

# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Nº 068/2023

## 1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

EMPRESA ESTADUAL DE PROCESSAMENTO DE DADOS DE GOIAS - PRODAGO  
(EM LIQUIDAÇÃO)

Processo SEI: 2023 0000 502 7416.

## 2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo deste trabalho é estimar o valor de mercado um terreno com área de 30.552,85 m<sup>2</sup>, situado na Rua Las Pampas com Rua San Diego, Quadra C, D e F, Loteamento Parque Los Angeles, 1ª etapa, no Município de Goianira – GO.

## 3. FINALIDADE DO LAUDO:

Alienação.

## 4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se de um imóvel com área de 30.552,85 m<sup>2</sup>, situado na Rua Las Pampas com Rua San Diego, Quadra C, D e F, Loteamento Parque Los Angeles, 1ª etapa, no Município de Goianira – GO, em região com infraestrutura urbana incompleta, baixo índice de área edificada, nível socioeconômico e fator residencial / comercial baixo. Terreno com topografia plana, formato irregular.

## 5. DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO

Certidões de Matrícula 7.961 do Cartório de Registro de Imóveis, Tabelionato 1º de Notas e Protesto da Comarca de Goianira – GO, anexo (SEI 53171920).

## 6. NORMAS OBSERVADAS NAS AVALIAÇÕES

As normas utilizadas na elaboração deste laudo estão abaixo relacionadas. A classificação do laudo quanto à fundamentação e precisão são orientadas pelas normas da ABNT:

- **NBR – 14653-1:2019** – Avaliações de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- **NBR – 14653-2:2011** – Avaliações de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- **NBR – 12721:2021** – Avaliação de Custos Unitários de Construção para Incorporação Imobiliária e outras Disposições para Condomínios Edilícios – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

## 7. METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nas partes que compõem a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

Conforme estabelecido na NBR-14653 da ABNT, os métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, são os seguintes:

### **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:**

- Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

### **Método Involutivo:**

- Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

### **Método da renda:**

- Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se, cenários viáveis.

### **Método Evolutivo:**

- Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso, a finalidade seja a identificação do valor de mercado deve ser considerado o fator de comercialização.

### **Método Comparativo direto de custo:**

- Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

### **Método da Quantificação de Custo:**

- Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

## 7.1. METODO UTILIZADO NA AVALIAÇÃO DA ÁREA

Dentre os métodos de avaliação determinados pela Norma Brasileira - NBR 14.653-2:2011 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, adotaremos o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**. Para saneamento dos dados coletados foi utilizado o “Tratamento por Fatores de Homogeneização”. Neste tratamento, aplicável ao método comparativo de dados de mercado, é admitida a priori, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços. Para isso, são utilizados fatores de homogeneização que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal (ABNT NBR 14.653-2, pág. 32). A utilização dessa metodologia se deve, por entendermos ser a que melhor reflita a realidade do mercado imobiliário para o objeto em questão, e o uso da Homogeneização por Fatores por não dispor de dados de mercado em abundância.

## 8. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

- Todos os imóveis pesquisados estão situados no Município de Goianira;
- As edificações existentes no imóvel não serão consideradas nessa avaliação;
- Os dados de mercado foram levantados nos últimos 30 dias;
- A área utilizada conforme Certidão de Matrícula 7.961, anexo (SEI 53171920)

## 9. VALIDADE DO LAUDO

O valor de determinado bem sofre continuamente a influência de fatores macroeconômicos, cambiais, sócio mercadológicos, políticos ou quaisquer outros, próprios da evolução ou involução de valores imobiliários. Os valores aqui apresentados referem-se a um determinado momento e, sendo assim, a sua validade é para a data de sua elaboração. Porém, permanecendo as condições do momento da elaboração do laudo, nas quais não se observam mudanças significativas na conjuntura do mercado, o valor da avaliação pode permanecer conforme juízo do interessado. Quanto maior o tempo transcorrido desde a data de sua elaboração, maior será a necessidade de uma nova avaliação.

Conforme Lei Estadual Nº 17.545, DE 11 DE JANEIRO DE 2012, e aqui transcrito seu artigo 16, o laudo terá validade por 6 meses, devendo ser observado o citado acima:

*“LEI Nº 17.545, DE 11 DE JANEIRO DE 2012.*

*Dispõe sobre a regularização de ocupação de imóveis urbanos de domínio do Estado de Goiás e dá outras providências.*

*Art. 16. O preço mínimo para venda será fixado em avaliação a ser elaborada pelo órgão ou entidade estadual competente, de acordo com as normas estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas -ABNT-, válida por 6 (seis) meses.”*



## 10. CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO

### 10.1. IMAGEM DE SATÉLITE (Fonte: GOOGLE EARTH 2022)







## 10.2. LOCALIZAÇÃO

Imóvel localizado na Rua Las Pampas com Rua San Diego, Quadra C, D e F, Loteamento Parque Los Angeles, 1ª etapa, no Município de Goianira – GO.

## 10.3. CARACTERÍSTICAS DO BEM AVALIANDO

**Região:** Localiza-se em região com infraestrutura urbana incompleta, rede elétrica, telefônica e iluminação pública. Tem baixo índice de área edificada, nível sócio econômico e fator residencial / comercial baixo.

**Imóvel:** Área do terreno de 30.552,85 m<sup>2</sup> e área construída de 1.028,00 m<sup>2</sup>, terreno com topografia em declive e formato irregular.

**Benfeitorias:** O imóvel contém as seguintes benfeitorias:

Identificação	Área (m <sup>2</sup> )
Bloco Detran	148,00
Garagem/Oficina	522,00
Casa	82,00
Bloco Crisa	276,00
Total	1.028,00

Fonte: Google Earth

## 11. DATA DA VISTORIA

Data: 01//11/2023.

## 12. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário se encontra um pouco recessivo, aparentemente sem destaque, com nível de ofertas no segmento aparentemente baixo e liquidez provavelmente alta.

## 13. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS

Com o intuito de conferir ao trabalho o nível de rigor desejado/possível tendo em vista as características do imóvel avaliando, utilizamos na presente avaliação a metodologia clássica com homogeneização das fontes realizada por tratamento de fatores e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados. Esta homogeneização consta de um tratamento técnico dos preços observados, que busca corrigir mediante aplicação de coeficiente ou transformações matemáticas e os do bem avaliando. Procuramos direcionar a pesquisa de dados da amostra para imóveis os mais similares possíveis com o avaliando com o objetivo de obter da amostra representativa para explicar o comportamento do mercado onde o imóvel avaliando se encontra. Os fatores utilizados na correção foram: **área, fonte, localização, influência e conservação.**

O processo de homogeneização é o produto dos fatores pelos preços observados dos dados de mercado. Os fatores de homogeneização devem apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal.

## 14. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

- Grau de Fundamentação: O presente laudo de avaliação tem **Grau de Fundamentação I** de acordo com classificação descrita na NBR 14653-2 e planilha está em anexo.
- Grau de Precisão: de acordo com a NBR 14653, foi obtido o **Grau II de Precisão** do imóvel, sendo a amplitude total do intervalo de confiança em torno da estimativa de tendência central igual a **42,55%**.



## 15. IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DO BEM

### 15.1. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

DESCRIÇÃO	ÁREA(M2)	VALOR(R\$/M2)	VALOR TOTAL(R\$)
Área do terreno	30.522,85	64,23	1.960.482,66

**VALOR DO TERRENO R\$ 1.960.482,66**

**(UM MILHÃO NOVECENTOS E SESSENTA MIL QUATROCENTOS E OITENTA E DOIS REAIS E SESSENTA E SEIS CENTAVOS)**

## 16. CONCLUSÃO

**Diante do exposto o valor do terreno localizado na Rua San Diego, Quadra C, D e F, Loteamento Parque Los Angeles, 1ª etapa, no Município de Goianira – GO, com área edificada de 30.522,85 m<sup>2</sup> está avaliado, tendo como referência a presente data em: R\$ 1.960.482,66– Um milhão novecentos e sessenta mil quatrocentos e oitenta e dois reais e sessenta e seis centavos.**

Limite Inferior R\$/m <sup>2</sup>	Valor Médio R\$/m <sup>2</sup>	Limite Superior R\$/m <sup>2</sup>
R\$ 58,61	R\$ 64,23	R\$ 69,85
R\$ 1.790.702,54	R\$ 1.960.482,66	R\$ 2.134.116,57

### 16.1. VALOR SUPERIOR DO TERRENO

**R\$ 2.134.116,57** - DOIS MILHÕES CENTO E TRINTA E QUATRO MIL CENTO E DEZESSEIS REAIS E CINQUENTA E SETE CENTAVOS

### 16.2. VALOR MÉDIO DO TERRENO

**R\$ 1.960.482,66** - UM MILHÃO NOVECENTOS E SESSENTA MIL QUATROCENTOS E OITENTA E DOIS REAIS E SESSENTA E SEIS CENTAVOS

### 16.3. VALOR INFERIOR DO TERRENO

**R\$ 1.790.702,54** - UM MILHÃO SETECENTOS E NOVENTA MIL SETECENTOS E DOIS REAIS E CINQUENTA E QUATRO CENTAVOS

Sendo que a base adotada para sua determinação foi o valor de mercado, com análises de acordo com aspectos de localização, área, especificações e infraestrutura. Salienta-se que, o valor encontrado de avaliação reflete seu preço mercadológico na data ponderada.



## 17. CALCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

Método utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção - CUB - ou por orçamento, com citação das fontes consultadas (ABNT NBR 14653-2:2004, p. 14).

IDENTIFICAÇÃO	ÁREA (m²)	*CUSTO/ m²	UNI D	BDI	CUSTO DE REPROD.	*I.A. A	% VIDA ÚTIL	*DEPRE CIAÇÃO	VALOR ATUAL
BLOCO DETRAN	148,00	1.038,94	m²	22%	187.591,01	40	66,67	70,40	55.526,94
GARAGEM OFICINA	522,00	1.038,94	m²	22%	661.638,55	60	100,00	100,00	0,00
CASA	82,00	1.859,96	m²	22%	186.070,40	40	66,67	70,40	55.076,84
BLOCO CRISA	276,00	1.038,94	m131	22%	349.831,88	40	66,67	70,40	103.550,24
TOTAL					1.385.131,83				110.603,78

\*CUB GO-OUTUBRO /2023

\*Fator de depreciação Física<sup>1</sup> (Hoss Heideck) \*Idade aparente em anos/

\*BDI-Impostos, emolumentos cartoriais.

**VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS = R\$ 110.603,78 (Cento e dez mil seiscientos e três reais e setenta e oito centavos).**

## 18. VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIADO

Pelo Método Evolutivo 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 (ABNT NBR 14653-2:2004, p. 13), ou seja:

$VTI = (VT + VB) \cdot FC$ , onde:

VTI é o valor total do imóvel;

VT é o valor do terreno;

VB é o valor da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.<sup>2</sup>

$$VTI = R\$ (1.960.482,66 + 110.603,78) \times 1,00 = R\$ 2.071.086,44$$

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 2.071.086,44 (Dois milhões setenta e um mil oitenta e seis reais e quarenta e quatro centavos).**

<sup>1</sup> ABNT NBR 14653-2, 2004, p. 32.

<sup>2</sup> A aplicação do método evolutivo exige que 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.



## 19. CONSIDERAÇÕES

- Não faz parte deste trabalho a análise pormenorizada da documentação do imóvel. Para efeito desta avaliação, considerou-se o imóvel livre de hipotecas, arrestos, usufruto, penhores e quaisquer ônus ou problemas que impeçam sua utilização ou livre comercialização;
- O avaliador não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum no bem objeto desta avaliação, não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo e tampouco dela auferir qualquer vantagem;
- As informações prestadas por terceiros foram tomadas como verdadeiras, confiáveis e de boa fé;

## 20. ANEXOS

- **ANEXO I:** Quadro de dados de mercado;
- **ANEXO II:** Tabelas de Fundamentação;
- **ANEXO III:** Relatório Fotográfico do Imóvel Avaliando;
- **ANEXO IV:** Relatório Fotográfico dos Imóveis Pesquisados (Dados de Mercado);
- **ANEXO V:** CUB – Outubro 2023, SINDUSCON – GO;
- **ANEXO VI:** ART

Goiânia, 13 de novembro de 2023.



Engenheiro Civil Fábio José da Silveira  
CREA 5.455/D-GO



**ANEXO I: MEMORIAL DE CÁLCULO**  
**QUADRO DE DADOS DE MERCADO – 01/11/2023**

QUADRO DE PESQUISA					
PESQUISA Nº	FONTE DE PESQUISA	MUNICÍPIO:	ÁREA ( m <sup>2</sup> )	FONTE	VALOR R\$
1	Viva Real (62) 98459-5254	GO 070 XX KM, Parque das camélias, Goianira	5.454,00	Oferta	3.700.000,00
2	Viva Real (62) 98459-5255	Rua Eln Montagno, Residencial Montagno, Goianira	770,00	Oferta	180.000,00
3	Guimaraes Imóveis 3298-4781	Rua Ricardo Vesares esq. c/ Rua Juan Legones Park Los Angeles Goianira	1.547,00	Oferta	350.000,00
4	Guimaraes Imóveis 3298-4782	Rodovia GO-070 21 KM, Solar das Paineiras, Goianira	1.000,00	Oferta	500.000,00
5	W IMÓVEIS	Avenida E, Vila Adilar, Goianira	3.019,00	Oferta	1.000.000,00
6	Viva Real	Av. Rio Madeira esq. c/ Perimetral Norte, Parque Solimões, Goianira	5.680,00	Oferta	850.000,00
7	Casa Mineira Imobiliária	Rua Cartola esq. c/ Eduardo Morais, Res. Limoero, Goianira	693,00	Oferta	200.000,00
8	Provenda	GO 020 KM 22 - Goianira	632,00	Oferta	250.000,00

## QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

PESQUISA N°	ÁREA ( m² )	VALOR TOTAL	VALOR / m²	FATORES						DADO HOMOGENEIZADO
				FONTE	FATOR ÁREA	LOCALIZAÇÃO	ESQUINA	TOPOGRAFIA	INFRAESTRUTURA	
1	5.454,00	R\$ 3.700.000,00	R\$ 678,40	0,90	0,65	0,60	0,90	1,00	0,60	R\$ 128,58
2	770,00	R\$ 180.000,00	R\$ 233,77	0,90	0,40	0,80	1,00	1,00	1,00	R\$ 67,33
3	1.547,00	R\$ 350.000,00	R\$ 226,24	0,90	0,47	0,80	1,00	1,00	0,80	R\$ 61,25
4	1.000,00	R\$ 500.000,00	R\$ 500,00	0,90	0,43	0,60	1,00	1,00	0,60	R\$ 69,66
5	3.019,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 331,24	0,90	0,56	0,80	1,00	1,00	0,60	R\$ 80,13
6	5.680,00	R\$ 850.000,00	R\$ 149,65	0,90	0,66	0,90	1,00	1,00	0,60	R\$ 52,80
7	693,00	R\$ 200.000,00	R\$ 288,60	0,90	0,39	0,80	1,00	1,00	0,60	R\$ 53,49
8	632,00	R\$ 250.000,00	R\$ 395,57	0,90	0,38	0,80	1,00	1,00	0,60	R\$ 64,94

**FATOR FONTE** – Redução/desconto de 0% a 20% sobre o valor ofertado;  
(Manual de Avaliações de Imóveis do Patrimônio da União – setembro/2018, pg. 33, item 11.5.9 - I).

**FATOR ÁREA** – Fator de homogeneização e equivalência de valores de áreas diferentes, seguindo a regra inversamente proporcional: maior a área, menor o valor por m²; menor a área, maior valor por m².

Para diferença inferior a 30%  $F_a = (\text{Área da pesquisa} / \text{Área do avaliando})^{0,25}$

Para diferença superior a 30%  $F_a = (\text{Área da pesquisa} / \text{Área do avaliando})^{0,125}$

(Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações (2008), pg. 19, letra c)

**FATOR LOCALIZAÇÃO** – É homogeneização de áreas em locais diferentes. Utiliza preferencialmente locais de classificação geoeconômica similar, em local e zoneamento.

“Nas cidades onde não haja este cadastro (Índices Municipais), o avaliador terá de se valer do bom senso e conhecimento local, orientado pela sua sensibilidade em relação à proporção entre um logradouro e outro no que tange à sua força comercial de venda”

(Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações (2008), pg. 19, letra a).

Não se dispõe em Goiás, no momento, de índices publicados por entidades técnicas regionais reconhecidas que tornem possíveis a aplicação do fator de localização de maneira fundamentada.

**FATOR ESQUINA OU FRENTE MÚLTIPLA** – Fator que relaciona entre si as amostras e o avaliando quanto à sua situação na quadra, evidenciando a “plus-valia” dos lotes de esquina ou dos que possuem mais de uma frente. De um modo geral, os coeficientes de valorização em função do fator de esquina (FE) são os seguintes:

FE= 1,25 para lotes de esquina situados em locais comerciais;

FE= 1,10 para lotes de esquina situados em zonas residenciais;



FE= 1,50 para lotes de esquina comerciais situados em zona central;

FE= 1,25 para lotes de esquina situados em centros caracteristicamente semi - comerciais, além de zona central ou, ainda, em terrenos efetivamente ocupados por estabelecimentos comerciais;

**FATOR TOPOGRAFIA** – Definida em função de características do nível do terreno:

Nível do Terreno		Declive		Aclive	
Ao nível da via	1,00	Suave	0,95	Até 5%	1,00
A baixo da via	0,90	Acentuado	0,90	De 5 a 10%	0,90
Acima da via	1,10			Maior que 10%	1,10

**FATOR – INFRA-ESTRUTURA** – É a qualidade das benfeitorias públicas existentes no local do imóvel.

REDE DE ÁGUA	0,15
REDE ESGOTO	0,10
REDE ÁGUAS PLUVIAIS	0,05
ARBORIZAÇÃO	0,01
TRANSPORTE COLETIVO	0,10
REDE ELÉTRICA	0,15
REDE TELEFÔNICA.	0,05
PAVIMENTAÇÃO	0,34
COLETA REGULAR DE LIXO	0,05





## MEDIDAS DE VARIABILIDADE E TENDÊNCIA CENTRAL

A) Números de dados,  $N = 8$  ; graus de liberdade,  $r = N-1 = 7$

B) Média = R\$ 72,27

C) Mínimo = R\$ 52,80

D) Máximo = R\$ 128,58

E) Desvio Padrão  $\Rightarrow S = 24,41$

F) Coeficiente de Variação  $\Rightarrow CV = \frac{100 S}{X} \Rightarrow 33,78\%$

Obs.: Como o coeficiente de variação encontrado é maior que 15 %, existe a necessidade de busca de outliers.  
Eliminando os elementos amostral 01, teremos:

G) Números de dados,  $N = 7$  ; graus de liberdade,  $r = N-1 = 6$

H) Média = R\$ 64,23

I) Mínimo = R\$ 52,80

J) Máximo = R\$ 80,13

K) Desvio Padrão  $\Rightarrow S = 9,55$

L) Coeficiente de Variação  $\Rightarrow CV = \frac{100 S}{X} \Rightarrow 14,87\%$

Obs.: Como o coeficiente de variação encontrado é menor que 15 %, não existe a necessidade de busca de outliers.

TABELA DE CALCULO DO VALOR POR m <sup>2</sup>				
Média	R\$ 64,23		Limite Superior	R\$ 69,85
"t" Student	1,44			
Nº de elementos	7		Valor Médio	R\$ 64,23
Desvio Padrão	9,55			
Intervalo de Confiança	R\$ 5,62		Limite Inferior	R\$ 58,61



## ANEXO II: Tabela De Fundamentação e Precisão – NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *	ERRO

\* No caso de utilização de cinco dados de mercado, o intervalo admissível é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	10	6	4	7
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				<b>II</b>

Grau de Precisão				
Descrição	Grau			
	III	II	I	
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %	
Mínimo	R\$ 52,80	Médio	R\$ 64,23	Máximo
Med	42,55%			
RESULTADO: Grau de Precisão			<b>I</b>	



## ANEXO III: Relatório Fotográfico do Imóvel Avaliando





## OFICINA/BLOCOS



6 de nov. de 2023 10:22:36



6 de nov. de 2023 10:22:24



6 de nov. de 2023 10:20:23  
1254 Rua Gregório Paz  
Goianira  
Goiás



6 de nov. de 2023 10:20:17  
1254 Rua Gregório Paz  
Goianira  
Goiás



6 de nov. de 2023 10:20:53  
1254 Rua Gregório Paz  
Goianira  
Goiás



6 de nov. de 2023 10:21:05



## CASA



## PÁTIO





## ANEXO IV: Relatório Fotográfico das Pesquisas

### PESQUISA 01



### PESQUISA 02



### PESQUISA 03





## PESQUISA 04



## PESQUISA 05



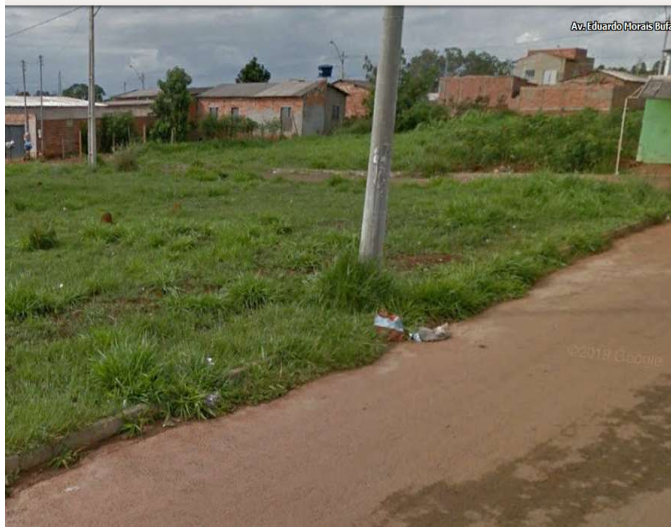
## PESQUISA 06







## PESQUISA 07



## PESQUISA 08





## ANEXO V: TABELA CUB



### CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO - OUTUBRO - 2023 NBR 12.721:2006 – CUB 2006

#### PROJETOS – PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	1.859,96	R-1	2.234,91	R-1	2.801,53
PP-4	1.727,58	PP-4	2.107,58	R-8	2.262,77
R-8	1.639,69	R-8	1.847,60	R-16	2.359,88
PIS	1.251,95	R-16	1.793,81		

#### PROJETOS – PADRÃO COMERCIAIS

##### CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL - 8	2.107,09	CAL - 8	2.248,90
CSL - 8	1.837,96	CSL - 8	2.002,05
CSL - 16	2.455,91	CSL - 16	2.672,11

#### PROJETOS – PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

PROJETO	
RP1Q	1.854,81
GI	1.038,94

Valor referencial (R\$/m <sup>2</sup> ) R-16A		Variação mês %	Variação ano %	Variação 12 meses %
2.359,88		-0,064%	2,586	2,566
MATERIAIS	MÃO-DE-OBRA	EQUIPAMENTO	DESPESAS ADMINISTRATIVAS	TOTAL
1.189,46	1.110,42	8,10	51,90	2.359,88

#### MÃO DE OBRA (custo médio R\$/hora)

Pedreiro de massa	h	11,3790
Servente	h	6,9500
Engenheiro	h	59,069

Os valores acima referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **OUTUBRO DE 2023**.

\*Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006\*.

\*Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuros, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador.\*

#### Projetos- Padrão que compõem a norma NBR 12.721:2006

##### Padrão Baixo

Residência Unifamiliar (RI)  
Prédio Popular (PP)  
Residência Multifamiliar (R8)  
Projeto de Interesse Social (PIS)

##### Comercial Alto

Comercial Andar Livre (CAL-8)  
Comercial Salas e Lojas (CSL-8)  
Comercial Salas e Lojas (CSL-16)

##### Padrão Normal

Residência Unifamiliar (RI)  
Prédio Popular (PP)  
Residência Multifamiliar (R8)  
Residência Multifamiliar (R16)

##### Residência Popular (RP1Q)

##### Galpão Industrial (GI)

##### Padrão Alto

Residência Unifamiliar (RI)  
Residência Multifamiliar (R8)  
Residência Multifamiliar ((R16)

##### Comercial Normal

Comercial Andar Livre (CAL-8)  
Comercial Salas e Lojas (CSL-8)  
Comercial Salas e Lojas (CSL-16)

Informações: 62 3095-5162 [www.sinduscongoias.com.br](http://www.sinduscongoias.com.br) - [www.cub.org.br](http://www.cub.org.br) e-mail: [sebastiana@sinduscongoias.com.br](mailto:sebastiana@sinduscongoias.com.br)



## ANEXO VI: ART

13/11/2023, 16:08

Anotação de Responsabilidade Técnica ART - Lei 6.496/1977, Res. 1025/2009

### RASCUNHO DA ART N° 1020230290622 Rascunho

**FABIO JOSE DA SILVEIRA - Engenheiro Civil,**

2. Dados do Contrato

Contratante: <b>SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO</b>	CPF/CNPJ: <b>02.476.034/0001-82</b>
Praça Doutor Pedro Ludovico Teixeira, N° 400	Bairro: Setor Central CEP: 74003-010
Quadra: S/N Lote: S/N	Complemento:
E-Mail:	Cidade: Goiânia-GO
Contrato: S/N	Valor Obra/Serviço R\$: 500,00
Celebrado em: 01/11/2023	Fone: (62)3201-5284
Ação institucional: Órgão Público	Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

3. Dados da Obra/Serviço

Avenida San Diego, N° S/N	Bairro: PARQUE LOS ANGELES CEP: 75370-000
Quadra: C,D e F Lote: S/N	Cidade: Goiânia-GO
Data de Início: 01/11/2023	Previsão término: 17/11/2023
Finalidade: <b>Outro</b>	Coordenadas Geográficas: -16.5030467,-49.4262684
Proprietário(a): <b>PRODAGO EM LIQUIDAÇÃO</b>	CPF/CNPJ: <b>24.812.554/0001-51</b>
E-Mail:	Fone: (62) 3201-6569
	Tipo de proprietário(a): Pessoa Jurídica de Direito Público

4. Atividade Técnica

ATUACAO	Quantidade	Unidade
AVALIACAO SERVICOS AFINS E CORRELATOS EM URBANISMO	305,5285	METROS QUADRADOS
<i>O registro da A.R.T. não obriga ao CREA-GO a emitir a Certidão de Acervo Técnico (C.A.T.), a confecção e emissão do documento apenas ocorrerá se as atividades declaradas na A.R.T. forem condizentes com as atribuições do Profissional. As informações constantes desta ART são de responsabilidade do(a) profissional. Este documento poderá, a qualquer tempo, ter seus dados, preenchimento e atribuições profissionais conferidos pelo CREA-GO.</i>		
<i>Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART</i>		

6. Declarações

Acessibilidade: Não: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.