



IAUPE
INSTITUTO DE APOIO À
UNIVERSIDADE DE PERNAMBUCO



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

NOVA VILA JAIARA

**Endereço: Rua JK – 001; JK – 002 e JK – 10, Nova Vila Jaiara –
Anápolis GO**

FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL

Endereço do imóvel:

RUA JK – 001; JK – 002 E JK – 10, NOVA VILA JAIARA.

Cidade:

ANÁPOLIS

UF:

GOIAS

Objetivo da Avaliação

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Uso:

TERRENO DESOCUPADO

Croqui de Localização:



Fotografia:



Tipo de Imóvel: **TERRENO**

Áreas do imóvel (m²): **4.655,35m²**

Pressupostos e Ressalvas:

Avaliação feita através de informações contidas em documentos fornecidos.

Metodologia

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Especificação (fundamentação/precisão)

Grau de Fundamentação: II / Grau de Precisão: III

Valor de Avaliação do Imóvel:

R\$1.398.000,00

Liquidez do imóvel:

R\$1.118.400,00



Sumário

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE	4
2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	4
3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO.....	4
4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	4
4.1. DOCUMENTAÇÃO	4
4.2. LOCALIZAÇÃO	5
4.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	5
4.4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	6
5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	7
5.1. TERRENO	7
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	7
6.1. LIQUIDEZ	7
6.2. DESEMPENHO DE MERCADO	7
7. FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO	7
8. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO	8
8.1. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO.....	8
9. ENCERRAMENTO	10
10. ANEXO	11
10.1. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	11
10.2. CÁLCULO DE AVALIAÇÃO.....	13
10.3. TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO	14
10.4. DOCUMENTAÇÃO DE REFERÊNCIA	15

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado por solicitação do INSTITUTO DE SEGURIDADE SOCIAL DOS SERVIDORES MUNICIPAIS DE ANÁPOLIS.

2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Para o Laudo foi considerada área de documento fornecido pela Matrícula N 20.897 e Prefeitura anexada no presente laudo, ou seja, Área de Terreno 4.655,35m² não sendo feitas medições para conferência, uma vez que tais, não fazem parte do presente trabalho.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliando, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

4.1. DOCUMENTAÇÃO

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho, fornecidos pelo solicitante, foram considerados por premissa, como válidos e corretos, não tendo sido aferidas as áreas em campo.

Para efeitos da avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas, contaminação do solo ou ônus de qualquer natureza.

Os documentos de referência foram apresentados pelo cliente e compõe o anexo 10.4.



4.2. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando, objeto de estudo, à Rua JK – 001; JK – 001 e JK – 10, Nova Vila Jaiara, localiza-se aproximadamente a 7,6 km do centro da cidade.

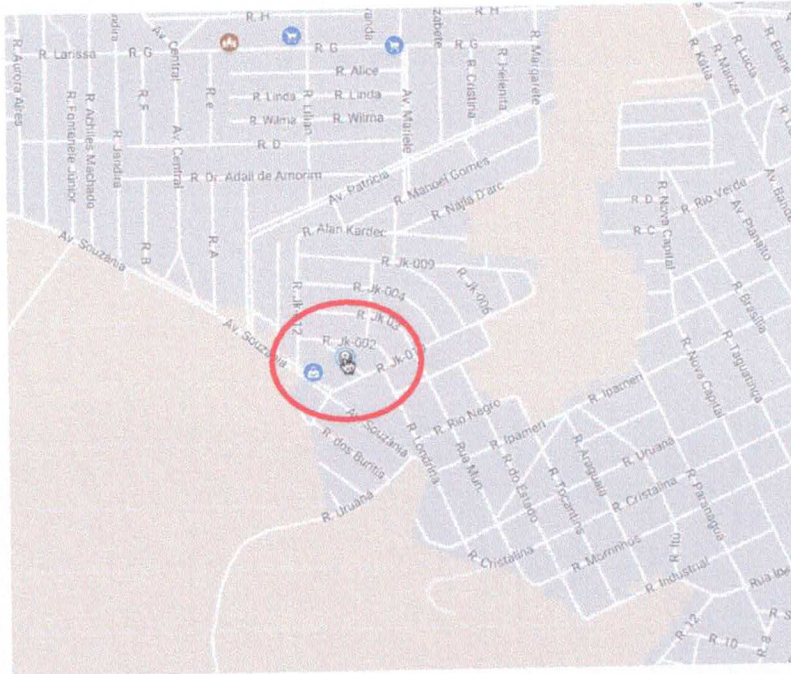


Figura 1: Localização do avaliando.

4.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Trata-se de região composta por residências uni familiares de padrão médio e popular. O acesso ao imóvel faz-se Rua JK – 001; JK – 002 e JK – 10, Nova Vila Jaiara, vias estas dotadas de pavimentação e com fluxo regular de veículos. A topografia da região apresenta-se plana.

O imóvel objeto do presente trabalho está servido pelos melhoramentos públicos: rede de abastecimento de água; rede de coleta de esgotos; rede de abastecimento de energia elétrica; rede de iluminação pública; rede telefônica; guias e sarjetas e pavimentação asfáltica e pelos serviços públicos: serviços dos correios; serviços de transporte urbano e serviços de limpeza pública.

4.4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Transcrição Matrícula nº 20.897 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Anápolis Estado de Goiás.

“...Praça “A”, destinada ao Domínio Pulcico Municipal, situado no loteamento denominado “BAIRRO NOVA VILA JAYARA, deste cidade, com área de 4.655,25 metros quadrados, sendo: 7,07 + 39,12 + 16,14 metros, confrontando com uma rua sem denominação; lado direito com 63,33 metros, confrontando com a Rua JK-1 lado esquerdo com 14,00 + 39,19 + 62,03 metros, confrontando com a rua JK-2...”



Figura 2: Vista aérea do avaliando e da região de entorno, Google Earth®.

A vistoria foi realizada em julho de 2017, e data de Referência de Julho de 2017.

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condição de ser imediatamente comercializado ou locado.

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

No presente Laudo de Avaliação não estão contemplados qualquer estudo, levantamento ou pesquisa relativo à existência ou não de contaminação do passível ambiental no terreno em questão.

Não foram considerados no imóvel avaliando quaisquer restrições no que tange a passivos ambientais ou áreas de proteção permanente (APP) e não faz parte do escopo do trabalho e nem foram fornecidos elementos para verificação quanto à contaminação ou não do solo.

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

5.1. TERRENO

Terreno com área total de 4.655,25 m² localizado na Rua JK – 001; JK – 001 e JK – 10, Nova Vila Jaiara de formato irregular e topografia plana.

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário, no segmento em que se insere o imóvel em questão, apresenta-se com características de baixa liquidez. A região ao entorno do imóvel avaliando possui empreendimentos de gabarito baixo de imóveis residenciais, sendo necessária a ampliação do campo de pesquisa para outros bairros do município.

6.1. LIQUIDEZ

Baixa.

6.2. DESEMPENHO DE MERCADO

Recessivo.

7. FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação enquadrando-se no Grau II de Fundamentação e Grau III de

Precisão, conforme Tabela 3 - Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores da NBR-14.653-2, norma da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, tendo sido utilizada as metodologias descritas a seguir.

Para a obtenção do valor do imóvel, pesquisou-se o valor de imóveis para venda à vista. Sobre este valor foram aplicados os fatores de homogeneização, conforme explicitado e detalhado no Anexo 10.2.

8. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

8.1. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Para o presente trabalho adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para o cálculo do valor do terreno. A descrição do Método encontra-se na NBR 14.653-2:2011, em seu item 9 Procedimentos Metodológicos transcrita abaixo:

9.2 Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores.

No presente caso os fatores que influenciaram na composição do valor do terreno na região do imóvel foram:

- **Área Terreno**
- **Fator Esquina:** quando os elementos comparativos possuírem 2 frentes.
- **Fator Topografia:** aplicado quando for necessário examinar detalhadamente as condições topográficas de todos os elementos componentes da amostra. A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclave ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante.
- **Fator Local:** aplicado quando necessário ampliar o campo de pesquisa para outros bairros do município.
- **Fator Oferta:** aplicado nos elementos comparativos, considerando-se que os valores provêm de oferta, procedemos ao desconto de 10% (dez

por cento) sobre os mesmos, atendendo a uma elasticidade de negócios no mercado imobiliário. Portanto, o fator de oferta empregado é de 0,90 em conformidade com as normas que regem os princípios da Engenharia de Avaliações.

- **Fator Porte:** aplicado quando há existência de amostras com metragens diferentes do imóvel avaliando. O valor básico unitário das glebas varia, geralmente, com suas dimensões e, neste sentido tem influência ponderável o tempo de absorção dos lotes no mercado imobiliário.

Em levantamento de dados junto ao mercado imobiliário, obtiveram-se elementos, cujos dados de análise constam na planilha juntada ao presente laudo no anexo 10.2.

Na seleção dos elementos, foi considerada importante a semelhança, no que diz respeito à situação, à destinação, à forma, ao grau de aproveitamento, às características físicas e à adequação ao meio, devidamente verificados, evitando-se, na medida permitida pela pesquisa, aqueles de homogeneização complexa.

Após tratamento dos dados, obteve-se o seguinte VALOR para o terreno:

ÁREA TOTAL TERRENO = 4.655,25 m² (quatro mil seiscentos e cinquenta e cinco metros quadrados e vinte e cinco centímetros quadrados).

VU = R 300,28 m² (trezentos reais e vinte e oito centavos o metro quadrado).

VALOR TOTAL DO TERRENO = R\$1.397.900,00 (Um milhão trezentos e noventa e sete mil e novecentos reais).

Obs: Os cálculos foram desenvolvidos para a data de julho de 2017.

9. ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente trabalho composto por 16 (dezesesseis) folhas, todas impressas de anverso, sendo esta folha datada e assinada pelo autor do presente trabalho.

Adotando-se até o limite de 1%, conforme NBR 14.653-1:2001, tem-se o seguinte **VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:**

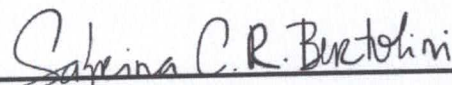
**R\$ 1.398.000,00 (Um milhão trezentos e noventa e oito mil reais).
(válido para Julho/2017)**

VALOR DE LIQUIDEZ FORÇADA:

Oferta: Venda forçada 80%

**R\$ 1.118.400,00 (Um milhão cento e dezoito mil e quatrocentos reais).
(válido para Julho/2017)**

Anápolis, 26 de julho de 2017.



Sabrina Cassia Romazini Bertolini
Arquiteta e Urbanista
CAU N° A34790-6

10. ANEXO

10.1. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



20

Vista do logradouro



Vista do Imóvel



Vista Logradouro

W

10.2. CÁLCULO DE AVALIAÇÃO

DADOS COMPARATIVOS PLANILHA DE CÁLCULO DE VALORES

LOCAL -		Rua JK 61 - JK 62 - s A 16		FRENTE -		63,33													
BARRIO -		Nova Vila Jansen		PROF. MIN.		39,12													
CELEDE -		Andaraí		PROF. MAX.		62,63													
DADOS DOS IMÓVEIS PESQUISADOS				FATORES DE CORREÇÃO															
Nº	FONTE	CONTATO	ENDEREÇO	BARRIO	TIPO	VALOR R\$	TERRENO/ÁREA (M2)	CONSTRUÇÃO/ÁREA (M2)	FTE. JM	PROF. AM	FATOR FONTE	FATOR TOPOGRAFIA	FATOR ESQ.	C-Fs	C-Ps	FATOR LOCAL	FATOR PORTE	VL. LIM. R\$	
1	Imobiliária Residência	(51) 3991-1373	Rua C. DO. 148 N. 13	Nova Jansen	terreno	60.000,00	360,00	0,00	10,00	32,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,98	1,00	0,70	292,00	
2	W. Cavatini Imóveis	(51) 3569-1745	Rua Rta Barbosa	Vila Jansen	terreno	90.000,00	360,00	0,00	10,00	36,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,98	1,00	0,70	245,00	
3	Adriano Imóveis	(51) 3627-1414	Avenida Fernando Costa	Vila Jansen	terreno	400.000,00	360,00	0,00	20,41	34,51	0,90	1,00	1,00	1,33	0,81	1,00	0,70	464,18	
4	Adriano Imóveis	(51) 3527-5434	Manoela Alberto Sorça	Vila Jansen	terreno	550.000,00	1.800,00	0,00	20,00	75,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	0,70	709,83	
5	Gilva Imóveis	(51) 3317-8330	Rua Phantasia	Vila Jansen	terreno	800.000,00	1.500,00	0,00	20,00	75,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	0,70	483,82	
6	Olivera Borges	(51) 3667-1014	Rua Luiza Helene	Centro Esplanada	terreno	1.650.000,00	1.950,00	0,00	50,00	149,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	271,87	
7	Olivera Borges	(51) 3627-1014	Rua 14	Vila do Sol	terreno	1.000.000,00	2.760,00	0,00	60,00	64,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,70	318,29	
8	Olivera Borges	(51) 3627-1014	Rua 14	Vila do Sol	terreno	1.100.000,00	3.000,00	0,00	12,00	25,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	426,63	
9	Olivera Borges	(51) 3627-1014	Av. São Francisco	Vila Gasca	terreno	3.300.000,00	9.947,00	0,00	60,00	124,80	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	365,96
10	Olivera Borges	(51) 3627-1014	REDO43	Vila Gasca	terreno	340.000,00	619,00	0,00	20,00	31,45	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,70	544,80	
CONSIDERAÇÕES																	MED. R\$	544,80	
																	DESV. PADRAO R\$	55,65	
																	LIMITE SUPERIOR R\$	600,45	
																	LIMITE INFERIOR R\$	241,95	
																	MEDIA Ponderada R\$	544,80	
																	VALORES		
						lim terreno	4.666,36	area covetes	83,31	prof	72,51	prof terreno	642,80	C-Fs	0,90	C-Ps	1,00	VALORES	1.387.902,00
						terreno													0,00
						total													1.387.902,00

10.3. TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Tabela 3 - Grau de Fundamentação no caso de utilização de Modelos de Tratamento por Fatores									
Item	Descrição	Determinação do Grau de Fundamentação							
1	Caracterização do imóvel avaliando	Grau I - Adoção de situação paradigma				1	Grau I		
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	para Grau III	12	nº de dados considerados no modelo	10	2	Grau II		
		para Grau II	5						
		para Grau I	3						
3	Identificação dos dados de mercado	Grau III - Apresentação de informações relativas a todas características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo				3	Grau III		
4	Intervalo admissíveis de ajuste para o conjunto de fatores	Intervalo admissível		ajuste obtido	0,80	3	Grau III		
		para o Grau III	0,80					a) para utilização de menos de 5 (cinco) dados de mercado	0,80
			1,25						1,25
		para o Grau II	0,50						
			2,00						
	para o Grau I ^a	0,40							
			2,50						
ENQUADRAMENTO SEGUNDO O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - Modelo de Tratamento por Fatores: Tabela 4									
Tabela 4 - Enquadramento do Laudo segundo seu Grau de Fundamentação				Verificação da Tabela 3 x Tabela 4 ENQUADRAMENTO de acordo com Tabela 4					
Graus		III	II	I	Enquadramento Tabela 4		pts	Grau	
Pontos Mínimos		10	6	4	Pontos Obtidos		Totais	9	Grau Possível = II
Itens Obrigatórios no grau correspondente		2 e 4	2 e 4	todos	Pontos de itens obrigatórios		2,4,5 e 6	demais	Grau Possível = II
Pontos Mínimos		6	4	4	III		5	4	
demais itens		grau II	grau I		II		5	4	
Pontos Mínimos		4	2		I		9		
Pontos Máximos possíveis		12	8	4	Grau de Fundamentação após Enquadramento da Tabela 4		9	Grau II	
ENQUADRAMENTO SEGUNDO O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: Item 9.2.2.1 da NBR 14653-2									
9.2.2.1 - Para atingir o Grau III, são obrigatórias:									
a	apresentação do laudo na modalidade completa (em todos os itens de a a m);				não atendeu		Máximo Grau II		
b	identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;				atendeu				
					atendeu				
c	valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central				atendeu				
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO FINAL: atendimento simultâneo a Tabela 4 e Item 9.2.2.1 da NBR 14653-2									
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO FINAL DO LAUDO						Grau II			
GRAU DE PRECISÃO - IMÓVEIS URBANOS									
MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO - utilização de MODELO DE REGRESSÃO LINEAR ou TRATAMENTO por FATORES - NBR-14.653-2									
Tabela 5 - Grau de Precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores				Amplitude OBTIDA do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central					
Descrição		III	II	I	Valores unitários		Amplitude Obtida		
		<= (menor ou igual)							
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central		30%	40%	50%	IC - Mínimo	302,97	12,13%	24,26%	
					Médio	344,80			
					IC - Máximo	386,64	12,13%		
GRAU DE PRECISÃO FINAL: atendimento a Tabela 5 da NBR 14653-2									
GRAU DE PRECISÃO FINAL						Grau III			

10.4. DOCUMENTAÇÃO DE REFERÊNCIA

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 CARTÓRIO DO REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
 COMARCA DE ANÁPOLIS - ESTADO DE GOIÁS

VRO 2-OR
 REGISTRO GERAL
 FLS. 01
 MATRÍCULA N.º 20.697
 DATA 28 / 09 / 1985

Cartório

IMÓVEL: - PRAÇA "A", destinada ao Domínio Público Municipal, situada no loteamento denominado "BAIRRO NOVA VILA JAYARA", desta cidade.

PROPRIETÁRIA: - J.K. IMÓVEIS S/A., firma comercial estabelecida à Rua Engenheiro Portela, nº 122, 7º Andar, Sala 702, nesta cidade, inscrita no CC/MT sob o nº 01.017.698/0001-10, representada por seu Diretor Comercial, Sr. Augusto Brandão Cunha.

REGISTRO ANTERIOR: - 8-02-18.979, Livro 2-OR, deste Cartório.

CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES: - PRAÇA "A", destinada ao Domínio Público Municipal, situada no loteamento denominado "BAIRRO NOVA VILA JAYARA", desta cidade, com a área de 4.658,25 metros quadrados, sendo: 7,07 + 39,12 + 16,14 metros de frente para a Rua JK-15; fundos com 29,28 metros, confrontando com uma rua sem denominação; lado direito com 62,33 metros, confrontando com a Rua JK-1 lado esquerdo com 16,02 + 16,19 + 62,03 metros, confrontando com a Rua JK-1. Dou fé. Anápolis, 24 de setembro de 1.985. *Cartório*
 (Ronaldo Pinto Magalhães - Oficial Substituto).

V-01-20.997 - Prot. 2650/85 - 24/09/1985; - **TRANSMITENTE:** - J.K. IMÓVEIS S/A., firma comercial estabelecida à Rua Engenheiro Portela, nº 122, 7º Andar, Sala 702, nesta cidade, inscrita no CC/MT sob o nº 01.017.698/0001-10, representada por seu Diretor Comercial, Sr. Augusto Brandão Cunha. **ADQUIRENTE:** - PREFEITURA MUNICIPAL DE ANÁPOLIS. Certifico que, em virtude de ter sido registrado neste Cartório, em data de 08/04/1985, o loteamento denominado "BAIRRO NOVA VILA JAYARA", desta cidade, sob o nº 8-02-18.979, às fls. 01-A, do Livro 2-OR, deste Cartório, por força do Artigo 22 da Lei nº 6.765, de 19/12/1979, a PREFEITURA MUNICIPAL DE ANÁPOLIS, passa a ser titular do domínio e de todos os demais direitos inerentes ao imóvel acima matriculado. SEM VALER SEM CONDIÇÕES. Dou fé. Anápolis, 24 de setembro de 1.985. *Cartório*
 (Ronaldo Pinto Magalhães - Oficial Substituto).

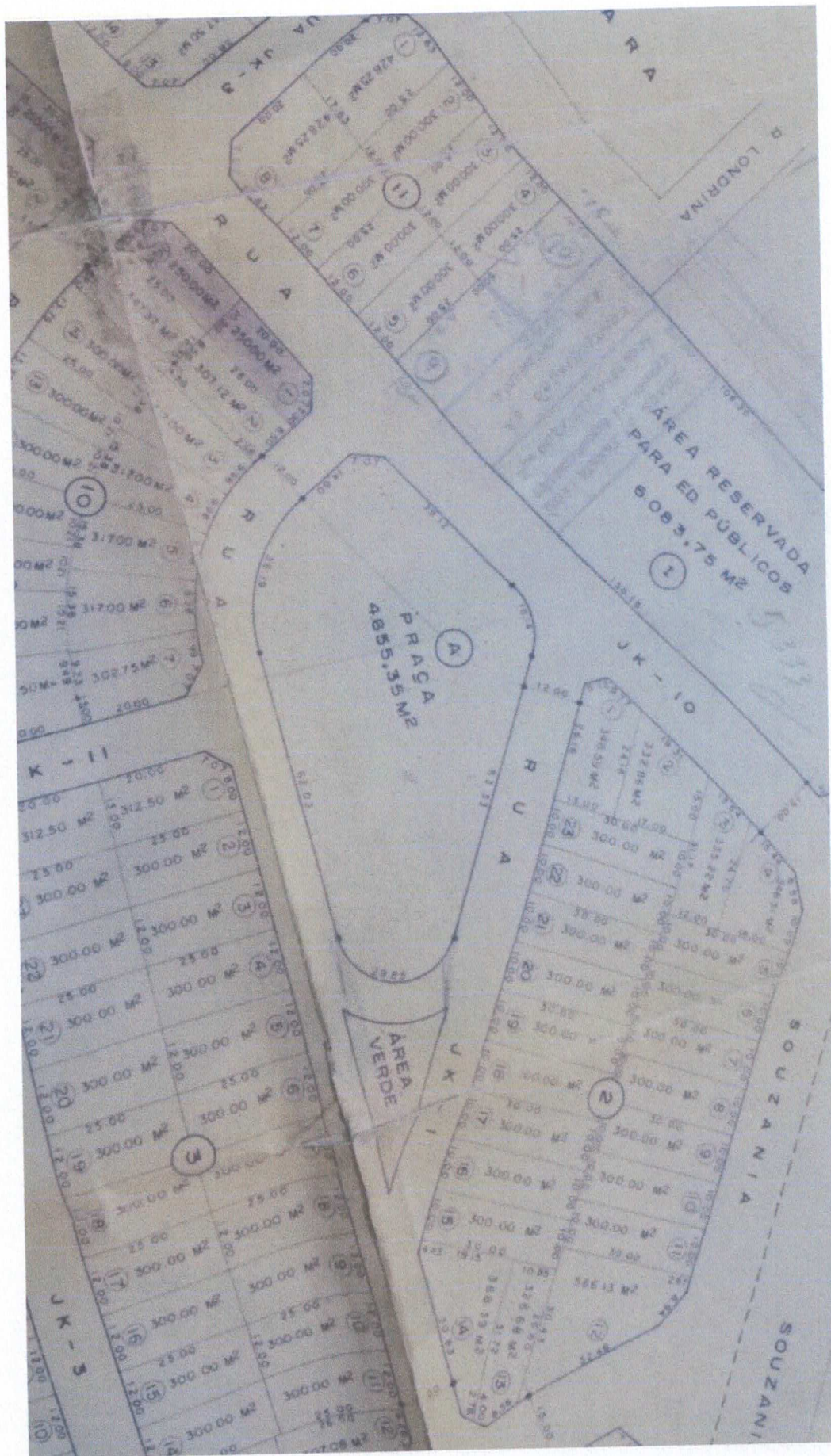
Cartório do Reg. de Imóveis
 1ª CIRCUNSCRIÇÃO
 Rua Engenheiro Portela, nº 122 - Anápolis - GOIÁS

Cartório do Registro Geral de Imóveis
 1ª CIRCUNSCRIÇÃO
 Rua Engenheiro Portela, nº 122 - Anápolis - GOIÁS

Certifico que a presente matrícula é registrada no fl. do documento que tem em sua parte a Cartório, ao qual me refiro e dou fé.
 Anápolis, 28 de Setembro de 1985.
 Oficial *Cartório*

REG. ADICIONADO PELA LEI Nº 8.000 DE 3/12/79 E LEI Nº 8.754 DE 06/07/79

Handwritten mark



2