



97
 205
 e

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL EDWARD CAMPOS AMARAL

Primeiro (1º) Ofício de Notas e Registro Geral de Imóveis

CNPJ nº 00.145.896/0001-05

ABADIA CAMPOS AMARAL

Titular

Bernardino Ferreira Filho
 Oficial Substituto

Lusimar Campos Amaral
 Oficiala Substituta

C E R T I D ã O

CERTIFICO, a pedido verbal de pessoa interessada, que revendo neste Cartório do 1º Ofício, na seção do Registro Geral de Imóveis, a meu cargo, mediante a competente busca que de seu a respeito, verifiquei o seguinte:

PROPRIETÁRIA: PREFEITURA MUNICIPAL DE URUAÇU.

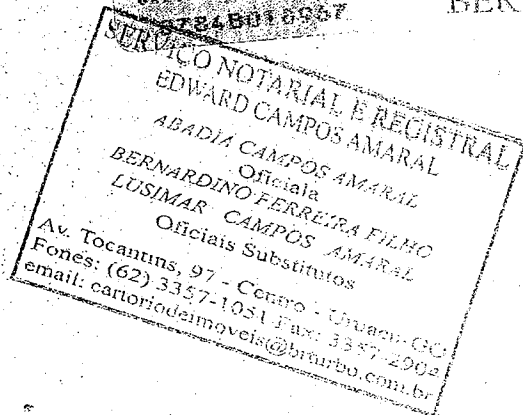
REGISTRO: R-01-4 424 de ordem, às fls. 220 a 245, do livro nº 2-X., de Registro Geral deste Cartório, em data de 29-03-1983.

IMÓVEL: Quadra nº U-35, destinada a Estacionamento do Estádio, com a área total de 13.054,76 m², medindo 135,52 metros de frente para a Rua 1.300; 142,19 metros de fundo, confrontando com a D.P.; 76,65 metros pela lateral direita, confrontando com a Rua 1.500; e, 101,36 metros pela lateral esquerda, confrontando com a D.P., situado no loteamento denominado **SETOR SUL II**, nesta cidade. O referido é verdade e dou fé. Taxa Judiciária no valor de R\$ 8,00.



URUAÇU-GO, 14 de abril de 2.010.

BERNARDINO FERREIRA FILHO
 Oficial Substituto.





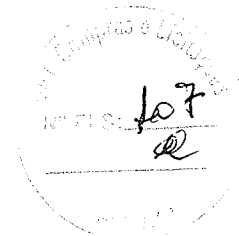
ESTADO DE GOIÁS
Município De Uruaçu
Tel: (62) 3357-4100 / 3357-4143
CNPJ 01.219.807/0001-82

LAUDO DE AVALIAÇÃO

CAPA-RESUMO

Endereço do imóvel Rua 1300, Qd U-35, Setor Sul II, (Área)			
Cidade Uruaçu	UF GO		
Objetivo da Avaliação Determinação do valor venal do terreno			
Finalidade da Avaliação Leilão público.			
Solicitante e/ou Interessado Prefeitura Municipal de Uruaçu-GO			
Proprietário Prefeitura Municipal de Uruaçu-GO			
Tipo de Imóvel Área (Terreno Urbano)	Área do imóvel (m ²) Tipo 1 – Área 13.054,76m ²		
Metodologia Método Comparativo Direto de Dados		Especificação (fundamentação/precisão) Fundamentação II e Precisão III	
Pressupostos e Ressalvas			
Manifestação quanto à possibilidade de aceitação do imóvel como garantia: Não se aplica.			
Valor de Avaliação do Imóvel Tipo 1 – R\$ 1.202.200,00		Valor mínimo Tipo 1 – R\$ 1.099.623,29	Valor máximo Tipo 1 – R\$ 1.304.776,70
		Perspectiva de Liquidez do Imóvel Média Liquidez	
Nome do Responsável Técnico Comissão de Avaliação (Em anexo)		Cargo (Em anexo)	Formação do RT CREA do RT

Uruaçu/GO, 27 de Agosto de 2018



ESTADO DE GOIÁS
Município De Uruaçu
Tel: (62) 3357-4100 / 3357-4143
CNPJ 01.219.807/0001-82

LAUDO DE AVALIAÇÃO

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO – PREFEITURA MUNICIPAL DE URUAÇU

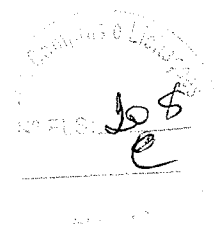
Membros 2018:

Achiles Gonzaga de Menezes(Eng^a Civil) PMU

Bernardino Ferreira Filho (Servidor PMU)

Sinomar de Moura (Servidor Público) PMU

Carlos Sandro Camargo dos Santos (Servidor Público) PMU



ESTADO DE GOIÁS
Município De Uruaçu
Tel: (62) 3357-4100 / 3357-4143
CNPJ 01.219.807/0001-82

LAUDO DE AVALIAÇÃO

01. IMÓVEL

Área pública urbana, denominada em matrícula por “Área do Estacionamento do Estádio”, contendo 13.054,76 m2 de área.

02. OBJETIVO

Determinar o valor venal da Área.

03. INTERESSADO

Prefeitura Municipal de Uruaçu

04. PROPRIETÁRIO

Prefeitura Municipal de Uruaçu

05. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

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, constituída por matrícula de registro de imóvel de nº **R-01-4.424**, e visita no local avaliado;
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e devidamente regularizada, e que o(s) imóvel(eis) objeto estariam livres e desembaraçados de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializadas ou locados.

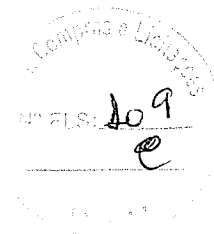
Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as observações “in loco” foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

06. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel avaliando fica situado no perímetro urbano de Uruaçu, situado em região moderadamente povoada. O local possui como infra-estrutura urbana em geral, vias de acesso não-pavimentadas, possui acesso local nas proximidades para instalações de rede de água e energia.

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

A presente área avaliando, se caracteriza por topografia irregular, curvas de níveis ascendentes e acentuadas, (no local funcionava uma antiga pista de esporte motocross), possuindo confrontações lineares em formato polígono-retangular, com 135,52m de frente para a Rua 1300, 142,19m de fundo, confrontando com a D.P; 76,65m pela lateral direita, confrontando com a Rua 1500, e 101,36m pela Lateral esquerda confrontando com a D.P., situado no Loteamento denominado Setor Sul II. Possui área total apresentada em certidão de 13.054,76 m².



ESTADO DE GOIÁS
Município De Uruaçu
Tel: (62) 3357-4100 / 3357-4143
CNPJ 01.219.807/0001-82

LAUDO DE AVALIAÇÃO

08. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

Quanto ao desempenho		Absorção pelo mercado		Nº de Ofertas		Nível de demanda	
	Aquecido		Rápida		Alto		Alto
	Normal		Normal	x	Médio		Médio
x	Recessivo	x	Demorada		Baixo	x	Baixo

09. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS

Para a avaliação foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, conforme subitem 8.2.1 da NBR 14653-2, baseado no processo de inferência estatística, com adoção de modelo de regressão linear.

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos 17 elementos dos quais 12 efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas e vendas de apartamentos no município de Anápolis conforme levantamento ocorrido entre os meses de Nov/2017 à Ago/2018.

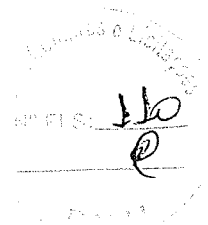
Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

- (X1) **Área total:** Variável independente quantitativa que contabiliza o total da área do terreno;
- (X2) **Setor Urbano:** Variável independente qualitativa que caracteriza o imóvel quanto à localização do setor em relação ao centro e sua valorização frente ao município;
- (Y) **Valor Unitário (R\$/m²):** variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor venal total e sua respectiva área.

10. DETERMINAÇÃO DO VALOR VENAL

Dados de entrada para o terreno/gleba analisado:

Área Total	13.054,76
Setor Urbano	2



ESTADO DE GOIÁS
Município De Uruaçu
Tel: (62) 3357-4100 / 3357-4143
CNPJ 01.219.807/0001-82

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ESTIMATIVA DE TENDÊNCIA CENTRAL - TIPO 1

	INFERIOR	MÉDIO	SUPERIOR
VALOR INTERVALO 80%	1.293.703,55	1.414.384,75	1.535.065,94
PERCENTUAL INTERVALO 80%	8,53%		8,53%
VALOR CAMPO DE ARBITRIO 15%	1.202.227,04		1.626.542,46

VALOR ADOTADO

	INFERIOR	ADOTADO	SUPERIOR
VALOR INTERVALO 80%	1.099.623,29	1.202.200,00	1.304.776,70
PERCENTUAL INTERVALO 80%	8,53%		8,53%
VALOR CAMPO DE ARBITRIO 15%	1.202.227,04		1.626.542,46

INTERVALO ADOTADO

	INFERIOR	MÉDIO	SUPERIOR
VALOR	1.202.227,04	1.202.200,00	1.304.776,70
PERCENTUAL	0,00%		8,53%

- Adotado campo de arbitrio (15% a menos) pela não utilização da variável "evento" no modelo de regressão desta avaliação.

11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO (vide tabela constante no anexo)

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Soma de pontos obtidos para o conjunto de itens atendidos: 14
Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação: Grau II

GRAU DE PRECISÃO

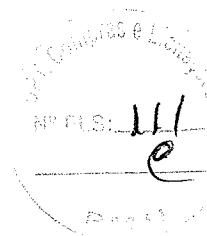
Grau de precisão da estimativa do valor: Grau III

12. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão, terreno/gleba com topografia irregular, situado no Setor Sul II, cuja localização geográfica situa-se em 14° 32'29,5"S e 49°09'16,0"O), o seguinte valor venal de mercado:

Valor de avaliação:

Tipo 1 – R\$ 1.202.200,00 (Um milhão, duzentos e dois mil, e duzentos reais).



ESTADO DE GOIÁS
Município De Uruaçu
Tel: (62) 3357-4100 / 3357-4143
CNPJ 01.219.807/0001-82

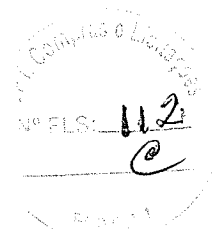
LAUDO DE AVALIAÇÃO

13. ANEXOS

- Anexo I: Dados amostrais
- Anexo II: Cálculos – modelo de regressão
- Anexo III: Tabela demonstrativa da pontuação atingida para o grau de fundamentação
- Anexo IV: Fotos da área do empreendimento

Uruaçu, 27 de agosto de 2018.

Comissão De avaliação.
Prefeitura Municipal de Uruaçu



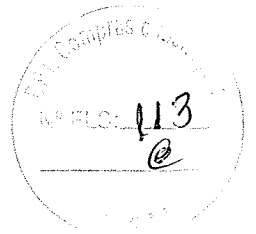
ESTADO DE GOIÁS
Município De Uruaçu
Tel: (62) 3357-4100 / 3357-4143
CNPJ 01.219.807/0001-82

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ANEXO I
DADOS AMOSTRAIS



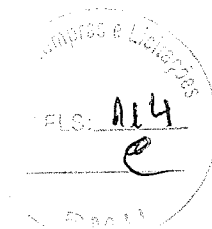
ESTADO DE GOIÁS
Município De Uruaçu
Tel: (62) 3357-4100 / 3357-4143
CNPJ 01.219.807/0001-82



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Vizinho	Compartimento	Endereço	Instituição	Identificação Imobiliária	Área Total	Setor Urbano	Patrimônio	Data do Evento	Valor/m²
Área urbana	Perto da contorno e a Estação de Saneamento	chacara santana / Aeroporto I	ademir Teixeira	999924-0997	18000	1	1	1	13,89
Margens BR-153	Fazenda Santana, Machambombo ou Passa três	Em frente a BR 153	Selástico	98452-4303	5300	2	1	1	122,64
Zona urbana	01 quadra	Bairro São Vicente	Terraço Imóveis	3357-2614	12000	1	1	2	50
Zona urbana	Abaco do BR. Perto do viaduto	Vila Primavera	Terraço Imóveis	3357-2615	1440	2	1	1	90,28
Av. Araguaia nº 114-120		Bairro São Vicente	Terraço Imóveis	3357-2616	6000	1	1	1	63,33
Rua 03 QD10	Área abaixo da escola do Parque Paraíso (6 salas FNDE)	Vila Nossa Senhora da Abadia	Terraço Imóveis	3357-2617	2160	2	1	1	111,11
Rua Rio Grande do Norte Com Rio Grande do Sul		São Vicente	Maria Anália	10621-92281	1997	2	1	1	300,45
Margem de BR 153	Proximo a estação de tratamento saneamento	Sector Oeste	Achilles gonzaga	64-99981036	32000	1	2	8	15,63
Rua Quintino Bocaiuva Bahia e Itazaci	Terreno onde era o cemitério da São Simão	Jardim Santa Helena	Shomar	3357-1016	314600	1	1	3	14,3
	Hospital Santana	Centro	Terraço Imóveis	3357-2614	14710	3	1	3	169,95
	Parque das araras	Centro	Terraço Imóveis	3357-2614	1157	3	1	3	216,08
	Parque das araras	Centro	Terraço Imóveis	3357-2614	1206	3	1	3	206,95
Avenida Belem e Castro Alves	Qd nº17 próximo a BR 153	Vila Mandacaru	BARSOH Incorporação imobiliária Ltda e consorci participações	3357-4145	1657,5	3	1	7	609,35
	Proximo ao Parque das Araras		Terraço Imóveis	3357-2617	1145	3	1	7	174,67
Margens da BR 153	Proximo a churrascaria Bela Vista	Margens Rodovia BR 153	Emanuela Moura	991723361	12600	1	2	7	15,87
		Morada do Sol	Marcelo	62-99281612	424	1	2	1	70,75
		Sector Sul II	CELIO	621-9181-991	376,62	2	2	1	145,15

(Handwritten mark)



ESTADO DE GOIÁS
Município De Uruaçu
Tel: (62) 3357-4100 / 3357-4143
CNPJ 01.219.807/0001-82

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ANEXO II
CÁLCULOS

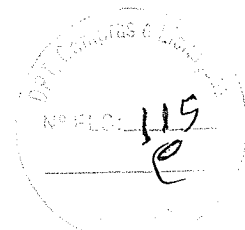


Gráfico de Aderência - Regressão Linear

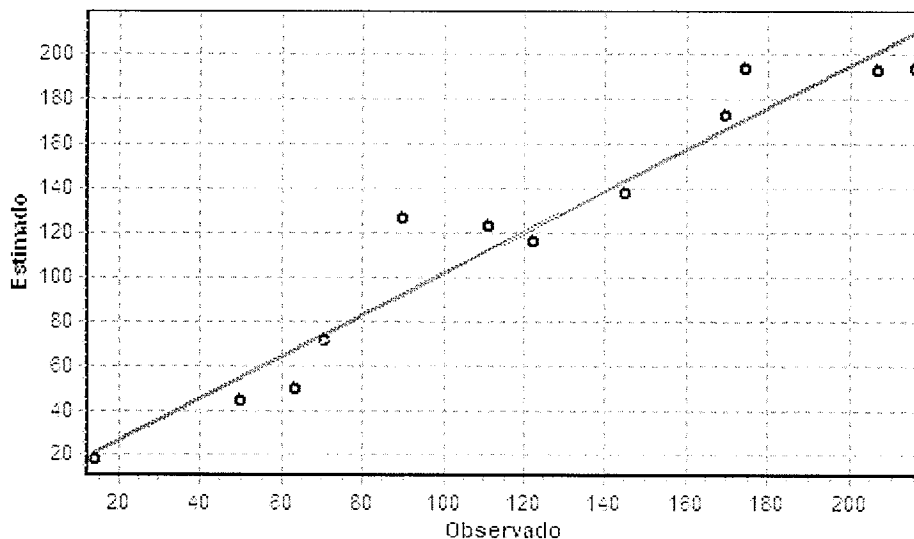
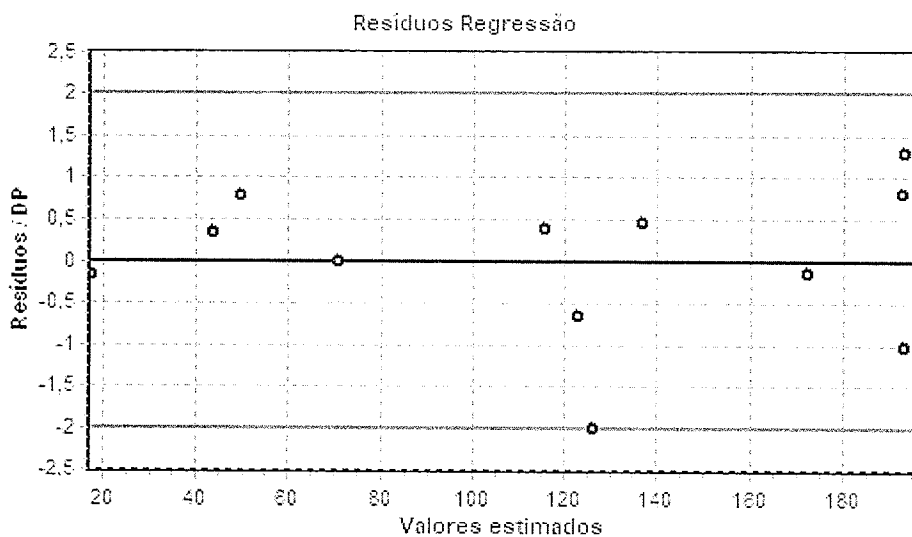


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



e



ESTADO DE GOIÁS
Município De Uruaçu
Tel: (62) 3357-4100 / 3357-4143
CNPJ 01.219.807/0001-82

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ANEXO III
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

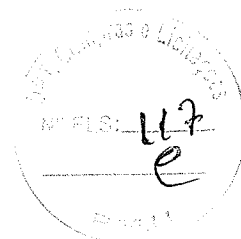
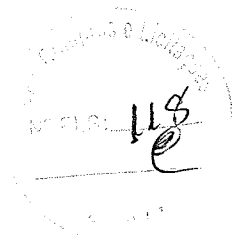


Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	14
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	II
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	II
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	II
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	III
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%	II
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III



ESTADO DE GOIÁS
Município De Uruaçu
Tel: (62) 3357-4100 / 3357-4143
CNPJ 01.219.807/0001-82

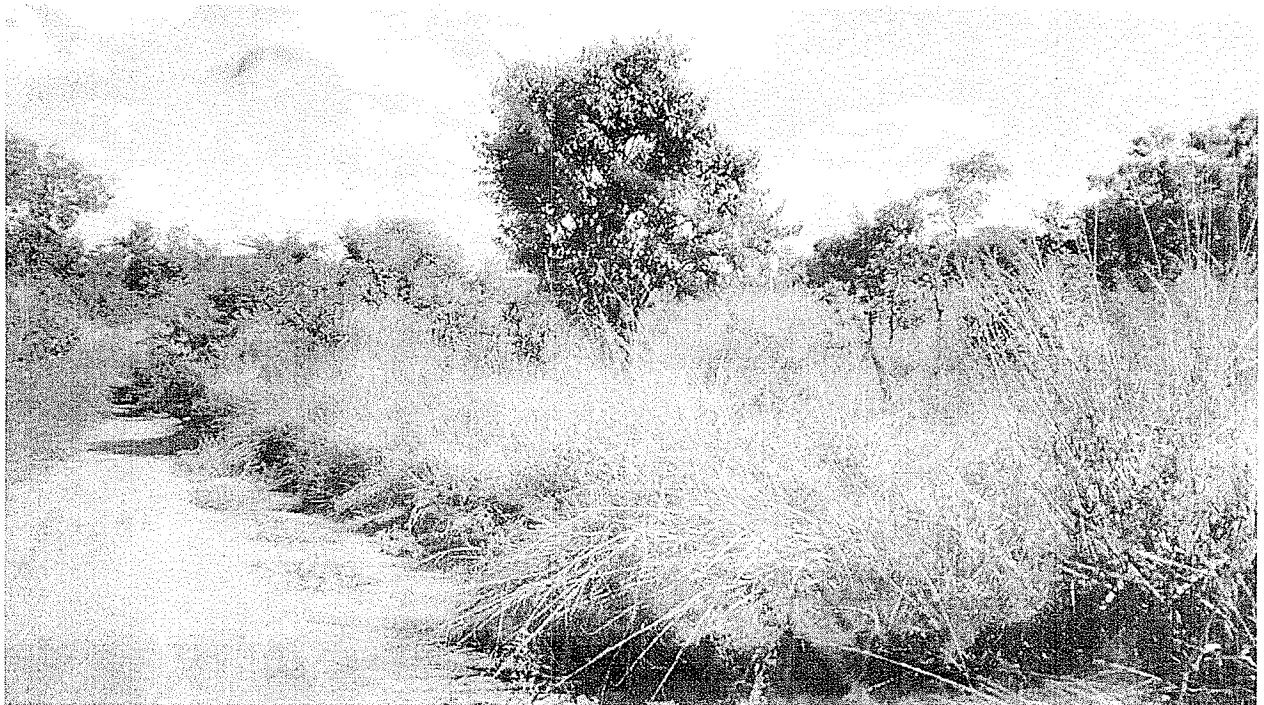
LAUDO DE AVALIAÇÃO

ANEXO IV
FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO



ESTADO DE GOIÁS
Município De Uruaçu
Tel: (62) 3357-4100 / 3357-4143
CNPJ 01.219.807/0001-82

LAUDO DE AVALIAÇÃO





Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) Modelo:

- Terrenos Urbanos Uruaçu

2) Data de referência:

- 27 de agosto de 2018.

3) Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	17
Dados utilizados no modelo:	12

1) Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9681106 / 0,9681106
Coefficiente de determinação:	0,9372382
Fisher - Snedecor:	67,20
Significância do modelo (%):	0,01

1) Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	75%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	91%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	91%

1) Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	8,33%

e

1) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	42723,921	2	21361,961	67,200
Não Explicada	2860,991	9	317,888	
Total	45584,912	11		

1) **Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):**

$$\text{Valor Unit} = +54,98121205 - 8,101874903 * \ln(\text{Área total}) + 65,07098341 * \text{Setor Urbano}$$

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	$\ln(x)$	-2,64	2,69
Setor Urbano	x	9,69	0,01
Valor Unit	y	1,70	12,42

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
Setor Urbano	-0,34	0,55
Valor Unit	-0,53	0,66

Correlações parciais para Setor Urbano	Isoladas	Influência
Valor Unit	0,94	0,96

10