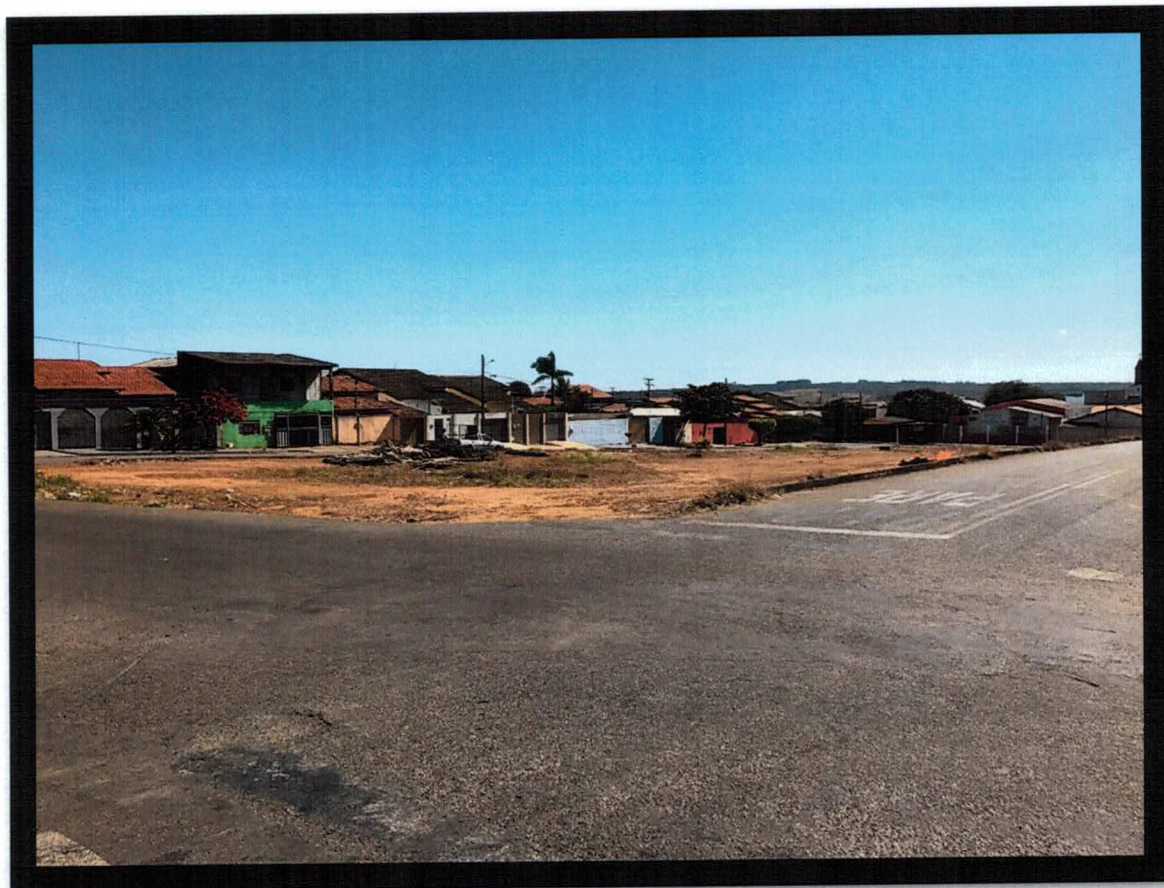




**IAUPE**  
INSTITUTO DE APOIO À  
UNIVERSIDADE DE PERNAMBUCO

---



## **LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

### **PARQUE IRACEMA**

**Endereço: Avenida Iracema, esquina com Avenida Palmares –  
Parque Iracema - Anápolis GO.**

## FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL

Endereço do imóvel: **AVENIDA IRACEMA, ESQUINA COM AVENIDA PALMARES – PARQUE IRACEMA – APM 01.**

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 (m<sup>2</sup>): **3.747,63m<sup>2</sup>**

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\$1.631.000,00**

Liquidez do imóvel:

**R\$1.304.800,00**

## Sumário

Endereço: Avenida Iracema, esquina com Avenida Palmares – Parque Iracema - Anápolis GO. ...1	
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL .....	2
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 Prefeitura e Anexada no presente laudo, ou seja, Área de Terreno 3.747,63m<sup>2</sup> 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 na Avenida Iracema esquina com Avenida Palmares, Parque Iracema 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 localiza-se Avenida Iracema no Bairro Parque Iracema aproximadamente a 5,5 km do centro da cidade.

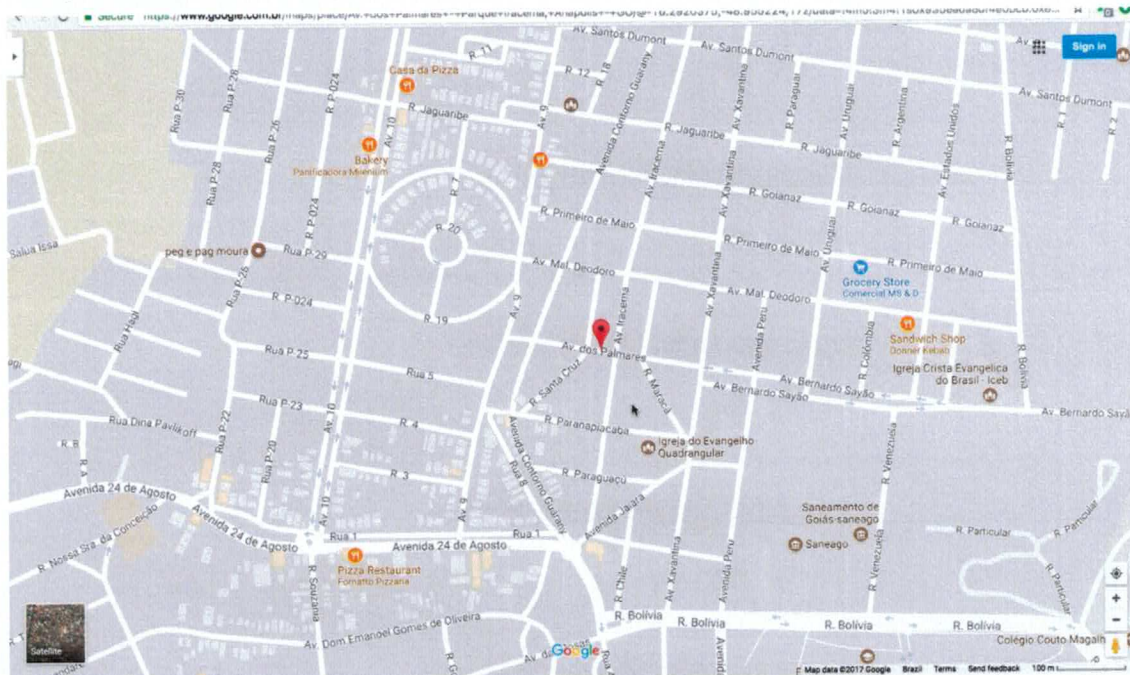


Figura 1: Localização do avaliando.

## 4.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Trata-se de região composta por residências uni familiares e multifamiliares (conjuntos habitacionais) de padrão médio e popular. O acesso ao imóvel faz-se pela Avenida Iracema, Avenida Palmares, Avenida Marechal Deodoro e Rua Santa Cruz, vias estas dotadas de pavimentação e de 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

O imóvel possui formato regular, topografia plana e metragem de 3.747,63m<sup>2</sup>.

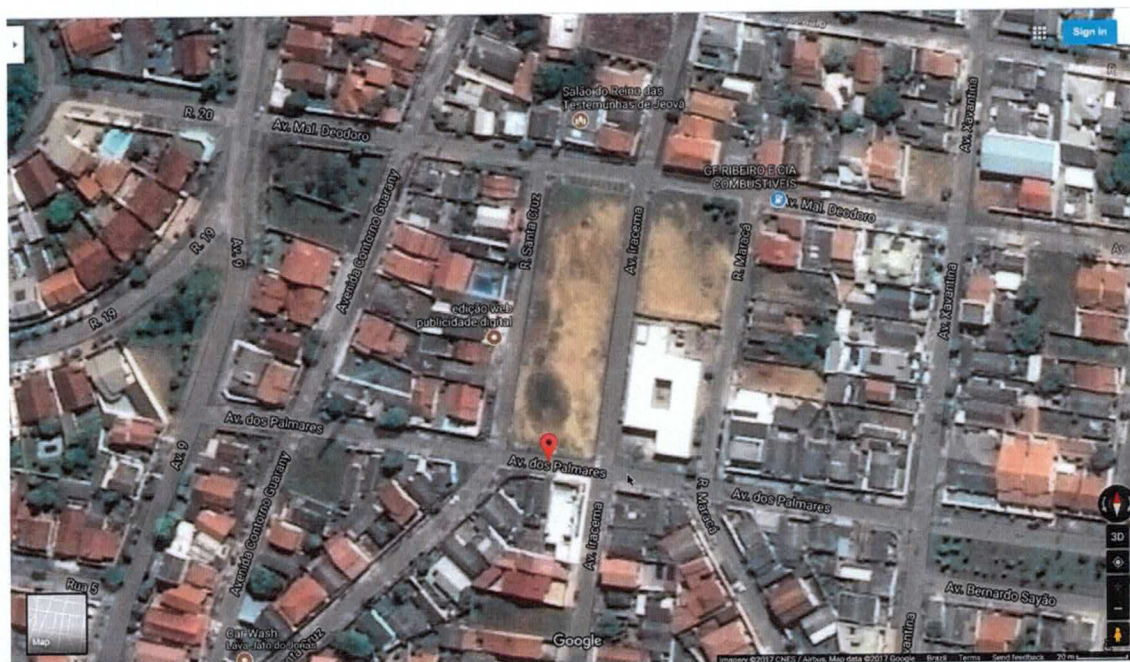


Figura 2: Vista aérea do avaliando e da região de entorno, Google Earth®.

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 3.747,63m<sup>2</sup> localizado na Avenida Iracema, compõe o quarteirão todo e possui uma 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 verticais 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 aclive 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:

**ÁREA TOTAL TERRENO = 3.747,63 m<sup>2</sup> (Três mil setecentos e quarenta e sete metros quadrados e sessenta e três centavos quadrados).**

**VU = R\$ 435,32 m<sup>2</sup> (Quatrocentos e trinta e cinco reais e trinta e dois centavos o metro quadrado).**

**VALOR TOTAL DO TERRENO = R\$1.631.400,00 (Um milhão seiscentos e trinta e um mil quatrocentos reais).**

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

**Ressalva: 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.**

## 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:**

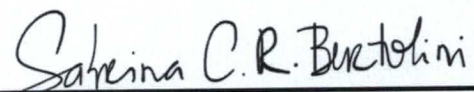
**R\$ 1.631.000,00 (Um milhão seiscentos e trinta e um mil reais).  
(válido para Julho/2017)**

### VALOR DE LIQUIDEZ FORÇADA:

Oferta: Venda forçada 80%

**R\$ 1.304.800,00 (Um milhão trezentos e quatro mil oitocentos reais).  
(válido para Julho/2017)**

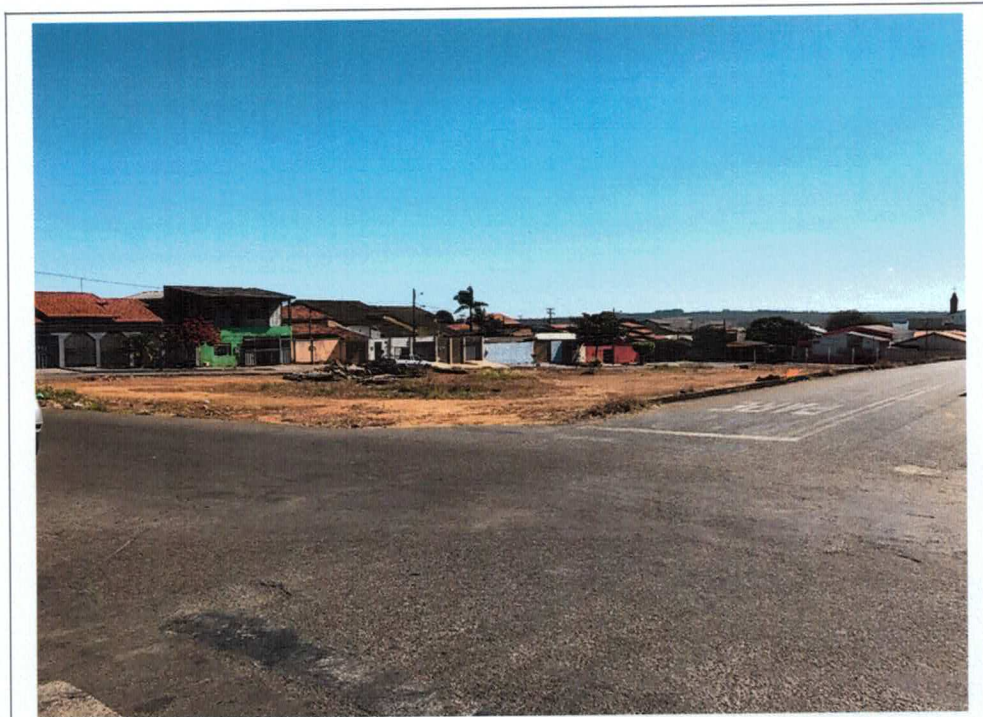
Anápolis, 26 de julho de 2017.



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

## 10. ANEXO

### 10.1. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Vista do Imóvel



Vista do Imóvel



Vista do Imóvel



Vista do Imóvel



### 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 <sup>a</sup>	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				
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 - INÓVEIS 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		<= (menor ou igual)			Valores unitários		Amplitude Obtida		
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central		III	II	I	IC - Mínimo	323,44	12,04%	24,07%	
		30%	40%	50%	Médio	367,69			
					IC - Máximo	411,85	12,04%		
GRAU DE PRECISÃO FINAL: atendimento a Tabela 5 da NBR 14653-2									
GRAU DE PRECISÃO FINAL					Grau III				

## 10.4. DOCUMENTAÇÃO DE REFERÊNCIA

