



FGR Urbanismo Belém S/A solicita à Câmara de Valores Imobiliários do Estado de Goiás, avaliação de:

OBJETOS: Glebas não Edificadas / Implantação de Bairros de Condomínios Fechados Residenciais

- A - Área Remanescente
- B - Área 03 - Quinhão Remanescente
- C - Área 03 - Quinhão 11

Parte da Antiga Fazenda Itapepucú – Av. Atheon Santana – Bairro Planejado Inteligente Reserva Jardins – Marituba – PA.

Laudo 136/17 – 11/05/2017.

Localização



Índice / Roteiro

1- Metodologia

Conceitos
Métodos
Documentação
Validade

2- Caracterização do Objeto

Contexto Físico Geográfico
Contexto Urbano
Contexto Sócio Econômico
Descrição
Especificações

3- Elementos de Cálculos

Fatores
Índices
Determinação de Valores
Elementos Estatísticos
Pesquisa

4- Avaliação

5- Conclusão

6- Anexos - Mapas / Fotos / Outros

Folha Resumo

AVALIAÇÃO	
Valor Total de Mercado	Valor Total de Liquidez Forçada
R\$ 76.000.000,00	R\$ 53.200.000,00

Diagnóstico de Mercado – Imóveis Similares / Concorrentes							
Nível de Oferta		Nível de Demanda		Absorção		Desempenho Atual do Mercado	
	Alto		Alto		Rápida		Aquecido
	Médio/Alto		Médio/Alto		Normal/Rápida		Normal/Aquecido
X	Médio		Médio		Normal		Normal
	Médio/Baixo	X	Médio/Baixo	X	Normal/Difícil	X	Normal/Recessivo
	Baixo	X	Baixo	X	Difícil	X	Recessivo

1 - Metodologia

O método adotado é o MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, MÉTODO EVOLUTIVO, MÉTODO DA RENDA, tais como definidos pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias - IBAPE, de acordo com os procedimentos gerais da Norma de Avaliação de Bens – NBR 14653-1:2001 e as específicas da Parte 2 – NBR 14653, para imóveis urbanos, glebas urbanizáveis e servidões urbanas.

1.1 - Conceitos - Valor e Preço

O American Institute of Real Estate Appraisers e a Society for Real Estate Appraisers, na literatura do IBAPE, definem o seguinte conceito sobre valor:

“...o preço mais alto que uma propriedade alcançaria num mercado aberto e competitivo...e assumido que o preço não seria afetado por estímulos indevidos.”

Distinção - valor e preço:

Valor é o que um imóvel vale efetivamente, considerando-se o mercado numa situação temporal definida.

Preço é o que realmente é pago pelo imóvel. Este pode ser maior ou menor que o valor.

Assim uma avaliação objetiva definir o valor do imóvel, nem sempre seu preço.

1.2 - Classificação dos Métodos

Classificam-se em dois grupos – diretos e indiretos, podendo ser conjugados.

Os diretos subclassificam-se em:

- Comparativo de Dados de Mercado;
- Custo de Reprodução.

1.3 - Método Comparativo de Dados de Mercado

“O que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação do valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos nesta Norma.”

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.”

1.4 - Método Comparativo do Custo de Reprodução de Benefeitorias

“Aquele que apropria o valor da benfeitoria, através da reprodução dos custos de seus componentes. A composição dos custos é feita com base em orçamento detalhado ou sumário, em função do rigor do trabalho avaliatório. Devem ser justificados e quantificados os efeitos do desgaste físico e/ou do obsolescimento funcional das benfeitorias.”

Método complementar ao comparativo, em terrenos com benfeitorias, onde o terreno é calculado pelo método anterior e as benfeitorias por esta metodologia. Em seguida, os dois valores são somados, aplicando-se sobre eles o terceiro componente, chamado fator de comercialização.

A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$VI = (VT + VB) \cdot FC$, onde:

V - Valor do Imóvel;

VT - Valor do Terreno;

VB - Valor da Benfeitoria;

FC - Fator de Comercialização. A aplicação do método evolutivo exige que:

O valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;

As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;

O fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado, na época da avaliação.

1.5 - Especificação da Avaliação

Está em razão direta das informações que possam ser captadas no mercado, independentemente unicamente da vontade do profissional avaliador ou do cliente.

A definição, pelo contratante, do grau de fundamentação desejado objetiva alcançar um nível ideal nem sempre passível de ser atingido.

O grau de precisão depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada, não sendo passível de fixação “a priori”.

Portanto, o presente trabalho é classificado, em seu final, como **Grau I, II, III** ou **Parecer Técnico** quanto à fundamentação e quanto à precisão, conforme pontuação ditada pela NBR 14653-2:2004.

1.6 - Documentação do Imóvel e Premissas

Documentação fornecida pelo solicitante. Preliminarmente, considerou-se, para efeito de avaliação, os bens como livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores e quaisquer ônus ou problemas que impeçam sua utilização ou livre comercialização.

A documentação fornecida é, portanto, considerada como boa, válida, legítima e correspondendo à atual situação do imóvel, não tendo sido efetuadas análises jurídicas ou medições de campo, sendo tomada de boa fé como correta. Os documentos não são analisados juridicamente mas somente no âmbito concernente aos aspectos mercadológicos dos imóveis.

Não fazem parte do âmbito do presente trabalho os estudos e análises estruturais das edificações, ambientais, de equipamentos e instalações pertinentes ao imóvel, que foram considerados e presumidos como estando em perfeito estado e funcionamento.

1.7 - Definição do Valor Estabelecido

- Valor de Mercado

“É o preço que uma propriedade terá, se exposta à venda em mercado aberto, com um comprador e um vendedor, desejosos e interessados, ambas as partes plenamente informadas das condições pertinentes e nenhuma estando sob necessidade indevida ou constrangimento para agir.”

1.8 - Valor de Liquidação Forçada

“É o preço que uma propriedade terá, se exposta à venda em mercado aberto, com um comprador e um vendedor conhecendo os usos e finalidades para os quais pode ser utilizado, o comprador estando disposto, mas não compelido a comprar; o vendedor, porém, estando compelido a vender.”

1.9 - Validade do Laudo

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

Quando essas condições são alteradas, também o valor é alterado, ocorrendo, “a posteriori”, fatores macro-econômicos, cambiais, sócio-mercadoológicos, 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.

O presente trabalho foi elaborado e é destinado somente para uso do Cliente contratante. A sua publicação ou divulgação total ou parcial não é permitida, a não ser com autorização expressa e por escrito pela Câmara de Valores Imobiliários do Estado de Goiás.

O presente trabalho tem validade em uma ou mais vias em papel impresso e assinado por responsável (is) técnico (s) e administrativo (s) da Câmara de Valores do Estado de Goiás.

Não terão validade reconhecida cópias xerox com assinaturas copiadas, sendo válidas somente se assinadas pessoalmente.

Também não terá validade reconhecida qualquer possível extravio por meios eletrônicos, ou seja, laudos enviados por e-mails, internet, fax ou quaisquer outros meios eletrônicos de reprodução que não os expressamente autorizados pela Câmara de Valores Imobiliários do Estado de Goiás.

2 - Caracterização do Objeto

De acordo com os elementos fornecidos pelo consultante, e outros, resultantes de pesquisas, apresentamos as características do imóvel objeto do presente laudo.

Marituba é um município brasileiro do estado do Pará, Região Norte do país, localizado na Região Metropolitana de Belém, distante 11 km da capital. Ocupa uma área de 103,279 km², tendo a menor área total entre os municípios paraenses.^[3] Segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), em 2016 sua população foi estimada em 125.435 habitantes^[4], sendo o nono maior município do Pará, e seu PIB em 2014 foi de R\$ 1,421 Bilhões^[6] estando na décima terceira posição entre as cidades do estado.

Em 2010, seu Índice de Desenvolvimento Humano (IDH-M) era de 0,676^[5], considerado médio, ocupando o quinto lugar no ranking estadual.

É considerada uma "cidade dormitório", visto que pelo menos dois terços de seus moradores trabalham e/ou estudam em municípios vizinhos durante o dia e somente retornam às suas residências, em Marituba, à noite.

Mesorregião	Metropolitana de Belém/IBGE/2008 ^[2]
Microrregião	Belém IBGE/2008 ^[2]
Região metropolitana	Belém
Municípios limítrofes	Benevides, Acará, Belém e Ananindeua
Distância até a capital	11 km
Características geográficas	
Área	103,279 km ² ^[3]
População	125 435 hab. IBGE/2016 ^[4]
Densidade	1 214,53 hab./km ²
Clima	Tropical quente e úmido.
Fuso horário	UTC-3
Indicadores	
IDH-M	0,676 (PA: 5º) – médio PNUD/2010 ^[5]
PIB	R\$ 1 421 180 mil (PA: 13º) – IBGE/2014 ^[6]
PIB per capita	R\$ 11 813,14 IBGE/2014 ^[6]

Belém (Belém do Pará) é um município brasileiro e capital do estado do Pará, situado na região Norte do país, pertencendo à mesorregião metropolitana de Belém e à microrregião homônima. A cidade foi fundada em 12 de janeiro de 1616 pelos portugueses, desenvolvendo-se às margens da baía Guajará. É uma cidade histórica e portuária, localizada ao extremo nordeste da maior floresta tropical do mundo, sendo a capital mais chuvosa do Brasil devido a seu clima equatorial,^{[11][12]} influenciada diretamente pela Amazônia.^[13] Belém possui uma área de 1 064,918 km² e uma altitude de dez metros ao nível médio do mar, estando a cerca de 2 140 km da capital federal, Brasília.

É o município mais populoso do Pará e o segundo da região Norte com uma população de 1 446 042 habitantes, segundo estimativa do IBGE, em 2016,^[14] e o 12º município mais populoso do Brasil. Ocupa a 22ª posição no ranking de IDH por capital (0,746, alto)^[15] e a sexta posição na lista de maiores IDH da região Norte – 3º maior IDH por capital por região.

Nas últimas duas décadas, passou por um forte movimento de verticalização, devido novas tendências na construção civil local e o plano de valorização do espaço da cidade originada na década de 40 na Avenida Presidente Vargas.^[17]

A cidade exerce significativa influência como metrópole regional, influenciando mais de oito milhões de pessoas nos estados do Pará, Amapá e Tocantins, seja do ponto de vista cultural, econômico ou político.^l

Unidade federativa	 Pará
Mesorregião	Metropolitana de Belém <i>IBGE/2013</i> ^[1]
Microrregião	Belém <i>IBGE/2013</i> ^[2]
Região metropolitana	Belém
Municípios limítrofes	5[Expandir]
Distância até a capital Brasília	2 140 km ^{[3][4]}
Características geográficas	
Área	1 064,918 km ² ^[5]
Distritos	Belém (sede), Icoaraci, Mosqueiro, Outeiro ^{[6][7]}
População	1 446 042 hab. (PA: 1º) – <i>estimativa populacional - IBGE/2016</i> ^[8]
Densidade	1 357,89 hab./km ²
Altitude	10 m
Clima	Equatorial Af
Fuso horário	UTC-3
Indicadores	
IDH-M	0,746 (PA: 1º) – <i>alto PNUD/2010</i> ^[9]
PIB	R\$  28 706 165 mil (BR: 21º/PA: 1º) – <i>IBGE/2014</i> ^[10]
PIB per capita	R\$ 20 034,40 <i>IBGE/2014</i> ^[10]

2.1 - Localização Intra-Urbana

Zona remanescente rural, em processo de urbanização, conta já com bairros de condomínios fechados.

Com médias taxas de ocupação edificada do solo, de densidade demográfica e de fluxo de trânsito.

De características sócio-econômicas de classe média

2.2 - Infra Estrutura Urbana

Possuirá infra-estrutura urbana total, de redes de energia / telefones, asfalto, água e rede de esgotos, em processo de implantação.

2.3 - Áreas em M²

	Matrícula	Endereço	Área de m²
Área Remanescente	6341	Av. Theon Santana	701.775,28
Área 3 - Quinhão Remanescente	6352	Av. Theon Santana	607.255,28
Área 3 - Quinhão 11	6356	Av. Theon Santana	745.829,79
	Total		2.054.860,35

Fontes: Cartório de Registro de Imóveis de Marituba-PA.

2.4 - Composição

Glebas remanescentes rurais destinadas à implantação de loteamentos de condomínios fechados.

2.4 - Descrição / Especificações - Terrenos

De formatos geométricos poligonais irregulares. Limites e conformações conforme documentos em anexo.

De topografia predominantemente plana, ao nível do greide da via pública, solo de pedologia normal.

Não apresentam, ao exame visual superficial, sujeito a confirmação por sondagens profundas, sinais de erosões, "voçorocas", arenosidade, pantanosidade ou quaisquer outros que as possa comprometer, do ponto de vista físico.

Aparentemente aptas a receber estruturas edificadas de construção civil.

3 - Elementos de Cálculo - Fatores Determinantes

3.1 - Considera-se os Seguintes Elementos:

FATOR FONTE – Redução / desconto de 10% ou 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 de 01 a 10. Utiliza preferencialmente locais de classificação geo-econômica similar, em local e zoneamento;

FATOR TOPOGRAFIA:

Declive		Active	
Até 5%	0,95	Suave	0,95
De 5 a 10%	0,90	Acentuado	0,90
Maior que 10%	0,80		

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

Rede de Água	0,15	Meio-Fios / Sarjetas	0,10
Rede Esgoto	0,10	Rede Elétrica	0,15
Rede Águas Pluviais	0,05	Rede Telefônica	0,05
Arborização	0,01	Pavimentação	0,30
Gás	0,04		

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

FATOR PROFUNDIDADE – Adota-se a hipótese de Harper

$$- \left(\frac{F}{Pa} \right)^{0,50}, \text{ onde:}$$

F = Profundidade do Imóvel
Pa = Profundidade do Avaliando

FATOR TESTADA – Levada em conta, através da relação entre frente projetada (Fp) e a de referência (Fr).

FATOR APROVEITAMENTO – Aferido no mercado imobiliário e pela legislação pertinente de zona de uso e ocupação do solo.

FATOR PONDERAÇÃO DE ÁREAS – Fator de ponderação / proporcionalidade em relação aos pavimentos:

- Subsolo;
- Térreo;
- Mezanino;
- Sobreloja;
- Superiores;
- Área Coberta;
- Área Descoberta.

FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO – Considera a proporcionalidade entre os padrões construtivos diferentes.

FATOR DEPRECIACÃO – Considera a obsolescência, vida útil e conservação das edificações.

FATOR VAGAS – Ponderação da influência da quantidade de vagas em relação ao valor do imóvel.

TAXA DE RENDA MENSAL – Arbitrada em torno de 1%; podendo ser maior ou menor, conforme dados do mercado imobiliário na região analisada.

3.1.1 – Índices

	A – Ocupação Edificada	B – Nível Sócio-Econômico	C – Fator Comercial
Alta	1,00	1,00	1,00
Média-alta	0,90	0,90	0,90
Média	0,80	0,80	0,80
Média-baixa	0,70	0,70	0,70
Baixa	0,60	0,60	0,60

3.1.2.- Determinação do Valor das Edificações

Baseado em edificações similares, mas não idênticas, que possam representar substituição das existentes em finalidade e capacidade.

Acrescem-se custos de fundações, urbanização, remuneração de construtor, ligações de serviços públicos e outros, integrantes da obra.

Consideram-se fatores de depreciação física, funcional e de mercado, com base no estado de conservação, idade e adequação

Utiliza-se tabelas de valores das seguintes instituições:

SINDUSCON – Sindicato da Indústria da Construção Civil;

Sistema PINI de Valores para a Construção Civil; SINAPI

– Sistema Nacional de Preços da Construção Civil – do IBGE

Para a determinação da depreciação, adota-se o critério de Ross-Heidecke, relacionando a idade real ou aparente da edificação e seu estado de conservação, em função da vida útil adotada.

3.1.3 - Valor de Mercado e de Liquidação Forçada

Valor de mercado é obtido através do somatório do valor do terreno e do custo da construção, incidindo sobre eles o fator de ajuste = Fator de Comercialização;

As condições analisadas na determinação do fator de comercialização são, entre outras:

- Localização do imóvel;
- Arquitetura e padrão compatível com o local;
- Funcionalidade;
- Equilíbrio econômico do empreendimento;
- Condições de obsolescência;
- Características geo-econômicas da região;
- Retração ou euforia do setor imobiliário;
- Outros.

Para liquidação forçada estabelece-se deságio sobre valor de mercado, conforme memorial de cálculo.

3.2 - Uso de Fatores de Homogeneização

Utiliza-se o tratamento por fatores, onde, a priori, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços é admitida.

Segundo a NBR 14653-2, os fatores utilizados devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais, revisados em períodos máximos de dois anos, devendo especificar claramente a região de sua aplicabilidade.

Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização coletados e medidos no mercado, desde que o estudo específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

Aqui utiliza-se os fatores efetivamente influenciadores na homogeneização. Analisa-se o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando sua redução. Este procedimento foi utilizado, uma vez que os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

3.2.1 - Tratamento Estatístico

A análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discrepantes.

Notação:

M = média aritmética
q = média saneada

O intervalo de confiança com 80% de certeza mínima (segundo NBR) calcula-se segundo a distribuição t de Student:

$$E0 = t(n - 1, a/2) \cdot \left(\frac{S}{n} \right)^{0,5}$$

Onde:

n = n.º de Elementos

a = 20% (100 - 80) (incerteza)

S = desvio padrão

Onde:

t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com

(n-1) graus de liberdade.

Fórmula do Intervalo de Confiança:

$$IC = M \pm E0$$

"q" somente será rejeitado se $|t(n - 1)| > t(n - 1, a/2)$

Para o teste de hipótese:

$$t(n - 1) = \frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{n} \right)^{0,5}}$$

Onde:

n = n.º de Elementos
M = Média Aritmética
S = Desvio Padrão

= Média Saneada

3.3 - Ficha de Pesquisa

01) Oferta: Área

Endereço: BR 316 km 18- Marituba - PA

Características: com 245,00 mts de frente para Br, confrontante da área do Condomínio Jardins

Infra – estrutura : Total

Área do terreno: 523.000,00 m²

Área edificada :

Valor R\$ 60,00 m²

Fonte: Alcidemar Construtora, Sr. Alcidemar, proprietário, Fone.:91-98199-2143 em 28/04/2017



02) Oferta: Área

Endereço: BR 316 - Benevides - PA

Características: distante 800,00 mts da BR 316

Infra – estrutura : Total

Área do terreno: 108.000,00 m²

Área edificada :

Valor R\$ 30,00 m²

Fonte: Alcidemar Construtora, Sr. Alcidemar, proprietário, Fone.:91-98199-2143 em 28/04/2017



03) Oferta: Área

Endereço: BR 316 km 11 - Marituba - PA

Características: Frente para BR 316, com 54,00 mts de frente, plano, próximo da Scania

Infra – estrutura : Total

Área do terreno: 51.462,00 m²

Área edificada :

Valor R\$ 4.500.000,00

Fonte: Valadares Emp. Imob., proprietário, Fone.:91-98199-2143 em 28/04/2017



04) Venda realizada em 12/2016

Endereço: Condomínio Jardins - Marituba - PA

Características: área com 30,00 mts de frente para o Rio Benfica para construção do guarda-barco

Infra – estrutura : Total

Área do terreno: 5.000,00 m² + 4.000,00 m² = 9.000,00 m²

Área edificada :

Valor R\$ 80,00 m²

Fonte: Sr. Leandro, Eng^o FGR, Fone.:91-99227-9159 em 28/04/2017



05) Oferta: Área

Endereço: BR-316 - km 18 - Marituba - PA

Características: lado oposto, quase em frente ao Condomínio da FGR, com 180,00 mts de frente, ao lado da Tracbel

Infra – estrutura : Total

Área do terreno: 315.000,00 m²

Área edificada :

Valor R\$ 10.000.000,00

Fonte: Sr. José Maria, corretor, Fone.:91-98883-4089 em 28/04/2017



06) Oferta: Área

Endereço: Distante 2 km da BR-316 - Marituba - PA

Características: próximo à Logística da Ambev, Sadia, Perdigão, com 100,00 mts de frente

Infra – estrutura : Total

Área do terreno: 50.000,00 m²

Área edificada :

Valor R\$ 60,00m²

Fonte: Valadares Imóveis, Sr. Paulo Henrique, corretor, Fone.:91-98026-9076 em 28/04/2017

07) Oferta: Área

Endereço: Distante 2 km da BR-316 - Marituba - PA

Características: próximo à Logística da Ambev, Sadia, Perdigão, com 85,00 mts de frente

Infra – estrutura : Total

Área do terreno: 27.000,00 m²

Área edificada :

Valor R\$ 80,00 m²

Fonte: Valadares Imóveis, Sr. Paulo Henrique, corretor, Fone.:91-98026-9076 em 28/04/2017

08) Oferta: Lote

Endereço: Reserva Jardins Condomínio Jardins Coimbra - Marituba - PA

Características: ½ de quadra, plano, com 15,00 mts de frente

Infra – estrutura : Total

Área do terreno: 512,00 m²

Área edificada :

Valor R\$ 530,00 m²

Fonte: Sra. Nádia Paiva, corretora, Fone.:91-98184-0855 em 28/04/2017

09) Oferta: Lote

Endereço: Reserva Jardins Condomínio Jardins Marselha - Marituba - PA

Características: ½ de quadra, plano, com 10,00 mts de frente

Infra – estrutura : Total

Área do terreno: 230,00 m²

Área edificada :

Valor R\$ 420,00 m²

Fonte: Sra. Nádia Paiva, corretora, Fone.:91-98184-0855 em 28/04/2017



10) Oferta: Lote

Endereço: Condomínio Miriti Internacional Golfe Marina – lotes 229 à 233 e 233, 236, e 238

Marituba - PA

Características: ½ de quadra, plano ao lado do Condomínio Jardins

Infra – estrutura : Total

Área do terreno: 1.020,00 m² (cada)

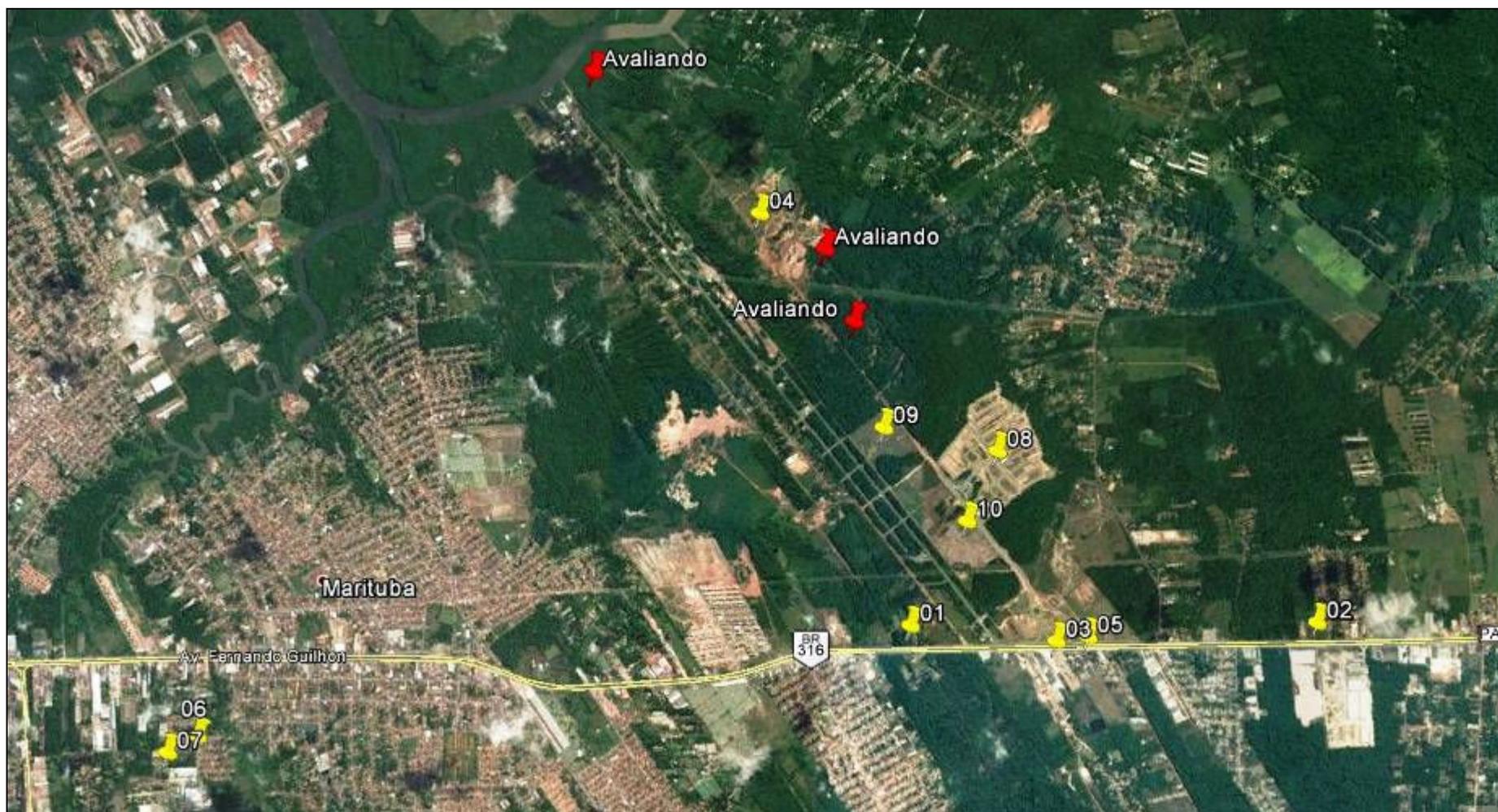
Área edificada :

Valor R\$ 347.242,17 (cada)

Fonte: Sr. Torres, corretor, Fone.:91-98413-0462 em 28/04/2017



3.3.1 – Mapa de Localização das Amostras de Pesquisa



3.4 – Quadro de Homogeneização

	Área M2	Valor	VUB	FAM	FB	FF	VUV	FA	FL	FT	FI	FG	FFr	Fesq	FPC	FCs	F H	DH
1	523.000,00	31.380.000,00	60,00	1,00	1,00	0,90	54,00	0,98	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,88	47,68
2	108.000,00	3.240.000,00	30,00	1,00	1,00	0,90	27,00	0,81	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	27,19
3	51.462,00	4.500.000,00	87,44	1,00	1,00	0,90	78,70	0,74	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,54	42,15
4	9.000,00	720.000,00	80,00	1,00	1,00	1,00	80,00	0,59	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,54	43,33
5	315.000,00	10.000.000,00	31,75	1,00	1,00	0,90	28,57	0,92	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	29,22
6	50.000,00	3.000.000,00	60,00	1,00	1,00	0,90	54,00	0,73	0,85	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,58	31,48
7	27.000,00	2.160.000,00	80,00	1,00	1,00	0,90	72,00	0,68	0,85	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,53	38,06

Legenda:

VUB = Valor Unitário Bruto

FAM = Fator Atualização Monetária / Locação

FB = Fator Benfeitoria

FF = Fator Fonte

VUV = Valor Unitário de Venda

FA = Fator de Área

FL = Fator Local

FT = Fator Topografia

FI = Fator Infra-estrutura

FG = Fator Gabarito

FFr = Fator Frente

Fpr = Fator Profundidade

FPC = Fator Padrão Construtivo

FCs = Fator Consistência Solo

FH = Fator de Homogeneização

DH = Dado Homogeneizado

Fe = Fator Esquina

3.4.1 – Medidas de Variabilidade e Tendências Centrais

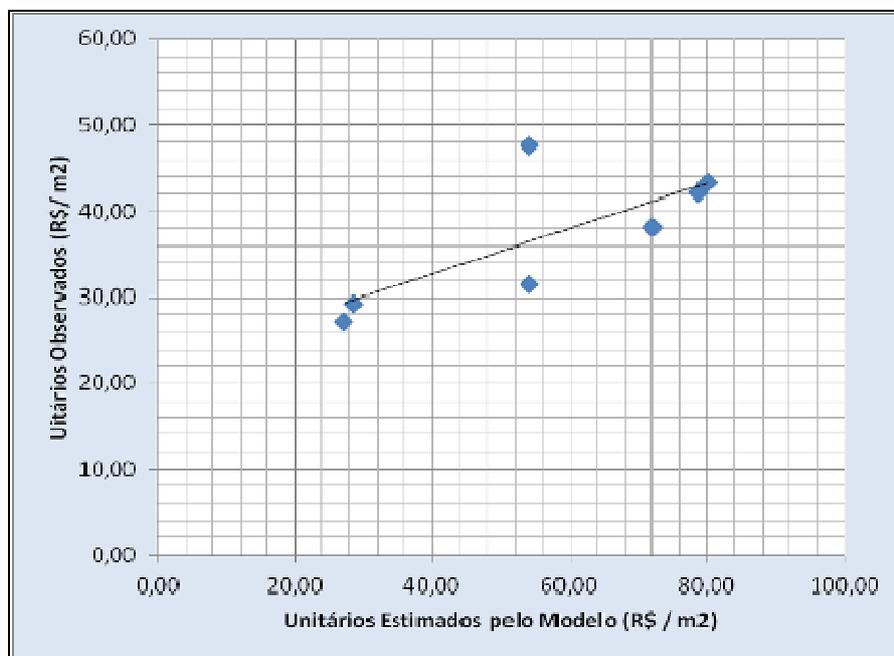
N = 07; N -1 = 06		N = Número de Elementos
Média		37,02
Mediana		38,06
Moda		Amodal
Desvio padrão		7,84
Coefficiente de Variação		21,19
Amplitude		20,49
Mínimo		27,19
Máximo		47,68
Intervalo de Confiança		4,88
Limite Superior		41,89
Média Aritmética		37,02
Limite Inferior		32,14
Grau de Precisão		26,34 %

3.4.2 – Saneamento Amostral

Saneamento Amostral			
	(Xi-X)/S		Máximo
1	1,36	<	1,80
2	-1,25	<	1,80
3	0,66	<	1,80
4	0,80	<	1,80
5	-0,99	<	1,80
6	-0,71	<	1,80
7	0,13	<	1,80

Dados Aceitos

3.4.3 – Gráfico



3.5 – Quadro Resumo de Cálculos

Área Comercial Reserva Jardins					
	Matrícula	Endereço	Área em m²	Valor do m²	Total
Área Remanescente	6341	Av. Theon Santana	701.775,28	37,00	25.965.685,36
Área 3 - Quinhão Remanescente	6352	Av. Theon Santana	607.255,28	37,00	22.468.445,36
Área 3 - Quinhão 11	6356	Av. Theon Santana	745.829,79	37,00	27.595.702,23
	Total		2.054.860,35	Total	R\$ 76.029.832,95
Valor Total Arredondado					R\$ 76.000.000,00
Valor Total de Liquidez Forçada					R\$ 53.200.000,00

3.6 – Tabelas de Fundamentação e Precisão

Graus Fundamentação - Tratamento por Fatores							
Ítem	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Grau III	Grau II	Grau I
1	Caracterização - Imóvel Avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	Completa quanto a fatores utilizados no tratamento	Adoção de Situação Paradigma		2	
2	Dados de Mercado - Quantidade Mínima Utilizada	12	5	3		2	
3	Identificação - dados de Mercado	Apresentação informações de todas as características dos dados analisados com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações de todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações de todas as características correspondentes aos fatores utilizados		2	
4	Intervalo admissível de ajuste p/ o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a		2	
a* No caso de utilização de menos de 5 dados de mercado, o intervalo de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea							8
Enquadramento - Grau de Fundamentação - Tratamento por Fatores							
		Grau III	Grau II	Grau I			
	Pontos Mínimos	10	6	4			
	Itens Obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II, com os demais no mínimo no Grau I	Todos no mínimo no Grau I			
Grau de Precisão - Tratamento por Fatores							
	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I			
	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	< ou = 30%	< ou = 40%	< ou = 50%			

4 - Avaliação

A base adotada para determinação do valor, foi o VALOR DE MERCADO, tendo analisado o imóvel sob os aspectos de: localização, área, composição, descrição/especificações e infra-estrutura.

Avaliamos, conforme NBR 14.653-2:2011, em nível de Grau II de Fundamentação e e Grau III de Precisão, a unidade do presente laudo, representada pelo imóvel:

	Matriculas	Valor de Mercado	Valor de Liquidez Forçada
Área Remanescente	6341	R\$ 25.965.685,36	R\$ 18.175.979,75
Área 3 - Quinhão Remanescente	6352	R\$ 22.468.445,36	R\$ 15.727.911,75
Área 3 - Quinhão 11	6356	R\$ 27.595.702,23	R\$ 19.316.991,56

Valor Total Arredondado

R\$ 76.000.000,00 (SETENTA E SEIS MILHÕES DE REAIS).

Valor Total de Liquidez Forçada

R\$ 53.200.000,00 (CINQUENTA E TRÊS MILHÕES, DUZENTOS MIL REAIS).

5 - Conclusão

Neste laudo são expostos todos os estudos e pesquisas procedidas pela equipe especializada da Câmara de Valores. Cumpre-nos salientar que a CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO ESTADO DE GOIÁS, conta com uma equipe de profissionais liberais autônomos, que através dos tempos ameanhou grandes conhecimentos de mercado imobiliário brasileiro.

Goiânia-GO, 12 de maio de 2017.

Henrique Rodrigues F. da Silva
Arquiteto / Diretor Presidente
CAU - GO 10292-0

Fotos dos Imóveis

Vista Geral do Imóvel



Vista Geral do Imóvel

