a área de terreno do imóvel, expressa em (m²)..

• Atrat. : Variável independente (explicativa), qualitativa, que expressa o melhor ou pior posicionamento dos imóveis relacionados entre si (potencial imobiliário) e a polos de atratividade; é o que comumente se denomina de desafabilidade (maior ou menor, que os imóveis têm quando comparados entre si), levando em consideração, Via de Localização, Topografia e Formato. A escala adotada de classificação: Baixo = 1; Médio = 2; Alto = 3; Muito Alto = 4, com conceitos dentro dos intervalos. Essas variáveis são passíveis de testes estatísticos para averiguação de sua real influência, ou seja, quando injetadas no modelo e sujeitas aos testes de hipóteses, caso ofereçam confiabilidade aos níveis de significância máximos exigidos pela Norma, através da análise de seus regressões, não mais passam a ser "opinião" do avaliador, simplesmente significa dizer que foi encontrada a lei de formação dos padrões com a sua devida influência no valor procurado;

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br

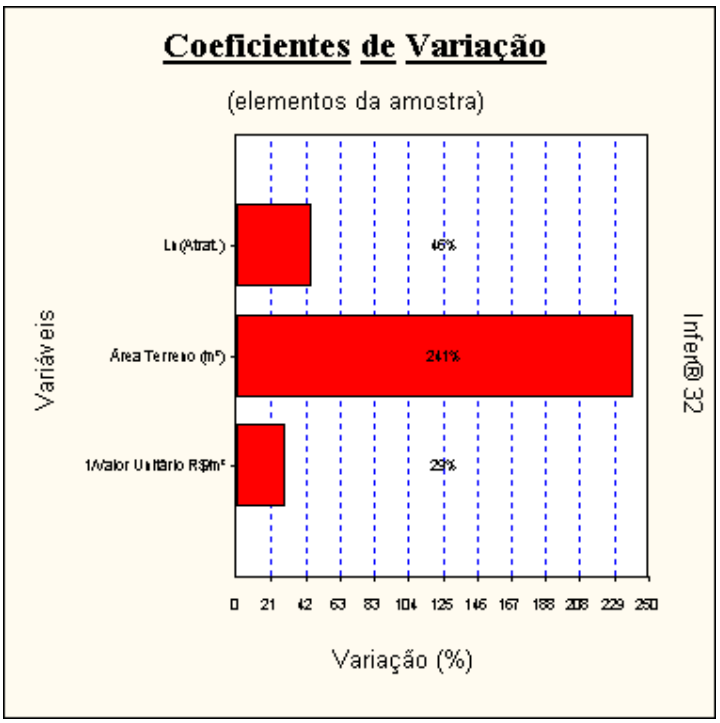
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 9
Nº de variáveis independentes : 2
Nº de graus de liberdade : 6
Desvio padrão da regressão : $4{,}5060 \times 10^{-4}$

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
1/Valor Unitário R$/m²	$3{,}5470 \times 10^{-3}$	$1{,}0451 \times 10^{-3}$	29,47%
Área Terreno (m²)	2698,67	6497,3628	240,76%
Ln(Atrat.)	0,7512	0,3433	45,70%

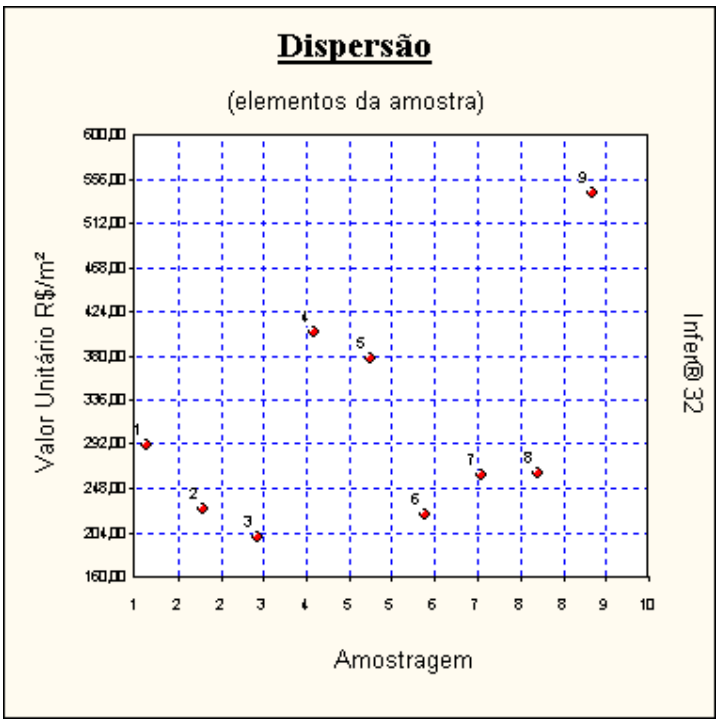
Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes: 9.

Distribuição das Variáveis

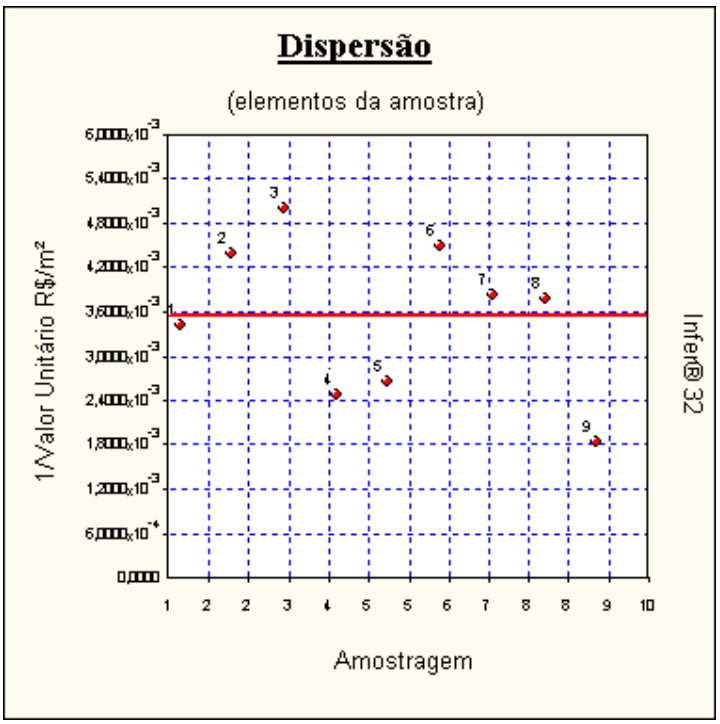


Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br

Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br

Tabela de valores estimados e observados

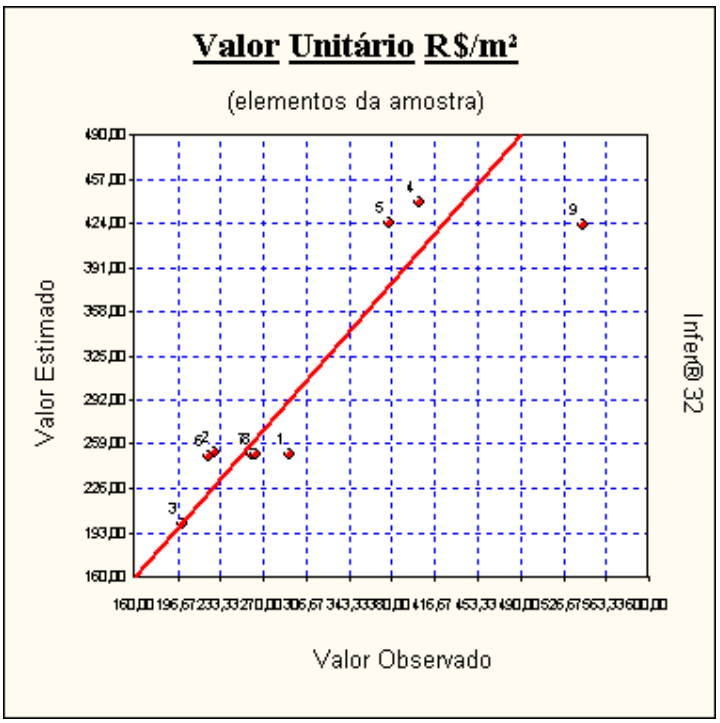
Valores para a variável Valor Unitário R$/m².

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	291,67	250,87	-40,80	-13,9882 %
2	227,61	252,55	24,94	10,9559 %
3	200,00	199,35	-0,65	-0,3239 %
4	403,11	439,78	36,67	9,0968 %
5	377,14	423,68	46,54	12,3410 %
6	222,22	250,37	28,15	12,6679 %
7	260,57	251,30	-9,27	-3,5564 %
8	263,89	250,87	-13,02	-4,9336 %
9	542,86	422,30	-120,56	-22,2087 %

A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

Valores Estimados x Valores Observados



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

Modelo da Regressão

1/[Valor Unitário R$/m²] = 6,7857x10^{-3} - 8,8471x10^{-8} x [Área Terreno (m²)] - 3,9930x10^{-3} x Ln([Atrat.])

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br

Modelo para a Variável Dependente

[Valor Unitário R$/m²] = 1/(6,7857x10^{-3} - 8,8471x10^{-8} x [Área Terreno (m²)] - 3,9930x10^{-3} x Ln([Atrat.]))

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coeficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área Terreno (m²)	b1 = -8,8471x10^{-8}	4,1407x10^{-8}	-1,4808x10^{-7}	-2,8855x10^{-8}
Atrat.	b2 = -3,9929x10^{-3}	7,8351x10^{-4}	-5,1210x10^{-3}	-2,8648x10^{-3}

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) ..... : 0,9277
Valor t calculado ..... : 6,086
Valor t tabelado (t crítico) ..... : 1,943 (para o nível de significância de 10,0 %)
Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,8606
Coeficiente r² ajustado ..... : 0,8141

Classificação: Correlação Fortíssima

Tabela de Somatórios

	1	Valor Unitário R$/m²	Área Terreno (m²)	Atrat.
Valor Unitário R$/m²	0,0319	1,2197x10^{-4}	113,7003	0,0214
Área Terreno (m²)	24288,0200	113,7003	4,0327x10^{8}	3864,8604
Atrat.	6,7615	0,0214	3864,8604	6,0231

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	7,5206x10^{-6}	2	3,7603x10^{-6}	18,52
Residual	1,2182x10^{-6}	6	2,0304x10^{-7}	
Total	**8,7389x10^{-6}**	**8**	**1,0923x10^{-6}**	

F Calculado : 18,52
F Tabelado : 5,143 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a 0,27%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br

Correlações Parciais

	Valor Unitário R$/m²	Área Terreno (m²)	Atrat.
Valor Unitário R$/m²	1,0000	0,5071	-0,8686
Área Terreno (m²)	0,5071	1,0000	-0,8058
Atrat.	-0,8686	-0,8058	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	Valor Unitário R$/m²	Área Terreno (m²)	Atrat.
Valor Unitário R$/m²	∞	1,441	-4,294
Área Terreno (m²)	1,441	∞	-3,333
Atrat.	-4,294	-3,333	∞

Valor t tabelado (t crítico): 1,943 (para o nível de significância de 10,0 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coeficiente t de Student: t(crítico) = 1,1342

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área Terreno (m²)	b1	-3,608	1,1%	Sim
Atrat.	b2	-8,606	$1,4x10^{-2}$%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.
Aceita-se a hipótese de ß diferente de zero.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 30,00%)

Coeficiente t de Student: t(crítico) = 0,5534

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância
Área Terreno (m²)	b1	-2,137	3,8%
Atrat.	b2	-5,096	0,11%

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br

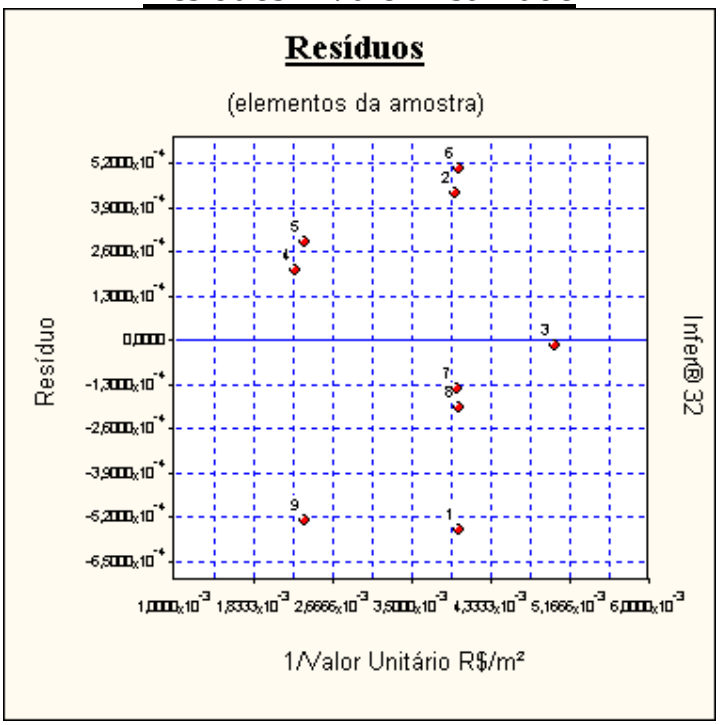
Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente 1/[Valor Unitário R$/m²].

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado
1	3,4285x10^{-3}	3,9861x10^{-3}	-5,5758x10^{-4}	-1,2374	-1,3856
2	4,3934x10^{-3}	3,9596x10^{-3}	4,3381x10^{-4}	0,9627	1,0677
3	5,0000x10^{-3}	5,0162x10^{-3}	-1,6245x10^{-5}	-0,0360	-0,8216
4	2,4807x10^{-3}	2,2738x10^{-3}	2,0684x10^{-4}	0,4590	0,5805
5	2,6515x10^{-3}	2,3602x10^{-3}	2,9127x10^{-4}	0,6464	0,7820
6	4,5000x10^{-3}	3,9940x10^{-3}	5,0596x10^{-4}	1,1228	1,2613
7	3,8377x10^{-3}	3,9792x10^{-3}	-1,4152x10^{-4}	-0,3140	-0,3507
8	3,7894x10^{-3}	3,9861x10^{-3}	-1,9665x10^{-4}	-0,4364	-0,4887
9	1,8420x10^{-3}	2,3679x10^{-3}	-5,2590x10^{-4}	-1,1671	-1,4074

Nº Am.	Quadrático
1	3,1090x10^{-7}
2	1,8819x10^{-7}
3	2,6392x10^{-10}
4	4,2786x10^{-8}
5	8,4843x10^{-8}
6	2,5600x10^{-7}
7	2,0028x10^{-8}
8	3,8674x10^{-8}
9	2,7657x10^{-7}

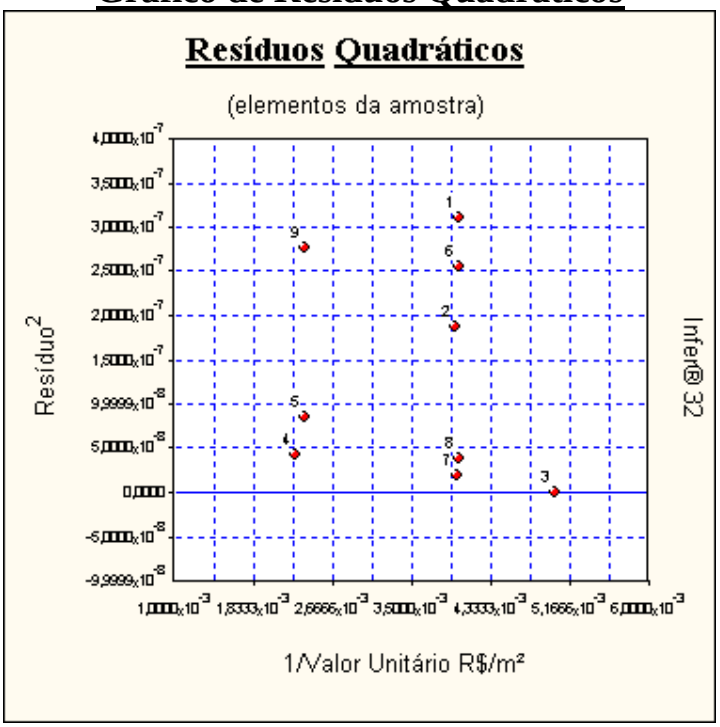
Resíduos x Valor Estimado



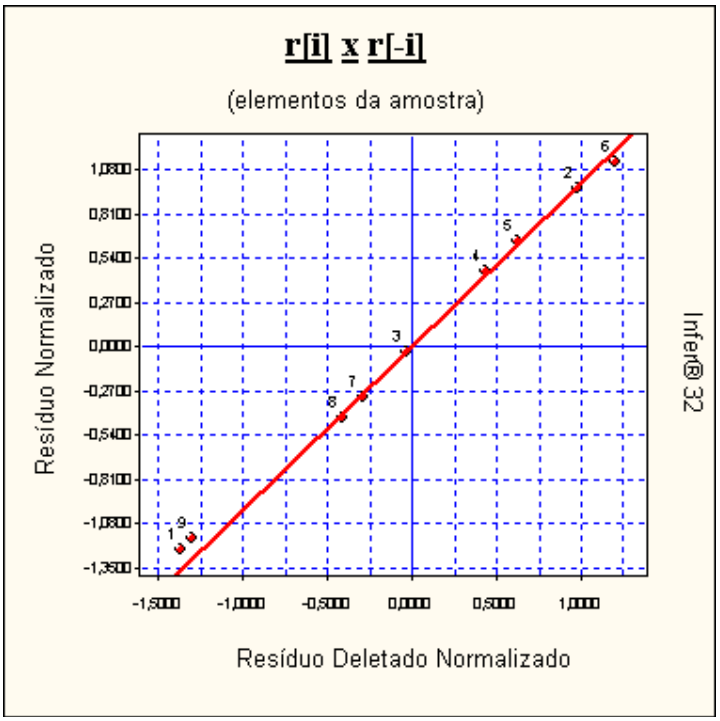
Este gráfico deve ser usado para verificação de homocedasticidade do modelo.

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br

Gráfico de Resíduos Quadráticos



Resíduos Deletados Normalizados



As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br

Estatística dos Resíduos

Número de elementos ..... : 9
Graus de liberdade ..... : 8
Valor médio ..... : $-4{,}1175 \times 10^{-22}$
Variância ..... : $1{,}3536 \times 10^{-7}$
Desvio padrão ..... : $3{,}6791 \times 10^{-4}$
Desvio médio ..... : $3{,}1953 \times 10^{-4}$
Variância (não tendenciosa) ..... : $2{,}0304 \times 10^{-7}$
Desvio padrão (não tend.) ..... : $4{,}5060 \times 10^{-4}$
Valor mínimo ..... : $-5{,}5758 \times 10^{-4}$
Valor máximo ..... : $5{,}0596 \times 10^{-4}$
Amplitude ..... : $1{,}0635 \times 10^{-3}$
Número de classes ..... : 4
Intervalo de classes ..... : $2{,}6588 \times 10^{-4}$

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $-4{,}1175 \times 10^{-22}$
Momento central de 2ª ordem : $1{,}3536 \times 10^{-7}$
Momento central de 3ª ordem : $-9{,}3903 \times 10^{-12}$
Momento central de 4ª ordem : $-1{,}0433 \times 10^{-12}$

Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	-0,1885	0	0
Curtose	-59,9426	0	Indefinido

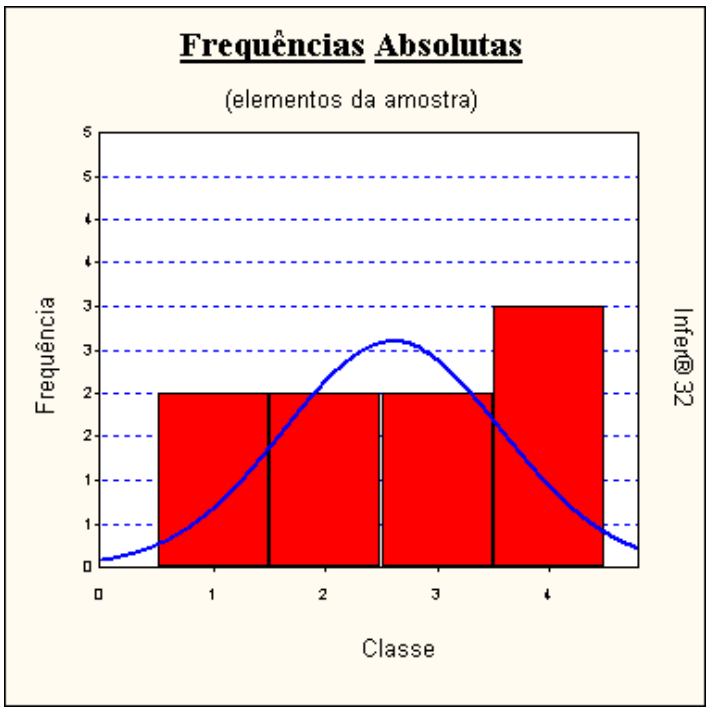
Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.

Intervalos de Classes

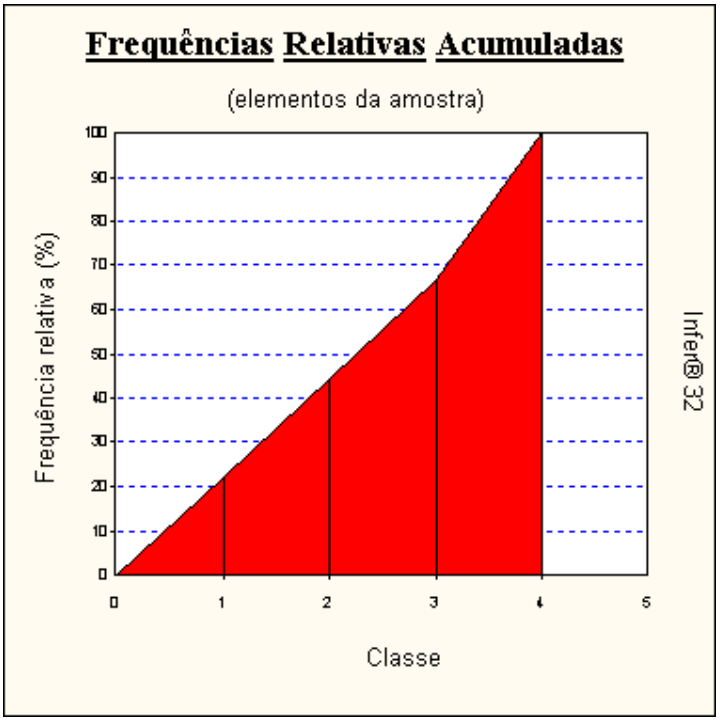
Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	$-5{,}5758 \times 10^{-4}$	$-2{,}9169 \times 10^{-4}$	2	22,22	$-5{,}4174 \times 10^{-4}$
2	$-2{,}9169 \times 10^{-4}$	$-2{,}5809 \times 10^{-5}$	2	22,22	$-1{,}6908 \times 10^{-4}$
3	$-2{,}5809 \times 10^{-5}$	$2{,}4007 \times 10^{-4}$	2	22,22	$9{,}5301 \times 10^{-5}$
4	$2{,}4007 \times 10^{-4}$	$5{,}0596 \times 10^{-4}$	3	33,33	$4{,}1035 \times 10^{-4}$

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br

Histograma



Ogiva de Frequências



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br

Efeitos de cada Observação na Regressão

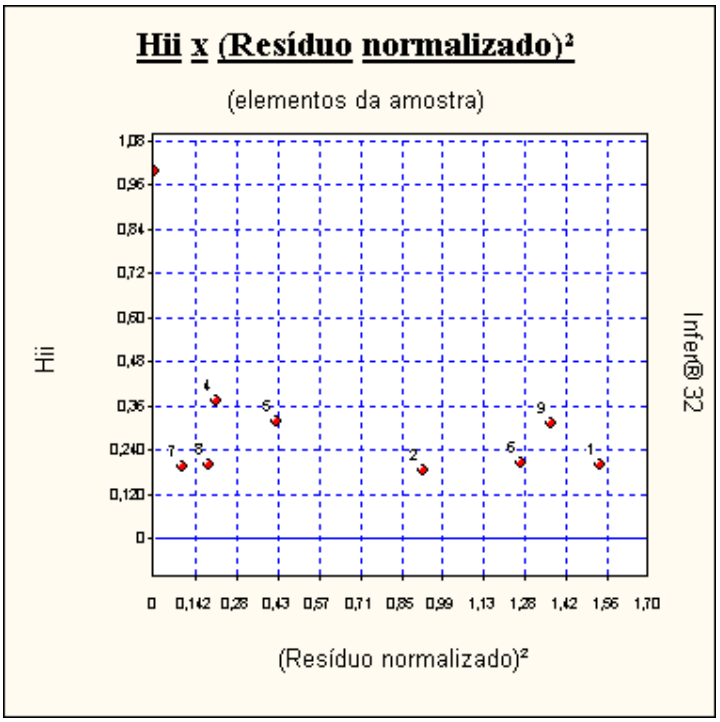
F tabelado: 23,70 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,1625	0,2025	Sim
2	0,0874	0,1869	Sim
3	116,6688	0,9980	Não
4	0,0673	0,3748	Sim
5	0,0945	0,3167	Sim
6	0,1388	0,2074	Sim
7	0,0101	0,1983	Sim
8	0,0202	0,2025	Sim
9	0,2999	0,3123	Sim

(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.

(**) Hii são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distância de Mahalanobis e medem a distância da observação para o conjunto das demais observações.

Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



Pontos no canto inferior direito podem ser "outliers".
Pontos no canto superior esquerdo podem possuir alta influência no resultado da regressão.

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	66,67 %
-1,64; +1,64	89,9 %	100,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

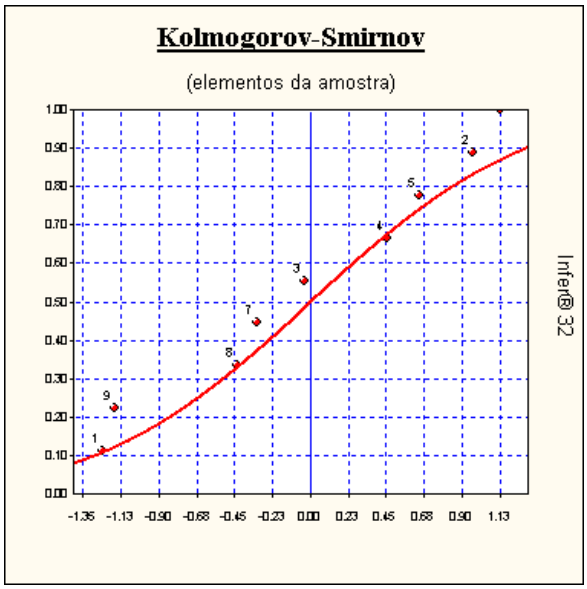
Nº Am.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
1	$-5,5758x10^{-4}$	0,1080	0,1111	0,1079	$3,1443x10^{-3}$
9	$-5,2590x10^{-4}$	0,1216	0,2222	0,0104	0,1006
8	$-1,9665x10^{-4}$	0,331	0,3333	0,1090	$2,0724x10^{-3}$
7	$-1,4152x10^{-4}$	0,377	0,4444	0,0434	0,0677
3	$-1,6245x10^{-5}$	0,486	0,5556	0,0411	0,0699
4	$2,0684x10^{-4}$	0,677	0,6667	0,1213	0,0102
5	$2,9127x10^{-4}$	0,741	0,7778	0,0743	0,0367
2	$4,3381x10^{-4}$	0,832	0,8889	0,0543	0,0567
6	$5,0596x10^{-4}$	0,869	1,0000	0,0196	0,1307

Maior diferença obtida: 0,1307
Valor crítico: 0,3880 (para o nível de significância de 10 %)

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 10%, não se rejeita a hipótese de que os resíduos possuam distribuição normal (não se rejeita a hipótese nula).
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

Observação:
O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br

Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 4
Número de elementos negativos . : 5
Número de sequências ..... : 5
Média da distribuição de sinais .... : 4,5
Desvio padrão ..... : 1,500

Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior .... : 0,0402
Limite superior . : -0,6827
Intervalo para a normalidade: [-1,2817 , 1,2817] (para o nível de significância de 10%)

Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.

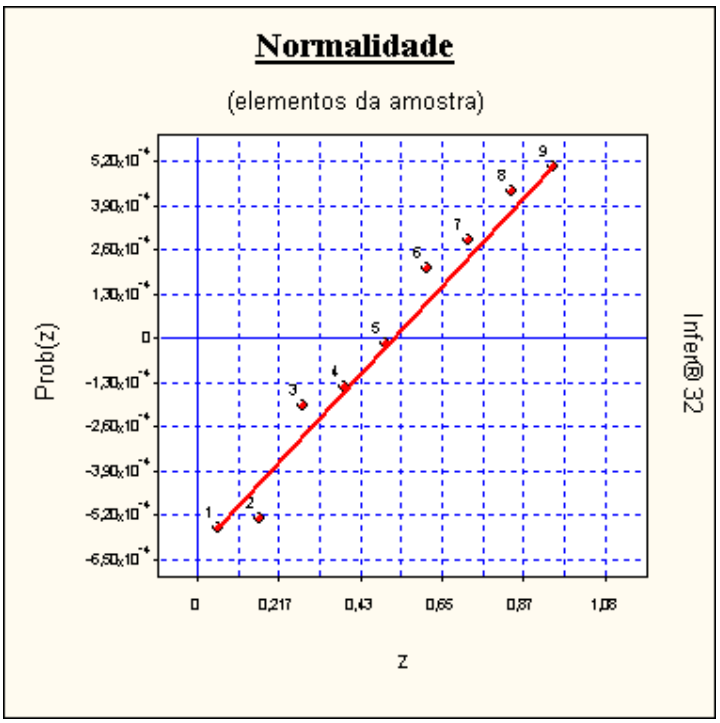
Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) ..... : 0,3333
Valor z (crítico) ..... : 1,2817 (para o nível de significância de 10%)

Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).

Reta de Normalidade



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br

Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,4932
(nível de significância de 5,0%)

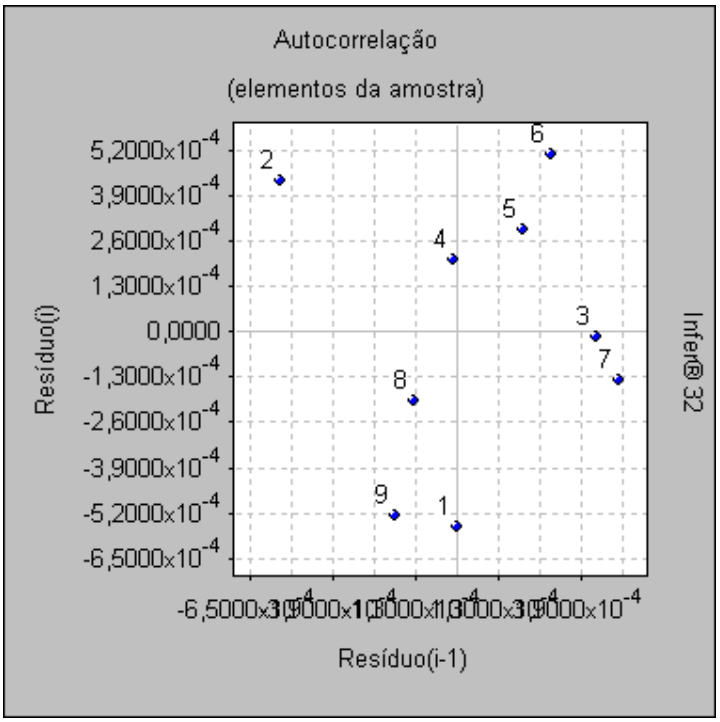
Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,95
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,05

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,54 4-DU = 2,46

Teste de Durbin-Watson inconclusivo.

A autocorrelação (ou autorregressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.

Gráfico de Autocorrelação

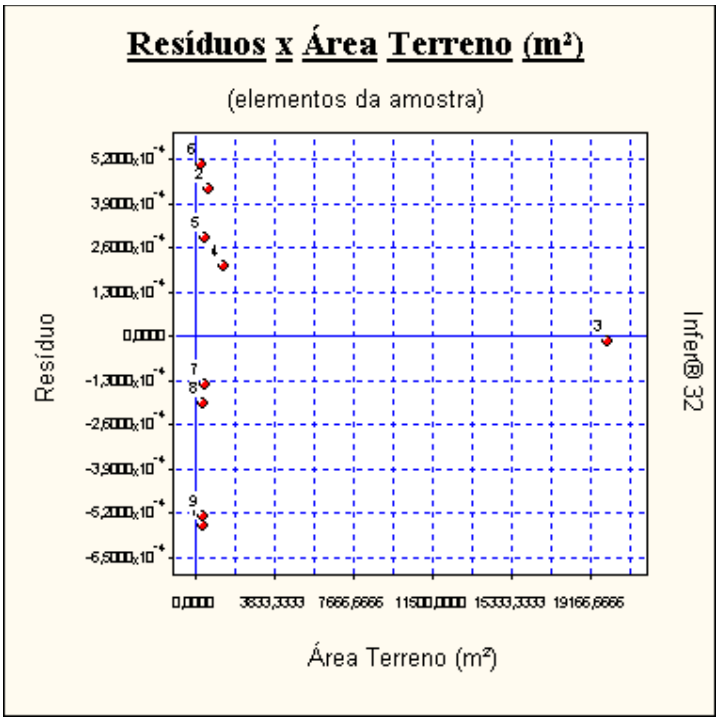


Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de autocorrelação.

Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br

Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade:



Av. Mário Lopes Leão, 660, Sala104
Sto. Amaro, São Paulo – SP
(11) 5512-0658
comercial@provaleengenharia.com.br

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

• Área Terreno (m²) .....= 3.676,54
• Atrat. ..... = Baixo

Estima-se Valor Unitário R$/m² do Área Urbana = R$/ha 154,79

O modelo utilizado foi:

[Valor Unitário R$/m²] = 1/(6,7857x10^{-3} - 8,8471x10^{-8} x [Área Terreno (m²)] - 3,9930x10^{-3} x Ln([Atrat.]))

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: R$/ha 137,17
Máximo: R$/ha 177,61

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau I de extrapolação em +20,0% do limite amostral superior e de -20,0% do limite amostral inferior.

Para uma área de 3676,5399 ha, teremos:
Valor de Mercado do imóvel avaliando obtido = R$ 569.088,10
Valor de Mercado do imóvel avaliando mínimo = R$ 504.302,73
Valor de Mercado do imóvel avaliando máximo = R$ 652.972,35

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y])

Intervalo de confiança de 80,0%:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -
Área Terreno (m²)	153,40	156,20	2,79	1,80 %
Atrat.	136,84	178,16	41,32	26,24 %
E(Valor Unitário R$/m²)	133,09	184,95	51,86	32,61 %
Valor estimado	137,17	177,61	40,44	25,69 %

Amplitude do intervalo de confiança (precisão): limite de 50,0% em torno do valor central da estimativa.

9 REEDIÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS:

#	Enquadramento da Edificação	Custo Unitário (R$/m²)	Coeficiente de Ajuste	BDI (%)	Área Construída (m²)	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Estimada da Edificação (Anos)	% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	Custo da Construção Nova (R$)	Custo da Construção Atual (R$)
	Padrão	**CUB**	**Cac**	**BDI**	**Aeq**	**Ir**	**R**	**Ie**	**%v**	**Ka**	**Estado**	**Ec**		**Cb**
1	Edificações, Instalações e Benfeitorias	555,92	1,00	28,75%	600,00	70,00	7%	5,00	7,1 %	0,962	Novo	10,00%	486.985,92	472.376,34
	Total		-	-			-	-	-	-	-	-	**486.985,92**	**472.376,34**
														R$ 470.000,00

BDI	
Taxa de administração central	**3%**
Custo Financeiro/mês (CF)	**0,70%**
Seguros (S)	**1,00%**
Garantia (G)	**1,00%**
Margem de Incerteza (MI)	**1,00%**
Imposto Municipal (IM)	**5,00%**
Imposto sobre Serviços (ISS)	5,00%
Impostos Federais (IF)	**8,00%**
Lucro da Construtora	**4%**
BDI	**28,75%**