



Prefeitura de Goiânia
Secretaria Municipal de Governo
Comissão de Avaliação Imobiliária do Município de Goiânia
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS Nº012/2026

1. SOLICITANTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE POLITICAS PARA AS MULHERES ASSISTÊNCIA SOCIAL E DIREITOS HUMANOS - SEMASDH

2. ASSUNTO

LOCAÇÃO DE IMÓVEL

3. PROPRIETÁRIO / INTERESSADO

EULER NEIVA GONÇALVES

4. IMÓVEL

Endereço: Rua 1105, Qd. 204, Lt. 23, St. Pedro Ludovico, Goiânia – GO.

I. C. Do terreno: 310.085.0312.0002.

Área total da edificação = 266,82 m².

5. REGIÃO

O bairro do imóvel avaliando possui característica de ocupação mista, residencial/comercial, com presença de infraestrutura básica, tais como energia elétrica, telefone, água tratada, ruas com asfalto, linha de ônibus, limpeza pública, etc. O imóvel está inserido em Área Adensável, conforme o SIGGO – Sistema de Informações Geográficas de Goiânia.

6. IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se de uma casa térrea.

O entorno do imóvel possui vocação mista e tem planta de valor de R\$826,42/m². A edificação está em ótimo estado de conservação com reforma geral realizada atualmente.

7. OBSERVAÇÕES

Data da vistoria ao imóvel: 06/03/2026. A área do terreno e da edificação foram retirados do SIGGO – Sistema de Informações Geográficas de Goiânia.

8. OBJETIVO

Determinar o valor da locação do 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 processo de locação de imóvel em conformidade com o disposto na Lei Nº 14.133/2021 – Licitações e Contratos Administrativos.

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, para a obtenção do valor por metro quadrado (R\$/m²) de aluguel. O valor da locação do imóvel corresponde à multiplicação deste valor, obtido na inferência matemática, pela área total construída.

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.

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 construída em metros quadrados, com regime de crescimento negativo;

Local ou Planta de Valores de Goiânia (Proxy): Valor expresso pelo índice fiscal da região, dado em reais (R\$). Regime de crescimento positivo;

Banheiros (Quantitativa): Quantidade de banheiros existentes no imóvel; Regime de crescimento positivo;

Estado de Conservação (Código Alocado): Escala definida de acordo com o estado de conservação do imóvel: novo (1), regular (2) e reparo simples (3). Regime de crescimento negativo;

Idade Aparente (Código Alocado): Escala definida conforme a idade aparente do imóvel: mais de 25 anos (1), de 11 a 25 anos (2), de 6 a 10 anos (3) e até 5 anos (4). Regime de crescimento positivo;

Vocação (Código Alocado): Determina se o imóvel é residencial (1), misto (2) ou comercial (3). Regime de crescimento positivo;

Valor Unitário (Quantitativa e dependente): Refere-se ao valor unitário do aluguel do imóvel. É dado em R\$/m².

Equação: Valor Unitário = $-10,778514 * e^{(-0,00024627602 * \text{Área Construída})} * e^{(0,00021366702 * \text{Planta de Valores})} * e^{(0,062618388 * \text{Banheiros})} * e^{(-0,24537698 * \text{Estado de Conservação})} * \text{Idade Aparente}^{0,14781744} * e^{(0,20941704 * \text{Vocação})}$

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	2
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	3
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	-	-	-	16

	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 do imóvel de 266,82 m², 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 (**15,09%**), 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

Após lançar os dados do avaliando na equação definida pelo modelo matemático, descritos no item 13, obtivemos o valor unitário da locação do imóvel: R\$26,76/m².

O valor da locação do imóvel corresponde à multiplicação do valor obtido na inferência matemática pela área total construída:

Valor da locação = (R\$26,76/m² × 266,82 m²) = R\$7.140,10.

Portanto, o valor da locação será de: R\$7.140,00 (Sete mil cento e quarenta reais) mensais.

Obs: Fotos da vistoria disponíveis na Comissão.

Goiânia, 09 de março de 2026.



Documento assinado eletronicamente por **Christianne Aparecida de Oliveira Lisboa Ribeiro, Analista em Obras e Urbanismo**, em 09/03/2026, às 10:54, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Ângela Cristina Paredes, Analista em Obras e Urbanismo**, em 09/03/2026, às 10:56, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Lucas Grossi Moreira Neves**,
Presidente da Comissão de Avaliação Imobiliária do Município de
Goiânia, em 09/03/2026, às 11:04, conforme art. 1º, III, "b", da Lei
11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site
<https://www.goiania.go.gov.br/sei> informando o código verificador
9561781 e o código CRC **8AA3DBF8**.

Avenida do Cerrado, 999, Bloco F, 4º andar
Palácio das Campinas Venerando de Freitas Borges (Paço Municipal) - Bairro Park Lozandes
CEP 74884-900 Goiânia-GO

Referência: Processo Nº 26.10.000002282-7

SEI Nº 9561781v1