

Laudo de Avaliação de Imóvel

PROCESSO Nº: 5283360-17.2016.8.09.0051

Polo Ativo: CONDOMINIO RESIDENCIAL SANTA MARINA

Polo Passivo: Luiz Martins Neto e Simone Bispo de Barros

Perito Judicial: Mário Henrique Sobrosa

CRECI-GO: 8433F

Contato: sobrosa@gmail.com

Data: julho de 2025

Local: Goiânia, Goiás

Imóvel Avaliado: Apartamento nº 604, Bloco A, Condomínio Residencial Santa Marina, Avenida C-10, Setor Sudoeste, Goiânia-GO, matrícula nº 80.951.

1. Sumário

2.	Objetivo	2
3.	Objeto	3
4.	Histórico	3
5.	Código de Ética	3
6.	Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes	4
7.	Metodologia Utilizada.....	4
8.	Terminologia	5
9.	Da Diligência	5
10.	Vistoria	6
10.1.	Localização do Imóvel.....	6
10.2.	Localização das Amostras.....	7
10.3.	Diagnóstico do Mercado	7
10.4.	Características da Região.....	8
11.	Análise Estatística e Determinação do Valor	9
11.1.	Validação e Precisão do Modelo.....	9
11.2.	Equação de Regressão Resultante	9
11.3.	Aplicação ao Imóvel Avaliando	9
11.4.	Resultado da Avaliação.....	10
12.	Quesitos.....	10
13.	Conclusão.....	10
14.	Encerramento.....	11
15.	Anexos	12
16.	Anexo – Relatório de Modelagem Estatística	20
17.	Anexo – Relatório Fotográfico.....	43
18.	Bibliografia	48

2. Objetivo

O presente laudo tem como objetivo determinar o valor de mercado para venda do imóvel localizado no **Apartamento nº 604, Bloco A, do Condomínio Residencial Santa Marina, situado na Avenida C-10, Setor Sudoeste, Goiânia-GO, matrícula nº 80.951**. A avaliação visa subsidiar a decisão judicial no âmbito do processo de execução nº **5283360-17.2016.8.09.0051**,

dirimindo a controvérsia instaurada após a impugnação do valor da avaliação anteriormente realizada por Oficial de Justiça.

O laudo visa atender às exigências das partes e do Juízo, respeitando integralmente as normas técnicas da ABNT NBR 14.653 (Avaliação de Bens).

3. Objeto

O objeto desta avaliação consiste no imóvel urbano (apartamento) situado no endereço supracitado, com **área total de: 85,01 m²**, matriculado sob o nº 80.951 junto ao Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia.

Descrição: O imóvel objeto desta perícia é uma unidade residencial em condomínio vertical. A vistoria *in loco* e a análise da documentação acostada aos autos permitiram constatar a seguinte configuração e estado:

- **Divisões Internas:** O apartamento é composto por 2 (dois) dormitórios, 2 (dois) banheiros, sala de estar/jantar, cozinha e área de serviço.
- **Vaga de Garagem:** A unidade dispõe de 1 (uma) vaga de garagem.
- **Padrão Construtivo e Acabamentos:** Trata-se de uma edificação de padrão construtivo simples/médio, com acabamentos compatíveis com a idade e o perfil do empreendimento.
- **Estado de Conservação:** Com base na vistoria e na modelagem estatística, o estado de conservação foi classificado como "**regular para deficiente**" (**nota 3, em uma escala onde 0 representa "novo" e 3 "deficiente"**), indicando a necessidade de reparos e modernização para se equiparar às ofertas mais atuais do mercado.

4. Histórico

A presente avaliação foi determinada pelo Juízo da 3ª UPJ das Varas Cíveis de Goiânia-GO, em decorrência da impugnação apresentada pela parte executada.

O executado contestou o valor de R\$ 180.000,00 atribuído ao imóvel em avaliação prévia realizada por Oficial de Justiça, alegando ser um valor vil. Acolhendo o pedido, o Juízo nomeou este Perito para realizar uma nova avaliação técnica e isenta, utilizando metodologia normatizada para apurar o real valor de mercado do bem.

5. Código de Ética

Este laudo foi elaborado em conformidade com os princípios do Código de Ética Profissional do Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Goiás (CRECI-GO) e do Conselho

Federal de Corretores de Imóveis (COFECI). Todos os procedimentos adotados seguem as diretrizes estabelecidas por essas instituições, garantindo a integridade, transparência e imparcialidade na avaliação do imóvel.

As normas técnicas aplicáveis da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) também foram rigorosamente seguidas, assegurando a precisão e a confiabilidade dos dados apresentados neste laudo. A ética profissional foi mantida em todas as etapas da perícia, respeitando os direitos e as responsabilidades das partes envolvidas.

6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

- O laudo foi elaborado com base nas informações fornecidas pelas partes, pelos órgãos públicos competentes e pelo mercado imobiliário, sendo de responsabilidade dos mesmos a sua veracidade e atualização.
- O laudo considerou a situação física, jurídica e econômica do imóvel na data da avaliação, não levando em conta eventuais alterações posteriores.
- O laudo foi fundamentado na metodologia do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme preconizado pela NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), sendo que os dados utilizados foram obtidos de fontes confiáveis e representativas do mercado imobiliário local.
- O laudo foi limitado pela disponibilidade e qualidade dos dados de mercado, bem como pela complexidade e especificidade do imóvel avaliando, podendo apresentar uma margem de variação em relação ao valor real de transação.
- O laudo não contemplou aspectos ambientais, urbanísticos, históricos, culturais ou sociais que possam influenciar no valor do imóvel, salvo quando expressamente mencionados.
- O laudo não se responsabiliza por eventuais danos, prejuízos ou lucros cessantes decorrentes do uso ou da aplicação deste documento para fins diversos daqueles para os quais foi elaborado.

7. Metodologia Utilizada

Para a presente avaliação, foi empregado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com tratamento por Inferência Estatística**, em conformidade com a NBR 14.653-2.

Este método consiste na coleta de uma amostra representativa de imóveis (apartamentos) com características semelhantes ao avaliando, localizados na mesma região geoeconômica, e na aplicação de um modelo de Regressão Linear Múltipla na formação do preço.

Foram coletados

60 dados de mercado, dos quais **45 foram efetivamente utilizados** na construção do modelo estatístico, após tratamento e exclusão de dados inconsistentes.

8. Terminologia

Para efeito deste laudo, adotam-se as definições e abreviaturas da NBR 14.653, incluindo:

- **Imóvel Avaliando:** O apartamento objeto da perícia.
- **Dados de Mercado:** Imóveis análogos utilizados na amostra para a modelagem estatística.
- **Valor de Mercado:** O valor mais provável pelo qual se negociaria o imóvel em uma data de referência.
- **Inferência Estatística:** Ferramenta matemática que permite, a partir de uma amostra, estimar o comportamento de uma população, utilizada para definir o valor do imóvel com base em suas características.
- **Grau de fundamentação:** medida da confiabilidade do resultado da avaliação, em função da quantidade e qualidade dos dados utilizados;
- **Grau de precisão:** medida da dispersão dos resultados obtidos na avaliação, em função da variabilidade dos dados utilizados;
- **NBR 14.653:** norma brasileira que estabelece os procedimentos técnicos para a avaliação de bens, elaborada pela ABNT;
- **COFECI:** Conselho Federal de Corretores de Imóveis;
- **CRECI-GO:** Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Goiás.

9. Da Diligência

A vistoria técnica foi realizada com a inspeção completa da edificação, conferência de suas características, registro fotográfico detalhado e análise da vizinhança. Foi também consultado a matrícula do imóvel para confirmação das áreas e características.

10. Vistoria

10.1. Localização do Imóvel

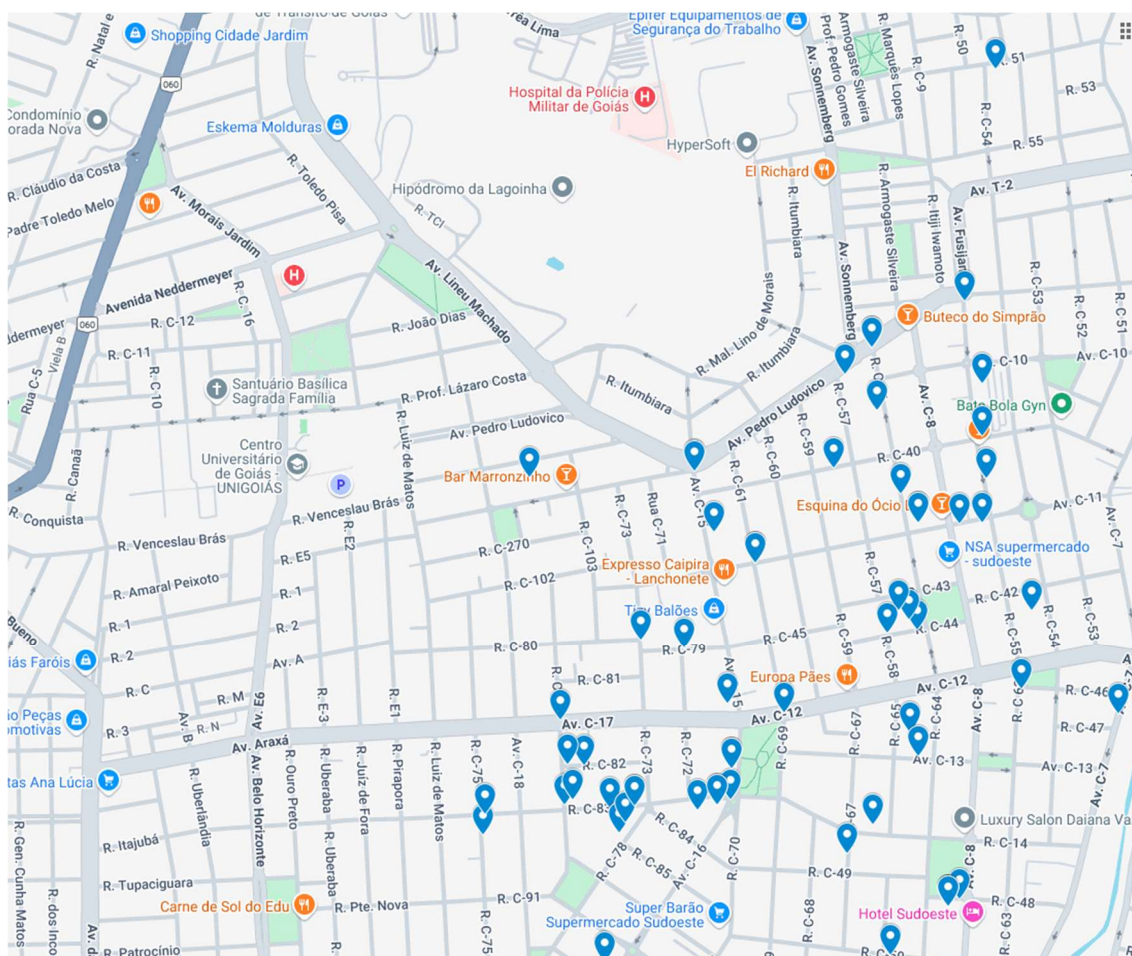


O Apartamento nº 604, Bloco A, do Condomínio Residencial Santa Marina, está situado na Avenida C-10, Setor Sudoeste, na região sudoeste de Goiânia/GO. Trata-se de um bairro de natureza predominantemente residencial e já consolidado urbanisticamente.

A área conta com infraestrutura urbana completa, incluindo vias pavimentadas e bem sinalizadas, abastecimento de água tratada, rede de esgoto, energia elétrica, iluminação pública e serviços de coleta de resíduos. Recentemente, o poder público vem promovendo melhorias na infraestrutura local, a exemplo da recuperação do pavimento asfáltico com aplicação de RAP (material fresado reciclado) e da modernização da iluminação pública com lâmpadas de LED, intervenções que elevam a qualidade das vias e a segurança viária no setor.

Conforme diretrizes do Plano Diretor de Goiânia, o Setor Sudoeste insere-se em área urbana consolidada, com possibilidade de adensamento controlado e uso predominante residencial. São permitidas edificações habitacionais multifamiliares (como condomínios de apartamentos) e atividades comerciais de apoio nos eixos viários principais, em conformidade com a legislação de uso do solo municipal. Em síntese, o uso do solo na localidade é majoritariamente residencial, compatível com a presença de condomínios verticais e residências unifamiliares, havendo também comércio e serviços de bairro nas proximidades (ex.: mercados, farmácias, etc.), sem destoar do caráter tranquilo da vizinhança.

10.2. Localização das Amostras



10.3. Diagnóstico do Mercado

O mercado imobiliário no Setor Sudoeste caracteriza-se por boa liquidez e tendência de valorização. O bairro desponta atualmente como um dos mais promissores e valorizados de Goiânia, integrando inclusive a lista das dez regiões de maior valor médio por metro quadrado na capital.

Essa posição de destaque reflete uma demanda consistente por imóveis residenciais na região, impulsionada pela localização estratégica, pela infraestrutura consolidada e pelo equilíbrio favorável entre custo e benefício para os moradores.

Vale notar que Goiânia como um todo apresentou forte valorização recente, fechando o ano de 2024 com alta média de 11,49% nos preços imobiliários e o Setor Sudoeste acompanhou esse movimento, visto seu potencial de mercado e atratividade. Nos últimos anos observa-se no Setor Sudoeste uma elevação no padrão dos empreendimentos residenciais, com novos lançamentos imobiliários de padrão moderno que elevam o patamar construtivo local e atraem um novo perfil de moradores/investidores.

Aliado a isso, os investimentos públicos em infraestrutura (citados anteriormente) contribuem para valorizar ainda mais a região, mantendo o mercado aquecido e em evolução. Em

suma, trata-se de um mercado já maduro porém dinâmico, no qual as perspectivas permanecem positivas em jul/2025, com expectativa de manutenção de preços firmes e demanda ativa tanto para vendas quanto locações de imóveis residenciais.

10.4. Características da Região

O Setor Sudoeste está situado em posição estratégica, pela proximidade com setores tradicionais e valorizados de Goiânia – como o Setor Oeste, Setor Bueno, Jardim América e Cidade Jardim.

A mobilidade urbana é favorecida pela proximidade de avenidas arteriais de grande porte, a exemplo da Avenida T-7 (que liga diretamente ao Setor Bueno) e da Avenida dos Alpes (conectando a região sudoeste a diversos pontos da cidade).

Além disso, vias locais como as avenidas C-12 e C-8 articulam internamente o bairro, e há transporte público acessível, com diversas linhas de ônibus atendendo o setor e ligando-o a terminais importantes (como o Terminal Bandeiras).

Essa facilidade de acesso garante integração do Setor Sudoeste com as demais regiões urbanas, ao mesmo tempo em que valoriza a localização do imóvel avaliado. Embora de vocação residencial, a região é autossuficiente em comércio e serviços, proporcionando conveniência aos moradores. No próprio Setor Sudoeste e em seu entorno imediato encontram-se supermercados de rede (como unidades do Carrefour e Bretas), agências bancárias (por exemplo, Banco do Brasil), farmácias, oficinas automotivas, academias, restaurantes e outros estabelecimentos de bairro.

Destaca-se também a presença de equipamentos urbanos relevantes nas proximidades, como a sede do Detran-GO (Departamento de Trânsito de Goiás) na Avenida Pio XII, além de concessionárias de veículos e lojas de varejo de grande porte ao longo dessa via, que funciona como um importante eixo comercial da região sudoeste.

Essa diversidade comercial e de serviços assegura que os residentes disponham de atendimento às necessidades cotidianas a poucos minutos de casa, reforçando a comodidade e atraindo demanda imobiliária para o bairro. Outro ponto favorável são os equipamentos de lazer e áreas verdes acessíveis na região. O Setor Sudoeste usufrui da proximidade do Parque Bernardo Élis, um parque urbano inaugurado em 2016 com cerca de 76 mil m², situado a poucos minutos do bairro.

Este parque integra o projeto do Parque Linear Macambira-Anicuns, considerado o maior parque linear da América Latina, com aproximadamente 24 km de extensão interligando várias áreas verdes da cidade.

O parque oferece trilhas de caminhada, ciclovia, equipamentos de ginástica, playgrounds e até uma base da Guarda Civil Metropolitana, tornando-se um importante espaço de lazer, esporte e convívio para os moradores da região. A presença desse e de outros espaços públicos qualifica o ambiente urbano local e contribui para a qualidade de vida no Setor Sudoeste. Em síntese, a região caracteriza-se por um perfil urbano equilibrado, unindo a tranquilidade de um bairro residencial consolidado com a conveniência de infraestrutura completa, boa acessibilidade e um mercado imobiliário valorizado em Goiânia.

11. Análise Estatística e Determinação do Valor

A determinação do valor de mercado do imóvel foi realizada por meio do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, com tratamento por **Inferência Estatística**, utilizando a **Regressão Linear Múltipla**. Esta abordagem é a mais recomendada pela norma **ABNT NBR 14.653-2** para avaliações que exigem alto rigor técnico e precisão.

Para tanto, foi construído um modelo econométrico a partir de uma amostra de **45 imóveis comparáveis**, localizados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando. O modelo busca explicar a formação do valor unitário (R\$/m²) com base nas principais características que influenciam o preço dos imóveis na região.

11.1. Validação e Precisão do Modelo

A qualidade e a robustez do modelo estatístico são confirmadas pelos seguintes indicadores, que atestam sua adequação para a finalidade desta avaliação:

- **Coeficiente de Determinação (R²): 0,9174 (91,74%) – Avaliação (NBR 14.653): Excelente.** Este resultado indica que 91,74% da variação dos preços na amostra é explicada pelas variáveis utilizadas no modelo, demonstrando altíssima capacidade preditiva.
- **Estatística F (Fisher-Snedecor): 86,67 – Avaliação (NBR 14.653): Altamente Significativo.** O teste F, com significância de 0,00%, confirma a validade global do modelo, sendo um resultado muito superior ao limite de 1% exigido pela norma para o grau máximo de fundamentação.
- **Grau de Fundamentação: Grau III – Avaliação (NBR 14.653): Máximo.** A avaliação atinge o mais elevado grau de fundamentação previsto na NBR 14.653-2, em função da qualidade da amostra e da robustez estatística do modelo.

11.2. Equação de Regressão Resultante

O modelo gerou a seguinte função estimativa para o cálculo do valor unitário (R\$/m²), que representa a relação matemática entre as características do imóvel e seu preço de mercado:

$$\text{Valor unitário} = 37852,0746 + (80,6894 * \text{Banheiros}) + (46,0503 * \text{Vagas de Garagem}) - (59,6559 * \text{Estado de conservação}) + (1196,7987 * \ln(\text{Dormitórios})) - (7935,1416 * \ln(\text{Área total}))$$

11.3. Aplicação ao Imóvel Avaliando

As características específicas do imóvel avaliando foram inseridas na equação de regressão para se obter a estimativa de valor. Os dados utilizados foram os seguintes:

- **Dormitórios:** 2,00
- **Banheiros:** 2,00
- **Vagas de Garagem:** 1,00
- **Área Total:** 85,01 m²
- **Estado de Conservação:** 3,00 (Regular para Deficiente)

11.4. Resultado da Avaliação

Ao aplicar as características do imóvel na função estimativa, o modelo apura o valor de mercado mais provável, com um nível de confiança de 80%, conforme detalhado abaixo:

Valor de Mercado (Média): R\$ 293.802,50 (duzentos e noventa e três mil, oitocentos e dois reais e cinquenta centavos)

Valor Unitário Médio: R\$ 3.456,09 / m²

Intervalo de Confiança (80%):

- **Valor Mínimo: R\$ 265.959,83**
- **Valor Máximo: R\$ 321.645,17**

O valor médio de R\$ 293.802,50 é a estimativa pontual mais provável do valor de mercado do imóvel. O intervalo de confiança demonstra que, com 80% de probabilidade, o valor de uma transação no mercado atual estaria entre o valor mínimo e o máximo apurados.

12. Quesitos

Não foram apresentados quesitos específicos pelas partes ou pelo Juízo. Este laudo foi estruturado de forma a responder objetivamente à finalidade da perícia, que é a determinação do valor de mercado do imóvel para fins de partilha judicial, esclarecendo a controvérsia sobre o valor do bem.

13. Conclusão

Com base na vistoria, análise documental, pesquisa de mercado e, principalmente, no tratamento dos dados por inferência estatística, que resultou em um modelo robusto e com alto grau de fundamentação (Grau III, conforme NBR 14.653-2), conclui-se tecnicamente que:

Valor de Mercado (Médio) do Imóvel: R\$ 293.802,50

(duzentos e noventa e três mil, oitocentos e dois reais e cinquenta centavos).

Este valor representa o ponto central mais provável de negociação do imóvel no mercado à vista, na data de referência desta avaliação. A análise estatística permite, ainda, definir um intervalo de valores com 80% de confiança:

- **Intervalo de Confiança (80%): de R\$ 265.959,83 a R\$ 321.645,17.**

As conclusões apresentadas atendem integralmente ao objetivo e objeto definidos na decisão judicial dos autos do processo nº 5283360-17.2016.8.09.0051.

14. Encerramento

Este laudo técnico pericial foi elaborado de acordo com os princípios éticos e profissionais estabelecidos pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Goiás (CRECI-GO), normas técnicas ABNT vigentes (NBR 14.653 partes 1 e 2) e em respeito às determinações judiciais constantes dos autos.

As informações, dados e cálculos apresentados são resultado de investigação técnica cuidadosa, análise documental criteriosa e metodologia de avaliação devidamente fundamentada e validada pela prática consolidada em engenharia de avaliações e perícias imobiliárias.

Declaro, sob responsabilidade técnica e ética, não possuir qualquer impedimento ou suspeição para atuar nesta perícia, garantindo assim imparcialidade, isenção e objetividade no cumprimento do encargo judicial confiado.

Permanecendo à disposição deste Juízo para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

Goiânia, 25 de julho de 2025.



ASSINATURA DIGITAL

Mário Henrique Sobrosa

Corretor de Imóveis

CRECI-GO nº 8433F

15. Anexos

Os seguintes anexos foram incluídos neste laudo:

- **ANEXO 01:** Declaração de Avaliação Mercadológica.
- **ANEXO 02:** Lista de Presença da Vistoria.
- **ANEXO 03:** Matrícula do Imóvel.

ANEXOS 01

Anexo V

C O F E C I

5ª Região - Goiás

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Mário Henrique Sobrosa, CPF nº 76302407168, RG nº 3105242 SSP/GO, CRECI nº 8433, Endereço: Rua das Rosálias SN Sn, Qd8 Lt13 Jardins Verona, Goiânia-GO. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Urbano tipo: Residencial

Por solicitação judicial:

Nº do Processo: 52833601720168090051

Vara Cível

Comarca: GOIÂNIA - GO

GOIÂNIA-GO , 25 de Julho de 2025

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 106128



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 106128, 25 de Julho de 2025

ANEXO 02

Mário Henrique Sobrosa
Corretor Avaliador
CRECI-GO 8433F

PERÍCIA JUDICIAL – AVALIAÇÃO		
Perito(a): MÁRIO HENRIQUE SOBROSA	Data: 28/05/2025	Horário: 10:00
Número do Processo: 5283360-17.2016.8.09.0051		
Promovente: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SANTA MARINA		
Promovido: SIMONE BISPO DE BARROS		
End.: Av C-10, Qd.63, Lotes 01 a 20, Bloco A, Apto 604, Setor Sudoeste		
Localização Aprox.: -16.689794, -49.295267	Cidade: Goiânia	UF: GO
Tipologia: (X) Residencial () Comercial () Rural () Residencial/Comercial		

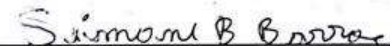
Estiveram presentes nesta vistoria da perícia:

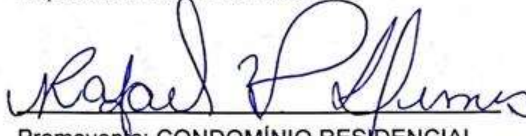
Nome: _____
Assistente Técnico(a) do Promovido

Nome: _____
Assistente Técnico(a) do Promovente

Advogado(a): _____
Representante do Promovido

Advogado(a): _____
Representante do Promovente


Promovido: SIMONE BISPO DE BARROS


Promovente: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL
SANTA MARINA

Outros:

 RG: 3625449364

Número do processo: 5283360-17.2016.8.09.0051

ANEXO 03



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE GOIÁS
REGISTRO DE IMÓVEIS DA
1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIÂNIA
Igor França Guedes
Oficial de Registro

ESTADO DE GOIÁS



COMARCA DE GOIÂNIA

Cartório do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição

80.951	01	Livro 2 - Registro Geral -	Oficial
Matricula	Ficha	Goiânia, 07 de Junho de 1989	

IMÓVEL: Um apartamento de nº 604 do bloco "A", do Ed. Residencial Sta. Marina contendo: salas de estar e jantar conjugadas e varanda, circulação, 02 quarto social, banheiro social, cozinha, área de serviço, banheiro de empregada, com área total de 85,012m², sendo: 61,06m² de área privativa, 6,25m² do box de garagem e 17,702m² de área comum, correspondendo-lhe a fração ideal de 37,16248/8724m² ou 0,41668%, da área do lote nº 1/20, da qda. 63, sito as Ruas C-53 C-40, C-54, E-AVC-10, no S. Macambira nesta Capital, com a área de 8.919.14m². **PROPRIETÁRIA:** Cooperativa Habitacional Anhanguera Ltda com sede nesta Capital CGC-02.083.038/0001.09. **TÍTULO AQUISITIVO:** RI da matrícula 68.798 e registro, de incorporação R4, 68.798 deste Cartório. Dou Fé. O Sub-Oficial.

Avl. 80.951- Goiânia 07 de Junho de 1989: Procedo a esta averbação para fazer, constar que o imóvel objeto desta matrícula está gravado com ônus referente a hipoteca registrada sob o nº R2-68.798, em favor do BRB-Crédito Imobiliário S/A, que por sua vez caucionou à CEF, seus direitos creditórios conforme Av3. 68.798. Dou Fé. O Sub-Oficial.

R2-80.951- Goiânia 07 de Junho de 1989: Pelo contrato de compra e venda, por Instrumento particular com força de escritura pública, pacto adjeto de hipoteca e financiamento, datado de 02/01/89, a proprietária acima qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula ao Sr. **VALDENAR CARLOS DE SOUZA**, advogado CI-1.138.840-GO, CPF-280.255.711-49 e **GILZA STEFAISK**, comerciante, CI-1.506.854-GO, CPF-396.877.161-34, brasileiros, solteiros, maiores, residentes e domiciliados nesta Capital, pelo preço de CZ\$-14.918.952,90. Dou Fé. O Sub-Oficial.

Av3-80.951- Goiânia 07 de Junho de 1989: Constante ao contrato acima a devedora cede e transfere ao Sr. Valdenar Carlos de Souza e a Srta. Gilza Stefaisk, com a anuência da credora BRB-Crédito Imobiliário S/A, com sede em Brasília - DF, CGC-00.724.849/0001.08, o seu débito referente ao ônus hipotecário mencionado na Avl, acima sendo o valor da dívida individualizada e ora sub-rogada, de CZ\$-14.707.895,01, a ser resgatada em 300 meses em prestações mensais, a partir de 05/02/89, à taxa nominal de juros de 8,3% ao ano. Demais condições constam do contrato arquivado neste Cartório. Dou Fé. O Sub-Oficial.

Av. 4-80.951- Goiânia 07 de Junho de 1989: Constante ainda do contrato acima, a credora hipotecaria ratifica a caução mencionada na Avl. acima, para manter

VIDE VERSO

Pedido n. 502.153, de 18/08/2022, emitido em 18/08/2022 às 08:53:45

Página 1 de 5

Av. T-9, esquina com a Rua C-211, Nº 2.310, Térreo - Edifício Inove Intelligent Place, Jardim América, Goiânia - GO

✉ contato@irigo.com.br

🌐 irigo.com

Certificado digitalmente por BRUNA DE JESUS OLIVEIRA (044.612.471-04)





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE GOIÁS
REGISTRO DE IMÓVEIS DA
1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIÂNIA

Igor França Guedes
Oficial de Registro

ESTADO DE GOIÁS



COMARCA DE GOIÂNIA

Cartório do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição

Continuação: da Matrícula n.º

caucionada à CEF, o crédito concedido aos compradores devedores. Dou fé. O Suboficial. *[Assinatura]*

Av5-80.951 - Goiânia, 15 de Abril de 1.998: Procedo a esta averbação para consignar que foi feito na matrícula referida na Av1 acima, o cancelamento da caução que onerava o imóvel objeto desta, e em consequência fica cancelada a Av4 supra. Dou fé. O Suboficial. *[Assinatura]*

Av6-80.951 - Goiânia, 15 de Abril de 1.998: Procedo a esta averbação para consignar que o credor hipotecário acima qualificado passou a denominar-se: "BRB - BANCO DE BRASÍLIA S/A", conforme consta da Ata da Assembléia Geral Extraordinária, realizada em 16/01/86, cuja cópia encontra-se arquivada nesta Serventia. Dou fé. O Suboficial. *[Assinatura]*

R7-80.951 - Goiânia, 15 de Abril de 1.998: Nos termos da Carta de Adjudicação extraída dos Autos de Execução Extrajudicial previsto no § 1º do Art. 30 do Decreto-Lei n.º 70 de 21/11/66, promovida pelo BANCO Bamerindus do Brasil S/A, como Agente Fiduciário, contra os proprietários acima qualificados depois dos procedimentos previstos no citado diploma legal o Sr. Pedro Pinto Oliveira, Leiloeiro Público Oficial procedo à Praça e, por não ter havido licitantes, foi o imóvel objeto desta matrícula em 30/09/97, adjudicado pelo BRB-BANCO DE BRASÍLIA S/A, CGC n.º 00.000.208/0001-00, com sede em Brasília-DF, pelo valor do saldo devedor que é de R\$ 52.721,66 - Foi-me apresentado o comprovante de pagamento do I.S.T.I., conforme DUAM n.º 02.206-9 de 12/02/98. Dou fé. O Suboficial. *[Assinatura]*

Av8-80.951 - Goiânia, 15 de Abril de 1.998: Procedo a esta averbação para consignar que em virtude da adjudicação objeto do R7 acima, fica cancelada a hipoteca objetivada na Av1 desta matrícula, e em consequência fica cancelada a Av3 supra. Dou fé. O Suboficial. *[Assinatura]*

Av9-80.951 - Goiânia, 20 de junho de 2000. Procedo a esta averbação para consignar que por força da Lei Municipal n.º 7.178, de 22/01/1993, a região onde se localiza o imóvel objeto desta matrícula, passou a denominar-se Setor Sudoeste. Dou fé. O Suboficial. *[Assinatura]*

R10-80.951 - Goiânia, 20 de junho de 2000. Por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no 7º Tabelionato de Notas desta Capital, livro 944, fls. 026/027, em 13/04/2000, protocolada sob o n.º 271.615 em 19/06/2000, o proprietário acima qualificado, vendeu o imóvel objeto desta matrícula, para o Sr. JOSÉ CARDOSO DA SILVA, brasileiro, desquitado, funcionário público, portador da CI n.º 000.292.269-SSP/GO e do CPF n.º 166.979.601-91, residente e domiciliado nesta Capital, pelo preço de R\$ 22.000,00. Sem condições. Foi-me apresentado o comprovante de pagamento do ISTI, conforme DUAM n.º 158.7412-1, *[Assinatura]*

(segue ficha: 02)





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE GOIÁS
REGISTRO DE IMÓVEIS DA
1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIÂNIA

Igor França Guedes
Oficial de Registro

ESTADO DE GOIÁS



COMARCA DE GOIÂNIA

Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição

80951 Matrícula	02 Ficha	Livro 2 - Registro Geral - Oficial Goiânia, 20 de junho de 2000
--------------------	-------------	--

emitido em 04/05/2000. Consta da escritura a apresentação ao tabelião das certidões fiscais exigidas pela legislação, bem como, a declaração do síndico, de se encontrar o outorgante quites para com o condomínio. Dou fé. O Suboficial. *Paulo*

R11-80.951 - Goiânia, 30 de junho de 2000. Por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no 7º Tabelionato de Notas desta Capital, livro 951, fls. 127/128, em 16/06/2000, protocolada sob nº 271.930 em 27/06/2000, o proprietário acima qualificado vendeu o imóvel objeto desta matrícula para a Sra. ADRIANA TOGISAKI MARQUES MATHIAS, do lar, portadora da CI nº 2.139.774-1.956.647-SSP/GO 2ª Via e do CPF nº 777.117.261-04, brasileira, casada pelo regime da comunhão parcial de bens com o Sr. PAULO MATHIAS JÚNIOR, residente e domiciliada em Aparecida de Goiânia/GO, pelo preço de R\$ 22.000,00 - Sem condições. Foi-me apresentado o comprovante de pagamento do ISTI, conforme DUAM nº 1611769-2 de 21/06/2000. Consta da escritura a apresentação ao tabelião das certidões fiscais exigidas pela legislação, bem como, a declaração do síndico, de se encontrar o outorgante quites para com o condomínio. Dou fé. O Suboficial. *Paulo*

R12-80.951 - Goiânia, 09 de janeiro de 2003. Nos termos do Formal de Partilha expedido em 23/12/2002, protocolado sob nº 313.743 em 07/01/2003, extraído dos Autos nº 1.870/02 de Divórcio Consensual do casal acima Sra. Adriana Togisaki Marques Mathias e Sr. Paulo Mathias Júnior, cuja partilha de bens fora homologada por sentença pela MMA. Juíza de Direito da 2ª Vara de Família e Sucessões desta Comarca, Dra. Maria Luíza Póvoa Cruz em 23/12/2002, foi atribuído ao cônjuge virago, que voltou a usar o seu nome de solteira, ou seja Sra. ADRIANA TOGISAKI MARQUES MATHIAS, brasileira, do lar, portadora da CI nº 2.139.774-1.956.647-SSP/GO e do CPF nº 777.117.261-04, residente e domiciliada nesta Capital, o imóvel objeto desta matrícula. Dou fé. O Suboficial. *Paulo*

R13-80.951 - Goiânia, 01 de outubro de 2009. Por Escritura Pública de Compra e Venda, Mútuo com Pacto Adjetivo de Hipoteca e Outras Avenças, lavrada no 1º Tabelionato de Notas desta Capital, Livro 1853, fls. 069/075 em 18/09/2009, protocolada sob nº 418.669 em 23/09/2009, a proprietária acima qualificada vendeu o imóvel objeto desta matrícula, para LUIZ MARTINS NETO, divorciado, advogado, portador da CI nº 2.341.803 DGPC/GO 2ª Via e do CPF nº 517.322.461-49, e para SIMONE BISPO DE BARROS, solteira, maior e capaz, do lar, portadora da CI nº 3724043 DGPC/GO e do CPF nº 008.741.551-85, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, pelo preço de R\$ 80.000,00. Foi pago o ISTI, conforme notícia Laudo de Avaliação nº 387.3667-1 de 23/09/2009. Consta da escritura a apresentação ao tabelião das certidões fiscais exigidas pela legislação, bem como a declaração da outorgante de estar quite para com o condomínio. Dou fé. O Suboficial. *Paulo*

Pedido n. 502.153, de 18/08/2022, emitido em 18/08/2022 às 08:53:45

Página 3 de 5

Av. T-9, esquina com a Rua C-211, Nº 2.310, Térreo - Edifício Inove Intelligent Place, Jardim América, Goiânia - GO

✉ contato@irigo.com.br



irigo.com

Certificado digitalmente por BRUNA DE JESUS OLIVEIRA (044.612.471-04)





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE GOIÁS
REGISTRO DE IMÓVEIS DA
1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIÂNIA

Igor França Guedes
Oficial de Registro

ESTADO DE GOIÁS



COMARCA DE GOIÂNIA

Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição

Continuação da Matrícula n.º 80.951

R14-80.951 - Goiânia, 01 de outubro de 2009. Constante ainda da escritura, os proprietários acima qualificados deram o imóvel objeto desta matrícula, em 1ª e especial hipoteca em favor da COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTuo DOS ADVOGADOS DE GOIÂNIA - CREDIJUR, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.480.577/0001-73, com sede nesta Capital, pela importância do mútuo de R\$ 10.000,00 a ser resgatada em 36(trinta e seis) parcelas, mensais e sucessivas, no valor de R\$ 1.152,99 cada uma, vencida a primeira no dia 05/11/2009, e as demais em igual dia dos meses e anos subsequentes, sendo a última no dia 05/10/2012. Demais condições constam da escritura. Dou fé. O Suboficial. *phul/ma*

Pedido n. 502.153, de 18/08/2022, emitido em 18/08/2022 às 08:53:45

Página 4 de 5

Av. T-9, esquina com a Rua C-211, Nº 2.310, Térreo - Edifício Inove Intelligent Place, Jardim América, Goiânia - GO

✉ contato@irigo.com.br  Irigo.com

Certificado digitalmente por BRUNA DE JESUS OLIVEIRA (044.612.471-04)





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE GOIÁS
REGISTRO DE IMÓVEIS DA
1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIÂNIA

Igor França Guedes
Oficial de Registro

CERTIFICA que, a presente é reprodução autêntica da Matrícula n. **80.951** do Livro 2 - Registro Geral, e que foi extraída por meio reprográfico. Certidão emitida nos termos do art. 19, § 1º, da Lei n. 6.015/1973 e item 80, incisos I e II, da Tabela XIV do Regimento de Custas e Emolumentos do Estado de Goiás.

Emols.:	R\$	78,59	Taxa Jud.:	R\$	17,42
Fundespl.:	R\$	7,86	Funemp.:	R\$	2,36
Funcomp:	R\$	2,36	Fepadsaj.:	R\$	1,57
Funproge:	R\$	1,57	Fundepeg.:	R\$	0,98
ISS:	R\$	3,93	Total:	R\$	116,64

Selo digital n. **00122208175701734420047**

Consulte o selo em: <https://see.tjgo.jus.br/buscas>

Certificado digitalmente por BRUNA DE JESUS OLIVEIRA (044.612.471-04)

Consulte a autenticidade em www.lrigo.com (HK89-KF8W-U4MD-Y6XE)

Goiânia/GO, 18 de agosto de 2022

ATENÇÃO:

1 - Para fins de transmissão (compra e venda, permuta, doação, etc.), essa certidão possui validade de 30 (trinta) dias, conforme estabelece o art. 1º, IV, b, do Decreto n. 93.240/1986, que regulamenta a Lei n. 7.433/1985.

2 - Segundo o art. 1º, da Lei n. 20.955/2020, constitui condição necessária para os atos de registro de imóveis a demonstração ou declaração no instrumento público a ser registrado do recolhimento integral dos Fundos Institucionais de que trata o art. 15, § 1º, da Lei n. 19.191/2015, com base de cálculo na Tabela XIII, da Lei n. 14.376/2002, inclusive na hipótese de documento lavrado em outra unidade da Federação.



16. Anexo – Relatório de Modelagem Estatística

INFORMAÇÕES BÁSICAS

Data do modelo: 17/07/2025 09:11

Cidade: Goiânia

Tipologia do imóvel: Apartamento

Autor: Mário Henrique Sobrosa

VARIÁVEIS DO MODELO

Variáveis	Quantidade
Total de variáveis	13
Variáveis utilizadas	6

DADOS DO MODELO

Dados do modelo	Quantidade
Total de dados	60
Dados utilizados no modelo	45

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor unitário do imóvel	Sim
Dormitórios	Numérica	Quantitativo	Dormitórios do imóvel	Sim
Banheiros	Numérica	Quantitativo	Banheiros do imóvel	Sim
Vagas de Garagem	Numérica	Quantitativo	Vagas de Garagem do imóvel	Sim
Área total	Numérica	Quantitativo	Área total do imóvel	Sim
Estado de conservação	Numérica	Qualitativa	Estado de conservação do imóvel	Sim
Município	Texto	Texto	Município do imóvel	Não
Bairro	Texto	Texto	Bairro do imóvel	Não
Endereço	Texto	Texto	Endereço do imóvel	Não
Valor total	Numérica	Quantitativo	Valor total do imóvel	Não
Contato	Texto	Texto	Contato do imóvel	Não

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Telefone do contato	Texto	Texto	Telefone do contato do imóvel	Não
Descrição do imóvel	Texto	Texto	Descrição do imóvel	Não

ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor médio
Valor unitário	2.986,00	6.898,00	3.912,00	4.921,80
Dormitórios	2,00	3,00	1,00	2,60
Banheiros	1,00	4,00	3,00	1,98
Vagas de Garagem	0,00	2,00	2,00	1,22
Área total	58,00	101,00	43,00	75,82
Estado de conservação	0,00	3,00	3,00	0,00

COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F

Estatística do modelo	Valores
Coeficiente de correlação	0,957829
Coeficiente de determinação	0,91743586
Fisher - Snedecor	86,67
Significância do modelo (%)	0,00%

NORMALIDADE DOS RESÍDUOS

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1s e + 1s	68%	71,11%
Resíduos situados entre -1,64s e + 1,64s	90%	93,33%
Resíduos situados entre -1,96s e + 1,96s	95%	100,00%

OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO

Quantidade de outliers: 0
% de outliers: 0,00%

ANÁLISE DA VARIÂNCIA

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	67.055.681,470	5	13.411.136,294	86,672
Não Explicada	6.034.639,730	39	154.734,352	
Total	73.090.321,200	44		

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média)

Função Estimativa:

Valor unitário = 37852,074612257 + 80,689391328 * Banheiros + 46,05032941 * Vagas de Garagem + -59,655878422 * Estado de conservação + 1196,798684269 * ln(Dormitórios) + -7935,141613584 * ln(Área total)

TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores)

Variáveis	Transformação	t observado	Significância (%)
Banheiros	X	0,91	37,10%
Dormitórios	ln	2,71	1,00%
Estado de conservação	X	-0,63	53,00%
Vagas de Garagem	X	0,39	70,00%
Valor unitário	Y	17,78	0,00%
Área total	ln	-13,79	0,00%

CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Transformação	Alias	Y	X1	X2	X3	X4	X5
Valor unitário	Y	Y	1,00	-0,19	-0,61	-0,52	-0,20	-0,95
Banheiros	X	X1	-0,19	1,00	0,17	0,07	-0,05	0,24
Dormitórios	ln	X2	-0,61	0,17	1,00	0,31	0,09	0,74
Estado de conservação	X	X3	-0,52	0,07	0,31	1,00	0,14	0,51
Vagas de Garagem	X	X4	-0,20	-0,05	0,09	0,14	1,00	0,21
Área total	ln	X5	-0,95	0,24	0,74	0,51	0,21	1,00

CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Transformação	Alias	Y	X1	X2	X3	X4	X5
Valor unitário	Y	Y	1,00	0,14	0,40	-0,10	0,06	-0,91
Banheiros	X	X1	0,14	1,00	-0,08	-0,04	-0,11	0,21
Dormitórios	ln	X2	0,40	-0,08	1,00	-0,06	-0,11	0,63
Estado de conservação	X	X3	-0,10	-0,04	-0,06	1,00	0,03	0,08
Vagas de Garagem	X	X4	0,06	-0,11	-0,11	0,03	1,00	0,14
Área total	ln	X5	-0,91	0,21	0,63	0,08	0,14	1,00

TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTÂNCIA DE COOK

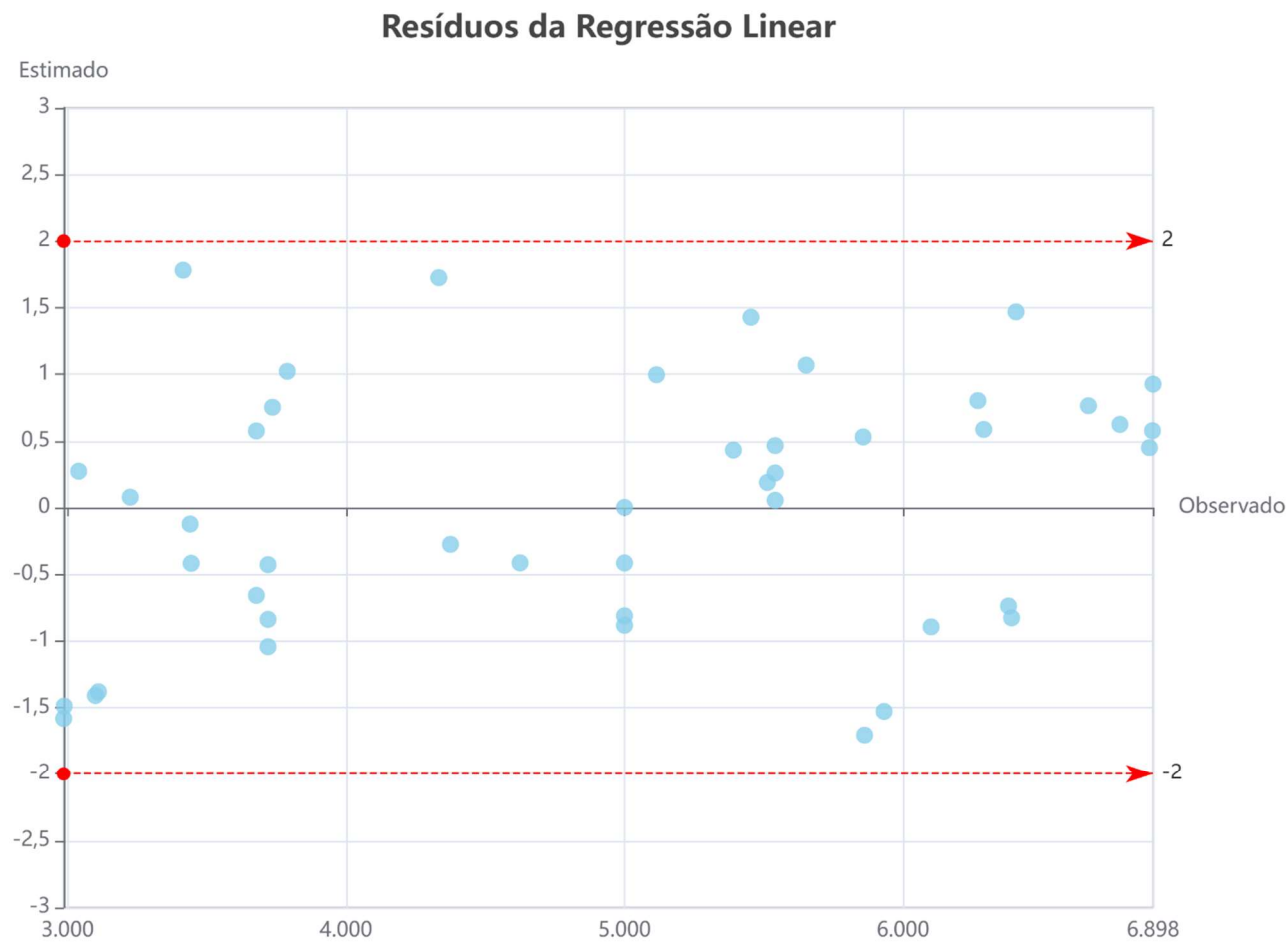
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	Distância de Cook
1	5.000,00	4.999,16	0,84	0,02%	0,00	0,0000
2	3.100,00	3.654,09	-554,09	-17,87%	-1,41	0,0350
3	6.898,00	6.533,22	364,78	5,29%	0,93	0,0117
5	2.986,00	3.608,04	-622,04	-20,83%	-1,58	0,0284
6	2.988,00	3.573,40	-585,40	-19,59%	-1,49	0,0739
8	3.111,00	3.654,09	-543,09	-17,46%	-1,38	0,0337
9	3.720,00	3.888,10	-168,10	-4,52%	-0,43	0,0044
10	6.390,00	6.714,92	-324,92	-5,08%	-0,83	0,0249
11	6.406,00	5.828,08	577,92	9,02%	1,47	0,0345
12	3.789,00	3.386,44	402,56	10,62%	1,02	0,0959
13	5.115,00	4.722,53	392,47	7,67%	1,00	0,0296
14	6.269,00	5.953,04	315,96	5,04%	0,80	0,0108
15	3.040,00	2.932,30	107,70	3,54%	0,27	0,0017
19	5.857,00	5.648,30	208,70	3,56%	0,53	0,0122
20	3.720,00	4.049,48	-329,48	-8,86%	-0,84	0,0118
21	6.885,00	6.707,90	177,10	2,57%	0,45	0,0176
22	5.541,00	5.438,37	102,63	1,85%	0,26	0,0011
24	6.779,00	6.533,22	245,78	3,63%	0,62	0,0053
25	5.932,00	6.533,22	-601,22	-10,14%	-1,53	0,0319
26	5.000,00	5.347,01	-347,01	-6,94%	-0,88	0,0121
28	6.666,00	6.365,22	300,78	4,51%	0,76	0,0220
29	5.862,00	6.533,22	-671,22	-11,45%	-1,71	0,0397
31	3.720,00	4.130,17	-410,17	-11,03%	-1,04	0,0671
33	3.444,00	3.608,04	-164,04	-4,76%	-0,42	0,0020
35	4.333,00	3.654,09	678,91	15,67%	1,73	0,0526
36	3.736,00	3.439,67	296,33	7,93%	0,75	0,0176
37	3.678,00	3.936,71	-258,71	-7,03%	-0,66	0,0094
38	5.652,00	5.231,17	420,83	7,45%	1,07	0,0182
39	5.000,00	5.163,04	-163,04	-3,26%	-0,41	0,0048
41	5.391,00	5.220,96	170,04	3,15%	0,43	0,0028
42	3.440,00	3.488,19	-48,19	-1,40%	-0,12	0,0006
43	6.379,00	6.668,87	-289,87	-4,54%	-0,74	0,0079

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	Distância de Cook
45	3.415,00	2.714,06	700,94	20,53%	1,78	0,1281
48	5.513,00	5.438,37	74,63	1,35%	0,19	0,0006
49	3.678,00	3.451,45	226,55	6,16%	0,58	0,0361
50	6.101,00	6.452,53	-351,53	-5,76%	-0,89	0,0163
51	4.625,00	4.787,75	-162,75	-3,52%	-0,41	0,0208
52	6.290,00	6.058,98	231,02	3,67%	0,59	0,0071
53	5.541,00	5.357,68	183,32	3,31%	0,47	0,0064
54	5.000,00	5.319,06	-319,06	-6,38%	-0,81	0,0350
56	6.896,00	6.668,87	227,13	3,29%	0,58	0,0049
57	3.225,00	3.193,90	31,10	0,96%	0,08	0,0008
58	4.375,00	4.483,01	-108,01	-2,47%	-0,27	0,0022
59	5.541,00	5.519,06	21,94	0,40%	0,06	0,0001
60	5.454,00	4.892,00	562,00	10,30%	1,43	0,0478

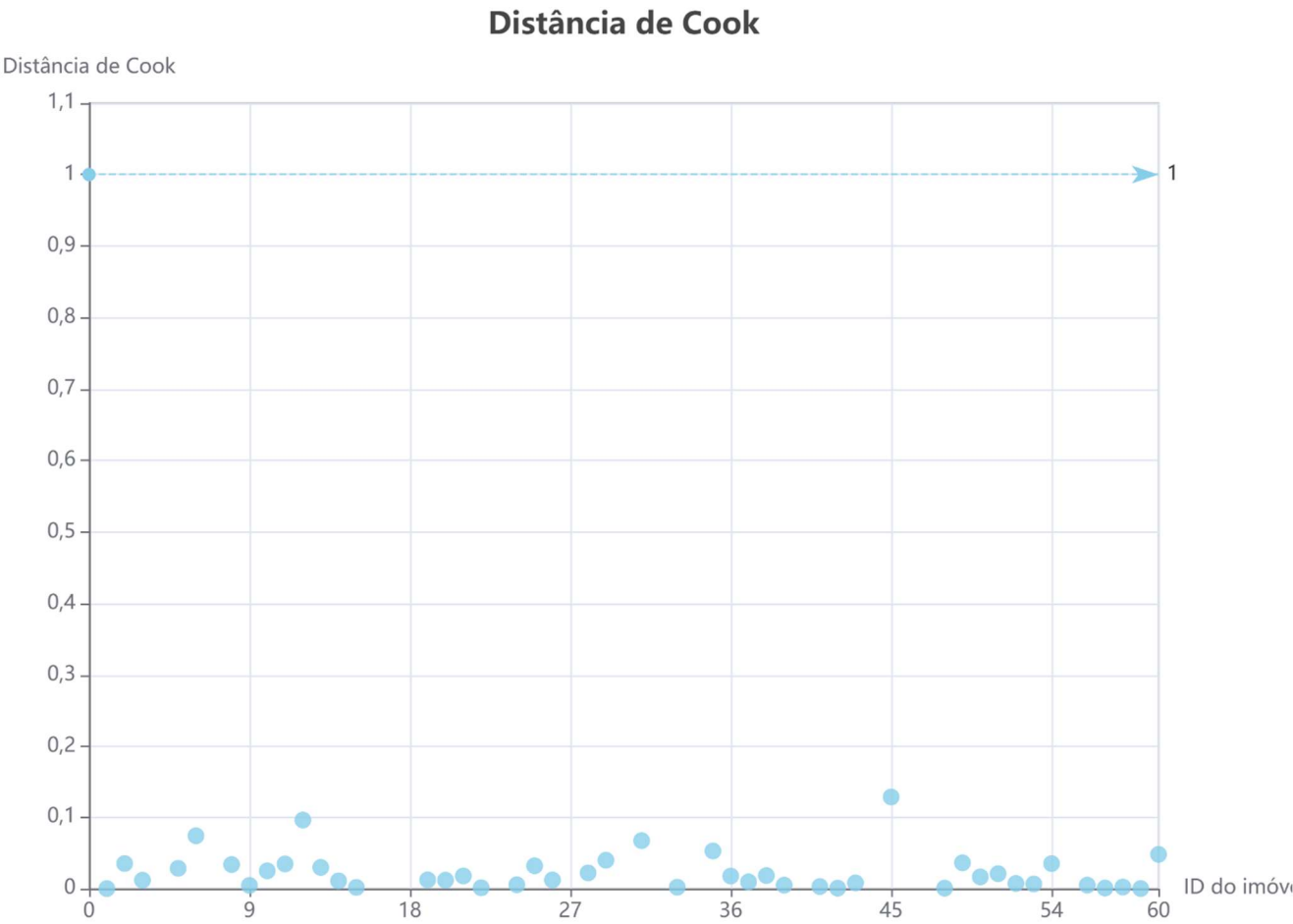
GRÁFICOS DE ADERÊNCIA OBSERVADO x ESTIMADO



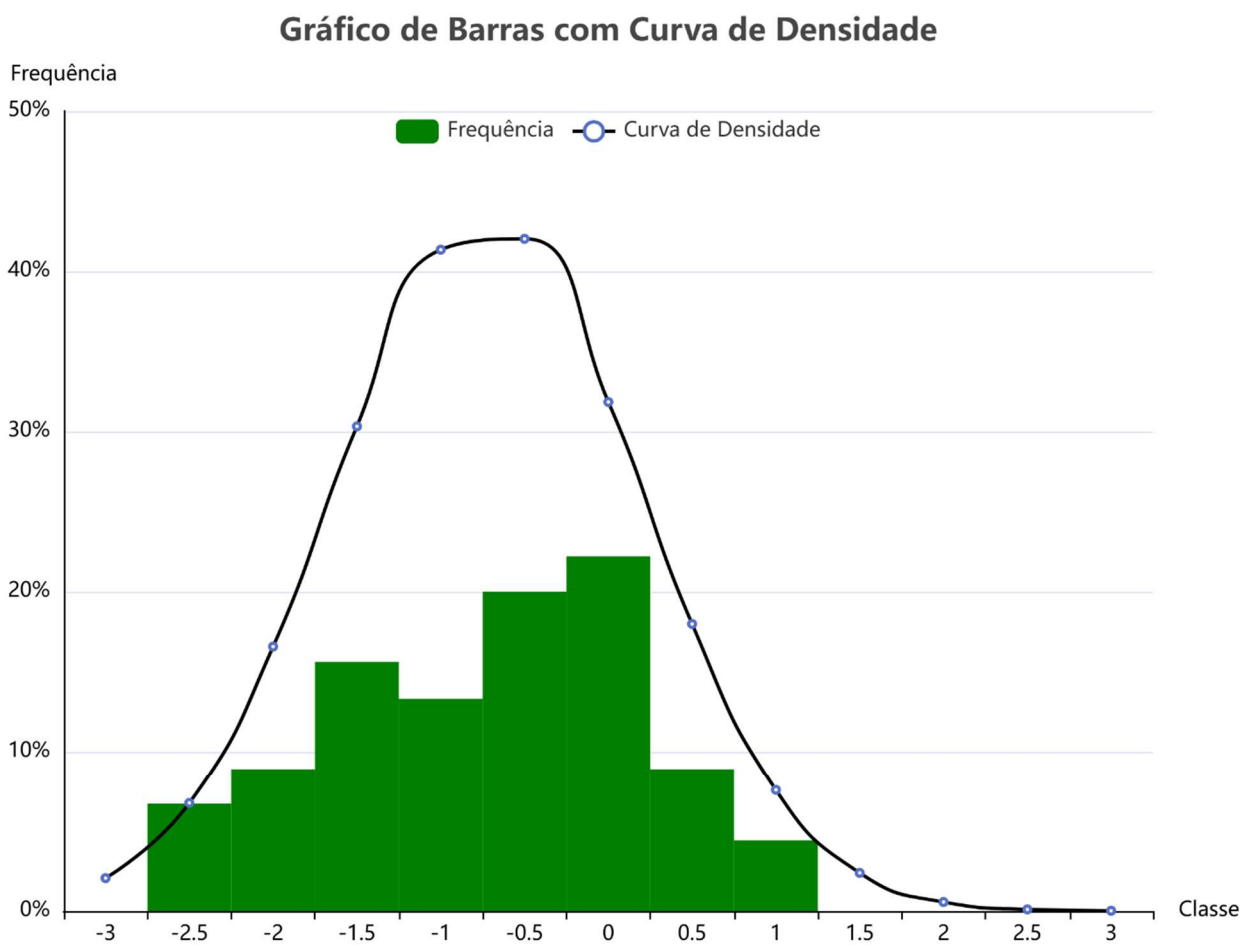
GRÁFICOS DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO LINEAR



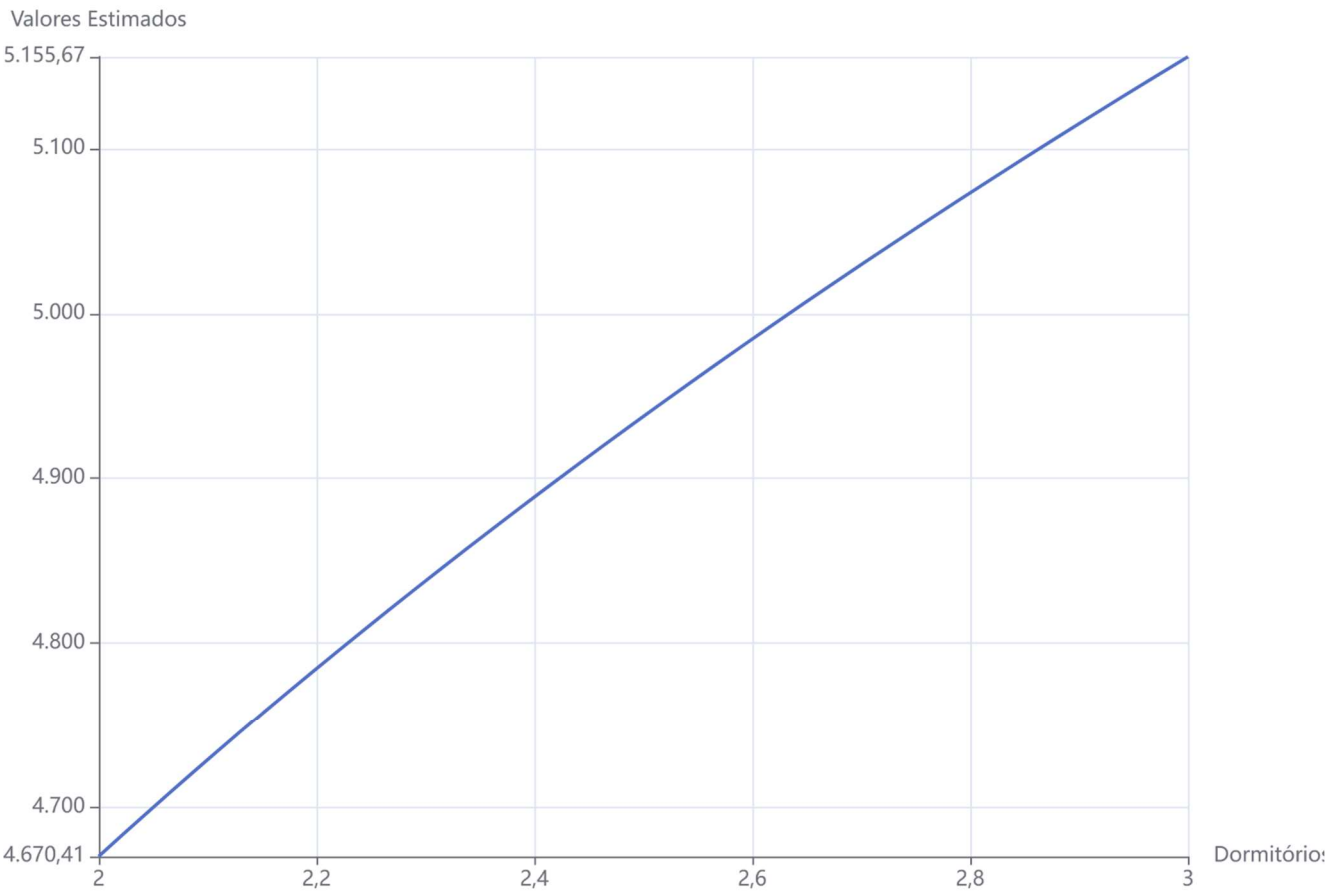
GRÁFICOS DA DISTÂNCIA DE COOK

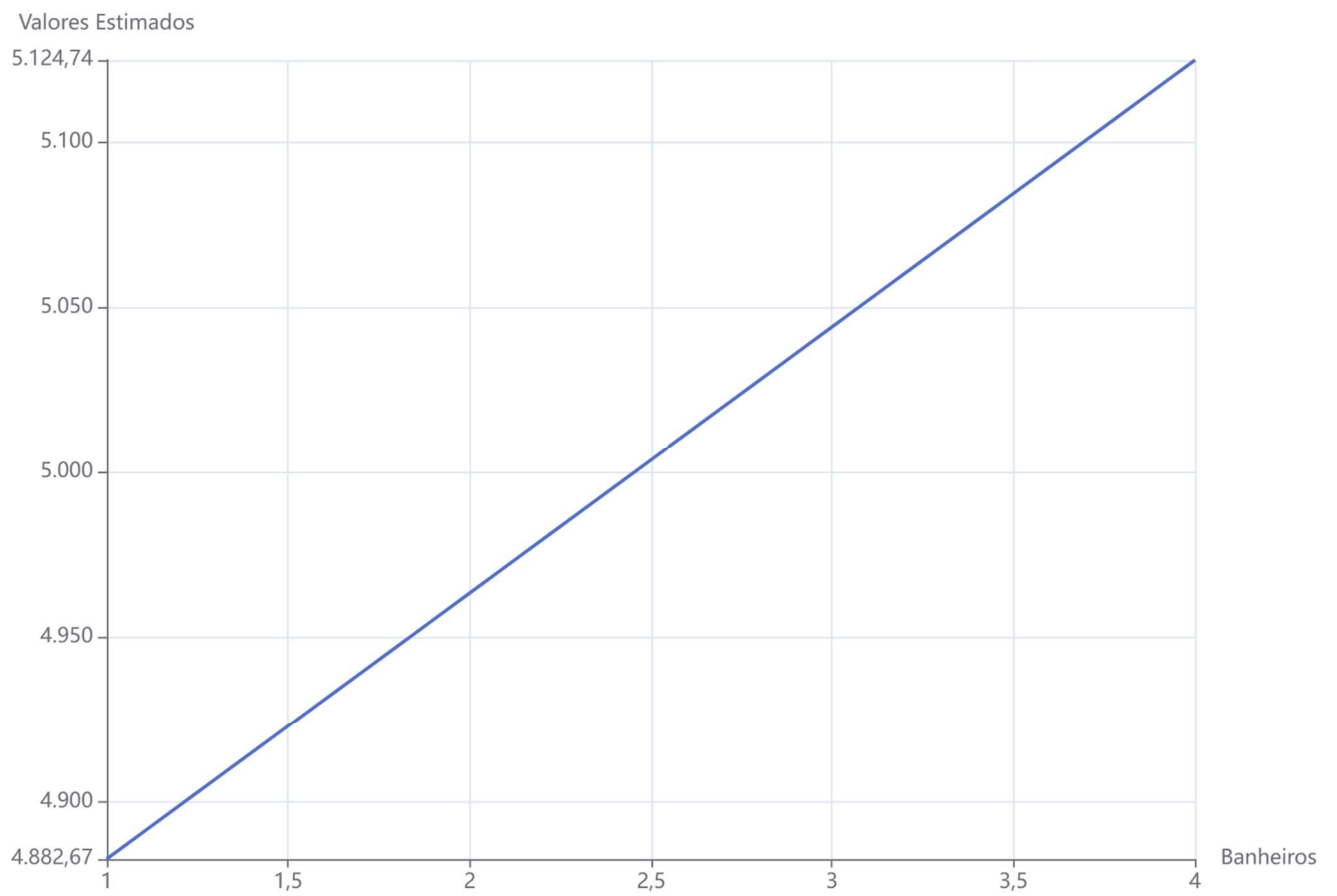


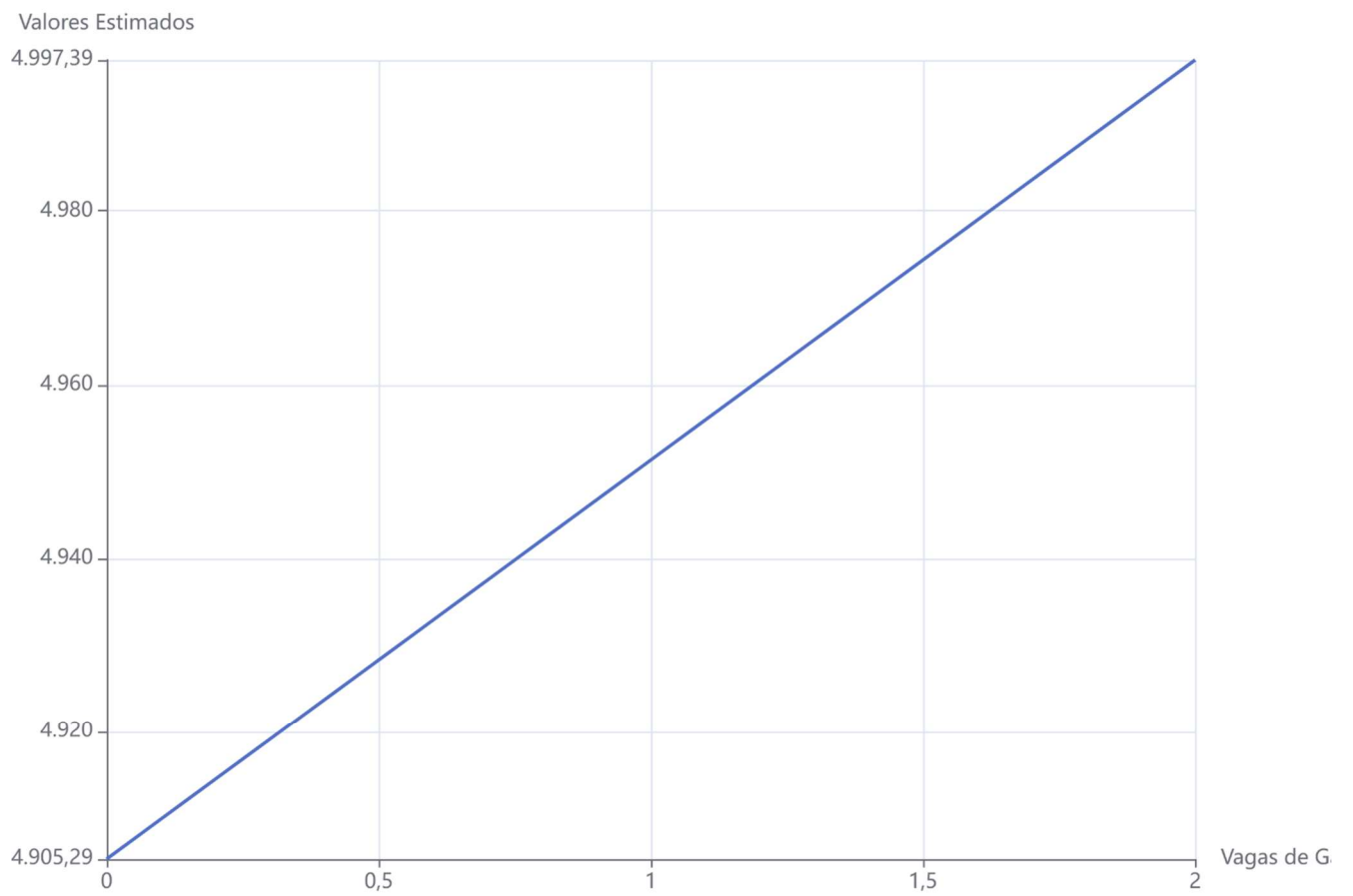
GRÁFICOS DA NORMALIDADE DOS RESÍDUOS

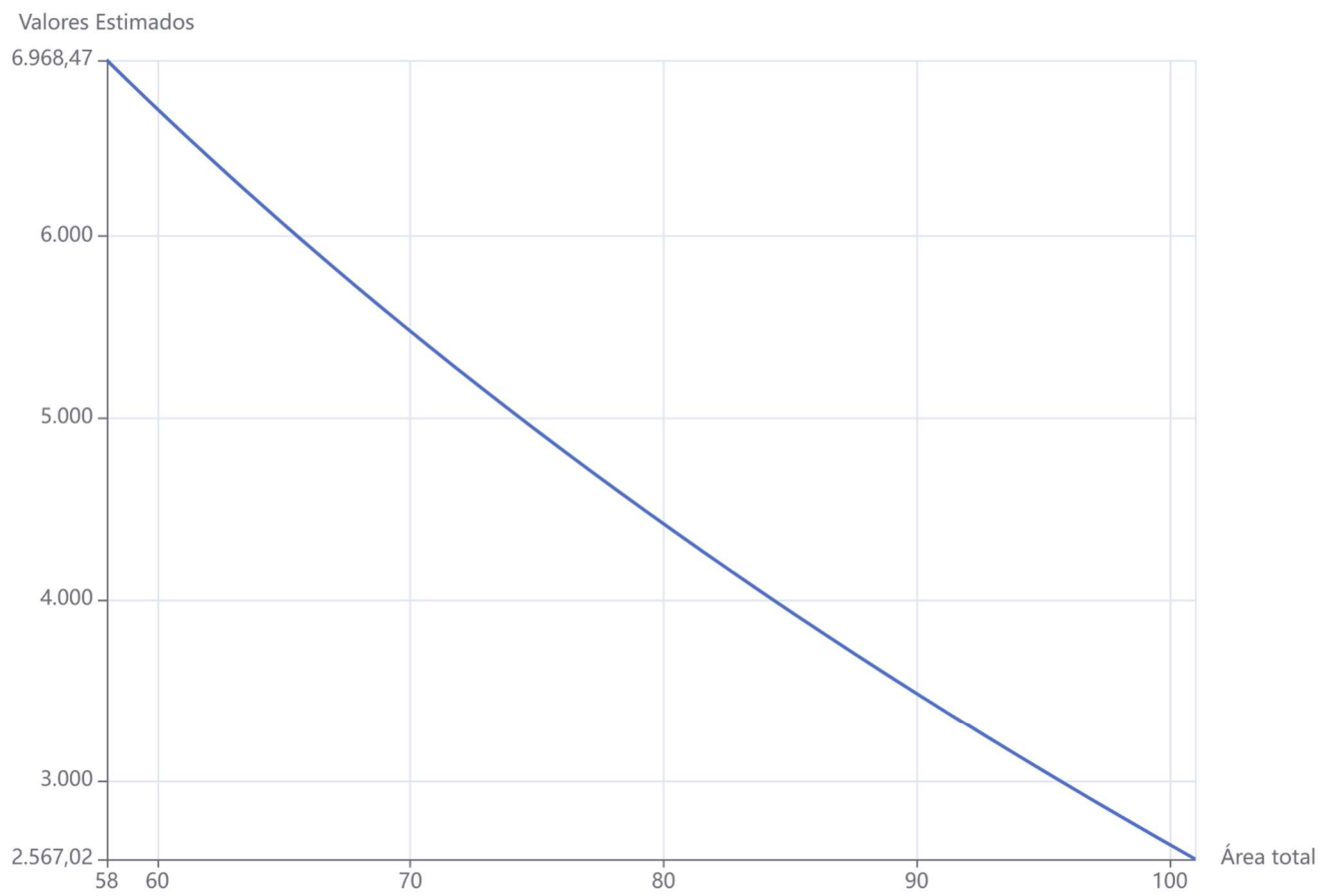


GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO









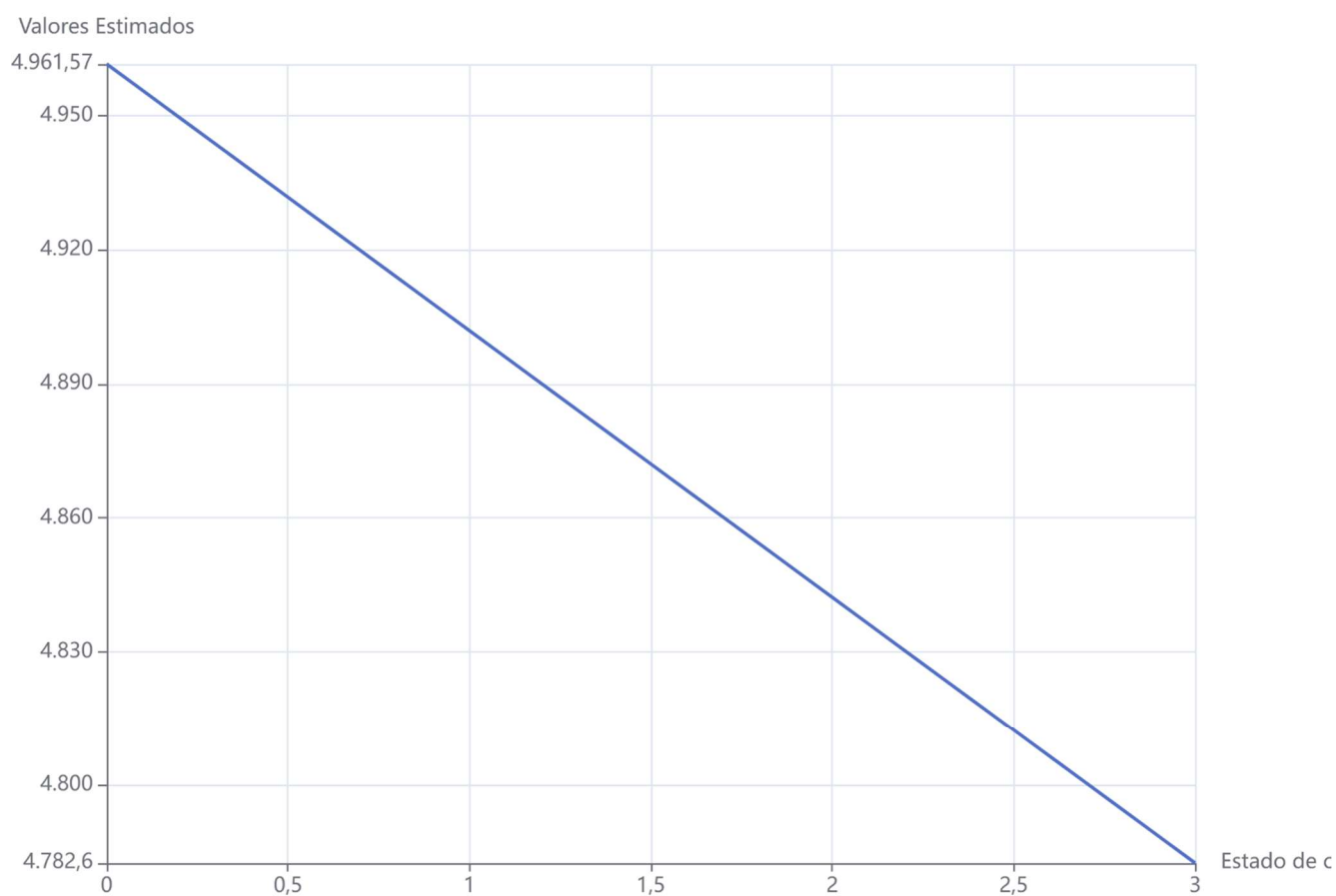


TABELA DE COMPOSIÇÃO AMOSTRAL – VARIÁVEIS DE CONTEXTO

ID	Desabilitado	Município	Bairro	Endereço	Contato	Telefone do contato
1	Não	Goiânia	Setor Sudoeste	Avenida C7	Kaio Silva	6232873105
2	Não	Goiânia	Setor Sudoeste	Avenida C15, Nº 10	Burj Soluções Imobiliárias	62982072125
3	Não	Goiânia	Setor Sudoeste	Rua C83	Aevo Imobiliaria Ltda	62983095979
4	Sim	Goiânia	Setor Sudoeste	Avenida C11	Mgi Imóveis	62996040365
5	Não	Goiânia	Setor Sudoeste	Rua C40, Nº 12	Agr - Imóveis	62982446234
6	Não	Goiânia	Setor Sudoeste	Avenida C15, Nº 3	Mgi Imóveis	62996040365
7	Sim	Goiânia	Setor Sudoeste	Rua C 71, Nº 1	Giordano Falcão	62981598159
8	Não	Goiânia	Setor Sudoeste	Avenida C15, Nº 12	Bom Negocio Solucoes E Imobiliaria Ltda	6299392207
9	Não	Goiânia	Setor Sudoeste	Rua C56, Nº 01	Agr - Imóveis	62982446234
10	Não	Goiânia	Setor Sudoeste	Rua C83	3 Moradas Imóveis	62982221059
11	Não	Goiânia	Setor Sudoeste	Rua C55, Nº 58	New Sales Imóveis Matriz	62982648342
12	Não	Goiânia	Setor Sudoeste	Rua C88, Nº 1	M2 Investimentos Imobiliários	6236366874
13	Não	Goiânia	Setor Sudoeste	Rua C44, Nº 1	Xavier Reis	62985610676
14	Não	Goiânia	Setor Sudoeste	Rua C48, Nº 249	M2 Investimentos Imobiliários	6236366874
15	Não	Goiânia	Setor Sudoeste	Rua C75, Nº 176	M360 Imóveis	6241021283
16	Sim	Goiânia	Setor Sudoeste	Rua C50	N2R Imóveis Eireli	62982506621
17	Sim	Goiânia	Setor Sudoeste	Rua C48, Nº 240	Gisele Tristão	62982660266

18	Sim	Goiânia	Setor Sudoeste	Praça C8, Nº 100	Iuri Rezende Imóveis	62982066691
19	Não	Goiânia	Setor Sudoeste	Rua C48, Nº 249	Re/Max Reserva	62985653289
20	Não	Goiânia	Setor Sudoeste	Rua C57, Nº 1	Giordano Falcão	62981598159
21	Não	Goiânia	Setor Sudoeste	Rua C69, Nº 1	Karen Vanessa Soares	62991015429
22	Não	Goiânia	Setor Sudoeste	Rua C44, Nº 20	Charles Sandre Imóveis	62984022830
23	Sim	Goiânia	Setor Sudoeste	Rua C82, Nº 139	Gerson Ferreira Castro Santos	62986051961
24	Não	Goiânia	Setor Sudoeste	Rua C83, Nº 252	Nova Mercado Imobiliário	6239453703
25	Não	Goiânia	Setor Sudoeste	Rua C83, Nº 1	Atacadão Imóveis	62981098192
26	Não	Goiânia	Setor Sudoeste	Rua C78, Nº 12	Bom Negocio Solucoes E Imobiliaria Ltda	6299392207
27	Sim	Goiânia	Setor Sudoeste	Praça C8, Nº 100	Tatiele Moreira	62991056636
28	Não	Goiânia	Setor Sudoeste	Rua C83, Nº 83	My Broker Praça do Sol Creci 43.919-J	62999403373
29	Não	Goiânia	Setor Sudoeste	Avenida C11, Nº 98	Joselia Imóveis	62981168908
30	Sim	Goiânia	Setor Sudoeste	Praça C8	Aevo Imobiliaria Ltda	62983095979
31	Não	Goiânia	Setor Sudoeste	Rua C56	New Sales 1	62982648342
32	Sim	Goiânia	Setor Sudoeste	Rua C55	URBS ONE	6232382333
33	Não	Goiânia	Setor Sudoeste	Rua C40, Nº 1	Giordano Falcão	62981598159
34	Sim	Goiânia	Setor Sudoeste	Rua C80, Nº 1	Antônio Ires	62999999999
35	Não	Goiânia	Setor Sudoeste	Rua C56	Urbs Conceito	62998492007
36	Não	Goiânia	Setor Sudoeste	Rua C57, Nº 7	Joselia Imóveis	62981168908
37	Não	Goiânia	Setor Sudoeste	Rua C56, Nº 1	Bom Negocio Solucoes E Imobiliaria Ltda	6299392207

38	Não	Goiânia	Setor Sudoeste	Rua C78, Nº 78	M360 Imóveis	6241021283
39	Não	Goiânia	Setor Sudoeste	Rua C82, Nº 01	Juliana Martinh Rosa De Abreu	6230952101
40	Sim	Goiânia	Setor Sudoeste	Rua C67, Nº 67	Mgi Imóveis	62996040365
41	Não	Goiânia	Setor Sudoeste	Rua C44	Luna Torres	62994442101
42	Não	Goiânia	Setor Sudoeste	Rua C56, Nº 561	Eva Magalhães Imóveis	6231428019
43	Não	Goiânia	Setor Sudoeste	Rua C83	Lopes Goiania	6231217301
44	Sim	Goiânia	Setor Sudoeste	Rua C83, Nº 1	Prandini Imóveis	62996691047
45	Não	Goiânia	Setor Sudoeste	Avenida C11	Manoel Neto Imoveis	62999739892
46	Sim	Goiânia	Setor Sudoeste	Rua C14, Nº 500	José Antonio De Azambuja Fiadeiro	62999168197
47	Sim	Goiânia	Setor Sudoeste	Avenida C16, Nº 558	Equipe Lotus Goiânia	62998335519
48	Não	Goiânia	Setor Sudoeste	Rua C54, Nº 11	Wfg Imoveis	62981336331
49	Não	Goiânia	Setor Sudoeste	Rua C 59, Nº 561	Centro De Gestão Adão Imóveis	62992282639
50	Não	Goiânia	Setor Sudoeste	Rua C83, Nº 1	My Broker Eldorado	6231218060
51	Não	Goiânia	Setor Sudoeste	Avenida C10, Nº SN	Trileilões	48996909090
52	Não	Goiânia	Setor Sudoeste	Rua C55, Nº 590	Emb Imóveis	6230952575
53	Não	Goiânia	Setor Sudoeste	Rua C 59, Nº sn	My Broker Imoveis Buena Vista	6239207362
54	Não	Goiânia	Setor Sudoeste	Rua C55, Nº 5	Cleanro Tiago Gonçalves	62992871250
55	Sim	Goiânia	Setor Sudoeste	Rua C79	Urbs Vente	6232382342
56	Não	Goiânia	Setor Sudoeste	Rua C83, Nº 800	Oferta Imóveis Goiânia	62994225587
57	Não	Goiânia	Setor Sudoeste	Avenida C15	Wanessa França Imóveis	62991321152

58	Não	Goiânia	Setor Sudoeste	Rua C74, N° sn	Amiz Imobiliária Ltda	6231007832
59	Não	Goiânia	Setor Sudoeste	Rua C 59, N° 10	Walter Júnior Negócios Imobiliarios	62999994454
60	Não	Goiânia	Setor Sudoeste	Rua C48, N° 249	Pauloney Cursino Imóveis	62985292953

TABELA DE COMPOSIÇÃO AMOSTRAL - VARIÁVEIS NÚMERICAS

ID	Desabilitado	Dormitórios	Banheiros	Vagas de Garagem	Área total	Valor unitário	Valor total	Estado de conservação
1	Não	2,00	2,00	2,00	72,00	5.000,00	360.000,00	0,00
2	Não	3,00	2,00	2,00	90,00	3.100,00	279.000,00	1,00
3	Não	2,00	2,00	1,00	59,00	6.898,00	407.000,00	0,00
4	Sim	3,00	2,00	2,00	97,00	5.103,00	495.000,00	1,00
5	Não	3,00	2,00	1,00	90,00	2.986,00	268.800,00	1,00
6	Não	3,00	1,00	2,00	90,00	2.988,00	269.000,00	1,00
7	Sim	3,00	2,00	2,00	90,00	2.988,88	269.000,00	1,00
8	Não	3,00	2,00	2,00	90,00	3.111,00	280.000,00	1,00
9	Não	3,00	1,00	1,00	86,00	3.720,00	320.000,00	1,00
10	Não	2,00	2,00	2,00	58,00	6.390,00	370.642,00	0,00
11	Não	2,00	2,00	1,00	64,00	6.406,00	410.000,00	1,00
12	Não	3,00	4,00	2,00	95,00	3.789,00	360.000,00	1,00
13	Não	3,00	1,00	1,00	78,00	5.115,00	399.000,00	0,00

14	Não	2,00	2,00	1,00	63,00	6.269,00	395.000,00	1,00
15	Não	3,00	2,00	1,00	98,00	3.040,00	298.000,00	1,00
16	Sim	3,00	2,00	2,00	77,00	3.753,00	289.000,00	1,00
17	Sim	3,00	2,00	2,00	71,00	6.478,00	460.000,00	1,00
18	Sim	3,00	3,00	2,00	61,00	7.360,00	449.000,00	0,00
19	Não	3,00	2,00	2,00	70,00	5.857,00	410.000,00	1,00
20	Não	3,00	3,00	1,00	86,00	3.720,00	320.000,00	1,00
21	Não	3,00	2,00	0,00	61,00	6.885,00	420.000,00	0,00
22	Não	3,00	2,00	1,00	72,00	5.541,00	399.000,00	0,00
23	Sim	2,00	2,00	1,00	72,00	6.666,00	480.000,00	0,00
24	Não	2,00	2,00	1,00	59,00	6.779,00	400.000,00	0,00
25	Não	2,00	2,00	1,00	59,00	5.932,00	350.000,00	0,00
26	Não	2,00	2,00	1,00	68,00	5.000,00	340.000,00	1,00
27	Sim	2,00	1,00	1,00	42,00	8.641,00	362.941,00	0,00
28	Não	2,00	1,00	2,00	60,00	6.666,00	400.000,00	0,00
29	Não	2,00	2,00	1,00	59,00	5.862,00	345.903,00	0,00
30	Sim	3,00	2,00	2,00	61,00	7.459,00	455.000,00	0,00
31	Não	3,00	4,00	1,00	86,00	3.720,00	320.000,00	1,00
32	Sim	3,00	4,00	2,00	80,00	7.000,00	560.000,00	1,00
33	Não	3,00	2,00	1,00	90,00	3.444,00	310.000,00	1,00

34	Sim	3,00	2,00	1,00	98,00	4.183,00	410.000,00	1,00
35	Não	3,00	2,00	2,00	90,00	4.333,00	390.000,00	1,00
36	Não	3,00	1,00	1,00	91,00	3.736,00	340.000,00	1,00
37	Não	3,00	2,00	1,00	87,00	3.678,00	320.000,00	0,00
38	Não	2,00	2,00	1,00	69,00	5.652,00	390.000,00	1,00
39	Não	2,00	2,00	2,00	70,00	5.000,00	350.000,00	1,00
40	Sim	3,00	2,00	2,00	105,00	3.333,00	350.000,00	2,00
41	Não	3,00	2,00	1,00	74,00	5.391,00	399.000,00	0,00
42	Não	3,00	3,00	1,00	93,00	3.440,00	320.000,00	0,00
43	Não	2,00	2,00	1,00	58,00	6.379,00	370.000,00	0,00
44	Sim	2,00	2,00	1,00	58,00	2.896,00	168.000,00	0,00
45	Não	3,00	3,00	1,00	101,00	3.415,00	345.000,00	2,00
46	Sim	1,00	1,00	1,00	42,00	6.547,00	275.000,00	2,00
47	Sim	2,00	2,00	1,00	59,00	4.067,00	240.000,00	2,00
48	Não	3,00	2,00	1,00	72,00	5.513,00	397.000,00	0,00
49	Não	2,00	2,00	1,00	87,00	3.678,00	320.000,00	0,00
50	Não	2,00	1,00	1,00	59,00	6.101,00	360.000,00	0,00
51	Não	2,00	2,00	0,00	72,00	4.625,00	333.000,00	2,00
52	Não	2,00	1,00	1,00	62,00	6.290,00	390.000,00	0,00
53	Não	3,00	1,00	1,00	72,00	5.541,00	399.000,00	0,00

54	Não	3,00	2,00	1,00	72,00	5.000,00	360.000,00	2,00
55	Sim	3,00	2,00	2,00	95,00	5.789,00	550.000,00	0,00
56	Não	2,00	2,00	1,00	58,00	6.896,00	400.000,00	0,00
57	Não	3,00	1,00	2,00	93,00	3.225,00	300.000,00	3,00
58	Não	3,00	2,00	1,00	80,00	4.375,00	350.000,00	2,00
59	Não	3,00	3,00	1,00	72,00	5.541,00	398.999,00	0,00
60	Não	3,00	2,00	2,00	77,00	5.454,00	420.000,00	1,00

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Variável	Valores	Extrapolação
Dormitórios	2,00	Não
Banheiros	2,00	Não
Vagas de Garagem	1,00	Não
Área total	85,01	Não
Estado de conservação	3,00	Não

ESTIMATIVAS DE VALORES DA MODA PARA NÍVEL DE CONFIANÇA DE 80%

Estimativa unitária	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor mínimo	3.128,57	9,48%	3
Valor médio	3.456,09	-	
Valor máximo	3.783,62	9,48%	

Estimativa total	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor mínimo	265.959,83	9,48%	3
Valor médio	293.802,50	-	
Valor máximo	321.645,17	9,48%	

CAMPO DE ARBÍTRIO

RL Mínimo	2.937,68
RL Máximo	3.974,51

INTERVALO DE PREDIÇÃO

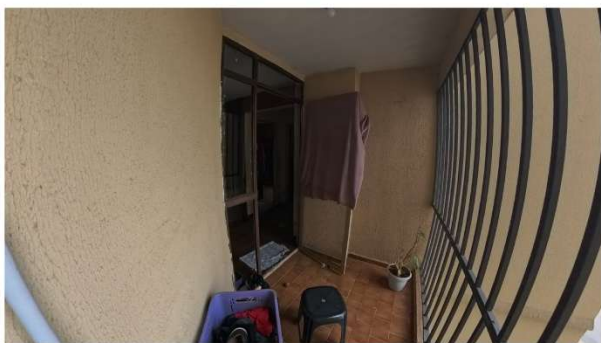
Mínimo unitário	2.847,62	17,61%
Máximo unitário	4.064,57	17,61%

TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

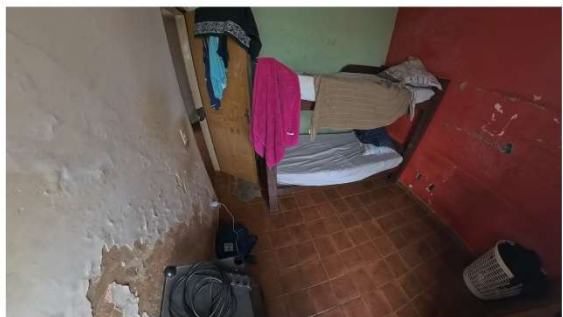
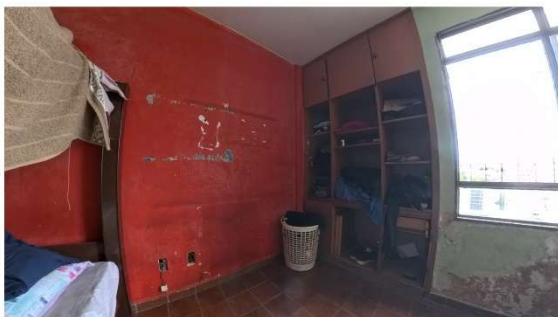
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
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	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	3

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
			estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	Fora do escopo
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

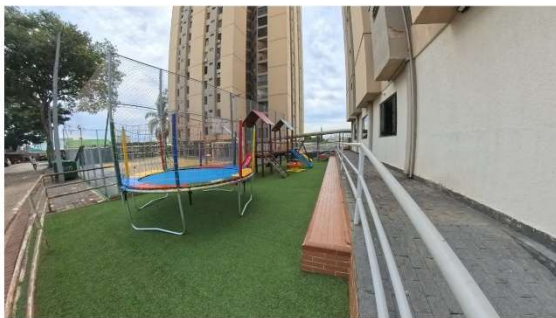
17. Anexo – Relatório Fotográfico











18. Bibliografia

A fundamentação técnica, as metodologias e os conceitos aplicados neste laudo baseiam-se nas seguintes normas e publicações de referência no campo da Engenharia de Avaliações:

- ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. (2011). NBR 14653-2 Avaliação de Bens - Parte 2: Avaliação de Imóveis Urbanos. Rio de Janeiro.
- ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. (2019). NBR 14653-1 Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos gerais. Rio de Janeiro.
- IBAPE. (2014). Engenharia de Avaliações - Volume 1. São Paulo: LEUD.
- IBAPE. (2014). Engenharia de Avaliações - Volume 2. São Paulo: LEUD.
- IBAPE-SP. (2011). Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos. São Paulo: IBAPE.
- IBAPE-SP. (2019). IUP - Índice de Unidades Padronizadas. São Paulo: IBAPE.
- IBAPE-SP. (2019). VEIU - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos. São Paulo: IBAPE.
- Junior, R. N. (2019). Avaliação de Bens: Princípios Básicos e Aplicações. São Paulo: Leud.