



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

CONJUNTO MIRRAGE

**Endereço: Rua 01, Rua 02, Rua 03, Rua 04, Rua 05 e Rua 06 –
Conjunto Mirage, Anápolis GO.**

FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL

Endereço do imóvel:

RUA 01, RUA 02, RUA 03, RUA 04, RUA 05 E RUA 06 – CONJUNTO MIRRAGE.

Cidade:

ANÁPOLIS

UF:

GOIAS

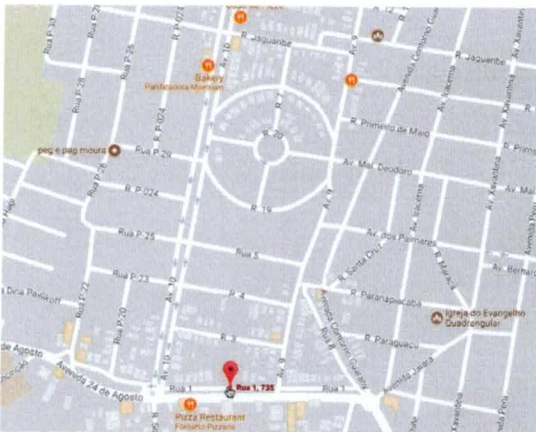
Objetivo da Avaliação

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Uso:

TERRENO DESOCUPADO

Croqui de Localização:



Fotografia:



Tipo de Imóvel: **TERRENO**

Áreas do imóvel (m²):

APM 01 - 3.352,11 m²

APM 02 - 2.578,90 m²

APM 03 - 2.713,24 m²

APM 04 - 1.856,00 m²

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:

APM 01 R\$1.963.000,00
APM 02 R\$1.467.000,00
APM 03 R\$1.590.000,00
APM 04 R\$ 964.000,00

TOTAL: R\$5.984.000,00

Liquidez do imóvel:

APM 01 R\$1.570.400,00
APM 02 R\$1.173.600,00
APM 03 R\$1.272.000,00
APM 04 R\$ 771.228,00

TOTAL: R\$4.787.228,00

Sumário

| | |
|--|----|
| 1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE..... | 5 |
| 2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS | 5 |
| 3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO..... | 5 |
| 4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO..... | 5 |
| 4.1. DOCUMENTAÇÃO..... | 5 |
| 4.2. LOCALIZAÇÃO | 6 |
| 4.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO | 6 |
| 4.4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL..... | 7 |
| 5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO..... | 8 |
| 5.1. TERRENO | 8 |
| 6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO | 8 |
| 6.1. LIQUIDEZ | 8 |
| 6.2. DESEMPENHO DE MERCADO..... | 8 |
| 7. FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO | 8 |
| 8. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO | 9 |
| 8.1. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO..... | 9 |
| 9. ENCERRAMENTO..... | 12 |
| 10. ANEXO | 14 |
| 10.1. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO | 14 |
| 10.2. CÁLCULO DE AVALIAÇÃO..... | 16 |
| 10.3. TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO | 18 |
| 10.4. DOCUMENTAÇÃO DE REFERÊNCIA | 22 |

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 Prefeitura anexada no presente laudo, ou seja, Área de Terreno: A.P.M.1 - 3.352,11 m²; A.P.M.2- 2.578,90 m²; A.P.M.3 - 2.713,24 m²; A.P.M.4 - 1.856,00m², 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.

O imóvel localizado no endereço Rua 01; Rua 02; Rua 04; Rua 05, Conjunto Mirage no município de Anápolis-GO.

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

4.2. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando, objeto de estudo, localizado as Rua 01; Rua 02, Rua 03, Rua 04, Rua 05 e Rua 06, no Conjunto Mirrage, localizam-se aproximadamente a 5,00 km do centro da cidade.

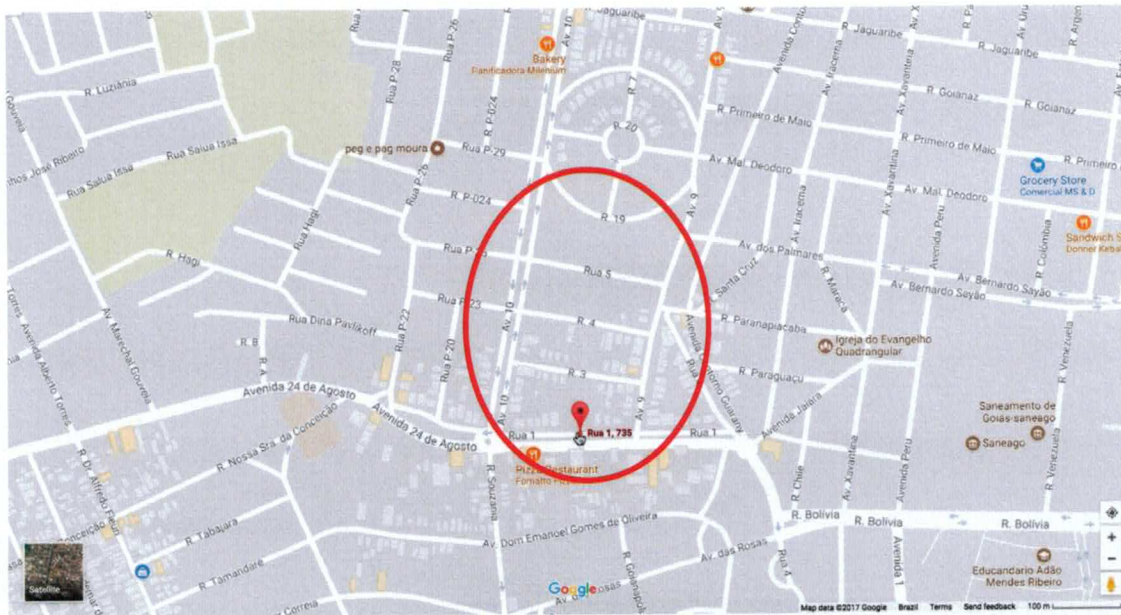


Figura 1: Localização do avaliando.

4.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Trata-se de região composta por residências unifamiliares de padrão médio. O acesso ao imóvel faz-se pela Avenida 24 de agosto, Avenida 9, e Avenida 10, vias estas dotadas de fluxo regular de veículos e pavimentação. 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

O imóvel possui formato regular, topografia plana e metragem de A.P.M.1 - 3.352,11 m²; A.P.M.2- 2.578,90 m²; A.P.M.3 - 2.713,24 m²; A.P.M.4 - 1856,00m².



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 A.P.M.1 - 3.352,11 m²; A.P.M.2- 2.578,90 m²; A.P.M.3 - 2.713,24 m²; A.P.M.4 – 1856,00m², localizado nas: Rua 01; Rua 02, Rua 03, Rua 04, Rua 05 e Rua 06, no Conjunto Mirage 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 e médio 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.

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:

APM 1: Rua 01

ÁREA TOTAL TERRENO = 3.352,11 m² (Três mil trezentos e cinquenta e dois metros quadrados e onze centímetros quadrados).

VU = R\$ 585,72 m² (Quinhentos e oitenta e cinco reais e setenta e dois centavos o metro quadrado).

VALOR TOTAL DO TERRENO = R\$1.963.400,00 (Um milhão novecentos e sessenta e três mil quatrocentos reais).

APM 2: Rua 02 ; Rua 03

ÁREA TOTAL TERRENO = 2.578,90 m² (Dois mil quinhentos e setenta e oito metros quadrados e noventa centímetros quadrados).

VU = R\$568,73 m² (Quinhentos e sessenta e oito reais e setenta e três centavos o metro quadrado).

VALOR TOTAL DO TERRENO = R\$1.466.700,00 (Um milhão quatrocentos e sessenta e seis mil e setecentos reais).

APM 3: Rua 04

ÁREA TOTAL TERRENO = 2.713,24 m² (Dois mil setecentos e treze metros quadrados e vinte e quatro centímetros quadrados).

VU = R\$ 585,94 m² (Quinhentos e oitenta e cinco reais e noventa e quatro centavos o metro quadrado).

VALOR TOTAL DO TERRENO = R\$1.589.800,00 (Um milhão quinhentos e oitenta e nove mil oitocentos reais).

APM 4: Rua 05 e Rua 06

ÁREA TOTAL TERRENO = 1.856,00 m² (Um mil oitocentos e cinquenta e seis metros quadrados).

VU = R\$ 519,45 m² (Quinhentos e dezenove reais e quarenta e cinco centavos o metro quadrado).

VALOR TOTAL DO TERRENO = R\$964.100,00 (Novecentos e sessenta e quatro mil e cem reais).

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

Ressalvas:

- **Não foi fornecido matrícula do imóvel, portanto para os cálculos da Avaliação, foram utilizadas as informações retiradas da planta fornecidas e anexadas no presente laudo.**
- **Para os cálculos do imóvel APM4 utilizou a metragem (testada, laterais e fundos) informada na planta, desconsiderando o total do metro quadrado, por estar com valores mais próximo do real.**

9. ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente trabalho composto por 22 (vinte e duas) 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:**

APM 01

**R\$ 1.963.000,00 (Um milhão novecentos e sessenta e três mil reais).
(válido para Julho/2017)**

VALOR DE LIQUIDEZ FORÇADA:

Oferta: Venda forçada 80%

**R\$ 1.570.400,00 (Um milhão quinhentos e setenta mil quatrocentos reais).
(válido para Julho/2017)**

APM 02

**R\$ 1.467.000,00 (Um milhão quatrocentos e sessenta e sete mil reais).
(válido para Julho/2017)**

VALOR DE LIQUIDEZ FORÇADA:

Oferta: Venda forçada 80%

**R\$ 1.173.600,00 (Um milhão cento e setenta e três mil seiscentos reais).
(válido para Julho/2017)**

APM 03

**R\$ 1.590.000,00 (Uns milhão quinhentos e noventa mil reais).
(válido para Julho/2017)**

VALOR DE LIQUIDEZ FORÇADA:

Oferta: Venda forçada 80%

**R\$ 1.272.000,00 (Um milhão duzentos e setenta e dois mil reais).
(válido para Julho/2017)**

APM 04

**R\$ 964.000,00 (Novecentos e sessenta e quatro mil reais).
(válido para Julho/2017)**

VALOR DE LIQUIDEZ FORÇADA:

Oferta: Venda forçada 80%

**R\$ 771.200,00 (Setecentos e setenta e um mil e duzentos reais).
(válido para Julho/2017)**

Anápolis, 26 de julho de 2017.

Sabrina C.R. Bertolini

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

10. ANEXO

10.1. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



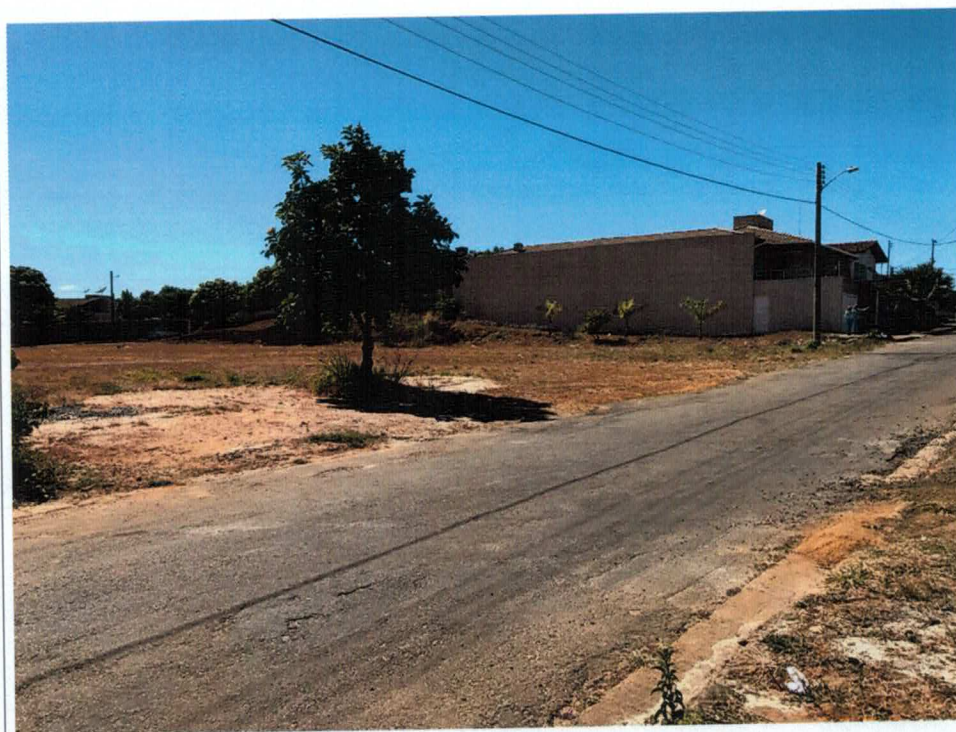
Vista do Imóvel APM 01



Vista do Imóvel APM 02



Vista do Imóvel APM 03



Vista do Imóvel APM 04

10.2. CÁLCULO DE AVALIAÇÃO

APM 01

DADOS COMPARATIVOS PLANILHA DE CÁLCULO DE VALORES

| LOCAL - | | Rua 01 | | FRENTE | | 43,60 | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------|------------------------------------|---|--------------------------------|-------------------------|---------|--------------|-------------------|---|---------|----------|-------------|------------------|------------|------|------|--|-------------|---------------|
| BARRO - | | Baixo Reverendo Archibald - Conjunto Mirage | | PROF. MIN. | | 71,16 | | | | | | | | | | | | |
| CIDADE - | | Anápolis | | F. | | 100 | | | | | | | | | | | | |
| | | | | PROF. MAX. | | 79,35 | | | | | | | | | | | | |
| DADOS DOS IMÓVEIS PESQUISADOS | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| No. | FORTE | CONTATO | ENDEREÇO | BARRO | TIPO | VALOR R\$ | TERRENO ÁREA (M2) | CONSTRUÇÃO ÁREA (M2) | FTE (M) | PROF (M) | FATOR FONTE | FATOR TOPOGRAFIA | FATOR ESQ. | C-Fe | C-Pe | FATOR LOCAL | FATOR PORTE | VL. UNIT. R\$ |
| 1 | Donzela Imóveis | (62) 3310-8000 | Avenida Dona Albertina de Pina | Residencial Araujoville | Terreno | 1.400.000,00 | 1.819,00 | 0,00 | 60,00 | 30,32 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 0,93 | 0,99 | 1,00 | 1,00 | 417,44 |
| 2 | Oliveira Borges | (62) 98527-1014 | Avenida Universitária | Vila Santa Isabel | Terreno | 2.614.000,00 | 1.538,00 | 0,00 | 50,00 | 30,76 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 0,97 | 0,99 | 0,80 | 1,00 | 777,47 |
| 3 | Oliveira Borges | (62) 98527-1014 | Rua Cesar Lates | Cidade Universitária | Terreno | 700.000,00 | 1.050,00 | 0,00 | 30,00 | 35,00 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,10 | 0,70 | 1,00 | 1,00 | 462,02 |
| 4 | Oliveira Borges | (62) 98527-1014 | Rua 01 | Baixo Antonio Fernandes | Terreno | 350.000,00 | 778,00 | 0,00 | 16,76 | 46,42 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,27 | 0,81 | 1,00 | 1,00 | 415,31 |
| 5 | Denio Aquino Negocios Imobiliários | (62) 39432151 | Rua Botão Gato | Parque Incarna | Terreno | 350.000,00 | 600,00 | 0,00 | 15,00 | 40,00 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,31 | 0,75 | 1,00 | 1,00 | 513,95 |
| 6 | Broker's House | (62) 3099-6161 | Avenida DR Oswaldo Cruz | Cidade Universitária | Terreno | 200.000,00 | 525,00 | 0,00 | 15,00 | 35,00 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,30 | 0,88 | 1,00 | 0,90 | 313,96 |
| 7 | Quatre Imóveis | (62) 3099-6161 | Rua 05 | Baixo Antonio Fernandes | Terreno | 290.000,00 | 396,00 | 0,00 | 12,00 | 33,00 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,45 | 0,71 | 1,00 | 0,90 | 557,70 |
| 8 | Opção Imóveis | (62) 3705-1001 | Avenida Xanentina | Parque Incarna | Terreno | 190.000,00 | 360,00 | 0,00 | 10,00 | 36,00 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,45 | 0,70 | 1,00 | 0,90 | 439,38 |
| 9 | Quatre Imóveis | (62) 3099-6161 | Rua P-32 | Jardim Progresso | Terreno | 190.000,00 | 346,50 | 0,00 | 10,00 | 34,65 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,45 | 0,70 | 1,00 | 0,90 | 377,14 |
| 10 | Denio Aquino Negocios Imobiliários | (62) 39432151 | Rua 3 | Baixo Antonio Fernandes | Terreno | 240.000,00 | 330,00 | 0,00 | 12,00 | 27,50 | 0,90 | 1,00 | 1,20 | 1,38 | 0,62 | 1,00 | 0,90 | 608,72 |
| CONSIDERAÇÕES | | | | | | | | Obs: | | | | | | | | MÉDIA R\$ 488,11 DESV PADRÃO R\$ 133,04 LIMITE SUPERIOR R\$ 634,54 LIMITE INFERIOR R\$ 341,68 MÉDIA PONDERADA R\$ 488,11 | | |
| | | | | | | | | área terreno área constr. frente prof. p/m2 terreno 2 frentes C-Fe C-Pe VALORES | | | | | | | | | | |
| terreno | | | | | | | | 3.352,11 43,60 79,35 488,11 1,20 1,00 0,90 R\$ 1.963.400,00 | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | TOTAL R\$ 1.963.400,00 | | | | | | | | | | |

APM 02

DADOS COMPARATIVOS PLANILHA DE CÁLCULO DE VALORES

| LOCAL - | | Rua 02 - APM 2 | | FRENTE | | 45,80 | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------|------------------------------------|---|--------------------------------|-------------------------|---------|--------------|-------------------|---|---------|----------|-------------|------------------|------------|------|------|--|-------------|---------------|
| BARRO - | | Baixo Reverendo Archibald - Conjunto Mirage | | PROF. MIN. | | 60,50 | | | | | | | | | | | | |
| CIDADE - | | Anápolis | | F. | | 100 | | | | | | | | | | | | |
| | | | | PROF. MAX. | | 61,00 | | | | | | | | | | | | |
| DADOS DOS IMÓVEIS PESQUISADOS | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| No. | FORTE | CONTATO | ENDEREÇO | BARRO | TIPO | VALOR R\$ | TERRENO ÁREA (M2) | CONSTRUÇÃO ÁREA (M2) | FTE (M) | PROF (M) | FATOR FONTE | FATOR TOPOGRAFIA | FATOR ESQ. | C-Fe | C-Pe | FATOR LOCAL | FATOR PORTE | VL. UNIT. R\$ |
| 1 | Donzela Imóveis | (62) 3310-8000 | Avenida Dona Albertina de Pina | Residencial Araujoville | Terreno | 1.400.000,00 | 1.819,00 | 0,00 | 60,00 | 30,32 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 0,93 | 0,71 | 1,00 | 1,00 | 458,33 |
| 2 | Oliveira Borges | (62) 98527-1014 | Avenida Universitária | Vila Santa Isabel | Terreno | 2.614.000,00 | 1.538,00 | 0,00 | 50,00 | 30,76 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 0,98 | 0,71 | 0,80 | 1,00 | 853,83 |
| 3 | Oliveira Borges | (62) 98527-1014 | Rua Cesar Lates | Cidade Universitária | Terreno | 700.000,00 | 1.050,00 | 0,00 | 30,00 | 35,00 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,11 | 0,78 | 1,00 | 1,00 | 507,28 |
| 4 | Oliveira Borges | (62) 98527-1014 | Rua 01 | Baixo Antonio Fernandes | Terreno | 350.000,00 | 778,00 | 0,00 | 16,76 | 46,42 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,29 | 0,88 | 1,00 | 1,00 | 455,99 |
| 5 | Denio Aquino Negocios Imobiliários | (62) 39432151 | Rua Botão Gato | Parque Incarna | Terreno | 350.000,00 | 600,00 | 0,00 | 15,00 | 40,00 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,32 | 0,81 | 1,00 | 1,00 | 594,29 |
| 6 | Broker's House | (62) 3099-6161 | Avenida DR Oswaldo Cruz | Cidade Universitária | Terreno | 200.000,00 | 525,00 | 0,00 | 15,00 | 35,00 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,32 | 0,78 | 1,00 | 1,00 | 344,72 |
| 7 | Quatre Imóveis | (62) 3099-6161 | Rua 05 | Baixo Antonio Fernandes | Terreno | 290.000,00 | 396,00 | 0,00 | 12,00 | 33,00 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,40 | 0,74 | 1,00 | 0,90 | 612,33 |
| 8 | Opção Imóveis | (62) 3705-1001 | Avenida Xanentina | Parque Incarna | Terreno | 190.000,00 | 360,00 | 0,00 | 10,00 | 36,00 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,46 | 0,77 | 1,00 | 0,90 | 482,42 |
| 9 | Quatre Imóveis | (62) 3099-6161 | Rua P-32 | Jardim Progresso | Terreno | 190.000,00 | 346,50 | 0,00 | 10,00 | 34,65 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,46 | 0,76 | 1,00 | 0,90 | 414,69 |
| 10 | Denio Aquino Negocios Imobiliários | (62) 39432151 | Rua 3 | Baixo Antonio Fernandes | Terreno | 240.000,00 | 330,00 | 0,00 | 12,00 | 27,50 | 0,90 | 1,00 | 1,20 | 1,40 | 0,87 | 1,00 | 0,90 | 666,15 |
| CONSIDERAÇÕES | | | | | | | | Obs: | | | | | | | | MÉDIA R\$ 535,92 DESV PADRÃO R\$ 148,07 LIMITE SUPERIOR R\$ 666,70 LIMITE INFERIOR R\$ 375,15 MÉDIA PONDERADA R\$ 535,92 | | |
| | | | | | | | | área terreno área constr. frente prof. p/m2 terreno 2 frentes C-Fe C-Pe VALORES | | | | | | | | | | |
| terreno | | | | | | | | 2.578,90 45,80 58,31 535,92 1,10 1,00 0,90 R\$ 1.468.700,00 | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | TOTAL R\$ 1.468.700,00 | | | | | | | | | | |

APM 03

DADOS COMPARATIVOS PLANILHA DE CÁLCULO DE VALORES

| | | | |
|----------|---|------------|-------|
| LOCAL - | Rua 04 - APM 3 | FRENTE | 45,00 |
| BAIRRO - | Barro Reverendo Archibald - Conjunto Mirage | PROF. MIN. | 80,50 |
| CIDADE - | Anápolis | F: | 100 |
| | | PROF. MAX. | 80,50 |

| DADOS DOS IMÓVEIS PESQUISADOS | | | | | | | | | | | FATORES DE CORREÇÃO | | | | | | | |
|-------------------------------|------------------------------------|-----------------|--------------------------------|--------------------------|---------|--------------|-------------------|----------------------|---------|-----------|---------------------|------------------|------------|------|------|-------------|-------------|---------------|
| No. | FORTE | CONTATO | ENDEREÇO | BAIRRO | TIPO | VALOR R\$ | TERRENO ÁREA (M2) | CONSTRUÇÃO ÁREA (M2) | FTE (M) | PROF. (M) | FATOR FONTE | FATOR TOPOGRAFIA | FATOR ESQ. | C-Fe | C-Pe | FATOR LOCAL | FATOR PORTE | VL. UNIT. R\$ |
| 1 | Donzete Imóveis | (62) 3310-8800 | Avenida Dona Albertina de Pina | Residencial Araujoville | Terreno | 1.400.000,00 | 1.819,00 | 0,00 | 80,00 | 30,32 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 0,93 | 0,71 | 1,00 | 1,00 | 456,32 |
| 2 | Oliveira Borges | (62) 98527-1014 | Avenida Universitária | Vila Santa Isabel | Terreno | 2.614.000,00 | 1.538,00 | 0,00 | 50,00 | 30,78 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 0,97 | 0,71 | 0,80 | 1,00 | 848,88 |
| 3 | Oliveira Borges | (62) 98527-1014 | Rua Cesar Lates | Cidade Universitária | Terreno | 700.000,00 | 1.050,00 | 0,00 | 30,00 | 35,00 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,11 | 0,78 | 1,00 | 1,00 | 526,05 |
| 4 | Oliveira Borges | (62) 98527-1014 | Rua 01 | Barro Antonino Fernandes | Terreno | 350.000,00 | 778,00 | 0,00 | 16,78 | 46,42 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,28 | 0,88 | 1,00 | 1,00 | 453,98 |
| 5 | Dario Aquino Negócios Imobiliários | (62) 39432151 | Rua Borba Gato | Parque Itacema | Terreno | 350.000,00 | 600,00 | 0,00 | 15,00 | 40,00 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,32 | 0,81 | 1,00 | 1,00 | 361,81 |
| 6 | Broker's House | (62) 3098-6161 | Avenida DR' Osvaldo Cruz | Cidade Universitária | Terreno | 200.000,00 | 525,00 | 0,00 | 15,00 | 35,00 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,33 | 0,78 | 1,00 | 1,00 | 343,20 |
| 7 | Quatre Imóveis | (62) 3098-6161 | Rua 05 | Barro Antonino Fernandes | Terreno | 290.000,00 | 398,00 | 0,00 | 12,00 | 33,00 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,38 | 0,74 | 1,00 | 0,90 | 608,64 |
| 8 | Opção Imóveis | (62) 3706-1001 | Avenida Xavierina | Parque Itacema | Terreno | 190.000,00 | 360,00 | 0,00 | 10,00 | 36,00 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,48 | 0,77 | 1,00 | 0,90 | 480,30 |
| 9 | Quatre Imóveis | (62) 3098-6161 | Rua P-32 | Jardim Progresso | Terreno | 160.000,00 | 346,50 | 0,00 | 10,00 | 34,65 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,48 | 0,78 | 1,00 | 0,90 | 412,27 |
| 10 | Dario Aquino Negócios Imobiliários | (62) 39432151 | Rua 3 | Barro Antonino Fernandes | Terreno | 240.000,00 | 330,00 | 0,00 | 12,00 | 27,50 | 0,90 | 1,00 | 1,20 | 1,38 | 0,67 | 1,00 | 0,90 | 663,22 |

| | | | | | |
|---------------|--|------|-----------------|-----|--------|
| CONSIDERAÇÕES | | Obs: | MEDIA | R\$ | 533,57 |
| | | | DESV. PADRÃO | R\$ | 145,43 |
| | | | LIMITE SUPERIOR | R\$ | 683,64 |
| | | | LIMITE INFERIOR | R\$ | 373,50 |
| | | | MEDIA PONDERADA | R\$ | 533,57 |

| | área terreno | área constr. | fronte | prof. | plm2 terreno | 2 fontes | C-Fe | C-Pe | VALORES |
|---------|--------------|--------------|--------|-------|--------------|----------|------|------|------------------------|
| terreno | 2.713,24 | | 45,00 | 80,25 | 533,57 | 1,10 | 1,00 | 1,00 | R\$ 1.588.800,00 |
| | | | | | | | | | R\$ 0,00 |
| | | | | | | | | | R\$ 1.588.800,00 |
| | | | | | | | | | TOTAL R\$ 1.588.800,00 |

APM 04

DADOS COMPARATIVOS PLANILHA DE CÁLCULO DE VALORES

| | | | |
|----------|---|------------|-------|
| LOCAL - | Rua 05 - APM 4 | FRENTE | 26,00 |
| BAIRRO - | Barro Reverendo Archibald - Conjunto Mirage | PROF. MIN. | 62,00 |
| CIDADE - | Anápolis | F: | 100 |
| | | PROF. MAX. | 64,00 |

| DADOS DOS IMÓVEIS PESQUISADOS | | | | | | | | | | | FATORES DE CORREÇÃO | | | | | | | |
|-------------------------------|------------------------------------|-----------------|--------------------------------|--------------------------|---------|--------------|-------------------|----------------------|---------|-----------|---------------------|------------------|------------|------|------|-------------|-------------|---------------|
| No. | FORTE | CONTATO | ENDEREÇO | BAIRRO | TIPO | VALOR R\$ | TERRENO ÁREA (M2) | CONSTRUÇÃO ÁREA (M2) | FTE (M) | PROF. (M) | FATOR FONTE | FATOR TOPOGRAFIA | FATOR ESQ. | C-Fe | C-Pe | FATOR LOCAL | FATOR PORTE | VL. UNIT. R\$ |
| 1 | Donzete Imóveis | (62) 3310-8800 | Avenida Dona Albertina de Pina | Residencial Araujoville | Terreno | 1.400.000,00 | 1.819,00 | 0,00 | 80,00 | 30,32 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 0,83 | 0,70 | 1,00 | 1,00 | 403,87 |
| 2 | Oliveira Borges | (62) 98527-1014 | Avenida Universitária | Vila Santa Isabel | Terreno | 2.614.000,00 | 1.538,00 | 0,00 | 50,00 | 30,78 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 0,87 | 0,70 | 0,80 | 1,00 | 752,20 |
| 3 | Oliveira Borges | (62) 98527-1014 | Rua Cesar Lates | Cidade Universitária | Terreno | 700.000,00 | 1.050,00 | 0,00 | 30,00 | 35,00 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 0,99 | 0,75 | 1,00 | 1,00 | 447,00 |
| 4 | Oliveira Borges | (62) 98527-1014 | Rua 01 | Barro Antonino Fernandes | Terreno | 350.000,00 | 778,00 | 0,00 | 16,78 | 46,42 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,15 | 0,87 | 1,00 | 1,00 | 407,81 |
| 5 | Dario Aquino Negócios Imobiliários | (62) 39432151 | Rua Borba Gato | Parque Itacema | Terreno | 350.000,00 | 600,00 | 0,00 | 15,00 | 40,00 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,18 | 0,80 | 1,00 | 1,00 | 407,24 |
| 6 | Broker's House | (62) 3098-6161 | Avenida DR' Osvaldo Cruz | Cidade Universitária | Terreno | 200.000,00 | 525,00 | 0,00 | 15,00 | 35,00 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,18 | 0,75 | 1,00 | 1,00 | 303,78 |
| 7 | Quatre Imóveis | (62) 3098-6161 | Rua 05 | Barro Antonino Fernandes | Terreno | 290.000,00 | 398,00 | 0,00 | 12,00 | 33,00 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,25 | 0,73 | 1,00 | 0,90 | 536,58 |
| 8 | Opção Imóveis | (62) 3706-1001 | Avenida Xavierina | Parque Itacema | Terreno | 190.000,00 | 360,00 | 0,00 | 10,00 | 36,00 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,30 | 0,78 | 1,00 | 0,90 | 425,10 |
| 9 | Quatre Imóveis | (62) 3098-6161 | Rua P-32 | Jardim Progresso | Terreno | 160.000,00 | 346,50 | 0,00 | 10,00 | 34,65 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 1,30 | 0,75 | 1,00 | 0,90 | 384,89 |
| 10 | Dario Aquino Negócios Imobiliários | (62) 39432151 | Rua 3 | Barro Antonino Fernandes | Terreno | 240.000,00 | 330,00 | 0,00 | 12,00 | 27,50 | 0,90 | 1,00 | 1,20 | 1,25 | 0,67 | 1,00 | 0,90 | 587,00 |

| | | | | | |
|---------------|--|------|-----------------|-----|--------|
| CONSIDERAÇÕES | | Obs: | MEDIA | R\$ | 472,25 |
| | | | DESV. PADRÃO | R\$ | 128,72 |
| | | | LIMITE SUPERIOR | R\$ | 613,92 |
| | | | LIMITE INFERIOR | R\$ | 330,57 |
| | | | MEDIA PONDERADA | R\$ | 472,25 |

| | área terreno | área constr. | fronte | prof. | plm2 terreno | esq. / 2 lb | C-Fe | C-Pe | VALORES |
|---------|--------------|--------------|--------|-------|--------------|-------------|------|------|----------------------|
| terreno | 1.856,00 | | 26,00 | 64,00 | 472,25 | 1,10 | 1,00 | 1,00 | R\$ 964.100,00 |
| | | | | | | | | | R\$ 0,00 |
| | | | | | | | | | R\$ 964.100,00 |
| | | | | | | | | | TOTAL R\$ 964.100,00 |

10.3. TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

APM 01

| 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 avaliado | 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, | atendeu | | | | | | | |
| | bem como das fontes de informação; | atendeu | | | | | | | |
| d | 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 | 429,92 | 11,92% | 23,84% | | |
| | | | | Médio | 488,11 | | | | |
| | | | | IC - Máximo | 546,30 | 11,92% | | | |
| GRAU DE PRECISÃO FINAL: atendimento a Tabela 5 da NBR 14653-2 | | | | | | | | | |
| GRAU DE PRECISÃO FINAL | | | | | | Grau III | | | |

APM 02

| 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 | | | | | | | |
| | | | 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 | | | | | |
| c | valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central | | | | atendeu | | | | | |
| d | | | | | 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 | | |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central | | | <= (menor ou igual) | | | IC - Mínimo | | 498,26 | 11,92% | 23,84% |
| | | | 30% | 40% | 50% | Médio | | 565,70 | | |
| | | | | | | IC - Máximo | | 633,13 | 11,92% | |
| GRAU DE PRECISÃO FINAL: atendimento a Tabela 5 da NBR 14653-2 | | | | | | | | | | |
| GRAU DE PRECISÃO FINAL | | | | | Grau III | | | | | |

APM 03

| 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 avaliado | 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 | | a) para utilização de menos de 5 (cinco) dados de mercado | ajuste obtido | 0,80 | 3 | Grau III | |
| | | para o Grau III | 0,80 | | | | | | |
| | | | 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 | | | | Enquadramento Tabela 4 | | pts | | Grau | |
| Pontos Mínimos | | | | Pontos Obtidos | | Totais | | 9 | |
| Itens Obrigatórios no grau correspondente | | | | Pontos de itens obrigatórios | | 2,4,5 e 6 | | demais | |
| Pontos Mínimos | | | | III | | 5 | | 4 | |
| demais itens | | | | II | | 5 | | 4 | |
| Pontos Mínimos | | | | I | | 9 | | | |
| Pontos Máximos possíveis | | | | Grau de Fundamentação após Enquadramento da Tabela 4 | | 9 | | Grau II | |
| III | | | | II | | I | | | |
| 2 e 4 | | | | 2 e 4 | | todos | | | |
| 6 | | | | 4 | | 4 | | | |
| grau II | | | | grau I | | | | | |
| 4 | | | | 2 | | | | | |
| 12 | | | | 8 | | 4 | | | |
| 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, | atendeu | | | | | | | |
| | bem como das fontes de informação; | atendeu | | | | | | | |
| d | 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 | | | | Valores unitários | | Amplitude Obtida | | | |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central | | | | <= (menor ou igual) | | 23,84% | | | |
| 30% | | | | 40% | | 50% | | | |
| | | | | IC - Mínimo | | 496,07 | | | |
| | | | | Médio | | 563,21 | | | |
| | | | | IC - Máximo | | 630,35 | | | |
| | | | | 11,92% | | 11,92% | | | |
| GRAU DE PRECISÃO FINAL: atendimento a Tabela 5 da NBR 14653-2 | | | | | | | | | |
| GRAU DE PRECISÃO FINAL | | | | Grau III | | | | | |

APM 04

| 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 avaliado | 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 | | 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 | Grau Possível = II | |
| Pontos Mínimos | | 6 | 4 | 4 | demais | | | | |
| demais itens | | grau II | grau I | | III | | 5 | | |
| Pontos Mínimos | | 4 | 2 | | II | | 5 | | |
| | | | | | 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, | | | | atendeu | | | | |
| | bem como das fontes de informação; | | | | atendeu | | | | |
| d | 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 | | |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central | | <= (menor ou igual) | | | IC - Mínimo | 415,95 | 11,92% | 23,84% | |
| | | 30% | 40% | 50% | Médio | 472,25 | | | |
| | | | | | IC - Máximo | 528,54 | 11,92% | | |
| GRAU DE PRECISÃO FINAL: atendimento a Tabela 5 da NBR 14653-2 | | | | | | | | | |
| GRAU DE PRECISÃO FINAL | | | | | Grau III | | | | |

10.4. DOCUMENTAÇÃO DE REFERÊNCIA



ANÁPOLIS
GOIÁS

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANÁPOLIS
NÚCLEO DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO



FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE ANÁPOLIS / NPI

ENDEREÇO IMOBILIÁRIO:
BAIRRO REVENDO ARCHIBALD (MIRAGE)
PRAÇAS 1, 2, 3 E 4
RUAS 1, 2, 3, 4, 5, 6 E 10
ANÁPOLIS - GOIÁS

CARREIRO RESPONSÁVEL TÉCNICO:
Adil Borges Meado
Engenheiro Civil
CREA: 101361290-D-GO

COMBINAÇÕES DE ANÁLISE OU NOTIFICAÇÕES:

As áreas no projeto acima estão conforme a situação IN LOCO do loteamento, com as seguintes situações:

AP.M. 1 com área de 3.352,11m²,
AP.M. 2 com área de 2.578,94m²,
AP.M. 3 com área de 2.713,24m²,
AP.M. 4 com área de 2.706,74m².

Obs: As medidas contidas no projeto são apenas orientativas, sendo em hipótese alguma responsáveis pelo ato de compra e venda, sendo necessário fazer o levantamento topográfico.

DATA: 26/07/2017

LEGENDA:

localização do imóvel

FOLHA: 02/02

Av. Brasil, Nº. 200, Setor Central, Anápolis - GO.

WAP: 0800-0404517

OBS: ESTA MAPEM DE FOTO AÉREA DIGITAL, TERÁ VALIDADEZ COM A ASSINATURA E CARIMBO DE UM RESPONSÁVEL TÉCNICO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE ANÁPOLIS E POUCA PRÓXIMA A REPRESENTAÇÃO DIGITAL SEM AUTORIZAÇÃO.