

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



Razão social/Contratante:

MEGA LEILOES GESTOR JUDICIAL

CNPJ:

10.915.046/0001-94;

Finalidade:

Avaliação de Imóvel Urbano;

Objetivo:

Determinação do Valor de Mercado;

Objeto da avaliação:

Terrenos Urbanos – Matrícula – 806 – O. R. I. de Jussara / GO

Localização:

Rua Professor Ferreira, chácara 03, Vila Rebouças, Jussara / GO

EMPRESA

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

NORMAS TÉCNICAS

A empresa é amparada pela Lei Federal nº 5.194 de 24 de setembro de 1966 e pelas resoluções n.ºs 218/73 e 345/90 do CONFEA¹, permitindo que seus engenheiros sejam responsáveis técnicos pelo laudo elaborado.

Os laudos são executados seguindo as normas estabelecidas pela ABNT². A norma da ABNT que contempla a avaliação de imóveis é NBR³ 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.

SUMÁRIO

1 RESUMO DA AVALIAÇÃO	4
2 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL	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	6
6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.....	7
6.1LOCALIZAÇÃO.....	7
6.2DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	9
6.2.1DETALHES DOS TERRENOS	9
7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO	10
8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO	11
8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO	11
8.1.1 LEVANTAMENTO DE DADOS.....	11
8.1.2 TRATAMENTO DE DADOS	12
8.2 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO	13
8.2.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	13
8.2.1.1 GRAU ATINGIDO	14
8.2.2 GRAU DE PRECISÃO.....	14
9 ANEXOS	15
9.1 DOCUMENTAÇÃO	15
9.2 DADOS DE MERCADO	21
9.3 MEMORIAL DECÁLCULO	22

1 RESUMO DA AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO
R\$ 570.000,00 (Quinhentos e Setenta Mil Reais)

Metodologia:	Tratamento de dados:
Comparativo Direto de Dados de Mercado	Estatística Inferencial
Grau de Fundamentação:	Grau de Precisão:
Grau II	Grau III

2 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

São Paulo, 21 de maio de 2025



Eng. Civil André Nunes Oliveira

Responsável Técnico

CREA: 5069860640

3 VISTORIA

Não foi possível realizar a vistoria interna do imóvel. Para o desenvolvimento do trabalho, foram consideradas as informações descritas na matrícula anexa, bem como a conferência das áreas por meio de ferramentas de imagem via satélite.

Em relação ao imóvel, o levantamento tem o intuito de verificar a localização, a existência, as condições, o padrão de construção, 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: 4.092,339 km² (2022);
- População Estimada: 19.901 habitantes (2024);
- Densidade demográfica: 4,79 habitantes/km² (2022);
- PIB per capita: R\$ 37.965,38 (2021);
- IDH-M: 0,743 (2010)

4.2 INFRAESTRUTURA URBANA

A região ainda não dispõe de infraestrutura básica, como fornecimento de água, esgoto, recolhimento de lixo, vias asfaltadas, transporte público, iluminação das vias e fornecimento de Luz.

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 (Hospital, clínicas e postos), de lazer (Parque e clube) e religioso (Igreja).

5 DOCUMENTAÇÃO

Foi fornecida cópia da matrículas nº. 806 do Oficial de Registro de Imóveis de Jussara / GO. As documentações encontram-se anexa 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.

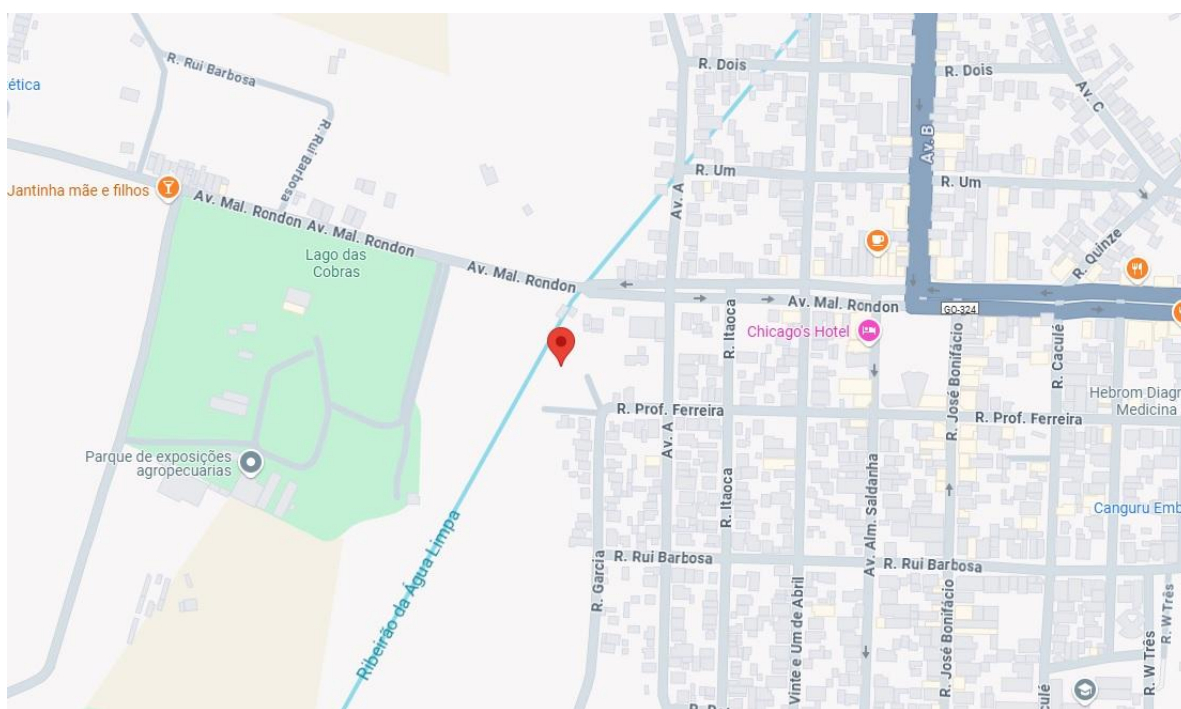
Durante a realização dos trabalhos periciais, constatou-se que as certidões imobiliárias extraídas disponibilizadas de forma incompleta. Especificamente, não foi possível acessar a íntegra das averbações constantes nas matrículas dos imóveis, o que pode incluir informações relevantes, tais como gravames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

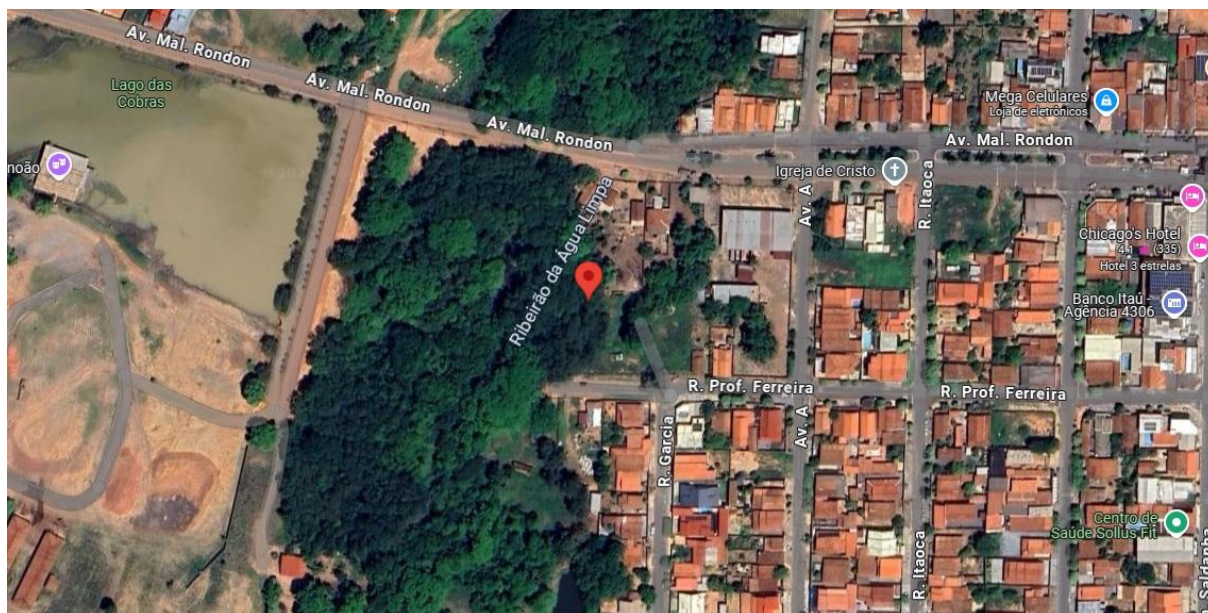
6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

6.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel encontra-se localizado em frente Rua Professor Ferreira, chácara 03, Vila Rebouças, Jussara / GO. A via local do avaliando apresenta pavimentação e possui fluxo baixo de pedestres e veículos.



MAPA DE LOCALIZAÇÃO



MAPA DE SATÉLITE



CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

6.2.1 Detalhes dos Terrenos

Matrícula =	806
identificação =	Chácara 03
Terreno (Matricula) =	7.749,10 m²
Terreno (Estimado) =	3.620,33 m²
Situação na quadra =	Meio de Quadra
Formato =	Irregular
Topografia =	Plano
Dimensões	
Testada =	58,50 metros
Lateral Direita =	76,00 metros
Lateral Esquerda =	73,70 metros
Fundos =	40,00 metros
Coordenadas geográficas =	15°51'53.7"S 50°52'21.4"W

Observações Importantes: Observou-se divergência entre a área total mencionada na matrícula (7.749,10 m²) com a área real existente (3.620,33 m²). A área estimada foi através das medidas lineares descritas na presente matrícula, sendo 58,50 metros frente para à Rua Professor Ferreira, 73,70 metros pela lateral esquerda, 40,00 metros aos fundos e 76,00 metros pela lateral direita, área estimada de acordo com a equação abaixo;

$$\text{ÁREA} = \sqrt{58,50 \text{ M}^2 * 76,00 \text{ M}^2 * 73,70 \text{ M}^2 * 40,00 \text{ M}^2} = 3.620,33 \text{ M}^2$$

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel apresenta algumas características intrínsecas que devem ser levantadas. Está localizado em região dotada de boa infraestrutura, boa oferta de serviços e comércios.

Referente as características intrínsecas o imóvel é favorecido devido as suas posições, topografias e formatos.

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.

8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO

8.1 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.

8.1.1 Levantamento de Dados

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

De acordo com a norma, 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. Os dados dos elementos amostrais se encontram anexo ao laudo.

8.1.2 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.

8.2 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

8.2.1 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%

8.2.1.1 Grau atingido

- Pontos: 15

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.

8.2.2 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.	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

9 ANEXOS

9.1 DOCUMENTAÇÃO

..onr

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

TIT. WALDEMAR MOIANA - COMARCA DE JUSSARA - GO.

Livro nº 2

Ano 1977.

FL. 806

MATRÍCULA N.º =806=

Jussara, 18 de janeiro de 1977.

IMÓVEL. UM TERRENO para construção urbana, designado por lote chácara de número três(3), sito à Rua Professor Ferreira, no loteamento denominado "Vila Reboúças"(continuação), medindo a área de sete mil, setecentos e quarenta e nove vírgula dez (7.749,1042) metros quadrados., sem benfeitorias, nesta cidade, sendo:- cinquenta e oito vírgula cinquenta (58,50) metros de frente para a rua Professor Ferreira; 40,00(quarenta) metros pela linha de fundo, limitando com o lote chácara de número quatro(4); 76,00(setenta e seis) metros do lado direito, limitando com o córrego Água Limpa (em reta); e, 73,70(setenta e três vírgula setenta) metros do lado esquerdo, limitando com o lote número seis(6) e a área pertencente ao Latínio; PROPRIETÁRIO. CPF REBOUCAS DE SOUZA, brasileiro, casado pelo regime da comunhão de bens, com dona MARIA DE LOURDES GARCIA REBOUCAS, brasileira, casada pelo regime de bens e proprietários, portadores da CI.nº 58.019 e 136.867- expedidas pela SSP/GO., respectivamente, residentes e domiciliados nesta cidade - CPF,nº-011.437.091, PAULO AGUIAR SPOSITIVO, Escritura pública devidamente registrada sob o nº-R.1.386, desta registro. Nada consta, Oficial Substituto.

Francisco Bento Sobrinho, R.1-806, Jussara, 18 de janeiro de 1.977, TRANSMITENTE, ANTONIO REBOUCAS DE SOUZA e sua esposa, MARIA DE LOURDES GARCIA REBOUCAS, já qualificados e identificados na matrícula acima. ADQUIRENTE, ANTONIO REBOUCAS DE SOUZA, brasileiro, lavrador, casado pelo regime da comunhão de bens com dona OTILIA REBOUCAS PINHO, filha de Valdemar e Agripina Reboúças e Helena Fernandes Reboúças, residente e domiciliado nesta cidade - CPF,nº-137.368.371-15, TÍTULO, Compra e venda, FORMA DO TÍTULO, Através da escritura pública de compra e venda, lavrada em 12/01/77, às fls. 145/146, do livro de nº-46, das notas de 1.ª Tabelião local, vendem integralmente o imóvel com o tante da matrícula acima, VALOR, De 48.000,00-(dezoito mil cruzeiros). Nada consta, Oficial Substituto.

R.-2-806, Feito em data de 29 de maio de 1.983, em virtude do qual os proprietários: Antonio Reboúças de Souza e sua esposa d. Otilia - Reboúças Pinho, brasileiros, conjugues pelo regime da comunhão de bens; éle comerciante, portador da CI.RG nº 1.085.751-SSP-GO., ela dolar, filha de Francisco Reboúças Pinho e Izaura Reboúças Pinho, residentes e domiciliados à rua 2, s/n, nesta cidade, cpf,nº-137.368.371-15; por escritura pública de compra e venda, lavrada em data de 02 de maio de 1.983, às fls. 199/200, livro nº 55, nas notas de 2ª tabelião local., pelo preço de R\$-350.000,00 (trezentos e cinquenta mil cruzeiros), TRANSMITIRAM, integralmente o imóvel caracterizado na matrícula acima para: Joaquim Alves Cardoso, brasileiro, casado com d. Ana Augusta Cardoso, sob o regime da comunhão de bens; mo torista, portador da CI.RG nº 227.493-SSP-GO., residente e domiciliado à Rua Alm. Saldanha, nº 197, nesta cidade, cpf, nº 013.564.881-63; as condições constam do título. Eu, (Eguimar Jacob Vargas), esc. juramentado, datilografei, Eu, (Francisco Bento Sobrinho), sub-oficial, subscrevi.-

R.-3-806.- Feito em data de 13 de março de 1.987.- Em virtude do qual os proprietários:- Joaquim Alves Cardoso, / (RG,nº 227.493-2ª via-Go e CIC nº 013.564.881-53), e s/ esposa Dª. Ana Augusta Cardoso (RG,nº 79.881-2ª via-Go, - e CIC nº 334.794.101-20, brasileiros, fazendeiro e do lar, casados no regime da comunhão de bens, residentes e - domiciliados à rua Alm. Saldanha, nº 197, n/ cidade, Por escritura pública de compra e venda, lavrada em data de 13 de março de 1.987, as fls. 63/64, livro nº 64, nas notas do 2ª Tabelião local., pelo preço de Cz\$-200.000,00-

CONTINUA NO VERSO

SOLICITADO POR: TGBEC LTDA - CPE/CNPJ: *** 150 460-** DATA: 31/01/2025 14:39:07 - VALOR: R\$ 37,38





Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

ESTADO DE GOIÁS



COMARCA DE JUSSARA

Registro de Imóveis de Jussara

806

Matricula

Livro **2** Registro Geral - Ficha Nº 02

Jussara, 17 de maio de 2.017.

Av.04-Mat.806. Jussara-GO, 17 de maio de 2017. (Prenotado sob o Protocolo nº 52.823, de 17 de maio de 2017). **AVERBAÇÃO INDISPONIBILIDADE. LACTEOS BRASIL S/A EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, CNPJ Nº 02.341.881/0001-30. CNIB. Código HASH nº 0cae.f696.f22b.e2fc.5e8a.b810.ca9f.1629.f572.8ec7. Procedo a presente Averbação de Indisponibilidade do imóvel da presente matrícula, conforme ordem inclusa na Central Nacional de Indisponibilidade, atendendo: I) Protocolo nº 201606.0110.00143591-IA-031, advinda do processo nº 00031606620115180181, da Vara do Trabalho de São Luís dos Montes Belos - GO; II) Protocolo nº 201607.2814.00167929-IA-100, advinda do processo nº 00015312201151 80181, da Vara do Trabalho de São Luís dos Montes Belos - GO; III) Protocolo nº 201608.0511.00171025-IA-400, advinda do processo nº 00039412520105180181, da Vara do Trabalho de São Luís dos Montes Belos - GO; IV) Protocolo nº 201703.2215.00258438-IA-670, advinda do processo nº 00039412520105180181, da Vara do Trabalho de São Luís dos Montes Belos - GO. O referido é verdade e dou fé. Emol. R\$ 0,00. A oficial.

Av.05-Mat.806. Jussara-GO, 17 de março de 2019. **AVERBAÇÃO INDISPONIBILIDADE. LACTEOS BRASIL S/A EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, CNPJ Nº 02.341.881/0001-30. CNIB. Código HASH nº 6da5.7eb2.a87a.eab7.c6c8.aff4.ed9b.3c36.7a17.e8db. 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.806, 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. Emol. R\$ 0,00. A oficial.

Av.06-Mat.806. Jussara-GO, 30 de março de 2021. (Prenotado sob o Protocolo nº 57.570, de 30/03/2021). **AVERBAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE. LACTEOS BRASIL S/A EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, CNPJ Nº 02.341.881/0001-30. CNIB. Código HASH nº df2e.830a.7617.6c1f.df0f.3ceb.53c1.de27.6090.7a41. Procedo a presente Averbação de Indisponibilidade do imóvel da presente matrícula, conforme ordem inclusa na Central Nacional de Indisponibilidade, a saber: I. Protocolo 202102.2506.01503586-IA-990, advindo da Ação Trabalhista nº 00106667320195030135, da TRT 3ª Região. II. Protocolo 202102.1112.01486751-IA-000, advindo da Ação Trabalhista nº 00106866420195030135, da

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 31/01/2025 14:39:07 - VALOR: R\$ 37,38



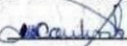
Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

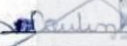


ESTADO DE GOIÁS

COMARCA DE JUSSARA

Registro de Imóveis de Jussara

TRT 3º Região. **III.** Protocolo 202102.1009.01484566-IA-130, advindo da Ação Trabalhista nº 00106589620195030135, da TRT 3º Região. **IV.** Protocolo 202011.2311.01403101-IA-190, advindo da Ação Trabalhista nº 00108035520195030135, da TRT 3º Região. **V.** Protocolo 202011.1812.01397824-IA-210, advindo da Ação Trabalhista nº 00108347520195030135, da TRT 3º Região. **VI.** Protocolo 202010.0117.01338981-IA-170, advindo da Ação Trabalhista nº 00119334020165030053, da TRT 3º Região. O referido é verdade e dou fé. Emol. R\$ 0,00. A oficial.  (ALVJ)

Av.07-Mat.806. Jussara-GO, 20 de agosto de 2021. (Prenotado sob o Protocolo nº 58.092, de 20/08/2021). **AVERBAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE. LACTEOS BRASIL S/A EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, CNPJ Nº 02.341.881/0001-30. CNIB. Código HASH nº 34b4.ac80.dc3e.64c4.257d.481c.5804.ab48.0ec6.f5eb.** Procedo a presente Averbação de Indisponibilidade do imóvel da presente matrícula, conforme ordem inclusa na Central Nacional de Indisponibilidade, a saber: **I.** Protocolo 202107.2016.01730765-IA310, advindo da Ação Trabalhista nº 00116675220155150086, da Vara do Trabalho de Santa Bárbara D'Oeste, do TRT 15ª Região. O referido é verdade e dou fé. Emol. R\$ 0,00. A oficial. 

Av.08-Mat.806. Jussara-GO, 29 de março de 2022. (Prenotado sob o protocolo nº 58.870, de 20/08/2021). **AVERBAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE. LACTEOS BRASIL S/A EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, CNPJ Nº 02.341.881/0001-30. CNIB. Código HASH nº c84e.dedd.dfad.7ebe.70f29e1.e62b.7fb0.4998.6d14.** Procedo a presente Averbação de Indisponibilidade do imóvel da presente matrícula, conforme ordem inclusa na Central Nacional de Indisponibilidade, a saber: **I.** Protocolo 202203.0309.02033412-IA-800, advindo da Ação Trabalhista nº 00105852720195030135, do TRT da 3ª Região; **II.** Protocolo 202203.0308.02033386-IA-460, advindo da Ação Trabalhista nº 00105454520195030135, do TRT da 3ª Região; **III.** Protocolo 202203.0308.02033383-IA-011, advindo da Ação Trabalhista nº 00105540720195030135, do TRT da 3ª Região; **IV.** Protocolo 202203.0308.02033376-IA-740, advindo da Ação Trabalhista nº 00105437520195030135, do TRT da 3ª Região; **V.** Protocolo 202203.0308.02033372-IA-400, advindo da Ação Trabalhista nº 00105592920195030135, do TRT da 3ª Região; **VI.** Protocolo 202203.0308.02033366-IA-001, advindo da Ação Trabalhista nº 00105662120195030135, do TRT da 3ª Região; **VII.** Protocolo 202202.2021.02020142-IA-450, advindo da Ação Trabalhista nº 00106493720195030135, do TRT da 3ª Região; **VIII.** Protocolo 202202.2021.02020140-IA-830, advindo da Ação Trabalhista nº 00105714320195030135, da TRT 3ª Região; **IX.** Protocolo 202202.2021.02020138-IA-690, advindo da Ação Trabalhista nº 00105410820195030135, do TRT da 3ª Região; **X.** Protocolo 202202.2014.02020053-IA-600, advindo da Ação Trabalhista nº 00105619620195030135, do TRT da 3ª Região; **XI.** Protocolo 202202.2013.02020051-IA-900, advindo da Ação Trabalhista nº 00105645120195030135, do TRT da 3ª Região; **XII.** Protocolo 202202.1813.02018653-IA-720, advindo da Ação nº 56447793320148090051, do TJGO; **XIII.** Protocolo 202201.2019.0976346-IA-560, advindo da Ação Trabalhista nº 00105722820195030135, do TRT da 3ª Região; **XIV.** Protocolo 202201.2018.01976344-IA-860, advindo da Ação Trabalhista nº

(Continua na Ficha 3)

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: *** 150.460-** DATA: 31/01/2025 14:39:07 - VALOR: R\$ 37,38



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

ESTADO DE GOIÁS



COMARCA DE JUSSARA

Registro de Imóveis de Jussara

806

Matricula

Livro 2 Registro Geral - Ficha N° 3

Jussara, 29 de Março de 2022.

00105584420195030135, do TRT da 3ª Região; XV. Protocolo 202112.0312.01933437-IA-000, advindo da Ação nº 5644779332014809005, do TJGO; XVI. Protocolo 202111.1918.01913421-IA-620, advindo da Ação Trabalhista nº 00105489720195030135, do TRT da 3ª Região; XVII. Protocolo 202109.2020.01825876-IA-109, advindo da Ação Trabalhista nº 001062424 20195030135, do TRT da 3ª Região; XVIII. Protocolo 202105.3017.01652930-IA-530, advindo da Ação Trabalhista nº 00249650820155240007, do TRT da 24ª Região. O referido é verdade e dou fé. Selo: 00322203235216529840000. Emol. R\$ 0,00. A Oficial.

Av.09-Mat.806. Jussara/GO, 20 de maio de 2022. (Prenotado sob o protocolo nº 59.116, de 20/05/2022). **AVERBAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE. LACTEOS BRASIL S/A EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, CNPJ Nº 02.341.881/0001-30. CNIB. Código HASH nº 6f85.6985.db5f.eb53.b2c6.0b61.36ea.42af.44c5.2076. Procedo a presente Averbação de Indisponibilidade do imóvel da presente matrícula, conforme ordem inclusa na Central Nacional de Indisponibilidade, a saber: Protocolo 202205.1713.02149304-IA-540, advindo da Ação Trabalhista nº 00010368520155090128, do TRT da 9ª Região. O referido é verdade e dou fé. Selo: 00322205205483929840000. Emolumentos: R\$ 0,00 (pagamento posterior). A Oficial.

Av.10-Mat.806. Jussara/GO, 22 de julho de 2022. Protocolo nº 59.339, de 18/07/2022. **AVERBAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE. LACTEOS BRASIL S/A**, CNPJ Nº 02.341.881/0001-30. CNIB. CÓDIGO HASH nº 6f11.0007.5fae.584e.a312.584f.20fe.0bd5.8e86.2374. Procedo a presente Averbação de Indisponibilidade do imóvel desta matrícula, conforme ordem inclusa na Central Nacional de Indisponibilidade, aos 11 de julho de 2022, a saber: Protocolo 202207.1110.02239118-IA-940, advindo da Ação Trabalhista nº 001053331 20195030135, da 3ª Vara do Trabalho de Governador Valadares. O referido é verdade e dou fé. Selo: 00322207185092329840000. Emolumentos: R\$ 0,00 (pagamento posterior). A Oficial.

Av.11-Mat.806. Jussara/GO, 02 de setembro de 2022. (Protocolo nº 59.525, de 01 de setembro de 2022). **AVERBAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE. LACTEOS BRASIL S/A**, CNPJ Nº 02.341.881/0001-30. CNIB. CÓDIGO HASH nº d093.ee9b.cf83.5ff3.e718.6893.9363.ed6e.2531.ffdc. Procedo a presente Averbação de Indisponibilidade do imóvel desta matrícula, conforme ordem inclusa na Central Nacional de Indisponibilidade, a saber: I. Protocolo nº 202208.3014.02326982-IA-209, advindo do Processo nº 50008950620198210047, 2ª Vara Cível do TJRS; II. Protocolo nº 202208.0408.02282337-IA-670, advindo do Processo nº 02057275420128090051, TJGO; III. Protocolo nº 202205.2613.02166615-IA-140, advindo do Processo nº 00001232620225120015, TRT 12ª Região; IV. Protocolo nº 202205.0512.02129969-

(Continua no Verso...)

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 31/01/2025 14:39:07 - VALOR: R\$ 37,38



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

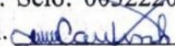
ESTADO DE GOIÁS



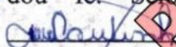
COMARCA DE JUSSARA

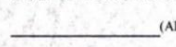
Registro de Imóveis de Jussara

Continuação da Matrícula nº 806

IA-180, advindo do Processo nº 00106043320195030135, TRT 3ª Região. O referido é verdade e dou fé. Selo: 00322209015123529840000. Cotação do ato: R\$ 0,00 (pagamento posterior). A Oficial.  (ALVJ)

Av.12-Mat.806. Jussara/GO, 10 de abril de 2023. (Protocolo nº 60.292, de 04/04/2023). **AVERBAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE. LACTEOS BRASIL S/A, CNPJ Nº 02.341.881/0001-30. CNIB. CÓDIGO HASH nº b722.6e99.3e72.4011.6d23.7e77.f2df.4763. b716.34ea.** Procedo a presente Averbação de Indisponibilidade do imóvel desta matrícula, conforme ordem inclusa na Central Nacional de Indisponibilidade, a saber: **I.** Protocolo nº 202209.2111.02362853-IA-420, advindo do Processo nº 00029586120198260637, TJSP; **II.** Protocolo nº 202301.2410.02525069-IA-920, advindo do Processo nº 00105577020195030099, TRT - 3ª Região. O referido é verdade e dou fé. Selo: 00322304045073129840000. Cotação do ato: R\$ 0,00 (pagamento posterior). A Oficial.  (ALVJ)

Av.13-Mat.806. Jussara/GO, 10 de abril de 2023. (Protocolo nº 60.293, de 04/04/2023). **ARROLAMENTO DE BENS. RECEITA FEDERAL DO BRASIL.** Certifico que nos termos da Requisição nº 23.00.00.44.05, emitida em Santos/SP, aos 10 de março de 2023, pela Secretaria da Fazenda - Delegacia Regional de Fiscalização de Santos/SP, devidamente assinada por Renato César Leite, Auditor Fiscal matriculado sob nº 2.385, procedo esta averbação para constar que o imóvel constante da presente matrícula foi **ARROLADO**, conforme dispõe o artigo 10, inciso I, da Instrução Normativa RFB nº 2.091, de 22 de junho de 2022, no bojo do Processo Administrativo nº 13074.769602/2022-87 - RFB, de modo que no caso de alienação, transferência ou oneração deste imóvel, a Delegacia Regional de Fiscalização da Secretaria da Fazenda deve ser comunicada até o quinto dia do mês seguinte a sua ocorrência, conforme reza o artigo 12 da Instrução Normativa RFB nº 2.091, de 22 de junho de 2022. O referido é verdade e dou fé. Selo: 00322304034124829700004. Cotação do ato: R\$ 0,00. A oficial.  (ALVJ)

Av.14-Mat.806. Jussara/GO, 28 de outubro de 2024. (Protocolo nº 62.520, de 02/10/2024). **AVERBAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE. LACTEOS BRASIL S/A, CNPJ Nº 02.341.881/0001-30. CNIB. CÓDIGO HASH nº a2d8.c8a6.3f6e.8cf3.6982.180f.08ce.b4c9.915c.c589.** Procedo a presente Averbação de Indisponibilidade do imóvel desta matrícula, conforme ordem inclusa na Central Nacional de Indisponibilidade, a saber: **I.** Protocolo nº 202304.2508.02668835-IA-110, advindo do Processo nº 00105463020195030135, TRT 3ª Região; **II.** Protocolo nº 202305.0308.02682560-IA-210, advindo do Processo nº 00122021820165180003, TRT - 18ª Região; **III.** Protocolo nº 202404.2212.03284666-IA-750, advindo do Processo nº 00105489220225030135, TRT - 3ª Região; **IV.** Protocolo nº 202410.0119.03615173-IA-450, advindo do Processo nº 50019121520158210016, TJRS. O referido é verdade e dou fé. Selo: 00322410013898429840002. Cotação do ato: R\$ 0,00 (pagamento posterior). A Oficial.  (ALVJ)

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 31/01/2025 14:39:07 - VALOR: R\$ 37,38

9.2 DADOS DE MERCADO

Pesquisa desenvolvida no mês de maio de 2025.

Ele.	Endereço	Bairro	Área Terreno. (m²)	Valor (R\$)	V. Unit (R\$)
1	Rua Jacobo Vargas	Colégio Militar	200,00	R\$ 25.000,00	R\$ 125,00
2	Rota Diesel	Piranha	365,00	R\$ 70.000,00	R\$ 191,78
3	Rua Tupy	Alto da Boa Vista	390,00	R\$ 85.000,00	R\$ 217,95
4	Av. Marechal Rondon	Solar Nobre	300,00	R\$ 90.000,00	R\$ 300,00
5	Setor Graciosa	São Luís de Montes Belos	200,00	R\$ 65.000,00	R\$ 325,00
6	Av. Marechal Rondon	Setor Aeroporto	243,00	R\$ 100.000,00	R\$ 411,52
7	Avenida Mato Grosso	Itapirapuã	900,00	R\$ 450.000,00	R\$ 500,00
8	Alto da Bela Vista	Itaberaí	322,00	R\$ 140.000,00	R\$ 434,78
9	Jardim Cabral	Itaberaí	384,00	R\$ 180.000,00	R\$ 468,75
10	Residencial Virgílio Araújo	Itaberaí	263,00	R\$ 70.000,00	R\$ 266,16

Ele.	Topografia	Fluxo	Posição	Acesso	Contato
1	Plano	Regular	Meio de Quadra	Retangular	Bruno Nogueira (62) 98412-6381
2	Plano	Regular	Meio de Quadra	Retangular	Bruno Nogueira (62) 98412-6381
3	Plano	Regular	Meio de Quadra	Retangular	Bruno Nogueira (62) 98412-6381
4	Plano	Regular	Meio de Quadra	Retangular	Bruno Nogueira (62) 98412-6381
5	Plano	Regular	Meio de Quadra	Retangular	Corretora Andrade - (62) 98225-8552
6	Plano	Regular	Meio de Quadra	Retangular	Bruno Nogueira (62) 98412-6381
7	Plano	Regular	Meio de Quadra	Retangular	Lilian EPaulo Duarte - (62) 98117-9818
8	Plano	Regular	Meio de Quadra	Retangular	itamarzin imóveis - (62) 99839-2566
9	Plano	Regular	Meio de Quadra	Retangular	itamarzin imóveis - (62) 99839-2566
10	Plano	Regular	Meio de Quadra	Retangular	itamarzin imóveis - (62) 99839-2566

Ele.	REFERENCIAS DOS ELEMENTOS PESQUISADOS
1	https://www.instagram.com/p/DGD-uGIOaAD/
2	https://www.instagram.com/p/C93GoSaRleI/
3	https://www.instagram.com/p/Cp4ukjoO7P3/
4	https://www.facebook.com/photo?fbid=1109065961220445&set=a.468763898583991
5	https://www.facebook.com/share/p/15cZQW8cEw/
6	https://www.instagram.com/p/DJmvzG7uPe2/
7	https://www.facebook.com/share/1AScL55sAa/
8	https://www.itamarzinimoveis.com.br/imovel/terreno-itaberaí-322-m/TE0077-ITBP
9	https://www.itamarzinimoveis.com.br/imovel/terreno-itaberaí-384-m/TE0043-ITBP
10	https://www.itamarzinimoveis.com.br/imovel/terreno-itaberaí-263-m/TE0052-ITBP

9.3 MEMORIAL DECÁLCULO

Amostra

Nº Am.	Valor Unitário R\$/m²	Área (m²)	Atratividade
1	125,00	200,00	Baixa
2	191,78	365,00	Baixa
3	217,95	390,00	Média
4	300,00	300,00	Média
5	325,00	200,00	Média
6	411,52	243,00	Alta
7	500,00	900,00	Alta
8	434,78	322,00	Alta
9	468,75	384,00	Alta
10	266,16	263,00	Média

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 (m²): Variável independente quantitativa que define a área do imóvel, expressa em (m²)..
- Atratividade: 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 desejabilidade (maior ou menor, que os imóveis têm quando comparados entre si), levando em consideração Posição, Topografia e Fluxo. A escala adotada de classificação: Baixo = 1; Médio = 2; Alto = 3, 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.

Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 10
Nº de variáveis independentes : 2
Nº de graus de liberdade : 7
Desvio padrão da regressão : 53,9468

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Valor Unitário R\$/m²	292,94	140,2311	47,87%
Ln(Área (m²))	5,7969	0,4268	7,36%
Ln(Atratividade)	0,6068	0,4546	74,91%

Número mínimo de amostragens para 2 variáveis independentes: 9.

Distribuição das Variáveis

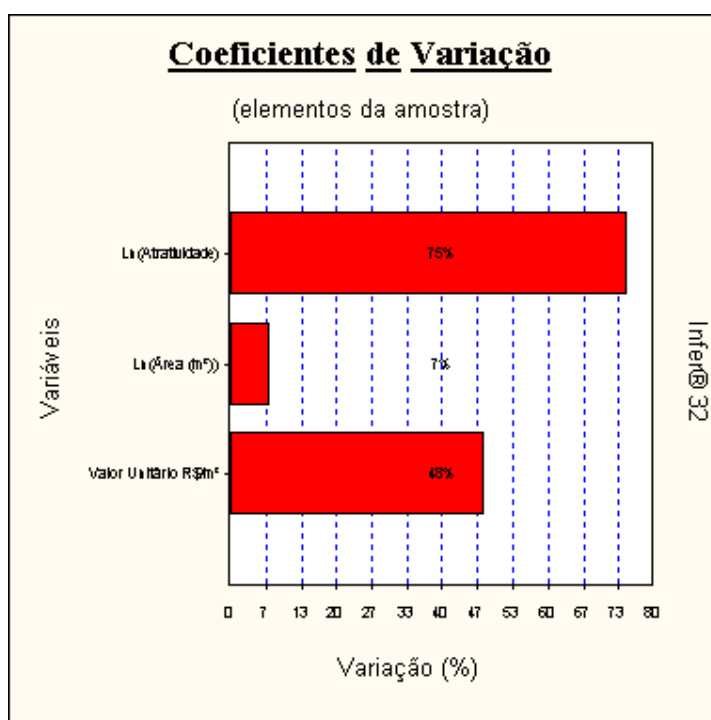


Tabela de valores estimados e observados

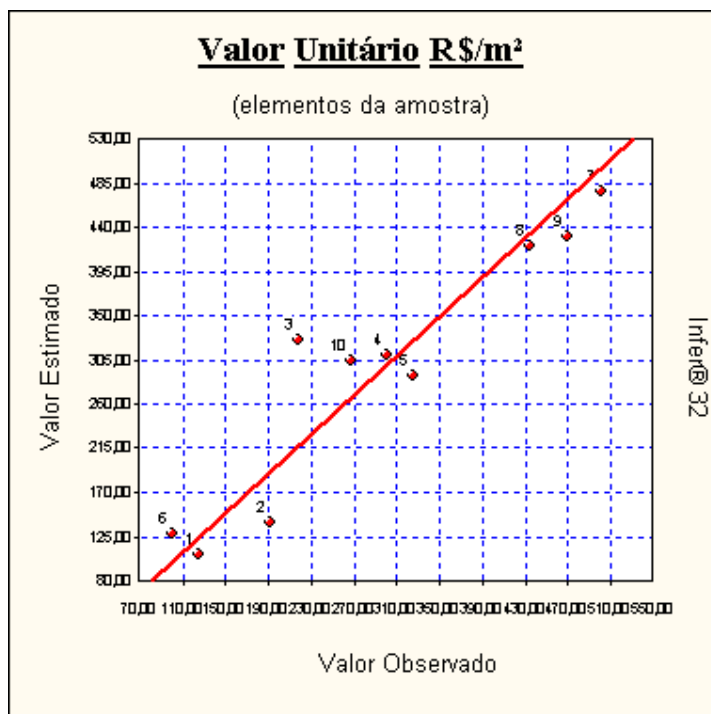
Valores para a variável Valor Unitário R\$/m².

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	125,00	106,05	-18,95	-15,1609 %
2	191,78	138,94	-52,84	-27,5518 %
3	217,95	324,89	106,94	49,0674 %
4	300,00	310,55	10,55	3,5158 %
5	325,00	288,38	-36,62	-11,2684 %
6	100,00	128,22	28,22	28,2183 %
7	500,00	477,27	-22,73	-4,5458 %
8	434,78	421,07	-13,71	-3,1528 %
9	468,75	430,70	-38,05	-8,1173 %
10	266,16	303,35	37,19	13,9729 %

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

[Valor Unitário R\$/m²] = -183,64 + 54,677 x Ln([Área (m²)]) + 263,05 x Ln([Atratividade])

Modelo para a Variável Dependente

[Valor Unitário R\$/m²] = -183,64 + 54,677 x Ln([Área (m²)]) + 263,05 x Ln([Atratividade])

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área (m²)	b1 = 54,6765	47,3960	-12,3852	121,7383
Atratividade	b2 = 263,0450	44,4961	200,0863	326,0037

Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r) : 0,9407
Valor t calculado : 7,336
Valor t tabelado (t crítico) : 1,895 (para o nível de significância de 10,0 %)
Coefficiente de determinação (r²) ... : 0,8849
Coefficiente r² ajustado : 0,8520

Classificação: Correlação Fortíssima

Tabela de Somatórios

	1	Valor Unitário R\$/m²	Área (m²)	Atratividade
Valor Unitário R\$/m²	2929,4200	1,0351x10 ⁶	17281,8649	2310,7117
Área (m²)	57,9699	17281,8649	337,6913	35,9784
Atratividade	6,0684	2310,7117	35,9784	5,5426

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	1,5661x10 ⁵	2	78305,5543	26,91
Residual	20371,8651	7	2910,2664	
Total	1,7698x10 ⁵	9	19664,7748	

F Calculado : 26,91
F Tabelado : 4,737 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a 0,05%

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

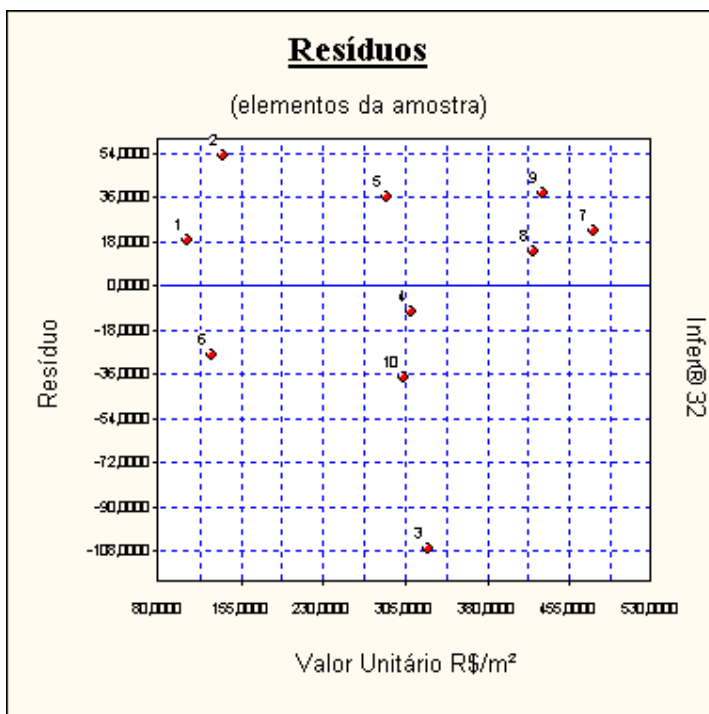
Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância
Área (m²)	b1	1,154	14%
Atratividade	b2	5.912	0.03%

Tabela de Resíduos

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

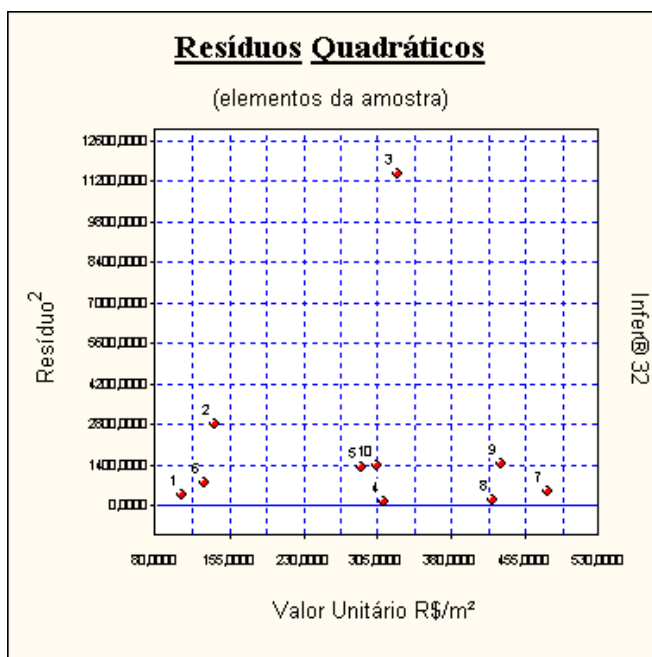
Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	125,0000	106,0488	18,9511	0,3512	0,4329	359,1454
2	191,7800	138,9412	52,8387	0,9794	1,2646	2791,9386
3	217,9500	324,8924	-106,9424	-1,9823	-2,1101	11436,6861
4	300,0000	310,5472	-10,5472	-0,1955	-0,2080	111,2447
5	325,0000	288,3778	36,6221	0,6788	0,8266	1341,1841
6	100,0000	128,2183	-28,2183	-0,5230	-0,6341	796,2730
7	500,0000	477,2712	22,7287	0,4213	0,7913	516,5973
8	434,7800	421,0722	13,7077	0,2540	0,2978	187,9017
9	468,7500	430,7003	38,0496	0,7053	0,8051	1447,7775
10	266,1600	303,3502	-37,1902	-0,6893	-0,7508	1383,1162

Resíduos x Valor Estimado



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

Gráfico de Resíduos Quadráticos



Estatística dos Resíduos

Número de elementos : 10
Graus de liberdade : 9
Valor médio : $-1,3877 \times 10^{-17}$
Variância : 2037,1865
Desvio padrão : 45,1352
Desvio médio : 36,5796
Variância (não tendenciosa) : 2910,2664
Desvio padrão (não tend.) : 53,9468
Valor mínimo : -106,9424
Valor máximo : 52,8387
Amplitude : 159,7812
Número de classes : 4
Intervalo de classes : 39,9453

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $-1,3877 \times 10^{-17}$
Momento central de 2ª ordem : 2037,1865
Momento central de 3ª ordem : $-1,0252 \times 10^5$
Momento central de 4ª ordem : -10252,9765

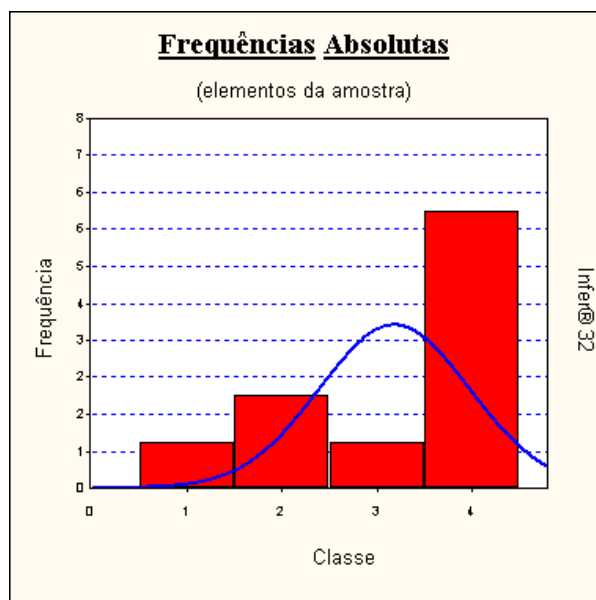
Coefficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	-1,1150	0	0
Curtose	-3,0024	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.

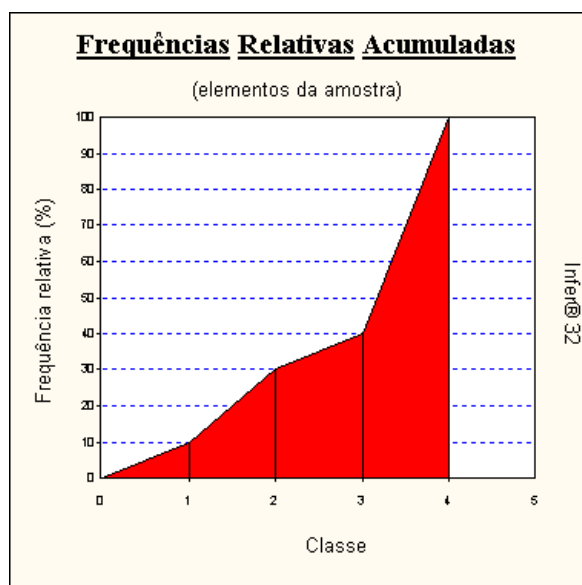
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-106,9424	-66,9971	1	10,00	-106,9424
2	-66,9971	-27,0518	2	20,00	-32,7042
3	-27,0518	12,8934	1	10,00	-10,5472
4	12,8934	52,8387	6	60,00	30,4830

Histograma



Ogiva de Frequências



Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado: 18,77 (para o nível de significância de 0,10 %)

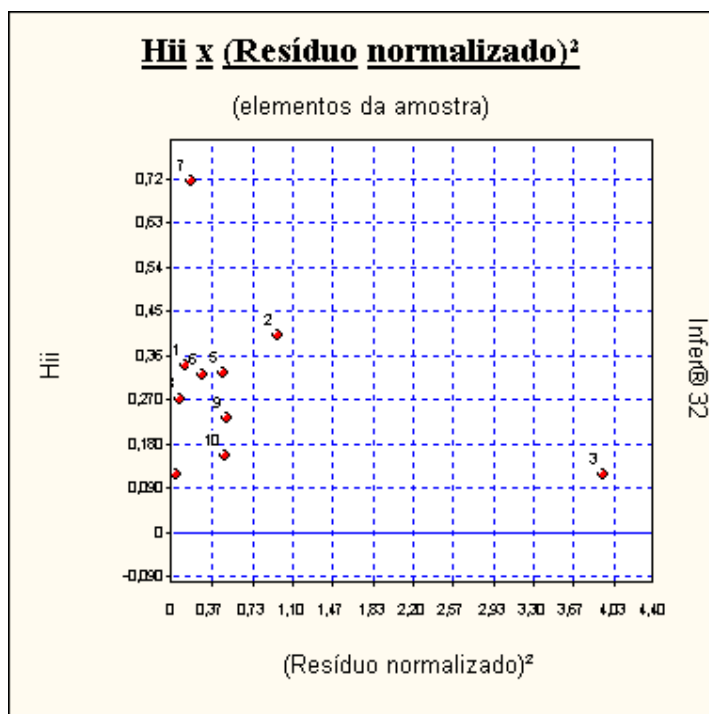
Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,0324	0,3416	Sim
2	0,3556	0,4001	Sim
3	0,1975	0,1174	Sim
4	$1,9143 \times 10^{-3}$	0,1171	Sim
5	0,1099	0,3255	Sim
6	0,0629	0,3196	Sim
7	0,5277	0,7165	Sim
8	0,0110	0,2722	Sim
9	0,0654	0,2325	Sim
10	0,0349	0,1569	Sim

(*) 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.

Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

(**) 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.

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	90,00 %
-1,64; +1,64	89,9 %	90,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	90,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Nº Am.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
3	-106,9424	$2,372 \times 10^{-2}$	0,1000	0,0237	0,0762
10	-37,1902	0,2453	0,2000	0,1452	0,0452
6	-28,2183	0,300	0,3000	0,1004	$4,6072 \times 10^{-4}$
4	-10,5472	0,422	0,4000	0,1224	0,0224
8	13,7077	0,600	0,5000	0,2002	0,1002
1	18,9511	0,637	0,6000	0,1373	0,0373
7	22,7287	0,663	0,7000	0,0632	0,0367
5	36,6221	0,751	0,8000	0,0513	0,0486
9	38,0496	0,760	0,9000	0,0403	0,1403
2	52,8387	0,836	1,0000	0,0636	0,1636

Maior diferença obtida: 0,2002

Valor crítico: 0,3680 (para o nível de significância de 10 %)

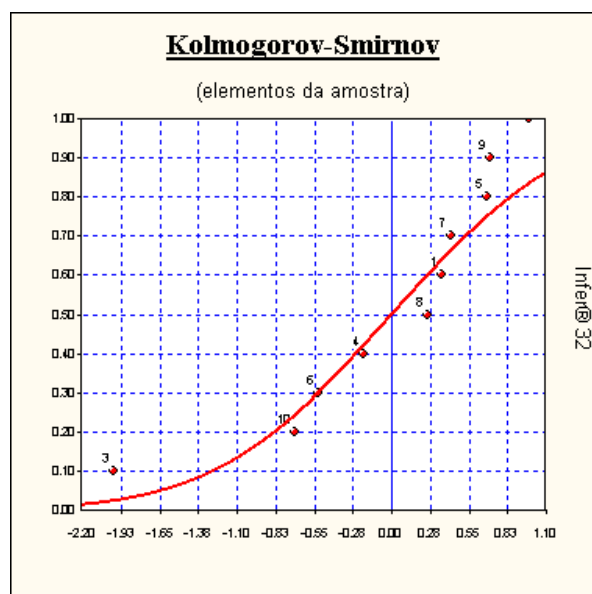
Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 10%, não se rejeita a hipótese de que os resíduos possuam distribuição normal (não se rejeita a hipótese nula).

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



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 6
 Número de elementos negativos . : 4
 Número de sequências : 6
 Média da distribuição de sinais : 5
 Desvio padrão : 1,581

Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior : 0,4917
 Limite superior . : -0,2107
 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.

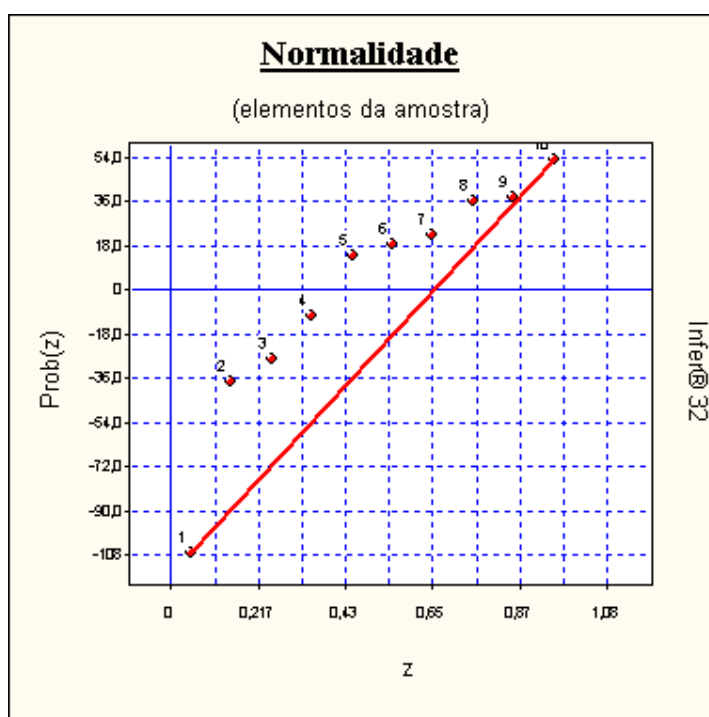
Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,6325
 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





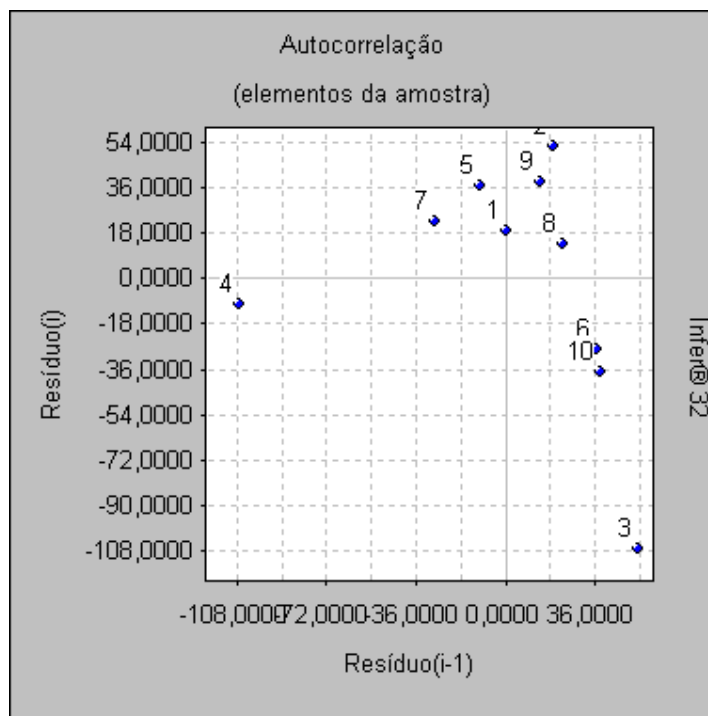
Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,5197
(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 ($DU < DW < 4-DU$)
 $DU = 1,54 \quad 4-DU = 2,46$

Gráfico de Autocorrelação



Resíduos x Variáveis Omitidas

Não existem informações neste item do relatório.

Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área (m²)	200,00	900,00	375,00
Atratividade	Baixa	Alta	Média

Nenhuma característica da Terreno Urbano sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.

Formação dos Valores - Matrícula nº 806

Variáveis independentes:

- Área (m²) = 3.620,33 m²
- Atratividade ...= Baixa

Estima-se Valor Unitário R\$/m² da Terreno Urbano = R\$/m² 157,71

O modelo utilizado foi:

$[Valor\ Unitário\ R\$/m^2] = 86,431 + 0,13394 \times [Área\ (m^2)] + 260,32 \times Ln([Atratividade])$

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

Mínimo: R\$/m² 134,05

Máximo: R\$/m² 176,63

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 3.620,33 m², teremos:

Valor de Mercado do imóvel avaliando obtido = R\$ 570.962,24

Valor de Mercado do imóvel avaliando mínimo = R\$ 496.166,22

Valor de Mercado do imóvel avaliando máximo = R\$ 639.458,88

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 (m²)	214,94	231,42	12,42	5,23 %
Atratividade	117,36	328,13	16,81	3,69 %
E(Valor Unitário R\$/m²)	242,45	103,12	10,83	4,64 %
Valor estimado	397,12	148,17	20,13	20,68 %

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