

LAUDO DE AVALIAÇÃO

RESUMO

Endereço do imóvel				
Condomínio Monte das Oliveiras, Lote nº15 Quadra 20 – Complexo Terra Santa				
Cidade	UF			
TRINDADE	GO			
Objetivo da Avaliação				
Determinação do Valor de Mercado do imóvel para fins judiciais.				
Finalidade da Avaliação				
Judicial				
Solicitante e/ou Interessado				
Juízo da 9ª Cível da Comarca de Goiânia - GO				
Proprietário				
TS4 Participações e Empreendimentos Ltda				
Tipo de Imóvel	Áreas do imóvel (m²)			
Lote	Área total: terr. 1236,99²			
Metodologia				Especificação (fundamentação/Precisão)
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com tratamento dos dados por inferência estatística (Regressão Linear Múltipla), conforme ABNT NBR 14653-1 e ABNT NBR 14653-2.		Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III		
Valor de Avaliação do Imóvel		Classificação quanto a liquidez do Imóvel		
R\$ 259.000,00		Normal		
Nome do Responsável Técnico	CPF do RT	Formação do RT	CREA do RT	
Rodrigo Marques Rodrigues	040.994.831-42	Eng. Civil	1020146141D-GO	

Goiânia, 14 de Julho de 2026

01 IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Juízo da 9ª Cível da Comarca de Goiânia - GO

02. FINALIDADE

Judicial

03. OBJETIVO

Determinação do Valor de Mercado do imóvel para fins judiciais.

04. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Na documentação fornecida: Certidão de Matrícula do Imóvel
 - Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada **em 07/04/2026**.
 - Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores e corretores)
- Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta.

Foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as observações “in loco” foram feitas com instrumentos de medição (Fita métrica); as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

05 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

- Tipo do bem: Lote
- Matrícula n.º 85.883
- Ocupante do imóvel: O imóvel encontra-se desocupado
- Endereço: **Condomínio Monte das Oliveiras, Lote nº15 Quadra 20 – Complexo Terra Santa**
- Cidade: **Trindade - GO**
- Área (m²): Área total: terr. 1236,99

Caracterização da região:

O imóvel objeto da presente avaliação encontra-se localizado no Condomínio Monte das Oliveiras, integrante do Complexo Terra Santa, situado na zona de expansão urbana do Município de Trindade, Estado de Goiás, com acesso principal pela Rodovia GO-060, eixo viário de elevada importância regional que estabelece ligação direta com o município de Goiânia e demais cidades da Região Metropolitana.



A região apresenta ocupação predominantemente destinada a condomínios horizontais de chácaras de lazer e residenciais, caracterizando-se por baixa densidade construtiva, ampla disponibilidade de áreas verdes e vocação voltada ao lazer, recreação e segunda residência, verificando-se, contudo, crescente utilização como moradia permanente em razão da expansão urbana do município.

O Complexo Terra Santa é composto por diversos empreendimentos horizontais, dentre os quais se destacam os condomínios Monte das Oliveiras, Monte Hermon, Galileia e Canaã, compartilhando infraestrutura urbanística semelhante e padrão construtivo compatível, o que resulta em comportamento mercadológico relativamente homogêneo para os imóveis inseridos nesse conjunto.

O empreendimento apresenta infraestrutura parcialmente implantada, coexistindo vias pavimentadas e vias com revestimento primário, compatíveis com o estágio de consolidação observado na data da vistoria, redes de distribuição de energia elétrica, abastecimento de água, iluminação pública, portaria com controle de acesso, áreas institucionais e equipamentos destinados ao lazer e recreação, destacando-se a proximidade do Arca Parque, empreendimento recreativo que constitui importante polo de valorização imobiliária para os condomínios integrantes do complexo.

Sob o aspecto mercadológico, verificou-se a existência de oferta contínua de terrenos urbanos de características semelhantes às do imóvel avaliando, comercializados por incorporadoras, imobiliárias e particulares, demonstrando a existência de mercado ativo e suficiente para a aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme preconizado pela ABNT NBR 14.653-2.

O entorno imediato apresenta padrão de ocupação compatível com empreendimentos residenciais horizontais fechados, inexistindo atividades industriais ou comerciais potencialmente depreciativas capazes de comprometer a atratividade do local. As condições ambientais, paisagísticas e urbanísticas observadas contribuem positivamente para a formação do valor dos imóveis existentes na região.

Em síntese, conclui-se que a região onde se insere o imóvel apresenta boa atratividade imobiliária, infraestrutura compatível com a destinação do empreendimento, mercado ativo de compra e venda de lotes e tendência de consolidação urbana, fatores que justificam a utilização de elementos comparativos provenientes dos condomínios integrantes do Complexo Terra Santa para determinação do valor de mercado do bem avaliando.

Caracterização do Imóvel:

O imóvel objeto da presente avaliação consiste em um terreno urbano, identificado como Lote nº 15 da Quadra 20, integrante do Condomínio Monte das Oliveiras, pertencente ao Complexo Terra Santa, localizado no Município de Trindade, Estado de Goiás.

De acordo com a matrícula nº 85.883 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Trindade/GO, o imóvel possui área de 1.236,99 m².

Na data da vistoria, verificou-se que o terreno não possui edificações ou benfeitorias, encontrando-se em seu estado natural, apresentando cobertura vegetal espontânea característica de lote não edificado, sem indícios de ocupação, utilização econômica ou intervenções construtivas.

O lote é servido por via interna do condomínio, inserindo-se em empreendimento destinado predominantemente ao uso residencial horizontal e de lazer. A via fronteira ao imóvel apresenta revestimento primário (não pavimentada com asfalto), sendo observadas condições normais de acesso ao terreno.

Quanto às características físicas, o imóvel apresenta formato regular, confrontando-se pelos fundos com o Lote nº 04 e lateralmente com os Lotes nº 14 e nº 16 da mesma quadra, conforme descrição constante da matrícula.

Para fins desta avaliação, o imóvel foi considerado em sua condição física e jurídica observada na data da inspeção, inexistindo benfeitorias passíveis de avaliação em separado, motivo pelo qual o valor apurado corresponde exclusivamente ao terreno. O terreno apresenta potencial construtivo compatível com os parâmetros urbanísticos do loteamento, observadas as restrições legais e regulamentares aplicáveis.

06. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário no qual se insere o imóvel avaliando é constituído predominantemente por terrenos localizados em condomínios horizontais destinados ao uso residencial e de lazer, integrantes do Complexo Terra Santa, situado no Município de Trindade/GO.

A pesquisa mercadológica evidenciou a existência de oferta contínua de imóveis com características semelhantes ao bem avaliando, comercializados por imobiliárias e corretores demonstrando a formação de um mercado ativo e suficiente para a aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme preconizado pela ABNT NBR 14653-2.

Para elaboração da presente avaliação foram pesquisados 57 elementos de mercado, dos quais 28 apresentaram características compatíveis e consistência estatística, sendo efetivamente utilizados na modelagem por inferência estatística. Os elementos descartados não atenderam aos critérios de homogeneidade, representatividade ou consistência exigidos para composição da amostra.

O tratamento estatístico dos dados resultou em coeficiente de determinação (R^2) igual a 0,9048, indicando que aproximadamente 90,48% da variação observada no valor unitário dos imóveis é explicada pelas variáveis independentes adotadas no modelo, quais sejam: área do terreno, posição do lote e distância à portaria. O modelo apresentou ainda coeficiente de correlação de 0,9512, elevado valor da estatística F de Snedecor (76,00) e significância global inferior a 0,01, demonstrando elevada aderência entre os dados observados e os valores estimados pela regressão.

Os testes estatísticos indicaram comportamento satisfatório da distribuição dos resíduos, compatível com a hipótese de normalidade, bem como reduzida incidência de observações discrepantes, tendo sido identificado apenas um outlier, correspondente a 3,57% dos dados utilizados, percentual que não compromete a confiabilidade da modelagem.

Verificou-se ainda que os valores praticados no mercado apresentam reduzida dispersão dentro de cada empreendimento, característica típica de condomínios horizontais comercializados por incorporadoras e loteadoras, nas quais predominam tabelas de preços relativamente uniformes. Nessas condições, as diferenças de valor unitário decorrem principalmente das características físicas dos terrenos e da localização relativa no interior do empreendimento, justificando a adoção das variáveis explicativas empregadas na modelagem.

Sob o aspecto mercadológico, conclui-se que o segmento apresenta LIQUIDEZ classificada como NORMAL, caracterizada pela existência de demanda compatível com a oferta disponível e prazo de comercialização condizente com imóveis de mesma tipologia e padrão existentes na região. Não foram identificados fatores econômicos, urbanísticos ou ambientais capazes de comprometer significativamente a comercialização do imóvel avaliando na data-base da presente avaliação.

Diante dos resultados obtidos, conclui-se que a amostra pesquisada mostra-se representativa do comportamento do mercado imobiliário local, conferindo adequada confiabilidade ao modelo estatístico adotado e, consequentemente, ao valor de mercado estimado para o imóvel objeto desta avaliação.

Os elementos comparativos utilizados pertencem ao mesmo segmento mercadológico do imóvel avaliando, apresentando grau de similaridade suficiente para assegurar a representatividade da amostra, atendendo ao princípio da homogeneidade estabelecido pela ABNT NBR 14653-2.

- a) O imóvel encontra-se desocupado

07. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS

Para elaboração do presente trabalho foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com tratamento dos dados mediante inferência estatística por regressão linear múltipla, conforme disposto na ABNT NBR 14653-1 (Procedimentos Gerais) e ABNT NBR 14653-2 (Imóveis Urbanos).

A estimativa do valor de mercado foi obtida mediante modelagem estatística desenvolvida no software SisDEA Home, utilizando variáveis independentes representativas das características físicas e locacionais dos imóveis pesquisados.

Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados Período de pesquisa: de 08/04/2026 a 14/07/2026.

AVALIAÇÃO DO TERRENO:

Os elementos comparativos foram obtidos mediante pesquisa direta junto a imobiliárias, corretores e plataformas especializadas de comercialização imobiliária. No total foram pesquisados 57 dados de terreno na mesma região do imóvel avaliando, dos quais 28 foram utilizados na modelagem estatística após testes realizados no software

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

- **Área Total:** variável independente quantitativa, que informa a área total de cada elemento. Amplitude da amostra: 1.000,00 m² a 1.533,82m².
- **Posição do Lote:** variável independente qualitativa que representa a influência da localização relativa dos terrenos na formação do valor de mercado. A classificação foi estabelecida com base na análise da implantação urbanística do empreendimento, considerando aspectos como localização em relação às vias internas, proximidade da portaria, áreas de lazer e demais atributos locacionais observados durante a pesquisa de mercado. Para fins de modelagem estatística, os imóveis foram classificados em três categorias:
Código 1: localização menos favorecida;
Código 2: localização intermediária;
Código 3: localização mais favorecida.

A codificação foi aplicada de forma uniforme a todos os elementos comparativos, exclusivamente para homogeneização da amostra e tratamento estatístico, em conformidade com os princípios da **ABNT NBR 14653-2**. Amplitude da amostra: 1 à 3.

- **Distância a portaria:** variável independente quantitativa contínua, Distância, em metros, entre cada elemento comparativo e a portaria principal do condomínio. Amplitude da amostra 134 à 1994 metros
- **Unit (R\$/m²):** variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor total ofertado dividido pela área do terreno. Amplitude da amostra aproveitada: R\$ 197,79 à R\$ 255,00.
- O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado no Anexo.

8. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

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

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	17
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				III

Obs: Embora a pontuação obtida seja compatível com Grau III de Fundamentação, a utilização do campo de arbítrio limita a especificação final ao Grau II, conforme os critérios da ABNT NBR 14653-2.

Valor Unitário	
Mínimo (0,87%)	230,92
Médio	232,95
Máximo (0,89%)	235,02

09 **Grau de Fundamentação II / Grau de Precisão para avaliação do terreno III**
RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

Avaliação do Terreno:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	57
Dados utilizados no modelo:	28

Atributos de entrada:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Área total	1.236,99	Não
Endereço	Monte das Oliveiras - Quadra 20 - Lote 15	-
Posição do lote	1,00	Não
Distancia à portaria	719,16	Não

Resultado para a moda, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

Vr. Médio	Vr. Mínimo	Vr. Máximo
-----------	------------	------------

232,954162	230,92184	235,022575
------------	-----------	------------

Resultados para o campo de arbítrio:

	Total (R\$/m ²)	Amplitude
Mínimo	198,01	-15%
Calculado	232,95	-
Máximo	267,9	15%
Valor adotado: 232,95		

Os elementos comparativos utilizados na presente avaliação correspondem predominantemente a dados de oferta, circunstância que, conforme prática consolidada da Engenharia de Avaliações e em consonância com a ABNT NBR 14653-2, admite a aplicação de fator de adequação ao mercado quando devidamente fundamentado.

Considerando a dinâmica do mercado imobiliário local, caracterizado pela existência de margem de negociação entre os preços anunciados e os efetivamente praticados nas transações, adotou-se fator de adequação correspondente à redução de 10%, permanecendo o valor final dentro do campo de arbítrio previsto pela norma técnica. $232,95 \times 1.236,99 = R\$ 288.156,82$

Aplicando-se o fator de adequação de mercado correspondente a 10%, obtém-se o valor de R\$ 259.341,14, arredondado para R\$ 259.000,00, conforme critérios da ABNT NBR 14653.

10. **CONCLUSÃO**

Fundamentados Considerando os procedimentos técnicos adotados, a pesquisa mercadológica realizada, a consistência estatística do modelo inferencial desenvolvido e as condições observadas na vistoria, conclui-se que o valor de mercado do imóvel, na data-base desta avaliação, é de **R\$ 259.000,00 (duzentos e cinquenta e nove mil reais)**.

O presente valor representa a estimativa mais provável de negociação do bem em condições normais de mercado, livre de fatores extraordinários de valorização ou desvalorização, observadas as premissas e limitações constantes deste laudo. O valor estimado representa a expressão monetária mais provável para negociação do imóvel na data-base da avaliação, observadas as condições normais de mercado.

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado em conformidade com a ABNT NBR 14653-1 e ABNT NBR 14653-2, refletindo a convicção técnica do signatário, fundamentada na vistoria realizada, na documentação analisada, na pesquisa mercadológica efetuada e no tratamento estatístico dos dados, observados os princípios da independência, imparcialidade e objetividade inerentes à atuação pericial.

Data-base da avaliação:
Goiânia, 14 de julho de 2026.

RODRIGO MARQUES RODRIGUES
Engenheiro Civil | Perito Judicial

11. ANEXOS

- Anexo I: Tabela de dados amostrais
- Anexo II: Cálculos – modelos de regressão, tratamentos estatísticos, projeções de valor, e tabela demonstrativa da pontuação atingida para o grau de fundamentação
- Anexo III: Documentação Fotográfica;
- Anexo IV: Documentação do imóvel

ANEXO I

Dados efetivamente utilizados	Área total	Endereço	Posição do lote	Padrão do Condomínio	Distancia à portaria	Informante	Telefone do informante	Valor total	Valor unitário
*	1215,06	Monte das Oliveiras - Quadra 20 - Lote 10	3	1	863,68	Ideal Gestão Imobiliária	6299177680	234000	192,58
*	1139,82	Monte das Oliveiras - Quadra 20 - Lote 11	2	1	847,33	Ideal Gestão Imobiliária	6299177680	234000	205,3
*	1179,25	Monte das Oliveiras - Quadra 20 - Lote 12	1	1	827,36	Ideal Gestão Imobiliária	6299177680	234000	198,43
*	1240,48	Monte das Oliveiras - Quadra 20 - Lote 13	1	1	807,03	Ideal Gestão Imobiliária	6299177680	234000	188,64
*	1180,2	Monte das Oliveiras - Quadra 20 - Lote 14	1	1	787,27	Farol Imobiliária	6241411003	234000	198,27
*	1302,26	Monte das Oliveiras - Quadra 20 - Lote 16	1	1	747,21	Farol Imobiliária	6241411003	234000	179,69
	1036,97	Monte das Oliveiras - Quadra 20 - Lote 17	2	1	727,03	Farol Imobiliária	6241411003	234000	225,66
*	1038,25	Monte das Oliveiras - Quadra 20 - Lote 18	3	1	707,15	Farol Imobiliária	6241411003	234000	225,38
*	1190,95	Monte das Oliveiras - Quadra 20 - Lote 03	1	1	400,43	Farol Imobiliária	6241411003	234000	196,48
*	1143,17	Monte das Oliveiras - Quadra 20 - Lote 02	2	1	445,46	Farol Imobiliária	6241411003	234000	204,69
	1000	Monte das Oliveiras - Quadra 19 - Lote 05	2	1	134,47	Farol Imobiliária	6241411003	234000	234
	1131,2	Monte das Oliveiras - Quadra 19 - Lote 06	3	1	169,84	HUB Soluções imobiliárias	62981275150	235000	207,74
	1083,8	Monte das Oliveiras - Quadra 19 - Lote 07	3	1	305,55	Ideal Gestão Imobiliária	62981275150	235000	216,83
	1046,11	Monte das Oliveiras - Quadra 19 - Lote 08	2	1	330,95	Ideal Gestão Imobiliária	62981275150	235000	224,64
*	1046,11	Monte das Oliveiras - Quadra 19 - Lote 09	1	1	382,44	Ideal Gestão Imobiliária	62981275150	235000	224,64
	1000	Monte das Oliveiras - Quadra 21 - Lote 06	1	1	847,33	Ideal Gestão Imobiliária	6299177680	234000	234
	1000	Monte das Oliveiras - Quadra 21 - Lote 07	2	1	847,68	Ideal Gestão Imobiliária	6299177680	234000	234
*	1242,66	Monte das Oliveiras - Quadra 21 - Lote 08	3	1	863,68	Ideal Gestão Imobiliária	6299177680	234000	188,31
	1000	Monte das Oliveiras - Quadra 21 - Lote 04	1	1	827,36	Ideal Gestão Imobiliária	6299177680	234000	234
	1000	Monte das Oliveiras - Quadra 10 - Lote 10	1	1	1802,71	Ideal Gestão Imobiliária	6299177680	234000	234
	1000	Monte das Oliveiras - Quadra 10 - Lote 11	1	1	1784	Ideal Gestão Imobiliária	6299177680	234000	234
	1000	Monte das Oliveiras - Quadra 10 - Lote 12	1	1	1765,29	HUB Soluções imobiliárias	62981275150	235000	235
	1000	Monte das Oliveiras - Quadra 10 - Lote 13	1	1	1746,58	HUB Soluções imobiliárias	62981275150	235000	235
	1000	Monte das Oliveiras - Quadra 10 - Lote 14	1	1	1727,87	HUB Soluções imobiliárias	62981275150	235000	235
*	1000	Monte das Oliveiras - Quadra 11 - Lote 09	2	1	1900,03	HUB Soluções imobiliárias	62981275150	235000	235
*	1000	Monte das Oliveiras - Quadra 11 - Lote 20	2	1	1664,38	HUB Soluções imobiliárias	62981275150	235000	235
*	1090,49	Monte das Oliveiras - Quadra 11 - Lote 12	1	1	1845,16	HUB Soluções imobiliárias	62981275150	235000	215,5
	1113,5	Monte das Oliveiras - Quadra 11 - Lote 13	2	1	1818,55	HUB Soluções imobiliárias	62981275150	235000	211,05
*	1113,5	Monte das Oliveiras - Quadra 11 - Lote 14	1	1	1792,04	HUB Soluções imobiliárias	62981275150	235000	211,05
*	1113,5	Galileia - Quadra 05 - Lote 08	1	1	1297,06	HUB Soluções imobiliárias	62981275150	235000	211,05
*	1172,82	Galileia - Quadra 05 - Lote 09	1	2	1315,4	Ideal Gestão Imobiliária	6299177680	254000	216,57
*	1209,68	Galileia - Quadra 06 - Lote 09	1	2	1404,09	Ideal Gestão Imobiliária	6299177680	254000	209,97
	1110	Galileia - Quadra 06 - Lote 10	1	2	1427,01	Ideal Gestão Imobiliária	6299177680	254000	228,83
	1118,41	Galileia - Quadra 07 - Lote 25	1	2	1327,33	HUB Soluções imobiliárias	6281245150	255000	228
	1246,57	Monte Hermon - Quadra 01 - Lote 11	3	2	479,56	HUB Soluções imobiliárias	6281245150	255000	204,56
	1000	Monte Hermon - Quadra 02 - Lote 12	1	3	232,97	HUB Soluções imobiliárias	62981275150	255000	255
	1000	Monte Hermon - Quadra 03 - Lote 16	1	3	186,66	HUB Soluções imobiliárias	62981275150	255000	255
	1289,24	Monte Hermon - Quadra 06 - Lote 02	3	3	1133,87	HUB Soluções imobiliárias	62981275150	255000	197,79
*	1103,02	Monte Hermon - Quadra 07 - Lote 09	2	3	946,03	Ideal Gestão Imobiliária	6299177680	254000	230,28
*	1131,28	Galileia - Quadra 04 - Lote 08	1	3	903,73	Ideal Gestão Imobiliária	6299177680	254000	224,52
*	1000	Galileia - Quadra 04 - Lote 09	1	2	883,43	HUB Soluções imobiliárias	6281245150	255000	255
*	1000	Galileia - Quadra 10 - Lote 12	1	2	1116,26	Farol Imobiliária	6241411003	254000	254
*	1182,62	Galileia - Quadra 11 - Lote 07	1	2	1111,02	Farol Imobiliária	6241411003	254000	214,78
*	1120,03	Galileia - Quadra 12 - Lote 09	3	2	1425,46	Farol Imobiliária	6241411003	254000	226,78
	1000	Monte Hermon - Quadra 01 - Lote 10	1	2	548,85	Farol Imobiliária	6241411003	254000	254
	1000	Monte Hermon - Quadra 02 - Lote 11	1	3	255,92	Ideal Gestão Imobiliária	6299177680	254000	254
*	1000	Monte Hermon - Quadra 06 - Lote 11	1	3	908,36	Ideal Gestão Imobiliária	6299177680	254000	254
	1103,02	Monte Hermon - Quadra 07 - Lote 10	1	3	928,36	Farol Imobiliária	6241411003	254000	230,28
*	1131,28	Monte Hermon - Quadra 09 - Lote 10	1	3	780,82	Farol Imobiliária	6241411003	254000	224,52
	1109,76	Canaa - Quadra 06 - Lote 02	1	3	1915,55	Farol Imobiliária	6241411003	254000	228,88
	1533,82	Canaa - Quadra 06 - Lote 18	1	4	1993,92	Ideal Gestão Imobiliária	6299177680	339000	221,02
*	1566,8	Canaa - Quadra 05 - Lote 30	3	4	1953,03	Ideal Gestão Imobiliária	6299177680	339000	216,36
	1515,44	Canaa - Quadra 04 - Lote 36	1	4	1498,88	Ideal Gestão Imobiliária	6299177680	339000	223,7
*	1524	Canaa - Quadra 01 - Lote 10	2	4	431,95	HUB Soluções imobiliárias	6281275150	340000	223,1
*	1536,03	Canaa - Quadra 03 - Lote 14	1	4	1071,62	HUB Soluções imobiliárias	6281275150	340000	221,35
	1500,79	Canaa - Quadra 05 - Lote 19	1	4	1929,9	HUB Soluções imobiliárias	6281275150	340000	226,55
	1518,78	Canaa - Quadra 02 - Lote 09	1	4	662,41	Farol Imobiliária	6241411003	339000	223,21

Obs: Foram desabilitados os dados marcados com * após tratamento estatístico.

ANEXO II

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Eng Rodrigo
Modelo:	Avaliação de terreno
Data do modelo:	segunda-feira, 14 de julho de 2026
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	57
Dados utilizados no modelo:	28

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m²	Sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Posição do lote	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Variável qualitativa representa de forma objetiva a influência da localização relativa de cada terreno no interior do empreendimento mediante classificação técnica padronizada.	Sim
Padrão do Condomínio	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Variável qualitativa destinada à classificação do condomínio pesquisado.	Não
Distancia à portaria	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distância linear aproximada, em metros, entre o lote e a portaria principal do condomínio.	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Não
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área total	1.000,00	1.533,82	533,82	1.123,48
Posição do lote	1,00	3,00	2,00	1,46
Distancia à portaria	134,47	1.993,92	1.859,45	1.048,44
Valor unitário	197,79	255,00	57,21	229,49

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9511894 / 0,9481138

Coeficiente de determinação:	0,9047613
Fisher - Snedecor:	76,00
Significância do modelo (%):	0,00

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	71%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	96%

7) **OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	3,57%

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	3	0,000	75,999
Não Explicada	0,000	24	0,000	
Total	0,000	27		

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

Valor unitário = $1/((+0,00372076417 - 0,8138079463 / \text{Área total} + 0,0003231748784 * \text{Posição do lote} + 0,0001378280784 * \ln(\text{Distância à portaria}))$

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	1/x	-5,27	0,00
Posição do lote	x	12,27	0,00
Distância à portaria	ln(x)	5,84	0,00
Valor unitário	1/y	14,12	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área total	x1	0,00	-0,09	-0,27	-0,55
Posição do lote	x2	-0,09	0,00	-0,41	0,73

Distancia à portaria	x3	-0,27	-0,41	0,00	0,17
Valor unitário	y	-0,55	0,73	0,17	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

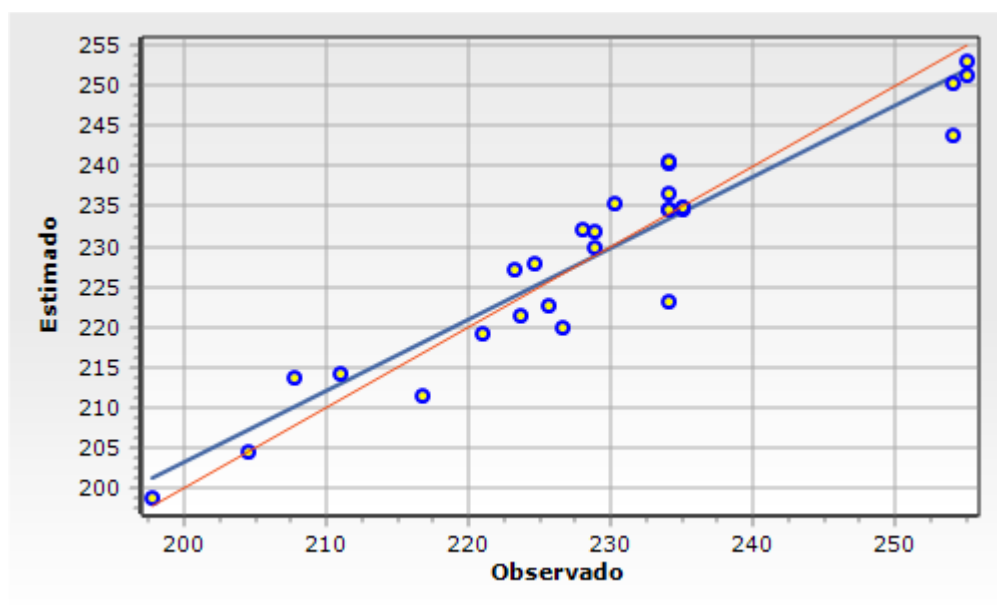
Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área total	x1	0,00	0,62	0,41	0,73
Posição do lote	x2	0,62	0,00	0,82	0,93
Distancia à portaria	x3	0,41	0,82	0,00	0,77
Valor unitário	y	0,73	0,93	0,77	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

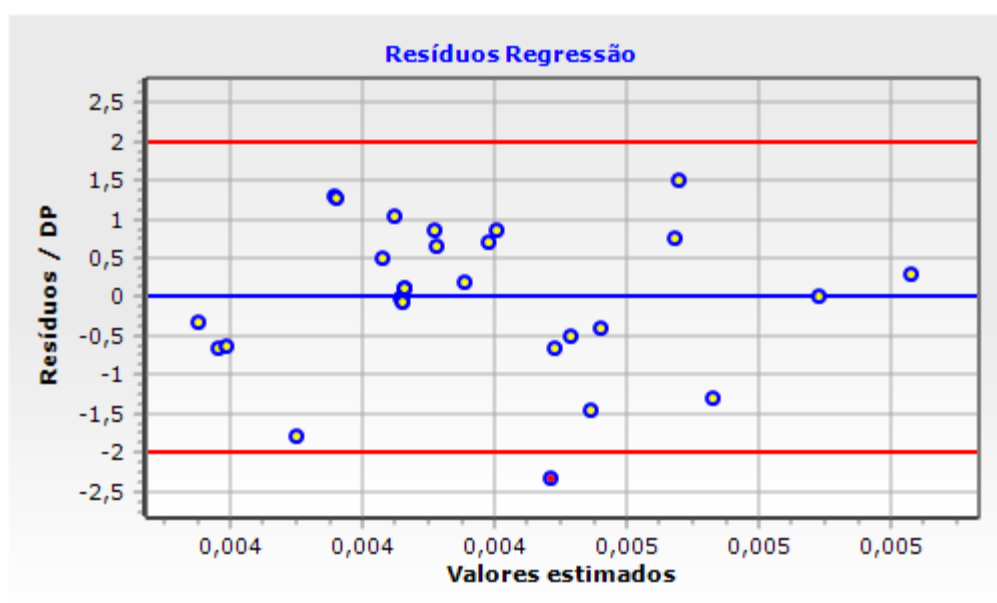
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
7	0,00443100	0,00449000	-0,00005900	-1,3318%	-0,652494	0,00890300
11	0,00427400	0,00422900	0,00004500	1,0449%	0,493700	0,01822500
12	0,00481400	0,00467900	0,00013500	2,8068%	1,493765	0,22959400
13	0,00461200	0,00472800	-0,00011600	-2,5188%	-1,284279	0,12713500
14	0,00445200	0,00438900	0,00006300	1,4089%	0,693370	0,01123300
16	0,00427400	0,00415900	0,00011400	2,6705%	1,261714	0,03141700
17	0,00427400	0,00448300	-0,00020900	-4,8931%	-2,311826	0,16628400
19	0,00427400	0,00415600	0,00011700	2,7474%	1,298057	0,03319900
20	0,00427400	0,00426300	0,00001000	0,2356%	0,111327	0,00043800
21	0,00427400	0,00426200	0,00001200	0,2693%	0,127225	0,00056500
22	0,00425500	0,00426100	-0,00000500	-0,1228%	-0,057759	0,00011500
23	0,00425500	0,00425900	-0,00000400	-0,0883%	-0,041522	0,00005900
24	0,00425500	0,00425800	-0,00000200	-0,0534%	-0,025111	0,00002100
28	0,00473800	0,00467100	0,00006700	1,4235%	0,745663	0,02497700
33	0,00437000	0,00431200	0,00005800	1,3315%	0,643283	0,00683400
34	0,00438600	0,00430700	0,00007900	1,7912%	0,868552	0,01176700
35	0,00488900	0,00488800	0,00000000	0,0060%	0,003267	0,00000100
36	0,00392200	0,00398100	-0,00006000	-1,5262%	-0,661691	0,02807700
37	0,00392200	0,00395100	-0,00002900	-0,7473%	-0,323989	0,00920700
38	0,00505600	0,00502800	0,00002700	0,5422%	0,303040	0,01180500
45	0,00393700	0,00410000	-0,00016300	-4,1280%	-1,796750	0,07503100
46	0,00393700	0,00399400	-0,00005700	-1,4570%	-0,634167	0,02266500
48	0,00434300	0,00424800	0,00009500	2,1776%	1,045458	0,01538400
50	0,00436900	0,00435200	0,00001700	0,3847%	0,185845	0,00079400
51	0,00452400	0,00456100	-0,00003600	-0,7975%	-0,398931	0,01536500
53	0,00447000	0,00451500	-0,00004500	-0,9959%	-0,492193	0,02182400
56	0,00441400	0,00454400	-0,00013000	-2,9531%	-1,441100	0,17529100
57	0,00448000	0,00440300	0,00007700	1,7112%	0,847545	0,09965400

GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

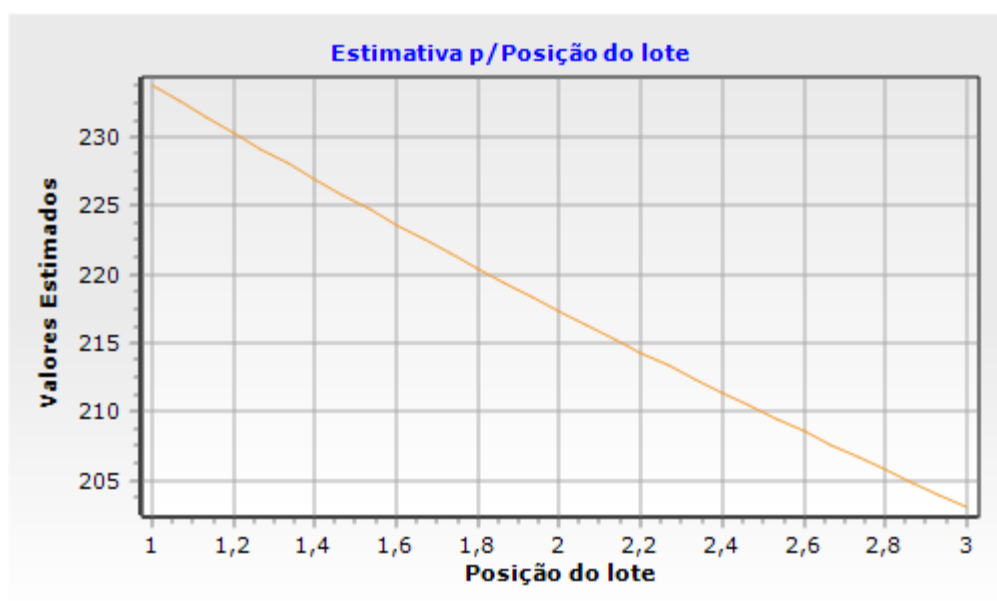
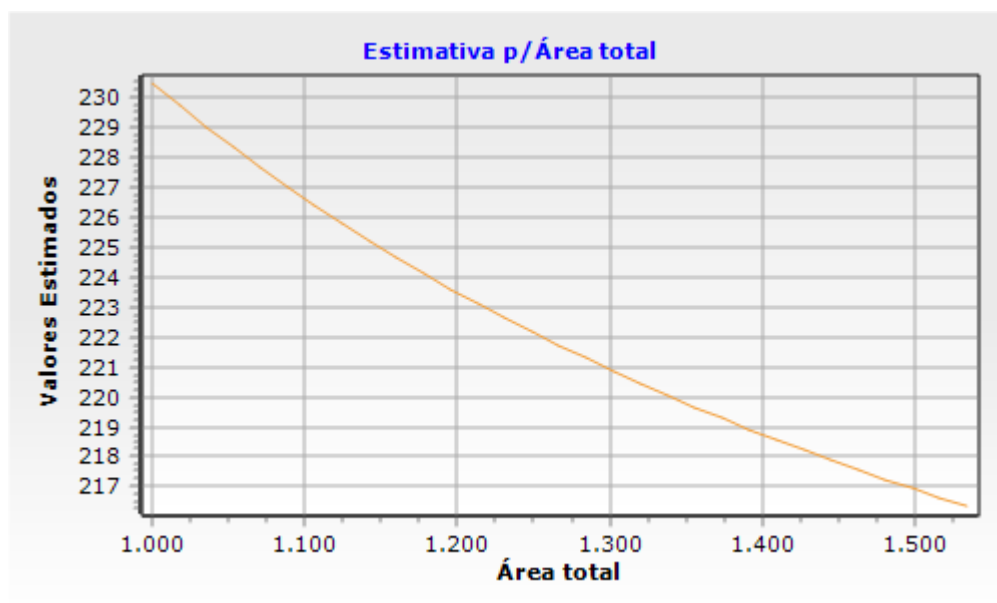
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

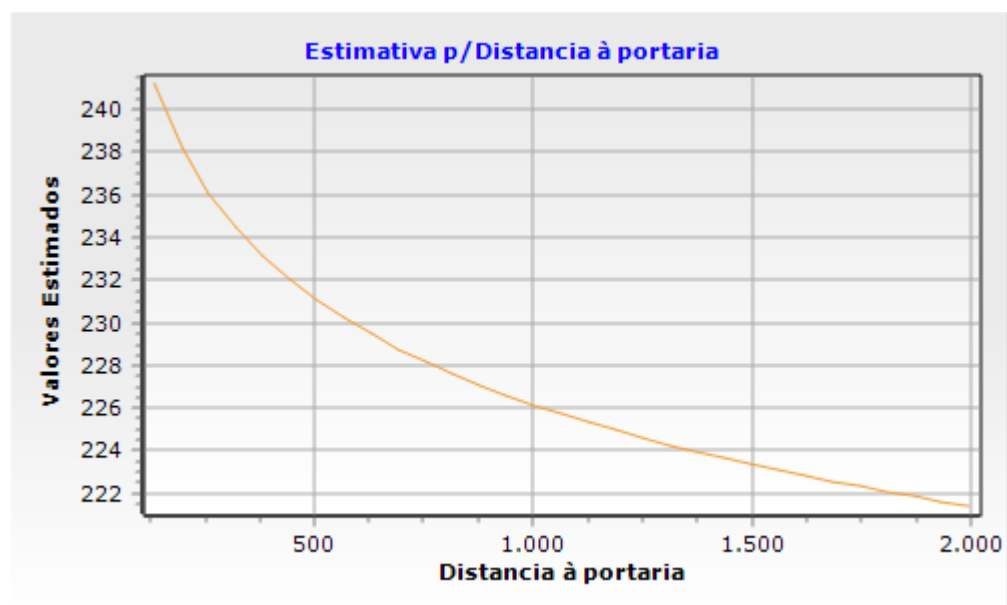


Resíduos da Regressão Linear



15) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





ANEXO III - FOTOS

 7 de abr. de 2026 09:21:47 16°39'49,24836"S 49°36'38,71534"W ±3,79m Trindade - GO Terra Santa Monte das Oliveiras	 7 de abr. de 2026 09:21:40 16°39'49,27622"S 49°36'38,7518"W ±3,79m Trindade - GO Terra Santa Monte das Oliveiras
Foto 1 – Rua do imóvel – testada frontal	Foto 2 – visão da frente para o fundo
 7 de abr. de 2026 09:21:28 16°39'49,41342"S 49°36'38,62379"W ±3,79m Trindade - GO Terra Santa Monte das Oliveiras	 7 de abr. de 2026 09:19:56 16°39'49,99468"S 49°36'39,89516"W ±3,79m Trindade - GO Terra Santa Monte das Oliveiras
Foto 3 – Rua do imóvel	Foto 4 – visão de fundo para a frente



Foto 5 – visão diagonal



Foto 6 – visão rua acesso lado direito



Foto 7 – visão rua lado direito



Foto 8 – Entrada do condomínio

ANEXO IV

COMARCA DE TRINDADE - ESTADO DE GOIÁS
REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Moisés Batista nº 199 - Centro - Trindade-GO Fone: (62) 3505-1341/3505-3177

Bel José Augusto D'Alcântara Costa

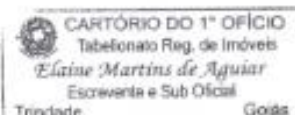
Oficial

Diogo Oliveira D'Alcântara Costa

Oficial Substituto



CERTIDÃO DE MATRÍCULA



O Bel. José Augusto D'Alcântara Costa,
Oficial do Registro de Imóveis de Trindade,
Município do Estado de Goiás, na forma da
Lei, etc...

CERTIFICA, que a presente é reprodução autêntica da matrícula nº 85.883, 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: Lote 15, da quadra 20, situado de frente para a Via de Circulação 06, no "CONDOMÍNIO MONTE DAS OLIVEIRAS", com a área privativa de (1.236,99) metros quadrados, medindo: D=32,28 metros de frente para a Via de Circulação 06; 45,63 metros pela direita, na divisa com o lote 14; D=25,37 metros pela linha do fundo, na divisa com o lote 04; e 42,46 metros pela esquerda, na divisa com o lote 16; tendo área comum de divisão proporcional de (636,78) metros quadrados, perfazendo a área real total de (1.873,77) metros quadrados, correspondendo ao coeficiente de proporcionalidade de 0,003230% da gleba de terras situada nas "FAZENDAS SANTA MARIA, BARRO BRANCO E TERRA PODRE", com a área de (58,0152) hectares, localizada dentro de área apta a sítio de recreio e chácaras de lazer, dentro do PERÍMETRO URBANO - ÁREA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA E ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL I (ZPA - I) deste município. Inscrição Municipal: 01.000.00020.00015.000. PROPRIETÁRIA: TS4 PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF nº 33.628.072/0001-37, com sede na Avenida T-12, Quadra 123, Lote 17/18, Edifício Connect Park Business, Sala 1.503, Setor Bueno, em Goiânia-GO. TÍTULO AQUISITIVO: Registro R-5, referente à matrícula nº 77.160, deste termo. Trindade, 25 de setembro de 2023. O Oficial Substituto**
Emolumentos R\$ 51,65; Fundesp(10%=R\$5,17); FUNEMP (3,00%=R\$1,55); Funcomp(3%=R\$1,55); Advogados Dativos(2%=R\$1,03); Funproge(2%=R\$1,03); Fundepeg(1,25%=R\$0,65); Tx. Jud.: R\$ 18,67; ISS: R\$ 1,55; Selo: 04782309113121125430026.

Av.1-85.883- Trindade, 27 de setembro de 2023. Procedo a esta Averbação de ofício para constar que conforme Av.7, da matrícula nº 77.160, deste termo: o imóvel constante da presente matrícula encontra-se submetido ao REGIME DA AFETAÇÃO, nos termos dos

artigos 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/64, alterada pela Lei nº 10.931 de 02 de agosto de 2004. Dou fé. O Oficial Substituto

O referido é verdade e dou fé.

Trindade/GO, 27 de setembro de 2023

OFÍCIO DO 1º OFICIAL
Tabelionato Reg. de Imóveis
Elaine Martins de Aguiar
Escrivente e Sub Oficial
Trindade Goiás

Sub-Oficial

Certidão.....R\$ 49,98
3% ISSQN PRESTITURA
DE TRINDADE.....R\$ 1,50
*Taxa Judiciária.....R\$ 18,29
*Fundos Estaduais.....R\$ 10,62
Valor Total.....R\$ 80,39



Fundos Estaduais (10%=R\$5,00); FUNEMP (3,00%=R\$1,50); Funcomp (3%=R\$1,50); Advogados Dativos (2%=R\$1,00); Funproge (2%=R\$1,00); Fundepeg (1,25%=R\$0,62);