

**PROTOCOLO**

606

V

Processo: 51527992 Dat: 24/01/2013 Hor: 15:50  
Nome : PEDRO ABRAO FILHO  
Assunto : REGULARIZACAO DE LOTEAMENTO  
Orgao : SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO  
Local : DIVISAO DE PROTOCOLO  
Informacoes fone:08006460156

**REGULARIZACAO DE LOTEAMENTO**

Processo: 51527992 Data: 24/01/2013 Hora: 15:50  
Nome : PEDRO ABRAO FILHO  
Assunto : REGULARIZACAO DE LOTEAMENTO  
Orgao : SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E URBANISMO  
Local : DIVISAO DE PROTOCOLO

Adicional : 084111  
Historico : PROCESSO ABERTO PARA QUE SEJA COBRADO A TAXA DE REGULARIZACAO EM AEIS 2

Nome/Razao : PEDRO ABRAO FILHO  
Identidade : 002503921  
Personalidad: F ( F/J )  
CNPJ/CPF : 2873001  
Area : 374795,00  
Natur.Social: S ( S/N )  
Telefone : 99773636  
Ag.Recebm. :

**CONTRIBUINTE COM PENDENCIA**

Resp. Protocolo : 277729 - ERMIVONE NAZARETH DA SILVA

O REQUERENTE ASSUME TOTAL RESPONSABILIDADE PELAS INFORMACOES ACIMA PRESTADAS.

Goiania, 24 de janeiro de 2013 .

Assinatura do Requerente

CI Numr:

CPF:

**PREFEITURA DE GOIANIA**  
**SECRETARIA DE FINANÇAS**

D.U.A.M. - DOCUMENTO UNICO  
 DE ARRECADACAO MUNICIPAL

607



CONTRIBUINTE <b>PEDRO ABRÃO FILHO</b>			
INSCRIÇÃO CADASTRAL		CPF/CNPJ	
ENDEREÇO			
TRIBUTO <b>3018 - TAXA DE LICENÇA PARA APROVAÇÃO DE LOTEAMENTOS</b>			
REFERÊNCIA	VENCIMENTO	EXERCÍCIO	EMISSÃO
01/2013	31/03/2013	2013	24/01/2013
INFORMAÇÕES			
PROCESSO	: 51527992		
ASSUNTO	: REGULARIZAÇÃO DE LOTEAMENTO		
ÁREA	: 374.795,00 M2		
VALIDADE	QUANTIDADE DE UFIR	VALOR A RECOLHER	TAXA DE EXPEDIENTE
31/03/2013	***** **	*****2.864,62	*****4,27
MULTA	JUROS	DESCONTOS	TOTAL A PAGAR
*****0,00	*****0,00	*****0,00	*****2.868,89
MENSAGENS			

VIA CONTRIBUINTE 86600000028-5 662890876336-2 32013013109-9 29507170000-5 FMHIS 24/01/2013-P714/M27720

INFORMAÇÕES PARA USO EM PROCESSOS

PROCESSO : 51527992  
 ASSUNTO : REGULARIZAÇÃO DE LOTEAMENTO  
 TAXA : TAXA DE LICENÇA PARA APROVAÇÃO DE LOTEAMENTOS  
 ÁREA : 374.795,00 M2

**PEDRO ABRÃO FILHO** 2.868,89

VIA PROCESSO/CONTRIBUINTE 86600000028-5 662890876336-2 32013013109-9 29507170000-5 FMHIS VALIDADE: 31/01/2015 EMISSÃO: 24/01/2013-P714/M27720

Cortar aqui

Cortar aqui

**PREFEITURA DE GOIANIA**  
**SECRETARIA DE FINANÇAS**

**D.U.A.M. - DOCUMENTO UNICO**  
**DE ARRECADACAO MUNICIPAL**

609

<b>CONTRIBUINTE</b> <b>PEDRO ABRÃO FILHO</b>			
INSCRIÇÃO CADASTRAL		CPF/CNPJ	
ENDEREÇO			
<b>TRIBUTO</b> <b>3689 - TAXA DE EXPEDIENTE (SEMP)</b>			
REFERENCIA	VENCIMENTO	EXERCICIO	EMISSAO
01/2013	31/01/2013	2013	25/01/2013
<b>INFORMACOES</b>			
PROCESSO	: 51527992 - CALCULO FINAL		
ASSUNTO	: REGULARIZACAO DE LOTEAMENTO		
AREA	: 374.795,00 M2		
PROJETO SOCIAL	: S		
VALIDADE	QUANTIDADE DE UFIR	VALOR A RECOLHER	TAXA DE EXPEDIENTE
31/01/2013	*****	*****2.339,30	*****4,27
MULTA	JUROS	DESCONTOS	TOTAL A PAGAR
*****0,00	*****0,00	*****0,00	*****2.343,57
MENSAGENS			
VIA CONTRIBUINTE			TESOURO 25/01/2013-PT14/M27720
85600000023-6 43570161209-3 22013013109-1 29507250000-8			

2.343,57R01050  
 CEF07928012013062790004043

<b>INFORMACOES PARA USO EM PROCESSOS</b>	
PROCESSO	: 51527992 - CALCULO FINAL
ASSUNTO	: REGULARIZACAO DE LOTEAMENTO
TAXA	: TAXA DE EXPEDIENTE (SEMP)
AREA	: 374.795,00 M2
PROJETO SOCIAL	: S
PEDRO ABRÃO FILHO 2.343,57	
VIA PROCESSO/CONTRIBUINTE 85600000023-6 43570161209-3 22013013109-1 29507250000-8 TESOURO VALIDADE: 31/01/2013 EMISSAO: 25/01/2013-PT14/M27720	

Cortar aqui

Cortar aqui

DESPACHO Nº.: 01 DVPI / 13

PROCESSO Nº.: 484111

INTERESSADO.: PEDRO ABRÃO E OUTROS

ASSUNTO.: - REGULARIZAÇÃO

**À DIVISÃO DE PROTOCOLO - DVPROT**

Encaminhem-se os presentes autos a respectiva Divisão, para promover o valor da taxa de Regularização Fundiária em AEIS - II.

Divisão de Regularização Fundiária de Parcelamentos Ilegais - DVPI, Goiânia.  
nos 24 dias do mês de Janeiro de 2013.

*[Handwritten signature]*  
**Glades Maria de Jesus da Silva Soares**  
Chefe - DVPI Dec. nº 3734/09



**Procuradoria Geral do Município**

611  
Gabinete do Procurador  
Av.PL-01, 1º andar – Pago Municipal  
Park Lozandes – Goiânia - GO  
CEP:74.884-900  
Fone: (62)524-1007/254-1061  
524-1034

Processo nº : 484111/1985 e 51527992/2013

Nome : PEDRO ABRÃO FILHO

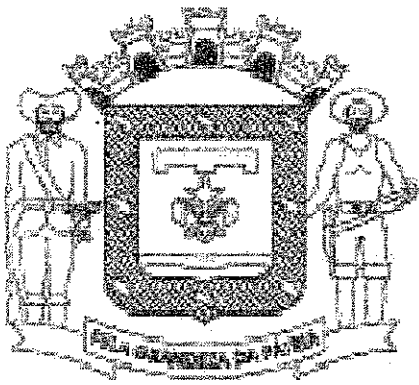
Assunto : Loteamento

**DESPACHO Nº 1985/2013**

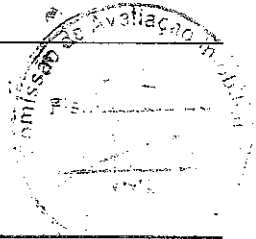
Acato o pronunciamento retro, emitido pela Procuradoria do Patrimônio Imobiliário, determinando o envio dos autos à **Comissão de Avaliação do Imobiliária – CAIMU**, para os devidos fins.

**GABINETE DO PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO**, a xi: 05 dias do mês de abril de 2013.

**CARLOS DE FREITAS BORGES FILHO**  
Procurador Geral do Município



612  
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA  
DO MUNICÍPIO DE GOIÂNIA



DESPACHO 036/2013

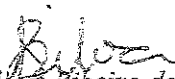
PROCESSO: 484111 e 51527992 – PEDRO ABRÃO FILHO

DE: COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA – CAIMU  
PARA: PROCURADORIA DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO – PRPI

À par de nossos cumprimentos, devolvemos o processo anexo a essa Procuradoria e na oportunidade solicitamos a especial gentileza de indicar em planta, a localização da área avaliando de 30.093,61m<sup>2</sup> (trinta mil, noventa e três vírgula sessenta e um metros quadrados), oferecida como área pública uma vez que não encontramos a indicação da mesma em pranchas anexas ao processo.

Atenciosamente,

Goiânia – GO, 09 de Abril de 2013

  
Eng.ª Civil N.ª W.ª R.ª Ribeiro da Silva  
Presidente

**Goiânia**

*O futuro se faz agora*

**Procuradoria Geral do Município**

613  
Procuradoria do Patrimônio Imobiliário

Av.PL-01, 1º andar – Paço Municipal

Park Lozandes – Goiânia - GO

CEP:74.884-900

Fone: (62) 3524-1027

**PROCURADORIA DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO**

**Processo nº: 484111**

**Interessado: PEDRO ABRAO FILHO**

**Assunto : LOTEAMENTO**

**SENHOR PROCURADOR GERAL:**

Com a juntada das plantas de localização da área de 30.093,61m<sup>2</sup>, sugerimos o retorno dos autos à Comissão de Avaliação Imobiliária Urbana – CAIMU.

**PROCURADORIA DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO –  
PPI, aos 16 dias do mês de abril de 2013.**

*Eliany*  
**Eliany Auxiliadora Coutinho Moraes  
PROCURADORA CHEFE DA PPI**



GABINETE DO PREFEITO

DECRETO Nº 913, DE 18 DE MARÇO DE 2005.

O PREFEITO DE GOIÂNIA, no uso de suas atribuições legais e tendo em vista o disposto na Lei Complementar n.º 031, de 29 de dezembro de 1994, e art. 40, da Lei n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, bem como o contido no Processo n.º 48.411-1/1985, de interesse de **PEDRO ABRÃO FILHO**,

DECRETA:

Art. 1º Fica aprovada a regularização do parcelamento determinado "ZONA INDUSTRIAL PEDRO ABRÃO", com área total de 370.887,59m<sup>2</sup> (trezentos e setenta mil, oitocentos e oitenta e sete vírgula cinqüenta e nove metros quadrados), de conformidade com as plantas, memoriais descritivos, listagem de lotes e demais atos integrantes do Processo antes mencionado, integrante da Zona de Expansão Urbana do Município de Goiânia.

Art. 2º O loteamento é composto de:

I. Área Total	100%	370.887,59m <sup>2</sup>
II. Área dos lotes escriturados	40,1%	148.401,96m <sup>2</sup>
III. Área remanescente	38,5%	142.815,07m <sup>2</sup>
IV. Área de vias públicas	21,4%	79.699,95m <sup>2</sup>
V. Áreas institucionais	0,96%	3.559,77m <sup>2</sup>
VI. Área a ser doada – Área Pública Complementar		30.093,61m <sup>2</sup>

Art. 3º A área de 30.093,61m<sup>2</sup> (trinta mil, noventa e três vírgula sessenta e um metros quadrados), parte integrante da Fazenda Caveiras, localizada junto ao Setor Nova Esperança, caracterizada como Área Pública Complementar, à época do registro do loteamento, deverá ser entregue/doada ao Município livre e desocupada sem quaisquer ônus ao erário público.





**PREFEITURA DE GOIÂNIA**

615

11/2

**Art. 4º** Em conformidade com o art. 132, da Lei Complementar n.º 031/94, no Parcelamento denominado "Zona Industrial Pedro Abrão", ficam previstas as seguintes zonas de uso:

– Zona de Atividade Econômica I (ZAE-I) compreendendo as quadras 1, 2, 3, 4, 5, 9 e 10;

– Zona de Predominância Residencial de Baixa Densidade (ZPR-BD) compreendendo as quadras 1A, 7, 7A, 7B, 7C e 7D.

**Art. 5º** As plantas do projeto de regularização constante nos autos, encontram-se com o "DE ACORDO" técnico da Secretaria Municipal de Planejamento.

**Art. 6º** Fica estabelecido que a implantação do loteamento é de inteira responsabilidade de seu proprietário.

**Art. 7º** Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

**GABINETE DO PREFEITO DE GOIÂNIA**, aos 18 dias do mês de março de 2005.

**IRIS REZENDE**  
Prefeito de Goiânia

Certifico que a 1ª via foi assinada pelo Prefeito

**FLÁVIO PEIXOTO DA SILVEIRA**  
Secretário do Governo Municipal



6197

Gleba

AREIA

Passo Anjo

AREIA

RUA OSCAR

Ch Mansões Rose de Ouro

AREIA

AREIA

AREIA

Ch de Recreio São Joaquim

36 AREA

AREA

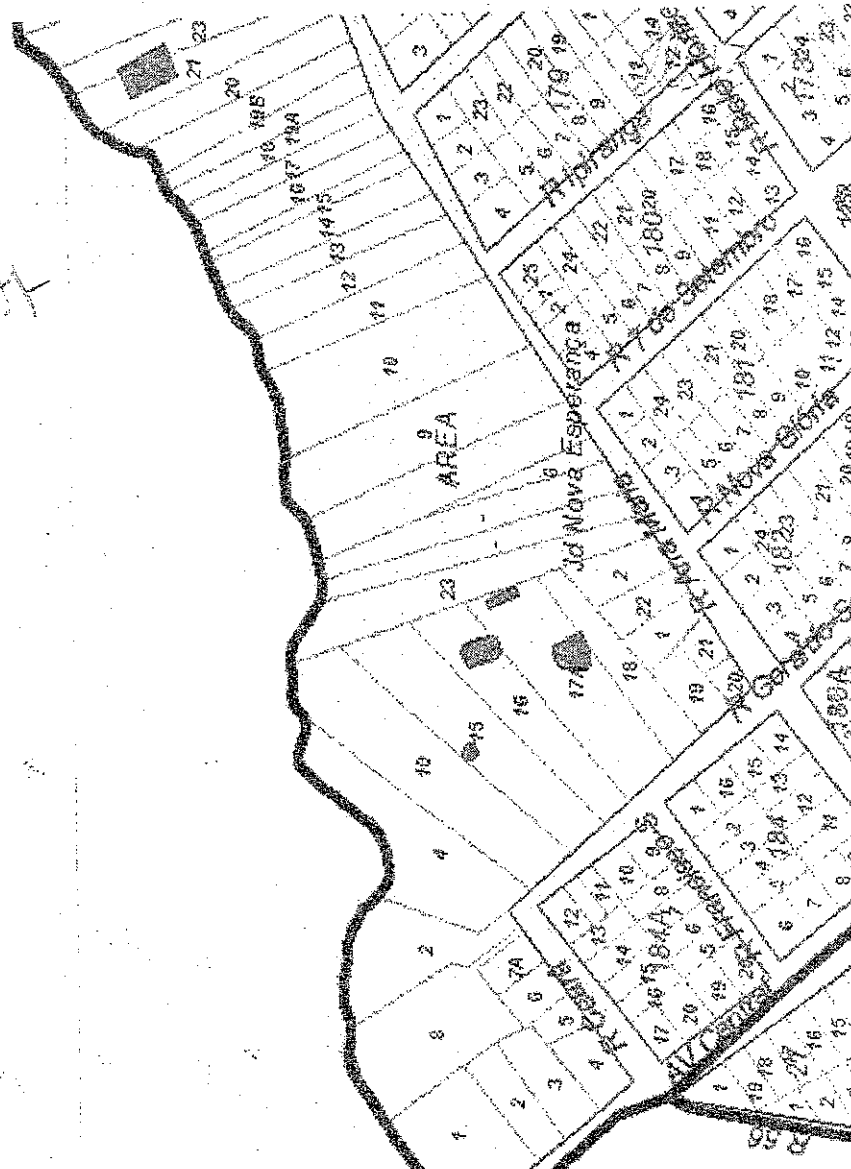
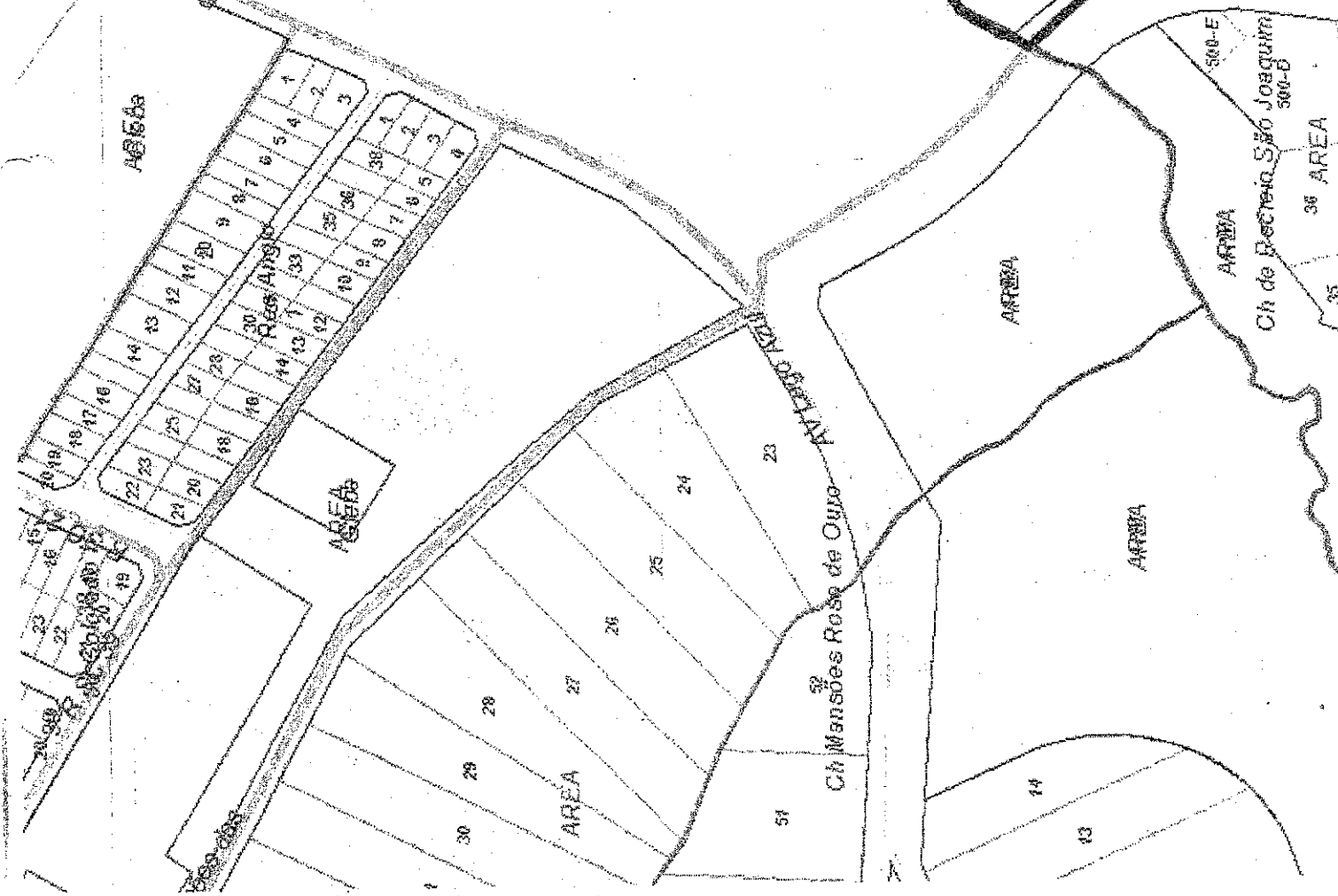
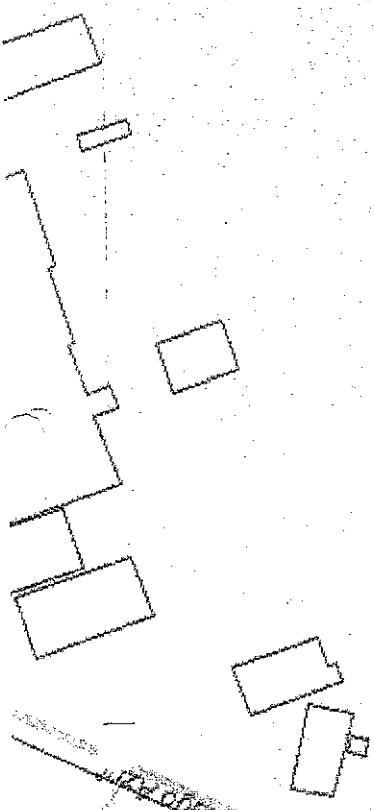
Jd Nova Esperança

AREIA

AREIA

AREIA

AREIA





**Procuradoria Geral do Município**

Gabinete do Procurador  
Av. PL-011, 1º andar – Paço Municipal  
Park Lozandes – Goiânia - GO  
CEP: 74.884-900  
Fone: (62) 524-1007/254-1061  
524-1034


613

Processo nº : 484111/1985  
Nome : PEDRO ABRÃO FILHO  
Assunto : Loteamento

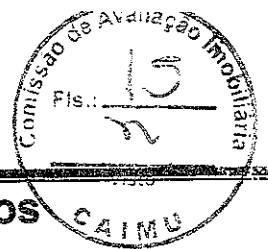
**DESPACHO Nº 2297/2013**

Acato o pronunciamento retro, emitido pela Procuradoria do Patrimônio Imobiliário, determinando o retorno dos autos à **Comissão de Avaliação Imobiliária Urbana – CAIMU**, para os devidos fins.

**GABINETE DO PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO**, aos 18 dias do mês de abril de 2013.

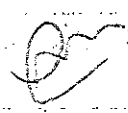

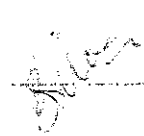
  
**CARLOS DE FREITAS BORGES FILHO**  
Procurador Geral do Município

619



## Laudo de Avaliação de Imóveis Urbanos FICHA EXTRATO

Número do Processo	:	484111/51527992
Finalidade	:	Avaliação Regularização de Loteamento
Objetivo	:	Determinação dos valores de mercado
Pedido	:	SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO - SEGOV
Objeto	:	Determinar o valor de mercado para desapropriação de imóveis, em conformidade com a NBR-14653-2 - NORMA BRASILEIRA PARA AVALIAÇÃO DE BENS - PARTE 2 - Imóveis Urbanos, para subsidiar processo de compra de imóvel.
Endereço	:	GLEBA, Setor Nova Esperança - Parte Integrante da Fazenda Caveiras
Cidade/UF	:	Goiânia /GO.
Data da Vistoria	:	28.04.2013
Proprietário	:	PEDRO ABRÃO FILHO
Área Total do Lote	:	30.093,61 m <sup>2</sup> (Trinta mil, noventa e três vírgula sessenta e um metros quadrados)
Área de Construção	:	
Resultado da avaliação	:	Valor de mercado com arredondamento: <b>R\$ 3.000.000,00 (Três milhões de Reais).</b>
Classificação quanto à liquidez	:	Normal
Metodologia aplicada	:	Indireta aplicando MDCDM - Método Direto Comparativo de Dados de Mercado.
Tratamento dos dados	:	Inferência Estatística.
Especificação da avaliação	:	Grau de fundamentação III / Grau de precisão - II
Data do laudo	:	29 de Abril de 2013
Informações relevantes	:	SITUAÇÃO PARADIGMA CONFORME CITADO NO ITEM 07

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

620



## 01. SOLICITANTE

SECRETÁRIA MUNICIPAL DE GOVERNO  
PROCESSO: 484111/51527992

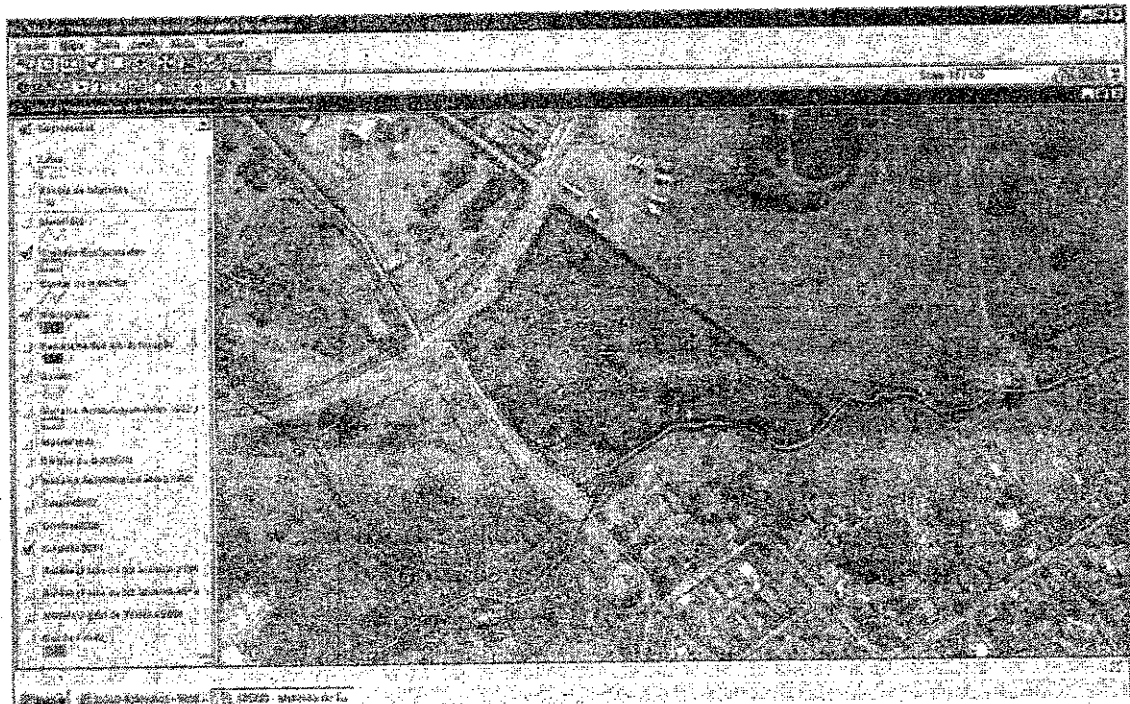
## 02. PROPRIETÁRIO

PEDRO ABRÃO FILHO

## 03. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Tipo do bem: Área Urbana

Endereços: **GLEBA**, junto ao loteamento Setor Nova Esperança – Parte Integrante da Fazenda Caveiras localizado na região Noroeste do Município de Goiânia, lindeira á Av. Lago Azul e a Av. Central e ao fundo o Ribeirão Caveiras, com a área de **30.093,61 m<sup>2</sup>** (Trinta mil, noventa e três vírgula sessenta e um metros quadrados), objeto da matrícula nº 6224 do Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Goiânia.



Fonte: Prefeitura Municipal de Goiânia. SIGGO – Modelo Espacial. Ortofoto 2011.

Descrição sumária do bem utilizado como Área Pública Complementar:

A **GLEBA** do loteamento Jardim Nova Esperança foi oferecida a título de **ÁREA PÚBLICA COMPLEMENTAR** de acordo com **DECRETO Nº 913 DE 18/03/2005**. O presente empreendimento refere-se a regularização do loteamento **ZONA INDUSTRIAL PEDRO ABRÃO**, parte integrante da **FAZENDA CAVEIRAS**. Na visita "*in loco*" constatou-se que o loteamento esta demarcado, a existência de várias edificação, foi executada no local toda a infraestrutura, tais como asfalto, iluminação pública, limpeza pública e coleta de lixo, rede de transporte urbano, entre outros serviços.

*[Handwritten signatures and initials]*

Entretanto o acesso à Área Pública Complementar destinada ao loteamento em questão possui acesso pelas Av. Central e Av. Lago Azul pertencente ao Jardim Nova Esperança, próximo ao referido empreendimento. As características de ocupação do entorno desta são de predominância residencial de pequeno porte (até dois pavimentos), possuindo infraestrutura básica tais como; energia elétrica, telefone, água tratada, ruas com asfalto, linha de ônibus, limpeza pública e coleta de lixo. O Jardim Nova Esperança, em sua maior parte, está inserido em uma Área Especial de Interesse Social (AEIS) conforme Lei complementar 171/2007, Plano Diretor do Município de Goiânia. Perfazendo divisa com a Área Pública Complementar está um grande frigorífico instalado e em funcionamento nesta capital.

#### 04. FINALIDADE DO LAUDO

Avaliação para subsidiar processo de regularização de loteamento.



#### 05. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinar o valor de mercado para compra e venda de imóveis, em conformidade com a NBR-14653-2 - NORMA BRASILEIRA PARA AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 2 – Imóveis Urbanos, para subsidiar processo de alienação de área.

#### 06. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

Data da visita ao imóvel: 28.04.2013.

O objeto deste laudo é uma GLEBA, junto ao loteamento Setor Nova Esperança – Parte Integrante da Fazenda Caveiras localizado na região Noroeste do Município de Goiânia, lideira à Av. Lago Azul e a Av. Central e ao fundo o Ribeirão Caveiras, com a área de **30.093,61 m<sup>2</sup> (Trinta mil, noventa e três vírgula sessenta e um metros quadrados)**, objeto da matrícula nº 6224 do Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Goiânia.

##### 6.1 – REGIÃO

A região possui características de ocupação residencial e comercial, possuindo infraestrutura básica, tais como energia elétrica, telefone, água encanada, ruas com asfalto, linha de ônibus, limpeza pública, e está inserido na região noroeste, Macrozona Construída do Município de Goiânia, conforme Lei Complementar nº 171/2007..

#### 07. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

A avaliação em questão considera a área 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.

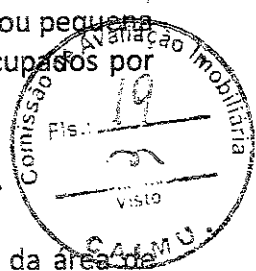
#### 08. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário de Goiânia encontra-se estável conforme apuração no mercado local.

*[Handwritten signature]*

623

- Para terrenos com usos definidos como residenciais ocupados por Sítios de Recreio e ou pequena produção hortigranjeira = 0 e para terrenos com usos definidos como comerciais, ocupados por galpões, lojas comerciais ou mesmo pequenos condomínios habitacionais = 1.



**Local (Proxy):** Local expresso pelo índice fiscal (planta de valores da cidade de Goiânia).

**Valor Unitário (Quantitativa e dependente):** Refere-se ao valor unitário em função da área de construção, é dado em R\$ / m<sup>2</sup>.

A equação encontrada na modelagem matemática, gerada no software, visando definir o valor do imóvel é, para a Moda:

$$\text{Valor Unitário} = 49.68258 * \text{Área}^{-0.075105202} * \text{Planta de Valores}^{0.3908368} * e^{(0.12617861 * \text{Hierarquia de vias})} * e^{(0.66259528 * \text{Topografia})} * e^{(-0.52334378 * 1/\text{Vocação})} * e^{(0.57661987 * \text{Uso Rural})}$$

### 11. FUNDAMENTAÇÃO

Trabalho enquadrado no Grau III de acordo com o item 9.2.1 da NBR-14653-2/04 - Avaliação de Bens – parte 2 Imóveis Urbanos, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e atendimentos a critérios tabelados, conforme a tabela a seguir:

Item 9.2.1-Tab 1- NBR 14.653 - Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear:

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 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	Extrapoliação	Não admitida	Admitida para apenas 1 variável	Admitida para mais de 1 variável	13
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

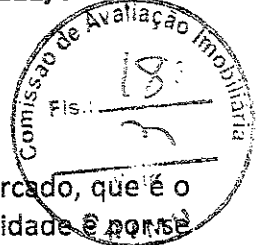
### 12. GRAU DE PRECISÃO

Trabalho enquadrado no Grau II de acordo com o item 9.2.2 da NBR-14653-2/04 - Avaliação de Bens – parte 2 - Imóveis Urbanos, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Este nível é justificado em virtude do intervalo de confiança verificado nos cálculos estatísticos inferenciais (31,61%).

Item 9.2.2-Tab 3- NBR 14.653 - Grau de precisão no caso de utilização de modelos de regressão linear:

Handwritten signature and the number 4.





## 09. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTO UTILIZADO

No presente caso, foi utilizado Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que é o mais adequado e confiável para identificação do valor de mercado, por sua simplicidade e por usar menos subjetividade para se chegar a ele. A identificação do valor de mercado foi realizada através da comparação com preços de bens praticados no mercado para a área semelhante. Encontramos na região diversas ofertas de imóveis, e estes dados foram tratados através da regressão linear múltipla e inferência estatística, utilizando o software SISREG (TECSYS).

A transferência das conclusões das amostras para validação dos resultados procedeu-se através do processo inferencial, que confere elevado grau de isenção e precisão ao trabalho avaliatório, permitindo o cálculo de estimativas não tendenciosas de valores, estabelecendo intervalos de confiança e submetendo-os a testes de hipóteses, cujos resultados satisfaçam às exigências da NBR 14.653-2.

## 10. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

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

As variáveis utilizadas no modelo matemático são:

**Área do Terreno (Quantitativa):** Área do terreno em metros quadrados, com regime de crescimento negativo;

**Hierarquia de Vias (Código Alocado):** Escala definida de acordo com a característica do logradouro lindeiro, onde esta inserida o imóvel. Trata-se do potencial de uso do terreno observando-se a Lei Complementar 171 de 29/06/2007 – Plano Diretor do Município de Goiânia. Regime de crescimento positivo.

1- Via local

2- Via Coletora

3- Via Arterial e Expressa.

**Vocação (Código Alocado):** Escala definida de acordo com a característica do local e principalmente da via e da vizinhança em que esta inserida o imóvel. Trata-se do potencial de uso do terreno observando-se o uso mais frequente na região. Regime de crescimento positivo.

1- Vocação residencial;

2- Vocação comercial de bairro, e pequeno porte;

3- Vocação comercial forte.

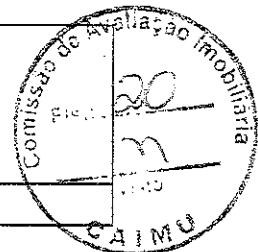
**Topografia (Dicotômica):** Definida de acordo com o levantamento planialtimétrico do terreno, conferido "in loco", quando da vistoria, sem auxílio de instrumentos. Regime de crescimento positivo, onde;

- Para terrenos em situações de alicive ou declive em relação ao logradouro = 0 e para terrenos considerados planos ao nível do logradouro = 1;

**Uso Rural (Dicotômica):** Definida de acordo com o uso efetivo do terreno constatado "in loco" quando da vistoria desta comissão. Regime de crescimento positivo, onde:

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large signature and the number '3'.

Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	Grau III	Grau II	Grau I
	≤30%	Entre 30% e 50%	>50%



### 13. RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

Substituindo os dados do avaliando descritos no item 6, na equação definida pelo modelo matemático, temos os seguintes limites no campo de arbítrio do avaliador.

Limite Inferior (-14,57%)	Médio	Limite Superior (+17,05%)
R\$ 87,15 / m <sup>2</sup>	R\$ 102,01 / m <sup>2</sup>	R\$ 119,40 / m <sup>2</sup>

Para o cálculo do imóvel, adotaremos o valor médio.

Portanto, o valor arredondado da área oferecida como ÁREA PÚBLICA COMPLEMENTAR de acordo com DECRETO Nº 913 DE 18/03/2005 complementação:

$$30.093,61 \text{ m}^2 * \text{R\$ } 102,01 = \text{R\$ } 3.000.000,00 \text{ (Três milhões de Reais)}$$

Local: Goiânia/GO

Data: 29 de Abril de 2013.

### COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA DO MUNICÍPIO DE GOIÂNIA,

Eng<sup>a</sup>. Civil Liliane Ribeiro da Silva  
Presidente

Arq. Urb. André L. Jubé Viana  
Membro

Arq. Urb. Cristiane Mota Nobrega  
Membro

Arq. Urb. Celina Fernandes Almeida Manso  
Membro

### 14. ANEXOS

ANEXO 1 – DADOS AMOSTRAIS

ANEXO 2 – RESULTADOS ESTATÍSTICOS

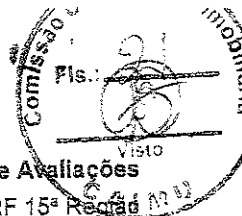
ANEXO 3 - ANÁLISE DE SENSIBILIDADE, ANÁLISE DE RESÍDUOS, TESTE DE ADERÊNCIA, PROJEÇÃO DO CÁLCULO PARA O IMÓVEL AVALIADO

ANEXO 4 – FOTOS DO IMÓVEL AVALIADO



CÂMARA DE  
VALORES IMOBILIÁRIOS  
DO ESTADO DE GOIÁS

625



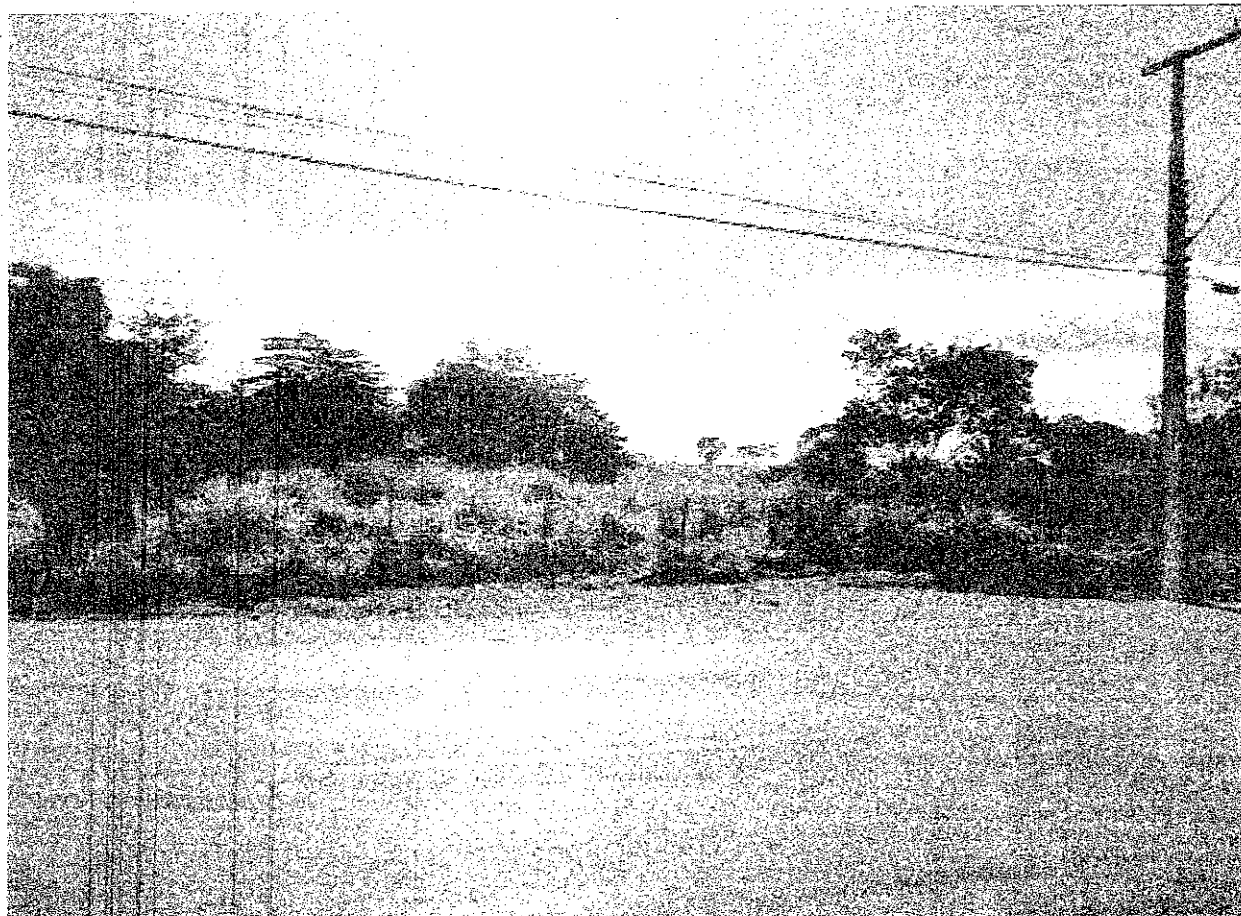
Departamento de Avaliações

Crea - GO 618/RF 15ª Região

Av. Anhanguera n.º 5.674, Ed. Palácio do Comércio,  
2º Andar, Salas 204 e 206, Centro, Goiânia-GO.

Fone/Fax: (62) 3223-8010 / 3225-0816, CEP: 74043-010.

site: [www.cvi.go.com.br](http://www.cvi.go.com.br) e-mail: [cvi@cvi.go.com.br](mailto:cvi@cvi.go.com.br)



**Espólio de Abdala Abrão e Pedro Abrão** solicita à Câmara de  
Valores Imobiliários do Estado de Goiás, avaliação de:

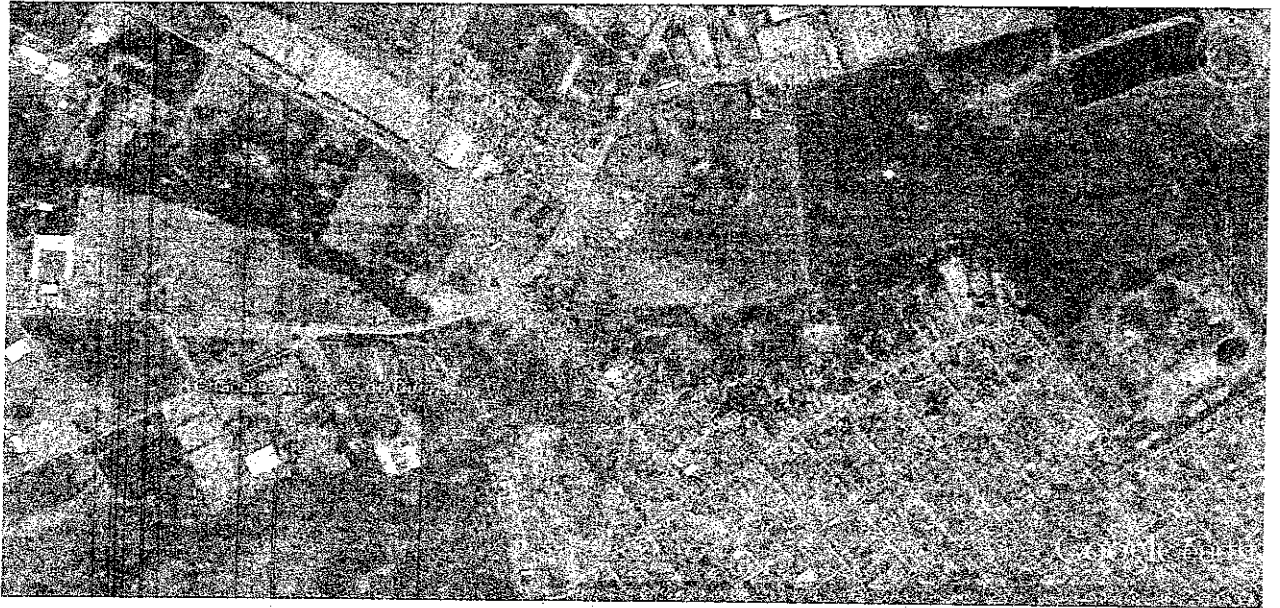
OBJETO: Gleba denominada Faz. Caveiras, entre o córrego caveiras e o Fribol, com frentes para a Av.  
das Mansões (continuação da Av. Central) e Lago Azul- Goiânia - GO.

**Laudo 149/13 – 15/05/2013.**

626



# Localização



## 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 semelhantes 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 BENFEITORIAS

"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 dos métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

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

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 evolutivo;

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 citada 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 extrativo 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.



629



## 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.

### 2.1 - Localização Intra-Urbana

Zona mista residencial - comercial, de predominância comercial nas vias principais, com médias taxas de: ocupação edificada do solo, de densidade demográfica e de fluxo de trânsito.

De características sócio-econômicas de classe média a média - baixa.

### 2.2 - Infra-Estrutura Urbana

Possui infra-estrutura urbana total, menos rede de esgotos.

### 2.3 - Áreas em m<sup>2</sup>

ÁREA 30.093,61 m<sup>2</sup>

Fonte: conforme matrícula 6.224, do CRI da 2ª Zona.

### 2.4 - Composição

Gleba de Terras denominada Fazenda Caveiras.

### 2.5 - Descrição / Especificações

#### 2.5.1 - Terreno

De topografia suave ondulada, em desnível, pedologia normal, margem do córrego Caveira.

Não apresenta, ao exame visual superficial, sujeito a confirmação por sondagens profundas, sinais de erosões, "voçorocas", arenosidade ou outros que o possa comprometer, do ponto de vista físico. Aparece estar apto a receber estruturas edificadas de construção civil.

631



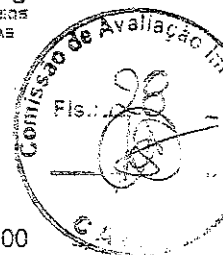
### 3.3 - Ficha de Pesquisa

- 1) Oferta: Lote  
Endereço: Praça da feira, Setor Morada do Sol, Goiânia GO. 800,00 metros do avaliando.  
Características: Meio de quadra, plano, residencial  
Infra-estrutura: Completa  
Área do terreno: 220,00m<sup>2</sup>  
Área edificada:  
Valor R\$: 70.000,00  
Fonte: Wellington, corretor, fone 62-8418-3003 / 3271-5780  
Data: 14/05/13
  
- 2) Oferta: Lote  
Endereço: Rua paralela a Avenida Mangalô, St. Morada do Sol, Goiânia GO. Entre o Frigorífico Fribol e Supermercado Bretãs. 600,00 metros do avaliando  
Características: Meio de quadra, plano, residencial.  
Infra-estrutura: Completa  
Área do terreno: 220,00m<sup>2</sup>  
Área edificada:  
Valor R\$: 70.000,00  
Fonte: Wellington, corretor, fone 62-8418-3003 / 3271-5780  
Data: 14/05/13
  
- 3) Oferta: Lote  
Endereço: Avenida Mangalô, Sator Morada Do Sol, Goiânia GO. 1.200,00 metros do avaliando  
Características: Meio de quadra, plano, comercial  
Infra-estrutura: Completa  
Área do terreno: 240,00m<sup>2</sup>  
Área edificada:  
Valor R\$: 250.000,00  
Fonte: Wellington, corretor, fone 62-8418-3003 / 3271-5780  
Data: : 14/05/13
  
- 4) Oferta: Lote  
Endereço: Rua da Divisa, paralela a Avenida Mangalô, St. Morada do Sol, Goiânia GO. 500,00 metros do avaliando.  
Características: Esquina, plano, com um barracão simples que não agrega muito valor.  
Infra-estrutura: Completa  
Área do terreno: 260,00m<sup>2</sup>  
Área edificada:  
Valor R\$: 260.000,00  
Fonte: Almir, proprietário, fone 62-9943-4582  
Data: : 14/05/13
  
- 5) Oferta: Lote  
Endereço: Rua da Divisa, paralela a Avenida Mangalô, St. Morada do Sol, Goiânia GO. 350,00 metros do avaliando  
Características: Esquina, plano, com um barracão simples alugado.  
Infra-estrutura: Completo  
Área do terreno: 220,00m<sup>2</sup>  
Área edificada:  
Valor R\$: 260.000,00  
Fonte: Almir, proprietário, fone 62-9943-4582  
Data: : 14/05/13

632



8

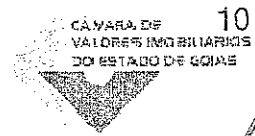


- 6) Oferta: Lote  
Endereço: Rua paralela a Avenida Mangalô, Setor Morada do Sol, Goiânia GO. 700,00 metros do avaliando.  
Características: Esquina, plano, seco, comercial ou residencial  
Infra-estrutura: Completa  
Área do terreno: 300,00m<sup>2</sup>  
Área edificada:  
Valor R\$: 260.000,00  
Fonte: Almir, proprietário, fone 62-9943-4582  
Data: : 14/05/13
- 7) Oferta: Área  
Endereço: Av. Matarazo, Qd.99, St. Santos Dumont, Goiânia GO. 2.800,00 metros do avaliando.  
Característica: Plana, seca  
Infra-estrutura: Completa  
Área do terreno: 9.000,00m<sup>2</sup>  
Área edificada:  
Valor: R\$ 1.700.000,00  
Fonte: Cristiano, proprietário, fone 62-8117-3351  
Data: : 14/05/13

$$\frac{R\$}{m^2} = 188,29$$



634



#### 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 I de Fundamentação e Precisão, a unidade do presente laudo, representada pelo imóvel:

Gleba Rural localizado à margem do córrego Caveiras frente para a Av. Lago Azul e Central - Goiânia - GO, em:

**R\$ 6.000.000,00 (SEIS MILHÕES DE 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 amejalhou grandes conhecimentos de mercado imobiliário brasileiro.

Goiânia-GO, 15 de maio de 2013.

*José Gabriel de Medeiros*  
CREA-GO 7164/D  
R.T. - Eng.º Agrônomo / Diretor Financeiro

*Henrique Rodrigues F. da Silva*  
CREA-GO 3880/D  
R.T. - Arquiteto / Diretor Presidente