



Appraisal

Engenharia e Soluções Imobiliárias

APPRAISAL ENGENHARIA E SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS

CNPJ: 47.737.301/0001-66

Laudo de Avaliação de Imóvel – Resumo

Solicitante – Silvio Carlos.

Proprietário: Álvaro Álvares.

Endereço do Imóvel Avaliado: Avenida Hum esquina com Rua 20, Lotes 1/2/3, nº 485, Setor Nova Vila, Goiânia-GO.

Objetivo da Avaliação – Definição do valor de mercado

Empreendimento – Imóvel Misto

Método utilizado – Método Evolutivo e Por Inferência Estatística

Resultado da avaliação – Valor de mercado é R\$ 3.440.000,00

Classificação quanto à Liquidez – Normal

Grau de Fundamentação do Laudo – Atingiu grau II

Grau de Precisão do Laudo – Atingiu grau III

Dados e Assinatura da responsável pelo Laudo de Avaliação

Data: 10 de Dezembro de 2025.

STEPHANY PINHEIRO
COSTA

SABOTA:02687130141

Assinado de forma digital por
STEPHANY PINHEIRO COSTA
SABOTA:02687130141

Dados: 2025.12.11 00:58:38 -03'00'

Assinatura do Responsável Técnico

Eng. Civil Stephany Pinheiro Costa Sabota – CREA 20.415/D-GO



Laudo de Avaliação de Imóveis

Sumário

1. Solicitante.....	2
2. Proprietário	2
3. Finalidade	2
4. Objetivo	2
5. Objeto da Avaliação	2
6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes	2
7. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando	3
7.1. Caracterização da Região	3
7.1.1. Caracterização Física.....	3
7.1.2. Serviço e Infra-estrutura	3
7.2. Caracterização do Imóvel avaliando	4
7.2.1. Caracterização Física.....	4
7.2.2. Serviço e Infra-estrutura	4
8. Diagnóstico de Mercado	4
8.1. Perfil do Universo de Compradores.....	4
8.2. Grau de diferenciação do produto.....	5
8.3. Conduta do Mercado.....	5
8.4. Desempenho do Mercado	5
9. Metodologia utilizada.....	5
10. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados	5
11. Especificação da Avaliação	6
12. Atributos do Imóvel Avaliando.....	6
13. Resultados.....	7
14. Conclusão	8
15. Observação Importantes.....	8
16. Anexos Diagnóstico de Mercado	9



Appraisal Engenharia e Soluções Imobiliárias

Laudo de Avaliação de Imóveis

1. Solicitante

Silvio Carlos;

2. Proprietário

Álvaro Álvares;

3. Finalidade

Conhecimento de valor de mercado de imóvel comercial/residencial em setor habitacional situado no Município de Goiânia-GO;

4. Objetivo

Determinar o valor de mercado deste imóvel;

5. Objeto da Avaliação

Construção mista de imóvel residencial e comercial de 2 pavimentos (térreo + 1);

6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores 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: IPTU - 10407301940000
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 14/03/2024.
- 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.

Laudo de Avaliação de Imóveis

7. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando

7.1. Caracterização da Região

7.1.1. Caracterização Física

- Trata-se de uma Construção mista – residencial e comercial;
- IPTU – 10407301940000;
- Ocupante do imóvel: O imóvel encontra-se ocupado.
- Endereço: Avenida hum esquina c/ rua 20, lotes 1/2/3 nº 485 – Setor Nova Vila – Goiânia – GO.
- Área construída (m²): 1.153,24 m²

7.1.2. Serviços e infra-estrutura

O imóvel está localizado na zona urbana da cidade de Goiânia, com infraestrutura completa (água, esgoto, energia elétrica, pavimentação, coleta de lixo e transporte coletivo). A região é formada por construções de residenciais e comerciais como supermercados, farmácias, bancos e escolas, e possui forte intensidade de tráfego de veículos. O imóvel possui excelente localização pois fica em uma das avenidas principais do setor nova vila e próximo ao Polo de Modas, ao centro de exposições agropecuárias (Pecuária de Goiânia) e ao Centro Estadual de Reabilitação e Readaptação (CRER).

Mapa de Localização



Laudo de Avaliação de Imóveis

7.2. Caracterização do imóvel avaliando

7.2.1. Caracterização Física

O imóvel avaliando é destinado para o uso misto, ou seja, residencial e comercial.

- Residencial

No térreo: garagem coberta para 3 carros, piscina, banheiro de apoio à piscina, sauna (desativada), área de serviço, despensa de apoio à área de serviço, cozinha externa, refeitório, área de lazer, cozinha interna, sala de visitas, copa e lavabo.

No superior: suíte master com closet e varanda, um banheiro social, uma suíte convencional, um quarto social, e um hall.

- Comercial

No térreo: salão de vendas, salão de desossa, caixa, salão de montagem, garagem para entrada caminhão. No superior: escritório, copa, sala de atendimento e 1 banheiro social na parte administrativa.

Na parte comercial possui refeitório, banheiros coletivos masculinos e femininos, hall, copa.

7.2.2. Lazer e infra-estrutura

O Imóvel possui piscina. Possui esgotamento pluvial realizado através de galerias.

Na porta do empreendimento possui pavimentação asfáltica e iluminação noturna na via pública.

8. Diagnóstico do Mercado

8.1. Perfil do universo de compradores

A cidade de Goiânia possui uma população de aproximadamente 1.437.237 habitantes. Considerando que vem ocorrendo em nosso país uma retomada da atividade econômica no pós-pandemia, principalmente no mercado imobiliário, o setor encontra-se aquecido com alto número de transações imobiliárias.

A quantidade de ofertas de bens similares é baixa e a absorção pelo mercado pode ser considerada baixa.

O imóvel que está sendo avaliado possui padrão construtivo compatível com o encontrado na cidade, sendo as áreas similares diferentes das áreas de imóveis comerciais comuns selecionados na amostra. Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel avaliando, este é classificado como de LIQUIDEZ BAIXA.

Laudo de Avaliação de Imóveis

O potencial de compra dos habitantes da região é para imóveis residenciais de padrão normal.

8.2. Grau de diferenciação do produto

O imóvel de uso misto tem como diferencial o fato de estar em uma região bem movimentada, próximo de avenidas bem movimentadas de Goiânia. Além disso, o imóvel fica próximo de pontos de comerciais importantes como bares e restaurantes.

8.3. Conduta do Mercado

A venda dos imóveis da região é realizada por vários corretores independentes e por imobiliárias da região. O mercado local não possui cartel de preços e vendedores. A forma de pagamento mais utilizada é pagamentos à vista ou financiamento bancário. O marketing de vendas dos imóveis na região é considerado normal.

8.4. Desempenho do mercado

O desempenho do mercado está tendencioso à imóveis de padrão médio (normal) e comercial, que seja de fácil aquisição, rápido financiamento bancário e preços reduzidos, o que facilita a aquisição dos imóveis à vista, além de estar em uma região de bastante movimento. Os imóveis na região do imóvel avaliando possui política de preços semelhantes.

9. Metodologia Utilizada

A metodologia utilizada para elaboração deste trabalho foi utilizado o “Método Evolutivo de Dados por Inferência Estatística”, com tratamento técnico dos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653. Para avaliação do terreno foi feita pesquisa de dados direta no mercado, este método define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, ou seja, as características e os atributos que exercem influência na formação dos preços e no valor. Estas características são ponderadas por homogeneização ou por inferência estatística. Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA Home”.

10. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados

Laudo de Avaliação de Imóveis

A pesquisa de valores foi realizada durante o período de 17 de Julho a 09 de Dezembro de 2025 contando com 70 (setenta) dados dos quais 63 (sessenta e três) dados foram considerados no modelo.

Os dados foram pesquisados com base em 8 (oito) variáveis sendo considerado apenas 6 (seis) delas. **AS DESCRIÇÕES DOS DADOS E DAS VARIÁVEIS UTILIZADAS ESTÃO NO TÓPICO ANEXO.**

O modelo estatístico para tratamento dos dados coletados foi o de regressão linear com inferência estatística, pois se trata de um procedimento científico capaz de traduzir as tendências mercadológicas dos dados colhidos com critérios técnicos adequados.

11. Especificação da Avaliação

Atingiu-se o **Grau III de precisão e Grau II de fundamentação, utilizando o modelo de regressão linear**, de acordo com a NBR 14.653-1 (Avaliação de bens: procedimentos gerais) da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, e com a NBR 14.653-2 (Avaliação de bens: imóveis urbanos) da ABNT, não obstante o esforço com vistas a atingir níveis mais rigorosos, que fazem parte do anexo.

12. Atributos do Imóvel Avaliando

Avaliando: Imóvel de uso misto inserida em malha urbana situada à Avenida Hum esquina com Rua 20, Lotes 1/2/3, nº 485, Setor Nova Vila, Goiânia-GO.

Área construída: 1.153,24 m²;

Área Terreno: 739 m².

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.
- **Data:** variável independente proxy, que informa o período em que os dados foram pesquisados e o imóvel avaliado.
- **Evento:** variável independente dicotômica que explica o tipo de transação, se é oferta ou venda.

Laudo de Avaliação de Imóveis

- **Índice Fiscal:** este valor extraído da PVG (Planta Genérica de Valores), diz respeito a valores de lotes voltados para aquele logradouro a vista das suas características gerais, ou seja, não diz respeito ao lote específico, estabelecido pelas prefeituras locais.
- **Unit (R\$/m²):** variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor venal total e sua respectiva área.
O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado no Anexo.

13. Resultados

Os resultados obtidos são para um intervalo de confiança de 80%.

a) Fundamentação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (Terreno)

Modelo:

Lote Goiânia

Data de Referência:

quinta-feira, 17 de julho de 2025

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 739,00
- Esquina = 2
- Índice Fiscal = 250,00
- Evento = 1
- Data = 6,00

- Endereço = Av. 01, N. 485, Qd. , Lt. 1,2,3
- Complemento =
- Bairro = Nova Vila
- Informante = Natália
- Telefone do informante = 98135-2004

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
Mínimo (6,52%) = 889,98
Médio = 952,03
Máximo (6,52%) = 1.014,09

- Valor Total
Mínimo = 657.695,84
Médio = 703.552,67

Laudo de Avaliação de Imóveis

Máximo = 749.409,51

•Intervalo Predição

Mínimo = 537.127,67

Máximo = 869.977,68

Mínimo (23,65%) = 726,83

Máximo (23,65%) = 1.177,24

Campo de Arbítrio

RL Mínimo = 809,23

RL Máximo = 1.094,84

b) Fundamentação do Método Evolutivo Direto de Dados de Mercado (Benfeitoria)

ITEM	BENFEITORIAS	I.A.	V.U.	E.C.	RESIDUAL	ÁREA REAL (m²)	COEF. MBR 12721	ÁREA EQUIVALENTE (m²)	CUB UTILIZADO (R\$/m²)	ACRÉSCIMOS (%)	BDI (%)	CUSTO DE REPRODUÇÃO (NOVO)	DEPRECIACÃO	CUSTO DE REEDIÇÃO
1	Casa de Carnes - Área Comercial	10	80	1,5	20,00%	692,01	1,00	692,01	R\$ 2.102,11	7,00%	20,34%	R\$ 1.873.102,72	94,14%	R\$ 1.763.282,70
2	Casa Residencial	20	80	2,5	20,00%	365,86	1,00	365,86	R\$ 2.651,93	5,00%	20,34%	R\$ 1.225.959,98	82,04%	R\$ 1.005.768,37
3	Área Externa - Varanda	25	60	3,5	20,00%	95,37	1,00	95,37	R\$ 2.201,29	3,00%	20,34%	R\$ 260.217,37	57,67%	R\$ 150.061,57
CUSTO TOTAL DAS BENFEITORIAS												R\$ 3.359.280,06	86,90%	R\$ 2.919.112,65
VALOR DO TERRENO						739,00			R\$ 947,23					R\$ 700.000,00
FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO														0,95
VALOR DO IMÓVEL														R\$ 3.438.157,01
VALOR DO IMÓVEL ARREDONDADO														R\$ 3.440.000,00

14. Conclusões

De acordo com a normativa da ABNT/NBR 14.653-2 de 2011 e os dados pesquisados e tratados o valor mais provável de avaliação do imóvel avaliando é de **R\$ 3.440.000,00 (Três milhões e quatrocentos e quarenta mil reais)**. Foi considerado o valor médio, pois os dados do modelo desta avaliação estão mesclados entre valores de oferta e venda e o valor pretendido na avaliação deve ser de venda.

15. Observações importantes

O presente trabalho fundamenta-se nos elementos constatados “*in loco*” pelo responsável técnica abaixo, por ocasião da vistoria ao imóvel avaliando; **nas informações obtidas junto ao mercado imobiliário local, todas tomadas de boa fé e, portanto, confiáveis, na condição física do imóvel e da região onde o mesmo está inserido.**

O contratado se responsabiliza pelo sigilo e confiabilidade dos dados e elementos envolvidos com a presente avaliação, sem prejuízo das responsabilidades legais cabíveis.

Os dados coletados para esta avaliação estão mesclados entre valores de oferta e venda, motivo pelo qual foi considerado o valor médio, ou seja, foi considerado um valor intermediário, pois o valor pretendido na avaliação deve ser de venda.



Appraisal

Engenharia e Soluções Imobiliárias

Laudo de Avaliação de Imóveis

A presente avaliação considera que toda documentação pertinente encontra-se correta, estando, a unidade em questão, livre e desembaraçada de qualquer ônus.

Tem a finalidade na obtenção do valor de mercado para uso de compra e venda.

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

Os serviços foram executados com observância das normas da ABNT/NBR 14.653-2 de 2011 e os preceitos contidos no Código de Ética Profissional (Resolução 205 do CONFEA: Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia).

16. Anexos

16.1. Relatórios estatísticos e Memorial de cálculo;

16.2. Fotos do Avaliando.





Appraisal

Engenharia e Soluções Imobiliárias

Laudos de Avaliação de Imóveis

16.1. Relatórios Estatísticos e Memorial de Cálculo



1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Stephany
Modelo:	Lote Goiânia
Data do modelo:	quinta-feira, 17 de julho de 2025
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	8
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	70
Dados utilizados no modelo:	63

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Complemento	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	Sim
Frente	Numérica	Quantitativa	Medida da Testada em m.	Não
Esquina	Numérica	Dicotomica	Lote de esquina, assumindo o valor 2, ou meio de quadra com o valor 1	Sim
Índice Fiscal	Numérica	Proxy	Variável de macro localização construída com base nos índices fiscais da PGV do município	Sim
Evento	Numérica	Dicotomica	Tipo de negócio (Venda = 1, Oferta = 2)	Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Não
Data	Numérica	Proxy	1 - JUL/2025	Sim
			2 - AGO/2025	
			3 - SET/2025	
			4 - OUT/2025	
			5 - NOV/2025	
			6 - DEZ/2025	
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área total	270,00	2.499,00	2.229,00	681,87
Esquina	1,00	2,00	1,00	1,27
Índice Fiscal	150,00	850,00	700,00	388,10
Evento	1,00	2,00	1,00	1,30
Data	1,00	6,00	5,00	3,70
Valor unitário	327,96	2.000,00	1.672,04	1.045,25

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,9221372 / 0,9221372
Coefficiente de determinação:	0,8503371
Fisher - Snedecor:	64,77
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

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

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	3
% de outliers:	4,76%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	9028363,922	5	1805672,784	64,771
Não Explicada	1589030,226	57	27877,723	
Total	10617394,147	62		

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

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

Valor unitário = $-915,3824521 + 47342,87527 / \text{Área total} + 209,1061217 * \text{Esquina} + 2,463823703 * \text{Índice Fiscal} + 246,2155941 * \text{Evento} + 291,8743597 * \ln(\text{Data})$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	1/x	1,44	15,49
Esquina	x	3,93	0,02
Índice Fiscal	x	17,02	0,00
Evento	x	5,20	0,00
Data	ln(x)	8,60	0,00
Valor unitário	y	-5,40	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Área total	x1	0,00	-0,40	-0,20	-0,15	0,08	-0,20
Esquina	x2	-0,40	0,00	-0,09	-0,01	0,10	0,15
Índice Fiscal	x3	-0,20	-0,09	0,00	-0,06	-0,33	0,75
Evento	x4	-0,15	-0,01	-0,06	0,00	-0,13	0,14
Data	x5	0,08	0,10	-0,33	-0,13	0,00	0,15
Valor unitário	y	-0,20	0,15	0,75	0,14	0,15	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Área total	x1	0,00	0,47	0,27	0,26	0,12	0,19
Esquina	x2	0,47	0,00	0,48	0,32	0,30	0,46
Índice Fiscal	x3	0,27	0,48	0,00	0,57	0,77	0,91
Evento	x4	0,26	0,32	0,57	0,00	0,51	0,57
Data	x5	0,12	0,30	0,77	0,51	0,00	0,75
Valor unitário	y	0,19	0,46	0,91	0,57	0,75	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	480,00	555,29	-75,29	-15,6854%	-0,450929	0,00433900

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

2	1.500,00	1.318,22	181,78	12,1189%	1,088742	0,05010800
3	1.668,68	1.434,07	234,61	14,0596%	1,405129	0,02041400
4	700,78	630,79	69,99	9,9871%	0,419174	0,00289200
5	777,78	630,68	147,10	18,9132%	0,881032	0,01277300
6	433,33	340,22	93,11	21,4866%	0,557644	0,00470900
7	883,00	876,36	6,64	0,7521%	0,039777	0,00002400
8	550,00	749,82	-199,82	-36,3309%	-1,196768	0,02187100
9	598,29	626,46	-28,17	-4,7087%	-0,168728	0,00065900
10	703,62	872,63	-169,01	-24,0199%	-1,012232	0,02014600
11	1.745,38	1.563,97	181,41	10,3935%	1,086482	0,02245400
12	1.004,10	931,77	72,33	7,2036%	0,433207	0,00304600
13	1.106,64	1.076,21	30,43	2,7494%	0,182225	0,00110600
14	1.103,09	966,82	136,27	12,3538%	0,816177	0,01031000
15	1.158,82	1.357,28	-198,45	-17,1255%	-1,188592	0,03231900
16	846,15	862,73	-16,58	-1,9593%	-0,099292	0,00018800
17	327,96	324,77	3,19	0,9741%	0,019133	0,00000600
18	500,00	736,99	-236,99	-47,3972%	-1,419366	0,03159600
19	1.388,89	1.475,48	-86,59	-6,2344%	-0,518602	0,00713100
20	1.800,00	1.717,83	82,17	4,5648%	0,492111	0,00960800
21	911,76	674,04	237,72	26,0722%	1,423734	0,03676500
22	2.000,00	1.978,91	21,09	1,0544%	0,126305	0,00072400
23	1.894,11	1.880,13	13,98	0,7382%	0,083749	0,00026000
24	1.173,15	1.126,17	46,98	4,0047%	0,281382	0,00174000
25	808,82	1.086,98	-278,16	-34,3902%	-1,665936	0,06647700
26	1.000,00	716,81	283,19	28,3194%	1,696115	0,08024200
27	1.008,89	711,55	297,34	29,4724%	1,780865	0,09676500
28	500,00	709,16	-209,16	-41,8325%	-1,252725	0,05940300
29	1.122,45	1.043,53	78,92	7,0309%	0,472662	0,00404900
30	940,17	1.199,17	-259,00	-27,5487%	-1,551241	0,03630900
32	1.636,11	1.249,75	386,36	23,6143%	2,313972	0,11023800
33	763,15	892,92	-129,77	-17,0051%	-0,777250	0,00418100
37	999,63	1.106,38	-106,75	-10,6787%	-0,639336	0,00915100
38	1.507,26	1.492,73	14,53	0,9639%	0,087015	0,00012000
39	1.615,27	1.533,88	81,39	5,0390%	0,487482	0,00370700
40	1.097,14	1.066,16	30,98	2,8238%	0,185556	0,00062100
41	534,57	730,79	-196,22	-36,7069%	-1,175232	0,02333500
42	555,56	692,03	-136,47	-24,5639%	-0,817333	0,00628400
43	690,36	691,25	-0,89	-0,1294%	-0,005351	0,00000000
44	787,82	684,84	102,98	13,0710%	0,616749	0,00325100
45	1.428,57	1.667,37	-238,80	-16,7162%	-1,430242	0,05330300
46	1.404,25	1.447,90	-43,65	-3,1082%	-0,261414	0,00082700
49	631,25	594,62	36,63	5,8030%	0,219396	0,00084700
50	637,04	612,67	24,37	3,8252%	0,145947	0,00055500
51	621,28	594,62	26,66	4,2914%	0,159683	0,00044900
52	1.108,67	1.325,35	-216,68	-19,5443%	-1,297758	0,02449500
53	1.309,52	1.354,33	-44,81	-3,4216%	-0,268353	0,00071400

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

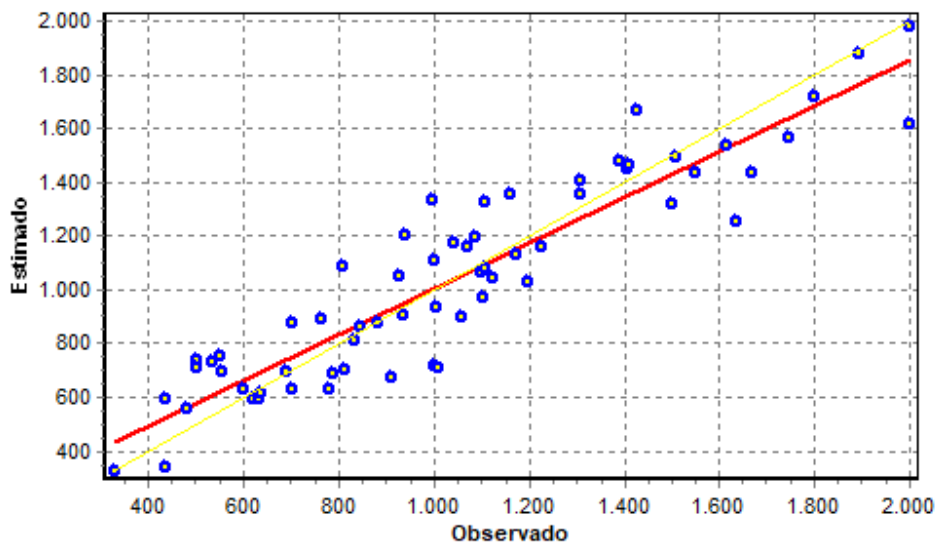
54	1.547,62	1.436,93	110,69	7,1524%	0,662957	0,01088600
55	1.087,61	1.191,56	-103,95	-9,5580%	-0,622607	0,00598800
56	1.197,53	1.029,44	168,09	14,0367%	1,006750	0,03186100
57	812,32	702,65	109,67	13,5002%	0,656810	0,01826300
58	928,64	1.053,11	-124,47	-13,4032%	-0,745466	0,00844500
59	1.071,43	1.161,16	-89,73	-8,3747%	-0,537405	0,00252000
60	996,68	1.336,19	-339,51	-34,0637%	-2,033382	0,06428400
61	2.000,00	1.615,15	384,85	19,2423%	2,304932	0,22339800
62	1.309,52	1.407,37	-97,85	-7,4725%	-0,586071	0,00688400
63	1.226,19	1.161,16	65,03	5,3035%	0,389489	0,00132400
65	1.057,48	896,52	160,96	15,2215%	0,964051	0,00851500
66	936,04	907,55	28,49	3,0437%	0,170635	0,00024700
67	1.040,00	1.174,69	-134,69	-12,9505%	-0,806660	0,00666600
68	433,33	590,29	-156,96	-36,2221%	-0,940077	0,01866000
69	1.409,69	1.464,16	-54,47	-3,8638%	-0,326223	0,00190000
70	833,33	810,37	22,96	2,7550%	0,137502	0,00020800

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

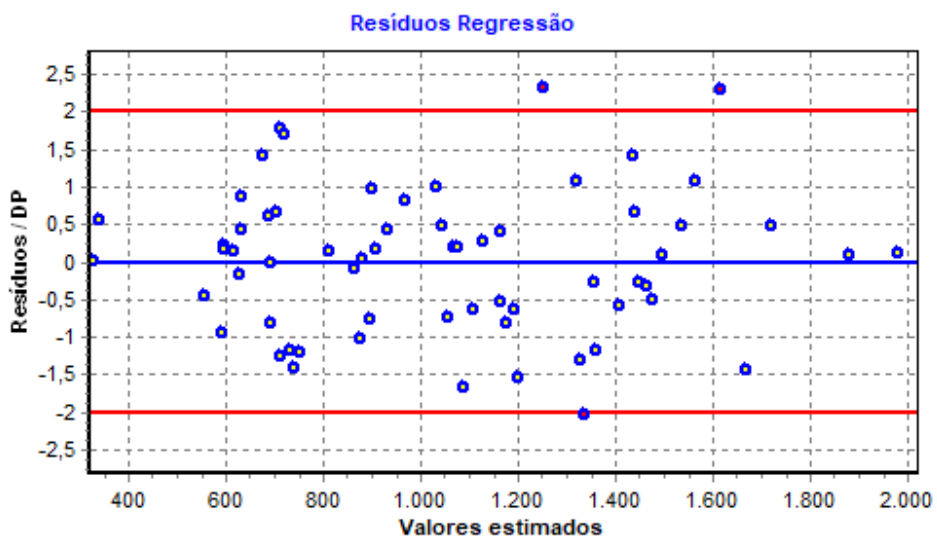
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k 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 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	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%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

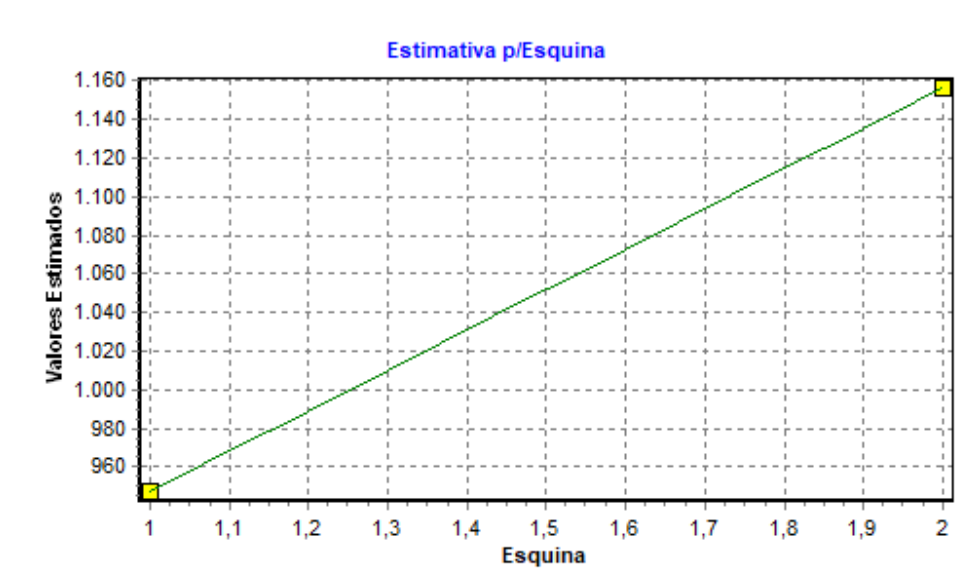
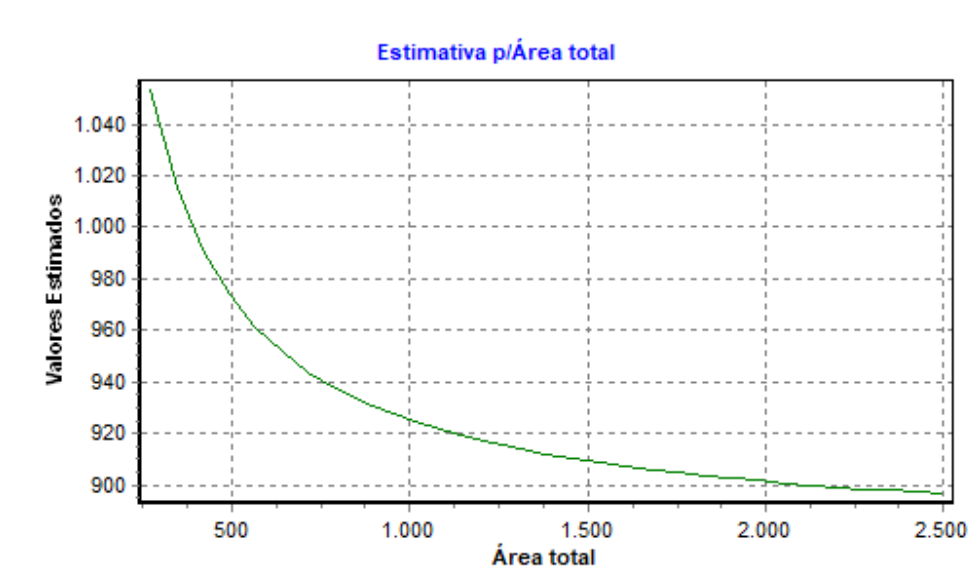
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

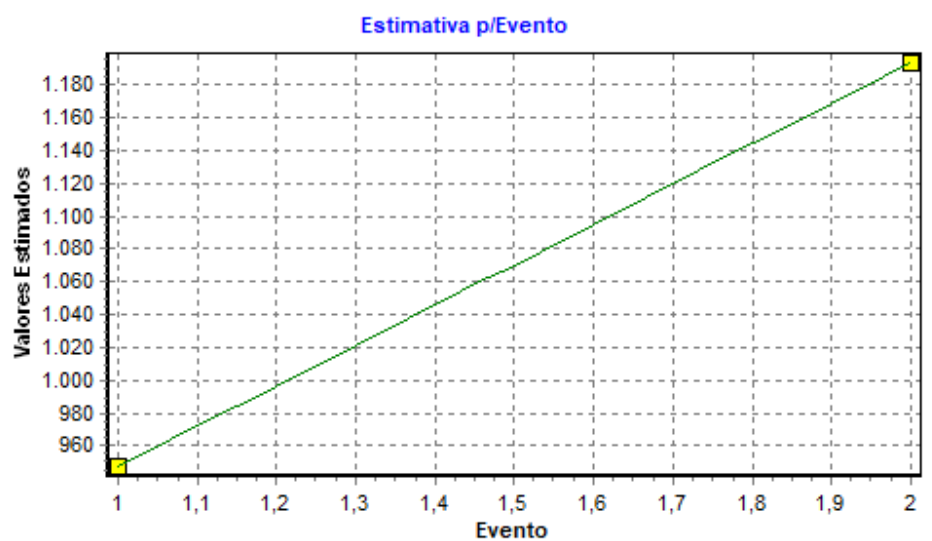
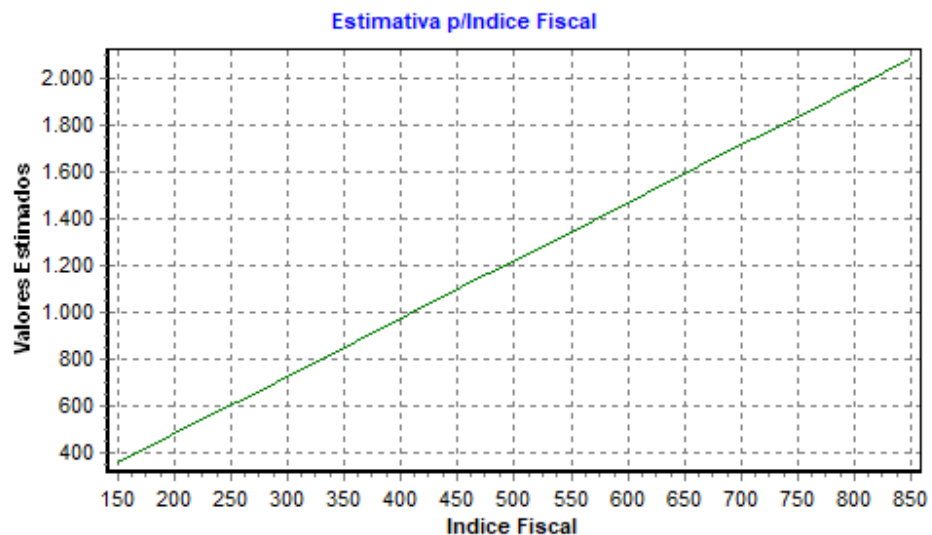


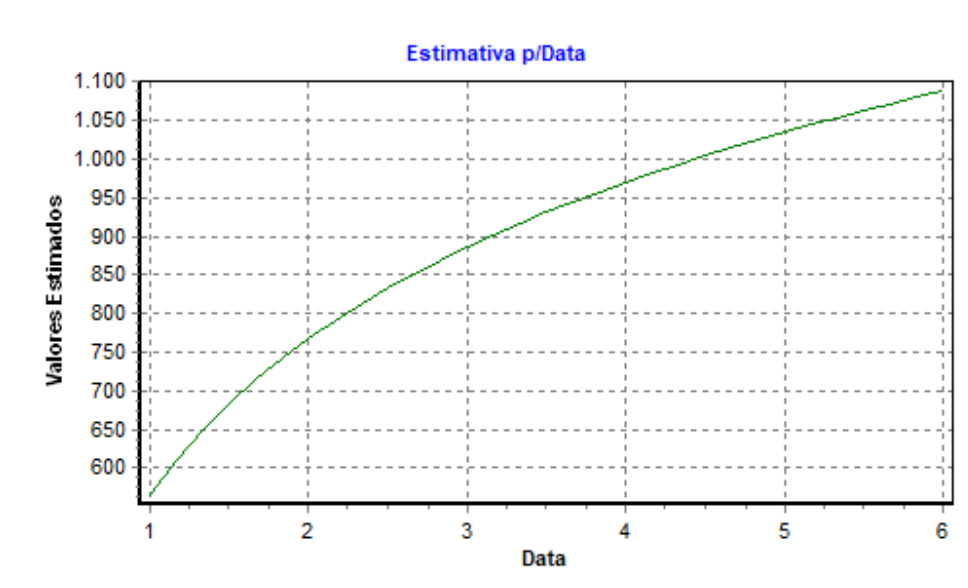
Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:







17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:
Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Complemento	Bairro	Informante
1		Rua FV-22, Qd. 06, Lt. 13		Residencial Fidelis	Vinícius
2		AVENIDA TRANSBRASILIANA, QD200, LT26		S Pedro Ludovico	Edgar
3		Rua Medoc, Qd. 19, Lt. 6		Jardins França	João
4		Av. C-107, Qd. 464, Lt. 11		Bro Jardim América	Gilie
5		RUA DO CAVALO MARINHO, QD91, LT14		Jardim Atlântico	Marcionil
6		Rua FL-10, N2-72		Parque das Flores	My Broker
7		RUA BELO HORIZONTE ESQ. C/ SANTA RITA, QD114, LT7		Prq Amazônia	VÉSPER
8		RUA C163, QD374, LT3		Bro Jardim América	Márcio
9		Av Principal		Lot. Goiânia 2	AMe P
10		Rua Gentil Pinto, Qd.		Vila Rosa	Murilo
11		Rua Roquefort, Qd. 08, Lt. 4		Jardins França	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-piscina-jardins-franca-goiania-go-487m2-id-2578595642/
12		Av. Patriarca, Qd. 39, Lt. 18		Vila Reguna	Erika
13		11ª Avenida esq. Rua 222		Leste Vila Nova	Orlando
14		Av. Patriarca, Qd. 39, Lt. 11		Vila Reguna	Erika
15		RUA MAMORÉ, QDE-6, LT12		Lot Alphaville Flamboyant	RONEY
16		Av. C-107, Qd. , Lt.		Bro Jardim América	Urbs
17		Rua FL-39, Qd. 33, Lt. 08		Parque das Flores	Ronildo
18		RUA C 157, QD281, LT17		Bro Jardim América	ROMERO
19		q 307, l 14		Bro Jardim América	Heitor
20		AVENIDA PERIMENTAL, QDR-12, LT6		S Oeste	Edilson

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

21		Rua Cruzeiro do Sul, Qd. 30, Lt. 196		Santa Geneveva	Valdir
22		RUA LUPUS, QDF-1, LT1		Lot Alphaville Flamboyant	BRF BROKERS IMÓVEIS
23		Rua Nova América, Qd. M2, Lt. 03		Lot Alphaville Flamboyant	Luiz
24		Al. do Espatodias, Qd. QR-50, IT. 22		Res. Aldeia do Vale	Edilamar
25		Av. Ville, Qd. 43, Lt. 06		Lot Moinho dos Ventos	Marcio
26		Av. Ville, Qd.		Lot Moinho dos Ventos	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-moinho-dos-ventos-bairros-goiania-1800m2-venda-RS1800000-id-2575655983/
27		Av. Ville, Qd.		Lot Moinho dos Ventos	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-moinho-dos-ventos-bairros-goiania-2250m2-venda-RS2270000-id-2557220565/
28		Rua FV-21, Qd. 06, Lt. 10		Residencial Fidelis	m3
29		Avenida Sonnemberg, Quadra 147, Lt. 21		Cidade Jardim	ILSON
30		Rua Carlos Gomes		Bairro Anhangura	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-anhangura-bairros-goiania-585m2-venda-RS550000-id-2708683238/
31	*	Avenida T-63, Quadra 03, Lote 83		Bairro Anhangura	Samara
32		Avenida Madrid, Quadra 152		Lot. Faiçalville	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-esgoto-setor-faicalville-goiania-go-360m2-id-2556138721/
33		Avenida Madrid, Quadra 153, Lote 03,		Lot. Faiçalville	Samara
34	*	Rua T-3, Qd.		Setor Bueno	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-setor-bueno-2962955451.html
35	*	Rua T-2, Qd.		Setor Bueno	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

					terreno-a-venda-745-m-por-r\$-2.250.000-00-setor-2962695638.html
36	*	Rua T-36, Qd. 119B,		Setor Bueno	My Broker
37		Av. Campos Sales, Qd. 04, Lt. 20-29-31		Bairro Anhangura	Natalia
38		Rua 72, Qd. 129, Lt. 67		Setor Central	Jessi
39		Rua 72, Qd. 129, Lt. 53		Setor Central	Jessi
40		Rua São Mateus, Qd. 41, Lt. 10		Ipiranga	Natalia
41		Rua Orozimbo Izaias Marques, Qd. 12, Lt. 01		Parque Buriti	Rafael
42		Rua Manaus		Residencial Petropolis	https://www.vivareal.com.br/venda/goias/goiania/bairros/residencial-petropolis/lote-terreno_residencial/
43		Av. Goyanazes, Qd. 03, Lt. 07		Residencial Petropolis	Estefane
44		Av. Goyanazes, Qd. 03, Lt. 08		Residencial Petropolis	Estefane
45		Av. Independência e Rua 15A		Setor Aeroporto	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-setor-aeroporto-bairros-goiania-840m2-venda-RS1200000-id-2574523931/
46		Av. Independência, Qd. 69A, Lt. 38, N. 5699		Setor Aeroporto	Lorena
47	*	Rua SH14		Shangri-lá	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-residencial-shangri-la-i-goiania-go-574m2-id-2641833465//
48	*	Rua Aymorés, Qd. L, Lt. 22		Shangri-lá	Rodrigo
49		Rua JGO-10 LT 05 QD 05		Jardim Gramado	Denilson
50		Rua JGO-8		Jardim Gramado	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-gramado-bairros-goiania-270m2-venda-RS172000-id-2558425688/
51		Rua JGO-10 LT 05 QD		Jardim Gramado	Denilson

		07			
52		Rua 1.097		S Pedro Ludovico	https://www.zapimoveis.com.br/venda/terrenos-lotes-condominios/go+goiania++setor-pedro-ludovico/?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=pmaxgeralbr_gg_pc_bg_ld_ao_wb_re_zp_pf&gad_source=1&gclid=Cj0KCCQjwmMayBhDuARIsAM9HM8ffefjRiAiaffITMKW8vrfrszGizRR6_CF4IIJ0Xi0SQc70cLjQ9AwaApZhEALw_wcB&utm_referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F
53		Rua 1.115, Qd. 211, Lt. 11		S Pedro Ludovico	João
54		Rua Da Charita		Jardim Atlântico	https://www.62imoveis.com.br/venda/go/goiania/jardim-atlantico/lote?gad_source=1&gclid=Cj0KCCQjwmMayBhDuARIsAM9HM8cVkuRGaEnppxGPmZroU6S5kjslFYzoBJ0oK1V4v0AR5WuCM8HdW4aAlpuEALw_wcB
55		Av. Copacabana, Q. 49, Lts. 8/9 esquina com a Rua Albacora		Jardim Atlântico	João
56		Av. Anhanguera, Qd. 23, Lt.		Bairro Capuava	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-capuava-bairros-goiania-1377m2-venda-RS1649000-id-2719891933/
57		Av. Anhanguera, Qd. 23, Lt. 9/5		Bairro Capuava	Egídio
58		Av. Aristóteles Lt 12, Qd 72		Jardim Mariliza	Francisco
59		Rua Marambaia Qd. 115		Jardim Atlântico	https://www.62imoveis.com.br/imovel/lote-terreno-rea-0-quartos-venda-jardim-atlantico-goiania-go-rua-maram

					baia-988874
60		Rua Marambaia Qd.		Jardim Atlântico	https://www.62imoveis.com.br/imovel/lote-terreno-rea-0-quartos-venda-jardim-atlantico-goiania-go-rua-do-arenque-670286
61		Av. Ipanema Qd. 02; Lt. 10		Jardim Atlântico	https://www.62imoveis.com.br/imovel/lote-terreno-rea-0-quartos-venda-jardim-atlantico-goiania-go-avenida-ipanema-1002984
62		Rua do Xareu		Jardim Atlântico	https://www.62imoveis.com.br/imovel/lote-terreno-rea-0-quartos-venda-jardim-atlantico-goiania-go-rua-do-xareu-929706
63		Rua Carapeba, Qd. 66, Lt. 07		Jardim Atlântico	Tiago
64	*	Rua CV8, Qd. 29, Lt. 33		Residencial Center Ville	Nathália
65		Rua Pelice		Residencial Villagio Toscana	https://www.62imoveis.com.br/venda/go/goiania/residencial-villagio-toscana/lote?gad_source=1&gclid=CjwKCAjwmaO4BhAhEiwA5p4YLy-wZ1U650Vwikq83LgzgNiJyA6IYG1gJNehUGGOOfOpB7c4xcqFaRoC77IQAvD_BwE
66		Rua Arno, Qd. 08, Lt. 12		Residencial Villagio Toscana	Juarez
67		Rua Maria Conceição, Qd. 144, Lt. 04		Jardim Atlântico	Gilie
68		Rua Irma Cibebe de Aquino Sales Quadra 10 Lote 05		Residencial Monte Pascoal	Watson
69		R C159, 631, quadra 247, lote 16.		Bro Jardim América	CEMAB
70		Av. Cascavel, 0,QD G LT 2,		VI Santa Tereza	Fernando

ID	Desabilitado	Telefone do informante
----	--------------	------------------------

1		99227-6948
2		062-8418-9051
3		99218-6961
4		Gilie
5		(62) 8522-2138
6		4007-2717
7		32505555
8		62
9		https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/terreno-a-venda-468-m-por-r-280-000-setor-goiania-2-goiania-go-762830512
10		https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-rosa-bairros-goiania-469m2-venda-R\$330000-id-2550641162/
11		https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-piscina-jardins-franca-goiania-go-487m2-id-2578595642/
12		99477-3697
13		3941-5383
14		99477-3697
15		8144-7227
16		3086-8686
17		99255-1814
18		62 8167-8365
19		99638-6668
20		9191-8212
21		97401-1773
22		39222727
23		3980-4035
24		99969-6566
25		9839-3931
26		https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-moinho-dos-ventos-bairros-goiania-1800m2-venda-R\$1800000-id-2575655983/
27		https://www.vivareal.com.br/

		om.br/imovel/lote-terreno-moinho-dos-ventos-bairros-goiania-2250m2-venda-RS2270000-id-2557220565/
28		85421020
29		85004060
30		https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-anhanguera-bairros-goiania-585m2-venda-RS550000-id-2708683238/
31	*	99109-5000
32		https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-esgoto-setor-faicalville-goiania-go-360m2-id-2556138721/
33		99109-5000
34	*	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-setor-bueno-2962955451.html
35	*	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/terreno-a-venda-745m-por-r\$-2.250.000-00-setor-2962695638.html
36	*	4007-2717
37		98135-2004
38		985004060
39		985004060
40		981532004
41		8189-7122
42		https://www.vivareal.com.br/venda/goias/goiania/bairros/residencial-petropolis/lote-terreno_residencial/
43		985004060
44		985004060
45		https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-setor-aeroporto-b

		airros-goiania-840m2-venda-RS1200000-id-2574523931/
46		98558-2518
47	*	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-residencial-shangri-la-i-goiania-go-574m2-id-2641833465//
48	*	992133755
49		99996-1992
50		https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-gramado-bairros-goiania-270m2-venda-RS172000-id-2558425688/
51		99996-1992
52		https://www.zapimoveis.com.br/venda/terrenos-lotes-condominios/go+goiania++setor-pedro-ludovico/?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=pmaxgeralbr_gg_pc_bg_ld_ao_wb_re_zp_pf&gad_source=1&gclid=Cj0KCQjwmMayBhDuARIsAM9HM8ffefjrRAiaffITMKW8vrfrszGizRR6_CF4lIJOXi0SQC70cLjQ9AwaApZhEALw_wcB&utm_referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F
53		9276-7581
54		https://www.62imoveis.com.br/venda/go/goiania/jardim-atlantico/lote?gad_source=1&gclid=Cj0KCQjwmMayBhDuARIsAM9HM8cVkuRGaEnppxGPmZroU6S5kjslFYzoBJ0ooK1V4v0AR5WuCM8HdW4aAlpuEALw_wcB
55		9276-7581

56		https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-capuava-bairros-goiania-1377m2-venda-RS1649000-id-2719891933/
57		8417-9912
58		99219-6268
59		https://www.62imoveis.com.br/imovel/lote-terreno-rea-0-quartos-venda-jardim-atlantico-goiania-go-rua-marambaia-988874
60		https://www.62imoveis.com.br/imovel/lote-terreno-rea-0-quartos-venda-jardim-atlantico-goiania-go-rua-do-arenque-670286
61		https://www.62imoveis.com.br/imovel/lote-terreno-rea-0-quartos-venda-jardim-atlantico-goiania-go-avenida-ipanema-1002984
62		https://www.62imoveis.com.br/imovel/lote-terreno-rea-0-quartos-venda-jardim-atlantico-goiania-go-rua-do-xareu-929706
63		98215-0000
64	*	98212-0976
65		https://www.62imoveis.com.br/venda/go/goiania/residencial-villagio-toscana/lote?gad_source=1&gclid=CjwKCAjwmaO4BhAhEiwA5p4YLy-wZ1U650Vwikq83LgzgcNiJyA6IYG1gJNehUGGOfoPB7c4xcqFaRoC77IQAvD_BwE
66		98418-7097
67		Gilie
68		98421-5275
69		2224-9292

70	98104-1601
----	------------

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área total	Frente	Esquina	Índice Fiscal	Evento	Valor total	Data
1		600,00	15,00	1	150,00	2	288.000,00	3,00
2		520,00	14,00	2	500,00	2	780.000,00	1,00
3		497,40	16,93	1	600,00	1	830.000,00	3,00
4		449,50	14,50	1	400,00	1	315.000,00	1,00
5		450,00	15,00	1	400,00	1	350.000,00	1,00
6		450,00	14,00	1	200,00	1	195.000,00	2,00
7		453,00	21,93	1	500,00	1	400.000,00	1,00
8		468,00	18,00	1	450,00	1	257.400,00	1,00
9		468,00	14,00	1	300,00	2	280.000,00	1,00
10		469,00	14,00	1	400,00	2	330.000,00	1,00
11		487,00	16,00	1	600,00	2	850.000,00	2,00
12		488,00	12,00	2	250,00	1	490.000,00	5,00
13		497,00	15,00	2	500,00	1	650.000,00	1,00
14		498,60	12,00	1	250,00	2	550.000,00	5,00
15		510,00	17,02	1	600,00	2	591.000,00	1,00
16		520,00	14,50	1	400,00	2	440.000,00	1,00
17		527,50	13,00	1	200,00	1	173.000,00	2,00
18		536,00	15,00	1	450,00	1	268.000,00	1,00
19		540,00	18,00	1	750,00	1	750.000,00	1,00
20		566,00	14,95	1	850,00	1	1.018.800,00	1,00
21		680,00	16,00	1	250,00	2	620.000,00	2,00
22		838,00	18,60	2	800,00	1	1.676.000,00	2,00
23		976,71	19,71	1	800,00	1	1.850.000,00	3,00
24		1.406,47	35,00	1	500,00	1	1.650.000,00	3,00
25		1.483,63	20,50	2	300,00	2	1.200.000,00	3,00
26		1.800,00	20,00	2	300,00	1	1.800.000,00	2,00
27		2.250,00	25,00	2	300,00	1	2.270.000,00	2,00
28		2.000,00	24,00	2	150,00	2	1.000.000,00	3,00
29		980,00	15,00	1	400,00	1	1.100.000,00	5,00
30		585,00	12,00	1	350,00	2	550.000,00	5,00

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

31	*	509,50	12,00	1	350,00	1	562.000,00	5,00
32		360,00	12,00	1	350,00	2	589.000,00	5,00
33		550,35	15,00	1	350,00	1	420.000,00	4,00
34	*	630,00	15,00	1	900,00	2	1.400.000,00	3,00
35	*	746,00	15,00	1	1.500,00	2	1.750.000,00	3,00
36	*	2.750,00	15,00	1	1.500,00	1	5.775.000,00	3,00
37		1.875,70	25,00	2	350,00	1	1.875.000,00	5,00
38		633,60	15,00	1	550,00	1	955.000,00	6,00
39		408,60	15,00	1	550,00	1	660.000,00	6,00
40		437,50	10,00	2	300,00	1	480.000,00	5,00
41		561,20	13,66	2	200,00	1	300.000,00	4,00
42		360,00	12,00	1	250,00	1	200.000,00	4,00
43		362,13	12,00	1	250,00	1	250.000,00	4,00
44		380,80	12,00	1	250,00	1	300.000,00	4,00
45		840,00	16,00	1	550,00	2	1.200.000,00	5,00
46		569,70	16,32	1	550,00	1	800.000,00	5,00
47	*	574,00	15,00	1	100,00	1	160.000,00	4,00
48	*	960,00	20,00	1	100,00	1	235.000,00	4,00
49		300,99	12,20	1	200,00	1	190.000,00	4,00
50		270,00	12,20	1	200,00	1	172.000,00	4,00
51		300,99	12,20	1	200,00	1	187.000,00	4,00
52		451,00	16,00	1	500,00	2	500.000,00	2,00
53		420,00	15,00	1	500,00	1	550.000,00	5,00
54		840,00	20,00	2	350,00	2	1.300.000,00	6,00
55		827,50	30,00	2	350,00	1	900.000,00	6,00
56		1.377,00	41,00	1	300,00	2	1.649.000,00	5,00
57		2.499,00	71,40	1	300,00	1	2.030.000,00	4,00
58		497,50	12,00	2	300,00	1	462.000,00	5,00
59		420,00	14,00	1	400,00	1	450.000,00	6,00
60		602,00	15,00	2	400,00	1	600.000,00	6,00
61		425,00	14,00	2	400,00	2	850.000,00	6,00
62		420,00	14,00	1	400,00	2	550.000,00	6,00
63		420,00	14,00	1	400,00	1	515.000,00	6,00
64	*	360,00	12,00	1	200,00	1	135.000,00	5,00
65		501,19	13,00	1	300,00	1	530.000,00	6,00
66		448,77	10,50	1	300,00	1	420.000,00	6,00
67		375,00	12,50	1	400,00	1	390.000,00	6,00
68		300,00	10,00	1	150,00	1	130.000,00	6,00

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

69		567,50	15,00	2	450,00	1	800.000,00	6,00
70		360,00	12,00	1	250,00	1	300.000,00	6,00

ID	Desabilitado	Valor unitário
1		480,00
2		1.500,00
3		1.668,68
4		700,78
5		777,78
6		433,33
7		883,00
8		550,00
9		598,29
10		703,62
11		1.745,38
12		1.004,10
13		1.106,64
14		1.103,09
15		1.158,82
16		846,15
17		327,96
18		500,00
19		1.388,89
20		1.800,00
21		911,76
22		2.000,00
23		1.894,11
24		1.173,15
25		808,82
26		1.000,00
27		1.008,89
28		500,00
29		1.122,45
30		940,17
31	*	1.103,04
32		1.636,11
33		763,15
34	*	2.222,22
35	*	2.345,84
36	*	2.100,00
37		999,63
38		1.507,26
39		1.615,27
40		1.097,14

41		534,57
42		555,56
43		690,36
44		787,82
45		1.428,57
46		1.404,25
47	*	278,75
48	*	244,79
49		631,25
50		637,04
51		621,28
52		1.108,67
53		1.309,52
54		1.547,62
55		1.087,61
56		1.197,53
57		812,32
58		928,64
59		1.071,43
60		996,68
61		2.000,00
62		1.309,52
63		1.226,19
64	*	375,00
65		1.057,48
66		936,04
67		1.040,00
68		433,33
69		1.409,69
70		833,33

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:
•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	889,98	6,52%	
Valor Médio	952,03	-	III
Valor Máximo	1.014,09	6,52%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Av. 01, N. 485, Qd. , Lt. 1,2,3	-

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Complemento			-
Bairro	Nova Vila		-
Informante	Natália		-
Telefone do informante	98135-2004		-
Área total		739,00	Não
Esquina		2,00	Não
Índice Fiscal		250,00	Não
Evento		1,00	Não
Data		6,00	Não

CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO - NOVEMBRO - 2025 NBR 12.721:2006 – CUB 2006

PROJETOS – PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	2.201,29	R-1	2.651,93	R-1	3.258,29
PP-4	1.946,41	PP-4	2.429,43	R-8	2.568,11
R-8	1.838,24	R-8	2.120,24	R-16	2.703,78
PIS	1.442,44	R-16	2.056,63		

PROJETOS – PADRÃO COMERCIAIS

CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL - 8	2.425,31	CAL - 8	2.600,00
CSL - 8	2.102,11	CSL - 8	2.308,78
CSL - 16	2.798,51	CSL - 16	3.070,24

PROJETOS – PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

PROJETO	
RP1Q	2.227,38
GI	1.200,99

Valor referencial (R\$/m ²) R-16A		Variação mês %	Variação ano %	Variação 12 meses %
2.703,78		0,202%	8,612	8,906
MATERIAIS	MÃO-DE-OBRA	EQUIPAMENTO	DESPESAS ADMINISTRATIVAS	TOTAL
1.270,15	1.361,23	8,10	64,30	2.703,78

MÃO DE OBRA (custo médio R\$/hora)

Pedreiro de massa	h	13,64000
Servente	h	9,00000
Engenheiro	h	73,18150

Os valores acima referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **NOVEMBRO DE 2025**.

"Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

Projetos-Padrão que compõem a norma NBR 12.721:2006

Padrão Baixo

Residência Unifamiliar (RI)
Prédio Popular (PP)
Residência Multifamiliar (R8)
Projeto de Interesse Social (PIS)

Comercial Alto

Comercial Andar Livre (CAL-8)
Comercial Salas e Lojas (CSL-8)
Comercial Salas e Lojas (CSL-16)

Padrão Normal

Residência Unifamiliar (RI)
Prédio Popular (PP)
Residência Multifamiliar (R8)
Residência Multifamiliar (R16)

Residência Popular (RP1Q)

Galpão Industrial (GI)

Padrão Alto

Residência Unifamiliar (RI)
Residência Multifamiliar (R8)
Residência Multifamiliar ((R16)

Comercial Normal

Comercial Andar Livre (CAL-8)
Comercial Salas e Lojas (CSL-8)
Comercial Salas e Lojas (CSL-16)



Appraisal

Engenharia e Soluções Imobiliárias

16.2. Fotos

Laudo de Avaliação de Imóveis



Fachada do Imóvel



Identificação do Imóvel



Vista da Rua



Piscina



Área de serviço



Cozinha



8 de dezembro de 2025
S 16° 39' 22", W 49° 15' 2"
Goiânia, GO

Garagem



8 de dezembro de 2025
S 16° 39' 21", W 49° 15' 2"
Goiânia, GO

Sala



8 de dezembro de 2025
S 16° 39' 22", W 49° 15' 2"
Goiânia, GO

Suíte master com closet



8 de dezembro de 2025
S 16° 39' 22", W 49° 15' 2"
Goiânia, GO

Terraço



8 de dezembro de 2025
S 16° 39' 22", W 49° 15' 2"
Goiânia, GO

Banheiro privativo



8 de dezembro de 2025
S 16° 39' 22", W 49° 15' 2"
Goiânia, GO

Quadro de energia

Laudo de Avaliação de Imóveis



Casa de Carne



Vista casa de carne



Vista parte interna



Refeitório



Hall superior da administração



Banheiro coletivo

STEPHANY PINHEIRO COSTA
SABOTA:02687130141

Assinado de forma digital por
STEPHANY PINHEIRO COSTA
SABOTA:02687130141

Dados: 2025.12.11 00:58:15 -03'00'

Stephany Pinheiro Costa Sabota – CPF 026.871.301-41 – CREA 20.415/D-GO
Local e Data da Avaliação – Goiânia, 01 de Dezembro de 2025.