

Nova York Companhia de Seguros
"Em Liquidação Extrajudicial"
CNPJ nº 01.556.539/0001-94

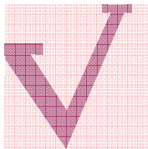
LAUDO DE AVALIAÇÃO

Cliente: NOVA YORK COMPANHIA DE SEGUROS

Imóvel: Urbano - Terreno

Endereço: Ruas 02, 03, 05 - Quadra 07 - Chácaras 01 a 19
Rua 06 - Quadra 02 - Chácaras 15 e 16
Chácaras Califórnia - Goiânia - GO.

n.º 6.420-14

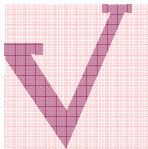


ÍNDICE

1. SÍNTESE - VALOR	3
2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
2.1. DATA DA VISTORIA - DILIGÊNCIAS	4
3. VISTORIA	5
3.1. LOCALIZAÇÃO	5
3.2. MELHORAMENTOS PÚBLICOS	5
3.3. CIRCUNVIZINHANÇA	5
3.4. ZONEAMENTO	6
3.5. DIAGNÓSTICO	6
4. IMÓVEL	7
4.1. TERRENO	7
4.1.1. TOPOGRAFIA	7
4.2. BENFEITORIAS	8
5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	9
5.1. METODOLOGIA	9
5.2. PESQUISA DE VALORES	9
5.2.1. VALOR UNITÁRIO	9
5.3. ANÁLISE DA INFERÊNCIA - ESTATÍSTICA	10
5.4. VALOR DE MERCADO PARA VENDA	11
5.4.1. CHÁCARAS DE 01 A 04	11
5.4.2. CHÁCARAS DE 05 A 10	12
5.4.3. CHÁCARAS DE 11, 19, 15 A 18, 12	13
5.4.4. CHÁCARAS DE 13 A 16	14
6. ENCERRAMENTO	15

ANEXOS:

Anexo 1 - fotos
Anexo 2 - documentação
Anexo 3 - pesquisa de valores / tratamento
Anexo 4 - localização



1. Síntese - Valor

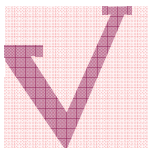
CLIENTE: NOVA YORK COMPANHIA DE SEGUROS

IMÓVEL: Urbano - Terreno

LOCAL: Ruas 02, 03, 05 - Quadra 07 - Chácara 01 a 19
Rua 06 - Quadra 02 - Chácara 15 e 16
Chácara Califórnia - Goiânia - GO.

RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

CHÁCARAS CALIFÓRNIA	VALOR DE MERCADO (R\$)					
	RUA	CHÁCARA	ÁREA DE TERRENO (m²)	AVALIADO	ADMISSÍVEL	
					MÍNIMO	MÁXIMO
	2	1	5.615,30	860.000,00	810.000,00	950.000,00
	2	2	4.296,10	680.000,00	640.000,00	750.000,00
	2	3	4.664,60	730.000,00	690.000,00	800.000,00
	2	4	4.525,00	710.000,00	670.000,00	780.000,00
	2	5	5.235,50	810.000,00	760.000,00	890.000,00
	2	6	4.358,60	690.000,00	650.000,00	750.000,00
	2	7 e 8	4.358,50	690.000,00	650.000,00	750.000,00
	2	9 e 10	4.109,40	650.000,00	610.000,00	720.000,00
	2	11	4.625,00	730.000,00	680.000,00	800.000,00
	2	19	6.299,00	950.000,00	900.000,00	1.050.000,00
	3	15 a 18	4.669,40	730.000,00	690.000,00	800.000,00
	5	12	4.091,50	650.000,00	610.000,00	710.000,00
	5	13	4.669,40	730.000,00	690.000,00	800.000,00
	5	14	4.669,60	730.000,00	690.000,00	800.000,00
	6	15	4.100,00	620.000,00	620.000,00	660.000,00
6	16	4.050,00	610.000,00	610.000,00	650.000,00	



2. Considerações Preliminares

O presente trabalho refere-se à avaliação do imóvel urbano - terreno diversos, situados nas Ruas 02, 03, 05 - Quadra 07 - Chácaras 01 a 19 e Rua 06 - Quadra 02 - Chácaras 15 e 16 - Chácaras Califórnia - Goiânia - GO.

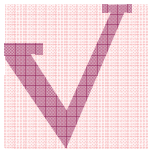
Referida avaliação foi solicitada pela **NOVA YORK COMPANHIA DE SEGUROS** e, deverá expressar o valor de mercado para venda.

O valor de mercado para venda é a quantia que o imóvel poderia alcançar se colocado à venda em prazo razoável, com o vendedor desejando, mas não estando obrigado a vendê-lo e o comprador adquirindo-o com inteiro conhecimento de todos os usos e finalidades para os quais está adaptado e poderá ser utilizado, sem contudo estar compelido à compra, em outras palavras, seria o preço obtido através de uma compra e venda à vista.

No presente trabalho são seguidas as recomendações contidas nas NBR 14653-2 (Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos) da ABNT, atendendo ao **grau de fundamentação I e nível de precisão III**.

2.1. Data da Vistoria - Diligências

Os estudos avaliatórios se iniciaram a partir dos meados de julho de 2014 e concluídos até a data do referido laudo. A vistoria, diligências bem como demais informações necessárias à execução do trabalho foram assistidas e colhidas junto ao funcionário - Sr. Domingos - fone: 62 3205-3515 e na Prefeitura no setor de cadastro na pessoa do Sr. Sergio Jacaranda (62 - 3254-6351).



3. VISTORIA

3.1. Localização

Os imóveis objetos (chácaras) estão situados nas Ruas 02, 03 e 05 - Quadra 07 - Chácaras 01 a 19 e Rua 06 - Quadra 02 - Chácaras 15 e 16 - Chácaras Califórnia - Goiânia - GO.

As coordenadas geodésicas do imóvel são (South American Datum 69):

Latitude (S): 16° 36'32,56''

Longitude (W): 49° 16'39,08''

O local possui acesso facilitado através das Avenidas Perimetral Norte, Esperança, Alameda dos Flamboyant, Rodovia Estadual GO-462 entre outras que interligam a Chácaras Califórnia aos demais bairros da cidade de Goiânia - GO.

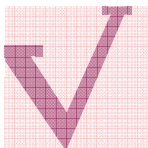
Destacam-se nas imediações a Universidade Federal de Goiás, Campus Samambaia e Rodovia Estadual GO-462.

3.2. Melhoramentos Públicos

O local é dotado de diversos melhoramentos, tais como: pavimentação asfáltica (exceto Ruas 05 e 06 em preparação para pavimento asfáltico), redes de água, esgoto, energia elétrica, telefonia fixa e móvel, tv a cabo, transportes coletivos, coleta de lixo e serviços de correio (anexo 1 - fotos).

3.3. Circunvizinhança

A circunvizinha possui ocupação heterogênea caracterizada por residências, prédios unifamiliares, padrão simples a médio, comércio varejista, de âmbito local.



3.4. Zoneamento

O local se enquadra em zona de uso misto, segundo a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Goiânia.

3.5. Diagnóstico



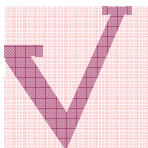
Breve comentário... Antes da chegada dos europeus ao continente americano, a porção central do Brasil era ocupada por indígenas do tronco linguístico macro-jê, como os acroás, os xacriabás, os xavantes, os caiapós, os javaés, entre outros povos. A colonização de origem européia de Goiânia teve origem em 1735, com as primeiras propostas de mudança da capital da capitania de Goiás. O então governante da província, Marcos José de Noronha e Brito, ambicionava transferir a sede administrativa da capitania de Vila Boa para Meia Ponte. Antes de ser inaugurado, o município de Goiânia era referido nos documentos oficiais como "futura capital", "nova capital" ou simplesmente "nova cidade".

Atualmente Goiânia é um dos maiores centros financeiros do Brasil, e sua economia é caracterizada pela predominância do setor terciário, o qual concentra 80% da economia do município, com destaque para a saúde, atividades imobiliárias e administração pública.

DADOS GERAIS

Fundação	24/outubro/1.933
População	1.393.579 Hab.
Extensão Territorial	739,492 Km
Altitude	749,0 M
Mesorregião	Centro Goiano
Microrregião	Goiânia
Clima	Tropical com estação seca AW

A região é dotada dos melhoramentos públicos essenciais, estabelecimentos comerciais diversos e institucionais, com seus imóveis exibindo razoável liquidez.



4. Imóvel

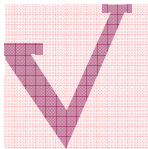
4.1. Terreno

Os imóveis em estudo (chácaras) compreendem terrenos que apresentam configurações pouco irregulares, formatos trapezoidais, exibindo as seguintes dimensões (anexo 2 - documentação):

CHÁCARAS CALIFÓRINA	RUA	QUADRA	CHÁCARA	FRENTE (M)	ÁREA (M²)	MATRÍCULA
	2	07	01	136,96	5.615,30	61.975
	2	07	02	45,00	4.296,10	61.976
	2	07	03	30,00	4.664,60	61.977
	2	07	04	30,00	4.525,00	61.978
	2	07	05	30,00	5.235,50	61.979
	2	07	06	35,00	4.358,60	61.980
	2	07	07	35,00	4.358,50	61.981
	2	07	08	35,00	4.358,50	61.982
	2	07	09	33,00	4.109,40	61.983
	2	07	10	33,00	4.109,40	61.984
	2	07	11	33,00	4.625,00	61.985
	2	07	19	21,14	6.299,00	61.993
	3	07	15	37,50	4.669,40	61.989
	3	07	16	37,50	4.669,40	61.990
	3	07	17	37,50	4.669,40	61.991
	3	07	18	37,50	4.669,40	61.992
	5	07	12	69,55	4.091,50	61.986
	5	07	13	52,84	4.669,40	61.987
	5	07	14	79,70	4.669,60	61.988
	6	02	15	59,00	4.100,00	61.973
	6	02	16	35,00	4.050,00	61.974

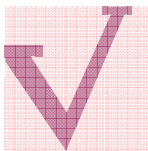
4.1.1. Topografia

As chácaras apresentam topografia plana, solo aparentemente seco e de boa consistência - exceto as chácaras 15 e 16 da Rua 06 da Quadra 02 que apresentam solo alagadiço.



4.2. Benfeitorias

Sobre as referidas chácaras não se encontram erigidas quaisquer benfeitorias - exceto na chacara 07 que apresenta construção antiga de casa modesta, entretanto, não agregando valor comercial específico face ao mercado tomador.



5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

5.1. Metodologia

As Normas de Avaliação estabelecem que se deva, sempre que possível, dar preferência aos métodos diretos de avaliação, quais sejam, os de comparação direta do imóvel avaliando com outros semelhantes à disposição do mercado na região.

No presente caso, como foi possível colher um número significativo de elementos comparativos, no mercado imobiliário da região, será adotado o Método Comparativo Direto.

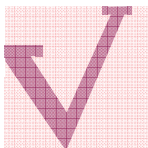
5.2. Pesquisa de Valores

5.2.1. Valor Unitário

A determinação do valor unitário (por m² de área de terreno) para o local avaliando, foi baseada em livre pesquisa do mercado imobiliário na região. Uma vez que as amostras não são idênticas, pois possuem características variáveis que, eventualmente, influem no valor, como área de terreno, localização, vocação imobiliária, atratividade comercial, entre outras, é necessário que tais características sejam adequadamente ponderadas.

Para esse ajuste será aplicada a Inferência - Estatística, que estabelece uma curva - expressão matemática - que explica o fenômeno da variação do preço unitário com as demais características variáveis que, eventualmente, interferem no seu valor (Anexo 4 - Procedimentos Estatísticos).

Definidas as variáveis, imprescindíveis na formação do valor, basta à substituição das mesmas pelos respectivos valores do imóvel avaliando, a fim de se determinar o valor de mercado para venda à vista.



5.3. Análise da Inferência - Estatística

Após os testes estatísticos, concluiu-se que as variáveis que mais contribuem para a formação do preço unitário (por m² de área de terreno) são:

- **AT** : área terreno (m²)
- **LOCAL**: local muito bom com fator comercial...sim/não;1/0
- **BENF**: terreno dotado de benfeitorias...sim/não;1/0

Essas características variáveis, consistentes do campo amostral utilizado, definem a melhor expressão matemática que explica a variação do valor unitário, resultando:

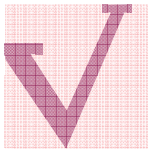
$$VU = + 312,6382402 - 16,44765677 * \ln (AT) + \\ + 109,1360474 * LOCAL + 37,65855062 * BENF$$

Essa expressão, de correlação fortíssima, apresenta as seguintes características:

$$\begin{aligned} \text{Coeficiente de Correlação} &= 0,9078 \\ \text{Coeficiente de Determinação} &= 82,42\% \end{aligned}$$

A expressão da formação do valor atende a precisão prescrita nas Normas, ou seja, não há hipóteses nulas indicando aceitação de todos os regressores, uma vez que apresentam significância inferior a 5,0% em cada ramo do teste bicaudal.

Não foi detectada a presença de "outliers" e analisados os gráficos de resíduos, não se verificou a existência de qualquer tendência de alinhamento.

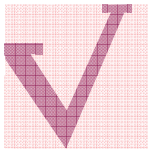


5.4. Valor de Mercado para Venda

Os imóveis em estudo (chácaras) apresentam as seguintes características:

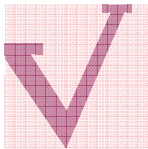
5.4.1. Chácaras de 01 a 04

Chácaras Califórnia	Endereço	Rua	2	2	2	2
		Chácara	1	2	3	4
	Características	Área de terreno	5.615,30	4.296,10	4.664,60	4.525,00
		Local	0	0	0	0
		Benfeitorias	0	0	0	0
	Unitário	Calculado Mínimo	152,75	158,29	156,63	157,25
		Calculado Médio	170,64	175,04	173,69	174,19
		Calculado Máximo	188,52	191,80	190,74	191,13
		Campo Arbitrio Mínimo	145,04	148,78	147,63	148,06
		Campo Arbitrio Máximo	196,23	201,30	199,74	200,32
	Intervalo	Confiança Mínimo (%)	10,48	9,57	9,82	9,73
		Confiança Máximo (%)	10,48	9,57	9,82	9,73
	Total	Mínimo	857.737,08	680.029,67	730.616,30	711.556,25
		Médio	958.194,79	751.989,34	810.194,37	788.209,75
		Máximo	1.058.596,36	823.991,98	889.725,80	864.863,25
		Campo Arbitrio Mínimo	814.443,11	639.173,76	688.634,90	669.971,50
		Campo Arbitrio Máximo	1.101.890,32	864.804,93	931.707,20	906.448,00
		Adotado	valor mínimo intervalo de confiança			
			857.737,08	680.029,67	730.616,30	711.556,25
		Admissível Mínimo	810.000,00	640.000,00	690.000,00	670.000,00
		Admissível Máximo	950.000,00	750.000,00	800.000,00	780.000,00
	Valor Avaliado (R\$)		860.000,00	680.000,00	730.000,00	710.000,00



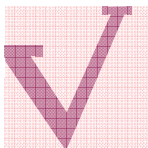
5.4.2. Chácaras de 05 a 10

Chácaras Califórnia	Endereço	Rua	2	2	2	2
		Chácara	5	6	7 e 8	9 e 10
	Características	Área de terreno	5.235,50	4.358,60	4.358,50	4.109,40
		Local	0	0	0	0
		Benfeitorias	0	0	0	0
	Unitário	Calculado Mínimo	154,24	158,00	158,00	159,16
		Calculado Médio	171,79	174,80	174,80	175,77
		Calculado Máximo	189,34	191,61	191,61	192,38
		Campo Arbitrio Mínimo	146,02	148,58	148,58	149,41
		Campo Arbitrio Máximo	197,56	201,02	201,03	202,14
	Intervalo	Confiança Mínimo (%)	10,22	9,61	9,61	9,45
		Confiança Máximo (%)	10,22	9,62	9,62	9,45
	Total	Mínimo	807.523,52	688.658,80	688.643,00	654.052,10
		Médio	899.406,55	761.883,28	761.865,80	722.309,24
		Máximo	991.289,57	835.151,35	835.132,19	790.566,37
		Campo Arbitrio Mínimo	764.487,71	647.600,79	647.585,93	613.985,45
		Campo Arbitrio Máximo	1.034.325,38	876.165,77	876.189,26	830.674,12
		Adotado	valor mínimo intervalo de confiança			
			807.523,52	688.658,80	688.643,00	654.052,10
		Admissível Mínimo	760.000,00	650.000,00	650.000,00	610.000,00
		Admissível Máximo	890.000,00	750.000,00	750.000,00	720.000,00
	Valor Avaliado (R\$)		810.000,00	690.000,00	690.000,00	650.000,00



5.4.3. Chácaras de 11, 19, 15 a 18, 12

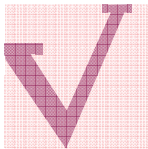
Chácaras Califórnia	Endereço	Rua	2	2	3	5
		Chácara	11	19	15 a 18	12
	Características	Área de terreno	4.625,00	6.299,00	4.669,40	4.091,50
		Local	0	0	0	0
		Benfeitorias	0	0	0	0
	Unitário	Calculado Mínimo	156,80	150,25	156,61	159,25
		Calculado Médio	173,83	168,75	173,67	175,84
		Calculado Máximo	190,85	187,25	190,73	192,44
		Campo Arbitrio Mínimo	147,75	143,43	147,62	149,47
		Campo Arbitrio Máximo	199,90	194,06	199,72	202,22
	Intervalo	Confiança Mínimo (%)	9,80	10,96	9,82	9,43
		Confiança Máximo (%)	9,79	10,96	9,82	9,44
	Total	Mínimo	725.200,00	946.424,75	731.274,73	651.571,38
		Médio	803.963,75	1.062.956,25	810.934,70	719.449,36
		Máximo	882.681,25	1.179.487,75	890.594,66	787.368,26
		Campo Arbitrio Mínimo	683.343,75	903.465,57	689.296,83	611.556,51
		Campo Arbitrio Máximo	924.537,50	1.222.383,94	932.572,57	827.383,13
		Adotado	valor mínimo intervalo de confiança			
			725.200,00	946.424,75	731.274,73	651.571,38
		Admissível Mínimo	680.000,00	900.000,00	690.000,00	610.000,00
		Admissível Máximo	800.000,00	1.050.000,00	800.000,00	710.000,00
	Valor Avaliado (R\$)		730.000,00	950.000,00	730.000,00	650.000,00



5.4.4. Chácaras de 13 a 16

Chácaras Califórnia	Endereço	Rua	5	5	6	6
		Chácara	13	14	15	16
	Características	Área de terreno	4.669,40	4.669,60	4.100,00	4.050,00
		Local	0	0	0	0
		Benfeitorias	0	0	0	0
	Unitário	Calculado Mínimo	156,61	156,61	159,21	159,44
		Calculado Médio	173,67	173,67	175,81	176,01
		Calculado Máximo	190,73	190,73	192,41	192,58
		Campo Arbitrio Mínimo	147,62	147,62	149,44	149,61
		Campo Arbitrio Máximo	199,72	199,72	202,18	202,41
	Intervalo	Confiança Mínimo (%)	9,82	9,82	9,44	9,41
		Confiança Máximo (%)	9,82	9,82	9,44	9,41
	Total	Mínimo	731.274,73	731.306,06	652.761,00	645.732,00
		Médio	810.934,70	810.969,43	720.821,00	712.840,50
		Máximo	890.594,66	890.632,81	788.881,00	779.949,00
		Campo Arbitrio Mínimo	689.296,83	689.326,35	612.704,00	605.920,50
		Campo Arbitrio Máximo	932.572,57	932.612,51	828.938,00	819.760,50
		Adotado	valor mínimo intervalo de confiança		valor mínimo campo de arbitrio	
			731.274,73	731.306,06	612.704,00	605.920,50
		Admissível Mínimo	690.000,00	690.000,00	620.000,00	610.000,00
		Admissível Máximo	800.000,00	800.000,00	660.000,00	650.000,00
	Valor Avaliado (R\$)		730.000,00	730.000,00	620.000,00	610.000,00

Nota: "Chácaras 15 e 16 considerado campo de arbitrio dado à consistência do solo alagadiço, uma vez que o campo amostral não compreende tal situação".

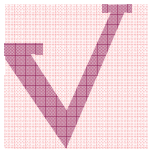


6. ENCERRAMENTO

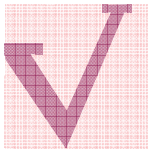
Consta o presente parecer de 15 (quinze) folhas impressas de um só lado e rubricadas, sendo esta última datada e assinada, mais anexos.

São Bernardo do Campo, 25 de agosto de 2014

Vellos Engenharia,
Perícias e Avaliações Ltda.
CREA 0553284
Eng.º Civil - Nilson Moreira Rivello
CREA 0641514503
SMI



ANEXO 1
fotos



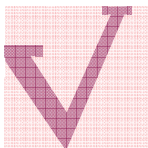
LAUDO 6.420-14



Rua 02



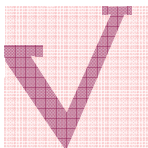
Chácaras 01 a 06 e 19



Chácaras 01 a 06 e 19



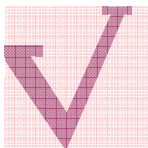
Interior - Chácaras 01 a 06 e 19



Rua 02 - Chácara 07



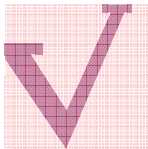
Rua 02 - Chácara 08 a 11



Rua 02 - Chácaras 08 a 11



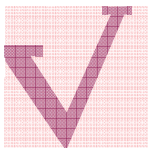
Interior - Chácaras 08 a 11



Rua 05



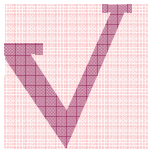
Chácaras 12 a 14



Chácaras 12 a 14



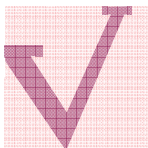
Interior - Chácaras 12 a 14



Rua 03



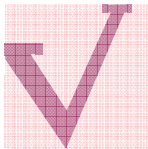
Chácara 15 a 18



Interior - Chácaras 15 a 18



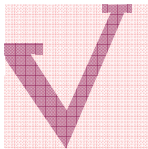
Rua 06



Chácaras 15 e 16 (Final da Rua 06)



Interior - Chácaras 15 e 16



ANEXO 2
documentação

ESTADO DE GOIÁS



COMARCA DE GOIÂNIA

Registro de imóveis 2ª Circunscrição

Dra. Maria Baia Peixoto Valadão

CERTIDÃO

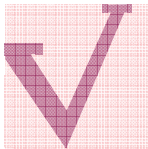
Dra. MARIA BAÍA PEIXOTO VALADÃO, Oficial do Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição desta Comarca de Goiânia Capital do Estado de Goiás na forma da Lei, etc...

CERTIFICA, que a presente é reprodução autêntica da matrícula nº 61.975, foi extraída por meio reprográfico nos termos do Art.19, §1º, da Lei 6.015 de 1973 e Art.41 da Lei 8.935 de 18/11/1994 e está conforme o original IMÓVEL: CHÁCARA Nº 01, da QUADRA Nº 07, situada à Rua 02, no loteamento CHÁCARAS CALIFÓRNIA, nesta Capital, com área de 5.615,30m², sendo: 136,96m de frente para a Rua 02; 82,00m na divisa com a chácara nº 02; 159,63m com terrenos não loteados. PROPRIETÁRIA: A Empresa, NOVA YORK COMPANHIA DE SEGUROS, conforme transcrição nº 4.258 da 4ª Circunscrição Imobiliária, d/Comarca. A Oficial.

AV-1-61.975: Goiânia, 27 de Outubro de 2000. Certifico e dou fé, que de acordo com o constante a margem da transcrição nº 4.258, da 4ª Circunscrição Imobiliária, a proprietária supra mencionada encontra-se em liquidação Extra-Judicial. A Oficial.

AV-2-61.975: Goiânia, 21 de Novembro de 2000. Certifico e dou fé, que de acordo com reqtº datado de 01.11.2000, considerando a decisão proferida pelo E. Superior Tribunal de Justiça, nos Autos do MS nº 1912 - DF, declarando NULA a Portaria nº 529, de 14.07.1992, do Sr. Ministro da Fazenda, de decretação da Liquidação Extrajudicial da proprietária acima qualificada, e de acordo com Portaria nº 140, de 27.05.1997, da SUSEP, fica cancelada e sem efeito jurídico a Av-1, supra, retornando a Nova York Companhia de Seguros, ao "status quo ante", qual seja o regime de direção fiscal em que a mesma se encontrava. A Oficial.

AV-3-61.975: Goiânia, 15 de Outubro de 2001. Certifico e dou fé, que conforme Ofício Circular nº 074/01-SE, datado de 08.10.2001, expedido pelo MM Juiz de Direito, Dr. Gilberto Marques Filho, 1º Juiz Corregedor e Diretor do Fórum, d/Comarca, acompanhando do Ofício Circular nº 052/2001, datado de 25.09.2001, expedido pelo Desor. Jalles Ferreira da Costa, Corregedor Geral da Justiça do Estado de Goiás, de acordo com o Art. 38, da Lei nº 6024, de 13.03.1974, por solicitação do Liquidante, José Nelson Amorim Marques, datada de 15.05.2001, o imóvel objeto da matrícula supra, encontra-se atingido pela INDISPONIBILIDADE, prevista no Art. 36, da citada Lei nº 6.024, em decorrência da liquidação extrajudicial da proprietária constante e qualificada na matrícula supra. A Oficial.



ANEXO 3
pesquisa de valores / tratamento

LAUDO 6.420-14 - PESQUISA DE VALORES

PESQUISA DE VALORES - TERRENO - AGOSTO 2014									
N.º EVENTO	BAIRRO	CIDADE	UF	ENDEREÇO	OFERTANTE	PREÇO (R\$ - R\$/m²)			
						ÁREA (m²)	TOTAL	UNITÁRIO	O T
1	Chácaras Califórnia	Goiânia	GO	Rua 05 - Lote 03 - Quadra 06	Morar Mais Imóveis - 62 3920-1008 - Sr. Jonatas	4.669,40	700.000,00	149,91	O
2	Chácaras Califórnia	Goiânia	GO	Rua 06 - Quadra 12	Morar Mais Imóveis - 62 3920-1008 - Sr. Jonatas	4.375,00	875.000,00	200,00	T
3	Chácaras Califórnia	Goiânia	GO	Rua 06 - Quadra 09	Proprietária - Sra. Cássia - 62 9698-4114	4.250,00	990.000,00	232,94	O
4	Chácaras Califórnia	Goiânia	GO	Rua 06	Quintão Imóveis - 62 3264-7892 - Sra. Helena	4.250,00	892.500,00	210,00	O
5	Village Casa Grande	Goiânia	GO	Alameda do Sol	Proprietária - Sra. Nina - 62 3205-3451	3.000,00	950.000,00	316,67	O
6	Village Casa Grande	Goiânia	GO	Alameda do Sol	Proprietário - Sr. Celso - 62 8463-5000	1.124,00	230.000,00	204,63	O
7	Village Casa Grande	Goiânia	GO	Alameda das Flores	Proprietário - Sr. Curtis - 62 8406-9179	1.125,00	380.000,00	337,78	O
8	Village Casa Grande	Goiânia	GO	Alameda Jequitibá	Proprietária - Sra. Adriana - 62 9971-0045	5.000,00	1.300.000,00	260,00	O
9	Village Casa Grande	Goiânia	GO	Alameda das Flores	Morar Mais Imóveis - 62 3920-1008 - Sr. Jonatas	6.000,00	1.200.000,00	200,00	O
10	Village Casa Grande	Goiânia	GO	Alameda Jequitibá x Alameda das Flores	Sena Aires Imóveis - 62 3281-2115 - Sr. Davi	5.000,00	1.500.000,00	300,00	O
11	Village Casa Grande	Goiânia	GO	Alameda das Flores	Representante do Prop - Sr. Celso - 62 8463-5000	2.248,00	560.000,00	249,11	O
12	Village Casa Grande	Goiânia	GO	Alameda das Flores	Representante do Prop - Sr. Celso - 62 8463-5000	1.124,00	280.000,00	249,11	O
13	Village Casa Grande	Goiânia	GO	Alameda Jequitibá	Sena Aires Imóveis - 62 3281-2115 - Sr. Davi	5.000,00	1.500.000,00	300,00	O
14	Village Casa Grande	Goiânia	GO	Alameda do Sol	Representante do Prop. - Sra. Nina - 62 3205-3451	5.000,00	1.500.000,00	300,00	O
15	Chácara Samambaia	Goiânia	GO	Rua 1 A	Quintão Imóveis - 62 3264-7892 - Sra. Helena	1.000,00	150.000,00	150,00	O
16	Chácara Samambaia	Goiânia	GO	Rua 1 A	Quintão Imóveis - 62 3264-7892 - Sra. Helena	2.000,00	360.000,00	180,00	O
17	Jardim Bom Jesus	Goiânia	GO	Alameda dos Flamboyant x Rua Leny Ribeiro	Proprietário - Sr. Tiago - 62 3205-2520	516,00	180.000,00	348,84	O
18	Jardim Bom Jesus	Goiânia	GO	Rua Cel. Diolindo dos S. Freire - Quadra 02	Proprietário - Sr. Sebastião - 62 8239-7128	420,00	150.000,00	357,14	O
19	Jardim Bom Jesus	Goiânia	GO	Alameda dos Flamboyant - Quadra 02 - Lote 07	Corretor Autônomo - Sr. Edmar - 62 8400-1976	360,00	125.000,00	347,22	O

NOTA

O - OFERTA

T - TRANSAÇÃO

LAUDO 6.420-14 - PESQUISA DE VALORES - FOTOS



Evento 1
Rua 05



Evento 3
Rua 06 - Quadra 09



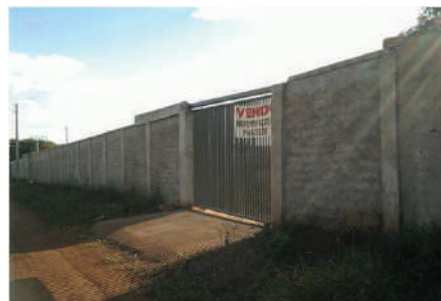
Evento 4
Rua 06



Evento 5
Alameda do Sol



Evento 6
Alameda do Sol



Evento 7
Alameda das Flores



Evento 8
Alameda Jequitibá



Evento 9
Alameda das Flores



Evento 17
Al. dos Flamboyant x Rua Leny Ribeiro



Evento 18
Rua Cel. Diolindo dos S. Freire - Qd. 02



Evento 19
Al dos Flamboyant - Quadra 02 - Lote 07

	Dado	Endereço	Informante	AT	LOCAL	BENF	VU
	1	Rua 05 - Lote 03 - Quadra 06	Morar Mais Imóveis - 62 3920-1008 - Sr. Jonatas	4.669,40	0	0	149,91
	2	Rua 06 - Quadra 12	Morar Mais Imóveis - 62 3920-1008 - Sr. Jonatas	4.375,00	0	0	200,00
	3	Rua 06 - Quadra 09	Proprietária - Sra. Cássia - 62 9698-4114	4.250,00	0	1	232,94
	4	Rua 06	Quintão Imóveis - 62 3264-7892 - Sra. Helena	4.250,00	0	1	210,00
	5	Alameda do Sol	Proprietária - Sra. Nina - 62 3205-3451	3.000,00	1	1	316,67
	6	Alameda do Sol	Proprietário - Sr. Celso - 62 8463-5000	1.124,00	0	0	204,63
	7	Alameda das Flores	Proprietário - Sr. Curtis - 62 8406-9179	1.125,00	1	1	337,78
	8	Alameda Jequitibá	Proprietária - Sra. Adriana - 62 9971-0045	5.000,00	1	0	260,00
	9	Alameda das Flores	Morar Mais Imóveis - 62 3920-1008 - Sr. Jonatas	6.000,00	0	0	200,00
	10	Alameda Jequitibá x Alameda das Flores	Sena Aires Imóveis - 62 3281-2115 - Sr. Davi	5.000,00	1	0	300,00
	11	Alameda das Flores	Representante do Prop - Sr. Celso - 62 8463-5000	2.248,00	1	0	249,11
	12	Alameda das Flores	Representante do Prop - Sr. Celso - 62 8463-5000	1.124,00	1	0	249,11
	13	Alameda Jequitibá	Sena Aires Imóveis - 62 3281-2115 - Sr. Davi	5.000,00	1	0	300,00
	14	Alameda do Sol	Representante do Prop. - Sra. Nina - 62 3205-3451	5.000,00	1	0	300,00
	15	Rua 1 A	Quintão Imóveis - 62 3264-7892 - Sra. Helena	1.000,00	0	0	150,00
	16	Rua 1 A	Quintão Imóveis - 62 3264-7892 - Sra. Helena	2.000,00	0	0	180,00
	17	Alameda dos Flamboyant x Rua Leny Ribeiro	Proprietário - Sr. Tiago - 62 3205-2520	516,00	1	0	348,84
	18	Rua Cel. Diolindo dos S. Freire - Quadra 02	Proprietário - Sr. Sebastião - 62 8239-7128	420,00	1	0	357,14
	19	Alameda dos Flamboyant - Quadra 02 - Lote 07	Corretor Autônomo - Sr. Edmar - 62 8400-1976	360,00	1	0	347,22

Resultados Estatísticos

Modelo

Laudo-6420-14-Chácaras-Califórnia

Dados e Variáveis

Total Dados / Considerados = 19 / 19

Total Variáveis / Consideradas = 4 / 4

Coefficientes da Regressão / Estimativa

Correlação = 3 - 0,9078289 / 0,9078289

Determinação = 3 - 0,8241533 / 0,8241533

R2 Ajustado = 3 - 0,7889840 / 0,7889840

Testes de Hipóteses

F Calculado = 23,43

Significância do Modelo = 0,01

Durbin Watson =

Normalidade dos Resíduos

-1 e +1 desvios padrões = 78%

-1,64 e +1,64 desvios padrões = 94%

-1,96 e +1,96 desvios padrões = 100%

Diversos

Desvio Padrão = 31,238

Outliers do Modelo = 0 (0,00%)

Opções de Cálculo = Geral

Significância dos Regressores

Variáveis	Equação	t Calculado	Significância
AT	$\ln(x)$	-1,99	6,49
LOCAL	x	7,21	0,01
BENF	x	2,12	5,14
VU	x		

Equação Regressão

Modelo : Laudo-6420-14-Chácaras-Califórnia

Equação Regressão:

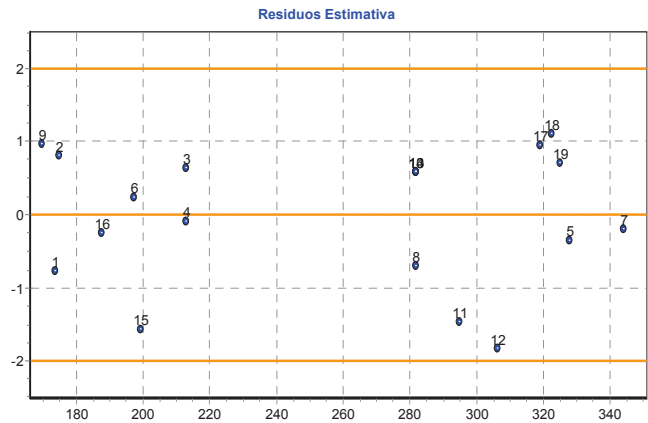
VU =
+312,6382402
-16,44765677 * ln (AT)
+109,1360474 * LOCAL
+37,65855062 * BENF

Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Relac.
AT	7,6732	-1,99	-16,4477	ln(x)	-2,48
LOCAL *	0,0000	7,21	+109,136	x	58,54
BENF *	0,0000	2,12	+37,6586	x	20,20
VU	186,4326	T-Indep	+312,638	x	

	Dado	Preço Observado	Valor Estimado	Resíduo	Resíduo Relativo	Resíduo/DP Estimativa	Resíduo/DP Regressão	Variação Inicial	Variação Residual	Variação Explicada
	1	149,91	173,67	-23,76	-15,85%	-0,76	-0,76	13,91%	3,85%	16,06%
	2	200,00	174,74	25,25	12,62%	0,80	0,80	3,97%	4,35%	3,89%
	3	232,94	212,88	20,05	8,61%	0,64	0,64	0,72%	2,74%	0,29%
	4	210,00	212,88	-2,88	-1,37%	-0,09	-0,09	2,71%	0,05%	3,28%
	5	316,67	327,74	-11,07	-3,49%	-0,35	-0,35	4,19%	0,83%	4,91%
	6	204,63	197,09	7,53	3,68%	0,24	0,24	3,36%	0,38%	3,99%
	7	337,78	343,87	-6,09	-1,80%	-0,19	-0,19	7,73%	0,25%	9,33%
	8	260,00	281,68	-21,68	-8,34%	-0,69	-0,69	0,00%	3,21%	-0,67%
	9	200,00	169,55	30,44	15,22%	0,97	0,97	3,97%	6,33%	3,47%
	10	300,00	281,68	18,31	6,10%	0,58	0,58	2,16%	2,29%	2,13%
	11	249,11	294,83	-45,72	-18,35%	-1,46	-1,46	0,08%	14,28%	-2,94%
	12	249,11	306,23	-57,12	-22,93%	-1,82	-1,82	0,08%	22,29%	-4,65%
	13	300,00	281,68	18,31	6,10%	0,58	0,58	2,16%	2,29%	2,13%
	14	300,00	281,68	18,31	6,10%	0,58	0,58	2,16%	2,29%	2,13%
	15	150,00	199,02	-49,02	-32,68%	-1,56	-1,56	13,89%	16,41%	13,35%
	16	180,00	187,62	-7,62	-4,23%	-0,24	-0,24	7,22%	0,39%	8,68%
	17	348,84	319,04	29,79	8,54%	0,95	0,95	10,01%	6,06%	10,85%
	18	357,14	322,42	34,71	9,71%	1,11	1,11	11,91%	8,23%	12,70%
	19	347,22	324,96	22,25	6,41%	0,71	0,71	9,66%	3,38%	11,00%

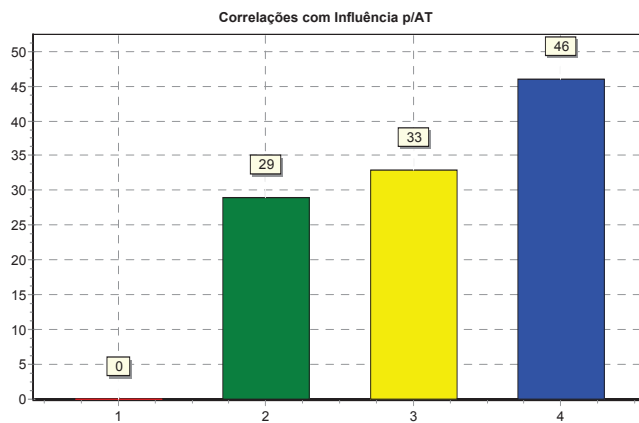
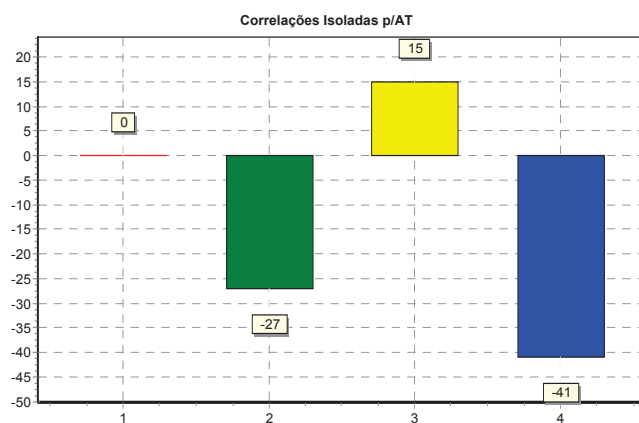
Análise dos Resíduos

Modelo : Laudo-6420-14-Chácaras-Califórnia



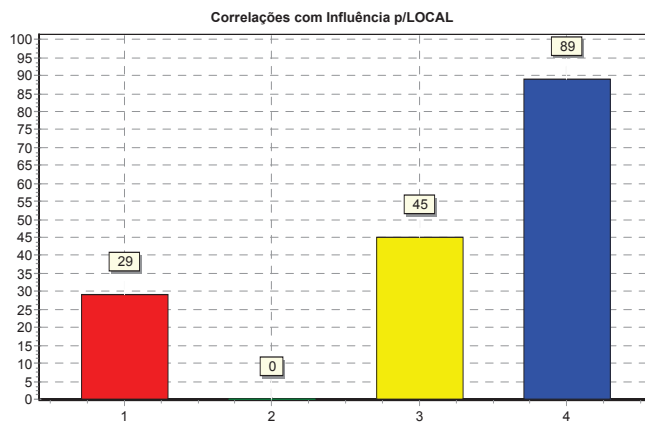
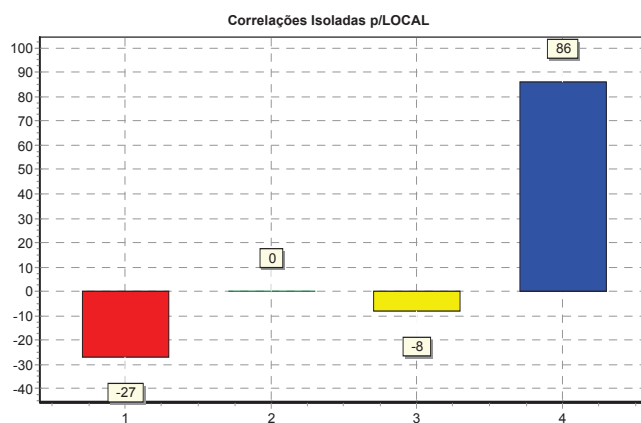
Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : Laudo-6420-14-Chácaras-Califórnia



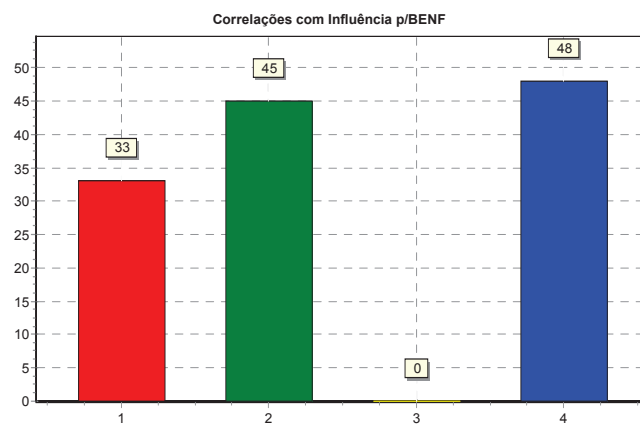
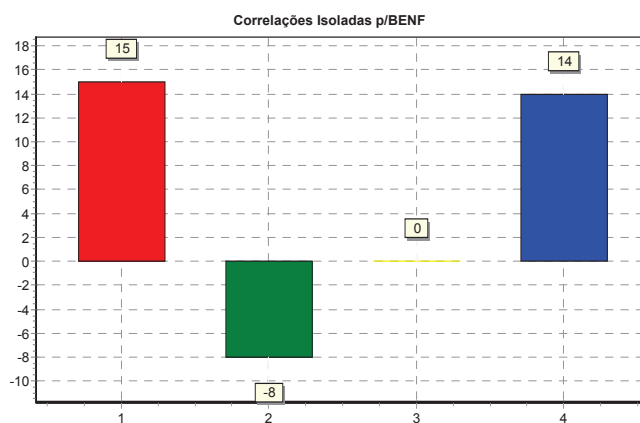
Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : Laudo-6420-14-Chácaras-Califórnia



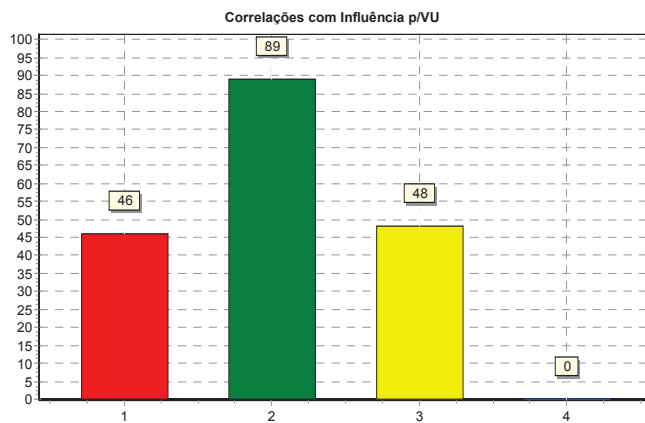
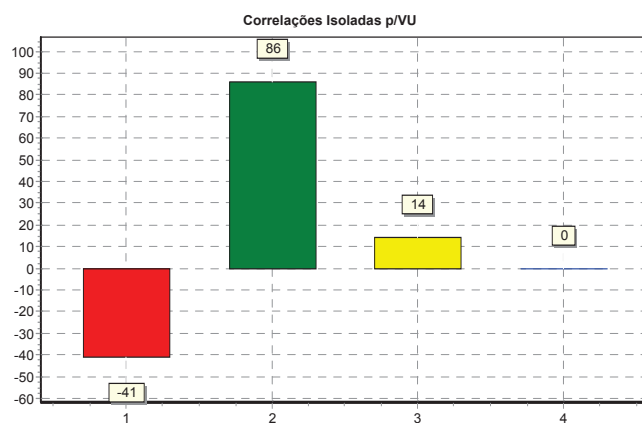
Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : Laudo-6420-14-Chácaras-Califórnia



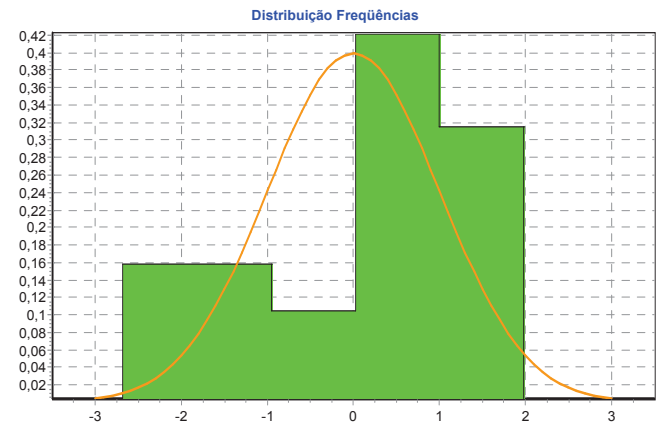
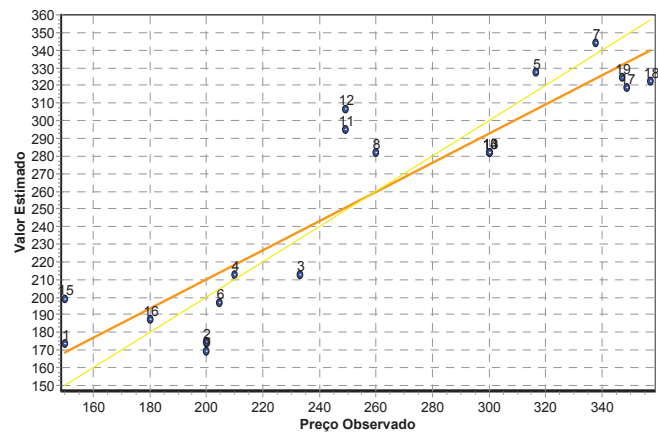
Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : Laudo-6420-14-Chácaras-Califórnia



Testes de Aderência

Modelo : Laudo-6420-14-Chácaras-Califórnia



Modelo:

Laudo-6420-14-Chácaras-Califórnia

Data de Referência:

agosto de 2014

Informações Complementares:

Rua 02 - Quadra 07
Chácara 01
Chácaras Califórnia
Goiânia - GO.

Dados do Imóvel Avaliando:

- AT = 5.615,30
- LOCAL = 0
- BENF = 0

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Médio = 170,64
- Mínimo (10,48%) = 152,75
- Máximo (10,48%) = 188,52

Modelo:

Laudo-6420-14-Chácaras-Califórnia

Data de Referência:

agosto de 2014

Informações Complementares:

Rua 02 - Quadra 07
Chácara 02
Chácaras Califórnia
Goiânia - GO.

Dados do Imóvel Avaliando:

- AT = 4.296,10
- LOCAL = 0
- BENF = 0

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Médio = 175,04
- Mínimo (9,57%) = 158,29
- Máximo (9,57%) = 191,80

Modelo:

Laudo-6420-14-Chácaras-Califórnia

Data de Referência:

agosto de 2014

Informações Complementares:

Rua 02 - Quadra 07
Chácara 03
Chácaras Califórnia
Goiânia - GO.

Dados do Imóvel Avaliando:

- AT = 4.664,60
- LOCAL = 0
- BENF = 0

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Médio = 173,69
- Mínimo (9,82%) = 156,63
- Máximo (9,82%) = 190,74

Modelo:

Laudo-6420-14-Chácaras-Califórnia

Data de Referência:

agosto de 2014

Informações Complementares:

Rua 02 - Quadra 07
Chácara 04
Chácaras Califórnia
Goiânia - GO.

Dados do Imóvel Avaliando:

- AT = 4.525,00
- LOCAL = 0
- BENF = 0

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Médio = 174,19
- Mínimo (9,73%) = 157,25
- Máximo (9,73%) = 191,13

Modelo:

Laudo-6420-14-Chácaras-Califórnia

Data de Referência:

agosto de 2014

Informações Complementares:

Rua 02 - Quadra 07
Chácara 05
Chácaras Califórnia
Goiânia - GO.

Dados do Imóvel Avaliando:

- AT = 5.235,50
- LOCAL = 0
- BENF = 0

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Médio = 171,79
- Mínimo (10,22%) = 154,24
- Máximo (10,22%) = 189,34

Modelo:

Laudo-6420-14-Chácaras-Califórnia

Data de Referência:

agosto de 2014

Informações Complementares:

Rua 02 - Quadra 07
Chácara 06
Chácaras Califórnia
Goiânia - GO.

Dados do Imóvel Avaliando:

- AT = 4.358,60
- LOCAL = 0
- BENF = 0

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Médio = 174,80
- Mínimo (9,61%) = 158,00
- Máximo (9,62%) = 191,61

Modelo:

Laudo-6420-14-Chácaras-Califórnia

Data de Referência:

agosto de 2014

Informações Complementares:

Rua 02 - Quadra 07
Chácara 07
Chácaras Califórnia
Goiânia - GO.

Dados do Imóvel Avaliando:

- AT = 4.358,50
- LOCAL = 0
- BENF = 0

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Médio = 174,80
- Mínimo (9,61%) = 158,00
- Máximo (9,62%) = 191,61

Modelo:

Laudo-6420-14-Chácaras-Califórnia

Data de Referência:

agosto de 2014

Informações Complementares:

Rua 02 - Quadra 07
Chácara 09
Chácaras Califórnia
Goiânia - GO.

Dados do Imóvel Avaliando:

- AT = 4.109,40
- LOCAL = 0
- BENF = 0

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Médio = 175,77
- Mínimo (9,45%) = 159,16
- Máximo (9,45%) = 192,38

Modelo:

Laudo-6420-14-Chácaras-Califórnia

Data de Referência:

agosto de 2014

Informações Complementares:

Rua 02 - Quadra 07
Chácara 11
Chácaras Califórnia
Goiânia - GO.

Dados do Imóvel Avaliando:

- AT = 4.625,00
- LOCAL = 0
- BENF = 0

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Médio = 173,83
- Mínimo (9,80%) = 156,80
- Máximo (9,79%) = 190,85

Modelo:

Laudo-6420-14-Chácaras-Califórnia

Data de Referência:

agosto de 2014

Informações Complementares:

Rua 02 - Quadra 07
Chácara 19
Chácaras Califórnia
Goiânia - GO.

Dados do Imóvel Avaliando:

- AT = 6.299,00
- LOCAL = 0
- BENF = 0

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Médio = 168,75
- Mínimo (10,96%) = 150,25
- Máximo (10,96%) = 187,25

Modelo:

Laudo-6420-14-Chácaras-Califórnia

Data de Referência:

agosto de 2014

Informações Complementares:

Rua 03 - Quadra 07
Chácara 15
Chácaras Califórnia
Goiânia - GO.

Dados do Imóvel Avaliando:

- AT = 4.669,40
- LOCAL = 0
- BENF = 0

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Médio = 173,67
- Mínimo (9,82%) = 156,61
- Máximo (9,82%) = 190,73
-

Modelo:

Laudo-6420-14-Chácaras-Califórnia

Data de Referência:

agosto de 2014

Informações Complementares:

Rua 05 - Quadra 07
Chácara 12
Chácaras Califórnia
Goiânia - GO.

Dados do Imóvel Avaliando:

- AT = 4.091,50
- LOCAL = 0
- BENF = 0

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Médio = 175,84
- Mínimo (9,43%) = 159,25
- Máximo (9,44%) = 192,44

Modelo:

Laudo-6420-14-Chácaras-Califórnia

Data de Referência:

agosto de 2014

Informações Complementares:

Rua 05 - Quadra 07
Chácara 13
Chácaras Califórnia
Goiânia - GO.

Dados do Imóvel Avaliando:

- AT = 4.669,40
- LOCAL = 0
- BENF = 0

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Médio = 173,67
- Mínimo (9,82%) = 156,61
- Máximo (9,82%) = 190,73

Modelo:

Laudo-6420-14-Chácaras-Califórnia

Data de Referência:

agosto de 2014

Informações Complementares:

Rua 05 - Quadra 07
Chácara 14
Chácaras Califórnia
Goiânia - GO.

Dados do Imóvel Avaliando:

- AT = 4.669,60
- LOCAL = 0
- BENF = 0

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Médio = 173,67
- Mínimo (9,82%) = 156,61
- Máximo (9,82%) = 190,73

Modelo:

Laudo-6420-14-Chácaras-Califórnia

Data de Referência:

agosto de 2014

Informações Complementares:

Rua 06 - Quadra 02
Chácara 15
Chácaras Califórnia
Goiânia - GO.

Dados do Imóvel Avaliando:

- AT = 4.100,00
- LOCAL = 0
- BENF = 0

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Médio = 175,81
- Mínimo (9,44%) = 159,21
- Máximo (9,44%) = 192,41

Modelo:

Laudo-6420-14-Chácaras-Califórnia

Data de Referência:

agosto de 2014

Informações Complementares:

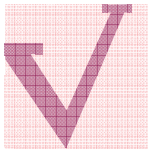
Rua 06 - Quadra 02
Chácara 16
Chácaras Califórnia
Goiânia - GO.

Dados do Imóvel Avaliando:

- AT = 4.050,00
- LOCAL = 0
- BENF = 0

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Médio = 176,01
- Mínimo (9,44%) = 159,44
- Máximo (9,44%) = 192,58



ANEXO 4
localização

LAUDO 6.420-14

