

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Cidade de Goiás, 01 de Julho /2024

Endereço do imóvel: GO – 070 LOTES 01,02,03,04 , QUADRA SUB, CENTRO, CEP: 76290-000		
Cidade: Itapirapuã	UF: Go	
Objetivo da avaliação: Avaliação		
Finalidade da avaliação: Venda		
Solicitante e/ou interessado: PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPIRAPUÃ		
Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPIRAPUÃ		
Tipo do imóvel: Comercial		
Área do terreno: 35.453,10m ²	Área construída: 0,00m ²	
Metodologia: Comparativo		
Especificação: Grau de fundamentação Grau de precisão		

Ignácio

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais/Revisão 2019) e Parte 2 (Imóveis Urbanos/Revisão 2011), e baseia-se na documentação fornecida referente ao imóvel localizado na GO 070, Lotes 01,02,03,04 da Quadra Sub, Centro, Itapirapuã/Go.

Não existem edificações e benfeitorias existentes. Por fugir às finalidades precípuas deste trabalho, dispensou-se a investigação referente a títulos, invasores, hipotecas, superposições de divisas, etc.; providências essas consideradas de caráter jurídico legal.

O valor apurado refere-se ao imóvel em condições cadastrais e de segurança regulares, ou seja, livre e desimpedido para negociação.

2 - LOCALIZAÇÃO

GO 070, Lotes 01,02,03,04 , Quadra Sub, Centro, Itapirapuã/Go.

Coordenadas:

Latitude: 15°49'2.12"S

Longitude: 50°36'23.31"O

3 - CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O acesso ao imóvel é direto e realizado pela GO 070. A região onde está situado o imóvel avaliando, possui relevo homogêneo de inclinações suaves. A região onde se localiza o terreno é dotada de infraestrutura urbana: rede de energia elétrica, telefônica, sistema viário com parte das ruas asfaltadas e e principais serviços públicos e privados, fácil acessibilidade, e com baixa densidade ocupacional: residencial e comercial.

4 – DESCRIÇÃO DO TERRENO

Trata-se de um terreno as margens da GO-070, lote com ótima localização para construções comerciais, conta com uma área de 35.452,10m². A Topografia do terreno e do entorno é plana, sua superfície é seca e não sujeita a alagamentos, os limites para o terreno encerram formato regular para as linhas divisórias. A ocupação na região do imóvel é caracterizada por chacáras e comércio local. O imóvel conta com os seguintes equipamentos públicos: água, energia elétrica, telefone, asfalto e iluminação pública.





LOTE 01: O terreno é registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Itapirapuã sob a Matrícula nº 8.431. Sendo 53,68 metros de frente confrontando com a rodovia estadual GO 070, 32,93 metros de fundo confrontado com a pista de pouso, 238,17 metros pelo lado direito confrontando com a Rua Sebastiana Maria de Freitas, 223,31 metros pelo lado esquerdo, confrontando com o lote 02. Designação cadastral na prefeitura municipal: CCI nº 00000000.012.OSUB 0001.000.

Ignácio

LOTE 02: O terreno é registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Itapirapuã sob a Matrícula nº 8.432. Sendo 53,528 metros de frente confrontando com a rodovia estadual GO 070, 32,92 metros de fundo confrontado com a pista de pouso, 223,31 metros pelo lado direito confrontando com o lote 01, 210,02 metros pelo lado esquerdo, confrontando com o lote 03. Designação cadastral na prefeitura municipal: CCI nº 00000000.012.OSUB 0002.000.

LOTE 03: O terreno é registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Itapirapuã sob a Matrícula nº 8.433. Sendo 53,48 metros de frente confrontando com a rodovia estadual GO 070, 32,92 metros de fundo confrontado com a pista de pouso, 210,02 metros pelo lado direito confrontando com o lote 02, 198,41 metros pelo lado esquerdo, confrontando com o lote 04. Designação cadastral na prefeitura municipal: CCI nº 00000000.012.OSUB 0003.000.

LOTE 04: O terreno é registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Itapirapuã sob a Matrícula nº 8.434. Sendo 53,38 metros de frente confrontando com a rodovia estadual GO 070, 32,92 metros de fundo confrontado com a pista de pouso, 198,41 metros pelo lado direito confrontando com o lote 03, 188,86 metros pelo lado esquerdo, confrontando com a rua Alvino de Souza Fernandes. Designação cadastral na prefeitura municipal: CCI nº 00000000.012.OSUB 0004.000.

5 – METODOLOGIA

O método adotado para a avaliação do imóvel é o Método comparativo. Para a avaliação da área de terreno, procedemos a pesquisas junto ao mercado imobiliário local. Conforme pesquisa realizada na região do imóvel avaliando, para apuração de valor venal de mercado de terrenos, verificamos ser possível a utilização neste trabalho do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que deve ter a preferência, sempre que possível, de acordo com a recomendação constante da NBR 14.653-2.

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, que consta de um tratamento técnico dos preços observados, que busca corrigir mediante aplicação de coeficientes ou transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos dos dados do mercado 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 uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado onde o imóvel avaliando se encontra. Os fatores utilizados na correção foram os fatores oferta, localização, frente e profundidade.

6 – RESULTADO DA AVALIAÇÃO

De acordo com a análise do diagnóstico de mercado apurado e levantamentos realizados, com base na identificação da realidade mercadológica da região onde se encontra situado o

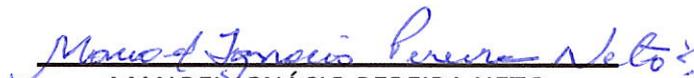


IGNÁCIO CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI-GO F9051 5ª REGIÃO

imóvel, e de acordo com a análise técnica realizada, informamos que o valor mais representativo para o terreno em questão é de **R\$ 1.311.727,70 (um milhão trezentos e onze mil setecentos e vinte e sete reais e setenta centavos)**.

Itapirapuã, 01 de Julho de 2024



MANOEL IGNÁCIO PEREIRA NETO
CORRETOR DE IMÓVEIS

07 – IMAGEM DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Ignácio