

Laudo de Avaliação 2025/0021



MÉTODO UTILIZADO: *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*

LOCALIZAÇÃO: Rua Alpha 12, Quadra 51 lote 10, Bairro Alphaville Residencial, Goiânia – GO.

Área Terreno= 368,75 m²

Área construída: 234,47 m² - Aproximadas

CONTRATANTE: *Goiânia - 1ª UPJ Varas Cíveis: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 32ª*

Resp. Técnico: **Caiky Barbosa Souza** – Engenheiro Civil

Data da Vistoria: **29/03/2025**

Nota: O presente Laudo de Avaliação é composto de **17** páginas.

Ficha Extrato da Avaliação:

Data: 05.09.2025

Número do laudo	2025/0021
Finalidade	Avaliação de Imóvel Urbano
Objetivo	Determinação dos valores de mercado do imóvel
Objeto	URE – Unidade Residencial
Endereço	Rua Alpha 12, Quadra 51 lote 10, Bairro Alphaville Residencial
Cidade e UF	Goiânia/GO
CEP	74.884-527
Contratante	Goiânia - 1ª UPJ Varas Cíveis: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 32ª
Área do terreno	368,75 m²
Área construída	234,47 m² - áreas aproximadas
Resultado da avaliação	Valor de mercado:
Determinação Valor de Mercado	R\$ 382.000,00 (Trezentos e Oitenta e Dois Mil Reais)
Classificação quanto à liquidez	Baixa (12 meses a 18 meses)
Metodologia aplicada	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
Tratamento dos dados	Inferência estatística
Especificação da avaliação	Fundamentação: Grau I
Data da vistoria	29.03.2025
Data do laudo	05.09.2025
Nome do avaliador	Caiky Barbosa Souza – Engenheiro Civil
Informações relevantes	Trata-se de um Loteamento Urbano, em região próximo ao posto Tabocão, acesso ao Parque Oeste, Eldorado, Cidade Jardim, Jardim Europa e saída para Trindade, acesso a comércios, escolas, supermercados e vias principais. Cabe ressaltar que não foi disponibilizado projetos (Arquitetônico, estrutural, elétrico, hidrosanitário e outros) nem a certidão de matrícula atualizada do imóvel. Foi disponibilizado escritura pública de compra e venda e certidão de matrícula emitida em 15.02.2016. Durante a vistoria foi realizado levantamento de cômodos e áreas, a fim de estabelecer a área total construída (234,47 m², aproximados). Ressalto ainda, que consta na matrícula averbação de 200 m² de área construída.

01. SOLICITANTE

Goiânia - 1ª UPJ Varas Cíveis: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 32ª.

02. PROPRIETÁRIO

Clarinda Penze de Menezes.

03. OBJETO DA AVALIAÇÃO

3.1 Tipo do bem: URE – Unidade Residencial tipo Casa em Rua.

3.2 Descrição sumária do bem:

Casa em Rua com terreno de aproximadamente 368,75 m², situado no lote de terras para construção urbana de numero dez (10), da quadra cinquenta e um (51), Rua Alpha 12, no ALPHAVILLE RESIDENCIAL, medindo 12,50 metros de frente para a Rua Alpha 12; 12,50 metros de fundos, dividindo com o lote 09; 29,50 metros pelo lado direito com o lote 08; e, 29,50 metros pelo lado esquerdo com o lote 12.

Com 01 casa residencial no mesmo edificada, com a seguinte divisão interna: 3 quartos, sendo 1 suíte, sala, copa, cozinha, despensa, banheiro social, área de serviço e garagem, com 200,00 m² de área construída averbada na matrícula. E uma casa com a seguinte divisão interna: 2 quartos, sala, banheiro social, cozinha, dispensa, aproximadamente 34,47 m² de área construída não averbada. Destaca – se a existência de 01 piscina, a principio desativada (Aproximadamente 15 m²).

Perfazendo um total de 234,47 m² de área construída.

04. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Avaliação de Imóvel Urbano.

05. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação dos valores de mercado do imóvel.

06. PRESSUPOSTOS RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Trata-se de um Loteamento Urbano, em região próximo ao posto Tabocão, acesso ao Parque Oeste, Eldorado, Cidade Jardim, Jardim Europa e saída para Trindade, acesso a comércios, escolas, supermercados e vias principais.

Cabe ressaltar que não foi disponibilizado projetos (Arquitetônico, estrutural, elétrico, hidrosanitário e outros) nem a certidão de matrícula atualizada do imóvel. Foi disponibilizado escritura pública de compra e venda e certidão de matrícula emitida em 15.02.2016.

Durante a vistoria foi realizado levantamento de cômodos e áreas, a fim de estabelecer a área total construída (234,47 m², aproximados). Ressalto ainda, que consta na matrícula averbação de 200 m² de área construída.

Um dos ocupantes do imóvel de nome Luiz acompanhou toda a vistoria e levantamento, desconhecendo de eventual existência de projetos do imóvel.

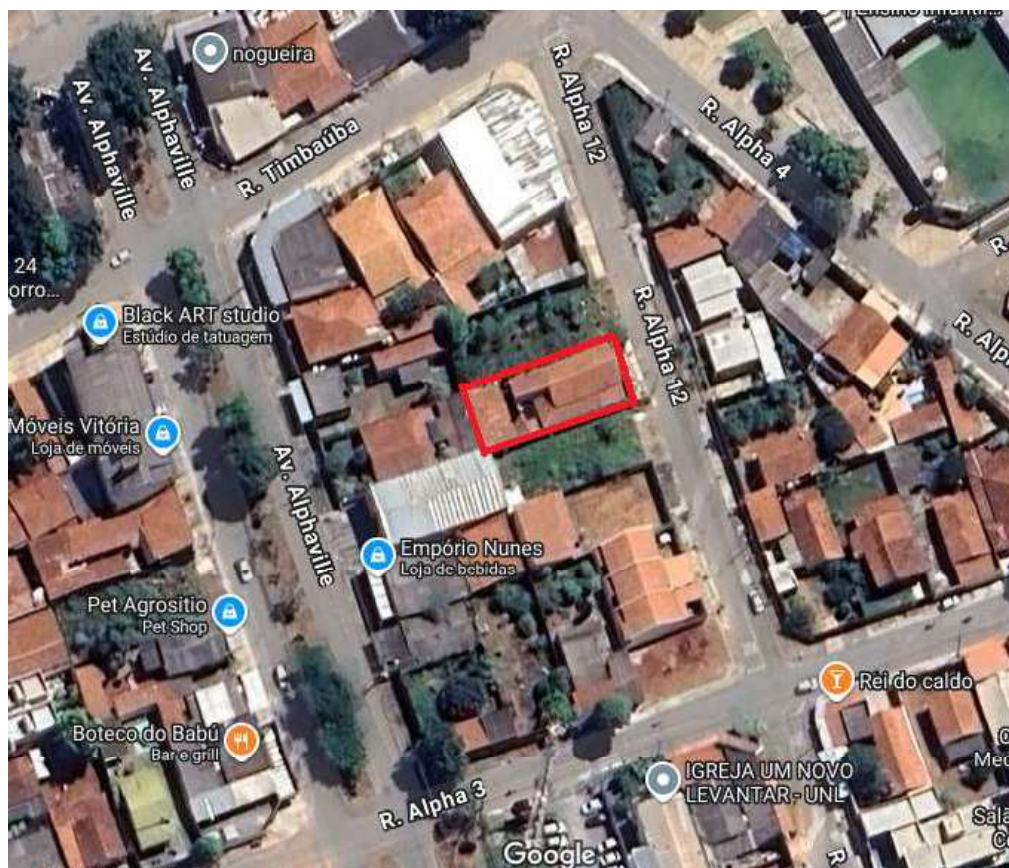
07. CARACTERIZAÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL E PERÍODO DE VISTORIA

Croqui de localização

Data da vistoria:

29/03/2025

Croqui de localização:



Região

A região sudoeste de Goiânia é predominantemente residencial, apresenta bom desenvolvimento, possui infraestrutura de transporte, comércio e serviços, e uma localização estratégica que facilita o acesso a outras partes da cidade e à zona industrial. Inclui bairros como Vila Rosa e setores como o Garavelo, oferecendo uma mistura de tranquilidade residencial com acesso a comodidades urbanas e oportunidades de emprego, devido à presença de indústrias e centros comerciais na região.

Terreno:

Terreno de aproximadamente 368,75 m², situado no lote de terras para construção urbana de número dez (10), da quadra cinquenta e um (51), Rua Alpha 12, no ALPHAVILLE RESIDENCIAL, medindo 12,50 metros de frente para a Rua Alpha 12; 12,50 metros de fundos, dividindo com o lote 09; 29,50 metros pelo lado direito com o lote 08; e, 29,50 metros pelo lado esquerdo com o lote 12.

08. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Trata-se de uma região majoritariamente residencial, mas apresenta um crescente comércio e indústrias, sendo assim, atrativo para moradia e trabalho.

Possui ótima mobilidade urbana, além de um sistema de transporte público com ônibus e terminais, como o Garavelo, que dão acesso a diversas regiões da cidade.

A localização estratégica facilita o acesso a outras áreas importantes da capital, como o centro, o Setor Bueno e Jardim América. A proximidade com o anel viário e a BR-060 também agiliza o deslocamento para Aparecida de Goiânia.

Há uma boa oferta de serviços, incluindo instituições de ensino públicas e privadas, além de centros comerciais como o Portal Sul Shopping, que atendem às necessidades dos moradores sem a necessidade de deslocamentos longos.

A presença de indústrias, centros de distribuição e o comércio local oferecem boas oportunidades de emprego para os moradores da região.

A região vem crescendo de forma acelerada, atraindo empreendedores e novos moradores que buscam o acesso à infraestrutura urbana.

Por ter perfil similar a tipologia básica e estar localizada a próxima as mais importantes da Região, com nível abaixo ao dos elementos e ofertas encontradas, concluímos por sua **liquidez** como **baixa**, com estimativa para comercialização entre 12 e 18 meses.

09. INDICAÇÃO DO MÉTODO UTILIZADO

- **MCDDM** - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o terreno

10. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

Período da pesquisa de valores: entre 01/08/2025 e 04/09/2025.

Para determinação do valor do avaliando foram identificados dados de mercado com características semelhantes e localizados na região do avaliando. As informações obtidas estão listadas no relatório fotográfico das amostras.

As amostras foram colhidas junto aos comerciantes locais, banco de dados de Profissionais atuantes da Área de Engenharia de Avaliações e Prefeitura municipal, e proprietários.

O tratamento matemático foi por Inferência Estatística, a memória de cálculo dos procedimentos para a determinação do modelo e seus parâmetros, análise de variância e demais estudos estatísticos necessários, estão apresentados nos anexos deste.

As variáveis mais significativas, adotadas neste trabalho, foram às seguintes:

Área Total – Variável independente, tipo quantitativa, apresentada através de pesquisa de mercado – apresentada em m².

Dormitórios – Variável independente, tipo quantitativa, apresentada através de pesquisa de mercado – apresentada em unidades

Valor – Variável dependente, tipo quantitativa, pesquisada através de amostras pesquisadas no mercado local assumindo valores expressos em R\$.

Padrão Acabamento – Variável tipo códigos alocados com valores de: (1) para acabamento de baixo padrão, (2) para acabamento normal, (3) para acabamento médio padrão, (4) para acabamento médio/alto padrão.

Estado de Conservação – Variável tipo códigos alocados com valores de: (1) para área elementos que contenham um estado de conservação com baixa manutenção, (2), com manutenção aparentemente média ou regular e (3) com manutenção aparente em bom/ ótimo estado.

Área de Terreno – Variável independente, tipo quantitativa, apresentada através de pesquisa de mercado – apresentada em m².

Idade Estimada – Variável tipo códigos alocados com valores de: (1) para idade de 1 a 10 anos; (2) para idade de 11 a 20 anos; (3) para idade de 21 a 30 anos; (4) para idade de 31 a 40 anos.

Conforme relatório de projeção da inferência estatística, adotamos para o imóvel o valor **MÍNIMO** do resultado da Avaliação.

Modelo:**Dados para a projeção de valores:**

- Dormitórios = 5
- Padrão Acabamento = 1
- Estado de conservação = 2
- Área total = 234,47
- Área de terreno = 368,75
- Idade Estimada = 3

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%**Valor Unitário**

Mínimo = 1.628,95

Médio = 1.820,54

Máximo = 2.008,06

Valor Total

Mínimo (10,52 %) = 381.939,91

Médio = 426.862,01

Máximo (10,30 %) = 470.829,83

Intervalo Predição

Mínimo (18,26%) = 348.917,00

Máximo (22,34%) = 522.222,98

Mínimo (IP) = 1.488,11

Máximo (IP) = 2.227,25

Campo de Arbóreo

RL Mínimo = 362.832,71

RL Máximo = 490.891,31

Valor adotado para o Avaliando de aproximadamente 234,47 m² de área construída e 368,75 m² de terreno - **R\$ 381.939,91 ou R\$ 1.628,95/m².**

11. CAMPO DE ARBÍTRIO DE AVALIADOR

De acordo com a NBR 14.653-2, poderia ser de mais ou menos 15% em torno daquele valor médio calculado.

Foi adotado o valor médio, pois além dos elementos da amostra serem de ofertas, devido ao diagnóstico de mercado analisado e considerado.

12. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

Valores adotados finais como resultados em 05/09/2025.

Valor de Mercado: O valor final do Avaliando é de **R\$ R\$ 382.000,00** (Trezentos e Oitenta e Dois Mil Reais), já adotado o arredondamento permitido pela Norma.

13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

Foi adotada a situação paradigma para a avaliação do presente uma vez que não foi disponibilizado todos os documentos solicitados durante a vistoria em 29/03/2025.

Por se tratar de imóvel com características equivalentes aos demais elementos de pesquisa/ dados de amostra adotamos como válido o valor mínimo encontrado no modelo da Avaliação por entender que o quadro de áreas aproximado pode não estar devidamente correto podendo ser corrigido caso seja possível encontrar na matrícula ou projeto/ processo de prefeitura e ou IPTU alguma informação mais adequada, relevante ou correta com relação ao quadro de áreas do avaliando.

De acordo com a documentação enviada e anexa a esse Laudo, consideramos não haver nenhum ônus ou gravame registrado na matrícula do mesmo.

Não foi possível verificação documental adequada uma vez que não tivemos acesso a documentação do Avaliando.

14. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

Caiky Barbosa Souza

Engenheiro Civil – Perito Avaliador

15. Goiânia, 05 de setembro de 2025.

16. ANEXOS

1. Relatório fotográfico do avaliando
2. Relatório da projeção;
3. Croqui de localização do imóvel avaliando;

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO



Foto 1: Vista do Avaliando - Frontal



Foto 2: Vista pela lateral direita



Foto 3: Vista da casa dos fundos



Foto 4: Vista interna da casa dos fundos



Foto 5: Vista frontal da casa principal



Foto 6: Vista da piscina e garagem –

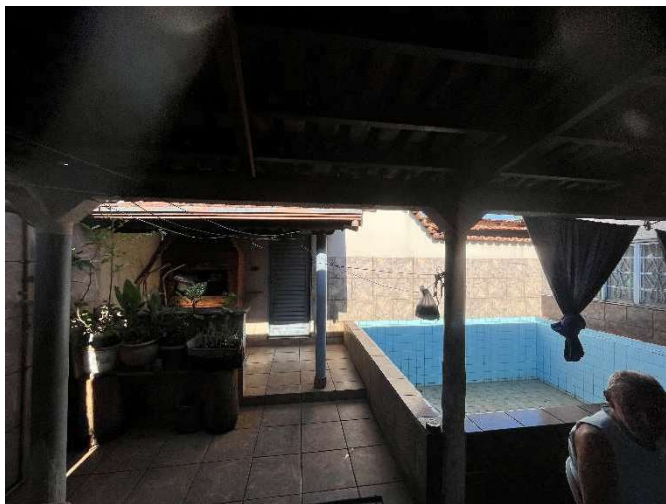


Foto 7: Vista da piscina e varanda



Foto 8: Vista interna casa principal

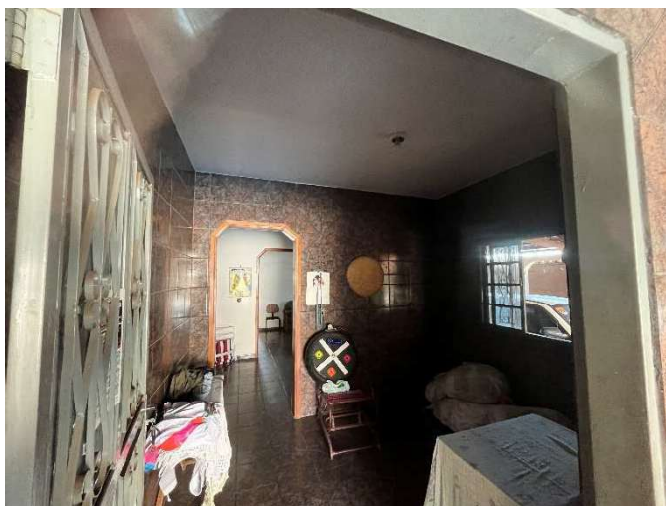


Foto 9: Vista interna casa principal



Foto 10: Vista interna casa principal

Relatório Estatístico - Regressão Linear**1) Modelo:**

Casa

2) Data de referência:

Sexta – Feira, 5 de setembro de 2025

3) Informações Complementares:

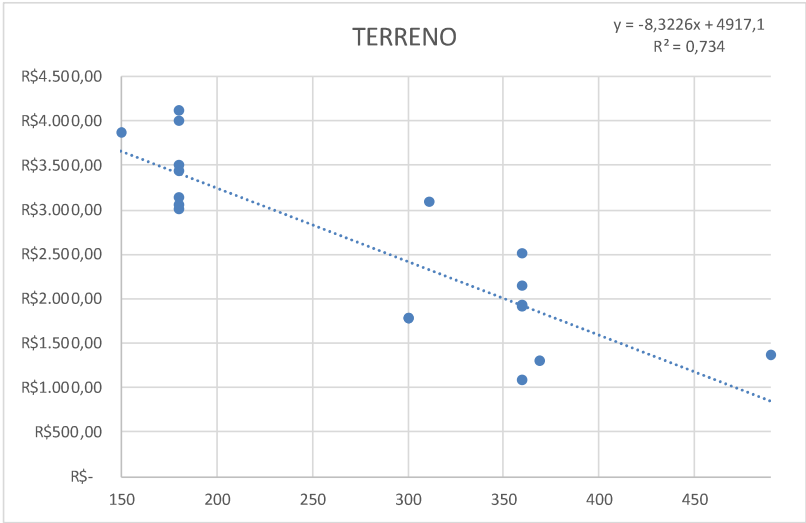
Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	12
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	18
Dados utilizados no modelo:	18

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

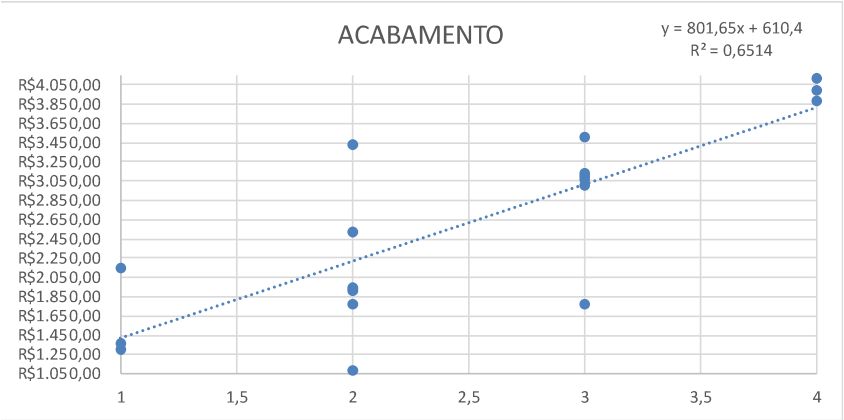
Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	II
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde 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	I
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II

4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

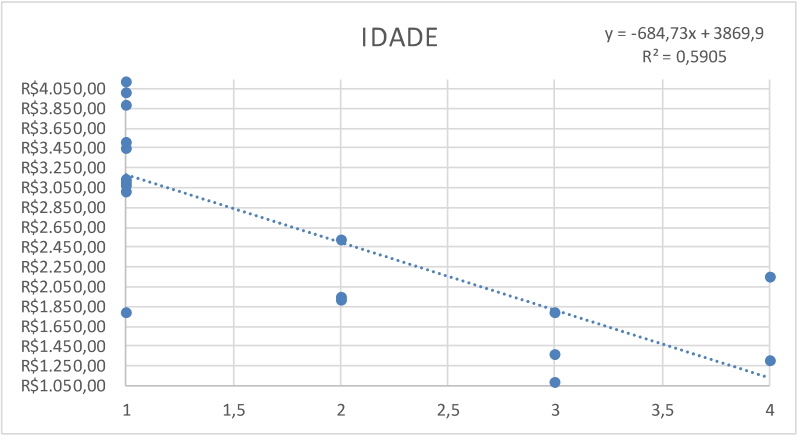
Gráfico de Aderência - Regressão Linear



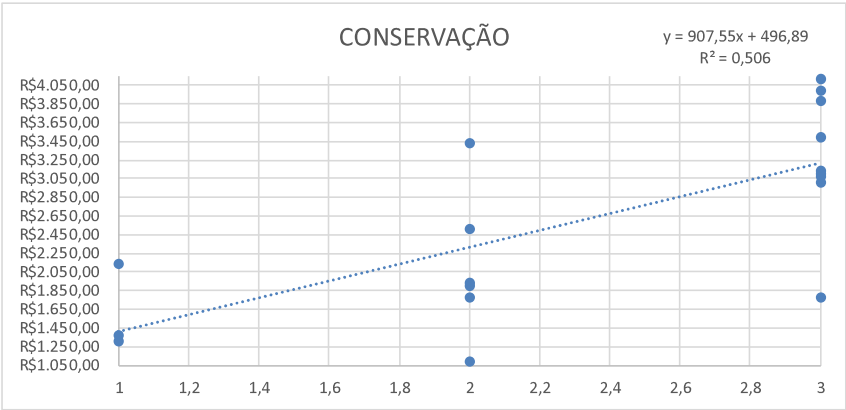
0,734
X= 368,75
-8,3226 4917,1



0,6514
X= 1
801,65 610,4



0,5905
X= 3
Valor Unitário R\$ 1.815,71 -684,73 3869,9



0,506
X= 2
Valor Unitário R\$ 2.311,99 907,55 496,89

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO;**Croqui de localização****Data da vistoria:**

29/03/2025

Croqui de localização:

