



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS Nº194 /2020

1. SOLICITANTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL – SEMAS

2. PROPRIETÁRIO

CLEITON VELOSO DE REZENDE

3. ASSUNTO

LOCAÇÃO DE IMÓVEL

4. IMÓVEL

Tipo do bem imóvel: IMÓVEL RESIDENCIAL

Endereço: Rua C-195 esq. com a Av. C-198, Qd. 494, Lt. 17, Jd. América Goiânia – GO.

Inscrição Cadastral do Imóvel: 305.081.0086.0005.

Área total do terreno: 567,76 m²;

Área construída: 251,44 m²;

5. REGIÃO

O bairro do imóvel avaliando possui característica de ocupação comercial, com presença de infraestrutura básica, tais como energia elétrica, telefone, água tratada, ruas com asfalto, linha de ônibus, limpeza pública, etc. Inserida em Área de Adensamento Básico, de acordo com Lei Complementar nº 171 de 29/05/2007.

6. IMÓVEL AVALIADO

Trata-se de um imóvel com área construída equivalente, total de 251,44m² (Duzentos e cinquenta e um vírgula quarenta e quatro metros quadrados) com frente para a Av. C-198, localizado no endereço acima.

7. OBSERVAÇÕES

Data da visita ao imóvel: 16/10/2020.

As características gerais do imóvel avaliando estão na caracterização do imóvel, apresentada no Anexo 5.

8. OBJETIVO

Determinar o valor para o imóvel a ser alugado, de acordo com a NBR-14.653-2/2011 (Norma Brasileira Para Avaliações de Bens - Parte 2 - Imóveis Urbanos), para subsidiar o processo de Locação de Imóvel em conformidade com o disposto na Lei Federal nº8666 de 21 de junho de 1993 – Licitações e Contratos.

9. METODOLOGIA

Em atendimento a NBR 14.653, norma que rege e estabelece os procedimentos para avaliação de imóveis urbanos, quanto a sua classificação, definições e metodologias de avaliação imobiliária, adotou-se o Método Comparativo de Dados de Mercado, utilizando uma amostra representativa de dados de mercado com características semelhantes ao imóvel avaliando.

Para a composição da amostra foram coletados diversos dados de ofertas de imóveis na região. Estes dados foram ponderados por inferência estatística e respeitados os graus de fundamentação e precisão definidos na NBR 14.653-2/2011 para utilização de modelo de regressão linear, fazendo uso do software de modelagem TS-SISREG e obtendo desta forma o valor por metro quadrado (R\$/m²) que será então multiplicada pela área a ser locada.

10. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

A avaliação em questão considera o imóvel livre de embaraços e dívidas. Toda verificação de documentação de propriedade e certidões negativas de débito não estão a cargo da comissão de avaliação imobiliária.

11. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário de Goiânia encontra-se estável para este tipo de imóvel, conforme apuração no mercado local. Diante do exposto, foi considerada a liquidez normal.



T.F. Página 1 de 3



12. PESQUISA DE VALORES

A pesquisa de dados foi realizada na região do objeto e em regiões do entorno, entrando em contato com proprietários e imobiliárias, selecionando os imóveis com características mais semelhantes possíveis, para apresentar a realidade mercadológica da localidade.

13. DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS UTILIZADAS NO MODELO

As variáveis utilizadas no modelo matemático são:

Área Construída (Quantitativa): Área do imóvel em metros quadrados, com regime de crescimento negativo;

Planta de Valores de Goiânia (Proxy): Valor expresso pelo índice fiscal da região;

Banheiros (Quantitativa): Escala definida de acordo com o número de banheiros do local. Regime de crescimento positivo.

Estado de Conservação (Código Alocado): Escala que definida de acordo com o estado de conservação em que se encontra o imóvel avaliado. Regime de crescimento negativo;

Padrão de Acabamento (Código Alocado): De acordo com o tipo de material utilizado no acabamento. Regime de crescimento positivo;

Avenida (Dicotômica): Determina se o imóvel encontra-se (1) ou não (0) em avenida. Regime de crescimento positivo;

Vocação (Código Alocado): Expressa a vocação de uso do imóvel, onde: Uso Residencial =1; Uso Misto =2; Uso Comercial =3;

Estacionamento (Quantitativa): Quantidade de vagas de estacionamento. Regime de crescimento positivo;

Valor Unitário (Quantitativa e dependente): Refere-se ao valor em função da área construída, é dado em R\$/m².

Equação: Encontrada na modelagem matemática, visando definir o valor do imóvel para a moda.

$Valor\ Unitário = 0,10835114 * e^{(80,343687 * 1/Área\ Construída)} * Planta\ de\ Valores^{0,4652254} * Banheiros^{0,29187621} * e^{(0,36617654 * 1/Estado\ de\ Conservação)} * e^{(0,17504508 * Padrão\ de\ Acabamento)} * e^{(0,18264339 * Avenida)} * e^{(0,18883133 * Vocação)} * e^{(0,027493917 * Estacionamento)}$

14. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO PARA O MODELO

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado utilizados	6 (k+1), onde K é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde K é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde K é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis utilizadas no modelo	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas 1 variável	Admitida para mais de 1 variável	2
5	Nível de significância "alfa" (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bi-caudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	1%	5%	10%	3
	Total de Pontos	-	-	-	17
	Enquadramento	-	-	-	III

Trabalho enquadrado no Grau III, de acordo com o item 9.2.1 da NBR-14653-2/2011.



15. GRAU DE PRECISÃO

Trabalho enquadrado no Grau III para área construída de 251,44m² (Duzentos e cinquenta e um vírgula quarenta e quatro metros quadrados), de acordo com o item 9.2.3 da NBR-14653-2/2011 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Este nível é justificado em virtude do intervalo de confiança verificado nos cálculos estatísticos inferenciais (12,00 %), conforme a tabela a seguir:

Item 9.2.3-Tab 5 - NBR 14.653 - Grau de precisão no caso de utilização de modelos de regressão linear:

Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	GRAU III	GRAU II	GRAU I
	≤30%	≤40%	≤50%

16. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

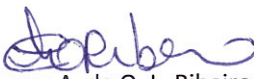
Entrando com os dados do avaliando, descritos no item 13, na equação definida pelo modelo matemático, obteve-se o valor do metro quadrado do imóvel em questão: **R\$19,52**.

Assim sendo, o valor mensal de locação corresponde à multiplicação deste valor obtido na inferência matemática pela área do imóvel a ser alugada, como se segue:

Valor da locação do imóvel (valor do m² × área): R\$19,52/m² × 251,44m² = R\$4.908,11.

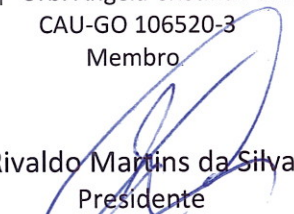
Valor de locação com arredondamento: R\$4.908,00 (Quatro mil novecentos e oito reais).

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA DO MUNICÍPIO DE GOIÂNIA
Goiânia, 21 de outubro de 2020.


Engª Christianne A. de O. L. Ribeiro
CREA4956/D-GO
Membro


Arqª Urb. Angela Cristina Paredes
CAU-GO 106520-3
Membro


Engº Érico Marcelo R. Virgonalto
CREA9455/D-GO
Membro


Rivaldo Martins da Silva
Presidente

***OBS:** As planilhas de dados e dos resultados estatísticos, fotos e outros documentos técnicos produzidos e utilizados para análise e cálculos do valor do imóvel avaliando estão disponíveis como anexos (conforme lista abaixo) nos arquivos da Presidência da Comissão de Avaliação Imobiliária do Município de Goiânia para consultas, caso seja necessário.*

ANEXOS:

- ANEXO 1 - Banco de Dados;
- ANEXO 2 - Dados Estatísticos;
- ANEXO 3 - Análise de Sensibilidade;
- ANEXO 4 - Registro Fotográfico;
- ANEXO 5 - Caracterização do imóvel;
- ANEXO 6 - Croqui.



ANEXO 4 - REGISTRO FOTOGRÁFICO

Data do Registro: 07/04/2020

BEE:23431

CLEITON VELOSO DE REZENDE

Endereço: RUA C-195 ESQ/ AV. C-198 Qd.494 Lt.17,JARDIM AMERICA, Goiânia-GO.

LOCAÇÃO -

FOTO AÉREA - SIGGO 2016



LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO - SIGGO



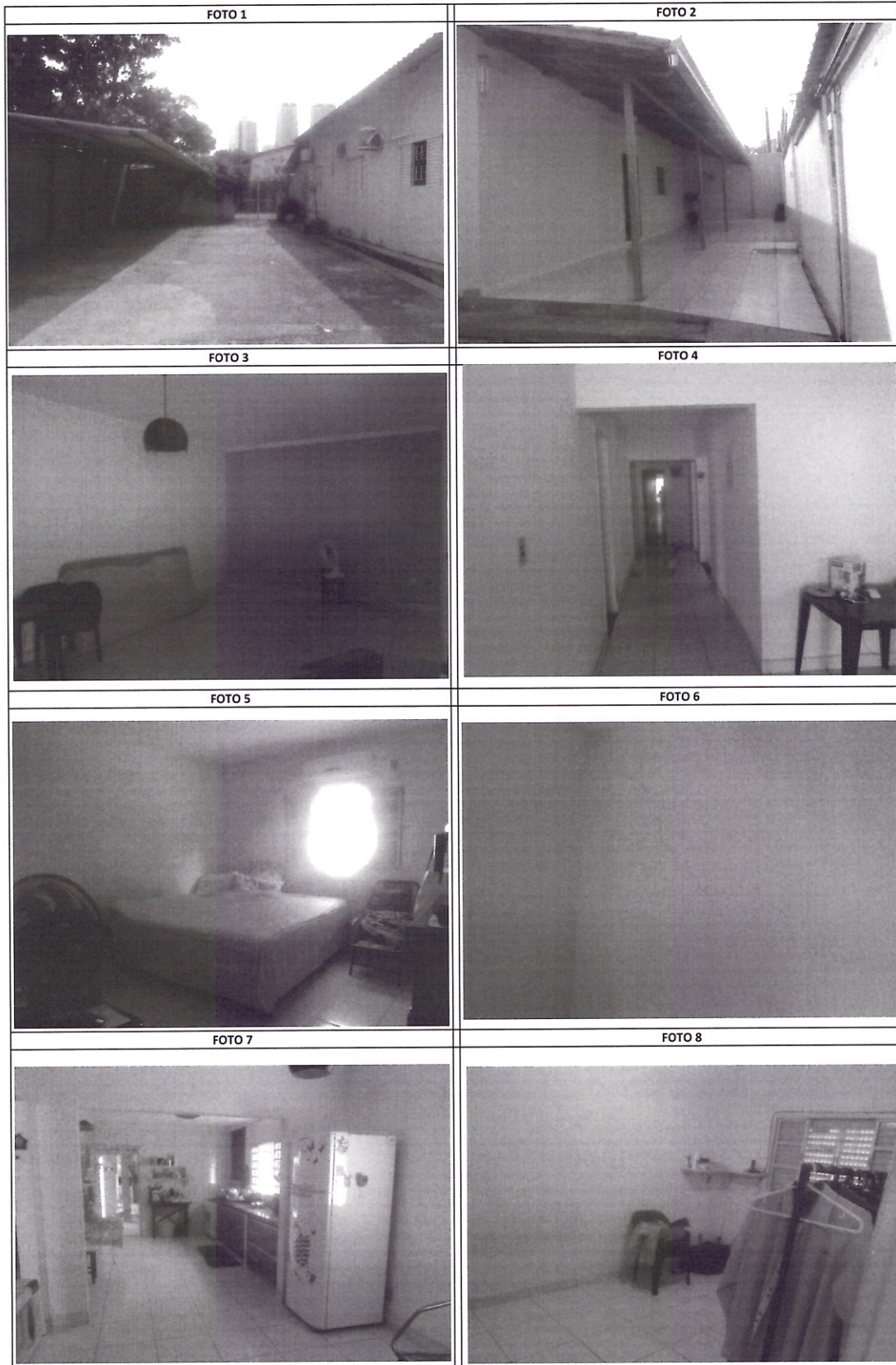
FACHADA



Handwritten signatures and initials in blue ink.



BEE:23431



[Handwritten signatures and initials in blue ink]



BEE:23431

FOTO 9



FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12



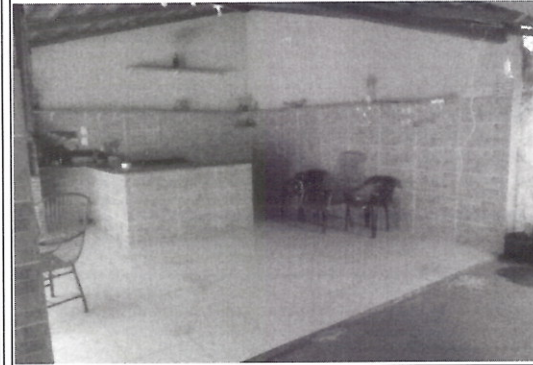
FOTO 13

FOTO 14

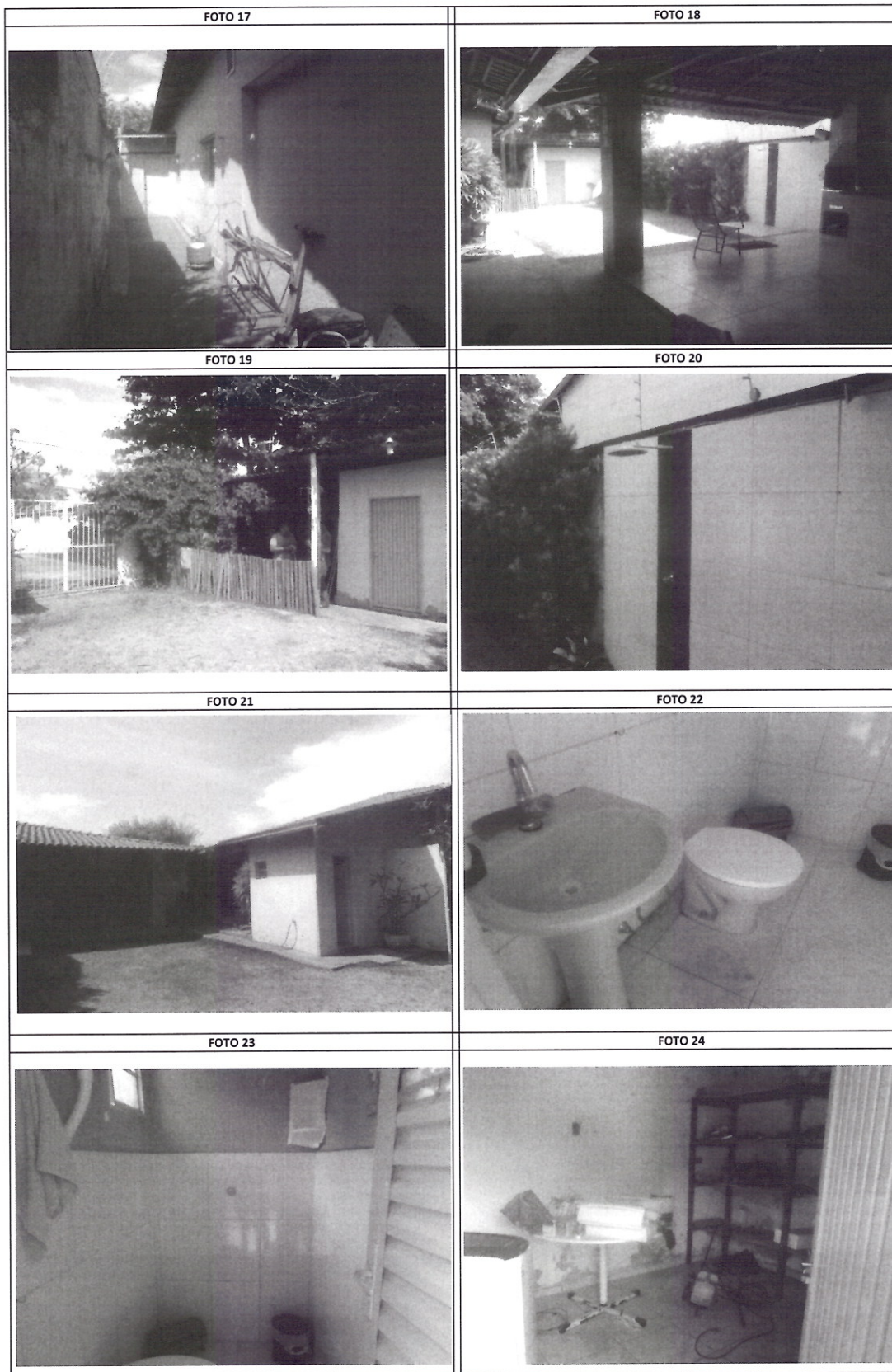


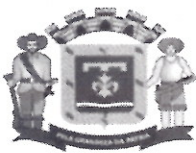
FOTO 15

FOTO 16



BEE:23431

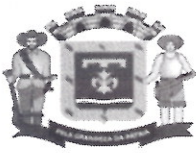




ANEXO 5 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Nº PROCESSO	BEE 30251		DATA DA VISTORIA:	16/10/2020	
NOME DO PROPRIETÁRIO	CLEITON VELOSO DE REZENDE				
ENDEREÇO	Av. C-198 esq. Com C-195, Qd. 494, Lt. 17, Jd. América.				
VISITORES	Christianne/Sadio				
FINALIDADE DA VISTORIA:	INDUSTRIAL <input type="checkbox"/>		ALUGUEL	<input checked="" type="checkbox"/>	
CARACTERÍSTICAS	COMERCIAL <input type="checkbox"/>		DESAPROPRIAÇÃO	RESIDENCIAL <input checked="" type="checkbox"/>	
ÁREA DO LOTE(SIGGO)	567,76m ²		ÁREA CONST.(SIGGO)	251,44 m ²	
				PAVIMENTOS 01	
CASA 1	GARAGEM <input checked="" type="checkbox"/>		CONSULTÓRIOS MÉDICOS <input type="checkbox"/>		
SALAS	2		CONSULTÓRIOS ODONTOLÓGICOS <input type="checkbox"/>		
BANHEIROS	4		VESTIÁRIO MASCULINO <input type="checkbox"/>		
QUARTOS			VESTIÁRIO FEMININO <input type="checkbox"/>		
	WC FEMININO <input type="checkbox"/>				
	WC MASCULINO <input type="checkbox"/>				
ÁREA COBERTA			OUTROS <input type="checkbox"/>		
OBS:					
CASA 2	GARAGEM <input type="checkbox"/>		CONSULTÓRIOS MÉDICOS <input type="checkbox"/>		
SALAS			CONSULTÓRIOS ODONTOLÓGICOS <input type="checkbox"/>		
BANHEIROS			VESTIÁRIO MASCULINO <input type="checkbox"/>		
QUARTOS			VESTIÁRIO FEMININO <input type="checkbox"/>		
	WC FEMININO <input type="checkbox"/>				
	WC MASCULINO <input type="checkbox"/>				
ÁREA COBERTA			OUTROS <input type="checkbox"/>		
OBS:					
COBERTURA	NOVA <input checked="" type="checkbox"/>		MEIA VIDA	<input type="checkbox"/>	
ESTRUTURA	METÁLICA <input checked="" type="checkbox"/>		MADEIRA	<input type="checkbox"/>	
TELHA	PLAN <input checked="" type="checkbox"/>		COLONIAL	<input type="checkbox"/>	
	OUTRO <input type="checkbox"/>			AMERICANA <input type="checkbox"/>	
				METÁLICA <input type="checkbox"/>	
OBS:					
FORRO	NÃO <input type="checkbox"/>		TIPO:	MADEIRA <input type="checkbox"/>	
	OUTRO <input type="checkbox"/>			LAJE <input checked="" type="checkbox"/>	
				GESSO <input type="checkbox"/>	
				PVC <input type="checkbox"/>	
OBS:					
PISO:	NOVO <input checked="" type="checkbox"/>		TIPO:	LISO QUEIMADO <input type="checkbox"/>	
	MEIA VIDA <input type="checkbox"/>			CIMENTADO RÚSTICO <input type="checkbox"/>	
	QUEBRADO <input type="checkbox"/>			CERÂMICA <input checked="" type="checkbox"/>	
			PINTADO <input type="checkbox"/>	GRANITINA <input type="checkbox"/>	
				GRANITO <input type="checkbox"/>	
				PORCELANATO <input type="checkbox"/>	
OBS:					
PAREDES:	DIVISÓRIAS DE FÓRMICA <input type="checkbox"/>		GESSO	<input type="checkbox"/>	
				ALVENARIA <input checked="" type="checkbox"/>	
OBS:					
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS:	NOVA <input checked="" type="checkbox"/>		EMBUTIDA	<input checked="" type="checkbox"/>	
	MEIA VIDA <input type="checkbox"/>		APARENTE	<input type="checkbox"/>	
	ANTIGA <input type="checkbox"/>		SOQUETE	<input type="checkbox"/>	
				ELETRÔNICA <input type="checkbox"/>	
				FLUORESCENTE <input type="checkbox"/>	
				INCANDESCENTE <input checked="" type="checkbox"/>	
OBS:					
INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS:	NOVA <input checked="" type="checkbox"/>		EMBUTIDAS		<input checked="" type="checkbox"/>
	MEIA VIDA <input type="checkbox"/>		PARCIALMENTE EMBUTIDAS		<input type="checkbox"/>
	ANTIGA <input type="checkbox"/>		APARENTES		<input type="checkbox"/>
OBS:					
PORTAS	PVC <input type="checkbox"/>		SANFONA	<input type="checkbox"/>	
	VIDRO <input type="checkbox"/>		FOLHA	<input type="checkbox"/>	
	OUTROS <input type="checkbox"/>		MADEIRA	<input checked="" type="checkbox"/>	
			ALUMÍNIO	<input type="checkbox"/>	
			METÁLICA	<input type="checkbox"/>	
			MACIÇA	<input type="checkbox"/>	
				VENEZIANA <input checked="" type="checkbox"/>	
				ENROLAR <input type="checkbox"/>	
				FÓRMICA <input type="checkbox"/>	
OBS:					
JANELAS	PVC <input type="checkbox"/>		SANFONA	<input type="checkbox"/>	
	VIDRO <input type="checkbox"/>		FOLHA	<input checked="" type="checkbox"/>	
	OUTROS <input type="checkbox"/>		MADEIRA	<input type="checkbox"/>	
			ALUMÍNIO	<input type="checkbox"/>	
			METÁLICA	<input checked="" type="checkbox"/>	
			MACIÇA	<input type="checkbox"/>	
				VENEZIANA <input checked="" type="checkbox"/>	
				ENROLAR <input type="checkbox"/>	
				FÓRMICA <input type="checkbox"/>	
OBS:					
PORTÕES	PESSOAS <input checked="" type="checkbox"/>		METALON	<input checked="" type="checkbox"/>	
	VEICULOS <input checked="" type="checkbox"/>		ALUMÍNIO	<input type="checkbox"/>	
	ELETRÔNICO <input type="checkbox"/>		CORRER	<input type="checkbox"/>	
			MADEIRA	<input type="checkbox"/>	
			VIDRO	<input type="checkbox"/>	
			ABRIR HORIZONTAL	<input checked="" type="checkbox"/>	
				GRADE <input type="checkbox"/>	
				INTERIÇO <input checked="" type="checkbox"/>	
				ABRIR VERTICAL <input type="checkbox"/>	
OBS:					
ACABAMENTOS DE PAREDES	OUTROS <input type="checkbox"/>				
EXTERNAS	PVA <input checked="" type="checkbox"/>		SEMI-BRILHO	<input type="checkbox"/>	
INTERNAS	PVA <input checked="" type="checkbox"/>		SEMI-BRILHO	<input type="checkbox"/>	
BANHEIROS				TEXTURA <input type="checkbox"/>	
ÁREAS MOLHADAS				TEXTURA <input type="checkbox"/>	
	CERÂMICA MEIA PAREDE <input type="checkbox"/>		GRAFIATO		<input type="checkbox"/>
	CERÂMICA MEIA PAREDE <input type="checkbox"/>		GRAFIATO		<input type="checkbox"/>
			CERÂMICA PAREDE INETEIRA		<input checked="" type="checkbox"/>
			CERÂMICA PAREDE INETEIRA		<input checked="" type="checkbox"/>
OBS:					

Handwritten signatures and initials in blue ink.



COZINHA:	PIA:	GRANITO	<input checked="" type="checkbox"/>	GRANITINA	<input type="checkbox"/>	MÁRMORE SINTÉTICO	<input type="checkbox"/>
	TORNEIRAS:	METÁLICA	<input checked="" type="checkbox"/>	PLÁSTICA	<input type="checkbox"/>	OUTROS	<input type="checkbox"/>
	AZULEJOS:	PAREDE INTEIRA	<input checked="" type="checkbox"/>	MEIA PAREDE	<input type="checkbox"/>	SEM AZULEJO	<input type="checkbox"/>
OBS :	PIA METÁLICA						
ÁREA DE SERVIÇO	TANQUE:	GRANITO	<input type="checkbox"/>	GRANITINA	<input checked="" type="checkbox"/>	MÁRMORE SINTÉTICO	<input type="checkbox"/>
	TORNEIRAS	METÁLICA	<input checked="" type="checkbox"/>	PLÁSTICA	<input type="checkbox"/>	OUTROS	<input type="checkbox"/>
	AZULEJOS:	PAREDE INTEIRA	<input type="checkbox"/>	MEIA PAREDE	<input checked="" type="checkbox"/>	SEM AZULEJOS	<input type="checkbox"/>
OBS :							
BANHEIROS:	PIA:	GRANITO	<input checked="" type="checkbox"/>	GRANITINA	<input type="checkbox"/>	MÁRMORE SINTÉTICO	<input type="checkbox"/>
	TORNEIRAS	METÁLICA	<input checked="" type="checkbox"/>	PLÁSTICA	<input type="checkbox"/>	OUTROS	<input type="checkbox"/>
	AZULEJOS:	PAREDE INTEIRA	<input checked="" type="checkbox"/>	MEIA PAREDE	<input type="checkbox"/>	SEM AZULEJO	<input type="checkbox"/>
	CHUVEIRO ELÉTRICO		<input type="checkbox"/>	BOX VIDRO	<input type="checkbox"/>	BOX ACRÍLICO	<input type="checkbox"/>
OBS :	BANHEIRO CASA 1 - AZULEJOS: PAREDE INTEIRA						
WC MASCULINO	PIA:	GRANITO	<input type="checkbox"/>	GRANITINA	<input type="checkbox"/>	MÁRMORE SINTÉTICO	<input type="checkbox"/>
	TORNEIRAS	METÁLICA	<input type="checkbox"/>	PLÁSTICA	<input type="checkbox"/>	OUTROS	<input type="checkbox"/>
	AZULEJOS:	PAREDE INTEIRA	<input type="checkbox"/>	MEIA PAREDE	<input type="checkbox"/>	SEM AZULEJO	<input type="checkbox"/>
	CHUVEIRO ELÉTRICO		<input type="checkbox"/>	BOX VIDRO	<input type="checkbox"/>	BOX ACRÍLICO	<input type="checkbox"/>
OBS :							
WC FEMININO	PIA:	GRANITO	<input type="checkbox"/>	GRANITINA	<input type="checkbox"/>	MÁRMORE SINTÉTICO	<input type="checkbox"/>
	TORNEIRAS	METÁLICA	<input type="checkbox"/>	PLÁSTICA	<input type="checkbox"/>	OUTROS	<input type="checkbox"/>
	AZULEJOS:	PAREDE INTEIRA	<input type="checkbox"/>	MEIA PAREDE	<input type="checkbox"/>	SEM AZULEJO	<input type="checkbox"/>
	CHUVEIRO ELÉTRICO		<input type="checkbox"/>	BOX VIDRO	<input type="checkbox"/>	BOX ACRÍLICO	<input type="checkbox"/>
OBS :							
VESTIÁRIO MASC.	PIA:	GRANITO	<input type="checkbox"/>	GRANITINA	<input type="checkbox"/>	MÁRMORE SINTÉTICO	<input type="checkbox"/>
	TORNEIRAS	METÁLICA	<input type="checkbox"/>	PLÁSTICA	<input type="checkbox"/>	OUTROS	<input type="checkbox"/>
	AZULEJOS:	PAREDE INTEIRA	<input type="checkbox"/>	MEIA PAREDE	<input type="checkbox"/>	SEM AZULEJO	<input type="checkbox"/>
OBS :							
VESTIÁRIO FEMI.	PIA:	GRANITO	<input type="checkbox"/>	GRANITINA	<input type="checkbox"/>	MÁRMORE SINTÉTICO	<input type="checkbox"/>
	TORNEIRAS	METÁLICA	<input type="checkbox"/>	PLÁSTICA	<input type="checkbox"/>	OUTROS	<input type="checkbox"/>
	AZULEJOS:	PAREDE INTEIRA	<input type="checkbox"/>	MEIA PAREDE	<input type="checkbox"/>	SEM AZULEJO	<input type="checkbox"/>
OBS :							
ESTACIONAMENTO:		SIM	<input checked="" type="checkbox"/>	NÃO	<input type="checkbox"/>		
NUMERO DE VAGAS	08	INTERNO	<input type="checkbox"/>	EXTERNO	<input type="checkbox"/>	SUBSOLO	<input type="checkbox"/>
OBS :							
OUTROS:	CAIXA D'ÁGUA POLIETILENO/FIBROCIMENTO/INOX		<input type="checkbox"/>	LITROS			
	COLETOR SOLAR	<input type="checkbox"/>	CHURRASQUEIRA	<input type="checkbox"/>	CISTERNA	<input type="checkbox"/>	M ³ /LITROS
	ATERRAMENTO E PÁRA-RAIOS		<input type="checkbox"/>	FOSSA SÉPTICA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	M ³ /LITROS
	PISCINA	<input type="checkbox"/>					
OBS :							
AVARIAS:							
RACHADURAS NOS CÔMODOS							
TRINCAS NOS CÔMODOS							
FISSURAS NOS CÔMODOS							
INFILTRAÇÃO NOS CÔMODOS							
	NOS CÔMODOS						
	NOS CÔMODOS						
OBSERVAÇÕES:	O IMÓVEL ESTA SENDO TODO REFORMADO, POSSUI 3 APARELHOS DE AR CONDI- CIONADO, POSSUI CAMERAS DE SEGURANÇA, MONITOR, E CERCA ELÉTRICA.						

GOIÂNIA: 16/10/2020
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA