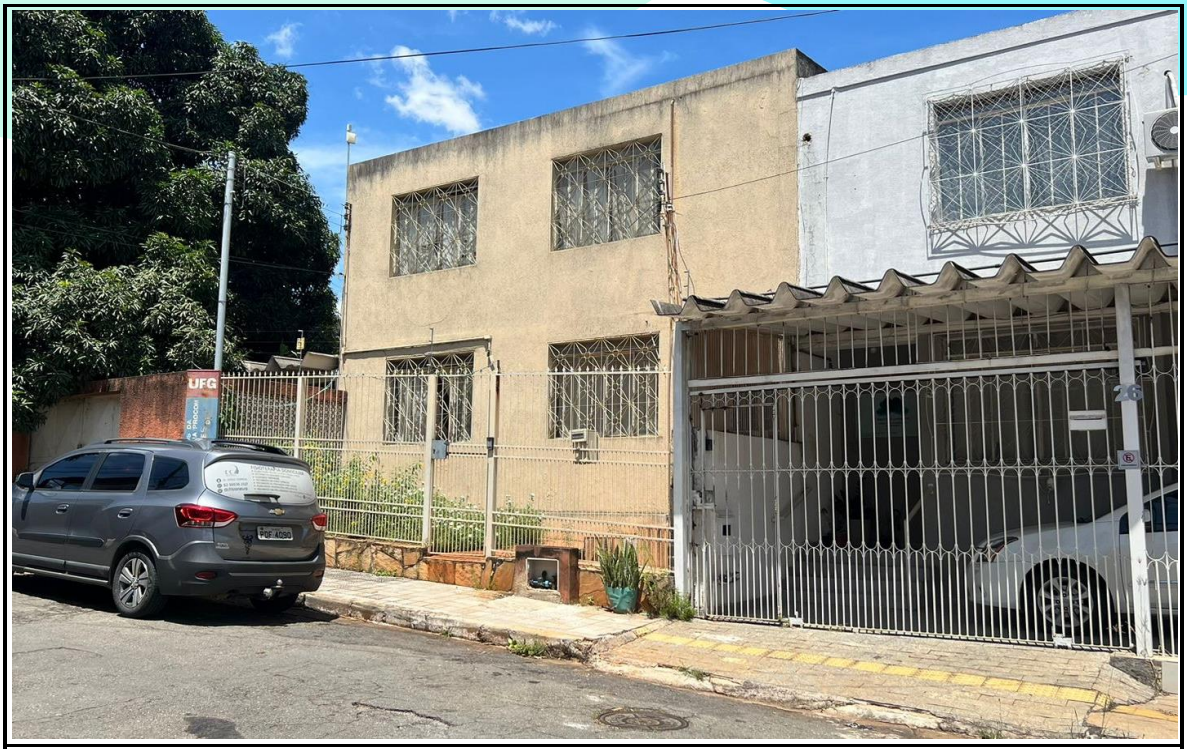
GOIÁS CENTRAL ENGENHARIA
Av. Atílio Correia Lima Qd. 108 Lt. 01 Sala 10.
Cidade Jardim, CEP: 74.425-030, Goiânia, Goiás.
(62)3251-3381 – (62)9.9205-2512
contato@goiascentralengenharia.com.br
www.goiascentralengenharia.com.br

PRODAGO – Empresa Estadual de Processamento de Dados de Goiás

Laudo de Avaliação para Determinação do Valor de Mercado – GCE250221A0



Ordem de Serviço Nº: 1/2024

Interessado: PRODAGO – Empresa Estadual de Processamento de Dados de Goiás.

Matrícula: 28.450

Endereço: Rua 83E Qd. F21 Lt. 96 Nº 32, Setor Sul, Goiânia - GO.

Área Terreno (m²): 188,50

Valor mínimo: R$ 399.370,39 (trezentos e noventa e nove mil trezentos e setenta reais e trinta e nove centavos).

Valor médio: R$ 440.000,00 (quatrocentos e quarenta mil reais).

Valor máximo: R$ 478.030,08 (quatrocentos e setenta e oito mil e trinta reais e oito centavos).

GOIÁS CENTRAL ENGENHARIA
Av. Atílio Correia Lima Qd. 108 Lt. 01 Sala 10.
Cidade Jardim, CEP: 74.425-030, Goiânia, Goiás.
(62)3251-3381 – (62)9.9205-2512
contato@goiascentralengenharia.com.br
www.goiascentralengenharia.com.br

Laudo de Avaliação para Determinação do Valor de Mercado GCE250221A0	
Solicitante:	PRODAGO – Empresa Estadual de Processamento de Dados de Goiás
Interessado:	PRODAGO – Empresa Estadual de Processamento de Dados de Goiás
Endereço:	Rua 83E Qd. F21 Lt. 96 Nº 32, Setor Sul, Goiânia - GO
Objetivo:	Estimar o valor de mercado.
Finalidade:	A determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliado, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados.
Proprietário:	PRODAGO – Empresa Estadual de Processamento de Dados de Goiás
Normas e materiais utilizados:	• NBR – 146531: 2019 – Avaliações de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas; • NBR – 146532: 2011 – Avaliações de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas; • Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011.
Método utilizado:	**x** Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (Terreno) **x** Método do Custo (Benfeitoria) **x** Método Evolutivo (Imóvel como um todo) Método Involutivo
Tratamento dos dados	Regressão Linear com Inferência Estatística (Utilização de Software SISDEA)
Responsável técnica:	Engenheira Civil, Tecnóloga em Agrimensura e Engenheira de Segurança do Trabalho Luana Regina Pires de Sousa, CREA 19710/D-GO.
Data da vistoria:	22/01/2025
Data de elaboração:	21/02/2025

GOIÁS CENTRAL ENGENHARIA
Av. Atílio Correia Lima Qd. 108 Lt. 01 Sala 10.
Cidade Jardim, CEP: 74.425-030, Goiânia, Goiás.
(62)3251-3381 – (62)9.9205-2512
contato@goiascentralengenharia.com.br
www.goiascentralengenharia.com.br

RESULTADO DA AVALIAÇÃO			
Enquadramento:	Grau de Fundamentação II – Precisão Grau III		
Valor mínimo:	R$ 399.370,39 (trezentos e noventa e nove mil trezentos e setenta reais e trinta e nove centavos).		
Valor médio:	**R$ 440.000,00 (quatrocentos e quarenta mil reais).**		
Valor máximo:	R$ 478.030,08 (quatrocentos e setenta e oito mil e trinta reais e oito centavos).		
Ressalva(s):	O valor que melhor exprime o **valor de mercado para compra** do imóvel é o **valor médio**, sendo este **440.000,00 (quatrocentos e quarenta mil reais).** Resultado encontrado de avaliação reflete seu preço mercadológico na data ponderada.		
IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL			
Tipo de imóvel:	Urbano		
Uso:	Institucional		
Situação:	Ocupado		
Matrícula:	Nº 28.450 – Cartório de Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição de Goiânia.		
Endereço:	Rua 83E Qd. F21 Lt. 96 Nº 32, Setor Sul, Goiânia - GO		
Setor:	Setor Sul		
Município:	Goiânia	**UF:**	GO
Posição geográfica:	16°41'7.30"S, 49°14'53.47"O		
Descrição sintética do imóvel:	O imóvel avaliando trata-se de uma edificação com área de 120,00 m².		

GOIÁS CENTRAL ENGENHARIA
Av. Atílio Correia Lima Qd. 108 Lt. 01 Sala 10.
Cidade Jardim, CEP: 74.425-030, Goiânia, Goiás.
(62)3251-3381 – (62)9.9205-2512
contato@goiascentralengenharia.com.br
www.goiascentralengenharia.com.br

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO E DA REGIÃO						
Formato:	Retangular					
Área Total (m²):	188,50					
Situação:	Esquina		Meio de Quadra	**X**	Frentes Múltiplas	
Topografia:	Plano	**X**	Semi-plano		Acidentado	
	Mesmo nível	**X**	Abaixo do logradouro		Acima do logradouro	
Infraestrutura urbana:	Rede de água	**X**	Rede telefônica	**X**	Iluminação pública	**X**
	Rede de esgoto sanitário	**X**	Pavimentação	**X**	Passeio	**X**
	Rede de energia elétrica	**X**	Rede de esgoto pluvial	**X**	Guias/sarjeta	**X**
Serviços públicos e comunitários:	Coleta de lixo	**X**	Rede bancária	**X**	Segurança	**X**
	Transporte coletivo	**X**	Escola	**X**	Lazer	**X**
	Comércio	**X**	Posto de Saúde	**X**	Correios	**X**
Uso predominante:	Residencial unifamiliar		Comercial	**X**	Institucional	
	Residencial multifamiliar		Industrial		Misto	

GOIÁS CENTRAL ENGENHARIA
Av. Atílio Correia Lima Qd. 108 Lt. 01 Sala 10.
Cidade Jardim, CEP: 74.425-030, Goiânia, Goiás.
(62)3251-3381 – (62)9.9205-2512
contato@goiascentralengenharia.com.br
www.goiascentralengenharia.com.br

CARACTERÍSTICAS DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS	
Tipologia:	Residencial Multifamiliar
Uso:	Moradia
Área ocupada (m²):	120,00
Aspectos construtivos:	Prédio residencial composto por térreo e um pavimento, com escadas, quartos, salas, cozinha, banheiros e área de serviço. Estado de Conservação: Reparos importantes; Padrão de acabamento: baixo; Idade estimada: 45 anos; Piso: cerâmica popular; Forro : laje; Paredes em alvenaria com acabamento em pintura PVA/latex; Janelas de vidro; Portas de madeira; Cobertura em fibrocimento; Estrutura em concreto armado.
Manifestações Patológicas e avarias:	Infiltrações, trincas e fissuras. As instalações elétricas, hidráulicas e hidrossanitárias estão deterioradas e precisam de reparos importantes.

GOIÁS CENTRAL ENGENHARIA
Av. Atílio Correia Lima Qd. 108 Lt. 01 Sala 10.
Cidade Jardim, CEP: 74.425-030, Goiânia, Goiás.
(62)3251-3381 – (62)9.9205-2512
contato@goiascentralengenharia.com.br
www.goiascentralengenharia.com.br

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES

Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.

O trabalho apresentado e os resultados finais são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste laudo técnico em conexão com qualquer outro.

Os responsáveis técnicos não assumem responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional, estabelecido em leis, códigos e regulamentos próprios.

Por fugir à finalidade precípua deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, etc., providências estas que consideramos de caráter jurídico.

O laudo fundamenta-se nas normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 e nas informações obtidas junto ao proprietário.

Todas as pesquisas realizadas, são dados de oferta, ou seja, "pedida" de valores para uma possível realização de negócio. Sabe-se que o valor de negócio realizado sempre é menor que o valor ofertado, devido a uma especulação de preço. Visto que o valor a ser calculado nesse laudo destina-se a um negócio a ser realizado, foi feito uma correção dos valores pesquisados antes dos mesmos serem utilizados no modelo de avaliação. O valor a depreciar foi de 10% (dez pontos percentuais), e segue inclusive orientação do IBAPESP, transcrito a seguir:

> "10.1 Fator oferta A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta."
>
> https://www.ibapesp.org.br/adm/upload/uploads/16262644081544211226NORMAPARAAVALIACAODEIMOVEISURBANOSIBAPESP2011.pdf

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Liquidez:	Provavelmente alta		Sem destaque	**X**	Provavelmente baixa	

1. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Tem por objeto o presente laudo de avaliação sugerir, através de metodologia adequada, o valor de venda do imóvel objeto da Matrícula imobiliária Nº 28.450, registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Goiânia, consistente em um imóvel urbano (terreno) no perímetro urbano de Goiânia, no Setor Sul, com área de 188,50 m².

2. METODOLOGIA APLICADA

No presente trabalho, foram adotadas as seguintes metodologias:

x	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (Terreno hipotético)
x	Método do Custo (Benfeitoria)
x	Método Evolutivo (Imóvel como um todo)
	Método Involutivo (Gleba)

Quadro 1- Metodologias utilizadas

Da norma de avaliações da ABNT em vigor, NBR 14.653 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais, extraem-se as definições a seguir:

> ***"8.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado***
>
> *Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.*
>
> ***8.2.2 Método involutivo***
>
> *Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.*

8.2.3 Método Evolutivo.

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

8.3.2 Método da quantificação do custo.

Identifica o valor através do custo de reedição de benfeitorias. Pode ser obtido através de orçamento com citação das fontes consultadas ou do próprio custo unitário básico de construção."

3. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

3.1 AVALIAÇÃO DA ÁREA

Adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com utilização de regressão linear e inferência estatística, para o cálculo do valor do terreno. Para tanto, o primeiro passo para a investigação do valor de mercado, foi a realização de pesquisas visando a obtenção de elementos comparativos com imóveis similares. Nesta fase buscou-se para comparação, elementos o mais semelhante possível ao imóvel avaliando. Porém, como não foi provável limitar a região da pesquisa apenas no entorno do imóvel avaliando foi ampliada para outros bairros de mesmo padrão ocupacional.

Foram identificadas todas as possíveis variáveis que pudessem interferir no valor do imóvel e as formas como estão relacionadas. Vários testes estatísticos foram efetuados, e hipóteses regidas pela teoria das probabilidades foram formuladas, visando identificar o modelo matemático que melhor explica a variação dos preços dos imóveis bem como o preço do imóvel avaliando pelo SisDEA.

Após a obtenção do modelo matemático, bastou substituir as varáveis independentes pelos valores referentes aos do imóvel avaliando, e então realizou-se os cálculos encontrando o mais provável valor de comercialização do imóvel, ou seja, o valor de mercado para a venda à vista.

3.1.1 Pesquisa de valores e tratamento de dados:

Para subsidiar a avaliação foi realizada a pesquisa de dados em sites especializados, construtoras, corretores e imobiliárias locais nos dias 23/01/2025 a 19/02/2025. Segundo pode-se observar no **Anexo II** – Caracterização dos dados pesquisados. Foram obtidos 39 dados amostrais encontrados de imóveis de padrão semelhante à situação do avaliando, porém distribuídos em setores diferentes, entretanto, 35 dados foram utilizados no cálculo.

3.1.2 Homogeneização de dados:

Variável		Amplitude	Descrição da variável	Habilitada
Área Total	X1	336,00 a 963,00 m²	Variável Quantitativa - Area total do terreno medida em m².	sim
Setor Urbano	X2	1 a 3	Variável qualitativa (códigos alocados) - macrolocalização com as seguintes classificações: 1 -Boa; 2- Regular; 3-Ótima.	sim
Situação na Quadra	X3	0 a 1	Variável Dicotômica - É atribuído o valor 0 para terrenos localizados no meio de quadra e o valor 1 para terrenos localizados em esquinas.	sim
Vocação Comercial	X4	1 a 3	Variável Qualitativa - Classificação: Residencial = 1; Mista = 2; Comercial = 3.	sim
Valor m²	Y	892,07 a 3.647,51	Variável Dependente: Unitário em R$/m².	sim

Quadro 2 – Variáveis utilizadas

- **Identificação do valor do imóvel:**

O valor do imóvel foi definido a partir da equação de regressão e contemplou as seguintes variáveis:

Y= variável dependente relativa ao valor unitário do imóvel, ou seja: Valor total/área m².

X1, X2, X3, X4, = variáveis independentes (Área total, setor urbano, situação na quadra, e vocação comercial).

- **Tipo e descrição das variáveis:**

Área total do terreno: É do tipo quantitativa por serem mensuráveis.

Setor Urbano: É do tipo qualitativa (códigos alocados), é homogeneização de áreas em locais diferentes. Utiliza preferencialmente locais de classificação geoeconômica similar, em local e zoneamento. Variável de macrolocalização com as seguintes classificações: 1 – Boa; 2- Regular; 3- Ótima.

Situação na quadra: foi utilizada a variável dicotômica - É atribuído o valor 0 para terrenos localizados no meio de quadra e o valor 1 para terrenos localizados em esquinas;

Vocação: independente, crescente, código alocado, que expressa a vocação do terreno, sendo 1 para imóveis com vocação residencial, 2 para imóveis com vocação mista (residencial/comercial) e 3 para imóveis com vocação comercial. Amplitude da amostra: 1 a 3.

Valor: Variável dependente, representa o valor do terreno avaliando pelo valor unitário em R$/m²;

- **Dados para projeção de valores:**

Área total (do terreno): 188,50 m²;

Setor Urbano: 2;

Situação na Quadra: 0;

Vocação: 2

Intervalo de Confiança calculado: 80%.

Valores encontrados substituindo as variáveis independentes na equação de regressão: R$/m².

Limite (inferior) R$/m²	Médio (Calculado) R$/m²	Limite (superior) R$/m²
1.850,53	**2.048,58**	2.267,82
9,67 %		10,70 %

Quadro 3 – Valor unitário do imóvel

Limite (inferior) R$	Médio (Calculado) R$	Limite (superior) R$

348.824,39	**386.156,54**	427.484,08

Quadro 4 – Valor total do imóvel

Portanto o valor de mercado do (terreno), para pagamento à vista, tendo como referência a presente data, em: **R$ 386.156,54 (trezentos e oitenta e seis mil cento e cinquenta e seis reais e cinquenta e quatro centavos).**

3.1.3 Especificação da avaliação

- **Grau de Fundamentação:**

O presente laudo de avaliação tem **Grau de Fundamentação II** de acordo com a classificação descrita na NBR 14653-2 da ABNT. **No Anexo VI – Tabela de Fundamentação** pode-se observar sua composição.

- **Grau de Precisão:**

Foi obtido o **Grau III de precisão** na avaliação do imóvel, sendo a amplitude total do intervalo de confiança igual a (9,67% + 10,70%) = **20,37%**, portanto inferior a 30%, enquadrando-se no Grau III.

Descrição	**Grau de Precisão**		
Amplitude do intervalo de confiança de 80% III	III	II	I
II I em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
Modelo	X= 20,37%		

Quadro 5 – Grau de Precisão

3.2 AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Sobre o terreno encontra-se erigido 1 (uma) edificação residencial com as seguintes características:

Descrição	Área construída	Idade aparente (anos)	Estado de conservação
Residência Multifamiliar	120,00 m²	45	Reparos importantes (g)

Quadro 6 – Características das edificações

Para a avaliação da edificação existente, será aplicado o Método do Custo de Reprodução. Esse método é utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção - CUB - ou por orçamento.

Foi utilizado o custo de reprodução para os cálculos das benfeitorias do imóvel, conforme custo unitário básico de construção - CUB publicado mensalmente pelo SINDUSCON-GO / janeiro de 2025.

Assim o valor das benfeitorias é definido pela somatória das seguintes parcelas, aplicado caso a caso, conforme cálculos apresentados posteriormente:

Benfeitoria= Área x custo/m² X outros – depreciação

Quanto às despesas indiretas e BDI foram considerados os seguintes custos:

- Fundações: 5%
- BDI = 22,12%, justificado com base no acordão 2.622/2013 do TCU.

TIPOS DE OBRA	1º quartil	Médio	3º quartil
CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS	20,34%	22,12%	25,00%
CONSTRUÇÃO DE RODOVIAS E FERROVIAS	19,60%	20,97%	24,23%
CONSTRUÇÃO DE REDES DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA, COLETA DE ESGOTO E CONSTRUÇÕES CORRELATAS	20,76%	24,18%	26,44%
CONSTRUÇÃO E MANUTENÇÃO DE ESTAÇÕES E REDES DE DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA	24,00%	25,84%	27,86%
OBRAS PORTUÁRIAS, MARÍTIMAS E FLUVIAIS 2	22,80%	27,48%	30,95%

(fonte: Acórdão nº 2622/2013 – TCU – Plenário)

Quadro 7 - Valores médios e dos quartis do BDI por tipo de obra

No mercado da construção civil, é comum a adoção de taxas de BDI entre 35% e 40%, pois embutem os custos da administração, taxa de risco, lucro e etc. Para determinação dos custos de reprodução das benfeitorias, face a finalidade da avaliação, adotamos um cenário mais conservador (22,12%).

A idade em percentual de duração é a relação entre idade efetiva (x) e a vida (n). Vida

útil é o prazo de utilização funcional de um bem (NBR Nº 14.653-1). As vidas úteis de diversos tipos de edificações foram classificadas de forma prática pelo Bureau of Internal Revenue (Quadro 8).

VIDA ÚTIL POR TIPOLOGIA DE IMÓVEL			
Tipologia	**Vida Útil**	**Tipologia**	**Vida Útil**
Apartamentos	60	Loja	70
Bancos	70	Teatros	50
Casas de Alvenaria	65	Armazéns	75
Casas de Madeira	45	Fábricas	50
Hotéis	50	Construções Rurais	60
Garagens	60	Edificações Escritórios	70
Galpões (Depósitos)	70	Silos	75

Quadro 8 – Vida Útil por Tipologia de Imóvel Fonte: Bureau of Internal Revenue (1999).

Quanto à depreciação, a fixação das taxas a serem aplicadas nos cálculos para a depreciação do bem depende da destinação final da valoração. A porcentagem do valor depreciado pode levar em conta:

- a idade e estado de conservação, caso do modelo de Ross-Heidecke;
- a idade e o padrão do bem, como o método do valor decrescente, utilizado para construções civis.

Neste trabalho será utilizado o critério de Ross-Heidecke, que tem como princípios básicos:

- a depreciação é perda de valor que não pode ser recuperada com gastos de manutenção
- as reparações podem apenas dilatar a durabilidade
- um bem regularmente conservado deprecia-se de modo regular, enquanto que um bem mal conservado deprecia-se mais rapidamente.

3.2.1 Dos cálculos

Cálculo de Reprodução das Benfeitorias					
Item	Benfeitoria	Área (m²)	Valor CUB Sinduscon/Junho 2024	Valor Unitário (Fundações 5%+ BDI 22,12%)	Valor Novo
1	Residencial -R8	120,00	R$ 1.725,80	R$ 2.193,84	R$ 263.260,44

Depreciação por Ross-Heideck						
Idade Aparente	Vida Útil (Por Bureau)	Tempo de vida (%)	Estado de conservação	Coeficiente K	Depreciação (%)	Valor do imóvel avaliando
45	65	69,23%	G	80,80%	19,20%	**R$ 50.546,00**

Quadro 9 – Cálculo de Reprodução do Prédio Comercial

Valor total da edificação: R$ 50.546,00 (cinquenta mil quinhentos e quarenta e seis reais).

3.3 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Foi aplicado o método evolutivo para o cálculo do valor de mercado do imóvel. Segundo a NBR-14653-2 na aplicação do método evolutivo tem-se:

"A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

VI = (VT + CB) . FC

onde:

VI é o valor do imóvel; VT é o valor do terreno;

CB é o custo de reedição da benfeitoria; FC é o fator de comercialização."

A referida norma recomenda ainda que, na utilização do método evolutivo o terreno seja obtido através do método comparativo de dados de mercado (ou involutivo), e que as benfeitorias sejam calculadas pelo método do custo, sendo que o fator de comercialização seja levado em conta em função da conjuntura de mercado.

O fator de comercialização (FC) procura corrigir a distorção que há entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição, podendo assim ser maior ou menor do

que 1,0, dependendo da realidade do mercado imobiliário local. Neste caso, o fator de comercialização adotado será de 1,0.

Conforme cálculos apresentados no Anexo III do presente laudo, para a data base indicada, têm-se:

Terreno:

VT mínimo = R$ 348.824,39

VT médio = R$ **386.156,54**

VT máximo = R$ 427.484,08

Benfeitoria:

CB = R$ 50.546,00

Valor total do imóvel:

Valor Total do Imóvel VI = (VT + CB) x FC									
Valores do Imóvel	**Valor do Terreno (VT)**		**Custo da Benfeitoria (CB)**		**Fator de Comercialização (FC)**	**Valor Total do imóvel (VI)**			
VI mínimo	R$	348.824,39	R$	50.546,00	1	R$	399.370,39
VI médio	R$	386.156,54	R$	50.546,00	1	R$	436.702,54
VI máximo	R$	427.484,08	R$	50.546,00	1	R$	478.030,08

Quadro 10 – Valor calculado do imóvel.

Valor do imóvel:

VI = R$ 436.702,54

4. CONCLUSÃO

Diante do exposto, o valor de mercado do imóvel acima especificado, para pagamento à vista, tendo como referência a presente data, em **R$ 440.000,00 (quatrocentos e quarenta mil reais).**

5. ANEXOS

ANEXO I – VISTORIA DO IMÓVEL AVALIANDO

ANEXO II – PESQUISAS E DADOS UTILIZADOS NO MODELO

ANEXO III – RELATÓRIOS DA INFERÊNCIA ESTATÍSTICA E TABELAS DE FUNDAMENTAÇÃO

ANEXO IV - DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

ANEXO V – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – ART

ANEXO VI - DEMAIS ANEXOS

6. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerra-se o presente Laudo de Avaliação do Imóvel com de 17 (dezessete) páginas e com 06 (seis) anexos.

Goiânia, 21 de fevereiro de 2025.

LUANA REGINA PIRES DE SOUSA:99912473191

Assinado de forma digital por LUANA REGINA PIRES DE SOUSA:99912473191
Dados: 2025.02.21 12:15:11 -03'00'

Luana Regina Pires de Sousa
GOIÁS CENTRAL ENGENHARIA, TOPOGRAFIA, DISTRIBUIÇÃO E COMÉRCIO EIRELI
Engenheira Civil e Agrimensora
CREA/GO – 19710/D

7. REFERÊNCIAS

ASSOCIAÇÃO, BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, NBR. 14.653-1. Avaliação de Bens, Parte 1: Procedimentos Gerais. ABNT abril, 2019.

ASSOCIAÇÃO, BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-3: Avaliação de Bens, parte 3: Imóveis Rurais. ABNT agosto, 2019.

BRASIL. Iojuca. IBGE Cidades, 2019. Disponível em:< https://cidades.ibge.gov.br/brasil/ >. Acesso em 08 de setembro de 2020.

CIDADE-BRASIL. Município de Ipojuca. Disponível em: < https://www.cidade- brasil.com.br.>. Acesso em 08 de setembro de 2020.

DO AMARAL, F. C. S. et al. Mapeamento de solos e aptidão agrícola das terras do Estado de Minas Gerais. Embrapa Solos-Boletim de Pesquisa e Desenvolvimento (INFOTECA-E), 2004.

MOLLE, François et al. Manual do pequeno açude. 1992.

Rural Centro Disponível em: https://www.ruralcentro.com.br/ 18 otações/aluguel-pa-carregadeira-w-20-136 Acesso em 27 de agosto de 2020.

SOBRATEMA. Disponível em: https://sobratema.org.br/CustoHorario/Tabela Acesso em 27 de agosto de 2020.

GOIÁS CENTRAL ENGENHARIA
Av. Atílio Correia Lima Qd. 108 Lt. 01 Sala 10.
Cidade Jardim, CEP: 74.425-030, Goiânia, Goiás.
(62)3251-3381 – (62)9.9205-2512
contato@goiascentralengenharia.com.br
www.goiascentralengenharia.com.br

ANEXO I
VISTORIA DO IMÓVEL AVALIANDO

GOIÁS CENTRAL ENGENHARIA
Av. Atílio Correia Lima Qd. 108 Lt. 01 Sala 10.
Cidade Jardim, CEP: 74.425-030, Goiânia, Goiás.
(62)3251-3381 – (62)9.9205-2512
contato@goiascentralengenharia.com.br
www.goiascentralengenharia.com.br

Localização do Avaliando



Figura 1 – Localização do avaliando, Fonte: Google Earth



Figura 2 – Localização do avaliando, Fonte: Google Earth

GOIÁS CENTRAL ENGENHARIA
Av. Atílio Correia Lima Qd. 108 Lt. 01 Sala 10.
Cidade Jardim, CEP: 74.425-030, Goiânia, Goiás.
(62)3251-3381 – (62)9.9205-2512
contato@goiascentralengenharia.com.br
www.goiascentralengenharia.com.br

Relatório Fotográfico do Imóvel Avaliando











GOIÁS CENTRAL ENGENHARIA
Av. Atílio Correia Lima Qd. 108 Lt. 01 Sala 10.
Cidade Jardim, CEP: 74.425-030, Goiânia, Goiás.
(62)3251-3381 – (62)9.9205-2512
contato@goiascentralengenharia.com.br
www.goiascentralengenharia.com.br





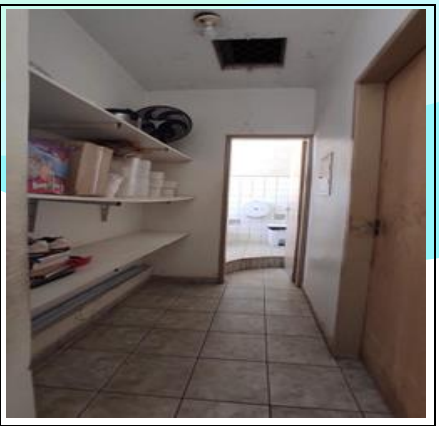






GOIÁS CENTRAL ENGENHARIA
Av. Atílio Correia Lima Qd. 108 Lt. 01 Sala 10.
Cidade Jardim, CEP: 74.425-030, Goiânia, Goiás.
(62)3251-3381 – (62)9.9205-2512
contato@goiascentralengenharia.com.br
www.goiascentralengenharia.com.br







GOIÁS CENTRAL ENGENHARIA
Av. Atílio Correia Lima Qd. 108 Lt. 01 Sala 10.
Cidade Jardim, CEP: 74.425-030, Goiânia, Goiás.
(62)3251-3381 – (62)9.9205-2512
contato@goiascentralengenharia.com.br
www.goiascentralengenharia.com.br

ANEXO II
PESQUISAS E DADOS UTILIZADOS NO MODELO

GOIÁS CENTRAL ENGENHARIA
Av. Atílio Correia Lima Qd. 108 Lt. 01 Sala 10.
Cidade Jardim, CEP: 74.425-030, Goiânia, Goiás.
(62)3251-3381 – (62)9.9205-2512
contato@goiascentralengenharia.com.br
www.goiascentralengenharia.com.br

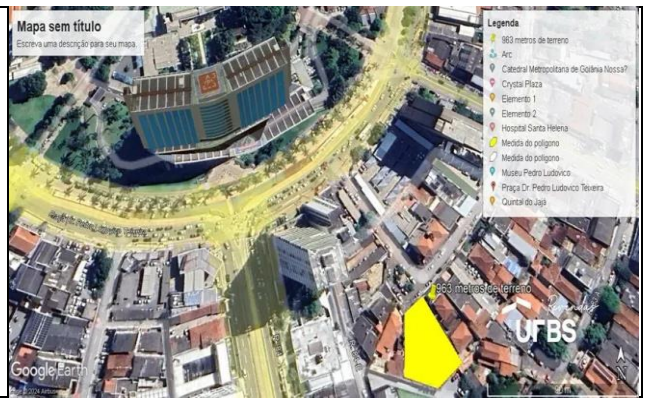
Pesquisas:

Dado 1: Endereço: Rua 94 D Bairro: Setor Sul Fonte: https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/lote-a-venda-no-setor-sul-1198569241?lis=listing_1100	
Dado 2: Endereço: Rua 106 Bairro: Setor Sul Fonte: https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/area-comercial-em-frente-entrada-principal-do-externato-sao-jose-setor-sul-lote-a-venda-1334773508?lis=listing_1100	
Dado 3: Endereço: Rua 96 Bairro: Setor Sul Fonte: https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/terreno-a-venda-477-m-por-r-650-000-00-setor-sul-goiania-go-1325122601?lis=listing_1100	

GOIÁS CENTRAL ENGENHARIA
Av. Atílio Correia Lima Qd. 108 Lt. 01 Sala 10.
Cidade Jardim, CEP: 74.425-030, Goiânia, Goiás.
(62)3251-3381 – (62)9.9205-2512
contato@goiascentralengenharia.com.br
www.goiascentralengenharia.com.br

Dado 4: Endereço: Rua 85 Bairro: Setor Sul Fonte: https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/terreno-a-venda-420-m-por-r-2-500-000-00-setor-sul-goiania-go-1307243512?lis=listing_1100	
Dado 5: Endereço: Rua 110 Bairro: Setor Sul Fonte: https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/lote-a-venda-no-setor-sul-486m2-1306389838?lis=listing_1100	
Dado 6: Endereço: Rua 89E Bairro: Setor Sul Fonte: https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/lote-432-m-proximo-a-av-136-excelente-localizacao-setor-sul-goiania-go-1305392351?lis=listing_1100	
Dado 7: Endereço: Rua 90 Bairro: Setor Sul Fonte: https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/lote-de-esquina-rua-90-setor-sul-919846172?lis=listing_1100	

GOIÁS CENTRAL ENGENHARIA
Av. Atílio Correia Lima Qd. 108 Lt. 01 Sala 10.
Cidade Jardim, CEP: 74.425-030, Goiânia, Goiás.
(62)3251-3381 – (62)9.9205-2512
contato@goiascentralengenharia.com.br
www.goiascentralengenharia.com.br

Dado 8: Endereço: Rua 84 Bairro: Setor Sul Fonte: https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/lote-de-442-m-a-venda-por-r-1-350-000-setor-sul-goiania-go-1154036607?lis=listing_1100	
Dado 9: Endereço: Rua 96 Bairro: Setor Sul Fonte: https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/terreno-terreno-residencial-1370221558?lis=listing_1100	
Dado 10: Endereço: Rua 86 Bairro: Setor Sul Fonte: https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/0-terreno-residencial-1370220451?lis=listing_1100	
Dado 11: Endereço: Rua 115 Bairro: Setor Sul Fonte: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-setor-sul-goiania-go-520m2-id-2714049552/ /	

GOIÁS CENTRAL ENGENHARIA
Av. Atílio Correia Lima Qd. 108 Lt. 01 Sala 10.
Cidade Jardim, CEP: 74.425-030, Goiânia, Goiás.
(62)3251-3381 – (62)9.9205-2512
contato@goiascentralengenharia.com.br
www.goiascentralengenharia.com.br

Dado 12: Endereço: Rua 5 Bairro: Setor Sul Fonte: https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/lote-no-setor-sul-1362124398?lis=listing_1100	

Dado 13: Endereço: Rua 84 Bairro: Setor Sul Fonte: https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/imovel-para-venda-possui-214-metros-quadrados-em-setor-sul-goiania-go-1339537227?lis=listing_1100	

Dado 14: Endereço: Rua 101 Bairro: Setor Sul Fonte: https://www.62imoveis.com.br/imovel/lote-terreno-rea-0-quartos-venda-setor-sul-goiania-go-rua-101-1054597	

Dado 15: Endereço: Rua 105 C Bairro: Setor Sul Fonte: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-setor-sul-bairros-goiania-464m2-venda-RS600000-id-2762383718/	
Dado 16: Endereço: Rua 91 Bairro: Setor Sul Fonte: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-setor-sul-bairros-goiania-463m2-venda-RS790000-id-2751341769/	
Dado 17: Endereço: Avenida Paranaíba Bairro: Setor Central Fonte: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-setor-central-bairros-goiania-451m2-venda-RS700000-id-2670398411/	

GOIÁS CENTRAL ENGENHARIA
Av. Atílio Correia Lima Qd. 108 Lt. 01 Sala 10.
Cidade Jardim, CEP: 74.425-030, Goiânia, Goiás.
(62)3251-3381 – (62)9.9205-2512
contato@goiascentralengenharia.com.br
www.goiascentralengenharia.com.br

Dado 18:

Endereço: Rua 52
Bairro: Setor Central
Fonte: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-setor-central-bairros-goiania-454m2-venda-RS450000-id-2733496817/



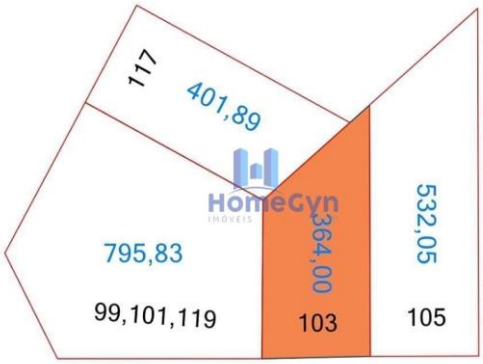
Dado 19:

Endereço: Avenida Paranaíba Qd B Lt 27
Bairro: Setor Central
Fonte:
https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-setor-central-goiania-go-580m2-id-2692815393/



Dado 20:

Endereço: Rua 20 Lt 103
Bairro: Setor Central
Fonte:
https://www.62imoveis.com.br/imovel/lote-terreno-rea-0-quartos-venda-setor-central-goiania-go-rua-20-944621



Dado 21:

Endereço: Rua 74 n°189
Bairro: Setor Central
Fonte: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-setor-central-bairros-goiania-633m2-venda-RS1050000-id-2756303175/



GOIÁS CENTRAL ENGENHARIA
Av. Atílio Correia Lima Qd. 108 Lt. 01 Sala 10.
Cidade Jardim, CEP: 74.425-030, Goiânia, Goiás.
(62)3251-3381 – (62)9.9205-2512
contato@goiascentralengenharia.com.br
www.goiascentralengenharia.com.br

Dado 22: Endereço: Rua 20 Bairro: Setor Central Fonte: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-setor-central-goiania-go-360m2-id-2760075147/	

Dado 23: Endereço: Rua 7 Bairro: Setor Central Fonte: https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/terreno-comercial-a-venda-583-m-por-r-880-000-setor-central-goiania-go-1364350118?lis=listing_1100	

Dado 24: Endereço: Rua 78 Bairro: Setor Central Fonte: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-setor-central-goiania-go-770m2-id-2768196714/	

Dado 25: Endereço: Rua 79 Bairro: Setor Central Fonte: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-setor-central-goiania-go-360m2-id-2740041865/	
Dado 26: Endereço: Rua Doutor Pedro Virginiano Bairro: Setor Central Fonte: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-setor-central-goiania-go-260m2-id-2557222766/	
Dado 27: Endereço: Rua 39 Bairro: Setor Central Fonte: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-goias-bairros-goiania-569m2-venda-RS1000000-id-2771291217/	

Dado 28: Endereço: Rua 256 Bairro: Setor Leste Universitário Fonte: https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/em-frente-ao-campo-do-vila-nova-1295008710?lis=listing_1100	
Dado 29: Endereço: Bairro: Setor Leste Universitário Fonte: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-setor-leste-universitario-bairros-goiania-336m2-venda-RS420000-id-2691218331/	
Dado 30: Endereço: 6ª Avenida Bairro: Setor Leste Universitário Fonte: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-setor-leste-universitario-bairros-goiania-581m2-venda-RS690000-id-70645871/	

Dado 31: Endereço: Rua 220 Bairro: Setor Leste Universitário Fonte: https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/terreno-terreno-residencial-1369012896?lis=listing_1100	

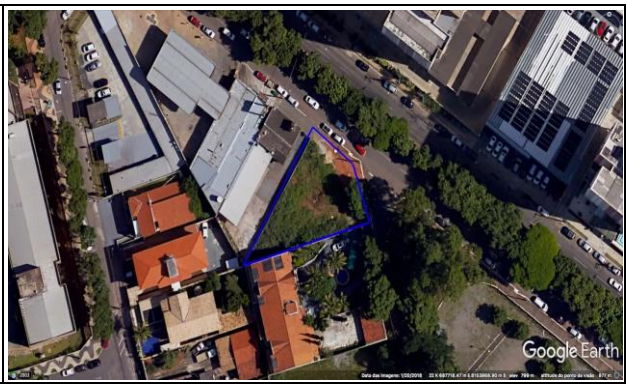
Dado 32: Endereço: Rua Uberaba Bairro: Setor Leste Universitário Fonte: https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/terreno-terreno-residencial-1369014161?lis=listing_1100	

Dado 33: Endereço: Rua 233 Bairro: Setor Leste Universitário Fonte: https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/0-terreno-residencial-1370221154?lis=listing_1100	

GOIÁS CENTRAL ENGENHARIA
Av. Atílio Correia Lima Qd. 108 Lt. 01 Sala 10.
Cidade Jardim, CEP: 74.425-030, Goiânia, Goiás.
(62)3251-3381 – (62)9.9205-2512
contato@goiascentralengenharia.com.br
www.goiascentralengenharia.com.br

Dado 34: Endereço: Avenida Assis Chateubriand Bairro: Setor Oeste Fonte: https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/lote-comercial-avenida-assis-chateubriand-setor-oeste-1160436420?lis=listing_1100	
Dado 35: Endereço: Avenida Anhanguera Bairro: Setor Oeste Fonte: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-setor-oeste-goiania-go-473m2-id-2536385305/	
Dado 36: Endereço: Rua Campinas Bairro: Setor Oeste Fonte: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-setor-oeste-bairros-goiania-592m2-venda-RS1300000-id-2770230327/	

GOIÁS CENTRAL ENGENHARIA
Av. Atílio Correia Lima Qd. 108 Lt. 01 Sala 10.
Cidade Jardim, CEP: 74.425-030, Goiânia, Goiás.
(62)3251-3381 – (62)9.9205-2512
contato@goiascentralengenharia.com.br
www.goiascentralengenharia.com.br

Dado 37: Endereço: Rua 27 Bairro: Jardim Goiás Fonte: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-jardim-goias-bairros-goiania-656m2-venda-RS720000-id-2750747699/	
Dado 38: Endereço: Rua 46 Bairro: Jardim Goiás Fonte: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-goias-bairros-goiania-507m2-venda-RS1340000-id-2765076642/	
Dado 39: Endereço: Avenida Fued José Sebba Bairro: Jardim Goiás Fonte: https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/lote-comercial-em-avenida-de-grande-fluxo-919846543?lis=listing_1100	

Dado	Área Total	Setor urbano	Situação na Quadra	Comercial	Valor m²	Valor Total	Endereço	Bairro	Informante	Fonte	Contato
1	485	2	0	1	1206,185567	585.000	Rua 94 D	Setor Sul	M 2 Investimentos	Olx	(62) 3636-6874
2	405	3	0	2	2555,555556	1.035.000	Rua 106	Setor Sul	Centro de Gestão Adão	Olx	(62) 99228-2639
3	477	2	0	2	1226,415094	585.000	Rua 96	Setor Sul	Obter Imóveis	Olx	(62) 3086-3700
4	420	3	0	3	5357,142857	2.250.000	Rua 85	Setor Sul	Oron Imobiliária	Olx	(62) 3773-2871
5	486	2	0	1	1296,296296	630.000	Rua 110	Setor Sul	Maria Eduarda Machado	Olx	(62) 98178-9853
6	432	2	0	2	2479,166667	1.071.000	Rua 89E	Setor Sul	J L Negócios Imobiliários	Olx	(62) 3942-3714
7	567,51	3	1	3	3647,512819	2.070.000	Rua 90	Setor Sul	Visão Imóveis	Olx	(62) 3215-6565
8	442	3	0	3	2748,868778	1.215.000	Rua 84	Setor Sul	Alfa Center Imóveis I	Olx	(62) 98606-7456
9	963	2	0	2	1214,953271	1.170.000	Rua 96	Setor Sul	Vendas e Corretagens	Olx	(62) 99612-5383
10	533	3	1	3	2701,688555	1.440.000	Rua 86	Setor Sul	Vendas e Corretagens	Olx	(62) 99612-5383
11	520	2	0	3	2163,461538	1.125.000	Rua 115	Setor Sul	Marcelo Baiocchi Imóveis	Zap Imóveis	(62) 4008-8888
12	515	3	0	1	1572,815534	810.000	Rua 5	Setor Sul	João Junior	Olx	
13	648	3	0	3	2222,222222	1.440.000	Rua 84	Setor Sul	Urbs Imobi	Olx	(62) 3238-2355
14	486	2	0	2	2037,037037	990.000	Rua 101	Setor Sul	Vendas e Corretagens	62 Imóveis	(62) 99612-5383
15	464	2	0	1	1163,793103	540.000	Rua 105C	Setor Sul	Alfa Center Imóveis I	Viva Real	(62) 3236-6111
16	463	2	0	2	1535,637149	711.000	Rua 91	Setor Sul		Viva Real	(62) 99536-5672
17	451	2	0	2	1396,895787	630.000	Avenida Paranaíba	Setor Central	My Broker Areião	Viva Real	(62) 99474-3145
18	454	1	0	1	892,0704846	405.000	Rua 52	Setor Central	Cláudia Ribeiro	Viva Real	(62) 99173-4630
19	580	2	0	3	1536,206897	891.000	Avenida Paranaíba Qd B Lt 27	Setor Central	Xangai Consultoria	Zap Imóveis	(62) 99953-0110
20	364	2	0	3	1854,395604	675.000	Rua 20 Lt 103	Setor Central	Home Gyn Imóveis	62 Imóveis	(62) 98294-1400
21	634	2	0	3	1490,536278	945.000	Rua 74 N 189	Setor Central	Ricco Agronegócio	Viva Real	(62) 99665-5184
22	360	2	1	3	2000	720.000	Rua 20	Setor Central	URBS Conceito	Viva Real	(62) 99849-2007
23	583	1	0	2	1358,490566	792.000	Rua 7	Setor Central	Plinio Ibler	Olx	(62) 98406-4175
24	770	1	1	1	935,0649351	720.000	Rua 78	Setor Central	Lucilene Ferreira	Zap Imóveis	(62) 3239-1900
25	360	1	0	2	1875	675.000	Rua 79	Setor Central	J Frazão Negócios Imobiliários	Zap Imóveis	
26	260	1	1	1	865,3846154	225.000	Rua Doutor Pedro Virginiano	Setor Central	João B. Carmo	Zap Imóveis	(62) 98159-5961
27	569	2	0	2	1581,72232	900.000	Rua 39	Setor Central	Vendas e Corretagens	Viva Real	(62) 99612-5383
28	480	2	0	2	1378,125	661.500	Rua 256	Setor Leste Universitário	Imperial Imóveis	Olx	(62) 3259-2300
29	336	1	0	1	1125	378.000		Setor Leste Universitário	M 2 Investimentos	Viva Real	(62) 3636-6874
30	581	2	0	1	1068,846816	621.000	6ª Avenida	Setor Leste Universitário	Willians da Silva Santos	Olx	(62) 98585-1661
31	389,09	2	0	1	1121,848416	436.500	Rua 220	Setor Leste Universitário	Vendas e Corretagens	Olx	(62) 99612-5383
32	441	2	1	1	714,2857143	315.000	Rua Uberaba	Setor Leste Universitário	Guttyane Rodrigues	Olx	(62) 98625-2616
33	766	2	1	2	1703,655352	1.305.000	Rua 233	Setor Leste Universitário	Vendas e Corretagens	Olx	(62) 99612-5383
34	601	3	0	3	3294,509151	1.980.000	Avenida Assis Chateubriand	Setor Oeste	Vereda	Olx	(62) 3215-1755
35	473	3	0	3	2283,298097	1.080.000	Avenida Anhanguera	Setor Oeste	Maremma	Zap Imóveis	(62) 98430-4032
36	592	3	0	2	1976,351351	1.170.000		Setor Oeste	Sr Viva Desenvolvimento	Viva Real	(62) 99187-5685
37	656	1	1	1	987,804878	648.000	Rua 27	Jardim Goiás	Mgi Imóveis	Viva Real	(62) 99363-9244
38	507	3	0	2	2378,698225	1.206.000	Rua 46	Jardim Goiás	Equipe Lótus	Olx	(62) 98318-8400
39	596	3	1	3	3020,134228	1.800.000	Avenida Fued José Sebba	Jardim Goiás	Visão Imóveis	Olx	(62) 3215-6565

GOIÁS CENTRAL ENGENHARIA
Av. Atílio Correia Lima Qd. 108 Lt. 01 Sala 10.
Cidade Jardim, CEP: 74.425-030, Goiânia, Goiás.
(62)3251-3381 – (62)9.9205-2512
contato@goiascentralengenharia.com.br
www.goiascentralengenharia.com.br

ANEXO III
RELATÓRIOS DA INFERÊNCIA ESTATÍSTICA E TABELAS DE FUNDAMENTAÇÃO

SisDea

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Goiás Central Engenharia
Modelo:	Setor Sul
Data do modelo:	21 de fevereiro de 2025
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	39
Dados utilizados no modelo:	35

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Área Total	Numérica	Quantitativa		Sim
Setor urbano	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)		Sim
Situação na Quadra	Numérica	Dicotomica		Sim
Comercial	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)		Sim
Valor m²	Numérica	Dependente		Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área Total	336,00	963,00	627,00	528,90
Setor urbano	1,00	3,00	2,00	2,14
Situação na Quadra	0,00	1,00	1,00	0,20
Comercial	1,00	3,00	2,00	2,06
Valor m²	892,07	3.647,51	2.755,44	1.822,97

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9194782 / 0,8925711
Coeficiente de determinação:	0,8454401
Fisher - Snedecor:	41,02
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	71%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	91%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	95%	94%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	2
% de outliers:	5,71%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	4,049	4	1,012	41,025
Não Explicada	0,740	30	0,025	
Total	4,790	34		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

ln (Valor m²) = +7,585149168 -0,0006551473167 * Área Total +0,2740699775 * Setor urbano +0,1759991148 * Situação na Quadra -0,7204338426 / Comercial

- **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

Valor m² = +1920,752552 * e^(-0,0006551473167 * Área Total) * e^(+0,2740699775 * Setor urbano) * e^(+0,1759991148 * Situação na Quadra) * e^(-0,7204338426 / Comercial)

- **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

Valor m² = +1968,740284 * e^(-0,0006551473167 * Área Total) * e^(+0,2740699775 * Setor urbano) * e^(+0,1759991148 * Situação na Quadra) * e^(-0,7204338426 / Comercial)

- **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

Valor m² = +1993,18189 * e^(-0,0006551473167 * Área Total) * e^(+0,2740699775 * Setor urbano) * e^(+0,1759991148 *

Situação na Quadra) * e^(-0,7204338426 / Comercial)

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área Total	x	-3,01	0,53
Setor urbano	x	6,18	0,00
Situação na Quadra	x	2,52	1,73
Comercial	1/x	-6,44	0,00
Valor m²	ln(y)	41,77	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área Total	x1	0,00	0,02	0,30	-0,06	-0,13
Setor urbano	x2	0,02	0,00	0,00	-0,48	0,75
Situação na Quadra	x3	0,30	0,00	0,00	-0,07	0,16
Comercial	x4	-0,06	-0,48	-0,07	0,00	-0,77
Valor m²	y	-0,13	0,75	0,16	-0,77	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área Total	x1	0,00	0,37	0,44	0,38	0,48
Setor urbano	x2	0,37	0,00	0,34	0,36	0,75
Situação na Quadra	x3	0,44	0,34	0,00	0,28	0,42
Comercial	x4	0,38	0,36	0,28	0,00	0,76
Valor m²	y	0,48	0,75	0,42	0,76	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	7,10	7,10	0,00	0,0015%	0,000696	0,00000000
2	7,85	7,78	0,06	0,8185%	0,408797	0,00439500
5	7,17	7,09	0,07	1,0159%	0,463514	0,00594700
6	7,82	7,49	0,33	4,1664%	2,072902	0,05448100
7	8,20	7,97	0,23	2,8090%	1,466624	0,12755400
8	7,92	7,88	0,04	0,5216%	0,262943	0,00162500
9	7,10	7,14	-0,04	-0,5590%	-0,252752	0,01768100
10	7,90	7,99	-0,09	-1,1692%	-0,588126	0,02181600

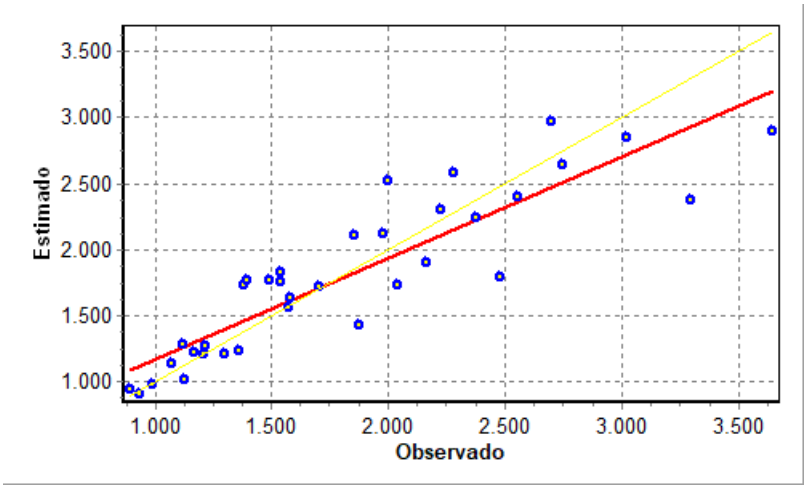
11	7,68	7,55	0,13	1,6537%	0,808441	0,01223800
12	7,36	7,35	0,01	0,1508%	0,070650	0,00042700
13	7,71	7,74	-0,04	-0,4726%	-0,231819	0,00166200
14	7,62	7,45	0,16	2,1601%	1,047695	0,01102200
15	7,06	7,11	-0,05	-0,7002%	-0,314644	0,00281400
16	7,34	7,47	-0,13	-1,8133%	-0,846900	0,00775700
17	7,24	7,48	-0,24	-3,2531%	-1,499746	0,02569100
18	6,79	6,84	-0,05	-0,7037%	-0,304308	0,00343900
19	7,34	7,51	-0,18	-2,4000%	-1,120944	0,02652100
20	7,53	7,65	-0,13	-1,7190%	-0,823464	0,02148500
21	7,31	7,48	-0,17	-2,3387%	-1,087857	0,03185100
22	7,60	7,83	-0,23	-3,0574%	-1,479344	0,25782000
23	7,21	7,12	0,10	1,3457%	0,617983	0,01977600
24	6,84	6,81	0,03	0,4429%	0,192853	0,00478400
25	7,54	7,26	0,27	3,6253%	1,739240	0,20061400
27	7,37	7,40	-0,03	-0,4619%	-0,216590	0,00053200
28	7,23	7,46	-0,23	-3,1836%	-1,464921	0,02187800
29	7,03	6,92	0,11	1,5213%	0,680396	0,02600800
30	6,97	7,03	-0,06	-0,8299%	-0,368449	0,00424800
31	7,02	7,16	-0,14	-1,9253%	-0,860731	0,02646800
33	7,44	7,45	-0,01	-0,0900%	-0,042632	0,00011000
34	8,10	7,77	0,33	4,0314%	2,078709	0,10670500
35	7,73	7,86	-0,12	-1,6028%	-0,789068	0,01338500
36	7,59	7,66	-0,07	-0,9262%	-0,447437	0,00466500
37	6,90	6,89	0,01	0,1519%	0,066697	0,00041600
38	7,77	7,71	0,06	0,7631%	0,377661	0,00282400
39	8,01	7,95	0,06	0,7527%	0,383928	0,00852300

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

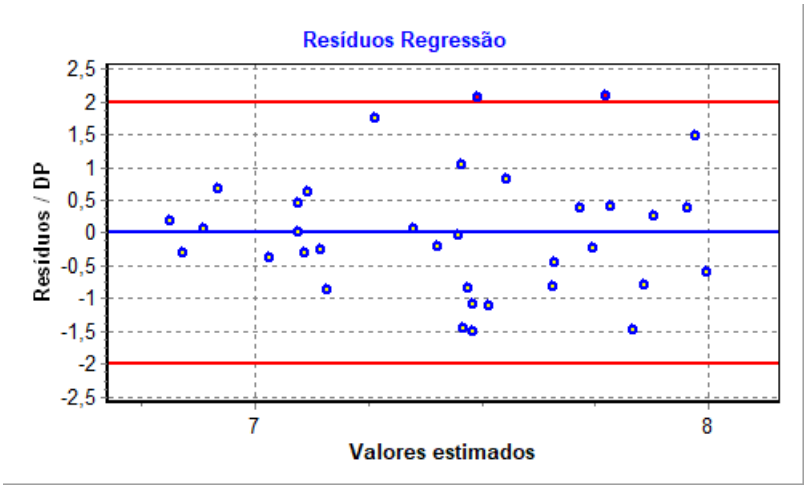
Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número 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
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas 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	3
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	2
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
Graus		III	II	I	Soma
Pontos Mínimos		16	10	6	17
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	
Grau de Fundamentação do Laudo					II

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

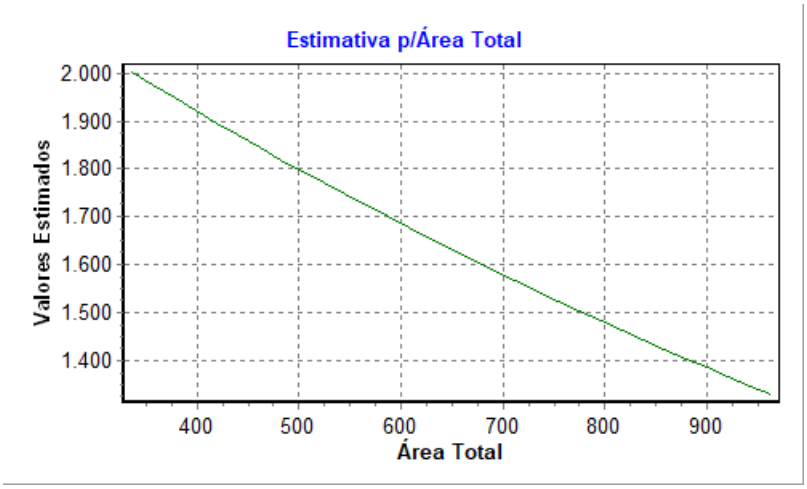
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

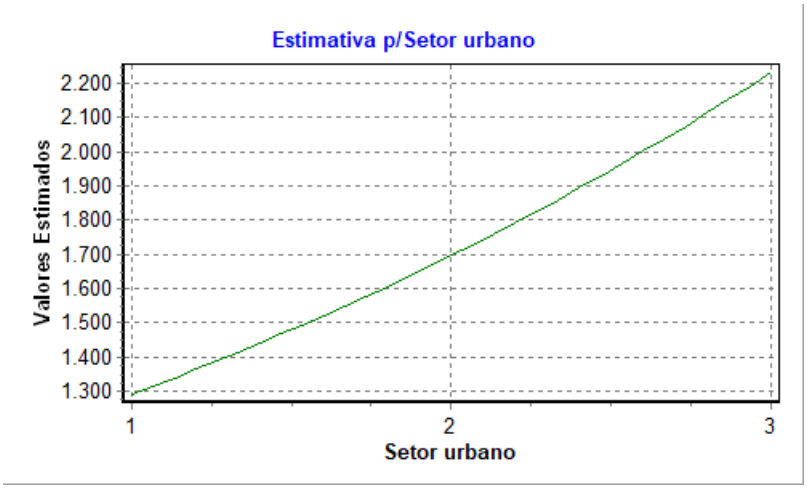


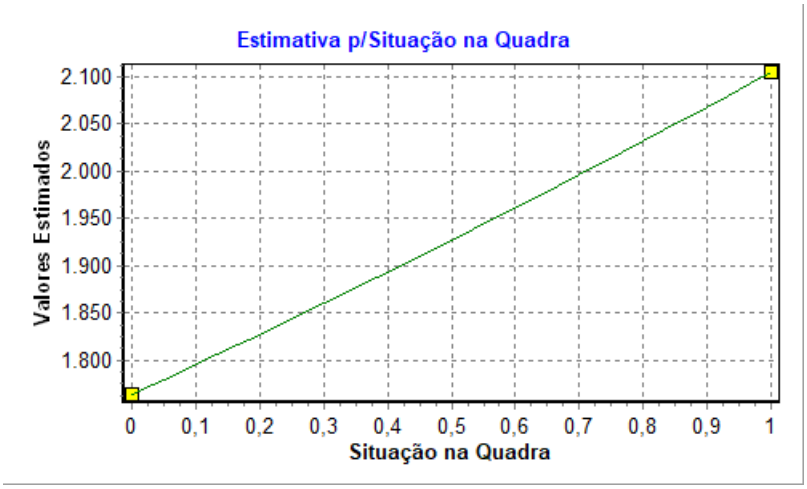
Resíduos da Regressão Linear

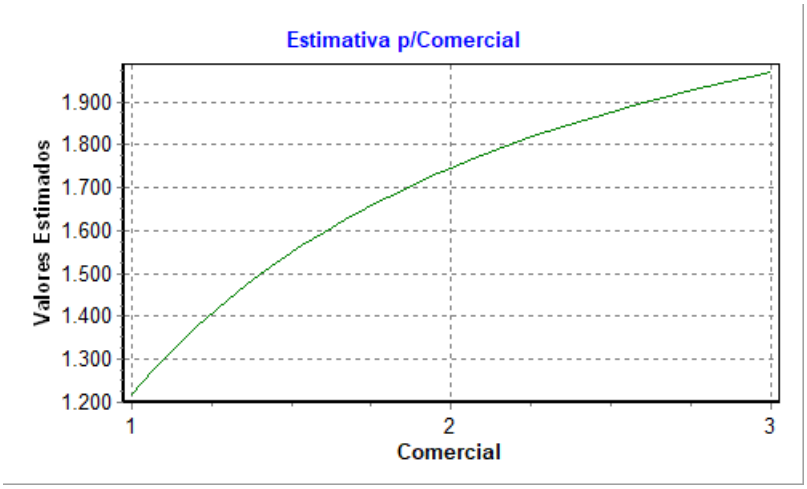


16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:






Estimativa p/Situação na Quadra
Valores Estimados
2.100
2.050
2.000
1.950
1.900
1.850
1.800
0
0,1
0,2
0,3
0,4
0,5
0,6
0,7
0,8
0,9
1
Situação na Quadra


Estimativa p/Comercial
Valores Estimados
1.900
1.800
1.700
1.600
1.500
1.400
1.300
1.200
1
2
3
Comercial

17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área Total	Setor urbano	Situação na Quadra	Comercial	Valor m²
1		485,00	2,00	0,00	1,00	1.206,19
2		405,00	3,00	0,00	2,00	2.555,56
3	*	477,00	2,00	0,00	2,00	1.226,42
4	*	420,00	3,00	0,00	3,00	5.357,14
5		486,00	2,00	0,00	1,00	1.296,30
6		432,00	2,00	0,00	2,00	2.479,17
7		567,51	3,00	1,00	3,00	3.647,51
8		442,00	3,00	0,00	3,00	2.748,87
9		963,00	2,00	0,00	2,00	1.214,95
10		533,00	3,00	1,00	3,00	2.701,69
11		520,00	2,00	0,00	3,00	2.163,46
12		515,00	3,00	0,00	1,00	1.572,82
13		648,00	3,00	0,00	3,00	2.222,22
14		486,00	2,00	0,00	2,00	2.037,04
15		464,00	2,00	0,00	1,00	1.163,79
16		463,00	2,00	0,00	2,00	1.535,64
17		451,00	2,00	0,00	2,00	1.396,90
18		454,00	1,00	0,00	1,00	892,07
19		580,00	2,00	0,00	3,00	1.536,21
20		364,00	2,00	0,00	3,00	1.854,40
21		634,00	2,00	0,00	3,00	1.490,54
22		360,00	2,00	1,00	3,00	2.000,00
23		583,00	1,00	0,00	2,00	1.358,49
24		770,00	1,00	1,00	1,00	935,06
25		360,00	1,00	0,00	2,00	1.875,00
26	*	260,00	1,00	1,00	1,00	865,38
27		569,00	2,00	0,00	2,00	1.581,72
28		480,00	2,00	0,00	2,00	1.378,13
29		336,00	1,00	0,00	1,00	1.125,00
30		581,00	2,00	0,00	1,00	1.068,85
31		389,09	2,00	0,00	1,00	1.121,85
32	*	441,00	2,00	1,00	1,00	714,29
33		766,00	2,00	1,00	2,00	1.703,66
34		601,00	3,00	0,00	3,00	3.294,51
35		473,00	3,00	0,00	3,00	2.283,30
36		592,00	3,00	0,00	2,00	1.976,35
37		656,00	1,00	1,00	1,00	987,80

38		507,00	3,00	0,00	2,00	2.378,70
39		596,00	3,00	1,00	3,00	3.020,13

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	1.850,53	1.896,76	1.920,31	9,67%	
Valor Médio	2.048,58	2.099,76	2.125,83	-	III
Valor Máximo	2.267,82	2.324,48	2.353,34	10,70%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Área Total	188,50	Sim
Setor urbano	2,00	Não
Situação na Quadra	0,00	Não
Comercial	2,00	Não

GOIÁS CENTRAL ENGENHARIA
Av. Atílio Correia Lima Qd. 108 Lt. 01 Sala 10.
Cidade Jardim, CEP: 74.425-030, Goiânia, Goiás.
(62)3251-3381 – (62)9.9205-2512
contato@goiascentralengenharia.com.br
www.goiascentralengenharia.com.br

Tabela De Fundamentação na Utilização do Método da Quantificação de Custo de Benfeitorias

Item	Descrição	Grau		
		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 padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada
Graus		III	II	I
Pontos Mínimos		7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente		1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I
Descrição		Pontos (□1-3)	Itens obrigatórios	Grau fundamentação
Valor das benfeitorias		**05**	**Grau I**	**Grau I**

GOIÁS CENTRAL ENGENHARIA
Av. Atílio Correia Lima Qd. 108 Lt. 01 Sala 10.
Cidade Jardim, CEP: 74.425-030, Goiânia, Goiás.
(62)3251-3381 – (62)9.9205-2512
contato@goiascentralengenharia.com.br
www.goiascentralengenharia.com.br

ANEXO IV
DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Consulte a autenticidade desta certidão em: https://4rigoiania-go.sistemaasgard.com.br/#/validar-assinatura, utilizando o código de verificação YRHT-6L29-WAS6-HY3D.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE GOIÁS COMARCA DE GOIÂNIA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO
Rua 72 esquina com a rua 14, Qd. C-16, lt 12/15, n°48, 4° andar
Ed. QS Tower Office, Jardim Goiás, CEP: 74.810-180 Goiânia/GO
Telefone: (062) 3995-0444 E-mail: atendimento@4registro.com.br

CERTIDÃO DE MATRÍCULA

ESTADO DE GOIAS COMARCA DE GOIÂNIA

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4.a ZONA

28.450
Matrícula

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL - FOLHAS N.o 01

Goiânia, 17 de outubro de 1.985.

IMÓVEL: Fração ideal de 134,09m2 do lote de terras de nº 96, Rua 83 esquina com a Rua 83-E, no SETOR SUL, nesta Capital, com a área de 507,5m2, sendo pela Rua 83, 8,00m de frente; pela linha do fundo, 13,00m; pela linha de chanfrado 7,07m; pela linha que divide com o lote 94, 35,00m; e, pela linha que divide com viela 40,00m, bem como nela edificado o apartamento residencial denominado unidade autônoma nº 04, do condomínio Incomaco, contendo: varanda, sala, copa, cozinha, 02 WC, área de serviço, banheiro, 03 quartos, 02 circulações e quarto de empregada, com a área construida de 121,20m2. PROPRIETÁRIOS: APARICIO ALVES TOLEDO, C.I. 57.101-GO, CPF 146.523.821-20 e sua esposa ARMINDA GONÇALVES TOLEDO, do lar, C.I. 223.333-GO, brasileiros, casados, residentes à Rua 06 nº 191, Centro. TITULO AQUISITIVO: transcrito sob nº 70.248 da 3ª Zona. Dou fé. O Sub-Oficial.

R-1-28.450-Goiania, 17 de outubro de 1.985. Por Escritura Pública de c/v de 24.09.85, lavrada as fls. 53/54 do livro 809 nas notas do 1º Tabelião desta Cidade, os proprietários acima qualificados, venderam o imóvel acima descrito e caracterizado à COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DE GOIÁS-CODEG, Sociedade de Economia Mista, com sede nesta Capital, a Av. Goiás, 305, 3º ao 13º andares, inscrita no CGC/MF nº 01.606.409/0001-78, neste ato representada por seu Diretor Presidente Dr. Eurico Calixto de Oliveira Mendes, brasileiros, casados arquiteto e agropecuarista, residentes nesta Capital; pelo valor de Cr$138.000.000(Cr$138.000.000). Dou fé. O Sub-Oficial.

Vide Mandado de Penhora, datado de 17.09.91, expedido pelo Dr. Gilson Barbosa dos Santos, Juiz Federal da seção judiciaria desta comarca, 4ª Vara, Processo 90.1915-0-III, revebido por este Cartorio aos 11.10.91.

R-2-28.450-Goiânia, 17 de outubro de 1.991. Por Mandado de Penhora datado de 17.09.91, expedido pelo Dr. Gilson Barbosa dos Santos, Juiz Federal da Seção Judiciaria desta comarca- 4ª Vara, Processo 90.1915-0-III, que o imóvel acima descrito e caracterizado foi penhorado ara garantir execução proposta por INSS contra EMPRESA

VIDE VERSO

Consulte a autenticidade desta certidão em: https://4rigoiania-go.sistemaasgard.com.br/#/validar-assinatura, utilizando o código de verificação YRHT-6L29-WAS6-HY3D.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE GOIÁS COMARCA DE GOIÂNIA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO
Rua 72 esquina com a rua 14, Qd. C-16, lt 12/15, n°48, 4° andar
Ed. QS Tower Office, Jardim Goiás, CEP: 74.810-180 Goiânia/GO
Telefone: (062) 3995-0444 E-mail: atendimento@4registro.com.br

CERTIDÃO DE MATRÍCULA

ESTADO DE GOIAS COMARCA DE GOIÂNIA

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4.a ZONA

Continuação da Matricula 28.450

ESTADUAL DE CIENCIA, TECNOLOGIA E DESENVOLVIMENTO ECONOMICO- SOCIAL -EMCIDEC; sendo o valor da causa de Cr$774.582.498,60. Tudo conforme mandado arquivado neste Cartorio. Dou fé. O sub-Oficial.

Vide Mandado de Citação, Penhora e Avaliação, extraído dos autos de nº 94.9848-0, datado de 15.12.94, assinado pelo Dr Valdivino' -Martins Ferreira por ordem do JUiz Federal, Dr. João Batista Gomes Moreira da Segunda Vara Comarca de Goiânia-GO, recebido por este em 31.10.95 às 10:30 hs.

R-3-28.450-Goiânia, 03 de novembro de 1.995.Por Mandado de Citação, Penhora e Avaliação, extraido dos autos de nº94.9848-0, datado de 15.12.94, assinado pelo Diretor de Secretaria, Valdivino Martins Ferreira, por ordem do MM. Juiz Federal, Dr. João Batista Gomes Moreira da 2ª Vara Comarca de Goiânia, que o imóvel retro descrito e caracterizado foi penhorado para garantir execução proposta pela FAZENDA NACIONAL, contra EMPRESA ESTADUAL DE CIENCIA, TECNOLOGIA E DESENVOLVIMENTO ECONOMICO SOCIAL; sendo o valor da causa de R$47.702,44-em Novembro/94. Tudo conforme Mandado arquivado nesta circunscrição. Dou fé. O Oficial substº.

R-4-28.450-Goiânia, 08 de agosto de 2.007. Por Mandado de Averbação extraído dos autos de nº 1397/2007, processo de nº RT - 00704-1994-007-18-008, passado nesta Capital em 01.08.2007, devidamente assinado por ordem da MM. Juíza de Direito Dra. Eneida Martins Pereira de Souza Alencar- da Sétima Vara do Trabalho de Goiânia-GO, o imóvel retro descrito e caracterizado foi **penhorado** para garantir execução proposta pelo SINDICATO DOS TRABALHADORES NO SERVIÇO PÚBLICO NO ESTADO DE GOIÁS, em desfavor da EMPRESA ESTADUAL DE PROCESSAMENTO DE DADOS PRODAGO; no valor de R$1.258.914,40; tudo conforme mandado arquivado nesta circunscrição. Dou Fé. O Oficial Substº.

Av-5-28.450-Goiânia, 12 de agosto de 2.009. Conforme Mandado de Desaverbação nº 8450/2009, processo: RT 00704-1994-007-18-00-8, passado nesta Capital em 06.08.2009, por

(continua na ficha 02)

Consulte a autenticidade desta certidão em: https://4rigoiania-go.sistemaasgard.com.br/#/validar-assinatura, utilizando o código de verificação YRHT-6L29-WAS6-HY3D.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE GOIÁS COMARCA DE GOIÂNIA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO
Rua 72 esquina com a rua 14, Qd. C-16, lt 12/15, n°48, 4° andar
Ed. QS Tower Office, Jardim Goiás, CEP: 74.810-180 Goiânia/GO
Telefone: (062) 3995-0444 E-mail: atendimento@4registro.com.br

CERTIDÃO DE MATRÍCULA

ESTADO DE GOIÁS COMARCA DE GOIÂNIA

Registro de Imóveis da 4.a Circunscrição

28.450
Matrícula

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL - FOLHAS Nº 02
17 de outubro de 1985
Goiânia, _____

ordem da Drª. Lívia Fátima Gondim Prego, Juiza da Sétima Vara do Trabalho de Goiânia/GO, protocolado sob n° 160.915, em 11.08.2009, recebido em 11.08.2009, que a penhora que onerava o imóvel retro constante do R-4-28.450, foi **cancelado** ficando sem nenhum efeito; tudo conforme documento arquivado nesta circunscrição. Dou fé. O Oficial subst°.

Av-6-28.450, em 28.10.2015. Protocolo n. 220.144, em 22.10.2015. **CANCELAMENTO DE PENHORA.** Em razão de determinação emanada do r. Juízo da 12ª Vara da Seção Judiciária do Estado de Goiás, por meio de mandado, datado de 6.10.2015, processo n. 94.0009848-0, procede-se ao **cancelamento da penhora objeto do R-3**. Tudo conforme documentos arquivados digitalmente nesta serventia. Emolumentos: Isento. Goiânia-GO, 28 de outubro de 2015. Maria Rozemar de Mesquita
Escrevente Substituta

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE GOIÁS COMARCA DE GOIÂNIA

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO
Rua 72 esquina com a rua 14, Qd. C-16, lt 12/15, n°48, 4° andar
Ed. QS Tower Office, Jardim Goiás, CEP: 74.810-180 Goiânia/GO
Telefone: (062) 3995-0444 E-mail: atendimento@4registro.com.br

CERTIDÃO DE MATRÍCULA

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
GERÊNCIA DE GESTÃO DE INFORMAÇÕES IMOBILIÁRIAS
OFÍCIO N. 5655/2023/SEAD
PROCESSO N. 202200005002970

CERTIFICA, que a presente é reprodução autêntica da matrícula n° **28.450**, Livro 2 desta serventia, nos termos do Art. 19, § 1° da Lei 6015 de 1973.

ASSINADA DIGITALMENTE EM 10/08/2023 POR Felipe Matheus dos Santos Macedo - 700.556.541-00

Emolumentos:	**R$ 0,00**
Taxa Judiciária:	**R$ 0,00**
Fundos:	**R$ 0,00**
ISSQN:	**R$ 0,00**
Total:	**R$ 0,00**

Selo eletrônico:
00532308013140029700192
Consulte em: https://see.tjgo.jus.br/buscas

Lei 19.191/15, art. 15:
§ 4º 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 § 1° deste artigo, com base de cálculo na Tabela XIII da Lei no 14.376, de 27 de dezembro de 2002, do Estado de Goiás, inclusive na hipótese de documento **lavrado em outra unidade da Federação.**
§ 5º Para o **registro na matrícula** do imóvel de ato resultante de instrumento público **lavrado fora da comarca** de sua localização, deverá haver o **prévio abono do sinal público** do signatário do instrumento por tabelionato de notas da comarca do registro, efetivado por **reconhecimento de firma.**

Consulte a autenticidade desta certidão em: https://4rigoiania-go.sistemaasgard.com.br/#/validar-assinatura, utilizando o código de verificação YRHT-6L29-WAS6-HY3D.

GOIÁS CENTRAL ENGENHARIA
Av. Atílio Correia Lima Qd. 108 Lt. 01 Sala 10.
Cidade Jardim, CEP: 74.425-030, Goiânia, Goiás.
(62)3251-3381 – (62)9.9205-2512
contato@goiascentralengenharia.com.br
www.goiascentralengenharia.com.br

ANEXO V
ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA - ART

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei n° 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-GO

ART Obra ou serviço
1020250052695

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Goiás

1. Responsável Técnico(a)

LUANA REGINA PIRES DE SOUSA RNP: **1010358677**

Título profissional: **Engenheira Civil, Tecnóloga em Agrimensura, Engenheira de Segurança do Trabalho,** Registro: **19710/D-GO**

Empresa contratada: **GOIAS CENTRAL ENGENHARIA TOPOGRAFIA DISTRIB E COMERC LTDA - Registro CREA-GO: 21561**

2. Dados do Contrato

Contratante: **EMPRESA ESTADUAL DE PROCESSAMENTO DE DADOS DE GOIÁS-PRODAGO** CPF/CNPJ: **24.812.554/0001-51**

Rua 05, Nº 833 Bairro: Setor Oeste CEP: 74115-060

Quadra: 0 Lote: 0 Complemento: 8° AND. PAL. PRATA Cidade: Goiânia-GO

E-Mail: Fone: (62)3201-8454

Contrato: Contrato 002/2024 /SEAD Celebrado em: 04/06/2024 Valor Obra/Serviço R$: 1.643,48

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

Ação institucional: Nenhuma/Não Aplicável

3. Dados da Obra/Serviço

Rua 83 E, Nº 32 Bairro: Setor Sul CEP: 74000-000

Quadra: F21 Lote: 96 Complemento: Cidade: Goiânia-GO

Data de Inicio: 22/01/2025 Previsão término: 21/02/2025 Coordenadas Geográficas: -16.685375,-49.248186

Finalidade: **Outro**

Proprietário(a): **EMPRESA ESTADUAL DE PROCESSAMENTO DE DADOS DE GOIÁS-PRODAGO** CPF/CNPJ: **24.812.554/0001-51**

E-Mail: Fone: (62) 3201-8454 Tipo de proprietário(a): Pessoa Jurídica de Direito Público

4. Atividade Técnica

ATUACAO	Quantidade	Unidade
MENSURACAO TOPOGRAFIA	188,50	METROS QUADRADOS
AVALIACAO SERVICOS AFINS E CORRELATOS EM URBANISMO	188,50	METROS QUADRADOS
AVALIACAO SERVICOS AFINS E CORRELATOS EM EDIFICACOES	120,00	METROS QUADRADOS

O registro da A.R.T. não obriga ao CREA-GO a emitir a Certidão de Acervo Técnico (C.A.T.), a confecção e emissão do documento apenas ocorrerá se as atividades declaradas na A.R.T. forem condizentes com as atribuições do(a) Profissional. As informações constantes desta ART são de responsabilidade do(a) profissional. Este documento poderá, a qualquer tempo, ter seus dados, preenchimento e atribuições profissionais conferidos pelo CREA-GO.
Após a conclusão das atividades técnicas o(a) profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA E LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO PLANIMÉTRICO GEORREFERENCIADO EM UMA ÁREA DE 188,50 M² E AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO: 120,00 m².

6. Declarações

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

7. Entidade de Classe

NENHUMA

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____, ____ de _____ de _____
Local Data

Luana Regina Pires de Sousa
Assinado de forma digital por Luana Regina Pires de Sousa
Dados: 2025.02.21 12:00:08 -03'00'

LUANA REGINA PIRES DE SOUSA - CPF: 999.124.731-91

EMPRESA ESTADUAL DE PROCESSAMENTO DE DADOS DE GOIÁS-PRODAGO - CPF/CNPJ: 24.812.554/0001-51

9. Informações

- A ART é válida somente após a conferência e o CREA-GO receber a informação do PAGAMENTO PELO BANCO.
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creago.org.br.
- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do(a) profissional e do(a) contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.
- Não é mais necessário enviar o documento original para o CREA-GO. O CREA-GO não mais afixará carimbo na nova ART.

www.creago.org.br atendimento@creago.org.br
Tel: (62) 3221-6200

CREA-GO Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Goiás

Valor da ART: 103,03	Registrada em 21/02/2025	Valor Pago R$ 103,03	Nosso Numero 28320690125051320	Situação Registrada/OK		Não possui Livro de Ordem	Não Possui CAT/CAO

GOIÁS CENTRAL ENGENHARIA
Av. Atílio Correia Lima Qd. 108 Lt. 01 Sala 10.
Cidade Jardim, CEP: 74.425-030, Goiânia, Goiás.
(62)3251-3381 – (62)9.9205-2512
contato@goiascentralengenharia.com.br
www.goiascentralengenharia.com.br

ANEXO VI
DEMAIS DOCUMENTOS

Sinduscon-GO
SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO NO ESTADO DE GOIÁS

CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO - JANEIRO - 2025
NBR 12.721:2006 – CUB 2006

PROJETOS – PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	2.007,06	**R-1**	2.397,45	**R-1**	2.963,85
PP-4	1.820,95	**PP-4**	2.231,18	**R-8**	2.364,99
R-8	1.725,80	**R-8**	1.948,23	**R-16**	2.489,71
PIS	1.334,36	**R-16**	1.888,91		

PROJETOS – PADRÃO COMERCIAIS
CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL - 8	2.214,73	**CAL - 8**	2.359,81
CSL - 8	1.934,95	**CSL - 8**	2.105,16
CSL - 16	2.581,01	**CSL - 16**	2.805,53

PROJETOS – PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

PROJETO	
RP1Q	2.004,55
GI	1.105,25

Valor referencial (R$/m²) R-16A		Variação mês %		Variação ano %		Variação 12 meses %	
2.489,71		0,012		0,012		4,969	
MATERIAIS	**MÃO-DE-OBRA**	**EQUIPAMENTO**		**DESPESAS ADMINISTRATIVAS**			**TOTAL**
1.227,33	1.194,37	8,10		59,91			**2.489,71**

MÃO DE OBRA (custo médio R$/hora)

Pedreiro de massa	h	12,2130
Servente	h	7,516
Engenheiro	h	68,1900

Os valores acima referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **JANEIRO DE 2025.**

"Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

Projetos-Padrão que compõem a norma NBR 12.721:2006

Padrão Baixo
Residência Unifamiliar (RI)
Prédio Popular (PP)
Residência Multifamiliar (R8)
Projeto de Interesse Social (PIS)

Padrão Normal
Residência Unifamiliar (RI)
Prédio Popular (PP)
Residência Multifamiliar (R8)
Residência Multifamiliar (R16)

Padrão Alto
Residência Unifamiliar (RI)
Residência Multifamiliar (R8)
Residência Multifamiliar ((R16)

Comercial Normal
Comercial Andar Livre (CAL-8)
Comercial Salas e Lojas (CSL-8)
Comercial Salas e Lojas (CSL-16)

Comercial Alto
Comercial Andar Livre (CAL-8)
Comercial Salas e Lojas (CSL-8)
Comercial Salas e Lojas (CSL-16)

Residência Popular (RP1Q)

Galpão Industrial (GI)

Informações: 62 3095-5162 www.sinduscongoias.com.br - www.cub.org.br e-mail: sebastiana@sinduscongoias.com.br

Depreciação Física / Critério de Ross-Heidecke								
idade em % da vida	Estado de Conservação							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	33,90	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,70	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,20	58,30	78,20
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,00	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,50	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,40	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,00	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	76,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	63,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,00
72	61,20	61,90	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,60
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,80	77,90	84,30	91,80
78	69,40	69,40	70,20	71,90	74,90	79,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,80	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,50
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,60
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,10
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

a) Novo
b) Entre novo e regular
c) Regular
d) Entre regular e reparos simples
e) Reparos simples
f) Entre reparos simples e importantes
g) Reparos importantes
h) Entre reparos importantes e sem valor