

Cartório do Registro Geral de Imóveis

Matrícula nº

21.678

Livro 2

1º Fis.

DT. COMPRAS E LICITAÇÃO
Nº FLS: 51
e
P. 00.10

IMÓVEL: Área urbana denominada "Área 01/02/03-A", com 15.881,35 m², nesta cidade, medindo: 80,73 metros de frente para a Rua 906; 96,77 metros de fundo, confrontando com Clélio Otaviano Pereira; 176,43 metros pelo lado direito, confrontando com a continuação da Rua 903; e, 180,33 metros de frente a fundo pelo lado esquerdo, confrontando com a Área 01/02/03-B. Provindo do desdobro da Área urbana denominada "Área 01/02/03", com 32.020,00 m². **PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE URUAÇU - GO, inscrito no CNPJ sob o nº 01.219.807/0001-82. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 21.677, às fls. 01, do Livro nº 02 de Registro Geral deste CRI, em data de 12/09/2018. Dou fé. Uruaçu - GO, 12 de setembro de 2018. A Escrevente Autorizada *Pautas*.

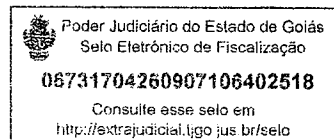
AV-01-21.678 - DESMEMBRAMENTO - A presente matrícula foi aberta em virtude de DESMEMBRAMENTO do imóvel objeto da matrícula anterior nº 21.677, do livro nº 02 de Registro Geral deste Cartório, de acordo com o requerimento datado de 22/08/2018, memorial técnico descritivo, projeto e ART nº 1020180146240, elaborados pelo Engenheiro Civil, Achilles Gonzaga de Menezes, CREA 11148-D/GO, nos termos do Decreto nº 207/2018, datado de 11 de junho de 2018, da Prefeitura Municipal desta cidade, assinado pela Prefeito Municipal, Valmir Pedro Tereza. Dou fé. Uruaçu - GO, 12 de setembro de 2018. A Escrevente Autorizada. *Pautas*

Certidão extraída de acordo com o art. 19 § 1º da Lei nº 6.015 de 31/12/73, confere com original. Dou fé. Taxa Judiciária: R\$ 13,13. Buscas realizadas até esta data, às 9h24.

Uruaçu, 13 de setembro de 2018.

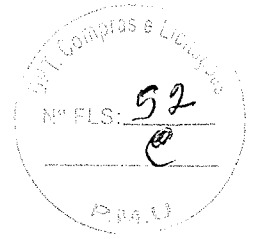


Robson Ribeiro de Faria - Oficial de Registro





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



LAUDO DE AVALIAÇÃO

CAPA-RESUMO

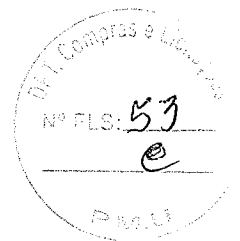
Endereço do imóvel Rua 906 c/ Rua 1500, Setor Sul II, (Área 01/02/03-A)			
Cidade Uruaçu		UF GO	
Objetivo da Avaliação Determinação do valor venal do terreno			
Finalidade da Avaliação Leilão público.			
Solicitante e/ou Interessado Prefeitura Municipal de Uruaçu-GO			
Proprietário Prefeitura Municipal de Uruaçu-GO			
Tipo de Imóvel Área (Terreno Urbano)		Área do imóvel (m ²) Tipo 1 – Área 15.881,35m ²	
Metodologia Método Comparativo Direto de Dados		Especificação (fundamentação/precisão) Fundamentação II e Precisão I	
Pressupostos e Ressalvas			
Manifestação quanto à possibilidade de aceitação do imóvel como garantia: Não se aplica.			
Valor de Avaliação do Imóvel Tipo 1 – R\$ 1.441.100,00		Valor mínimo Tipo 1 – R\$ 1.208.862,49	Valor máximo Tipo 1 – R\$ 1.573.337,50
Perspectiva de Liquidez do Imóvel Média Liquidez			
Nome do Responsável Técnico Comissão de avaliação (Anexo)		Cargo (Em anexo)	Formação do RT CREA do RT

Uruaçu/GO, _____, 23 de Agosto de 2018

Município de Uruaçu – Estado de Goiás



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^o Civil) PMU

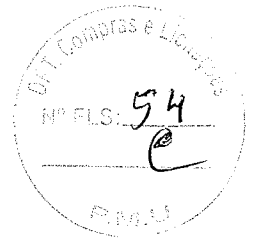
Bernardino Ferreira Filho (Servidor PMU)

Sinomar de Moura (Servidor Publico) PMU

Carlos Sandro Camargo dos Santos (Servidor Publico) 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 01/02/03-A", contendo 15.881,35 m² de área.

02. OBJETIVO

Determinar o valor venal do terreno.

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 21.678, 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.

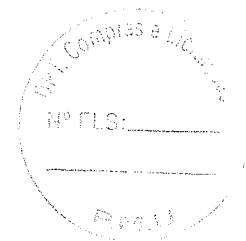
07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

A presente área, denominada "Área 01/02/03-A" foi originada de um desmembramento de terreno urbano de 32.020,00m².

A presente área avaliando, se caracteriza por topografia levemente regular, curvas de níveis pouco acentuadas, com pequenos declives em sua extensão, possuindo confrontações lineares em formato polígono-retangular, com 80,37m de frente para a Rua 906, 96,77m de fundo, confrontando com Clécio Otaviano Pereira; 176,43m pelo lado direito, confrontando com a continuação da Rua 903; e 180,33m de frente a fundo pelo lado esquerdo, confrontando com a Área 01/02/03-B. Possui área total apresentada em certidão de 15.881,35 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 Agos/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.

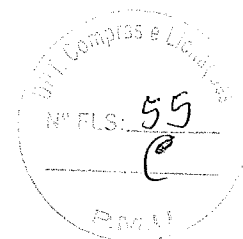
10 DETERMINAÇÃO DO VALOR VENAL

Dados de entrada para o terreno/gleba analisado:

Área Total	15.881,35
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%	1.539.833,29	1.695.406,33	1.850.979,36
PERCENTUAL INTERVALO 80%	9,18%		9,18%
VALOR CAMPO DE ARBITRIO 15%	1.441.095,38		1.949.717,28

VALOR ADOTADO

	INFERIOR	ADOTADO	SUPERIOR
VALOR INTERVALO 80%	1.308.862,49	1.441.100,00	1.573.337,50
PERCENTUAL INTERVALO 80%	9,18%		9,18%
VALOR CAMPO DE ARBITRIO 15%	1.441.095,38		1.949.717,28

INTERVALO ADOTADO

	INFERIOR	MÉDIO	SUPERIOR
VALOR	1.441.095,38	1.441.100,00	1.573.337,50
PERCENTUAL	0,00%		9,18%

- Adotado campo de arbítrio (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 I**

12. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão, terreno/gleba com topografia levemente regular, situado no Setor Sul II, cuja localização geográfica situa-se em 14°32'23,27"S e 49°09'11,07"W, o seguinte valor venal de mercado:

Valor de avaliação:

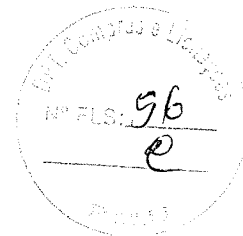
Tipo I – R\$ 1.441.100,00 (Um milhão, quatrocentos e quarenta e um mil, e em reais).

13. ANEXOS

- 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

- 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, 23 de agosto de 2018.

Comissão de Avaliação do Município
Prefeitura Municipal de Uruaçu

Município de Uruaçu – Estado de Goiás



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

Endereço	Localização	Município	Informação	Região do Imóvel	Área (m²)	Valor	Quantidade	Valor Total
Área urbana								
Área urbana	Perto da contorno e a Estação chácara santana / Aeroporto		adimir teixeira	999924-0997	2	18000	1	18.000
Margens BR-163	Fazenda Santana, Machetão, Em frente à BR 163		Sevesião	90452-4303	2	5300	2	10.600
Zona urbana	01 quadra		Terraço Imóveis	3367-2614	2	12000	1	12.000
Zona urbana	Área da BR, Perto do viaduto Vila Primavera		Terraço Imóveis	3367-2616	1	1440	2	2.880
Av. Aqueleia nº 114-120			Terraço Imóveis	3367-2616	2	6000	1	6.000
Rua 03, CD 10	Área ao lado de escola do Pavão, Vila Mossa Senhora do Abad		Terraço Imóveis	3367-2617	1	2160	2	4.320
Rua Rio Grande do Norte Com Rio Grande do Sul	São Vicente		Maria Amélia	10621-922816	1	1997	2	3.994
Margem de BR 163	Próximo a estação de tratamento Sator Oeste		Achilles gonzaga	64-9938-0035	1	32000	1	32.000
	Terreno onde ere o centro do Jardim Santa Helena		Sinomar		1	314900	1	314.900
Rua Quintino Bocaiuva	Hospital Santana		Terraço Imóveis	3367-2614	1	14700	3	44.100
	Parque das araras		Terraço Imóveis	3367-2614	1	1167	3	3.501
	Parque das araras		Terraço Imóveis	3367-2614	1	1200	3	3.600
Avenida Belem e Castro	Qd nº 07, próximo a BR 163		BARSCH Incorpora	3367-4145	2	1667,5	3	5.002,5
	Próximo ao Parque das araras		Terraço Imóveis	3367-2617	1	1145	3	3.435
Margens de BR 163	Próximo a churrascaria Bela Margarins Rodovia BR 163		Emanuela Moura	901723361	1	12800	1	12.800
	Morada do Sol		Marcelo	62-902916124	2	424	1	848
	Setor Sul II		CELIO	06219181-991	2	376,62	2	753,24



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ANEXO II
CÁLCULOS

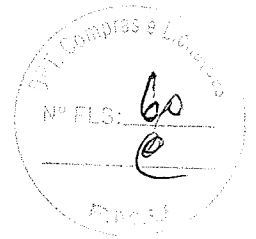


Gráfico de Aderência - Regressão Linear

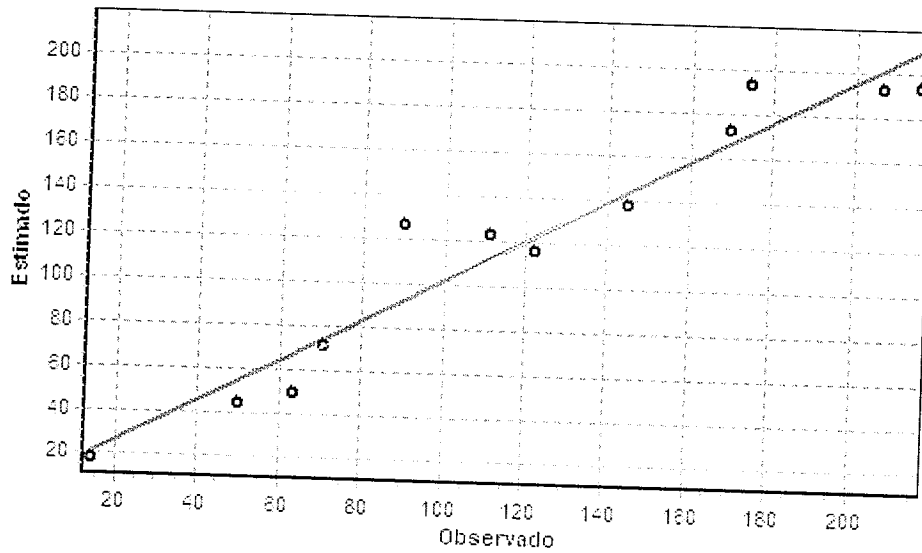
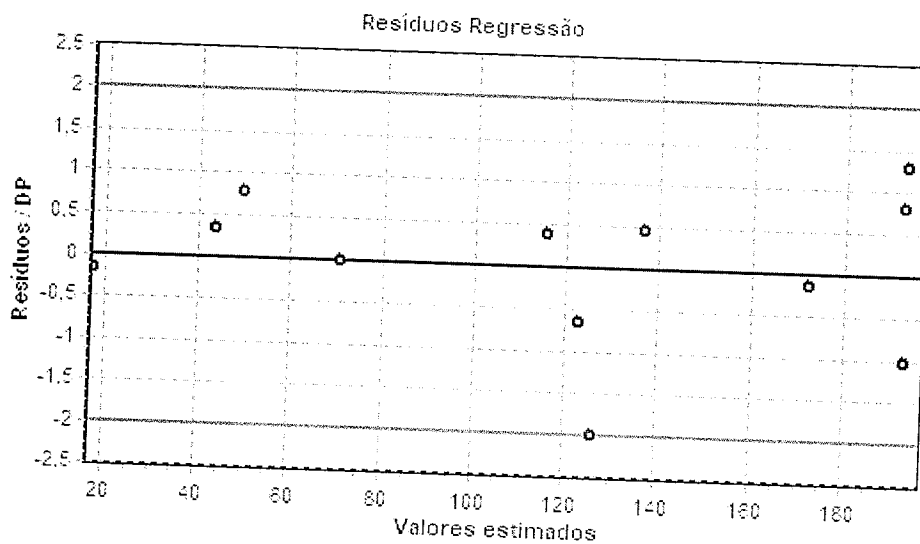


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



[Handwritten mark]



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

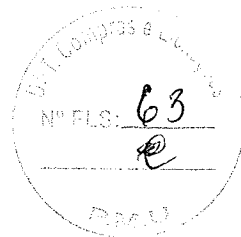
e

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



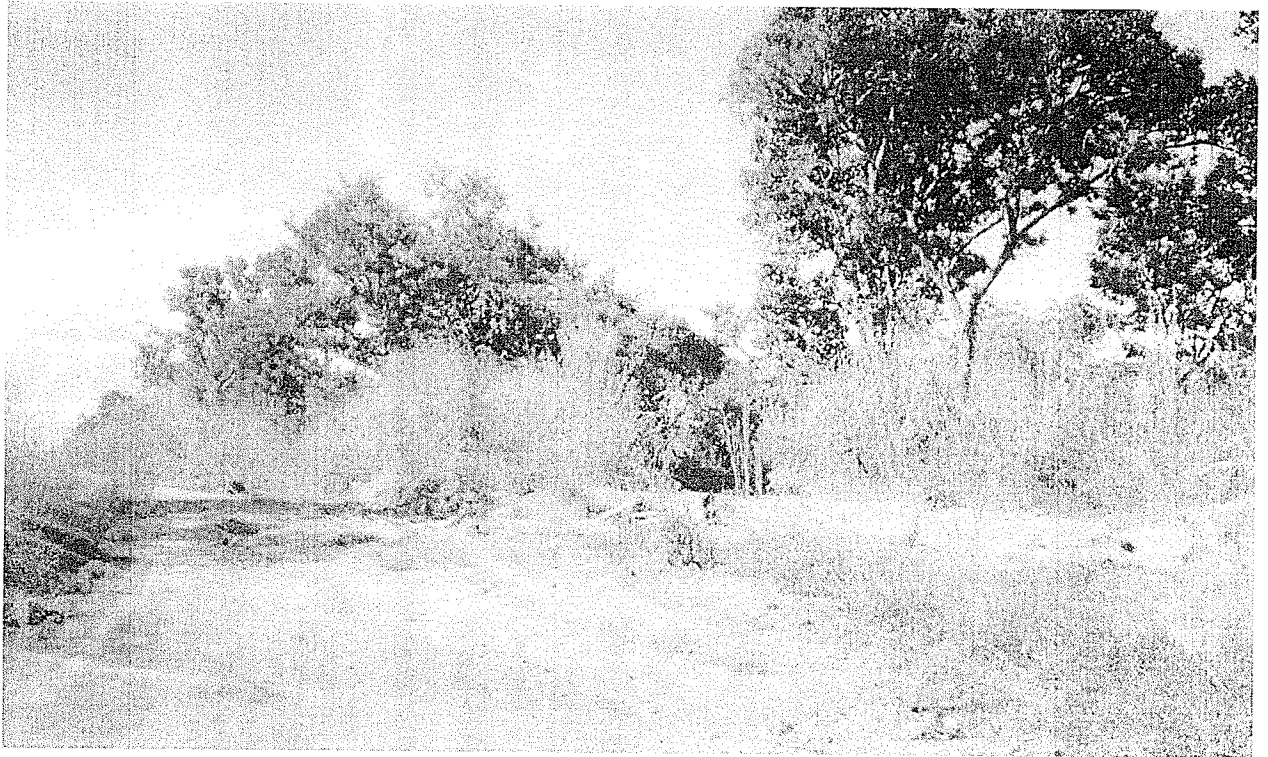
LAUDO DE AVALIAÇÃO

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:

- 23 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:

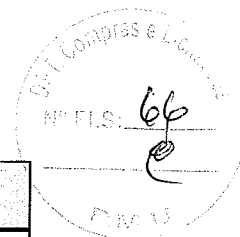
Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9681106 / 0,9681106
Coefficiente de determinação:	0,9372382
Fisher - Snedecor:	67,20
Significância do modelo (%):	0,01

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%



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):**

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

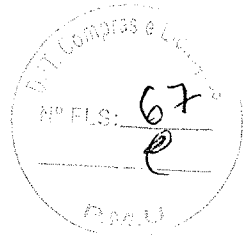
9) **Testes de Hipóteses:**

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



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO