

Avaliação de imóvel urbano

Sala comercial (Sicoob/Credijustra)

Endereço Fórum Trabalhista de Goiânia, 3º pavimento

Avenida T-1, Quadra T-22, Lote 3/23 – Setor Bueno – Goiânia - GO

(antigo: Av. T-29 n. 1403)

Plus code (Google): <https://goo.gl/maps/EgoJ4JksTSZVJsjEA>

Interessado	Tribunal Regional do Trabalho da 18ª Região
Proprietário	Tribunal Regional do Trabalho da 18ª Região
Avaliador	Eng. Civil Reinaldo de Sá Moreira e Silva CREA 19.838/D-GO

Goiânia
Mai / 2022

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

Introdução

O presente laudo de avaliação tem por objetivo determinar o valor de locação de uma sala em imóvel urbano comercial, de propriedade da União, em uso pelo Tribunal Regional Do Trabalho Da 18º Região, CNPJ 02.395.868/0001-63, a pedido do proprietário.

A sala é situada nas dependências do 3º andar do Fórum Trabalhista de Goiânia, localizado na Avenida T-1, Quadra T-22, geograficamente no bairro Setor Bueno, na cidade de Goiânia – GO.

Atualmente não se encontra ocupado. Trata-se de área maior que deverá ser posteriormente dividida por meio de divisórias para adequar à área de avaliação.

Finalidade

A finalidade do trabalho é a **locação** do imóvel.

Objetivo

O objetivo deste Laudo de Avaliação é determinar o valor de mercado da locação do imóvel em questão, ou seja, a quantia mais provável pela qual o bem seria transacionado no mercado.

Vistoria

Data da vistoria: 09/06/2022

- **Região**
O Fórum Trabalhista de Goiânia encontra-se situado no Setor Bueno, no centro do quadrante delimitado pelas avenidas T-1, T-2, T-8 e T-9, portanto área nobre da cidade de Goiânia, com acesso fácil e rápido a partir de quaisquer regiões da capital e arredores, seja por transporte particular seja por transporte público. Estão disponíveis, na região: saneamento (água e esgoto), coleta de águas pluviais, energia elétrica, transporte coletivo, coleta seletiva de lixo, iluminação pública, vias asfaltadas, ciclovias, telefonia fixa e móvel, internet banda larga.
- **Edificação**
A edificação em que se situa o ambiente avaliado possui características construtivas modernas, bom estado de conservação, características usuais de prédios públicos como alto fluxo de pessoas, controle de acesso, estacionamento para o público interno e externo do Tribunal.
- **Terreno**
O terreno é seco, plano, possui formato regular e está no mesmo nível da rua.
- **Sala**
O ambiente avaliado possui boa estrutura, bom padrão de acabamento e bom estado de conservação. No prédio há banheiros coletivos para o público. Acesso por escada, rampa e elevadores. Sistema de ar condicionado central.



Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

A área não está atualmente cedida/locada. O ambiente indicado pelo contratante é uma área maior que deverá ser oportunamente delimitada pelo cessionário ou proprietário, a depender das condições contratuais.

Não foram identificados elementos depreciativos relevantes para o estudo.

Características observadas:

- Tipologia: Sala
- Pavimentos: 1 pavimento (3º Andar)
- Possui acesso direto pelo logradouro? Não.
- Área privativa (m²) **40,08 m²**
- Quantidade de pavimentos: 1
- Vagas de garagem: **1 vaga**
- Possui estacionamento para clientes? **Sim.**

Análise da documentação fornecida:

Trata-se de terreno de matrícula única, sem divisões físicas, que abriga três edifícios pertencentes ao órgão: Fórum Trabalhista de Goiânia (objeto do laudo), Edifício Ialba-Luza e Complexo Trabalhista. Entre os edifícios, há uma praça para convivência e acesso.

Comentários sobre o prédio em que se encontra a sala/loja:

O Fórum Trabalhista de Goiânia é um edifício comercial com subsolo, térreo e 9 pavimentos-tipo. O edifício possui portaria com vigilância, porta giratória com detector de metais e sistema de inspeção de raios-x para bagagens. Possui 10 elevadores. O sistema de combate a incêndio é completo e conta com sprinkler, extintores, hidrantes, alarme e luzes de emergência.

Diagnóstico de mercado

A partir do estudo e coleta de dados, observou-se que o mercado imobiliário se encontra aquecido.

Há bastantes ofertas de imóveis para venda e para locação nas regiões pesquisadas, que fazem parte da amostra de dados obtidos. Também existem muitos lançamentos imobiliários nas regiões observadas.

Será empregado modelo já anteriormente empregado em outras avaliações no mesmo prédio, elaborado em fevereiro/2022, tendo em vista não terem sido constatadas substanciais mudanças econômicas no mercado local após pesquisa expedita.

Metodologia empregada

Foi empregado método comparativo direto de dados do mercado, devido a boa disponibilidade de dados de imóveis semelhantes para locação.

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

Para se contabilizar e efetuar o ajuste das eventuais diferenças entre os elementos da amostra, utilizou-se o método de regressão linear múltipla.

Especificação da avaliação

Grau de fundamentação

O presente laudo de avaliação tem **grau de fundamentação III** de acordo com a classificação descrita na norma técnica ABNT NBR 14653-2:2011 (Tabela 1, item 9.2.1 da Norma).

Grau de precisão

Foi obtido **Grau III** de precisão na avaliação do imóvel (item 9.2.3 da NBR 14.653-2:2011)

Sendo a amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central calculada em **15,67% (bicaudal)**.

Pressupostos e ressalvas

O laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Na documentação disponibilizada pelo contratante, referente a propriedade do imóvel (Matrícula do terreno, Termo de entrega da união, Termo de cessão do espaço físico e último Reajuste);
- Em informações constatadas in loco durante a vistoria do imóvel, realizada em **09/06/2022**.
- Em informações obtidas junto aos agentes do mercado imobiliário, pesquisa realizada entre **03 e 08/02/2022**, que culminou com modelo de mercado já empregado em outras avaliações de áreas situadas no mesmo imóvel, por este Avaliador.

Novas cotações foram realizadas na região de avaliação em maio e junho de 2022 e observou-se que não houve mudança significativa dos valores de mercado, de forma que pode ser mantido o modelo empregado em fevereiro.

Na presente avaliação considerou-se verdadeira toda a documentação apresentada e o imóvel encontra-se livre de quaisquer ônus.

Observações in loco não foram aferidas com instrumentos de medição.

Vedada extrapolação das variáveis dicotômicas e por códigos alocados na equação encontrada.

A avaliação não sofreu qualquer influência dos valores atualmente praticados nos contratos vigentes.

Não houve presença de forte multicolinearidade entre as variáveis independentes.



Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

Sem outros fatores limitantes.

O avaliador não guarda interesse algum no objeto de avaliação.

Identificação do valor do bem

Equação estimativa

$\text{Valor aluguel R\$/m}^2 = e^{(+4,80399848 - 0,8581112963 / X_1 - 7,35206587E-005 * X_2 + 0,294572846 * X_3 - 1,236455518 / X_4)}$

Descrição das variáveis

Y	=	Valor estimado do aluguel em R\$/m ²
X_1	=	Tipo da área de locação 1 – Prédio ou casa inteiros 2 – Sala/Escritório 3 – Loja
X_2	=	Área privativa de locação, em m ²
X_3	=	Térreo: 1 Outros andares: 0
X_4	=	Padrão de acabamento 1 – Baixo 2 – Médio 3 – Alto

Intervalo de confiança (a 80%)

Limite inferior	Médio	Limite superior
R\$ 1.998,00	R\$ 2.160,40	R\$ 2.336,40
-7,52%		+8,15%

Para avaliação adotou-se o valor médio menos 10% tendo em vista que todos os dados coletados foram de ofertas e não de transações. Esta situação é amparada pelo campo de arbítrio permitido por norma de +-15%. Também foi realizado o arredondamento em até 1% para evitar a noção de certeza no valor calculado.

Conclusão

Diante do apresentado, o imóvel “Sala Comercial em Fórum Trabalhista de Goiânia”, com **40,08 m²**, situado no primeiro pavimento da edificação, possui aluguel avaliado na média em **R\$ 1.900 / mês (mil e novecentos reais mensais)**, tendo como referência a presente data. Os valores mínimo e máximo admissíveis, com emprego do campo de arbítrio, já arredondados são de R\$ 1.800/mês (mil e oitocentos reais mensais) e R\$ 2.100/mês (dois mil e cem reais

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

mensais) respectivamente. Valores fora desta amplitude não encontram amparo no presente laudo e na norma técnica utilizada.

O presente laudo foi enquadrado como **GRAU III** de fundamentação e **GRAU III** de precisão.

O laudo possui 9 páginas.

Anexos

Anexo 1 – Croqui de localização e Fotos gerais

Anexo 2 – Planilhas de cálculos de Regressão e Inferência Estatística e Planilha de dados (Modelo do Software utilizado)

Anexo 3 – Documentação do imóvel

Goiânia, 21 de junho de 2022.

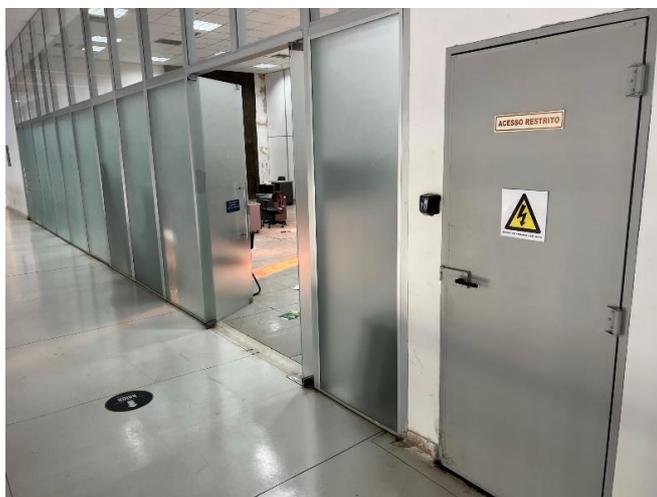


Eng. Reinaldo de Sá Moreira e Silva
CREA 19.838/D-GO

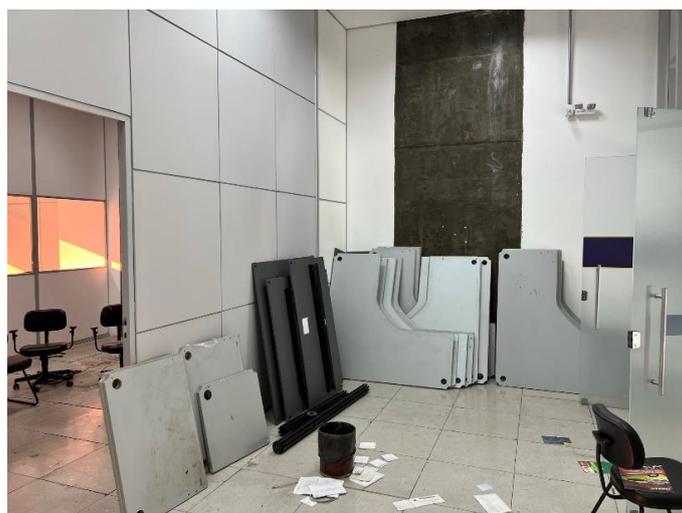
Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano



Vista externa a partir do corredor (esquerda)



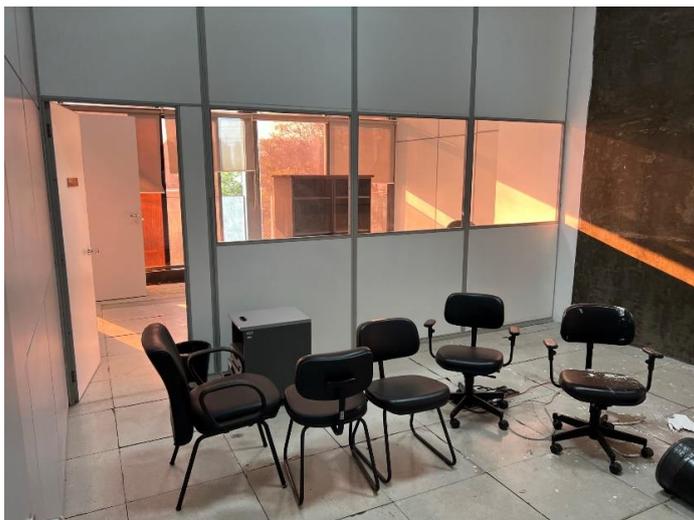
Vista externa a partir do corredor (direita)



Vista interna 1

A handwritten signature or mark in black ink, consisting of stylized, overlapping loops.

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano



Vista interna 2

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long tail.

Anexo 2

Planilhas de cálculos de Regressão e Inferência Estatística e Planilha de dados (Modelo do Software utilizado)

Modelo do SisDEA

Autor: Eng. Reinaldo de Sá Moreira e Silva
 Modelo: Aluguel de Lojas e salas em Goiania
 Data de criação: 14/02/2022
 Área de concentração: Avaliação de Bens
 Tipologia em estudo: Lojas

Descrição do modelo:

Modelo para avaliação de lojas e salas em Goiania, com objetivo de avaliar o valor de mercado da locação de imóveis comerciais no prédio do Fórum Trabalhista/Complexo Trabalhista do Tribunal Regional do Trabalho da 18ª Região

Dados do modelo:	57
Dados utilizados:	46
Variáveis do modelo:	10
Variáveis utilizadas:	4

	Regressão	Estimativa
Coef. de correlação	0,887867819	0,860056251
Coef. de determinação	0,788309263	0,739696755
Desvio padrão	0,242203134	12,28017781

Normalidade:	[65, 91, 97]
--------------	---------------

Variável	Média	Mínimo	Máximo	Coefficiente t	Sig(%)	transf
Tipo	0,5833	0,3333	1,0000	-0,8581	-4,2646	0,0115 1/x
Área (m2)	554,7878	30,0000	6344,0000	-0,0001	-1,7992	7,9343 x
Térreo?	0,5435	0,0000	1,0000	0,2946	3,8404	0,0418 x
Padrao	0,4964	0,3333	1,0000	-1,2365	-6,4244	0,0100 1/x
R\$/m2	3,8090	2,6357	4,7309	4,8040	48,2484	0,0100 ln(y)

Análise da Variância

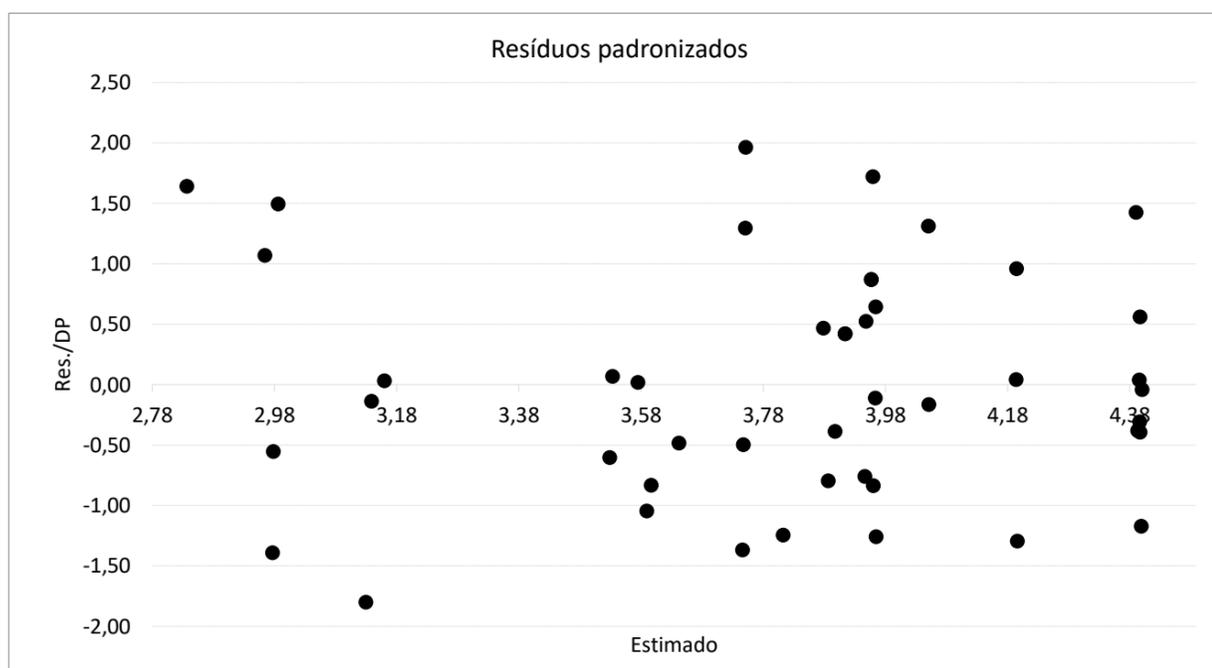
Fonte de Variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F calculado
Explicada	8,9565	4,0000	2,2391	38,1697
Não explicada	2,4052	41,0000	0,0587	
Total	11,3617	45,0000		

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto		sim
Setor	Texto	Texto		sim
Tipo	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Tipo do imóvel: 1 - Prédio inteiro 2 - Sala 3 - Loja	sim
Área (m2)	Numérica	Quantitativa	Área privativa em metros quadrados	sim
Acesso direto?	Numérica	Dicotomica	Identifica se a sala ou loja possui acesso direto para rua.	não
Térreo?	Numérica	Dicotomica	Identifica se a sala ou loja encontra-se no pavimento térreo	sim
É um polo atrator ou muito próximo de um?	Numérica	Dicotomica	Identifica se é um polo atrator ou muito próximo de um (exemplo: centros comerciais)	não
Vagas	Numérica	Quantitativa	Número de vagas de garagem informado	não
Padrao	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Padrao de acabamento: 1 - baixo 2 - medio 3 - alto	sim
Conservacao	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Estado de conservacao: 1 - baixo 2 - médio 3 - alto	não
Osso ou com acabamento	Numérica	Dicotomica	1 se o imovel tiver acabamento, 0 se contrário.	não
Informante	Texto	Texto	Identificacao do informante	sim
Indice Fiscal (PGV) dividido por 1000	Numérica	Proxy	Indice fiscal obtido da PGV da prefeitura, dividido por 1000	não
Detalhes/Anotacoes/Observacoes do avaliador	Texto	Texto	Anotacoes diversas do avaliador	sim
R\$/m2	Numérica	Dependente	Valor unitário do aluguel (por metro quadrado)	sim

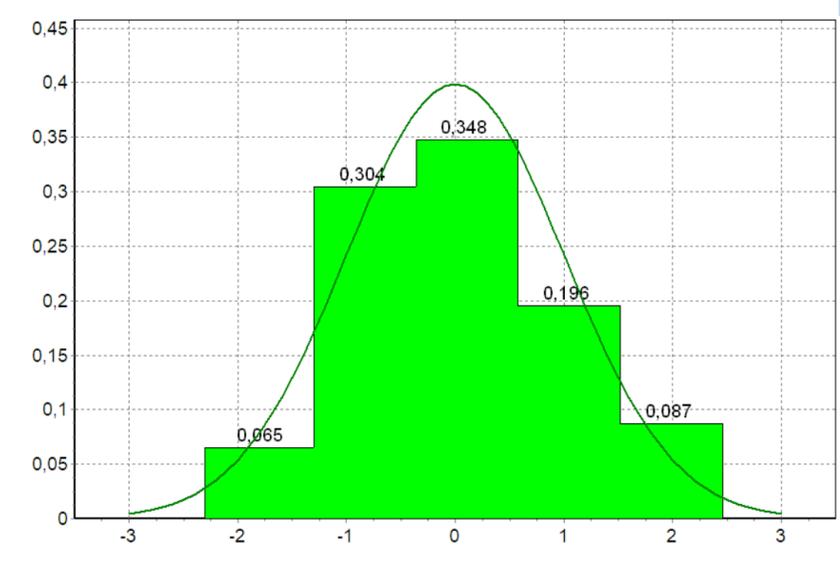
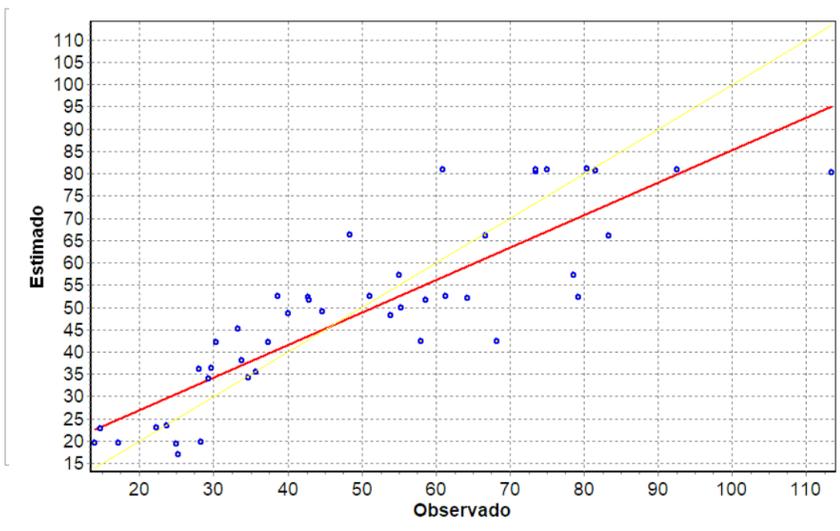
Endereço	Setor	Tipo	Área (m²)	Acresc. sísmico?	Térreo?	É um polo atrator ou muito próximo de um?	Vagas	Padrão	Conservação	Outro ou com acabamento	Informante	Índice Fiscal (PGY) dividido por 10	R\$/m²
1* Avenida T 4, 299 - Setor Bueno, Goiânia - GO	Setor Bueno	2	110,00	0	0	0	1	2	2	1	RBB IMOBILIÁRIA LTDA(62) 3259-5233 Ferreira Alves Broker Creci 29079 F GO (62) 99813-2703	1,6	27,27
2 Avenida T 12, 0 - Setor Bueno, Goiânia - GO	Setor Bueno	2	140,00	0	0	1	4	3	3	0	QUERROZ SILVEIRA ENGENHARIA E PARTICIPAÇÃO LTDA (62) 3946-0419	1,2	64,29
3 Rua 72, 48	Jd Goiás	2	724,00	0	0	1	10	3	3	0	IMOBILIARIA CONSTRUTIVIDADE LTDA Crechi: 04517-J-GO (62) 3285-2128	1,5	55,25
4 Avenida D, 1062 - Setor Oeste, Goiânia - GO	Setor Oeste	2	180,00	0	0	0	2	1	1	1	URBS ALUGA Crechi: 02261-J-GO (62) 3238-2300	1,8	14,72
5 Avenida T 1, 363	Setor Bueno	1	6344,00	1	1	0	100	2	3	1	POLO IMOVEIS II Crechi: 01887-J-GO (62) 3920-8400	1,3	23,64
6* Avenida T-3, qd 168, It 16/17	Setor Bueno	2	25,00	0	1	0	1	3	3	1	Top Producer Imobiliária Crechi: 22278-F-GO (62) 4035-4100	1,3	38,00
7* Rua T 1 A, 63	Setor Bueno	1	700,00	1	1	0	5	1	2	1	MARCO IMOBILIÁRIA Crechi: 01855-J-GO (62) 3281-4450 (62) 98233-0434	1,3	9,29
8 Avenida Mutirão, 2762 - Setor Bueno, Goiânia - GO	Setor Bueno	1	700,00	1	1	0	10	2	3	1	CRISTAL IMOVEIS GO Crechi: 07222-J-GO (62) 3285-6000	1,5	35,71
9 Avenida T 2, 1650 - Setor Bueno, Goiânia - GO	Setor Bueno	1	300,00	1	1	0	0	1	1	1	FUTURA - SOLUCOES IMOBILIARIAS Crechi: 12538-J-GO (62) 3092-4050	1,3	28,33
10 Rua T 52 - Qd 83 Lote 3	Setor Bueno	1	408,00	1	1	0	2	1	1	1	MATRIZ NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS Crechi: 08933-J-GO (62) 3259-6303	1,2	17,11
11 Avenida T 10 - Setor Bueno, Goiânia - GO	Setor Bueno	1	600,00	1	1	0	4	1	2	1	Facilitá Negócios Imobiliários Crechi: 25611-J-GO (62) 3255-8387	1,6	25,00
12 Rua T 35, Quadra 105 Lote 15	Setor Bueno	1	404,00	1	1	0	5	2	2	1	Neuda Rocha Brasil Consultora de Imóveis Crechi: 07101-F-GO (62) 99971-6297	1,2	29,70
13 Rua T 27, 100 - Setor Bueno, Goiânia - GO	Setor Bueno	1	500,00	1	1	0	8	2	3	1	INVEIT IMOVEIS Crechi: 10090-J-GO (62)39337900	1,2	28,00
14 Av. T-12 N.35	Setor Bueno	2	89,00	0	0	1	1	3	3	0	URBS ALUGA Crechi: 02261-J-GO (62) 3238-2300	1,2	42,70
15 Avenida T 12, 35	Setor Bueno	2	138,00	0	0	0	3	2	3	1	Lopes Aluga Crechi: 26482-F-GO (62) 98238-2830	1,6	57,97
16 Av. T-12 N.35	Setor Bueno	2	140,00	0	0	1	3	3	3	0	Pointer (62) 3609-4777 / (62) 9815-94505	1,2	64,29
17 Ed. Alpha, Av. T-1, Setor Bueno	Setor Bueno	2	132,00	0	0	0	3	2	3	1	ITAPEMA FUNDIAL Crechi: 12313-J-GO (62) 3215-9522	1,3	68,18
18 Avenida Mutirão - Setor Marista, Goiânia - GO	Setor Marista	2	101,00	0	0	1	1	3	3	0	FEDERAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS (62) 3546-1414	1,5	79,21
19 Av. 136, 960, Qd F-47 Lt 19/23	Setor Marista	2	280,00	0	0	1	6	3	3	1	FEDERAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS (62) 3546-1414	1,5	42,86
20 Rua 143, 100	Setor Marista	3	240,00	0	0	0	4	2	3	1	Andrade Cangui Negócios Imobiliários Crechi: 27859-J-GO (62) 3432-4843	1,3	40,00
21* Rua 56, 2929 - Jardim Goiás, Goiânia - GO	Jd Goiás	2	148,00	0	0	1	1	3	3	1	Opus Propriedades 3259 0340	1,5	125,00
22 Rua 14, 0 - Jardim Goiás, Goiânia - GO	Jd Goiás	2	256,00	0	0	1	1	3	3	0	Nível Imóveis (62) 3181-0150	1,5	58,59
23 Avenida T 7, 371	Setor Oeste	3	114,00	0	1	1	1	3	3	0	PROVENÇA A IMOBILIÁRIA Crechi: 12885-J-GO (62) 3238-7171	1,3	75,00
24 Rua 9, 558, St Oeste	Setor Oeste	2	187,00	0	0	0	1	2	2	1	REZIDENCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS Crechi: 08102-J-GO (62) 3215-2300	1,2	37,43
25 Rua 9, 558, St Oeste	Setor Oeste	2	198,00	0	0	0	1	2	3	1	VXA Empreendimentos e Participações Ltda. 62 3941-0755 Goiânia Invest Imóveis Crechi: 23422-F-GO (62) 99921-9492	1,6	30,30
26 Avenida T 4, 619	Setor Bueno	3	102,00	1	1	1	1	3	3	1	URBS ALUGA Crechi: 02261-J-GO (62) 3238-2300	1,6	73,53
27 Avenida T 7, 371	Setor Bueno	3	162,00	1	1	1	2	3	3	1	Alfa Center Imoveis (62) 3236-6111 CRECI 4877 CJ	1,3	73,46
28 Av T 1 esquina com T 52	Setor Bueno	3	194,00	1	1	1	15	3	3	1	XANGAI CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA Crechi: 11779-J-GO (62)99953-0110	1,3	113,40
29 Av T-2, Quadra 35 Lote 11	Setor Bueno	1	1330,00	1	1	0	26	2	3	1	Perola Imoveis (62) 3251-9696 CRECI: CJ 10200 Pointer (62) 3609-4777 / (62) 9815-94505	1,3	29,32
30 Av. T-3 n. 2673	Setor Bueno	3	85,00	0	0	1	10	2	1	1	Perola Imoveis (62) 3251-9696 CRECI: CJ 10200 Pointer (62) 3609-4777 / (62) 9815-94505	1,3	44,71
31 Av T-2 1331 (Galeria Via T2) Sala 7	Setor Bueno	3	30,00	1	1	0	1	2	2	1	Perola Imoveis (62) 3251-9696 CRECI: CJ 10200 HOME GYN IMOVEIS (62) 3624-1400	1,3	48,33
32 Rua T 55 930	Setor Bueno	2	49,00	0	0	1	1	3	3	0	XANGAI CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA Crechi: 11779-J-GO (62)99953-0110	1,2	51,02
33* Avenida T 1, Qd. 39 Lt. 10 C	Setor Bueno	1	430,00	1	1	0	4	1	1	1	Perola Imoveis (62) 3251-9696 CRECI: CJ 10200 HOME GYN IMOVEIS (62) 3624-1400	1,3	53,49
34 T2 com T9	Setor Bueno	2	31,00	0	0	1	1	3	3	0	XANGAI CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA Crechi: 11779-J-GO (62)99953-0110	1,3	38,71
35 Av. T-3 n. 2673	Setor Bueno	3	54,00	1	1	1	19	2	1	1	Perola Imoveis (62) 3251-9696 CRECI: CJ 10200 Pointer (62) 3609-4777 / (62) 9815-94505	1,6	83,33
36 Loja Loja 01 Avenida T-2 C/ Rua T-51 Od. 75 Lt. 17/21 Nº816	Setor Bueno	3	108,00	1	1	1	1	3	3	1	Perola Imoveis (62) 3251-9696 CRECI: CJ 10200 Pointer (62) 3609-4777 / (62) 9815-94505	1,3	92,59
37* Av. T-1, 2266 - St. Bueno	Setor Bueno	2	220,00	0	0	0	1	2	3	1	Pointer (62) 3609-4777 / (62) 9815-94505	1,3	90,91
38 Rua 23-A numero 80	Setor Marista	1	1269,59	1	1	0	16	2	3	1	URBS ALUGA Crechi: 02261-J-GO (62) 3238-2300	1,3	34,66
39 Avenida 85 com Av. 10, 2533	Setor Marista	1	2591,65	1	1	0	33	3	3	0	Goiânia Invest Imóveis Crechi: 23422-F-GO (62) 99921-9492	1,6	33,80
40 Avenida T 7, 371	Setor Oeste	2	1206,00	0	0	1	1	3	3	1	Imagem Imóveis (62) 3285-5888	1,3	53,90
41 Avenida T 7, 371	Setor Oeste	2	2100,00	0	0	1	1	3	3	1	URBS ALUGA Crechi: 02261-J-GO (62) 3238-2300	1,3	33,33
42 Av. Mutirão, Qd.58, lote 19	Setor Bueno	1	2334,00	1	1	0	10	1	1	1	URBS ALUGA Crechi: 02261-J-GO (62) 3238-2300	1,5	25,28
43 Rua 72, 48	Jd Goiás	2	724,00	0	0	1	4	3	3	0	QUERROZ SILVEIRA ENGENHARIA E PARTICIPAÇÃO LTDA (62) 3946-0419	1,2	55,25
44* Avenida Portugal, 1148	Setor Marista	2	33,00	0	0	0	1	3	3	1	SVA Administradora de Locacoes (62) 3609-5481 (62) 98182-9550	1,3	109,91
45 Av. T-1	Setor Bueno	1	430,00	1	1	0	0	1	1	1	IMPERIAL IMOVEIS (62) 3259-2300 CJ 7591	1,3	13,95
46 Av. T8 esquina c. Av. T-2, qd.62 - It.20	Setor Bueno	2	60,00	0	1	0	2	2	1	1	IMPACTO (62) 3274-2004 (62) 98198-5860	1,35	55,00
47 Avenida T 4, 1340	Setor Bueno	2	70,00	0	1	1	1	2	3	1	URBS ALUGA Crechi: 02261-J-GO (62) 3238-2300	1,6	78,57
48 Avenida Mutirão - Setor Marista, Goiânia - GO	Setor Marista	2	43,00	0	0	1	1	3	3	0	URBS ALUGA Crechi: 02261-J-GO (62) 3238-2300	1,6	61,28
49 Av. T-7, qd. 41, It. 04, n.º. 889	Setor Bueno	2	54,00	0	0	0	1	1	3	1	XANGAI CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA Crechi: 11779-J-GO (62)99953-0110	1,3	22,22
50* Avenida T 12, n. 35, em frente athletics	Setor Bueno	3	52,00	1	1	1	2	3	3	1	URBS ALUGA Crechi: 02261-J-GO (62) 3238-2300	1,6	192,31
51* Avenida T 12, n. 35, em frente athletics	Setor Bueno	3	56,00	1	1	1	1	3	3	1	Opus Propriedades 3259 0340	1,6	178,57
52 Avenida Assis Chateaubriand, 1595	Setor Oeste	3	60,00	1	1	0	4	2	3	1	POLO IMOVEIS II Crechi: 01887-J-GO (62) 3920-8400	1,05	66,67
53* Avenida T 4 - Setor Bueno, Goiânia - GO	Setor Bueno	3	110,00	0	1	1	1	2	3	1	ALFA CENTER IMOVEIS I Crechi: 04877-J-GO (62) 3236-6111 (62) 99986-1948	1,6	90,91
54 Av. Dep. Jamel Cecilio, 2690	Jd Goiás	3	56,00	1	1	1	1	3	3	1	EBM PROPRIEDADES LTDA (62) 99612-5436	1,5	80,36
55 Av. Dep. Jamel Cecilio, 2690	Jd Goiás	3	119,00	1	1	1	1	3	3	1	EBM PROPRIEDADES LTDA (62) 99612-5436	1,5	81,51
56 Avenida Deputado Jamel Cecilio, 3455	Jd Goiás	3	82,00	0	1	1	1	3	3	0	URBS ALUGA Crechi: 02261-J-GO (62) 3238-2300	2	60,98
57* Avenida Mutirão, 1932	Setor Bueno	3	52,00	1	1	1	1	2	2	1	URBS ALUGA Crechi: 02261-J-GO (62) 3238-2300	1,5	38,46

* dados nao utilizados

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Res. / DP
2	4,16	3,95	0,21	5,06%	0,87
3	4,01	3,91	0,10	2,55%	0,42
4	2,69	3,13	-0,44	-16,21%	-1,80
5	3,16	3,16	0,01	0,23%	0,03
8	3,58	3,57	0,00	0,13%	0,02
9	3,34	2,98	0,36	10,83%	1,49
10	2,84	2,97	-0,13	-4,72%	-0,55
11	3,22	2,96	0,26	8,05%	1,07
12	3,39	3,59	-0,20	-5,94%	-0,83
13	3,33	3,59	-0,25	-7,60%	-1,05
14	3,75	3,96	-0,20	-5,38%	-0,83
15	4,06	3,75	0,31	7,72%	1,29
16	4,16	3,95	0,21	5,06%	0,87
17	4,22	3,75	0,48	11,25%	1,96
18	4,37	3,96	0,42	9,53%	1,72
19	3,76	3,94	-0,18	-4,91%	-0,76
20	3,69	3,88	-0,19	-5,24%	-0,80
22	4,07	3,94	0,13	3,11%	0,52
23	4,32	4,39	-0,07	-1,73%	-0,31
24	3,62	3,74	-0,12	-3,32%	-0,50
25	3,41	3,74	-0,33	-9,70%	-1,37
26	4,30	4,39	-0,10	-2,22%	-0,39
27	4,30	4,39	-0,09	-2,14%	-0,38
28	4,73	4,39	0,34	7,29%	1,42
29	3,38	3,52	-0,15	-4,32%	-0,60
30	3,80	3,89	-0,09	-2,46%	-0,39
31	3,88	4,19	-0,31	-8,10%	-1,30
32	3,93	3,96	-0,03	-0,69%	-0,11
34	3,66	3,96	-0,30	-8,33%	-1,26
35	4,42	4,19	0,23	5,26%	0,96
36	4,53	4,39	0,14	3,00%	0,56
38	3,55	3,53	0,02	0,47%	0,07
39	3,52	3,64	-0,12	-3,33%	-0,48
40	3,99	3,87	0,11	2,83%	0,47
41	3,51	3,81	-0,30	-8,61%	-1,25
42	3,23	2,83	0,40	12,31%	1,64
43	4,01	3,91	0,10	2,55%	0,42
45	2,64	2,97	-0,34	-12,77%	-1,39
46	4,01	4,05	-0,04	-0,99%	-0,16
47	4,36	4,05	0,32	7,28%	1,31
48	4,12	3,96	0,16	3,79%	0,64
49	3,10	3,13	-0,03	-1,08%	-0,14
52	4,20	4,19	0,01	0,23%	0,04
54	4,39	4,40	-0,01	-0,22%	-0,04
55	4,40	4,39	0,01	0,21%	0,04
56	4,11	4,39	-0,28	-6,91%	-1,17



Dado	Observado	Estimado
2	64,29	52,07
3	55,25	49,88
4	14,72	22,77
5	23,64	23,47
8	35,71	35,54
9	28,33	19,73
10	17,11	19,57
11	25,00	19,30
12	29,70	36,33
13	28,00	36,07
14	42,70	52,26
15	57,97	42,38
16	64,29	52,07
17	68,18	42,39
18	79,21	52,21
19	42,86	51,53
20	40,00	48,53
22	58,59	51,62
23	75,00	80,80
24	37,43	42,22
25	30,30	42,19
26	73,53	80,87
27	73,46	80,52
28	113,40	80,33
29	29,32	33,94
30	44,71	49,08
31	48,33	66,16
32	51,02	52,41
34	38,71	52,48
35	83,33	66,05
36	92,59	80,84
38	34,66	34,09
39	33,80	38,01
40	53,90	48,14
41	33,33	45,08
42	25,28	16,99
43	55,25	49,88
45	13,95	19,54
46	55,00	57,22
47	78,57	57,18
48	61,28	52,44
49	22,22	22,98
52	66,67	66,02
54	80,36	81,15
55	81,51	80,77
56	60,98	80,99



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	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 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	17
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				III

Verificar:	micronumerosidade	extrapolação
		Extrapolacao verificada conforme recomendacoes da norma
	Atendida	

PROJEÇÃO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA

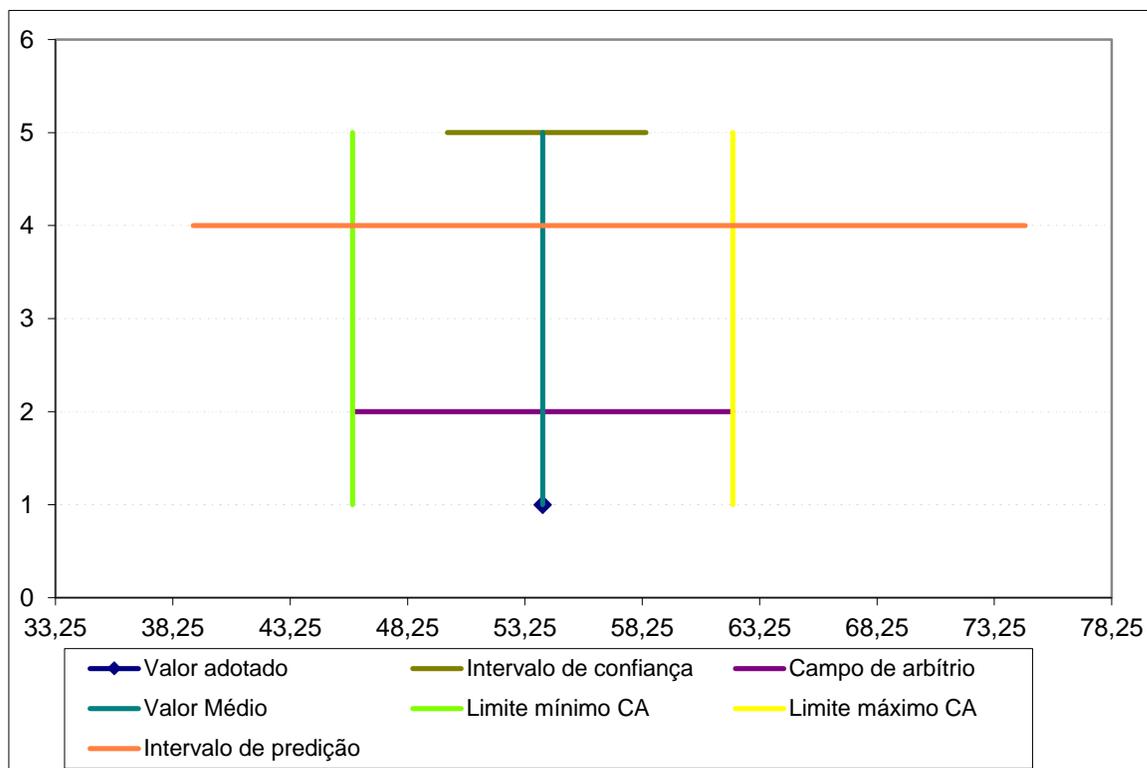
Variáveis	Conteúdo	Valor estimado	Unitário	Total	
x1	Tipo	2	Médio	54,01	2.160,40
x2	Área (m2)	40	Mínimo	49,95	1.998,00
x3	Térreo?	0	Máximo	58,41	2.336,40
x4	Padrao	3			

		Campo de arbitrio	Unitário	Total
Sala	CREDIJUSTR	Mínimo	45,91	1.836,40
Setor	BUENO	Máximo	62,11	2.484,40

		Intervalo de Confiança	Unitário	Total
Av. T1/T51 Fórum Trabalhista		Mínimo	49,95	1.998,00
		Máximo	58,41	2.336,40

		Intervalo de Predição	Unitário	Total
		Mínimo	39,12	1.564,80
		Máximo	74,57	2.982,80

		Resultado final	Unitário	Total
		Valor adotado	54,01	2.160,40
		Variável base	40,00	



Anexo 3 Parte 1

Documentação referente ao terreno e edificação

Documentos:

Matrícula do imóvel

Termo de entrega de imóvel da união



República Federativa do Brasil
Estado de Goiás
Comarca da Capital

**REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª
CIRCUNSCRIÇÃO DE GOIÂNIA**

Av. T-9, esquina com R. C-211, n. 2.322, Edifício Inove Intelligent Place, Térreo, Salas 5, 6 e 7
Jardim América, Goiânia-GO CEP 74.255-220

E-mail: contato@Irigo.com.br

Telefone: (62) 3956-7600

IGOR FRANÇA GUEDES
OFICIAL DE REGISTRO



ESTADO DE GOIÁS



COMARCA DE GOIÂNIA

Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição

196.112

Matrícula

01

Ficha

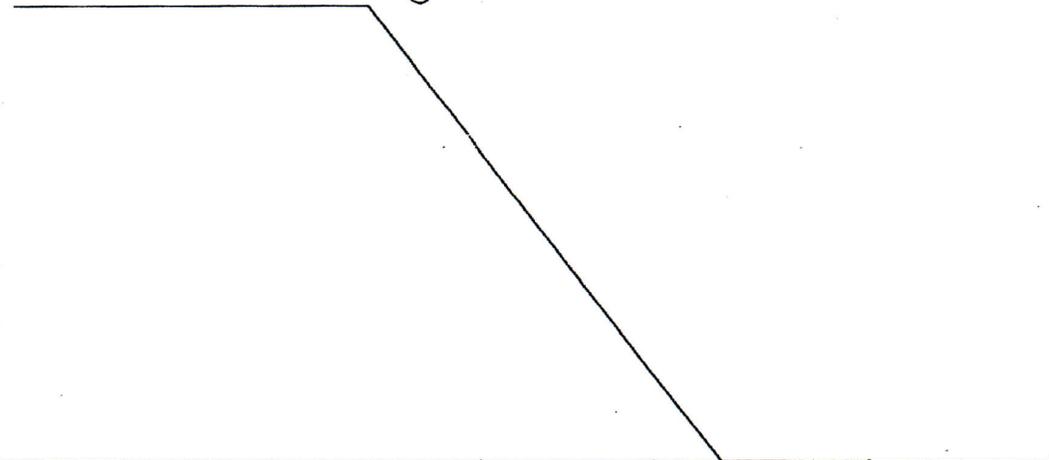
Livro **2** - Registro Geral -

Oficial

Goiânia, 17 de novembro de 2009

IMÓVEL: Um lote de terras para construção urbana n° 1/24, da quadra T-22, sito a Avenida T-1, no SETOR BUENO, com área de 12.130,00m², medindo: 135,00m de frente para a Área Pública Municipal n° C-15; 135,00m pela linha de fundo com a Área Pública Municipal C-16; 74,00m pelo lado direito com a Rua T-52; 74,00m pelo lado esquerdo com a Rua T-51; 7,07m de chanfrado - Avenida T-1 com Rua T-52; 7,07m de chanfrado - Rua T-52 com Rua T-29; 7,07m de chanfrado - Rua T-29 com Rua T-51; e, 7,07m de chanfrado - Rua T-51 com Rua T-1, bem como a construção de um prédio residencial no mesmo edificado contendo com dois (02) pavimentos. **Pavimento Superior:** 04 suites, com sacadas, sala de televisão, roupeiro. **Pavimento Inferior:** hall de entrada, escritório, lavabo, sala de visita com sacada, sala de jantar, copa-cozinha, despensa, 02 quartos de empregada, banheiro, lavanderia, churrasqueira coberta, sala de som, garagem e piscina, com área construída de 612,00m²; a construção de 02(dois) galpões contendo instalações sanitárias, com área construída de 2.508,00m²; e, a construção de um prédio comercial contendo: **Pavimento Térreo:** 02 sanitários, copa. **Pavimento Superior:** 04 sanitários e 02(duas) copas, com área construída de 2.143,00m². **PROPRIETÁRIA: UNIAO FEDERAL.** **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula n° 196.111 desta Serventia. Dou fé. O Suboficial.

Av1-196.112 - Goiânia, 25 de novembro de 2009. Procedo a esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula está gravado com a cláusula restritiva de "inalienabilidade" e de "reversão" conforme Av1-196.111 desta Serventia. Dou fé. O Suboficial.



Pedido n. 77.057, de 29/07/2016
Certidão emitida em 29/07/2016 11:52:37

Continua no verso.
Página 01



MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E GESTÃO
SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO
GERÊNCIA REGIONAL DE PATRIMÔNIO DA UNIÃO EM GOIÁS

1508
 Dado

TERMO DE ENTREGA, firmado entre a **SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO**, do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão e o **TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 18ª REGIÃO**, NO ESTADO DE GOIÁS – TRT/18º/GO, do imóvel constituído por um lote de terras para construção urbana de nº 3/23, Quadra T-22, situado à Avenida T-1 e Rua T-52, Setor Bueno, na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, conforme processo nº 04994.000077/2004-27, na forma abaixo:

Aos dezessete dias do mês de janeiro do ano de dois mil e sete (17/01/2007), na Gerência Regional do Patrimônio da União em Goiás, situada na Av. Roberty Kennedy, esquina com Av. Henrique Silva, n.º 179, 3º Andar, Setor Sul, nesta Capital, compareceram partes entre si justas e acordadas, a saber: de um lado, como **OUTORGANTE** do presente instrumento, o Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão, por intermédio da **SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO – SPU**, representada neste ato na pessoa de seu Gerente Regional Substituto do Patrimônio da União no Estado de Goiás – GRPU/GO, Sr. Sérgio Carlos de Souza, brasileiro, portador da Carteira de Identidade n.º 202.914SSP/GO e do CPF/MF n.º 125.623.781-72 e do outro lado, como **OUTORGADO**, o Tribunal Regional do Trabalho da 18ª Região, no Estado de Goiás, neste ato representado pelo Diretor Geral, Sr. Ricardo Webster Pereira de Lucena, brasileiro, portador da carteira de identidade n.º 3971843/SSP/GO e do CPF/MF n.º 225.039.941-72, residente e domiciliado nesta Capital, e as testemunhas qualificadas e assinadas ao final do presente Termo, lavrado em conformidade com o disposto nos artigos 77 e 79 do Decreto-lei n.º 9.760, de 05 de setembro de 1946 e a autorização da Senhora Secretária do Patrimônio da União, datada de 11/01/2006, exarada às folhas 215 do processo em referência. E, perante as mesmas testemunhas foi dito que: **CLÁUSULA PRIMEIRA** – que a **UNIÃO** é senhora e legítima proprietária do imóvel situado à Avenida T-1 e Rua T-52, Quadra T-22, Lote 3/23, Setor Bueno, na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, adquirido por força de Contrato de Doação com Encargo, lavrado no Livro 11, às Folhas nºs 120/121, de 10 de novembro de 2006, desta Regional, devidamente transcrito sob o Registro R-8, da Matrícula nº 73.669, Livro nº 11, Folha 100F, de 20 de novembro de 2006, do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia; **CLÁUSULA SEGUNDA** – que o aludido próprio nacional assim se descreve e caracteriza: **terreno**: medindo 55,00 metros pela Av. T-1, 60,00 metros à direita com os lotes 8,7 e 4; 45,00 metros à esquerda com o lote 22; 7,07 metros de chanfrado; 40,00 metros de frente pela Rua T-52, com área total de 2.687,50m² (dois mil seiscentos e oitenta e sete metros e cinquenta decímetros quadrados); **CLÁUSULA TERCEIRA** – neste ato, a **OUTORGANTE** formaliza a entrega ao **OUTORGADO** da administração, uso, conservação e demais responsabilidades sobre as despesas oriundas da unidade destinada a implantação e funcionamento da sede do Tribunal Regional do Trabalho da 18ª Região na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás; **CLÁUSULA QUARTA** – na forma prevista no citado Decreto-lei n.º 9.760, de 1946, a presente entrega é feita nas seguintes condições: a) cessada a aplicação, reverterá o próprio nacional à administração da **OUTORGANTE**, independentemente de ato especial; b) a entrega fica sujeita à confirmação 2 (dois) anos após a lavratura deste instrumento, cabendo à **OUTORGANTE** ratificá-la, através de apostilamento em livro próprio na GRPU/GO, desde que, nesse período, tenha o imóvel sido utilizado para os fins a que foi entregue (Art. 79, §1º); c) não será permitida a invasão, cessão, locação ou utilização do imóvel para fim diverso do que justificou a entrega (Art. 79, §.2º); d) qualquer ampliação ou alteração do imóvel entregue deve, obrigatoriamente, ser comunicada prévia e formalmente à GRPU/GO, incumbindo ao Outorgado, após a autorização, encaminhar à GRPU/GO a documentação necessária à averbação no



MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E GESTÃO
SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO
GERÊNCIA REGIONAL DE PATRIMÔNIO DA UNIÃO EM GOIÁS

6509
R. Geral

Cartório de Registro de Imóveis competente, bem como a certidão comprobatória de sua ocorrência; **CLÁUSULA QUINTA** – Que verificado o descumprimento de quaisquer das condições mencionadas nas letras “a”, “b”, “c” e “d” da Cláusula Quarta, serão fixadas as responsabilidades decorrentes dos fatos apurados, resguardados os imperativos legais e os preceitos da hierarquia funcional. Pelo representante do OUTORGADO, foi dito que **RECEBE** o imóvel identificado no presente instrumento na forma nele prescrita. E, assim, por se acharem ajustados e contratados, assinam a UNIÃO, como OUTORGANTE e o TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 18º REGIÃO, no Estado de Goiás, como OUTORGADO, através de seus representantes, juntamente com as testemunhas abaixo assinadas e identificadas, presentes a todo o ato, depois de lido e achado conforme o presente instrumento o qual é lavrado na Gerência Regional do Patrimônio da União no Estado de Goiás, valendo o mesmo como Escritura Pública de acordo com artigo 13, inciso VI, do Decreto – lei nº 147, de 3 de fevereiro de 1967, alterado pelo artigo 10 da Lei nº 5.421, de 25 de abril de 1968. E eu, Maria Aparecida de Oliveira Cruvinel, chefe da DIGEP, digitei o presente **TERMO DE ENTREGA**. (aa) Sérgio Carlos de Souza; (aa) Ricardo W.P. de Lucena; (aa) Paulo Cezar Pereira e (aa) Maria. Aparecida de Oliveira Cruvinel./**/**/**/**/**/**/**/**/**/**/**/**/**

CONFERE COM O ORIGINAL

Visto:

Maria Aparecida de Oliveira Cruvinel
Chefe da DIGEP/GRPU/GO
Matr. 6750891

Sérgio Carlos de Souza
Sérgio Carlos de Souza
Sócio Regional - Substituto/GRPU/GO
Número INP nº 933, de 24/10/2005

*Junte-se ao PA respectivo.
Após, a DSM/P fe-
rai os devidos registros
Em 17/1/2007.
Ricardo W. P. de Lucena
Diretor-Geral de
Coordenação Administrativa
e Ordenador de Despesa*