

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL
RESUMO

ENDEREÇO DO IMÓVEL		
Pacaembu, Q. 39, Lt. 04, 06, 07, 08 & 15		
CIDADE	UF	
Valparaíso de Goiás	GO	
OBJETIVO DA AVALIAÇÃO		
Laudo pericial		
FINALIDADE DA AVALIAÇÃO		
Valor de mercado de compra e venda		
SOLICITANTE E/OU INTERESSADO(A)		
Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios (TJDFT)		
PROPRIETÁRIO(A)		
Otman S/A - Construtora e Incorporadora		
TIPO DE IMÓVEL	ÁREAS DO IMÓVEL (M²)	
Lotes	ITEM 09	
METODOLOGIA	FUNDAMENTAÇÃO & PRECISÃO	
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM)	ITEM 09	
VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	LIQUIDEZ DE IMÓVEL	
ITEM 10	Baixa	
NOME DO RESPONSÁVEL TÉCNICO	CPF DO RT	CREA DO RT
Vinícius Amorim Borges Castilho	067.292.461-70	33047/D-DF



SUMÁRIO

1	IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE	3
2	OBJETIVO	3
3	FINALIDADE	3
4	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES	3
5	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	4
5.1	Caracterização da região:	4
5.2	Caracterização do Imóvel:	5
6	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	6
7	INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS	8
8	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:	10
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO:	11
9.1	VALPARAÍSO DE GOIÁS, IPANEMA, R. DOIS, Q. 39, LT. 04	11
9.2	VALPARAÍSO DE GOIÁS, IPANEMA, R. DOIS, Q. 39, LT. 06	12
9.3	VALPARAÍSO DE GOIÁS, IPANEMA, R. DOIS, Q. 39, LT. 07	13
9.4	VALPARAÍSO DE GOIÁS, IPANEMA, R. DOIS, Q. 39, LT. 08	14
9.5	VALPARAÍSO DE GOIÁS, IPANEMA, R. DOIS, Q. 39, LT. 15	15
10	CONCLUSÃO	16
11	ANEXOS	16
	ANEXO I:	18
	ANEXO II:	31

1 IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios (TJDFT), pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ sob o nº 00.531.954/0001-20.

2 OBJETIVO

Determinação do valor de mercado do imóvel.

3 FINALIDADE

Apresentar como parte do Laudo Pericial ao Processo nº 0736135-34.2019.8.07.0001 do TJDFT.

4 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES

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

- **Na documentação fornecida** (já descrita no Laudo Pericial);
- Em informações constatadas "in loco" quando da **vistoria ao imóvel**;
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários etc.).

Na presente avaliação considerou-se 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.



5 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

- Tipo do bem: Lotess;
 - Matrícula Quadra 39, Lote 04 (nº 3.258 / ID 82168436)
 - Matrícula Quadra 39, Lote 06 (nº 3.260 / ID 75453539)
 - Matrícula Quadra 39, Lote 07 (nº 3.261 / ID 75453541)
 - Matrícula Quadra 39, Lote 08 (nº 3.262 / ID 164102710)
 - Matrícula Quadra 39, Lote 15 (nº 3.269 / ID 164102713)
- Ocupante do imóvel: desocupado;
- Endereço: Pacaembu, Q. 39, Lt. 04, 06, 07, 08 & 15;
- Cidade: Valparaíso de Goiás, GO;
- Área construída (m²): **Erro! Fonte de referência não encontrada.**ITEM 09

5.1 Caracterização da região:

Os imóveis localizam-se na cidade de Valparaíso de Goiás. É acessado pela BR-040 & Ruas 01, 02 e 09 e Av. 02 do bairro Pacaembu (conforme matrícula) hoje identificado como Ipanema.

O bairro é composto em maior parte oferta de lotes de dimensões próximas a 700m² e em menor escala próximos a 1000m².

Juntamente do Relatório Fotográfico em anexo, identifica-se o lote assim como imagem de satélite abaixo sob coordenadas geográficas -16.089750245292105, -47.985997050002005.



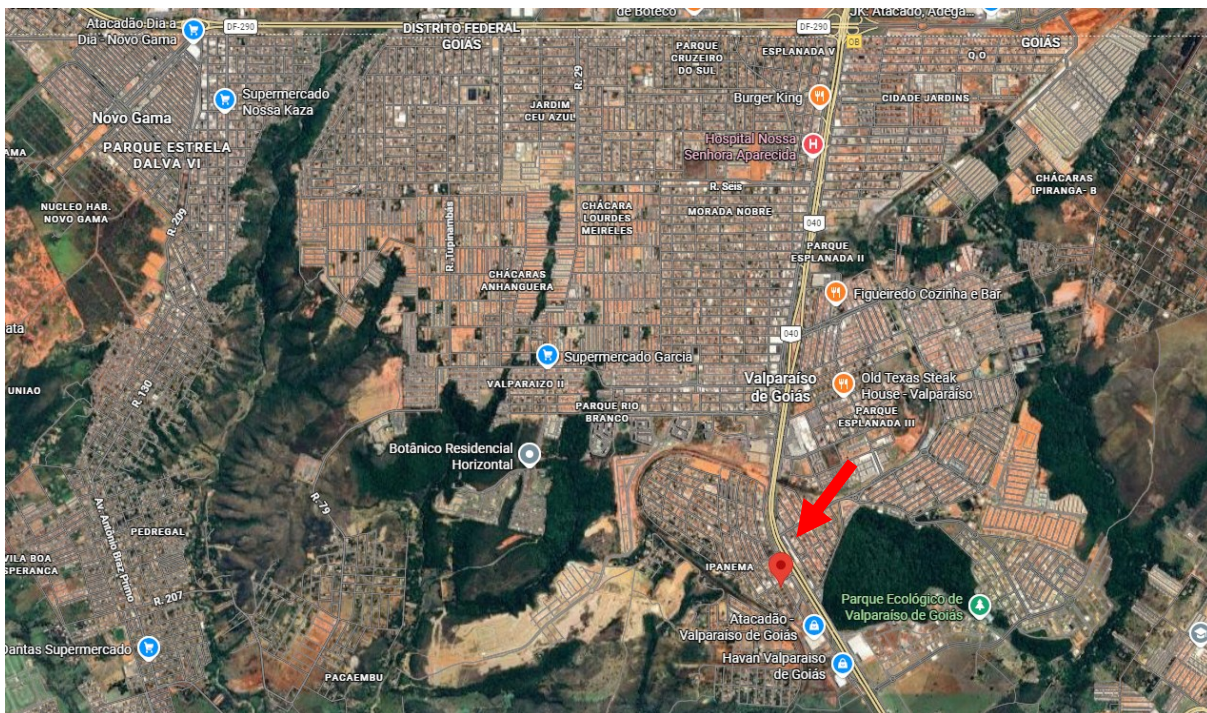


Figura 1 — Localização geográfica do Avaliado (seta vermelha)

5.2 Caracterização do Imóvel:

Com localização no bairro Pacaembu/Ipanema, os imóveis avaliados variam com comprimentos de lados de 20,80 até 46,927m.

Possuem vegetação alta e alguns ainda possuem a fundação dos empreendimentos planejados.

Os imóveis não apresentam registro de água, eletricidade, esgoto ou coleta pluvial como os demais da amostra.



6 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Conforme localização (Quadra 39 do loteamento Pacaembu, em Valparaíso de Goiás), a tipologia de lotes urbanos e análise das condições econômicas e da dinâmica de mercado na data de referência;

Primeiramente relativo à taxa de juros representada pelo CDI, observa-se que no período recente (2023–2025) os rendimentos médios situaram-se entre aproximadamente 10% e 13% ao ano, conforme dados do Banco Central do Brasil. Esse nível de remuneração do capital financeiro mantém elevada a atratividade de aplicações conservadoras, **reduzindo parcialmente o direcionamento de recursos para ativos imobiliários**, especialmente em mercados periféricos como Valparaíso de Goiás. No caso específico de lotes com áreas maiores (500 a 1.100 m²), que exigem maior desembolso inicial, há maior sensibilidade à taxa de juros, o que tende a restringir o público comprador e pressionar negociações, **impactando o tempo de exposição no mercado**.

Em relação à inflação medida pelo IPCA, que apresentou variação anual próxima de 4% a 5% no período de 2023 a 2024 segundo o IBGE, observa-se um cenário de estabilidade relativa dos preços, porém com influência direta sobre os custos da construção civil. Para lotes nessa faixa de metragem, frequentemente destinados a construções de padrão médio ou até uso misto (residencial ampliado ou pequenas atividades), **o aumento do custo de edificação (INCC/FGV) impacta a decisão de aquisição do terreno, podendo postergar investimentos**.

Por fim, no que diz respeito à dinâmica de mercado, verifica-se que a oferta de lotes com essa metragem específica é mais limitada quando comparada aos lotes populares menores, o que **reduz a concorrência direta dentro do segmento**. Nesse contexto, caracteriza-se uma OFERTA MÉDIA, uma DEMANDA BAIXA e uma **LIQUIDEZ BAIXA** com prazos de comercialização geralmente superiores aos observados em lotes menores, sendo altamente dependentes de



fatores como localização dentro da quadra, topografia, acesso e condições de negociação.



7 INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “**Método Comparativo de Dados de Mercado**”, com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA” com cálculos em anexo.

Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados Período de pesquisa: 14/04/2025.

Os dados coletados foram todos de oferta através de imobiliárias e sites especializados. No total foram utilizados 21 dados na mesma região do imóvel avaliando e possuindo padrões de acabamento e estado de conservação similares. (Detalhes em anexo).

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

- **CONDOMÍNIO:** variável independente dicotômica que informa se o imóvel é (2) ou não (1) de condomínio murado e c/ portaria. Quanto maior, maior a dependente. Amplitude amostral: 1 a 2.



- **FRENTE:** variável independente quantitativa que representa o comprimento em metros da frente em contato com a via de maior influência/mais movimentada. Quanto maior, maior a dependente. Amplitude amostral: 10,00 a 87,00
- **POP. IBGE 2022:** variável independente proxy que, em pesquisa mais recente do IBGE, explicita a população (quantidade de pessoas) de cada cidade da amostra. Quanto maior, maior a dependente. Amplitude amostra: 91.767 a 198.861
- **ÁREA DO TERRENO:** variável independente quantitativa que informa em m² a área de terreno de cada imóvel. Quanto maior, maior a dependente. Amplitude amostral: 328,50 a 2.640,00
- **VALOR TOTAL:** variável dependente que representa o valor total (área X val. Unit.) de cada dado em R\$. Amplitude amostral: 172.680,00 a 1.742.000,00
- O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado em 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	2
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	2
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	15
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				II

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

9 **RESULTADO DA AVALIAÇÃO:**

9.1 **VALPARAÍSO DE GOIÁS, IPANEMA, R. DOIS, Q. 39, LT. 04**

Atributos de entrada:

VARIÁVEL	INPUT
CONDOMÍNIO	1
FRENTE	32,95
POP. IBGE 2022	198.861,00
ÁREA DO TERRENO	962,14

Resultados para a moda, com intervalo de confiança ao nível de 80% conforme Item 18 do Memoria de Cálculo em anexo:

GRAU DE PRECISÃO III

Resultados para o Campo de Arbítrio:

	UNIT. (R\$/m²)	TOTAL (R\$)	AMPLITUDE
MÁX.	987,40	950.020,78	15%
MÉD.	858,61	826.105,03	—
MÍN.	729,82	702.189,28	-15%
ADOTADO	772,75	743.494,53	-10%

Após aplicado desconto FipeZAP do último trimestre,
Arredonda-se o valor em até 1% conforme preconiza norma:

R\$ 740.000,00

9.2 VALPARAÍSO DE GOIÁS, IPANEMA, R. DOIS, Q. 39, LT. 06

Atributos de entrada:

VARIÁVEL	INPUT
CONDOMÍNIO	1
FRENTE	32,95
POP. IBGE 2022	198.861,00
ÁREA DO TERRENO	962,14

Resultados para a moda, com intervalo de confiança ao nível de 80% conforme Item 18 do Memoria de Cálculo em anexo:

GRAU DE PRECISÃO III

Resultados para o Campo de Arbítrio:

	UNIT. (R\$/m²)	TOTAL (R\$)	AMPLITUDE
MÁX.	987,40	950.020,78	15%
MÉD.	858,61	826.105,03	—
MÍN.	729,82	702.189,28	-15%
ADOTADO	772,75	743.494,53	-10%

Após aplicado desconto FipeZAP do último trimestre,
Arredonda-se o valor em até 1% conforme preconiza norma:

R\$ 740.000,00



9.3 VALPARAÍSO DE GOIÁS, IPANEMA, R. DOIS, Q. 39, LT. 07

Atributos de entrada:

VARIÁVEL	INPUT
CONDOMÍNIO	1
FRENTE	25,95
POP. IBGE 2022	198.861,00
ÁREA DO TERRENO	756,43

Resultados para a moda, com intervalo de confiança ao nível de 80% conforme Item 18 do Memoria de Cálculo em anexo:

GRAU DE PRECISÃO II

Resultados para o Campo de Arbítrio:

	UNIT. (R\$/m²)	TOTAL (R\$)	AMPLITUDE
MÁX.	780,96	751.391,99	15%
MÉD.	679,09	653.384,34	—
MÍN.	577,23	555.376,69	-15%
ADOTADO	611,19	588.045,91	-10%

Após aplicado desconto FipeZAP do último trimestre,
Arredonda-se o valor em até 1% conforme preconiza norma:

R\$ 590.000,00

9.4 VALPARAÍSO DE GOIÁS, IPANEMA, R. DOIS, Q. 39, LT. 08

Atributos de entrada:

VARIÁVEL	INPUT
CONDOMÍNIO	1
FRENTE	46,92
POP. IBGE 2022	198.861,00
ÁREA DO TERRENO	816,97

Resultados para a moda, com intervalo de confiança ao nível de 80% conforme Item 18 do Memoria de Cálculo em anexo:

GRAU DE PRECISÃO II

Resultados para o Campo de Arbítrio:

	UNIT. (R\$/m²)	TOTAL (R\$)	AMPLITUDE
MÁX.	1112,12	1.070.014,75	15%
MÉD.	967,06	930.447,61	—
MÍN.	822,00	790.880,47	-15%
ADOTADO	870,35	837.402,85	-10%

Após aplicado desconto FipeZAP do último trimestre,
Arredonda-se o valor em até 1% conforme preconiza norma:

R\$ 830.000,00

9.5 VALPARAÍSO DE GOIÁS, IPANEMA, R. DOIS, Q. 39, LT. 15

Atributos de entrada:

VARIÁVEL	INPUT
CONDOMÍNIO	1
FRENTE	44,26
POP. IBGE 2022	198.861,00
ÁREA DO TERRENO	1.003,10

Resultados para a moda, com intervalo de confiança ao nível de 80% conforme Item 18 do Memoria de Cálculo em anexo:

GRAU DE PRECISÃO III

Resultados para o Campo de Arbítrio:

	UNIT. (R\$/m²)	TOTAL (R\$)	AMPLITUDE
MÁX.	1163,72	1.119.662,99	15%
MÉD.	1011,93	973.619,99	—
MÍN.	860,14	827.576,99	-15%
ADOTADO	910,74	876.257,99	-10%

Após aplicado desconto FipeZAP do último trimestre,
Arredonda-se o valor em até 1% conforme preconiza norma:

R\$ 880.000,00

10 **CONCLUSÃO**

Considerando os valores explicitados anteriormente conforme NBR 14.653 partes 01 & 02 e com fundamentação nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, é atribuída aos imóveis em questão o valor de mercado de:

VALPARAÍSO DE GOIÁS, IPANEMA, R. DOIS, Q. 39, LT. 04	R\$ 740.000,00 (SETESENTOS E QUANRENTA MIL REAIS)
VALPARAÍSO DE GOIÁS, IPANEMA, R. DOIS, Q. 39, LT. 06	R\$ 740.000,00 (SETESENTOS E QUANRENTA MIL REAIS)
VALPARAÍSO DE GOIÁS, IPANEMA, R. DOIS, Q. 39, LT. 07	R\$ 590.000,00 (QUINHENTOS E NOVENTA MIL REAIS)
VALPARAÍSO DE GOIÁS, IPANEMA, R. DOIS, Q. 39, LT. 08	R\$ 830.000,00 (OITOSSENTOS E TRINTA MIL REAIS)
VALPARAÍSO DE GOIÁS, IPANEMA, R. DOIS, Q. 39, LT. 15	R\$ 880.000,00 (OITOSSENTOS E OITENTA MIL REAIS)

11 **ANEXOS**

Anexo I: Memória de Cálculo – tabela de dados amostrais, modelos de regressão, tratamentos estatísticos, projeções de valor, tabela de Grau de Fundamentação;

Anexo II: Relatório Fotográfico.

BRASÍLIA/DF, 29 DE ABRIL DE 2026.

VINÍCIUS AMORIM BORGES CASTILHO

ENG. CIVIL – CREA 33047/D-DF

CPF:067.292.461-70



ANEXO I:

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Vinicius A. B. Castilho
Modelo:	Valparaíso de Goiás - Lotes
Data do modelo:	terça-feira, 14 de abril de 2026
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	10
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	27
Dados utilizados no modelo:	21

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Nº	Texto			Sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
INFRA	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)		Não
Condomínio	Numérica	Dicotômica		Sim
Frente	Numérica	Quantitativa		Sim
Esquina	Numérica	Dicotômica		Não
POP. IBGE 2022	Numérica	Quantitativa		Sim
Nascente	Numérica	Dicotômica		Não
Vazado	Numérica	Dicotômica		Não
Área do terreno	Numérica	Quantitativa		Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Área total (m²)	Não
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Condominio	1,00	2,00	1,00	1,29
Frente	10,00	87,00	77,00	22,57
POP. IBGE 2022	91.767,00	198.861,00	107.094,00	163.163,00
Área do terreno	328,50	2.640,00	2.311,50	770,85
Valor total	172.680,00	1.742.000,00	1.569.320,00	466.630,99

5) **COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:**

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0.9824326 / 0.9948208
Coeficiente de determinação:	0.9651738
Fisher - Snedecor:	110.86
Significância do modelo (%):	0.00

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1s e + 1s	68%	76%
Resíduos situados entre -1,64s e + 1,64s	90%	90%
Resíduos situados entre -1,96s e + 1,96s	95%	95%

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

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	9.658	4	2.415	110.856
Não Explicada	0.348	16	0.022	
Total	10.007	20		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:**

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**



Valor total = +54181.77949 * e^(+0.6505580354 * Condomínio) * e^(-19.20352931 / Frente) * e^(+1.154010009E-05 * POP. IBGE 2022) * e^(+0.0003759863779 * Área do terreno)

10)TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Condominio	x	3.55	0.26
Frente	1/x	-7.46	0.00
POP. IBGE 2022	x	7.46	0.00
Área do terreno	x	3.44	0.34
Valor total	ln(y)	19.42	0.00

11)CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Condominio	x1	0.00	-0.15	-0.89	-0.23	-0.30
Frente	x2	-0.15	0.00	0.29	-0.80	-0.81
POP. IBGE 2022	x3	-0.89	0.29	0.00	0.04	0.27
Área do terreno	x4	-0.23	-0.80	0.04	0.00	0.85
Valor total	y	-0.30	-0.81	0.27	0.85	0.00

12)CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Condominio	x1	0.00	0.50	0.89	0.68	0.66
Frente	x2	0.50	0.00	0.79	0.27	0.88
POP. IBGE 2022	x3	0.89	0.79	0.00	0.63	0.88
Área do terreno	x4	0.68	0.27	0.63	0.00	0.65
Valor total	y	0.66	0.88	0.88	0.65	0.00

13)TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	12,42	12,41	0,01	0,0705%	0,059371	0,00008400
2	12,13	12,40	-0,27	-2,2614%	-1,858363	0,08528000
8	13,12	13,13	-0,01	-0,0790%	-0,070244	0,00041400
9	12,38	12,09	0,29	2,3515%	1,972211	0,24690000
10	12,21	12,17	0,03	0,2785%	0,230300	0,00306000
12	12,92	12,85	0,07	0,5507%	0,482214	0,01526600
13	12,86	12,67	0,19	1,5099%	1,315733	0,10628600
14	12,06	12,16	-0,10	-0,8706%	-0,711410	0,02850000
15	12,08	12,18	-0,09	-0,7577%	-0,620412	0,02245900
16	14,01	14,10	-0,09	-0,6434%	-0,610997	0,03259400
17	13,38	13,38	0,01	0,0592%	0,053680	0,00009800

18	12,57	12,44	0,13	1,0425%	0,887683	0,01839500
19	12,90	12,90	0,00	0,0000%	0,000000	0,00000000
20	12,10	12,26	-0,16	-1,2907%	-1,058261	0,03616500
21	12,32	12,40	-0,08	-0,6113%	-0,510494	0,00649400
22	14,37	14,38	-0,01	-0,0646%	-0,062922	0,01384000
23	12,25	12,39	-0,14	-1,1145%	-0,925383	0,02210400
24	12,43	12,53	-0,10	-0,8269%	-0,696425	0,02445400
25	12,62	12,45	0,18	1,3897%	1,188397	0,03309200
26	14,25	14,19	0,07	0,4614%	0,445580	0,05442800
27	12,50	12,42	0,07	0,5784%	0,489743	0,00563700

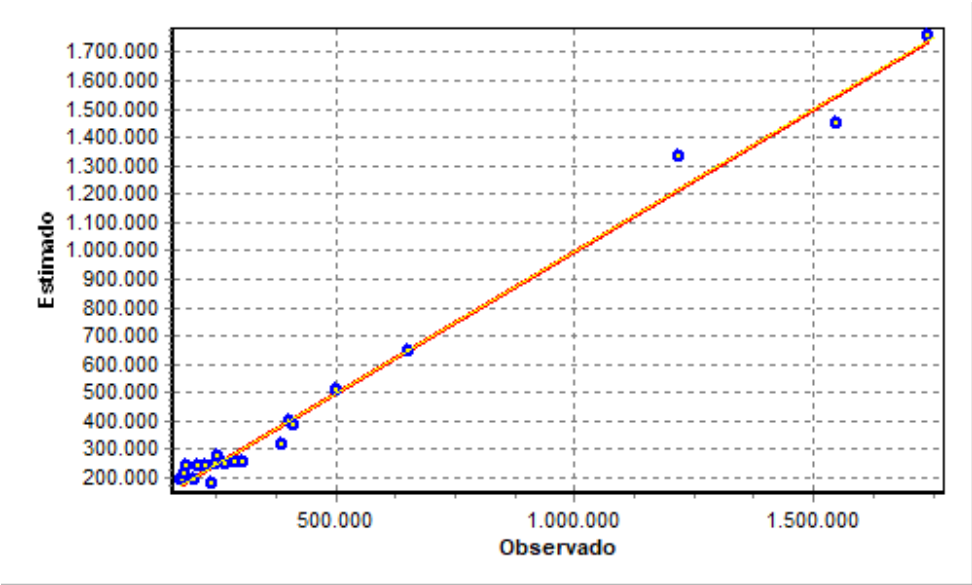
14)TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

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	2
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	2
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

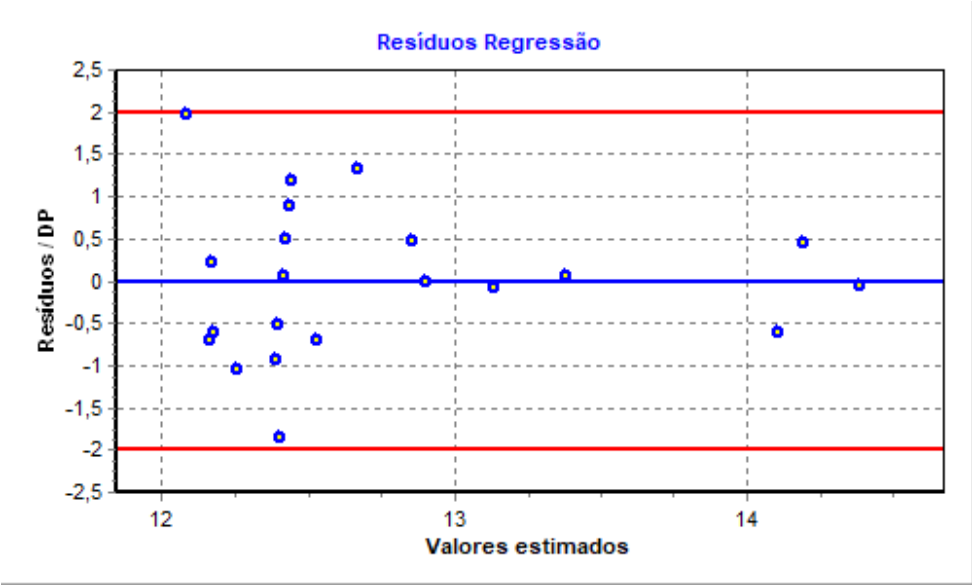
Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	15
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				II

15)GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

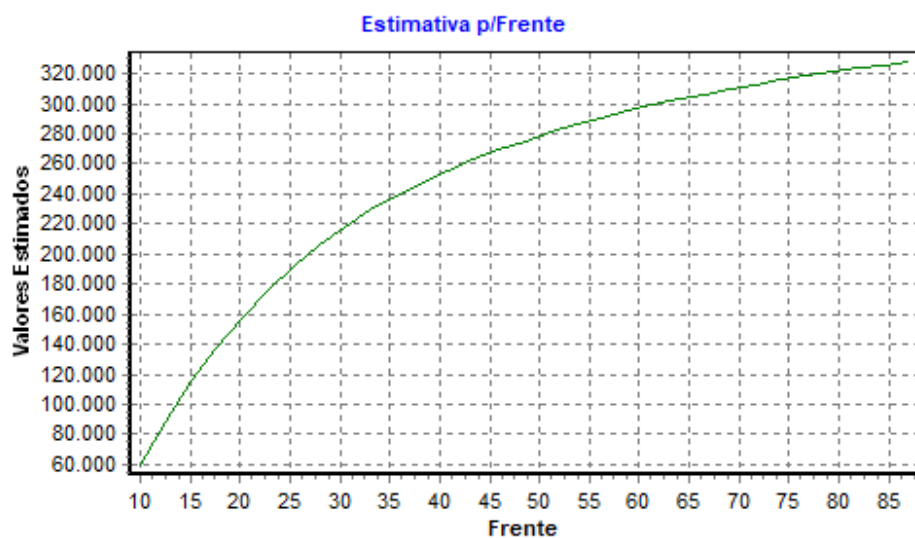
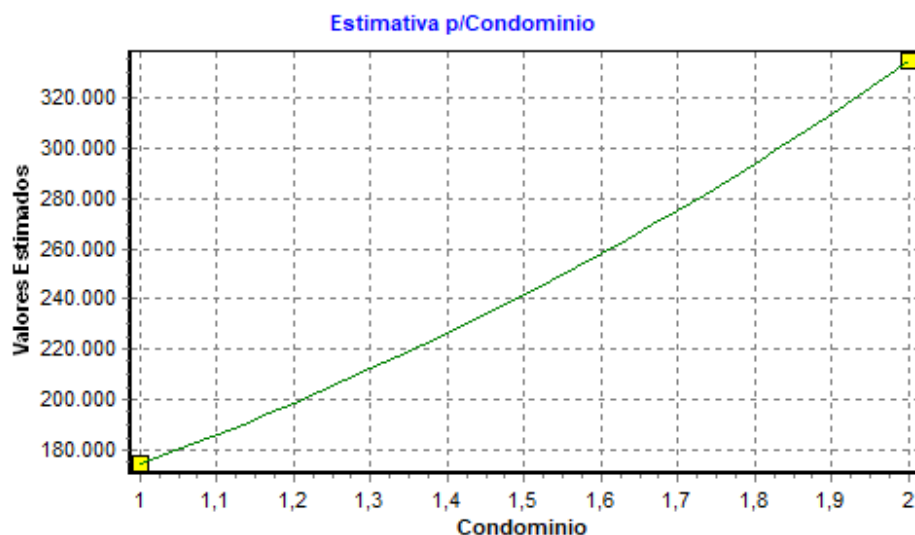
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



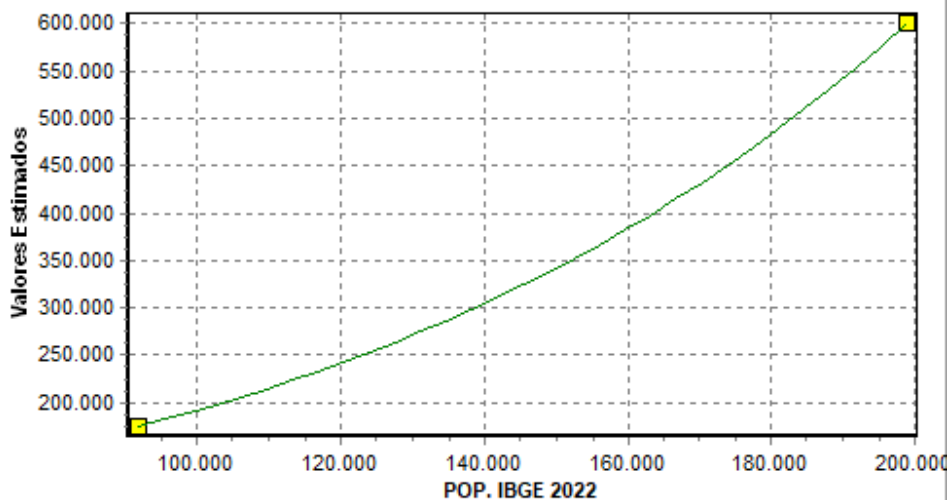
Resíduos da Regressão Linear



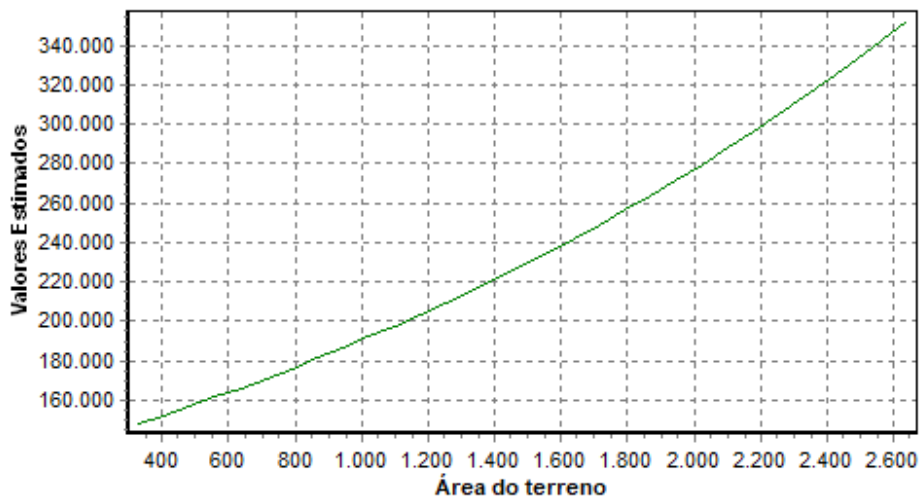
16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



Estimativa p/POP. IBGE 2022



Estimativa p/Área do terreno





17)TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

N. UTIL.	Nº	Endereço	Informante	Telefone do Informante	INFRA	Condomínio	Frente	Esquina	POP. IBGE 2022	Nascente	Vazado	Área do terreno	Valor unitário	Valor total
	1	Valparaíso de Goiás, Parque Esplanada V, Lote 07, Q. 26	Nestor	21 99107-9999	0	1	12,00	1	198.861,00	1	2	388,80	R\$ 638,36	R\$ 248.194,13
	2	Valparaíso de Goiás, Av. Dr.José Dilermando Meireles, Q. 16	Joana D'arc	61 984219241	4	1	12,00	1	198.861,00	2	1	360,00	R\$ 513,89	R\$ 185.000,00
*	3	Valparaíso de Goiás, Jardim Céu Azul, R. 75	Mauro	61 98646-2724	2	1	12,00	1	198.861,00	2	1	360,00	R\$ 500,00	R\$ 180.000,00
*	4	Valparaíso de Goiás, Av. Planalto Central	Bernardo Segundo	61 999964092	4	1	12,00	1	198.861,00	1	1	450,00	R\$ 266,67	R\$ 120.000,00
*	5	Valparaíso de Goiás, Parque Santa Rita de Cássia, R. Nove	KAZA Imobiliária	61 98221-2664	0	1	10,00	1	198.861,00	2	1	300,00	R\$ 216,67	R\$ 65.000,00
*	6	Cidade Ocidental, Cond. Dom Bosco	Leonardo Rizzo	61 3629-9800	0	2	15,50	2	91.767,00	2	1	500,00	R\$ 1.000,00	R\$ 500.000,00
*	7	Valparaíso de Goiás, Parque Esplanada V, Lote 09, Q. 26	Nestor	21 99107-9999	0	1	15,10	1	198.861,00	1	2	400,50	R\$ 638,45	R\$ 255.697,67
	8	Valparaíso de Goiás, Jd. Oriente, R.21/22	Felipe	61 3627-5400	2	1	20,00	1	198.861,00	2	1	600,00	R\$ 833,33	R\$ 500.000,00
	9	Valparaíso de Goiás, Parque Esplanada V, Lt. 3, Q. 26	Nestor	21 99107-9999	0	1	10,00	2	198.861,00	1	1	372,50	R\$ 637,69	R\$ 237.538,21
	10	Cidade Ocidental, Residencial Alphaville 2	Remax Imobiliária	61 98464-2006	0	2	15,00	1	91.767,00	1	1	453,00	R\$ 441,50	R\$ 200.000,00
*	11	Cidade Ocidental, Residencial Damha II, Q. 2, Lt 13	Thiago Nobrega	61 98379-6522	0	2	12,00	1	91.767,00	1	1	370,00	R\$ 351,35	R\$ 130.000,00
	12	Cidade Ocidental, Residencial Alphaville 1	Anderson Bordalo	61 99926-0035	1	2	27,00	2	91.767,00	1	1	750,00	R\$ 546,67	R\$ 410.000,00
	13	Cidade Ocidental, Residencial Alphaville 1	Paulo Duarte	61 991001079	0	2	23,00	1	91.767,00	1	1	583,00	R\$ 660,01	R\$ 384.786,00
	14	Cidade Ocidental, Cond. Damha 1	Calhao Imóveis	61 99926-0035	1	2	15,00	1	91.767,00	1	1	432,00	R\$ 399,72	R\$ 172.680,00
	15	Cidade Ocidental, Residencial Vila Suíça, R. 8	Re/Max Imoliária	61 99260-5657	0	2	15,00	2	91.767,00	2	1	462,00	R\$ 383,12	R\$ 177.000,00
	16	Valparaíso de Goiás, Parque Esplanada III, Q. 7, R. Grécia	Márcio	61 98289-1316	0	1	42,00	1	198.861,00	1	1	1.847,00	R\$ 660,53	R\$ 1.220.000,00
	17	Valparaíso de Goiás, Parque esplanada 3	Larocca Imóveis	61 992266080	0	1	22,00	1	198.861,00	2	1	1.017,00	R\$ 639,13	R\$ 650.000,00
	18	Valparaíso de Goiás, Parque Esplanada V, Lt. 5, Q. 26	Nestor	21 99107-9999	0	1	12,00	1	198.861,00	1	2	448,80	R\$ 639,19	R\$ 286.866,24
	19	Cidade Ocidental, Centro, R. Jacob	VP Empreendimentos	61 99838-0715	0	1	43,00	2	91.767,00	2	1	1.900,00	R\$ 210,53	R\$ 400.000,00
	20	Valparaíso de Goiás, Av. Dr.José Dilermando Meireles	Rubens Serafin	61 985615950	4	1	11,00	1	198.861,00	2	1	360,00	R\$ 500,00	R\$ 180.000,00
	21	Valparaíso de Goiás, Parque Esplanada V, Lote 08, Q. 26	Nestor	21 99107-9999	0	1	12,00	1	198.861,00	1	2	352,80	R\$ 638,06	R\$ 225.106,30
	22	Valparaíso de Goiás, Parque Esplanada III, Quadra 7, R. Japão	Márcio	61 98289-1316	4	1	40,00	1	198.861,00	1	2	2.640,00	R\$ 659,85	R\$ 1.742.000,00
	23	Valparaíso de Goiás, Parque Esplanada V, Lote 10, Q. 26	Nestor	21 99107-9999	0	1	12,00	2	198.861,00	1	2	328,50	R\$ 638,69	R\$ 209.810,62
	24	Cidade Ocidental, Residencial Alphaville 1	Remax Prime	61 981728549	0	2	20,00	1	91.767,00	2	1	559,00	R\$ 447,23	R\$ 250.000,00
	25	Valparaíso de Goiás, Parque Esplanada V, Lt. 4, Q. 26	Nestor	21 99107-9999	0	1	12,00	1	198.861,00	1	2	474,00	R\$ 638,69	R\$ 302.739,12
	26	Valparaíso de Goiás, Parque Esplanada III, Q. 49	Espaço Imobiliário	61 98490-0110	4	1	87,00	2	198.861,00	1	1	1.440,00	R\$ 1.076,39	R\$ 1.550.000,00
	27	Valparaíso de Goiás, Parque Esplanada V, Lt. 6, Q. 26	Nestor	21 99107-9999	0	1	12,00	1	198.861,00	1	2	419,40	R\$ 637,89	R\$ 267.530,18

18)ESTIMATIVAS DE VALORES:

- VALPARAÍSO DE GOIÁS, IPANEMA, R. DOIS, Q. 39, LT. 4

Estimativa	Moda	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	735.538,94	10,96%	
Valor Médio	826.105,03	-	III
Valor Máximo	927.822,41	12,31%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Nº		-
Endereço		-
Informante		-
Telefone do informante		-
Condominio	1,00	Não
Frente	32,95	Não
POP. IBGE 2022	198.861,00	Não
Área do terreno	962,14	Não

- VALPARAÍSO DE GOIÁS, IPANEMA, R. DOIS, Q. 39, LT. 6

Estimativa	Moda	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	735.538,94	10,96%	
Valor Médio	826.105,03	-	III
Valor Máximo	927.822,41	12,31%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Nº		-
Endereço		-
Informante		-
Telefone do informante		-
Condominio	1,00	Não
Frente	32,95	Não
POP. IBGE 2022	198.861,00	Não
Área do terreno	962,14	Não

- VALPARAÍSO DE GOIÁS, IPANEMA, R. 02, Q. 39, LT. 7

Estimativa	Moda	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	583.530,97	10,69%	
Valor Médio	653.384,34	-	III
Valor Máximo	731.599,74	11,97%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Nº		-
Endereço		-
Informante		-
Telefone do informante		-
Condominio	1,00	Não
Frente	25,95	Não
POP. IBGE 2022	198.861,00	Não
Área do terreno	756,43	Não

- VALPARAÍSO DE GOIÁS, IPANEMA, AV. DOIS, Q. 39, LT. 08

Estimativa	Moda	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	792.387,18	14,84%	
Valor Médio	930.447,61	-	II
Valor Máximo	1.092.562,80	17,42%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Nº		-
Endereço		-
Informante		-
Telefone do informante		-
Condominio	1,00	Não
Frente	46,92	Não
POP. IBGE 2022	198.861,00	Não
Área do terreno	816,97	Não

- VALPARAÍSO DE GOIÁS, IPANEMA, R. 09, Q. 39, LT. 15

Estimativa	Moda	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	849.896,56	12,71%	
Valor Médio	973.619,99	-	III
Valor Máximo	1.115.354,42	14,56%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Nº		-
Endereço		-
Informante		-
Telefone do informante		-
Condominio	1,00	Não
Frente	44,26	Não
POP. IBGE 2022	198.861,00	Não
Área do terreno	1.003,10	Não

ANEXO II:

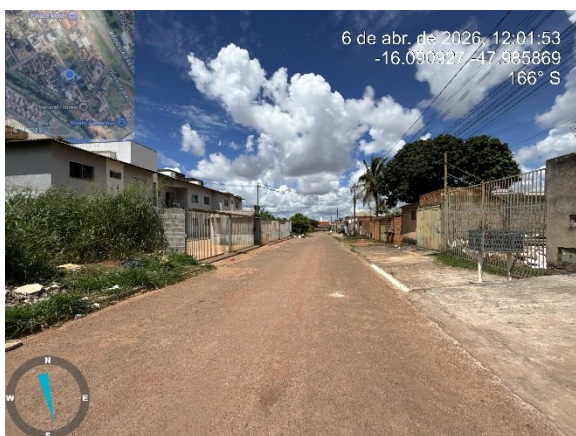
VALPARAÍSO DE GOIÁS, IPANEMA, R. DOIS, Q. 39, LT. 04



01) R. 02 (NOROESTE)



02) FACHADA PRINCIPAL (NW)



03) R. 02 (SUDESTE)

VALPARAÍSO DE GOIÁS, IPANEMA, R. DOIS, Q. 39, LT. 06



04) FACHADA PRINCIPAL



05) R. DOIS (NOROESTE)



06) R. 02 (SUDESTE)



07) VISTA AÉREA

VALPARAÍSO DE GOIÁS, IPANEMA, R. DOIS, Q. 39, LT. 07



08) FACHADA PRINCIPAL



09) VISTA DO LT 08



10) FUNDAÇÃO DO LOTE VISÍVEL



11) FUNDAÇÃO DO LOTE VISÍVEL

VALPARAÍSO DE GOIÁS, IPANEMA, R. DOIS, Q. 39, LT. 08



12) FACHADA PRINCIPAL



13) AV. 02 (SUDOESTE)



14) AV. 02 & R. 02 (NORTE)



15) LOTE AO NOROESTE



16) LOTE AO SUDOESTE

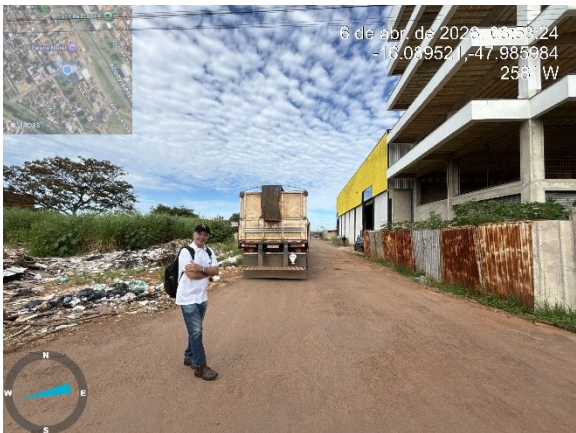
VALPARAÍSO DE GOIÁS, IPANEMA, R. DOIS, Q. 39, LT. 15



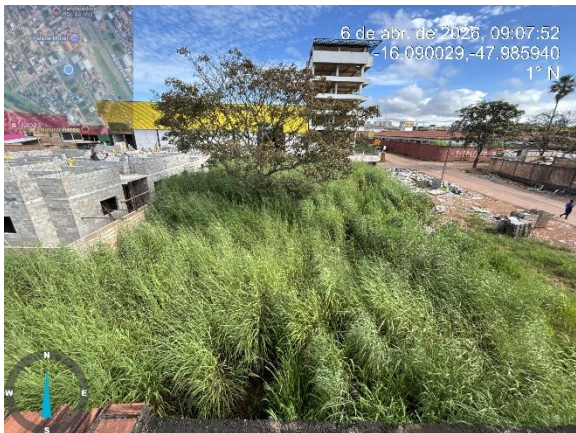
17) FACHADAS PRINCIPAIS



18) R. 01 (SUDESTE)



19) R. 09 (SUDOESTE)



20) VISTA AÉREA



21) FUNDAÇÃO VISÍVEL



22) FUNDAÇÃO VISÍVEL