



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

OBJETOS: Terrenos não Edificados

1ª Avenida / 2ª Avenida / Ruas 100 e 200 – Quadra 1 - B – Lotes 1, 2, 15 e 16  
1ª Avenida / 2ª Avenida / Ruas 100 e 200 – Quadra 2 - B – Lotes 1 a 16

Terrenos contendo Edificação  
1ª Avenida - Quadra 2 - B – Lotes 16 - 18

Loteamento Cidade Vera Cruz – Aparecida de Goiânia – GO.

**Laudo 137/17 – 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	
<b>Total Geral</b>	<b>Valor Total de Liquidez Forçada</b>
<b>R\$ 11.750.000,00</b>	<b>R\$ 9.400.000,00</b>

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
<b>X</b>	Médio		Médio		Normal		Normal
	Médio/Baixo	<b>X</b>	Médio/Baixo	<b>X</b>	Normal/Difícil	<b>X</b>	Normal/Recessivo
	Baixo	<b>X</b>	Baixo	<b>X</b>	Difícil	<b>X</b>	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.

**Aparecida de Goiânia** é um município brasileiro do estado de Goiás. Localiza-se na Região Metropolitana de Goiânia. Sua população, conforme estimativas de 2015, é de 521.910 habitantes, sendo o segundo município mais populoso do estado, ficando atrás somente de Goiânia. Estendendo-se por uma área de 288.4 km<sup>2</sup><sup>[2]</sup> e ostentando um PIB de 11.664.369 bilhões de reais em 2014 (terceiro maior PIB de Goiás atrás de Goiânia e Anápolis), é um dos principais centros industriais do estado, sendo intensamente conurbada com Goiânia.

---

### Economia

Em seus aspectos econômicos, a pecuária, com a criação de gado bovino com a finalidade de corte e leite é uma das atividades na sua pequena extensão rural. No município onde predomina a indústria extrativa de areia para construções, pedras, barro comum para fabricação de tijolos, a agricultura não é expressiva, tendo-se em vista que são atividades conflitantes, dentro de uma pequena área territorial rural, visto que 70% do seu território encontra-se hoje ocupado por grande proliferação imobiliária, cujos lotes e áreas diversas estão ocupadas por moradias e setores industriais.

O intercâmbio comercial, em maior escala, é realizado com o município de Goiânia e com outros estados, tendo como principal meio de acesso a rodovia BR-153. Por seu turno, Goiânia é o principal centro consumidor de seus produtos extrativos e industrializados. Supermercados, armazéns, mercearias e semelhantes realizam o abastecimento interno.

### Industrialização]

Aparecida de Goiânia tem vocação industrial, pois conta com espaço, investimentos em infra-estrutura e logística de transporte que dão suporte à expansão econômica, na região". Ao mesmo passo perde o título de cidade dormitório. Na área de serviços, o Produto Interno Bruto (PIB) do município registrou crescimento de 46% entre os anos de 2002 e 2006. Índice superior ao do Estado que foi de 35%. Segundo levantamento da Federação das Indústrias do Estado de Goiás (Fieg), o PIB geral de Goiás teve elevação de 35%, enquanto que o de Aparecida registrou 54%. Um avanço decorrente da expansão da atividade industrial na região. Além de Goiânia, a cidade faz limite com os municípios de Aragoiânia, Bela Vista de Goiás, Hidrolândia e Senador Canedo. O município conta com o Polo Empresarial Goiás, que reúne várias empresas de diversos segmentos, como as fraldas Sapeca, JC Distribuição Logística, entre outras.

**Conta com grandes indústrias como:** *Grupo ORTOMIX, NASA Transportes, Companhia do sono LTDA., Emtram Transportes, Stock Hospitalar, 100 Parar Transportes, Grupo Mabel, Grupo Somafertil LTDA.*

## Resumo

<b>Unidade federativa</b>	 Goiás
<b>Mesorregião</b>	Centro Goiano <i>IBGE/2008</i> <sup>[1]</sup>
<b>Microrregião</b>	Goiânia <i>IBGE/2008</i> <sup>[1]</sup>
<b>Região metropolitana</b>	Goiânia
<b>Municípios limítrofes</b>	Goiânia, Senador Canedo, Hidrolândia e Aragoiânia
<b>Distância até a capital</b>	20 km
<b>Características geográficas</b>	
<b>Área</b>	288,465 km <sup>2</sup> <sup>[2]</sup>
<b>População</b>	521,910 hab. (GO: 2°) – <i>IBGE/2015</i> <sup>[3]</sup>
<b>Densidade</b>	1,81 hab./km <sup>2</sup>
<b>Altitude</b>	808 m
<b>Clima</b>	tropical
<b>Fuso horário</b>	UTC-3
<b>Indicadores</b>	
<b>IDH-M</b>	0,718 <i>alto PNUD/2010</i> <sup>[4]</sup>
<b>PIB</b>	R\$ 11,664 bilhões <i>IBGE/2014</i> <sup>[5]</sup>
<b>PIB per capita</b>	R\$ 22 349 <i>IBGE/2014</i> <sup>[5]</sup>

## Cidade Empresarial

O Cidade Empresarial, lançado pela FGR em 1997, é o primeiro condomínio horizontal para empresas do país, desenvolvido para proporcionar condições para que as empresas e profissionais liberais trabalhem com segurança e tranquilidade. Com ruas planejadas e ajardinamento, longe do barulho do trânsito e da falta de vagas de estacionamento.

Além de toda a infraestrutura existente, as empresas que se instalam no Cidade Empresarial contam com incentivos fiscais e isenção total de ISS até 2024. O mix de apoio foi planejado para abrigar restaurantes, bancos, agências de publicidade, lavajato e etc. E ainda tem todo o aparato de vigilância 24 horas.

Quando o Cidade Empresarial foi idealizado, a região ainda era pouco explorada. Com a construção do condomínio, grandes empresas descobriram um novo espaço, com fácil acesso, a poucos quilômetros das principais regiões de Goiânia. O desenvolvimento veio em seguida. Hoje, a região conta com um hipermercado, shopping centers, condomínios horizontais Jardins, supermercados, e toda uma estrutura que trouxe desenvolvimento.

No Condomínio Cidade Empresarial, foi construído um dos edifícios mais inteligentes da Grande Goiânia: o Edifício Montreal Office. Projetado pelo renomado arquiteto Roberto Candusso, o Montreal Office tem atraído cada vez mais pessoas que procuram qualidade de vida e conforto até na hora do trabalho. A FGR ainda possui outros 2 empreendimentos dentro do Cidade Empresarial, o Ed. Manhattan Center, que abriga lojas e salas comerciais, o Ed. Atlanta Business, com salas comerciais e uma sala de videoconferência.

## 2.1 - Localização Intra-Urbana

Zona urbana de condomínio fechado comercial / empresarial.

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

Possui infra-estrutura urbana total, de redes de energia / telefones, asfalto, água e rede de esgotos.

## 2.3 - Áreas em M<sup>2</sup>

Matricula	Endereço	AM2
234.874	Lt 1-2 Qd 1-B	2.053,16
164.172	Lt 15 Qd 1-B	932,79
198.454	Lt 1 - 16 Qd 2-B	9.155,00
<b>Total</b>		<b>12.140,95</b>

Matricula	Endereço	AM2
164.549	Lt 16 - 18 Qd 1-B	1.845,00
Edificação		974,86

Fontes: Cartório de Registro de Imóveis de Aparecida de Goiânia-GO.

## 2.4 - Composição

Lotes de condomínio fechado comercial / empresarial e edificação comercial térrea.

---

## **2.4 - Descrição / Especificações - Terrenos**

### **Quadra 1 – B – Lotes 1-2; 15; Quadra 2-B, Lotes 1 - 16**

De formatos geométricos poligonais regulares. 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 os possa comprometer, do ponto de vista físico.

Aparentemente aptos a receber estruturas edificadas de construção civil.

### **Quadra 1 – B – Lotes 16 - 18**

Similar aos anteriores, contendo edificação comercial.

### **2.4.2 – Edificação - Quadra 1 – B – Lotes 16 - 18**

Edificada com fechamentos em alvenaria comum rebocada e pintada, estruturada em concreto armado, cobertura em telhas de fibrocimento, forros em lajes, esquadrias em alumínio e metálicas, pisos em porcelanato.

Contém:

- Recepção, show room;
- Sala de espera, lavabo;
- 03 salas administrativas, c/ sanitários;
- Salas de apoio, de engenharia, estagiários;
- Arquivos, almoxarifado, jurídica, CPD;
- Baterias de sanitários de uso comum, Masculino e Feminino;
- Salas de reuniões;
- 12 boxes de garagens.

### **Especificações**

- Sistemas estruturais íntegros;
- Sistemas hidro-sanitários e elétrico-telefônicos apresentam funcionamento normal.
- É uma edificação de padrão comercial superior, idade aparente mediana, boa conservação.

### 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 m<sup>2</sup>; menor a área, maior valor por m<sup>2</sup>;

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

- 1) Oferta: Prédio comercial  
Endereço: Primeira Avenida quadra 1-B lote 27 – Condomínio Cidade Empresarial - Aparecida de Goiânia GO  
Características: térreo + 3 pavimentos, salões vão livre, 6 banheiros, copa, piso cerâmica, 1 elevador, esquadrias metálica, estacionamento descoberto para 14 veículos, 8 anos de construção  
Infra-estrutura: Completa  
Área do terreno: 615,00 m<sup>2</sup>  
Área edificada: 792,00 m<sup>2</sup>  
Valor R\$ 2.900.000,00  
Fonte: Sr. Pedro, corretor, Fone.:4006-2600 em 05/05/2017



- 2) Oferta: Lote  
Endereço: Primeira Avenida quadra 1-B lote 41 – Condomínio Cidade Empresarial - Aparecida de Goiânia GO  
Características: ½ de quadra, plano, com 15,00 mts de frente  
Infra-estrutura: Completa  
Área do terreno: 540,00 m<sup>2</sup>  
Área edificada:  
Valor R\$ 490.000,00  
Fonte: Tadeu França Imóveis, Sr. Tadeu, corretor, Fone.:62-98119-0800 em 05/05/2017



- 3) Oferta: Lote  
Endereço: Primeira Avenida com Rua 200, quadra 4-B lote 13 – Condomínio Cidade Empresarial - Aparecida de Goiânia GO  
Características: Esquina, plano, frente para 2 ruas  
Infra-estrutura: Completa  
Área do terreno: 677,00 m<sup>2</sup>  
Área edificada:  
Valor R\$ 437.900,00  
Fonte: Tadeu França Imóveis, Sr. Tadeu, corretor, Fone.:62-98119-0800 em 05/05/2017

- 4) Oferta: Lote  
Endereço: Primeira Avenida, quadra 1-B lote 29 – Condomínio Cidade Empresarial - Aparecida de Goiânia GO  
Características: ½ de quadra, plano, com 15,00 mts de frente  
Infra-estrutura: Completa  
Área do terreno: 615,00 m<sup>2</sup>  
Área edificada:  
Valor R\$ 600.000,00  
Fonte: Tadeu França Imóveis, Sr. Tadeu, corretor, Fone.:62-98119-0800 em 05/05/2017

- 5) Oferta: Lote  
Endereço: Rua 500 quadra 1-B lote 33 – Condomínio Cidade Empresarial - Aparecida de Goiânia GO  
Características: ½ de quadra, plano, com 28,00 mts de frente  
Infra-estrutura: Completa  
Área do terreno: 1.540,00 m<sup>2</sup>  
Área edificada:  
Valor R\$ 1.078.000,00  
Fonte: Tadeu França Imóveis, Sr. Tadeu, corretor, Fone.:62-98119-0800 em 05/05/2017

- 6) Oferta: Lote  
Endereço: Primeira Avenida quadra 1-B lote 11 – Condomínio Cidade Empresarial - Aparecida de Goiânia GO  
Características: ½ de quadra, plano, com 15,00 mts de frente  
Infra-estrutura: Completa  
Área do terreno: 707,10 m<sup>2</sup>  
Área edificada:  
Valor R\$ 494.970,00  
Fonte: Tadeu França Imóveis, Sr. Tadeu, corretor, Fone.:62-98119-0800 em 05/05/2017
- 7) Venda realizada em 12/2016  
Endereço: Primeira Avenida/Segunda Avenida e Rua 300, quadra 4-B lotes 01 à 06 – Condomínio Cidade Empresarial - Aparecida de Goiânia GO  
Características: Cabeça de quadra, com 6 lotes, sendo 2 de esquina  
Infra-estrutura: Completa  
Área do terreno: 4.182,60 m<sup>2</sup>  
Área edificada:  
Valor R\$ 700,00 m<sup>2</sup>  
Fonte: Sr. Rodrigo, FGR, Fone.:62-3097-9709 em 05/05/2017





### 3.4.1 – Medidas de Variabilidade e Tendências Centrais

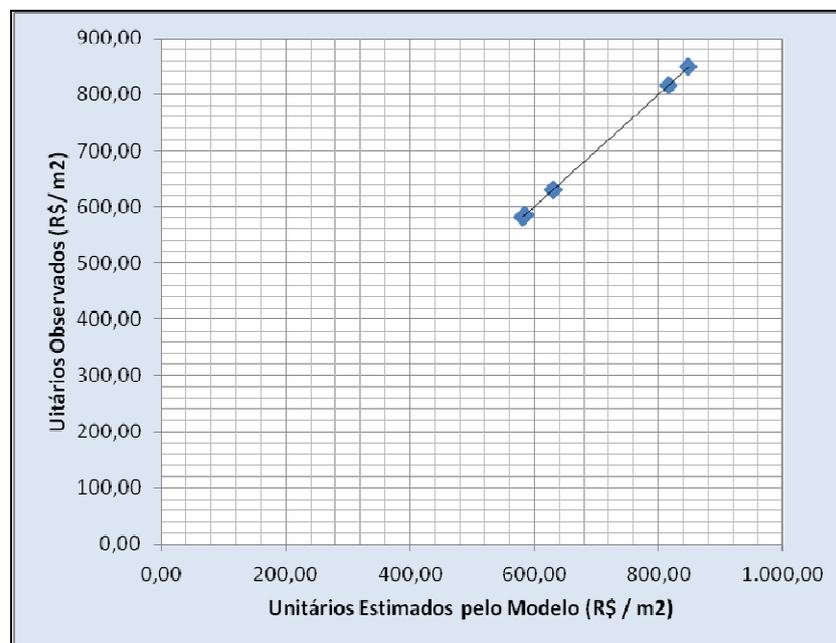
<b>N = 07; N -1 = 06</b>	<b>N = Número de Elementos</b>
<b>Média</b>	<b>674,71</b>
Mediana	630,00
Moda	Amodal
<b>Desvio padrão</b>	<b>110,30</b>
<b>Coefficiente de Variação</b>	<b>16,35</b>
Amplitude	266,64
Mínimo	582,14
Máximo	848,78
Intervalo de Confiança	<b>68,57</b>
<b>Limite Superior</b>	743,28
<b>Média Aritmética</b>	674,71
<b>Limite Inferior</b>	606,13
<b>Grau de Precisão</b>	<b>20,33 %</b>

### 3.4.2 – Saneamento Amostral

<b>Saneamento Amostral</b>			
	<b>(Xi-X)/S</b>		<b>Máximo</b>
1	1,58	<	1,80
2	1,29	<	1,80
3	-0,84	<	1,80
4	-0,81	<	1,80
5	-0,41	<	1,80
6	-0,41	<	1,80
7	-0,41	<	1,80

Dados Aceitos

### 3.4.3 – Gráfico





### 3.5 – Quadro Resumo de Cálculos

	AM2	VM2	Vida Útil	Idade	Idade %	C = (100-k) / 100	EC	CDTRH	VFD	Percentual	
						Fator K					
1	Lt 1-2 Qd 1-B	2.053,16	700,00	1,00	0,00	0,00	1,00	0,00	1,0000	1.437.212,00	
2	Lt 15 Qd 1-B	932,79	700,00	1,00	0,00	0,00	1,00	0,00	1,0000	652.953,00	
3	Lt 1 - 16 Qd 2-B	9.155,00	700,00	1,00	0,00	0,00	1,00	0,00	1,0000	6.408.500,00	
<b>A Terreno</b>										8.498.665,00	100,00 %
<b>B Edificações/Benfeitorias</b>										0,00	0,00 %
<b>Total</b>										8.498.665,00	100,00 %
<b>Valor Arredondado</b>										<b>R\$ 8.500.000,00</b>	
<b>Valor de Liquidez Forçada</b>										<b>R\$ 6.800.000,00</b>	

### 3.6 – Quadro Resumo de Cálculos

	AM2	VM2	Vida Útil	Idade	Idade %	C = (100-k) / 100	EC	CDTRH	VFD	Percentual	
						Fator K					
1	Lt 16 - 18 Qd 1-B	1.845,00	700,00	1,00	0,00	0,00	1,00	0,00	1,0000	1.291.500,00	
2	Edificação	974,86	2.500,00	60,00	18,00	30,00	19,50	b	0,8050	1.961.905,75	
<b>A Terreno</b>										1.291.500,00	39,70 %
<b>B Edificações/Benfeitorias</b>										1.961.905,75	60,30 %
<b>Total</b>										3.253.405,75	100,00 %
<b>Valor Arredondado</b>										<b>R\$ 3.250.000,00</b>	
<b>Valor de Liquidez Forçada</b>										<b>R\$ 2.600.000,00</b>	

Legenda:

AM2 - Área em M²

CDTRH - Coeficiente de Depreciação da Tabela Ross-Heidecke

EC - Estado de Conservação

VM2 - Valor em M²

VFD - Valor Final Depreciado

<b>Total Geral</b>	<b>R\$ 11.750.000,00</b>
<b>Valor Total de Liquidez Forçada</b>	<b>R\$ 9.400.000,00</b>

### 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 Avaliando	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							<b>8</b>
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	<b>&lt; ou = 30%</b>	< ou = 40%	< ou = 50%			

Graus Fundamentação - Método Quantificação de Custos				Grau III	Grau II	Grau I
1	<b>Estimativa do Custo Direto</b>	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico p/ projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico p/ projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes.	2	
2	<b>B D I</b>	Calculado	Justificado	Arbitrado	2	
3	<b>Cálculo da depreciação física</b>	Por levantamento de custos de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo	Por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2	
<b>Somatória - Pontos</b>					<b>6</b>	
Enquadramento - Grau de Fundamentação - Quantificação do Custo						
		Grau III		Grau II		Grau I
	Pontos Mínimos	7		5		3
	Itens Obrigatórios no Grau Correspondente	1, - Demais pelo menos Grau II		1 e 2 no mínimo no Grau II		Todos no mínimo no Grau I
Graus Fundamentação - Método Evolutivo						
		Grau III		Grau II		Grau I
		Grau III		Grau II		Grau I
1	<b>Estimativa do Valor do Terreno</b>	Grau III de Fundamentação -Método Comparativo ou Involutivo		Grau II de Fundamentação - Método Comparativo ou Involutivo		Grau I de Fundamentação - Método Comparativo ou Involutivo
2	<b>Estimativa - Custos de Reedição</b>	Grau III de Fundamentação -Método Quantificação de Custos		Grau II de Fundamentação - Método Quantificação de Custos		Grau I de Fundamentação - Método Quantificação de Custos
3	<b>Fator de Comercialização</b>	Inferido em Mercado Semelhante		Justificado		Arbitrado
<b>Somatória - Pontos</b>					<b>6</b>	
Enquadramento - Grau de Fundamentação - Método EVOLUTIVO						
		Grau III		Grau II		Grau I
	Pontos Mínimos	8		5		3

## 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:

Matrícula	Endereço	Valor de Mercado	Valor de Liquidez Forçada
234.874	Lt 1-2 Qd 1-B	R\$ 1.437.212,00	R\$ 1.006.048,40
164.172	Lt 15 Qd 1-B	R\$ 652.953,00	R\$ 457.067,10
198.454	Lt 1 - 16 Qd 2-B	R\$ 6.408.500,00	R\$ 4.485.950,00

Matrícula	Endereço	Valor de Mercado	Valor de Liquidez Forçada
164.549	Lt 16 - 18 Qd 1-B	R\$ 904.050,00	R\$ 904.050,00
	Edificação	R\$ 1.961.905,75	R\$ 1.373.334,03

### Total Geral

**R\$ 11.750.000,00 (ONZE MILHÕES, SETECENTOS E CINQUENTA MIL REAIS).**

### Valor Total de Liquidez Forçada

**R\$ 9.400.000,00 (NOVE MILHÕES, QUATROCENTOS MIL REAIS).**

## 5 - Conclusão

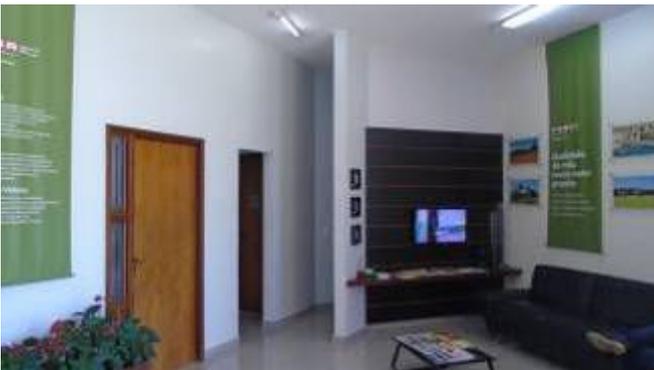
Neste laudo são expostos todos os estudos e pesquisas procedidas pela equipe especializada da Câmara de Valores. Cumpre-nos salientar que a CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO ESTADO DE GOIÁS, conta com uma equipe de profissionais liberais autônomos, que através dos tempos ameahou grandes conhecimentos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

**Goiânia-GO, 12 de maio de 2017.**

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



## Vista Geral dos Imóveis



## Vista Geral dos Imóveis



## Vista Geral dos Imóveis

