

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

**MATRÍCULAS 40.049, 42.035, 42.482 e
42.483
RIO VERDE-GO**

PROPRIETÁRIO: KADE ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA

**CUIABÁ/MT
FEVEREIRO – 2025**

ÍNDICE

SUMÁRIO EXECUTIVO	2
1 OBJETIVO E FINALIDADE.....	4
2 NORMAS E TÉCNICAS UTILIZADAS.....	4
3 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL E DA REGIÃO	5
4 METODOLOGIA PARA APURAÇÃO DO VALOR	8
5 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM	11
6 DIAGNÓSTICO DE MERCADO	12
7 CONSIDERAÇÕES.....	13
8 TERMO DE ENCERRAMENTO	14
ANEXOS	
ANEXO - LOCALIZAÇÃO	
ANEXO - USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	
ANEXO - METODOLOGIA E CRITÉRIOS	
ANEXO - RELATÓRIO INFER 32® - MODO DE ESTATÍSTICA INFERENCIAL	

SUMÁRIO EXECUTIVO

Solicitante:	VARA REGIONAL DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS DA COMARCA DE CONCÓRDIA – SC
Propriedade:	MATRÍCULAS 40.049, 42.035, 42482 e 42.483
Proprietário:	Kade Eng. E Construção Ltda
Localização:	Rio Verde – MT
Confrontantes:	<ul style="list-style-type: none"> - Norte Rodovia Estadual Anel Viário e Cargill - Sul Grupo PJR - Unidade Rio Verde - Leste Via Secundaria I - Oeste Videplast Centro Oeste
CNS:	02.612-0
Matrícula n°:	40.049, 42.035, 42482 e 42.483
Área Total m ² (conf. matrícula):	99.742,55m ²
Área encontrada (imagem):	100.081,91m ²
Localidade:	Rio Verde - GO
Roteiro de Acesso:	Via Secundaria, Setor Agroidustrial, Rio Verde – GO



Resumo de Valores

Valor do Imóvel por metro quadrado (R\$): R\$525,52 (QUINHENTOS E VINTE E CINCO REAIS E CINQUENTA E DOIS CENTAVOS)

Valor de Mercado – Valor Total do Imóvel – VTI (R\$): R\$52.416.161,58 (CINQUENTA E DOIS MILHÕES QUATROCENTOS E DEZESSEIS MIL CENTO E SESENTA E UM REAIS E CINQUENTA E OITO CENTAVOS)

Valor de Liquidação Forçada – VLF (R\$): R\$34.526.722,85 (TRINTA E QUATRO MILHÕES QUINHENTOS E VINTE E SEIS MIL SETECENTOS E VINTE E DOIS REAIS E OITENTA E CINCO CENTAVOS)

Todos os valores indicados consideram o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que possam restringir sua comercialização e para a finalidade específica desta avaliação, com data base de fevereiro de 2025.

Liquidez de Mercado

Apresenta liquidez média para comercialização, com prazo médio para comercialização estimado em 36 meses.

Grau de Fundamentação: I

Grau de Precisão: I

Data e Assinatura:

Cuiabá-MT, 19 de fevereiro de 2.025.

1 OBJETIVO E FINALIDADE

Determinação do valor de mercado¹ do imóvel urbano denominado pelas matrículas 40.049, 42.035, 42.482 e 42.483 do bairro Setor Agroindustrial, localizado no bairro Agroindustrial, município de Rio Verde-GO, com área total de 99.742,55m², com benfeitorias.

Este laudo tem como finalidade determinar o valor de mercado para fins de adjudicação em processo judicial que corre na Vara Regional de Falências e Recuperações Judiciais e Extrajudiciais da Comarca de Concórdia – SC .

2 NORMAS E TÉCNICAS UTILIZADAS

Para elaboração do presente laudo de avaliação foram utilizadas como referências técnicas e fontes de consulta:

- Normas ABNT 14.653-1 e 14.653-2.
- Matrículas 40.049, 42.035, 42482 e 42.483 do Cartório de Registro de Imóveis de Rio Verde-GO.
- Publicações especializadas.
- Visitas a imobiliária.
- Informações disponíveis na Web.
- Entrevistas à corretores.
- Software Infer32[®] para desenvolvimento da inferência estatística.

¹ Entende-se por valor de mercado de um bem a quantia mais provável pela qual um bem seria transacionado no mercado (ABNT NBR 14.653:1 - Procedimentos Gerais - Item 0.3

3 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL E DA REGIÃO

3.1 DADOS CADASTRAIS

Solicitante:	Vara Regional de Falências e Recuperações Judiciais e Extrajudiciais da Comarca de Concórdia – SC .
Propriedade:	Matrículas 42.049, 42.035, 42.482 e 42.483
Proprietário:	Kade Eng. E Construção Ltda
Localização:	Rio Verde – GO
Confrontantes:	<ul style="list-style-type: none"> - Norte Rodovia Estadual Anel Viário e Cargill - Sul Grupo PJR - Unidade Rio Verde - Leste Via Secundaria I - Oeste Videplast Centro Oeste
CRI:	Cartório de Registro de Imóveis de Rio Verde – GO
CNS:	02.612-0
Matrículas n°:	42.049, 42.035, 42.482 e 42.483
Área Total m ² (conf. matrícula):	99.742,55
Área encontrada (imagem):	100.081,91m ²
Classificação do Imóvel Urbano:	

- a) Quanto a Localização Terreno Urbano
- b) Quanto a Exploração Imóvel industrial com benfeitorias.

3.2 ENDEREÇO/ACESSO

- Roteiro de Acesso:
- Via Secundaria, Setor Agroidustrial, Rio Verde - GO
- Referência Google Maps: <https://maps.app.goo.gl/QysPvZz6SR2cE7KX9>



3.3 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Rio Verde, localiza-se na Mesorregião Sul-Goiano e Região Imediata de Rio Verde, latitude 17°47'7.82"S, longitude 50°54'29.31"O e altitude de 748 metros. Rio Verde fica a 232km de Goiânia, capital do Estado, possui uma extensão territorial de 8.374,255 km² e conta com 238.025 habitantes (IBGE, 2024). Sua base econômica é formada principalmente pela agricultura (soja e milho) e pecuária. Rio Verde entre 2013 e 2023, segundo dados do IBGE, obteve um incremento de mais de R\$ 5,5 bilhões nas receitas do município. O agronegócio se destaca como a principal fonte de renda para a população, tendo só na produção de soja e milho alcançado mais de R\$ 6 bilhões.

Faz limites com os municípios de Aparecida do Rio Doce, Cachoeira Alta, Caiapônia, Castelândia, Jataí, Maurilândia, Montividiu, Paraúna, Quirinópolis, Santa Helena de Goiás e Santo Antônio da Barra.

A principal via que corta o município é a GO-174, a BR-060 que comunica com varios outros municipios. O município conta com rodovias estaduais, que possuem condições regulares de trafegabilidade durante todo o ano.

3.4 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

- Localização:
- - Via Secundaria, Setor Agroidustrial, Rio Verde - GO

- Benfeitorias Existentes no Imóvel:
a) *Não Reprodutivas (construções)*

O imóvel possui várias benfeitorias com a finalidade de construção civil, escritório e afins. Conforme tabela abaixo:

Nr	Descrição	Área (m ²)	Estado de Conservação
01	BARRACÃO DE PRODUÇÃO PRE MOLDADO – 1.248,9(54 X 23,20 M) Estrutura/Cobertura: Pilares, Vigas, Trelças e telhas Metálica - Fechamento: As duas laterais são fechadas com telhas Aluzinco, possui um escritório administrativo com 21 m ² (3,5 x 6 m) este divididos em duas salas. Pé direito do barracão é de 8,22 m. - Piso: Piso da área total do barracão em concreto Armado. Observação: Dentro deste barracão estão em operação uma ponte rolante sobre trilhos aéreos, os trilhos da mesma percorrem toda a extensão interna do barracão e mais 30 metros fora do mesmo.	1.248,9	Necessitando de reparos simples
02	BARRACÃO DE FERRAGEM (35 X 12,33 M) Estrutura/Cobertura: Pilares, Vigas, Trelças e telhas Metálica	431,55	Necessitando de reparos simples

	<p>- Fechamento: Uma das laterais está com sua metade fechada com bloco estruturais (Concreto), possui um escritório administrativo com 21 m² (3,5 x 6 m). Pé direito do barracão é de 2,5 m.</p> <p>- Piso: Piso da área total do barracão em concreto Armado.</p>		
03	<p>PREDIO CALDEIRA (10 X 5 M) Estrutura/Cobertura: Pilares em pré-moldado, Vigas, Trelças e telhas Metálica.</p> <p>- Fechamento: Uma das laterais está fechada com bloco estruturais (Concreto).</p> <p>- Piso: Piso da área total do barracão em concreto Armado.</p> <p>- Possui em anexo dois banheiros (medindo 1,60 x 1,87 cada)</p> <p>- Observação: Existe instalado no prédio uma caldeira desativada.</p>	50,0	Necessitando de reparos importantes
04	<p>BARRACÃO ARTEFATO CIMENTO (43 X 22,5 M) Estrutura/Cobertura: Pilares em pré-moldado, Vigas, Trelças metálicas. Metade do Galpão coberto com telhas metálicas e metade com telhas fibrocimento.</p> <p>- Fechamento: Fechamento apenas no local do escritório e no deposito de matéria prima uma das laterais e fechada (11,25 M), possui um escritório administrativo com 20 m² (5 x 4 m). Pé direito do barracão é de 5 m.</p> <p>- Piso: Piso da área total do barracão em concreto Armado.</p>	967,5	Necessitando de reparos simples a importantes
05	<p>PREDIO INDUSTRIA CONCRETO USINADO (6,30 X 4,30 M) Estrutura/Cobertura: Prédio com dois pavimentos, com pilares em pré-moldado e cobertura em Aluzinco.</p> <p>- Sala Inferior com um banheiro. Escada acesso ao piso superior externa ao prédio.</p> <p>- Piso: Cerâmica</p> <p>- Paredes: Pintadas a látex.</p> <p>- Forro: forro em gesso</p> <p>- Observação: Em uma das laterais do existe uma rampa de carregamento de material com pista de subida e descida, e na outra lateral uma pista para lavagem dos caminhões (9 x 6 m) com canaletas de contenção em sua volta.</p>	27,0	Necessitando de reparos simples
06	<p>TANQUE DE COMBUSTIVEL – 20.000 LITROS Estrutura: Tanque de combustível com capacidade de 20.000 litros com bomba de abastecimento.</p>	-	Necessitando de reparos importantes
07	<p>PREDIO BANHEIROS, BORRACHARIA E TROCA DE OLEO – M² Prédio composto por uma rampa para troca de óleo e lavagem caminhões. Uma rampa para carga e descarga de caminhões. Vão de 6 metros para cada rampa. Uma área fechada de 90 m² onde estão instalados dois banheiros, sendo um masculino outro feminino. Cada Banheiro tem seis boxes com chuveiro e seis com vasos e tanques para lavar roupa.</p> <p>- Estrutura: Pilares e vigas em Concreto pré-moldado e cobertura com trelças e telhas metálicas.</p> <p>- Piso: Concreto Armado</p>		Necessitando de reparos simples

08	<p>PREDIO DEPOSITO MATERIAIS E EQUIPAMENTOS COZINHA / TREINAMENTO / DORMITORIOS</p> <p>- Prédio composto por duas salas para deposito, três salas treinamento quartos/dormitórios, banheiros masculino e feminino.</p> <p>- Estrutura: Em Alvenaria, Cobertura em Telha fibrocimento, portas e janelas metálicas, forro em madeira.</p> <p>- Piso / Acabamentos - Piso cerâmico.</p>	428,22	Necessitando de reparos importantes
09	<p>PREDIO OFICINA E ALMOXARIFADO</p> <p>Prédio composto por 700 M² de área para oficina, fechados nas três laterais e com três salas para escritório e deposito de peças e 1.300 M² para Almojarifado. No Almojarifado são três portas para carga e descarga de caminhões...</p> <p>- Estrutura: Em Alvenaria, pilares em concreto pré-moldado, Cobertura em Telha metálica, portas e janelas metálicas.</p> <p>- Piso / Acabamentos - Piso em concreto armado.</p>	2000,0	Necessitando de reparos simples a importantes
10	<p>GARAGEM PARA VEICULOS (10 X 18 M)</p> <p>Estrutura/Cobertura: Pilares, Vigas, Trelças e telhas Metálica</p> <p>- Fechamento: Sem fechamentos laterais</p> <p>- Piso: Piso da área total em pavimentação asfáltica.</p>	180,0	Entre nova e regular
11	<p>PREDIO ESCRITORIO</p> <p>Prédio composto por 9 (nove) Salas Individuais com área total de 300 m², 01(uma) Recepção com 19,55 m², 01 (uma) Sala para Servidor com 4,10 m², 01 (uma) Área de Serviço com 3,42 m², 01 (Uma) Copa com 9,14 m², 01 (um) Poço de Luz com 05 m², Áreas de Circulação com total de 33,23 m² e 04 Banheiros totalizando 9,6 m² dentre estes sendo um PNE.</p> <p>- Piso / Acabamentos - Piso Cerâmico</p>	426,99	Entre regular e necessitando de reparos simples

4 METODOLOGIA PARA APURAÇÃO DO VALOR

A descrição completa da metodologia para a avaliação do imóvel no Setor Agroindustrial, das matrículas 42.049, 42.035, 42.482 e 42.483, conforme a ABNT 14.653-2 está detalhada no “Anexo Metodologia e Critérios”.

4.1 – DO TERRENO

Os dados da amostra utilizada para a avaliação do terreno foram obtidos através de pesquisa realizada na cidade de Rio Verde, em fevereiro de 2.025. São dados de oferta, conforme a tabela apresentada mais adiante.

Os valores dos anúncios estavam todos em Reais (R\$).

Para correção de possíveis superestimativas do mercado foi aplicado no valor do anúncio (V.U/M²) uma taxa de desconto de 10% e nas transformações de pagamento a prazo e parcelados para pagamento à vista.

As edificações presentes nos dados amostrais, tiveram seus valores subtraídos para que o valor do imóvel refletisse somente o valor do terreno.

Tabela de Dados Amostrais

Nessa amostra foi aplicado tratamento científico para determinação do modelo de regressão, conforme preconiza o Anexo A da NBR 14.653-2.

Número da Amostra	Informante	Contato	Valor Bruto (R\$)	Valor Benfeitoria (R\$)	Fator Oferta (Valor Bruto - 10%)	Valor Terra (R\$/m²)	Área (m²)	*Acesso	Dist centro	Tipologia Imóvel	*Bairro
01	Buritis Imoveis	(64)3621-2570	R\$ 2.000.000,00	0,00	1.800.000,00	90,00	20.000	asfalto	16,10	rural	Zona Rural
02	Buritis Imoveis	(64)3621-2570	R\$ 2.200.000,00	0,00	1.980.000,00	1.320,00	1.500	asfalto	10,50	urbano	Setor Industrial
03	Buritis Imoveis	(64)3621-2570	R\$ 2.500.000,00	0,00	2.250.000,00	603,70	3.727	asfalto	4,20	urbano	Jardim Presidente
04	Franco Imoveis	(64)99603-1117	R\$ 450.000,00	0,00	405.000,00	21,32	19.000	asfalto	57,30	rural	Zona Rural
05	MyBroker	(64)3622-5242	R\$ 3.700.000,00	0,00	3.330.000,00	792,29	4.203	asfalto	6,30	urbano	Parque Laranjeiras
06	MyBroker	(64)3622-5242	R\$ 4.500.000,00	0,00	4.050.000,00	135,00	30.000	asfalto	11,10	rural	Fazenda São Tomaz
*07	Realize Imoveis	(64) 3050-3434	R\$ 57.390.000,00	0,00	51.651.000,00	2.250,00	22.956	asfalto	7,40	urbano	Setor Industrial
08	Realize Imoveis	(64) 3050-3434	R\$ 12.100.000,00	0,00	10.890.000,00	450,00	24.200	asfalto	10,80	urbano	Res. Portal dos Ipes
09	Realize Imoveis	(64) 3050-3434	R\$ 9.000.000,00	0,00	8.100.000,00	225,00	36.000	terra	6,20	rural	Setor dos Ataídes 2
10	Realize Imoveis	(64) 3050-3434	R\$ 2.000.000,00	0,00	1.800.000,00	176,56	10.195	asfalto	12,80	rural	Setor Agroindustrial
11	Realize Imoveis	(64) 3050-3434	R\$ 1.500.000,00	0,00	1.350.000,00	25,47	53.000	terra	14,40	rural	Zona Rural
12	Futura Imóveis	(64) 3602-7000	R\$ 1.300.000,00	0,00	1.170.000,00	117,00	10.000	asfalto	10,50	rural	Zona Rural
13	Realize Imoveis	(64) 3050-3434	R\$ 20.500.000,00	0,00	18.450.000,00	205,00	90.000	asfalto	13,30	rural	Zona Rural
* Amostras descartadas na análise estatística por se tratarem de outlier / Variáveis independentes descartadas por insignificância estatística											

4.2 – DAS BENFEITORIAS

4.2.1 – Não Reprodutivas

O imóvel possui várias benfeitorias com a finalidade de construção civil, alojamento e afins. Foi utilizado CUB mais 15% de BDI depreciado um percentual conforme tabela de HEIDECKE anexada abaixo.

Nr	Descrição	Área (m ²)	Classificação CUB	CUB	BDI	Valor de Reposição (R\$)	Estado	Coefficiente Depreciação (Tab Heidecke)	Valor da Depreciação (R\$)	Valor Residual (Reposição - Depreciação) R\$
01	BARRACÃO DE PRODUÇÃO PRE MOLDADO	1.248,9	GI	1.105,25	15%	1.587.398,73	Necessitando de reparos simples	18,10	287.319,17	1.300.079,56
02	BARRACÃO DE FERRAGEM	431,55	GI	1.105,25	15%	548.516,23	Necessitando de reparos simples	18,10	99.281,44	449.234,79
03	PREDIO CALDEIRA	50,0	GI	1.105,25	15%	63.551,88	Necessitando de reparos importantes	52,6	33.428,29	30.123,59
04	BARRACÃO ARTEFATO CIMENTO	967,5	GI	1.105,25	15%	1.229.728,78	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	408.269,96	821.458,83
05	PREDIO INDUSTRIA CONCRETO USINADO	27,0	GI	1.105,25	15%	34.318,01	Necessitando de reparos simples	18,10	6.211,56	28.106,45
06	MÓDULO TANQUE DE COMBUSTIVEL 20.000 l	-	-	-	-	36.000,00	Necessitando de reparos importantes	52,6	20.232,00	15.768,00
07	PREDIO BANHEIROS, BORRACHARIA E TROCA DE OLEO	522,0	GI	1.105,25	15%	663.481,58	Necessitando de reparos simples	18,10	120.090,17	543.391,41

08	PREDIO DEPOSITO MATERIAIS E EQUIPAMENTOS COZINHA /TREINAMENTO / DORMITORIOS	428,22	R-1B	2.007,06	15%	988.382,72	Necessitando de reparos importantes	52,6	519.889,31	468.493,41
09	PREDIO OFICINA E ALMOXARIFADO	2.000,0	GI	1.105,25	15%	2.542.075,00	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	843.968,90	1.698.106,10
10	GARAGEM PARA VEICULOS	180,0	-		-		Entre nova e regular	0,32	732,12	228.054,63
11	PREDIO ESCRITORIO	426,99	R-1B	2.007,06	15%	985.543,73	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	79.730,49	905.813,24

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIÇÃO (%)
a	Nova	0,00
b	Entre nova e regular	0,32
c	Regular	2,52
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09
e	Necessitando de reparos simples	18,10
f	Necessitando de reparos simples a Importantes	33,20
g	Necessitando de reparos importantes	52,60
h	Necessitando de reparos Importantes a edificação sem valor	75,20
i	Sem valor	100,00

5 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM

5.1 TERRENO

O valor por metro quadrado praticado na região do avaliando, calculado

Formação dos Valores (Infer 32[®])²

através de Modelo de Regressão Linear Múltipla utilizando-se o Infer32[®], foi assim determinado:

Estima-se Valor unitário das matrículas 42.049, 42.035, 42.482 e 42.483 do Setor Agroindustrial

R\$/m²460,46

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau I

Para uma Área de 99.742,55m², teremos:

Valor de Mercado obtido = R\$45.927.531,57

5.2 BENFEITORIAS EXISTENTES

5.2.1 Não Reprodutivas (construções)

O imóvel possui várias benfeitorias com a finalidade de construção civil, alojamento e afins. O valor das construções existentes está estimado em **R\$ 6.488.630,01 (SEIS MILHÕES, QUATROCENTOS E OITENTA E OITO MIL, SEISCENTOS E TRINTA REAIS E UM CENTAVO)**.

² Vide Anexo Infer. 32[®] - Modo de Estatística Inferencial que compõe este Laudo

5.3 VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O **Valor Total do Imóvel** – calculado conforme normas NBR 14.653-1 e 14.653-2 – a preços de mercado para fevereiro de 2.025, está assim determinado:

Área Total	99.742,55m ²
Valor por m ²	R\$460,46
Valor do Terreno	R\$45.927.531,57
Construções	R\$6.488.630,01
Valor Total do Imóvel	R\$52.416.161,58

Valor por m² do imóvel: R\$525,52 (QUINHENTOS E VINTE E CINCO REAIS E CINQUENTA E DOIS CENTAVOS)

Valor Total do Imóvel – VTI (valor de Mercado): R\$52.416.161,58 (CINQUENTA E DOIS MILHÕES QUATROCENTOS E DEZESSEIS MIL CENTO E SESENTA E UM REAIS E CINQUENTA E OITO CENTAVOS).

6 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Negócios realizados não foram identificados através da pesquisa realizada, o mercado imobiliário da região encontra-se com movimento normal, visto que o município não depende somente da agricultura. Considerando as características do imóvel e a situação mercadológica, consideramos que o imóvel apresenta **liquidez média para comercialização, com prazo médio para comercialização estimado em 36 meses.**

7 CONSIDERAÇÕES

Este laudo tem por objetivo determinar o valor de mercado do imóvel urbano denominado pelas matrículas 42.049, 42.035, 42.482 e 42.483, a fim de subsidiar ação judicial.

Foi desenvolvido conforme recomendações preconizadas nas normas ABNT NBR 14.653 Parte 1 – Procedimentos Gerais (14.653-1) e Parte 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos (14.653-2).

Em função da natureza do trabalho não foi verificada a cadeia dominial e titulação, no entanto pela documentação disponível e resultado da vistoria de campo, consideramos que a localização do imóvel, em relação ao seu domínio é correta.

Para o desenvolvimento da avaliação, foram dispensadas as investigações relativas a hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer situações que possam prejudicar a comercialização do imóvel. Considerou-se a avaliação do imóvel *ad corpus*.

Não foi realizado levantamento topográfico para comprovação da área do imóvel, a vistoria feita contemplou apenas a comprovação da localização e condições do imóvel avaliando. Isto se deve ao fato de já existir mapa com as dimensões do imóvel.

Este laudo é considerado sigiloso e confidencial, não podendo ser utilizado para outra finalidade que não seja a prevista no contrato de serviços.

8 TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente laudo de avaliação foi elaborado com isenção de interesses, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento dos profissionais responsáveis. Foi desenvolvido em conformidade com a norma ABNT NBR 14.653-2.

Nada mais havendo a acrescentar, encerramos o presente laudo de avaliação, composto por 17 páginas e seus anexos.

Cuiaba/MT, 20 de fevereiro de 2025.

Anexo – Relatório Fotográfico

- Nr01. PREDIO DEPOSITO MATERIAIS E EQUIPAMENTOS COZINHA/TREINAMENTO/ DORMITORIOS- Matrículas 42.049, 42.035, 42.482 e 42.483







- Nr02. PREDIO OFICINA E ALMOXARIFADO-Matrículas 42.049, 42.035, 42.482 e 42.483







- Nr03. GARAGEM PARA VEICULOS -Matrículas 42.049, 42.035, 42.482 e 42.483



- Nr04. PREDIO ESCRITORIO -Matrículas 42.049, 42.035, 42.482 e 42.483







- Nr05. BARRACÃO DE PRODUÇÃO PRÉ-MOLDADO-Matrículas 42.049, 42.035, 42.482 e 42.483





Nr06. BARRACÃO DE FERRAGEM - Matrículas 42.049, 42.035, 42.482 e 42.483





- Nr06. PREDIO CALDEIRA -Matrículas 42.049, 42.035, 42.482 e 42.483





- Nr07. BARRACÃO ARTEFATO CIMENTO -Matrículas 42.049, 42.035, 42.482 e 42.483





- Nr08. PREDIO INDUSTRIA CONCRETO USINADO -Matrículas 42.049, 42.035, 42.482 e 42.483





- Nr09. TANQUE DE COMBUSTIVEL-Matrículas 42.049, 42.035, 42.482 e 42.483



- Nr10. PREDIO BANHEIROS, BORRACHARIA E TROCA DE OLEO – Mat 42.049, 42.035, 42.482 e 42.483







- Nr11. TERRENO URBANO PARA USO COMERCIAL - Matrículas 42.049, 42.035, 42.482 e 42.483





Anexo – Metodologia e Critérios

1 – Metodologia

- Para determinação de valor de mercado das matrículas 42.049, 42.035, 42.482 e 42.483 do Setor Agroindustrial, adotou-se o método evolutivo, preconizado pela ABNT-NBR 14.653 - Partes 1 – Procedimentos Gerais e Parte 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos.

O método consiste na utilização da comparação de dados de mercado com posterior somatório das benfeitorias existentes no imóvel.

Para determinação do valor do imóvel adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – MCDDM, ocorrendo o tratamento dos dados através de Regressão Linear Múltipla, que através da comparação de diversos imóveis existentes (amostras) determina o valor de um imóvel específico. Os elementos amostrais foram obtidos através de pesquisa realizada em fevereiro de 2.025, onde levantou-se o preço de imóveis na região geoeconômica da cidade de Rio Verde-GO e, a partir desses dados, realizou-se o tratamento estatístico pertinente, conforme a ABNT 14.653-1 e ABNT 14.653-2 e utilizando-se o software Infer32®.

Os valores das edificações foram obtidos através de valores construtivos médios da tabela CUB, pesquisa de mercado e outras publicações pertinentes. Após a constatação do preço de reedição, os valores foram depreciados conforme seu estado de conservação (ou idade aparente), obtendo-se a avaliação de cada componente.

1.1 - Pesquisa de Mercado - Elementos Comparativos

Os elementos amostrais já apresentados em item específico foram obtidos através de pesquisa realizada em fevereiro de 2025. A pesquisa levantou o preço de imóveis urbanos que estão em oferta de venda e/ou transações realizadas no mercado imobiliário da mesma região geoeconômica do imóvel avaliando.

Importante informar que o Valor Unitário/m² (V.U/m²) foi calculado através da aplicação de uma taxa de desconto de 10% sobre o valor declarado para compensar a elasticidade natural das ofertas e nos casos onde existiam edificações o valor foi calculado e subtraído do preço de oferta.

Dessa forma obtivemos o valor por metro quadrado (V.U/m²) dos elementos da amostra, conforme tabela a seguir:

Número da Amostra	Informante	Contato	Valor Bruto (R\$)	Valor Benfeitoria (R\$)	Fator Oferta (Valor Bruto - 10%)	Valor Terra (R\$/m²)	Área (m²)	*Acesso	Dist centro	Tipologia Imóvel	*Bairro
01	Buritis Imoveis	(64)3621-2570	R\$ 2.000.000,00	0,00	1.800.000,00	90,00	20.000	asfalto	16,10	rural	Zona Rural
02	Buritis Imoveis	(64)3621-2570	R\$ 2.200.000,00	0,00	1.980.000,00	1.320,00	1.500	asfalto	10,50	urbano	Setor Industrial
03	Buritis Imoveis	(64)3621-2570	R\$ 2.500.000,00	0,00	2.250.000,00	603,70	3.727	asfalto	4,20	urbano	Jardim Presidente
04	Franco Imoveis	(64)99603-1117	R\$ 450.000,00	0,00	405.000,00	21,32	19.000	asfalto	57,30	rural	Zona Rural
05	MyBroker	(64)3622-5242	R\$ 3.700.000,00	0,00	3.330.000,00	792,29	4.203	asfalto	6,30	urbano	Parque Laranjeiras
06	MyBroker	(64)3622-5242	R\$ 4.500.000,00	0,00	4.050.000,00	135,00	30.000	asfalto	11,10	rural	Fazenda São Tomaz
*07	Realize Imoveis	(64) 3050-3434	R\$ 57.390.000,00	0,00	51.651.000,00	2.250,00	22.956	asfalto	7,40	urbano	Setor Industrial
08	Realize Imoveis	(64) 3050-3434	R\$ 12.100.000,00	0,00	10.890.000,00	450,00	24.200	asfalto	10,80	urbano	Res. Portal dos Ipes
09	Realize Imoveis	(64) 3050-3434	R\$ 9.000.000,00	0,00	8.100.000,00	225,00	36.000	terra	6,20	rural	Setor dos Ataídes 2
10	Realize Imoveis	(64) 3050-3434	R\$ 2.000.000,00	0,00	1.800.000,00	176,56	10.195	asfalto	12,80	rural	Setor Agroindustrial
11	Realize Imoveis	(64) 3050-3434	R\$ 1.500.000,00	0,00	1.350.000,00	25,47	53.000	terra	14,40	rural	Zona Rural
12	Futura Imóveis	(64) 3602-7000	R\$ 1.300.000,00	0,00	1.170.000,00	117,00	10.000	asfalto	10,50	rural	Zona Rural
13	Realize Imoveis	(64) 3050-3434	R\$ 20.500.000,00	0,00	18.450.000,00	205,00	90.000	asfalto	13,30	rural	Zona Rural

* Amostras descartadas na análise estatística por se tratarem de outlier / Variáveis independentes descartadas por insignificância estatística

Com os dados da amostra devidamente ajustados (fator oferta e valor sem benfeitorias), procedeu-se o tratamento científico através da inferência estatística (modelos de regressão linear) com o uso do software Infer32®.

1.2 - Tratamento dos Dados

Utilizou-se do Método Comparativo de Dados de Mercado para identificar o valor de mercado do bem por meio de tratamento científico dos atributos (variáveis) dos elementos constituintes da amostra com a utilização de metodologia compatível com natureza do bem avaliando, finalidade da avaliação e oferta de mercado, conforme definido na NBR 14.653-1 – Item 7.1.1 e 7.3.1.

Os atributos (variáveis) utilizados para comparar elementos constituintes da amostra foram:

- a) Valor Unitário R\$/m² – Variável Dependente
- b) Área (m²)
- c) Acesso (Asfalto/Terra)
- d) Distância Centro (km)
- e) Uso do Imóvel (rural/urbano)

a – Valor Unitário por m² (V.U./m²)

Refere-se ao preço anunciado na oferta descontado uma taxa de 10% para corrigir superestimativas do mercado e transformados os pagamentos a prazo e parcelados para pagamento à vista (valor presente). Depois foi subtraído o valor das edificações presentes no imóvel para que ficassem somente os valores referentes à terra e às melhorias a ela aplicadas. Esse valor calculado foi dividido pela área total em metros quadrados do elemento amostral, dando origem ao valor unitário por hectare (V.U./m²).

b - Área

Variável quantitativa, indicando a área total apenas do terreno, expressa em metros quadrados.

c - Acesso

Variável dicotômica que informa o tipo de pavimento que dá acesso ao imóvel. (*variável não utilizada no modelo*)

Opções: Asfalto|terra

d - Distância Centro

Variável quantitativa, indicando a distância do imóvel até a praça em frente ao Santuário em Rio Verde, em quilômetros e pelo trajeto mais curto.

e - Uso do Imóvel

Variável dicotômica que informa se o imóvel já é urbano ou se é rural com possibilidade de urbanização.

Opções: rural|urbano.

– Atributos do Imóvel Avaliando

- Localização: Via Secundaria, Setor Agroindustrial, Rio Verde – GO
- Área de m²: 99.742,55
- Acesso: Asfalto
- Distância Prefeitura: 12,9km
- Uso do Imóvel: Urbano

– Campo de arbítrio

De acordo com ANEXO A da NBR 14.653-2 o campo de arbítrio corresponde à semi-amplitude de 15% em torno da estimativa pontual adotada. Caso não seja adotada a estimativa pontual o engenheiro de avaliações deve justificar sua escolha.

Na NBR 14.653-1 campo de arbítrio está definido como intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

– Intervalo de confiança

Conforme prevê a ABNT –NBR 14.653-2. Para a amostra pesquisada calcula-se intervalo de confiança de 80% utilizando Valores Percentis (T_p) para distribuição de *Student*, com “ v ” graus de liberdade ($v = n - 1$). Calculado pela seguinte fórmula:

$$LC_{(max/min)} = \mu \pm t_c \times \frac{\delta}{\sqrt{n-1}}$$

Onde:

μ = média

t_c = valores *percentis* para distribuição “ t ” de *Student*, com “ $n-1$ ” grau de liberdade para confiança de 80%

δ = Desvio padrão

n = número de elemento da amostra

A amplitude do intervalo de confiança para o cálculo do grau de precisão da estimativa é dada pela seguinte fórmula:

$$Amplitude\ Total = \frac{t_c \times \frac{\delta}{\sqrt{n-1}}}{\mu} \times 2$$

1.3 - Enquadramento do Laudo de Avaliação

O presente laudo enquadra-se conforme demonstrado abaixo:

<i>Grau de Fundamentação</i>	<i>1</i>
<i>Pontuação Alcançada</i>	<i>10</i>
<i>Grau de Precisão</i>	<i>1</i>
<i>Amplitude do Intervalo de Confiança 80%:</i>	<i>40,69%</i>

Para enquadramento do Laudo quanto ao Grau de Fundamentação, Grau de Precisão foram observados os seguintes critérios, exigidos pela NBR 14.653-2:

a) *Grau de Fundamentação*

Conforme item 9.2.1 - Tabela 1 - Enquadramento do Grau de Fundamentação e item 9.2.1 - Tabela 2 - Pontuação obtida utilizada para o enquadramento do Laudo.

Tabela 1 – Grau de Fundamentação no caso de Utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Modelos de Regressão Linear (para identificação do valor do imóvel) (Item 9.2.1 – NBR 14.653-2)

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados 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	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local 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
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, em módulo	Admitida desde que: a) As medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferior 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 <i>per si</i> e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do ensaio F de Snedecor	1%	2%	5%
PONTUAÇÃO ALCANÇADA (ITENS ATENDIDOS DESTACADOS NEGRITO)			10	

Tabela 3 – Enquadramento do laudo segundo seu Grau de FUNDAMENTAÇÃO no caso de utilização de modelos de regressão linear (Item 9.2.1 da NBR 14.653-2)

Descrição	Grau		
	III	II	I
Pontos mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I
Pontuação Alcançada	10	pontos	
Grau de Fundamentação	I		

b) Grau de Precisão

Tabela 6 - Grau de PRECISÃO da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado (Item 9.2.3 da NBR 14.563-2)

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude intervalo conf.de 80% em torno valor central estimativa	<=30%	30% - 40%	<50%

Amplitude do intervalo de confiança de 80%: 40,69%
Grau de Precisão Atingido I

Anexo – Relatório INFER 32® - Modo de Estatística Inferencial

Amostra

Nº Am.	VU (R\$/m ²)	Área (m ²)	«Acesso»	Dist centro	Uso do Imóvel
1	90,00	20.000,00	[x]Asfalto	16,1	[x]rural
2	1.320,00	1.500,00	[x]Asfalto	8,4	[]urbano
3	603,70	3.727,00	[x]Asfalto	4,2	[]urbano
4	21,32	19.000,00	[x]Asfalto	57,3	[x]rural
5	792,29	4.203,00	[x]Asfalto	5,4	[]urbano
6	135,00	30.000,00	[x]Asfalto	10,9	[x]rural
«7»	2.250,00	22.956,00	[x]Asfalto	6,4	[]urbano
8	450,00	24.200,00	[x]Asfalto	7,5	[]urbano
9	225,00	36.000,00	[]terra	6,2	[x]rural
10	176,56	10.195,00	[x]Asfalto	12,8	[x]rural
11	25,47	53.000,00	[]terra	14,4	[x]rural
12	117,00	10.000,00	[x]Asfalto	10,5	[x]rural
13	205,00	90.000,00	[x]Asfalto	13,3	[x]rural

Amostragens e variáveis marcadas com "«" e "»" não serão usadas nos cálculos

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- VU (R\$/m²): Valor total do imóvel, descontado 10% de fator oferta, subtraídas as benfeitorias, dividido pela área do terreno.

Variáveis Independentes:

- Área (m²): Área do terreno, expressa em metros quadrados.
- Acesso: Tipo de pavimento que dá acesso ao imóvel. (variável não utilizada no modelo)
Opções: Asfalto|terra
- Dist centro
- Uso do Imóvel: Informa se o imóvel já é urbano ou se é rural com possibilidade de urbanização.
Opções: rural|urbano

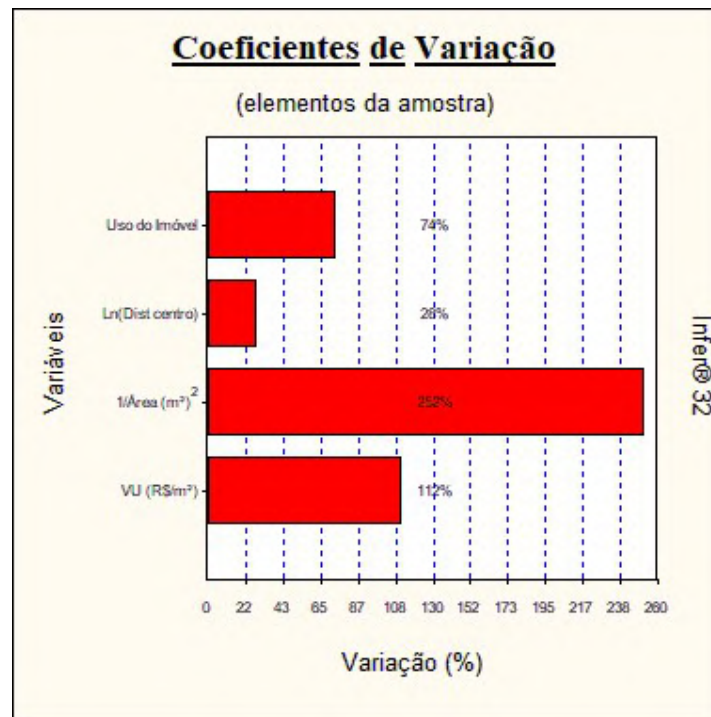
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra	: 12
Nº de variáveis independentes	: 3
Nº de graus de liberdade	: 8
Desvio padrão da regressão	: 82,4743

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
VU (R\$/m ²)	346,78	388,3479	111,99%
1/Área (m ²) ²	5,0167x10 ⁻⁸	1,2646x10 ⁻⁷	252,09%
Ln(Dist centro)	2,3717	0,6725	28,36%
Uso do Imóvel	0,67	0,4923	73,85%

Número mínimo de amostragens para 3 variáveis independentes: 12.

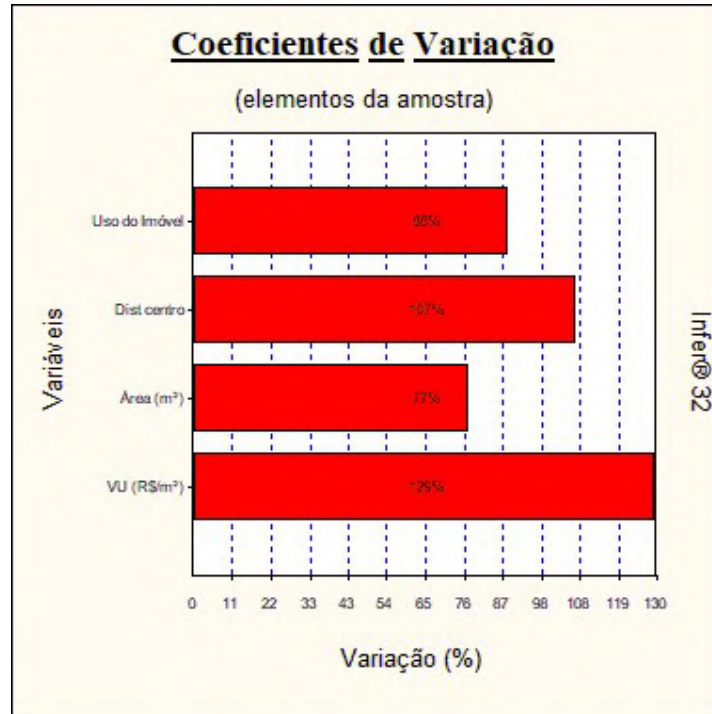
Distribuição das Variáveis



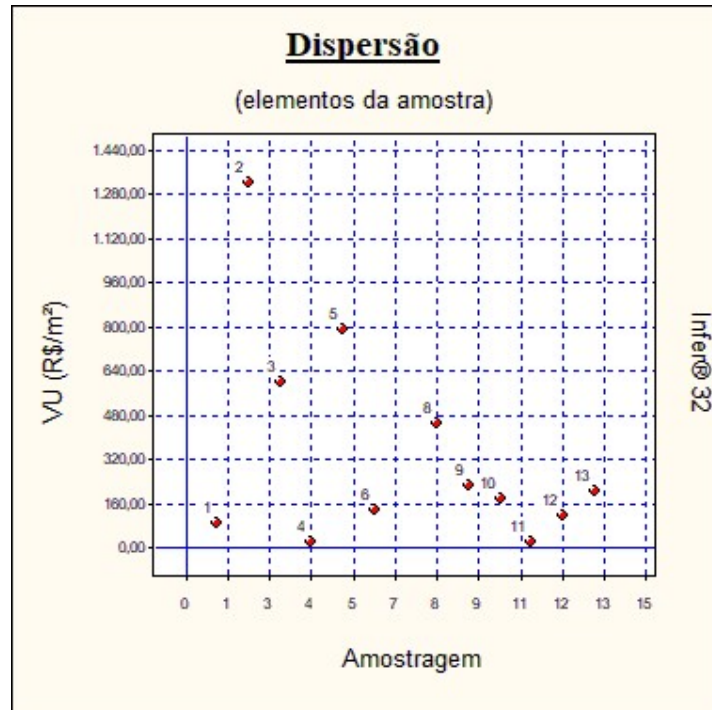
Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coefficiente de variação
VU (R\$/m²)	346,78	388,3479	21,32	1320,00	1298,68	111,9873
Área (m²)	25152,08	25401,9616	1500,00	90000,00	88500,00	100,9934
Dist centro	13,9	14,1665	4,2	57,3	53,1	101,7958
Uso do Imóvel	0,6666	0,4923	0,0000	1,0000	1,0000	73,8548

Distribuição das Variáveis não Transformadas



Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média

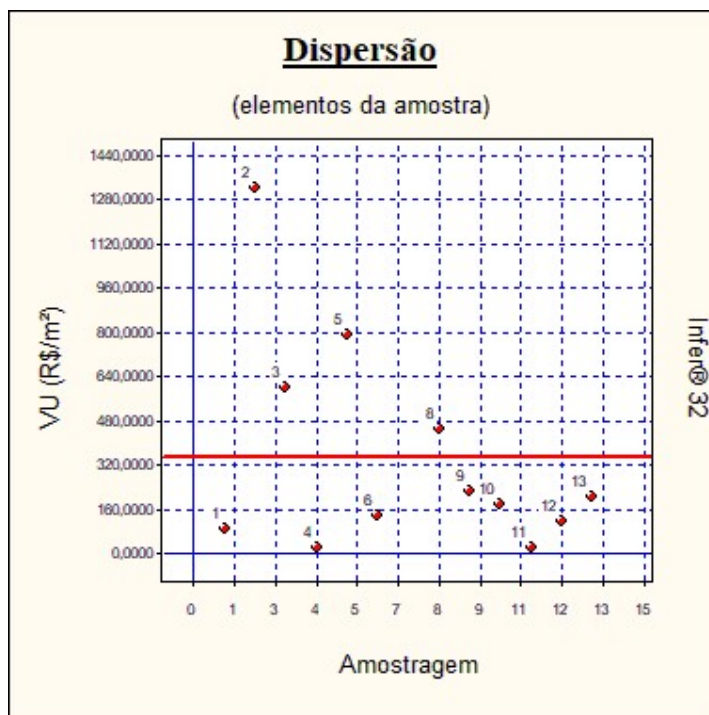


Tabela de valores estimados e observados

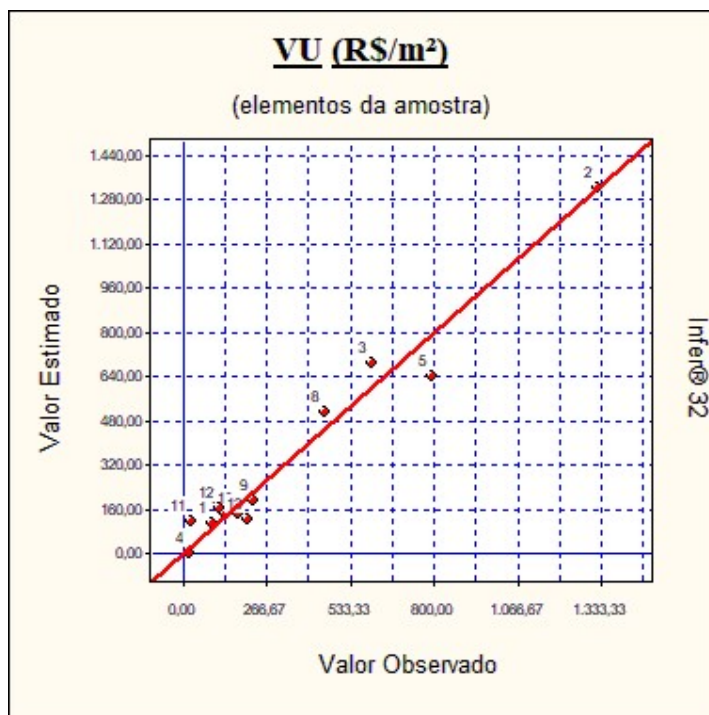
Valores para a variável VU (R\$/m²).

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Varição %
1	90,00	111,62	21,62	24,0210 %
2	1.320,00	1.324,65	4,65	0,3526 %
3	603,70	690,76	87,06	14,4206 %
4	21,32	3,02	-18,30	-85,8523 %
5	792,29	640,52	-151,77	-19,1564 %
6	135,00	142,56	7,56	5,5973 %
8	450,00	510,06	60,06	13,3473 %
9	225,00	190,42	-34,58	-15,3709 %
10	176,56	144,59	-31,97	-18,1065 %
11	25,47	117,22	91,75	360,2186 %
12	117,00	162,32	45,32	38,7349 %
13	205,00	123,61	-81,39	-39,7004 %

A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

Valores Estimados x Valores Observados



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

Modelo da Regressão

$$[VU (R\$/m^2)] = 680,05 + 1,8619 \times 10^9 / [\text{Área (m}^2\text{)}]^2 - 85,945 \times \text{Ln}([\text{Dist centro}]) - 334,26 \times [\text{Uso do Imóvel}]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[VU (R\$/m^2)] = 680,05 + 1,8619 \times 10^9 / [\text{Área (m}^2\text{)}]^2 - 85,945 \times \text{Ln}([\text{Dist centro}]) - 334,26 \times [\text{Uso do Imóvel}]$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área (m ²)	b1 = 1,8618x10 ⁹	2,3806x10 ⁸	1,5293x10 ⁹	2,1944x10 ⁹
Dist centro	b2 = -85,9449	47,3261	-152,0508	-19,8389
Uso do Imóvel	b3 = -334,2647	75,2399	-439,3610	-229,1684

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) : 0,9835
 Valor t calculado : 15,36
 Valor t tabelado (t crítico) : 1,860 (para o nível de significância de 10,0 %)
 Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,9672
 Coeficiente r² ajustado : 0,9549

Classificação: Correlação Fortíssima

Tabela de Somatórios

	1	VU (R\$/m ²)	Área (m ²)	Dist centro	Uso do Imóvel
VU (R\$/m ²)	4161,3400	3,1020x10 ⁶	6,7925x10 ⁻⁴	8311,5267	995,3500
Área (m ²)	6,0200x10 ⁻⁷	6,7925x10 ⁻⁴	2,0612x10 ⁻¹³	1,2196x10 ⁻⁶	2,7253x10 ⁻⁸
Dist centro	28,4608	8311,5267	1,2196x10 ⁻⁶	72,4776	21,1962
Uso do Imóvel	8,0000	995,3500	2,7253x10 ⁻⁸	21,1962	8,0000

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	1,6045x10 ⁶	3	5,3484x10 ⁵	78,63
Residual	54416,2015	8	6802,0251	
Total	1,6589x10⁶	11	1,5081x10⁵	

F Calculado : 78,63

F Tabelado : 4,066 (para o nível de significância de 5,000 %)

Significância do modelo igual a 2,8x10⁻⁴%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

Correlações Parciais

	VU (R\$/m ²)	Área (m ²)	Dist centro	Uso do Imóvel
VU (R\$/m ²)	1,0000	0,8709	-0,5423	-0,8458
Área (m ²)	0,8709	1,0000	-0,2225	-0,5462
Dist centro	-0,5423	-0,2225	1,0000	0,6101
Uso do Imóvel	-0,8458	-0,5462	0,6101	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	VU (R\$/m ²)	Área (m ²)	Dist centro	Uso do Imóvel
VU (R\$/m ²)	∞	5,012	-1,826	-4,483
Área (m ²)	5,012	∞	-0,645	-1,844
Dist centro	-1,826	-0,645	∞	2,178
Uso do Imóvel	-4,483	-1,844	2,178	∞

Valor t tabelado (t crítico): 1,860 (para o nível de significância de 10,0 %)

As variáveis independentes Dist centro e Uso do Imóvel são fortemente correlacionadas. O modelo pode apresentar multicolinearidade.

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student: $t(\text{crítico}) = 1,1081$

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área (m ²)	b1	9,469	1,3x10 ⁻³ %	Sim
Dist centro	b2	-2,325	4,9%	Sim
Uso do Imóvel	b3	-6,618	1,7x10 ⁻² %	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 30,00%)

Coefficiente t de Student: $t(\text{crítico}) = 0,5459$

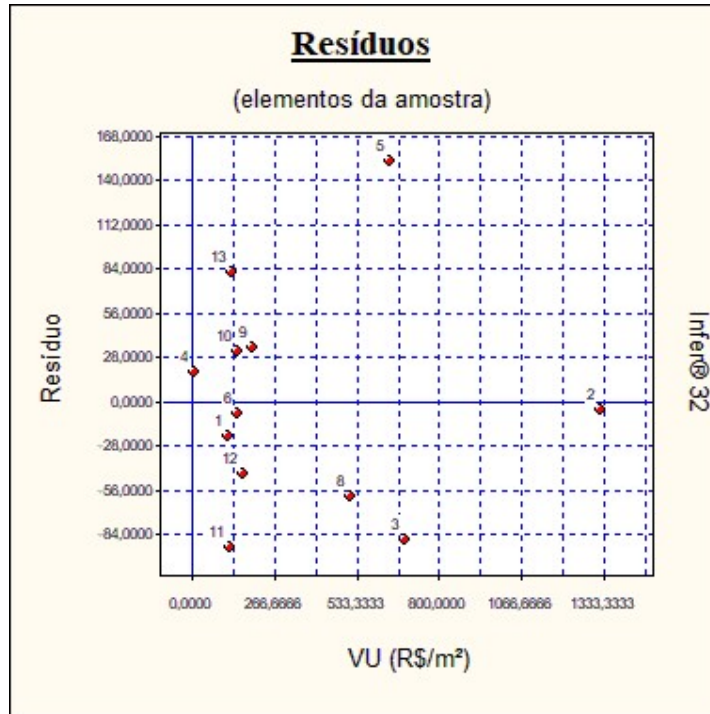
Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área (m ²)	b1	7,821	2,6x10 ⁻³ %
Dist centro	b2	-1,816	5,3%
Uso do Imóvel	b3	-4,443	0,11%

Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente [VU (R\$/m²)].

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	90,0000	111,6189	-21,6189	-0,2621	-0,2811	467,3773
2	1320,0000	1324,6540	-4,6540	-0,0564	-0,4445	21,6603
3	603,7000	690,7569	-87,0569	-1,0555	-1,2853	7578,9148
4	21,3200	3,0162	18,3037	0,2219	0,4625	335,0255
5	792,2900	640,5160	151,7739	1,8402	2,2194	23035,3236
6	135,0000	142,5563	-7,5563	-0,0916	-0,0992	57,0979
8	450,0000	510,0628	-60,0628	-0,7282	-0,9789	3607,5514
9	225,0000	190,4154	34,5845	0,4193	0,5193	1196,0890
10	176,5600	144,5912	31,9687	0,3876	0,4153	1022,0008
11	25,4700	117,2176	-91,7476	-1,1124	-1,1893	8417,6377
12	117,0000	162,3197	-45,3197	-0,5495	-0,5980	2053,8838
13	205,0000	123,6142	81,3857	0,9868	1,0556	6623,6389

Resíduos x Valor Estimado



Este gráfico deve ser usado para verificação de homocedasticidade do modelo.

Gráfico de Resíduos Quadráticos

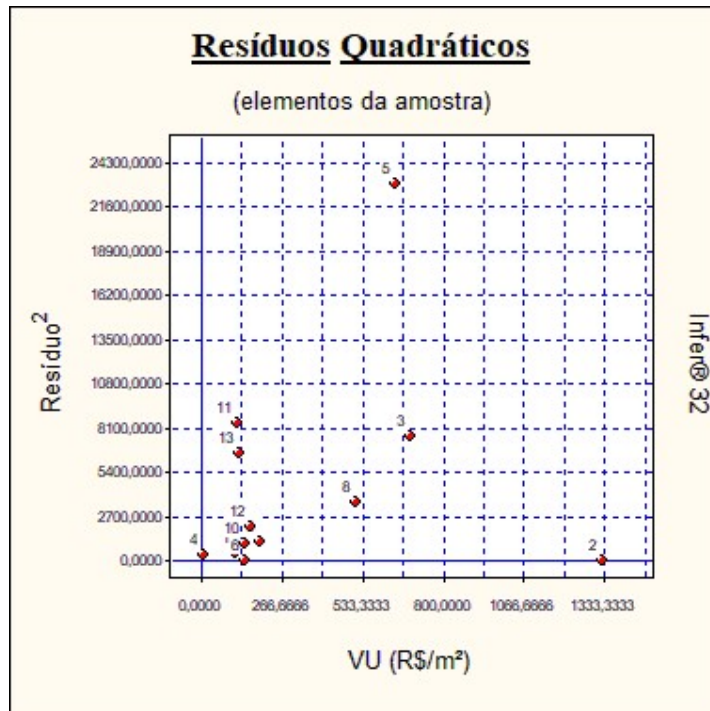


Tabela de Resíduos Deletados

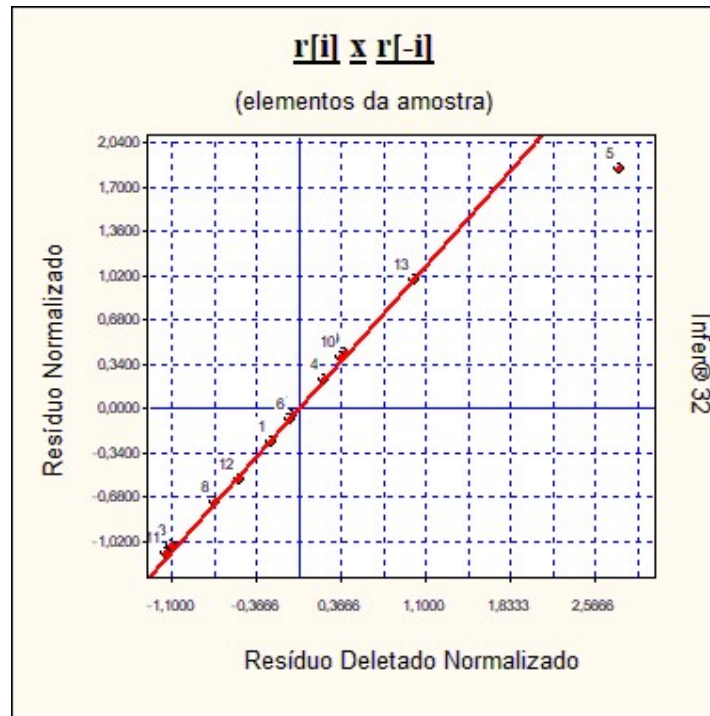
Resíduos deletados da variável dependente [VU (R\$/m²)].

Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	-24,8657	7696,9472	-0,2464	-0,2642
2	-288,8063	7581,7254	-0,0534	-0,4210
3	-129,0782	6168,4339	-1,1084	-1,3497
4	79,4947	7565,8789	0,2104	0,4385
5	220,7561	2987,3096	2,7768	3,3489
6	-8,8596	7764,1793	-0,0857	-0,0928
8	-108,5271	6842,5349	-0,7261	-0,9760
9	53,0406	7511,6879	0,3990	0,4941
10	36,7019	7606,1264	0,3665	0,3927
11	-104,8797	6399,1041	-1,1469	-1,2262
12	-53,6786	7426,2136	-0,5259	-0,5723
13	93,1436	6690,8054	0,9949	1,0644

Resíduo x Resíduo Deletado

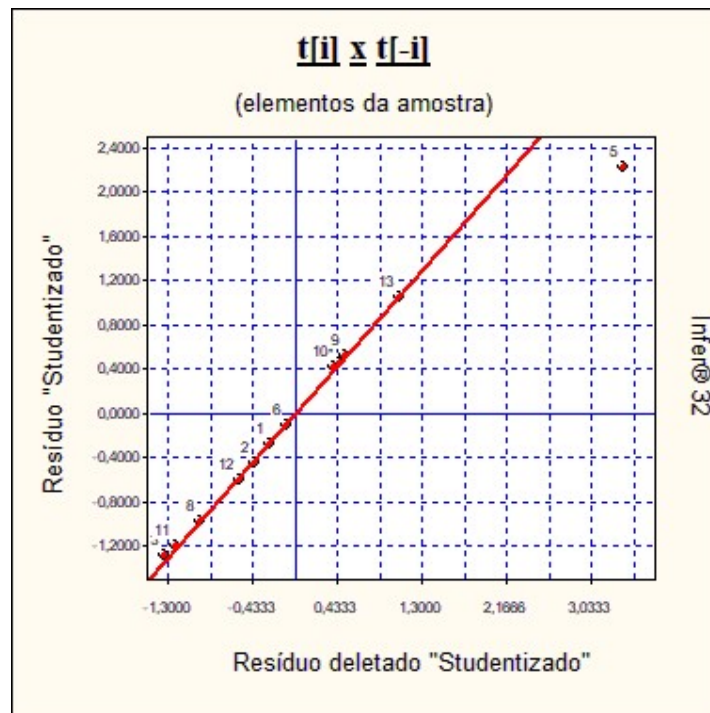


Resíduos Deletados Normalizados



As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

Resíduos Deletados Studentizados



As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

Estadística dos Resíduos

Número de elementos : 12
 Graus de liberdade : 11
 Valor médio : $2,9490 \times 10^{-17}$
 Variância : 4534,6834
 Desvio padrão : 67,3400
 Desvio médio : 53,0027
 Variância (não tendenciosa) : 6802,0251
 Desvio padrão (não tend.) : 82,4743
 Valor mínimo : -91,7476
 Valor máximo : 151,7739
 Amplitude : 243,5216
 Número de classes : 4
 Intervalo de classes : 60,8804

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $2,9490 \times 10^{-17}$
 Momento central de 2ª ordem : 4534,6834
 Momento central de 3ª ordem : $1,9690 \times 10^5$
 Momento central de 4ª ordem : 16409,0800

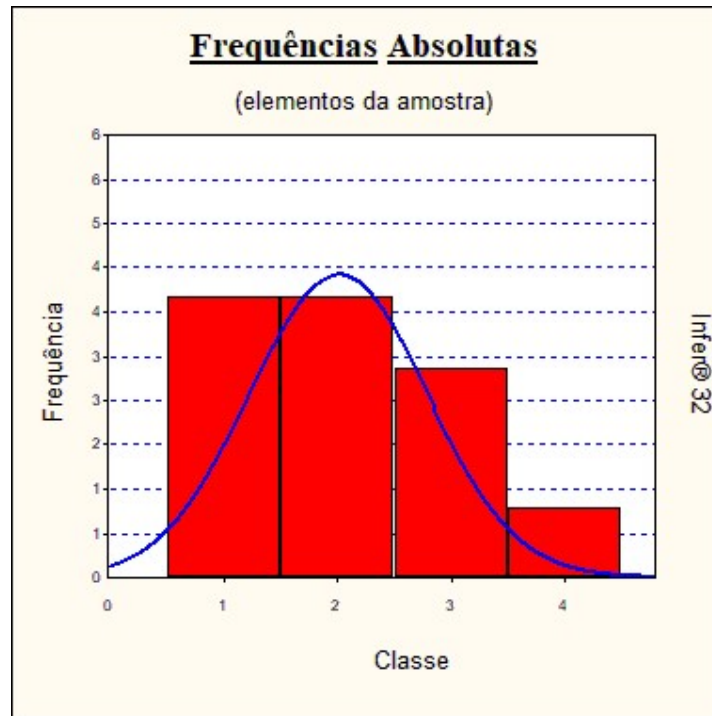
Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	0,6448	0	0
Curtose	-2,9992	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à direita e platicúrtica.

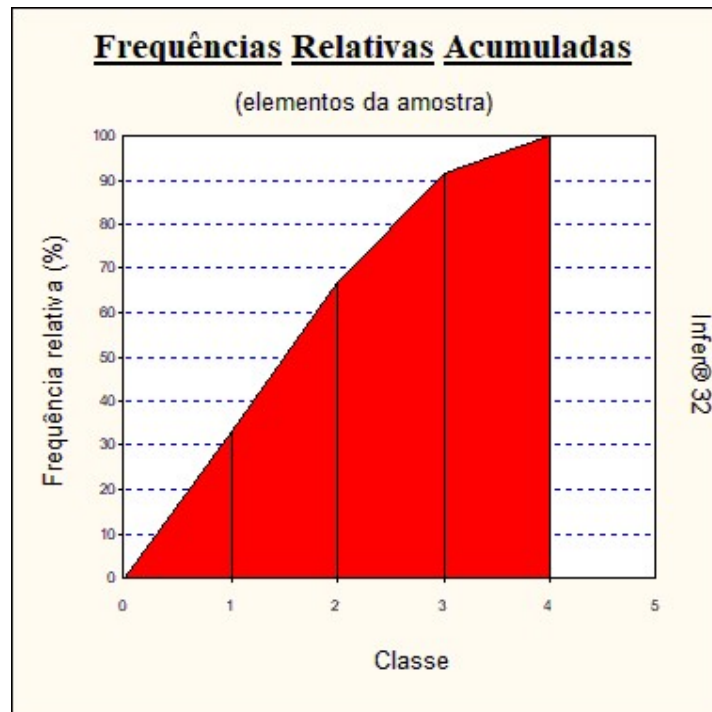
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-91,7476	-30,8672	4	33,33	-71,0468
2	-30,8672	30,0131	4	33,33	-3,8813
3	30,0131	90,8935	3	25,00	49,3130
4	90,8935	151,7739	1	8,33	151,7739

Histograma



Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas

Amostragens não utilizadas na avaliação:

Nº Am.	VU (R\$/m ²)	Erro/Desvio Padrão(*)
7	2250,0000	20,9271

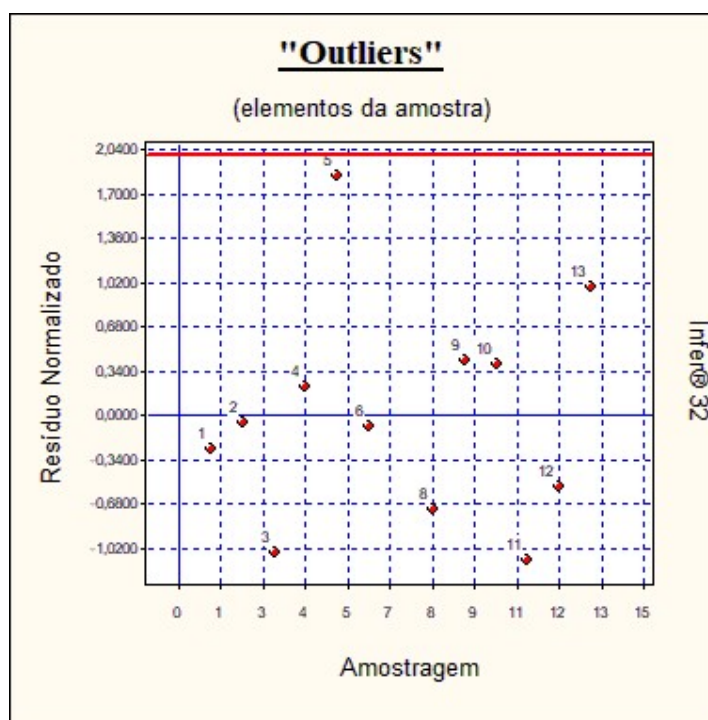
Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier:

Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

Gráfico de Indicação de Outliers



Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado: 14,39 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	$2,9673 \times 10^{-3}$	0,1305	Sim
2	3,0161	0,9838	Sim
3	0,1993	0,3255	Sim
4	0,1787	0,7697	Sim
5	0,5596	0,3124	Sim
6	$4,2437 \times 10^{-4}$	0,1471	Sim
8	0,1933	0,4465	Sim
9	0,0359	0,3479	Sim

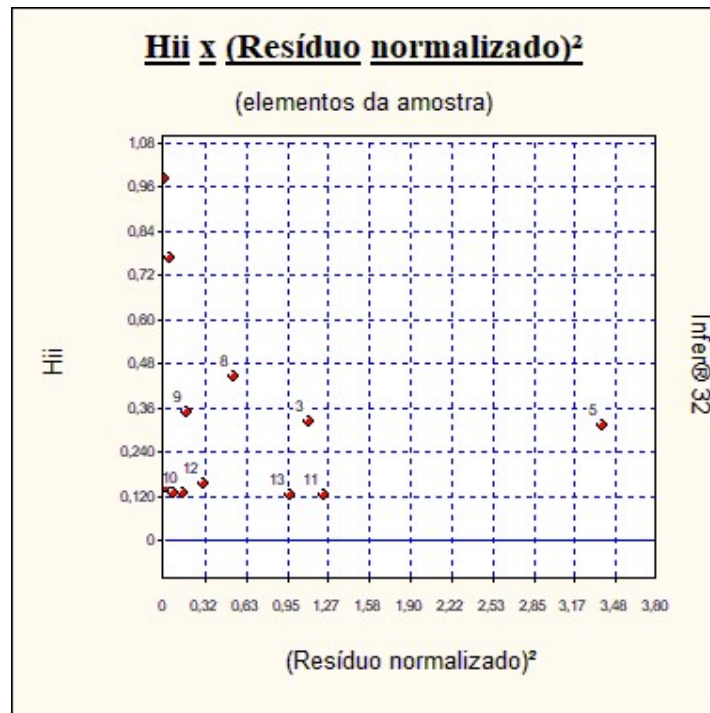
10	6,3848x10 ⁻³	0,1289	Sim
11	0,0506	0,1252	Sim
12	0,0164	0,1557	Sim
13	0,0402	0,1262	Sim

(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.

Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

(**) Hii são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distância de Mahalanobis e medem a distância da observação para o conjunto das demais observações.

Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



Pontos no canto inferior direito podem ser "outliers".
 Pontos no canto superior esquerdo podem possuir alta influência no resultado da regressão.

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	75,00 %
-1,64; +1,64	89,9 %	91,67 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Nº Am.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
11	-91,7476	0,1330	0,0833	0,1329	0,0496
3	-87,0569	0,1456	0,1667	0,0622	0,0210
8	-60,0628	0,2332	0,2500	0,0665	0,0167
12	-45,3197	0,291	0,3333	0,0413	0,0420
1	-21,6189	0,397	0,4167	0,0632	0,0200

6	-7,5563	0,463	0,5000	0,0468	0,0365
2	-4,6540	0,477	0,5833	0,0225	0,1058
4	18,3037	0,588	0,6667	$4,4831 \times 10^{-3}$	0,0788
10	31,9687	0,651	0,7500	0,0158	0,0991
9	34,5845	0,663	0,8333	0,0874	0,1708
13	81,3857	0,838	0,9167	$4,7963 \times 10^{-3}$	0,0785
5	151,7739	0,967	1,0000	0,0504	0,0328

Maior diferença obtida: 0,1708

Valor crítico: 0,3380 (para o nível de significância de 10 %)

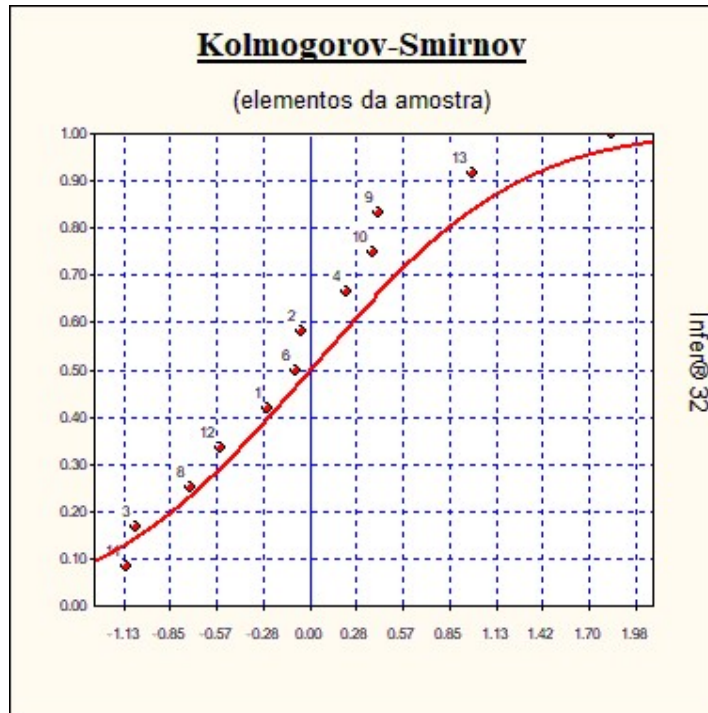
Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 10%, não se rejeita a hipótese de que os resíduos possuam distribuição normal (não se rejeita a hipótese nula).

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

Observação:

O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 5
 Número de elementos negativos . : 7
 Número de sequências : 6
 Média da distribuição de sinais : 6
 Desvio padrão : 1,732

Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior : -0,2082

Limite superior . : -0,8328

Intervalo para a normalidade: [-1,2817 , 1,2817] (para o nível de significância de 10%)

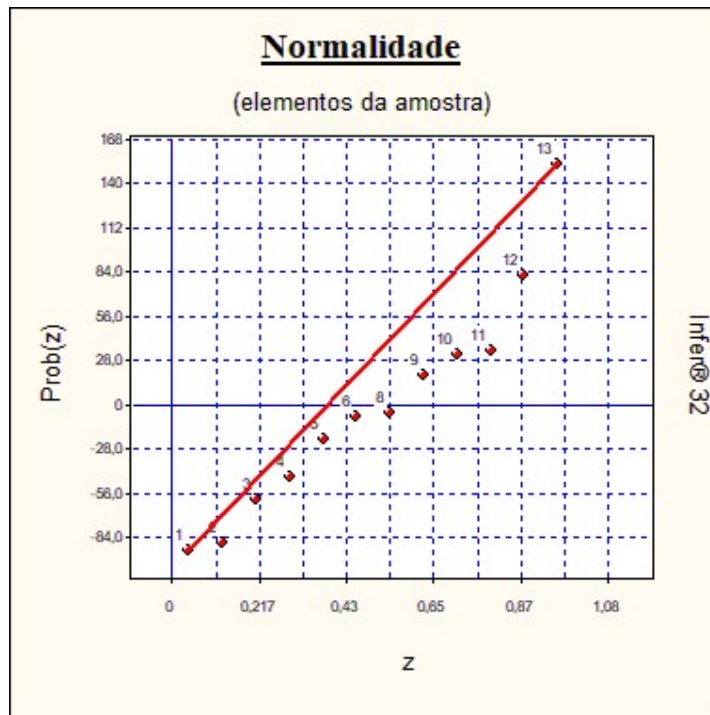
Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.

Teste de Sinais
 (desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,5774
 Valor z (crítico) : 1,2817 (para o nível de significância de 10%)

Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).

Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,9593
 (nível de significância de 5,0%)

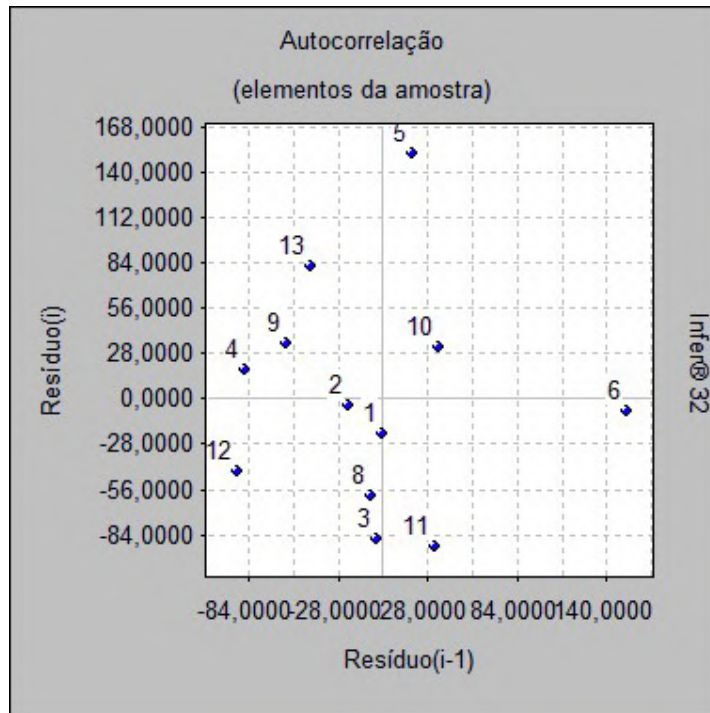
Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,82
 Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,18

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
 DU = 1,75 4-DU = 2,25

*Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.
 Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau I.*

A autocorrelação (ou autorregressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.

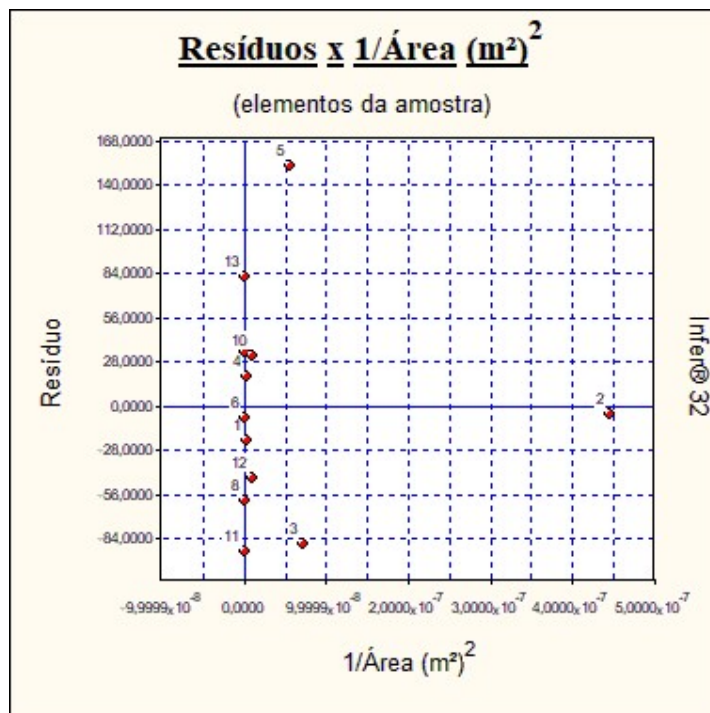
Gráfico de Autocorrelação



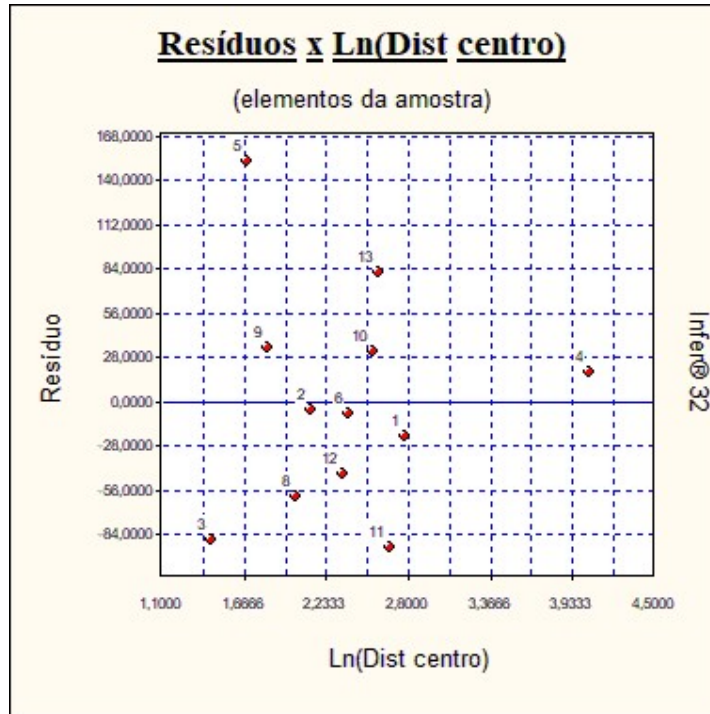
Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de autocorrelação.

Resíduos x Variáveis Independentes

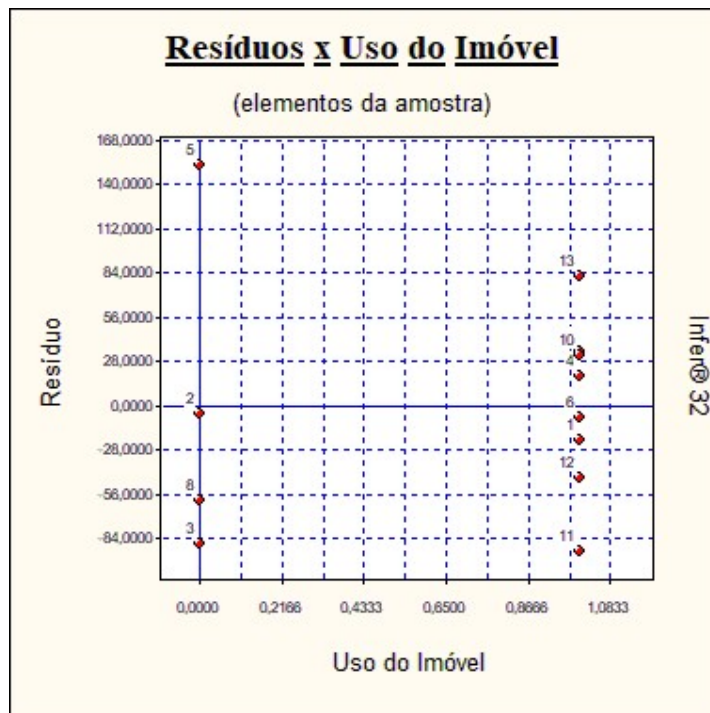
Verificação de multicolinearidade:



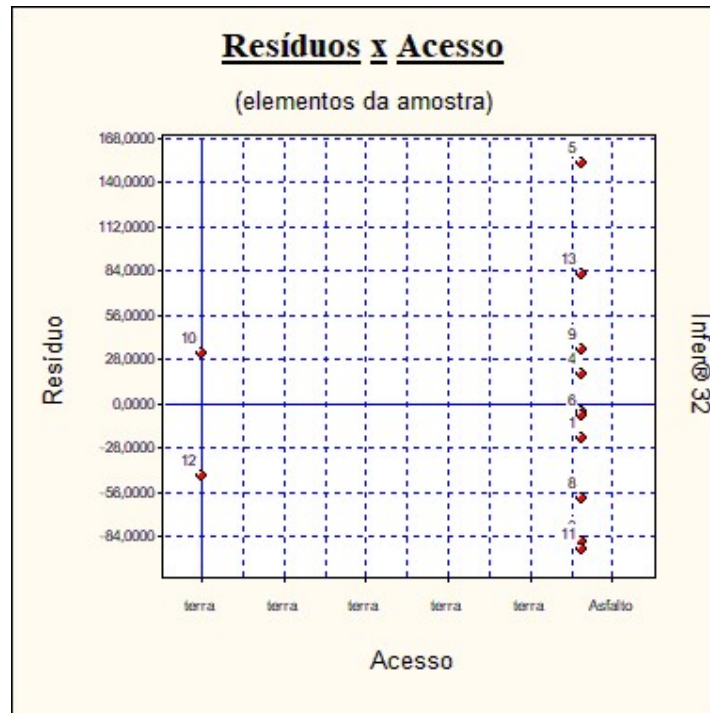
Resíduos x Variáveis Independentes



Resíduos x Variáveis Independentes



Resíduos x Variáveis Omitidas



Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área (m ²)	1.500,00	90.000,00	99.742,55
Dist centro	4,2	57,3	12,9
Uso do Imóvel	urbano	rural	urbano

Algumas das características do Imóvel sob avaliação encontram-se fora do intervalo da amostra.

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- Área (m²) = 99.742,55
- Dist centro = 12,9
- Uso do Imóvel = urbano

Outras variáveis não usadas no modelo:

- Acesso = Asfalto

A variável Área (m²) extrapolou o limite amostral.

Estima-se VU (R\$/m²) do Imóvel = R\$/m² 460,46

O modelo utilizado foi:

$$[VU (R\$/m^2)] = 680,05 + 1,8619 \times 10^9 / [Área (m^2)]^2 - 85,945 \times \ln([Dist\ centro]) - 334,26 \times [Uso\ do\ Imóvel]$$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: R\$/m² 366,77

Máximo: R\$/m² 554,15

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau I de extrapolação em +20,0% do limite amostral superior e de -20,0% do limite amostral inferior.

Para uma Área de 99742,5499 m², teremos:

Valor de Mercado obtido = R\$ 45.927.531,57

Valor de Mercado mínimo = R\$ 36.582.545,94

Valor de Mercado máximo = R\$ 55.272.517,20

Avaliação da Extrapolação

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau I, as extrapolações podem ser admitidas com algumas limitações.

» Extrapolação dos limites amostrais das características do objeto sob avaliação:

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau I, até 999 características do objeto sob avaliação podem extrapolar os limites amostrais com as seguintes restrições:

- Até 100,0% acima do limite amostral superior.
- Até 50,0% abaixo do limite amostral inferior.

Característica do objeto sob avaliação	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor no ponto de avaliação	Varição da característica do objeto em relação aos limites amostrais	Aprovada
Área (m ²)	1.500,00	90.000,00	99.742,55	10,8% acima do lim. superior	Aprovada
Dist centro	4,2	57,3	12,9	Dentro dos limites amostrais	Aprovada
Uso do Imóvel	urbano	rural	urbano	Dentro dos limites amostrais	Aprovada

Os parâmetros de extrapolação das características do objeto sob avaliação foram atendidos.

1 característica do objeto sob avaliação extrapolou os limites amostrais dentro dos limites de extrapolação permitidos em NBR 14653-2 Regressão Grau I.

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau I, é permitido que até 999 características do objeto sob avaliação extrapolem os limites amostrais, portanto as extrapolações das características do objeto sob avaliação atendem aos parâmetros selecionados.

» Extrapolação do valor estimado em relação aos limites amostrais da variável dependente:

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau I, há os seguintes limites de extrapolação para o valor estimado:

- Limite superior: 20,0% acima do limite amostral superior. Valor estimado deve ser inferior a 1.584,00
- Limite inferior: 20,0% abaixo do limite amostral inferior. Valor estimado deve ser superior a 25,58

Variável dependente	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor estimado	Varição do valor estimado em relação aos limites amostrais	Aprovado
VU (R\$/m ²)	21,32	1.320,00	460,46	Dentro dos limites	Aprovado

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado $E[Y]$)

Intervalo de confiança de 80,0%:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -
Área (m ²)	443,81	477,11	33,30	7,23 %
Dist centro	448,20	472,72	24,52	5,33 %
Uso do Imóvel	390,40	530,52	140,13	30,43 %
E(VU (R\$/m ²))	311,97	608,95	296,98	64,50 %
Valor estimado	366,77	554,15	187,38	40,69 %

Amplitude do intervalo de confiança (precisão): limite de 50,0% em torno do valor central da estimativa.



Anotação de Responsabilidade Técnica -
ART Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-MT

ART DE OBRA/SERVIÇO
1220250012758

Equipe vinculada à 1220250012261

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do CREA-MT

1. Responsável Técnico

LUIZ CESAR LINO DE OLIVEIRA

RNP: 2602938009

Título Profissional: ENGENHEIRO AGRÔNOMO

Registro: 110195

Empresa Contratada: 13.564.143/0001-78 - AXIS CONSULTORIA PROJETOS E ENGENHARIA LTDA

Registro: 23433

2. Dados do Contrato

Contratante: KADE ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

CPF/CNPJ: 78.851.995/0005-15

Rua: AVENIDA CURITIBA

Número: 2970

Complemento:

Bairro: CENTRO-SUL

País: Brasil

Cidade: SORRISO

UF: MT

CEP: 78.896-002

Contrato:

Celebrado em: 06/09/2024

Vinculado à ART: 1220250012261

Valor: R\$ 14.000,00

Tipo de Contratante: PESSOA JURÍDICA

Ação Institucional:

3. Dados Obra/Serviço

Logradouro	Bairro	Número	Complemento	Cidade	UF	País	Cep	Coordenada
VIA SECUNDÁRIA 1	DISTRITO AGROINDUSTRIAL DE RIO VERDE II - DARV II	SN		RIO VERDE	GO	BRA	75.913-552	017°49'15.67" S 051°00'13.34" O
AV. BLUMENAU	CENTRO NORTE	LOTE 29 -A		SORRISO	MT	BRA	78.890-000	012°32'20.12" S 055°43'18.36" O
PRAÇA ANTÔNIO CORREA	CENTRO-NORTE	SN	POPULAR TV LULU CUIABANO	CUIABÁ	MT	BRA	78.005-160	015°35'35.88" S 056°05'52.18" O

Data de Início: 06/09/2024 Previsão Término: 06/09/2025 Código:

Tipo Proprietário: PESSOA JURÍDICA Proprietário: KADE ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL CPF/CNPJ: 78.851.995/0005-15

Finalidade: JUDICIAL

4. Atividades Técnicas

Grupo/Subgrupo	Atividade Profissional	Obra/Serviço	Complemento	Quantidade	Unidade
Geografia - Geografia Física - Biogeografia					
	Avaliação	de estudos geográficos	para uso e ocupação do solo	37,0000	unidade

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

AVAL. IMOV. URB E RURAIS PERÍCIA FAL. EMP SOC. E EMP MICR. E EMP. PEQ PORTE Nº 0000048-06.2006.8.24.00.0001/SC

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

Local

/ /
data

045.729.158-30 - LUIZ CESAR LINO DE OLIVEIRA

78.851.995/0005-15 - KADE ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Valor ART: R\$ 103,03

Registrada em 21/01/2025

Valor Pago: R\$ 103,03

9. Informações

A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.
A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-mt.org.br ou www.confea.org.br.
A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.crea-mt.org.br cate@crea-mt.org.br
tel: (65)3315-3000



CREA-MT
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de
Mato Grosso

Nosso Número: 00037041380001758226



Anotação de Responsabilidade Técnica -
ART Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-MT

ART DE OBRA/SERVIÇO
1220250012261

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do CREA-MT

1. Responsável Técnico

RACHEL GUIMARÃES MOLINA	RNP: 1202307833
Título Profissional: ENGENHEIRA CIVIL	Registro: 8445
Empresa Contratada: 13.564.143/0001-78 - AXIS CONSULTORIA PROJETOS E ENGENHARIA LTDA	Registro: 23433

2. Dados do Contrato

Contratante: KADE ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL	CPF/CNPJ: 78.851.995/0005-15
Rua: AVENIDA CURITIBA	Número: 2970
Complemento:	Bairro: CENTRO-SUL
Cidade: SORRISO	UF: MT
Contrato:	País: Brasil
Valor: R\$ 100.000,00	Celebrado em: 06/09/2024
Ação Institucional:	CEP: 78.896-002
	Tipo de Contratante: PESSOA JURÍDICA

3. Dados Obra/Serviço

Logradouro	Bairro	Número	Complemento	Cidade	UF	País	Cep	Coordenada
PRAÇA ANTÔNIO CORREA	CENTRO-NORTE	0	POPULAR TV. LULU CUIABANO	CUIABÁ	MT	BRA	78.005-160	015°35'35.88" S 056°05'52.18" O
AV. BLUMENAU	CENTRO NORTE	0	LOTE 29 A	SORRISO	MT	BRA	78.890-000	012°32'20.12" S 055°43'18.36" O
VIA SECUNDÁRIA 1	DISTRITO AGROINDUSTRIAL DE RIO VERDE II - DARV II	0		RIO VERDE	GO	BRA	75.913-552	017°49'15.67" S 051°00'13.34" O

Data de Início: 06/09/2024 Previsão Término: 06/09/2025 Código:

Tipo Proprietário: PESSOA JURÍDICA Proprietário: KADE ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL CPF/CNPJ: 78.851.995/0005-15

Finalidade: JUDICIAL

4. Atividades Técnicas

Grupo/Subgrupo	Atividade Profissional	Obra/Serviço	Complemento	Quantidade	Unidade
Construção Civil - Edificações					
	Avaliação	de imóveis		37,0000	unidade

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

AVAL. IMOV. URB E RURAIS PERÍCIA FAL. EMP SOC. E EMP MICR. E EMP. PEQ PORTE Nº 0000048-06.2006.8.24.00.0001/SC
--

6. Declarações

Cláusula Compromissória: qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei nº. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio de Centro de Mediação de Arbitragem - CMA vinculado ao CREA-MT, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar.

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

RACHEL GUIMARAES
MOLINA:82897522100

Assinado de forma digital por RACHEL GUIMARAES
MOLINA:82897522100
Dados: 2025.02.19 15:39:41 -04'00'

Profissional

Contratante

7. Entidade de Classe

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

Local	/ /	data
RACHEL GUIMARAES MOLINA:82897522100		
828.975.221-00 - RACHEL GUIMARÃES MOLINA		
78.851.995/0005-15 - KADE ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL		

Valor ART: R\$ 271,47

Registrada em 21/01/2025

Valor Pago: R\$ 271,47

9. Informações

A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.
A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-mt.org.br ou www.confea.org.br.
A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

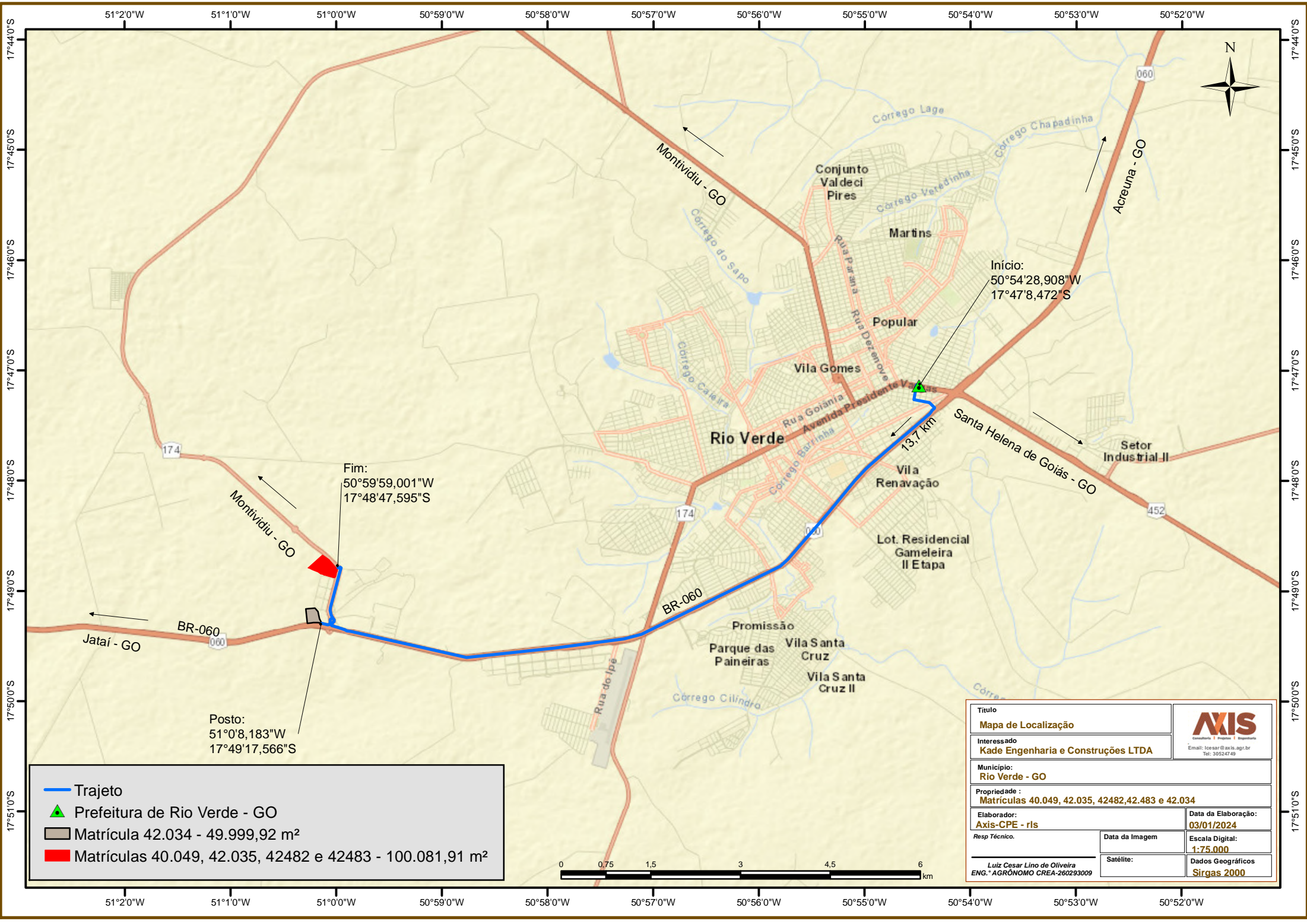
Trabalho relativo à Perícia Judicial

www.crea-mt.org.br cate@crea-mt.org.br
tel: (65)3315-3000



CREA-MT
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do
Mato Grosso

Nosso Número: 00037041380001757405



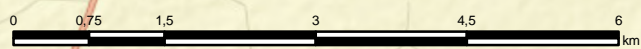
Início:
50°54'28,908"W
17°47'8,472"S

Fim:
50°59'59,001"W
17°48'47,595"S

Posto:
51°0'8,183"W
17°49'17,566"S

13,7 km

- Trajeto
- ▲ Prefeitura de Rio Verde - GO
- Matrícula 42.034 - 49.999,92 m²
- Matrículas 40.049, 42.035, 42482 e 42483 - 100.081,91 m²



Título Mapa de Localização		AXIS <small>Consultoria Projetos Engenharia</small> Email: lcesar@axis.agr.br Tel: 35524749
Interessado Kade Engenharia e Construções LTDA		
Município: Rio Verde - GO		
Propriedade : Matrículas 40.049, 42.035, 42482, 42.483 e 42.034		
Elaborador: Axis-CPE - rls		Data da Elaboração: 03/01/2024
Resp Técnico.	Data da Imagem	Escala Digital: 1:75.000
Luiz Cesar Lino de Oliveira ENG.º AGRÔNOMO CREA-260293009		Satélite: Dados Geográficos Sirgas 2000

51°0'20"W

51°0'10"W

51°0'0"W

17°48'40"S

17°48'40"S

17°48'50"S

17°48'50"S



Matrícula 42.035

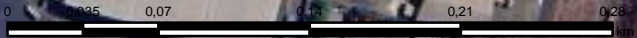
Matrícula 40.049

Matrícula 42.483

Matrícula 42.482

Matrícula	Uso do Solo		Área Total ha
	Área Construída ha	Vegetação Nativa ha	
40.049	3,27	1,73	5,00
42.035	2,07	0	2,07
42.482	2,11	0	2,11
42.483	0,83	0	0,83

▭ Vegetação Nativa
▭ Matrículas 40.049, 42.035, 42482 e 42483 - 100.081,91 m²



51°0'20"W

51°0'10"W

51°0'0"W

Título Mapa de Uso do Solo		
Interessado Kade Engenharia e Construções LTDA		
Município: Rio Verde - GO		
Propriedade: Matrículas 40.049, 42.035, 42482, 42.483		
Elaborador: Axis-CPE - rls		Data da Elaboração: 03/01/2024
Resp Técnico.		Escala Digital: 1:3.500
Luiz Cesar Lino de Oliveira ENG.º AGRÔNOMO CREA-260293009		Satélite: Earth
		Dados Geográficos Sirgas 2000