



SEGPLAN
SECRETARIA DE ESTADO DE
GESTÃO E PLANEJAMENTO



ESTADO DE GOIÁS



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

LAUDO Nº 085/2011

OBJETO: IMÓVEL À RUA 98-A, LOTE 17, Nº 55, SETOR SUL GOIÂNIA – GO.

INTERESSADO: SUP. DE PATRIMÔNIO DO ESTADO - SEGPLAN

PROCESSO: 2011 0000 500 2646

ASSUNTO: SOLICITAÇÃO



SEGPLAN
SECRETARIA DE ESTADO DE
GESTÃO E PLANEJAMENTO



ESTADO DE GOIÁS



1. OBJETIVO

O objetivo deste trabalho é estabelecer o valor para locação mensal do imóvel localizado à Rua 98-A, Lote 17, Nº 55, Setor Sul, Goiânia – GO.

2. NORMAS OBSERVADAS NA AVALIAÇÃO

As normas utilizadas na elaboração deste laudo estão abaixo relacionadas. A classificação do laudo quanto à fundamentação e precisão orientadas pelas normas da ABNT:

NBR – 14653-1 – Avaliações de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

NBR – 14653-2 – Avaliações de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

3. METODOLOGIA

3.1 – MÉTODO ADOTADO

Dentre os métodos de avaliação determinados pela Norma Brasileira - NBR 14.563-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, adotaremos o MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO¹. O valor do imóvel bem como de suas partes constitutivas, deverá ser obtido pela comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares, homogêneos por fatores de correção e comparados por inferência estatística. Posteriormente será agregado o valor da benfeitoria, através da reprodução dos custos de seus componentes. A utilização dessa metodologia se deve, por entendermos ser a que melhor reflita a realidade do mercado imobiliário para o objeto em questão.

¹ Dados de Mercado: é o conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem (ABNT NBR 14653-1, 2001, p. 3)



3.2 – CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS

Classifica-se em diretos e indiretos, podendo ser conjugados. O método a ser utilizado nesta avaliação será:

- Comparativo de Dados de Mercado

3.3 – MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

Define o valor através da comparação com dados assemelhados de mercado quanto às características intrínsecas. Características e atributos, dados pesquisados que exercem influência na formação do valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de rigor definidos na Norma.

3.4 – NÍVEL DE PRECISÃO

Não se dispõe em Goiás, no momento, de índices publicados por entidades técnicas regionais reconhecidas que tornem possíveis as especificações quanto ao grau de fundamentação e precisão nas avaliações com fatores de homogeneização, conforme determinado no item 8.2.1.4.2, pág. 10, da ABNT NBR 14653-2: 2004. Em função disso, e por utilizarmos nesta avaliação o tratamento por fatores, este trabalho não será classificado quanto à fundamentação e à precisão e será considerado Parecer Técnico².

3.5 – VALIDADE DO LAUDO

Em sentido ampliado, a validade do presente laudo permanece, mantida a estabilidade e as atuais condições que influenciam na formação do valor apurado.

Quando essas condições são alteradas, também o valor é alterado, ocorrendo, “a posteriori”, fatores macro-econômicos, cambiais, sócio - mercadológicos, políticos ou quaisquer outros, de âmbito local ou nacional, próprios da evolução ou involução de valores imobiliários.

A validade, portanto, em sentido estrito, é para a data indicada no final do presente laudo.

² Parecer Técnico: Relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade (ABNT NBR 14653-2, 2004, p. 5).



4 – CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO

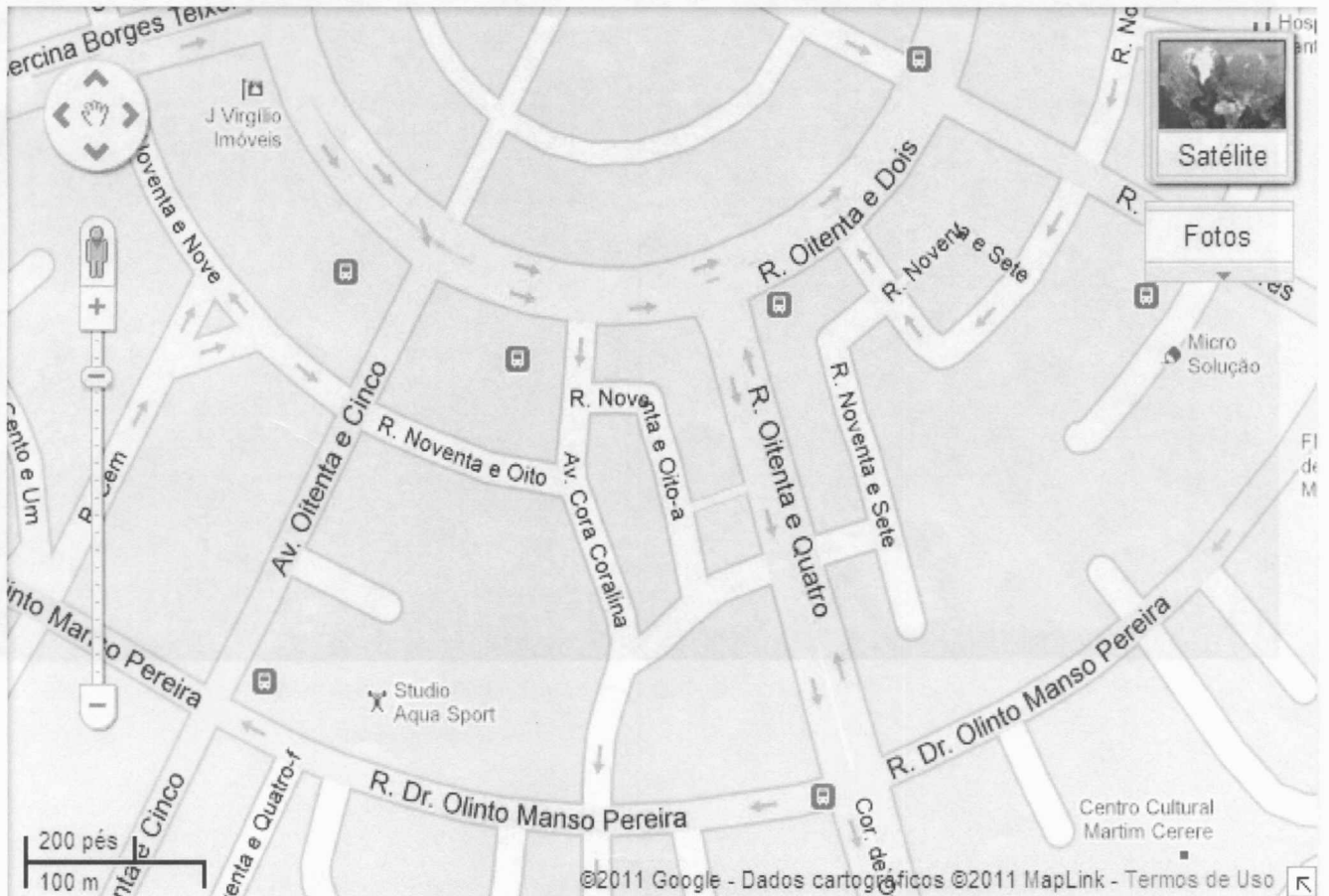
4.1 – DOCUMENTAÇÃO

Certidão de Matrícula nº 12.343 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição – Comarca de Goiânia- GO (fl.03/04 dos autos).

4.2 – LOCALIZAÇÃO

Imóvel localizado à Rua 98-A, Lote 17, nº 55, Setor Sul, Goiânia-GO.

4.2.1. MAPA



Mapa goiânia - mapas.alot.com - Busca Mapa goiânia Com a Barra De Ferramentas De Anúncio



SEGPLAN
SECRETARIA DE ESTADO DE
GESTÃO E PLANEJAMENTO



ESTADO DE GOIÁS



4.2.2. IMAGEM SATÉLITE





SEGPLAN
SECRETARIA DE ESTADO DE
GESTÃO E PLANEJAMENTO



ESTADO DE GOIÁS



4.3 – CARACTERÍSTICAS DO BEM AVALIANDO

Sobrado comercial com padrão de construção normal, idade aparente de 25 anos e estado de conservação de reparos simples e importantes.

Pav. Térreo:

Varanda, Sala de estar, sala de jantar, sala de TV, quarto, lavabo, cozinha, área de serviços, quarto de empregada com banheiro, banheiro social.

Pav. Superior:

03 quartos, 02 banheiros sociais, circulação e uma área descoberta.

Imóvel em alvenaria com revestimento de piso da entrada com pedras de pirenópolis, paredes rebocadas pintadas com tinta a base d'água lisa e textura, cobertura com telhas de barro tipo plan, estrutura em concreto armado, portas de madeira, janelas em ferro pintadas com esmalte sintético, contendo vidros canelados, piso cerâmico 20x30cm, 20x40cm, 30x40cm e 40x40cm, paredes de banheiros, da cozinha e área de serviço revestidas com azulejos 15x15cm, contém escada de madeira, instalações hidro-sanitárias vasos sanitários e lavatórios em louça, banheira 0,70mX1,50m, pia da cozinha em mármore com torneiras em metal e armários de madeira sob a mesma, área de serviço com tanque de 2 cubas com batedor e armários de madeira, instalações elétricas com iluminação incandescente e fluorescente, área com churrasqueira e forro de madeira, contém armários de madeira nos quartos.



4.4 – CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Imóvel localizado em uma região com vários tipos de comércios, casas e prédios residenciais, Escolas e Faculdades, escritórios de profissionais liberais, com infra-estrutura urbana composta de rede de energia elétrica, telefônica, iluminação pública, rede de água, esgoto, asfalto, transporte coletivo e coleta de lixo. O imóvel está situado próximo da Praça Cívica e Centro Administrativo do Governo Estadual.

4.5 – ÁREAS

Verificando os registros constantes da certidão do imóvel a fl.03/04 dos autos, as áreas são as seguintes:

Área do Terreno: 439,50m²

Área Construída: 239,25m²

4.6 LIMITES E CONFRONTAÇÕES

Conforme Certidão às fls. 03/04 dos autos.



5 - ELEMENTOS DE CÁLCULO – FATORES DETERMINANTES

5.1 - DETERMINAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO³

Consideram-se os seguintes elementos:

FATOR DE FONTE – Redução/desconto de 10% a 20% sobre o valor ofertado;

FATOR DE ÁREA – Fator de homogeneização e equivalência de valores de áreas diferentes, seguindo a regra inversamente proporcional: maior a área, menor o valor por m²; menor a área, maior valor por m²;

FATOR DE LOCALIZAÇÃO – OU DE TRANSPOSIÇÃO – Transposição e homogeneização de áreas em locais diferentes, segundo a escala de valores abaixo. Utiliza preferencialmente locais de classificação geo- econômica similar, em local e zoneamento;

FATOR DE ESQUINA – Os lotes localizados em esquinas têm maior valor que os lotes situados em meio de quarteirões; essa “plus-valia” obedece às suas melhores possibilidades de desenvolver locais de negócios, maior perímetro de vitrinas e maior aproveitamento para os projetos de edifícios de moradias ou de escritórios nos pavimentos superiores por ter melhores condições de iluminação e de ventilação.

FATOR DE INFRA-ESTRUTURA URBANA – Compatibiliza elementos com diferentes infra-estruturas, segundo a seguinte escala:

INFRA-ESTRUTURA URBANA	TOPOGRAFIA
REDE DE ÁGUA..... 0,15	<i>Declive:</i>
REDE ESGOTO..... 0,10	Até 5% 0,95
REDE ÁGUAS PLUVIAIS.....0,05	De 5 a 10% 0,90
ARBORIZAÇÃO.....0,01	Maior que 10% 0,80
REDE ELÉTRICA.....0,25	<i>Aclive:</i>
REDE TELEFÔNICA.....0,05	Suave 0,95
PAVIMENTAÇÃO.....0,34	Acentuado 0,90
COLETA REGULAR DE LIXO.....0,05	

³ ABNT NBR 14653-2, 2004, p. 32.



SEGPLAN
SECRETARIA DE ESTADO DE
GESTÃO E PLANEJAMENTO



ESTADO DE GOIÁS

OCUPAÇÃO EDIFICADA		NÍVEL SÓCIO-ECONÔMICO		FATOR COMERCIAL	
ALTA	1,00	ALTO	1,00	ALTO	1,00
MÉDIA-ALTA	0,90	MÉDIO-ALTO	0,90	MÉDIO-ALTO	0,90
MÉDIA	0,80	MÉDIO	0,80	MÉDIO	0,80
MÉDIA-BAIXA	0,70	MÉDIO-BAIXO	0,70	MÉDIO-BAIXO	0,70
BAIXA	0,60	BAIXO	0,60	BAIXO	0,60

FATOR DE ATUALIZAÇÃO DE VALORES – Equivalência de Tempo, para atualização dos valores de inflação e outros, de acordo com dados de órgãos econômicos;

FATOR DE ACABAMENTO – é o fator que permite ao avaliador comparar os diferentes padrões de acabamento do imóvel pesquisado em relação ao imóvel avaliando ou imóvel paradigma. No método comparativo do custo de reprodução, o acabamento é considerado na seleção do Custo Unitário Básico;⁴

FATOR DE DEPRECIACÃO FÍSICA E FUNCIONAL (CONSERVAÇÃO) – Tem por objetivo desvalorizar o imóvel em função de sua idade e estado de conservação. Sugere-se a utilização do critério de Ross-Heideck ou outros métodos consagrados na engenharia de avaliações;⁴

FATOR DE LOJA – É o coeficiente que visa distinguir a valorização denominada “luvas”, inerente ao “ponto” comercial loja, dos demais imóveis. É mais utilizado quando o valor do imóvel é obtido pelo método do custo de reprodução e pode ser apurado na razão entre a valorização da loja e o imóvel comparado;⁴

FATOR DE LOCALIZAÇÃO RELATIVA NO PRÉDIO – É um índice cuja utilização ocorre nos casos em que se verifica uma valorização desvalorização em função da situação do imóvel no prédio, frente ou fundo, andar inferior ou superior, influenciado também por condições de insolação, iluminação ou atratividade;⁵

FATOR DE ESTACIONAMENTO – Refere-se a um item hoje fundamental na locação de um imóvel, a existência ou não de vaga de garagem, ou mesmo ao número de vagas de garagem disponíveis, principalmente em locais de grande densidade, onde as áreas de estacionamento público são restritas;⁵

⁴ Manual de Avaliação de Imóveis, Secretaria de Patrimônio da União – SPU, p. 42.

⁵ Maia Neto, Francisco. Introdução à engenharia de avaliação e perícias judiciais. Belo Horizonte: Del Rey, 1992, p. 106-107.



ESTADO DE GOIÁS

FATOR DE DIVISÃO INTERNA OU NÚMERO DE CÔMODOS – Trata-se da análise das condições internas do imóvel, como por exemplo, a existência de um maior número de banheiros disponíveis, seja para apartamentos ou escritórios, ou disponibilidade de copa em um escritório;⁵

ÁREA EQUIVALENTE DE LOJA – É a transformação das diversas áreas que compõem o imóvel, tais como sobreloja, subsolo, depósito, etc., em área equivalente de loja, por não possuírem o mesmo valor locativo unitário. Diante disto, as áreas equivalentes são calculadas por percentuais cuja tabela segue abaixo.⁵

Área	Percentual
Loja	100%
Sobreloja	30% a 50%
Subsolo	20% a 40%
Depósito (nível da loja)	30% a 50%
Depósito (outros níveis)	20% a 40%
Pé direito duplo	10% a 30%
Área descoberta	10% a 30%

5.2 – PROCESSO DE HOMOGENEIZAÇÃO⁶

É o produto dos fatores pelos preços observados dos dados de mercado.

5.3 - CAMPO DE ARBÍTRIO⁷

O campo de arbítrio corresponde ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 10% em torno do valor calculado. Caso não seja adotado o valor calculado, o engenheiro de avaliações deve justificar sua escolha.

⁶ ABNT NBR 14653-2, 2004, p.32.

⁷ ABNT NBR 14653-2, 2004, p.32.

[Signature]



6 - QUADRO DE PESQUISAS

Pesquisa Nº	Fonte de Pesquisa	Data	Endereço	Área (m ²)	Ocupação	Fonte	Valor da Locação (R\$/mês)
1	www.imoveisgoias.com.br Imob. Carvalho	05/07/11	Rua 136 A S. Sul Goiânia GO.	400,00	Casa Res.	Oferta	4.000,00
2	www.imoveisgoias.com.br Leonardo Lobo	05/07/11	Rua 87 S. Sul Goiânia GO.	300,00	Casa Res.	Oferta	5.800,00
3	www.imoveisgoias.com.br Imob. Casabella	05/07/11	Av. 136-D S. Sul Goiânia GO.	350,00	Casa Comercial	Oferta	5.500,00
4	www.urbs.com.br Urbs Imobiliária	05/07/11	Rua 127 S. Sul Goiânia GO.	358,00	Casa Res.	Oferta	3.200,00
5	www.wimoveis.com.br Urbs Imob.	05/07/11	Rua 105-D, 20 Q. F-25 L. 51 S. Sul Goiânia GO.	180,00	Casa Res.	Oferta	1.950,00
6	www.wimoveis.com.br futura imóveis	05/07/11	Rua 104 S. Sul Goiânia GO.	100,00	Casa Comercial	Oferta	1.200,00

7 - MEMORIA DE CÁLCULO PARA A ÁREA

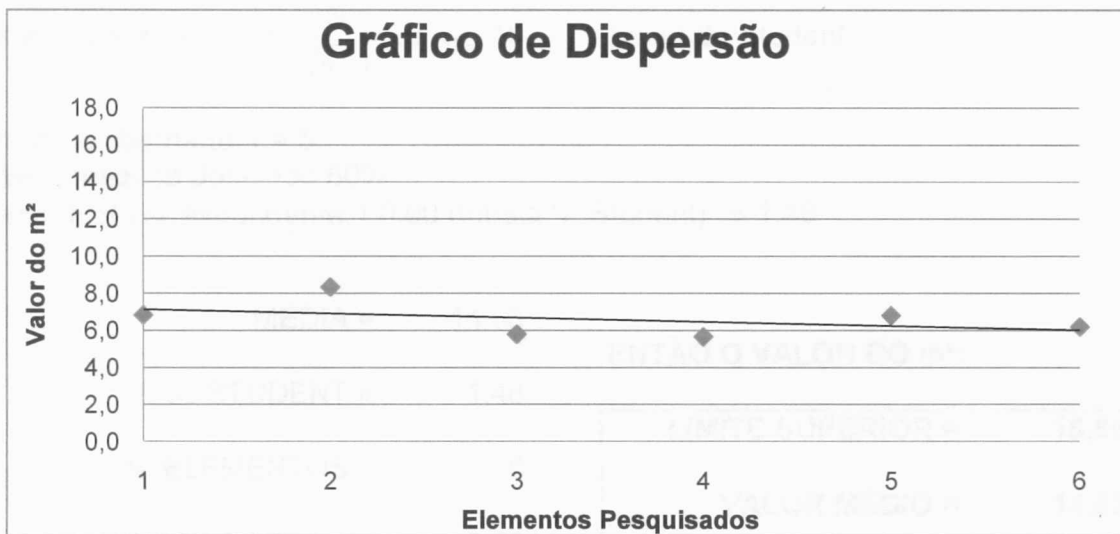
7.1 - QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Pesquisa Nº	Área (m ²)	Valor Total (R\$)	Valor do m ²	Fatores							Dado Homogeneizado
				Fonte	Área	Localização	Infraestrutura	Fator Estacionamento	Acabamento	Conservação	
1	400,00	4.000,00	10,00	0,90	1,07	1,30	1,00	1,20	1,00	0,95	14,22
2	300,00	5.800,00	19,33	0,90	1,03	0,90	1,00	1,00	1,10	0,90	17,54
3	350,00	5.500,00	15,71	0,90	1,05	1,30	1,00	1,00	1,00	0,85	16,39
4	358,00	3.200,00	8,94	0,90	1,05	1,30	1,00	1,20	1,00	0,95	12,54
5	180,00	1.950,00	10,83	0,90	0,97	1,30	1,00	1,20	1,00	0,90	13,21
6	100,00	1.200,00	12,00	0,90	0,90	1,20	1,00	1,20	1,00	0,95	13,25

Handwritten signature/initials



7.2 - MEDIDAS DE VARIABILIDADE E TENDÊNCIA CENTRAL



7.2.1 - MEMÓRIA DE CÁLCULO PARA A ÁREA

- A) Números de dados, $N = 6$; graus de liberdade, $N - 1 = 5$
- B) Média = 14,53
- C) Máximo = 17,54
- D) Desvio Padrão $\Rightarrow S = 2,00$
- E) Coeficiente de Variação $\Rightarrow CV = \frac{100 S}{X} = 13,76 \%$

Obs.: como o coeficiente de variação encontrado é menor que 15%, não existe necessidade de busca de outliers⁸,

⁸ Outlier: Ponto atípico, identificado como estranho à massa de dados, que ao ser retirado, melhora a qualidade de ajustamento do modelo analisado (ABNT NBR 14653-2: 2004,p.3)

[Handwritten signature]



L) Definição do campo de arbítrio / intervalo de confiança:

Da fórmula $\bar{X} \pm t\alpha * \frac{S}{\sqrt{n-1}} \Rightarrow t\alpha, 10 =$ tabela t de Student

Graus de liberdade: r = 5

Nível confiança desejado 80%

Percentual correspondente: t 0,90 (tabela "t" Student) \Rightarrow 1,48

MÉDIA = 14,53

"t" de STUDENT = 1,48

Nº ELEMENTOS = 6

DESVIO PADRÃO = 2,00

INTERVALO DE CONFIANÇA = 1,32

\Rightarrow Valor Adotado: **R\$14,53 /m²**

ENTÃO O VALOR DO m²:

LIMITE SUPERIOR =	15,85
VALOR MÉDIO =	14,53
LIMITE INFERIOR =	13,21

8 – VALOR MENSAL DA LOCAÇÃO DO IMÓVEL

Descrição	Área Equivalente (m ²)	R\$/m ²	Valor (R\$)
Área do avaliando	239,25	14,53	3.476,30

Coefficiente de Equivalência \rightarrow Abunahman, Sérgio Antônio. Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações. PINI, pág. 72.

Valor Arredondado mensal de Locação do Imóvel \Rightarrow R\$ 3.500,00 (Três mil e quinhentos reais).



SEGPLAN
SECRETARIA DE ESTADO DE
GESTÃO E PLANEJAMENTO



ESTADO DE GOIÁS



9- CONSIDERAÇÕES

- Não faz parte deste trabalho a análise pormenorizada da documentação do imóvel. Para efeito desta avaliação, considerou-se o imóvel livre de hipotecas, arrestos, usufruto, penhores e quaisquer ônus ou problemas que impeçam sua utilização ou livre comercialização;
- Os valores encontrados neste laudo representam uma situação única e particular, inserida no contexto do presente momento da elaboração;
- Recomenda-se ainda, não utilizar como subsídio para negociações na ocorrência de fato econômico que possa influenciar o valor de mercado.

10 - CONCLUSÃO

O Imóvel localizado à Rua 98-A, Lote 17, nº 55, Setor Sul, Goiânia – GO, objeto desta avaliação, **está avaliado para a sua locação mensal em R\$3.500,00 (Três mil e quinhentos reais)**, sendo que a base adotada para sua determinação foi o valor de mercado, em nível de parecer técnico, com análises de acordo com aspectos de localização, área, especificações e infra-estrutura.

[Handwritten signature]



SEGPLAN
SECRETARIA DE ESTADO DE
GESTÃO E PLANEJAMENTO



ESTADO DE GOIÁS



11 – ANEXOS

11.1- Relatório Fotográfico do Imóvel Avaliando

11.2- Relatório Fotográfico dos Imóveis Pesquisados

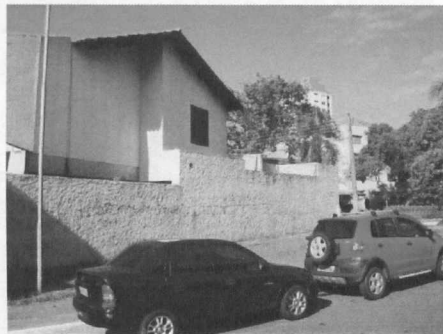
Goiânia, 05 de Julho de 2011.

Roberto Batista Junior
Assistente de Gestão Administrativa
MB nº 695689-0/SEFAZ

Vera Regina Aguiar
Engenheira de Avaliação
CREA-GO 6697/D-MT/14003/V-GO



11.1 – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO



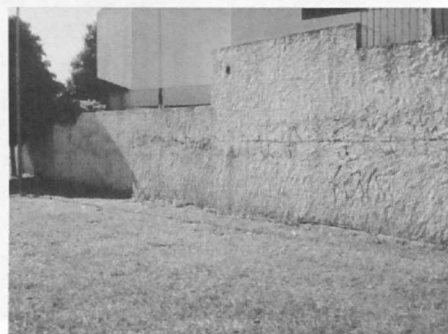
Processo nº 2011.0000.500.2646 Laudo nº 085/2011 - Imóvel à Rua 98-A, Lote 17, Setor Sul, Goiânia - GO.
SEGPLAN - Superintendência de Patrimônio do Estado - Gerência de Vistoria e Avaliação de Imóveis.
(62) 3201-8487 / 8458. Goiânia, 05 de julho de 2011.



SEGPLAN
SECRETARIA DE ESTADO DE
GESTÃO E PLANEJAMENTO



ESTADO DE GOIÁS

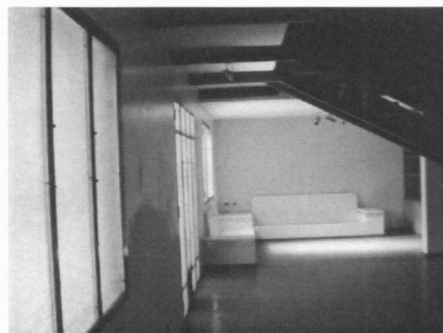
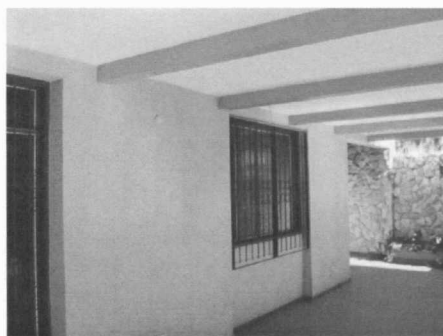




SEGPLAN
SECRETARIA DE ESTADO DE
GESTÃO E PLANEJAMENTO



ESTADO DE GOIÁS

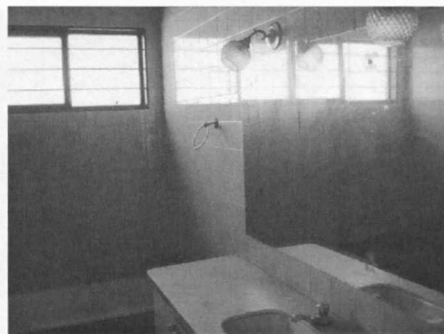
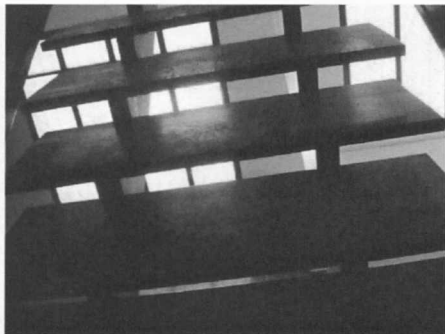
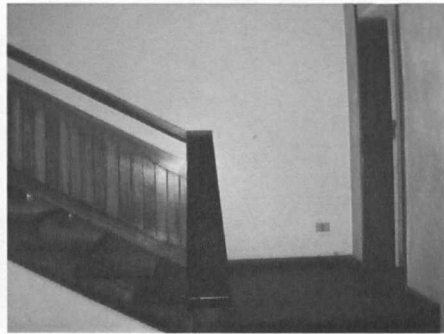
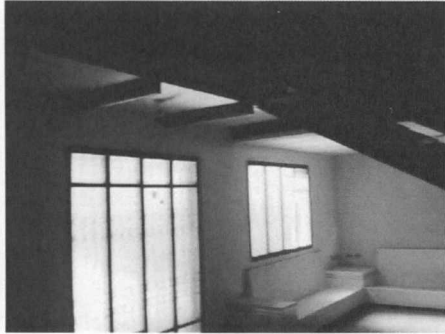




SEGPLAN
SECRETARIA DE ESTADO DE
GESTÃO E PLANEJAMENTO



ESTADO DE GOIÁS

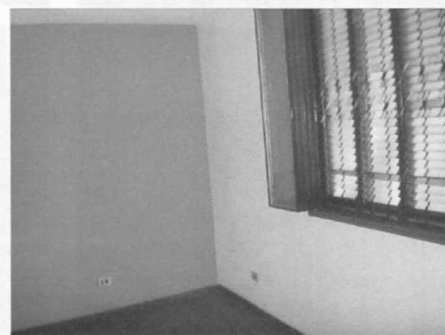
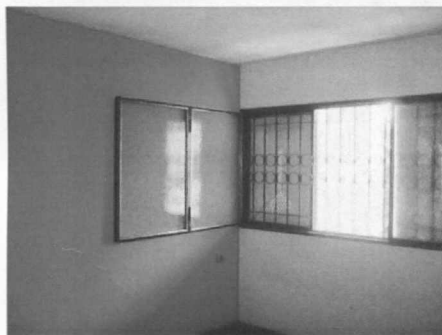




SEGPLAN
SECRETARIA DE ESTADO DE
GESTÃO E PLANEJAMENTO



ESTADO DE GOIÁS





SEGPLAN
SECRETARIA DE ESTADO DE
GESTÃO E PLANEJAMENTO

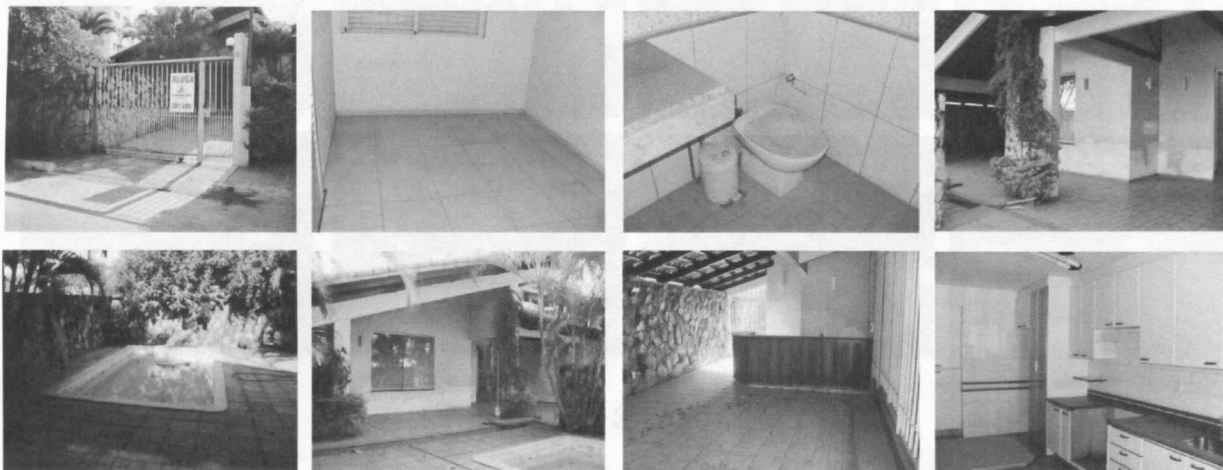


ESTADO DE GOIÁS

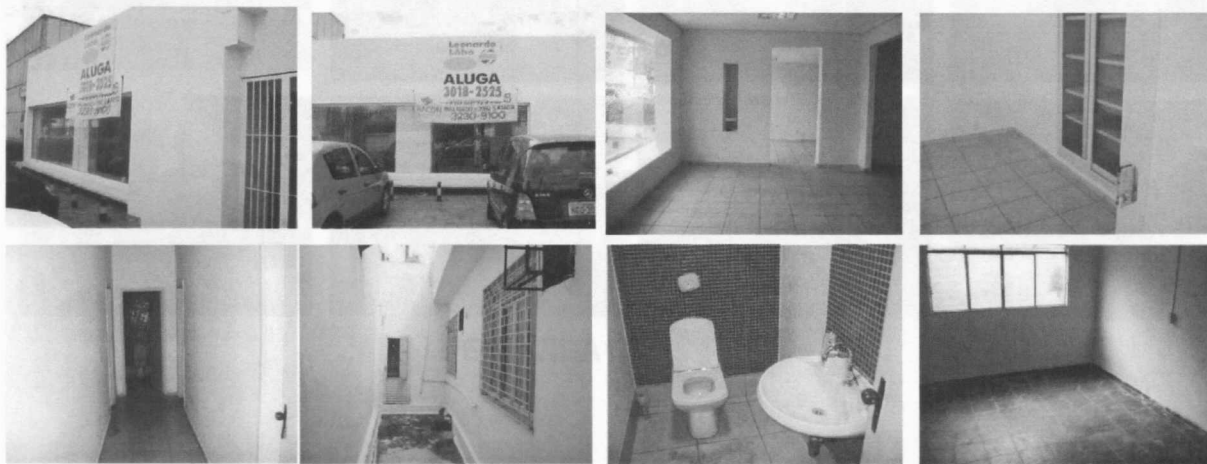




11.2 - FOTOS DOS IMÓVEIS PESQUISADOS



PESQUISA 1



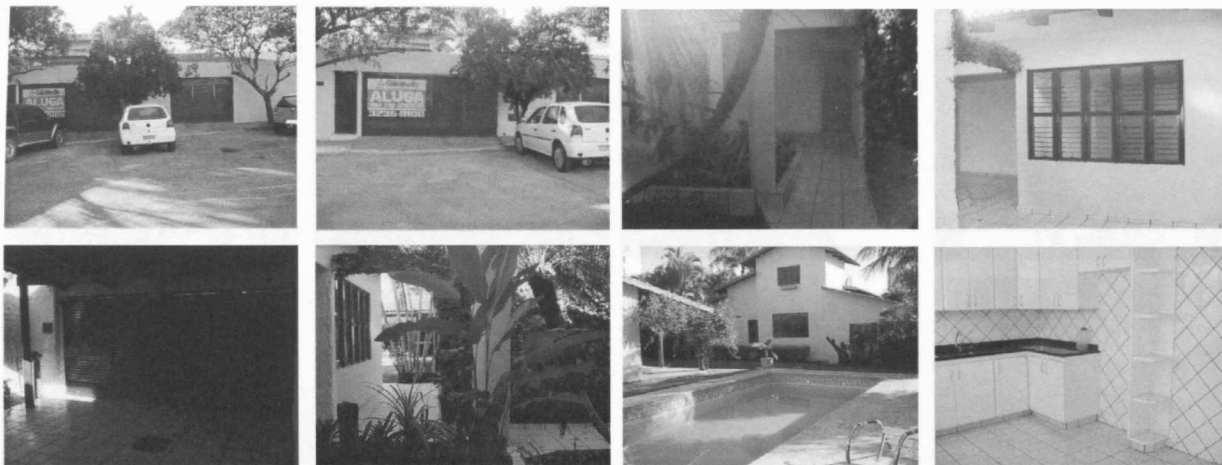
PESQUISA 2



SEGPLAN
SECRETARIA DE ESTADO DE
GESTÃO E PLANEJAMENTO



ESTADO DE GOIÁS



PESQUISA 3



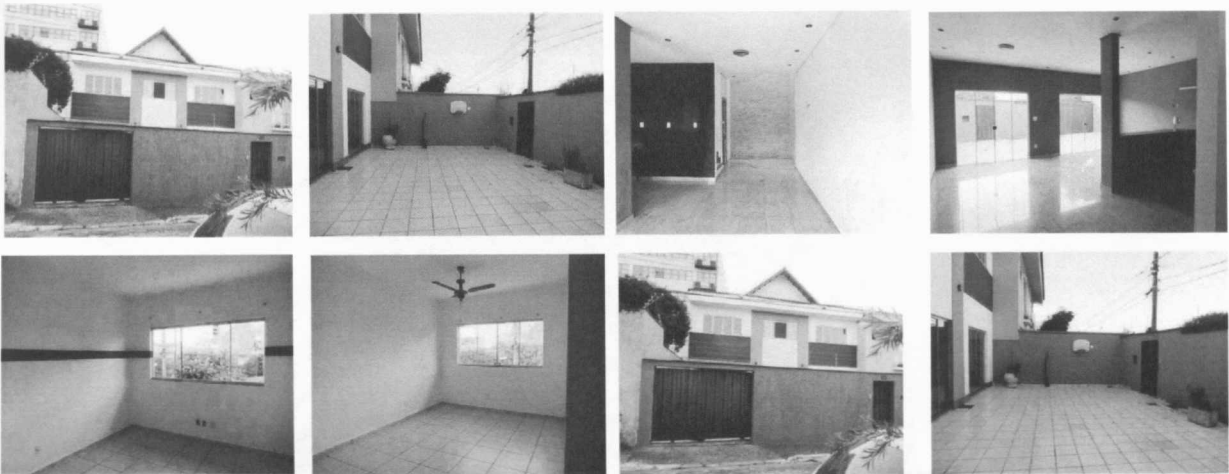
PESQUISA 4



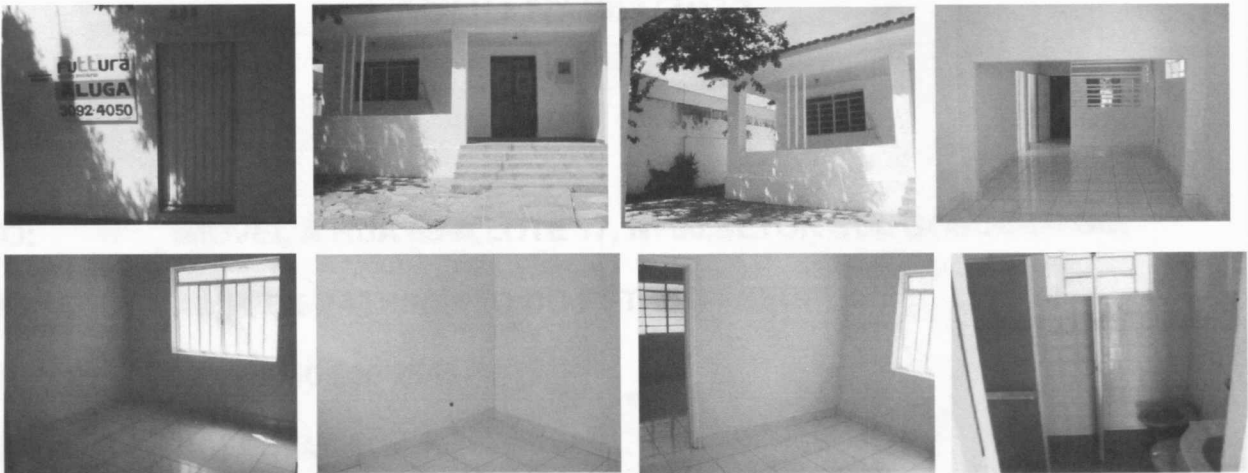
SEGPLAN
SECRETARIA DE ESTADO DE
GESTÃO E PLANEJAMENTO



ESTADO DE GOIÁS



PESQUISA 5



PESQUISA 6