

DATA: 5 de julho de 2024

LAUDO DE AVALIAÇÃO - OPERAÇÃO 2315



DADOS IMÓVEL

Área Total do Terreno (m ²)	20.335,35
Área Privativa ou Construída (m ²)	NÃO SE APLICA
Endereço Completo	AVENIDA PERIMETRAL NORTE, ÁREA "S", ÁREA DE EXPANSÃO URBANA (BAIRRO RESIDENCIAL ALTO DO TRINDADE)
Cidade/UF	Itumbiara - GO
CEP	75534-618

Descrição:

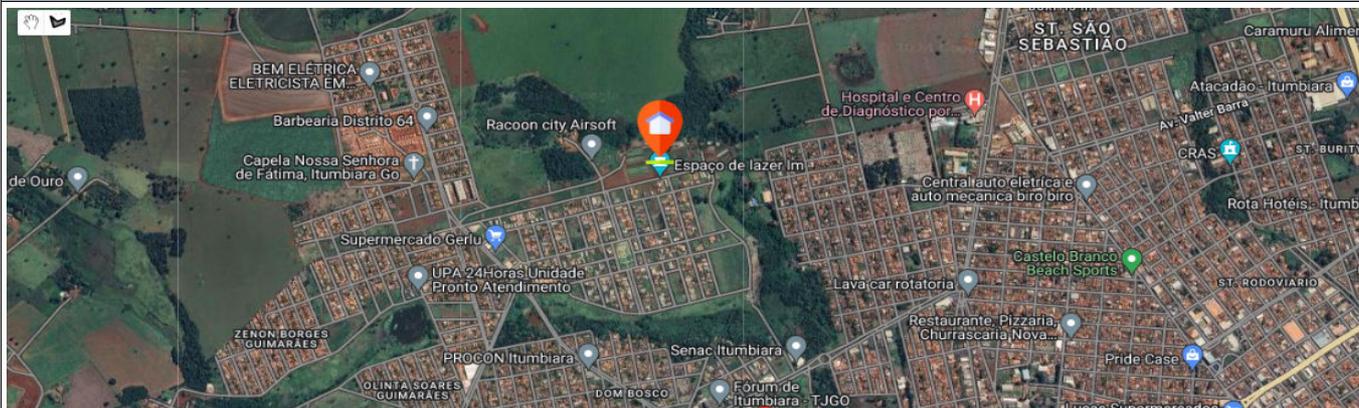
UMA ÁREA DENOMINADA "S", situada na Avenida Perimetral Norte, com a área de 20.335,35m², nas proximidades do Bairro Residencial Alto do Trindade, na comarca, município e distrito da cidade de Itumbiara/GO; área que divide pela frente com a Avenida Perimetral Norte, numa extensão de 56,50 metros, pela direita com Área "S-1" em duas linhas, sendo a 1ª, numa extensão de 104,12 metros, e a 2ª, numa extensão de 299,10 metros, pela esquerda com Municipalidade em três linhas, sendo a 1ª, numa extensão de 111,33 metros a 2ª com, numa extensão de 141,59 metros e a 3ª com, numa extensão de 220,39 metros e pelo fundo com Municipalidade, numa extensão de 47,50 metros. Tais informações estão perfeitamente descritas e caracterizadas na matrícula 38.808 do Serviço do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Itumbiara/GO.

Taxa Mensal Condomínio (se houver)	NÃO SE APLICA
Valor Anual IPTU (se houver)	R\$ 8.845,02

AVALIAÇÃO

PRESENTE NO ANEXO I DESTE DOCUMENTO

MACROLOCALIZAÇÃO



MICROLOCALIZAÇÃO



PONTOS DE ATENÇÃO E OBSERVAÇÕES

OBSERVAÇÕES:

- Cabe frisar que em posse dos documentos enviados, não pudemos confirmar a localização exata e delimitação perimetral do terreno objeto de análise. Isso ocorre porque a descrição do imóvel na Certidão de Matrícula não se dá informando as coordenadas geográficas de cada um dos pontos que compõem sua área e também porque o logradouro informado nos documentos é pouco preciso, impedindo assim que possamos localizar com exatidão a garantia com as ferramentas remotas que temos (Google Maps, Google Street View e Google Earth). Ainda assim é possível procedermos com a valoração do terreno porque sabemos que faz frente para a Avenida Perimetral Norte e está nas proximidades do Bairro Residencial Alto do Trindade, de modo que podemos, portanto, estimar sua localização conforme indicado no mapa localizador da garantia, pois o trecho da Avenida Perimetral Norte que pertence ao Bairro Residencial Alto do Trindade é pequeno e as áreas de terras que ali se encontram possuem características topográficas e vegetativas similares, não havendo assim considerável prejuízo na análise para o caso de estimarmos a localização da garantia.
- Conforme consta no AV1 Certidão de Matrícula do imóvel, o mesmo passou a pertencer ao perímetro urbano do município de Itumbiara/GO em 2021, e a se perceber pela região em que se encontra, podemos notar que ainda há características rurais no terreno, pois ainda não está devidamente adensada como em outras regiões e faltam possivelmente melhorias públicas (ruas asfaltadas, iluminação pública e saneamento básico). Dada a especificidade de estarmos diante de um terreno urbano em região ainda rural, não conseguimos encontrar elementos para avaliar a garantia de maneira direta, e por isso tivemos que recorrer ao uso de amostras de terrenos situados em outros tipos de contextos urbanísticos e corrigir seus valores unitários por meio de um Fator Localização. Valendo frisar que buscamos não fugir muito da realidade da garantia para não trazer demasiada subjetividade para a avaliação.
 - As amostras situadas nos bairros Cidade Jardim e Residencial Alto do Trindade estão próximas do imóvel avaliando, mas já são terrenos urbanos situados em bons contextos urbanísticos, justificando assim um Fator Localização de 0,600, pois entendemos que suas localizações são 40% mais desvalorizadas que a da garantia
 - As amostras situadas em frente a BR-153 estão mais distantes do imóvel avaliando e, apesar de estarem em região com características rurais, possuem expressivo valor comercial por fazerem frente com a principal rodovia que corta o município de Itumbiara/GO, justificando assim um Fator Localização de 0,500, pois entendemos que suas localizações são 50% mais desvalorizadas que a da garantia
- Terreno avaliando possui grandes dimensões, e como das quatro amostras coletadas, duas são muito menores, optamos por fazer uso do Fator Área para corrigir a diferença de áreas entre todos os elementos comparativos e a garantia, pois entendemos que principalmente no caso dessas duas amostras há uma considerável distorção do valor unitário em função de suas respectivas áreas.
 - O Fator Área é objetivo e o racional utilizado para ser calculado segue as diretrizes recomendadas pelo IBAPE, conforme abaixo:

Quando a diferença for inferior a 30%:

$$F_a = \left(\frac{A_d}{A_a} \right)^{1/4}$$

Quando a diferença for superior a 30%:

$$F_a = \left(\frac{A_d}{A_a} \right)^{1/8}$$

Onde:

- F_a = Fator de correção de área;
- A_d = Área do dado pesquisado;
- A_a = Área do imóvel avaliando.

FOTOS



RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome: Túlio Novato de Oliveira Santos

CREA: 1022061852 D-GO

ANEXO I

IMÓVEL AVALIADO - AVENIDA PERIMETRAL NORTE, ÁREA "S", ÁREA DE EXPANSÃO URBANA (BAIRRO RESIDENCIAL ALTO DO TRINDADE), EM ITUMBARA/GO											
Análise de Garantia											
Método de Avaliação:		Comparativo									
Identificação Amostra	Tipo	Localização	Preço Anunciado	Metragem	Fator Oferta	Valor por m²	Fator Localização	Fator Área	Soma Fatores	Valor por m² Final	Link Anúncio
A01	Terreno	Rua Gamboa - Residencial Alto do Trindade	R\$ 2.000.000,00	5.018,00 m²	0,90	R\$ 358,71 / m²	0,600	0,840	0,440	R\$ 157,83 / m²	https://go.mgfimoveis.com
A02	Terreno	BR-153 - Setor Santa Rita	R\$ 6.000.000,00	15.000,00 m²	0,90	R\$ 360,00 / m²	0,500	0,927	0,427	R\$ 153,72 / m²	https://www.chavesnimaio.com
A03	Terreno	BR-153 - Setor Nossa Senhora da Saúde	R\$ 5.600.000,00	16.650,00 m²	0,90	R\$ 302,70 / m²	0,500	0,951	0,451	R\$ 136,52 / m²	https://www.chavesnimaio.com
A04	Terreno	Rua Edison Rodrigues Rocha - Cidade Jardim	R\$ 1.300.000,00	2.760,00 m²	0,90	R\$ 423,91 / m²	0,600	0,779	0,379	R\$ 160,66 / m²	https://www.chavesnimaio.com
										Valor Médio	R\$ 152,18 / m²
										Valor Mediano	R\$ 155,78 / m²
										Fator de Homogeneização:	30,00%
										Limite Superior:	R\$ 197,84 / m²
										Limite Inferior:	R\$ 106,53 / m²
Amostra Homogeneizada:											
Identificação Amostra	Tipo	Localização	Preço Anunciado	Metragem	Fator Oferta	Valor por m²	Fator Localização	Fator Área	Soma Fatores	Valor por m² Final	Link Anúncio
A01	Terreno	Rua Gamboa - Residencial Alto do Trindade	R\$ 2.000.000,00	5.018,00 m²	0,90	R\$ 358,71 / m²	0,600	0,840	0,440	R\$ 157,83 / m²	https://go.mgfimoveis.com
A02	Terreno	BR-153 - Setor Santa Rita	R\$ 6.000.000,00	15.000,00 m²	0,90	R\$ 360,00 / m²	0,500	0,927	0,427	R\$ 153,72 / m²	https://www.chavesnimaio.com
A03	Terreno	BR-153 - Setor Nossa Senhora da Saúde	R\$ 5.600.000,00	16.650,00 m²	0,90	R\$ 302,70 / m²	0,500	0,951	0,451	R\$ 136,52 / m²	https://www.chavesnimaio.com
A04	Terreno	Rua Edison Rodrigues Rocha - Cidade Jardim	R\$ 1.300.000,00	2.760,00 m²	0,90	R\$ 423,91 / m²	0,600	0,779	0,379	R\$ 160,66 / m²	https://www.chavesnimaio.com
										Valor Médio	R\$ 152,18 / m²
										Valor Mediano	R\$ 155,78 / m²
										Coefficiente de Liquidez:	66,25%
										Valor m² Mercado:	R\$ 152,18
										Valor m² Líquido:	R\$ 100,82
										Metragem Garantia (m²):	20.335,30 m²
Valor de Avaliação de Mercado			R\$ 3.094.695,95								
Valor de Avaliação de Liquidação Forçada			R\$ 2.050.236,07								

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome: Túlio Novato de Oliveira Santos

CREA: 1022061852 D-GO