

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA URBANO

1 PROPRIETÁRIO(S)

2 FINALIDADE DO LAUDO/PARECER TÉCNICO

Avaliação de Garantia em operação de crédito.

3 OBJETIVO

O objetivo do laudo em questão é a determinação do valor de mercado do imóvel.

4 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES

Para o início da avaliação foi analisado a escritura pública do imóvel atualizado e espelho do mesmo.

Conforme pesquisa, efetivamos o valor do imóvel por opinião de mercado de imobiliárias que trabalham com imóveis na região. Efetivamos o valor do m² ofertado na região e posteriormente o cálculo por m² construído e sua desvalorização por tempo de uso.

A localização do imóvel é considerada ótima, próximo a bancos, supermercados, praças, postos de combustíveis e outros.

5 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

5.1 Vistoria

➤ Realizada no dia 22 de maio de 2026.

5.2 Caracterização da região

A localização do imóvel é considerada ótima, próximo a bancos, supermercados, praças, postos de combustíveis e outros.

Com a valorização geoeconômica local, efetuamos a avaliação com preço real trabalhado entre localidades privilegiadas e comparadas por ser em um bairro com poucas ofertas que podem ser estudadas, temos de buscar ofertas com pontos que obtenham o contexto e especificação próximo a este.

A velocidade de comercialização de imóveis para construção nesta cidade está com um patamar acelerado. Esta localização é considerada ótima pelos representantes do CRECI – Conselho Regional dos Corretores de Imóveis, das empresas de compra e venda pois é uma região de grandes investimentos imobiliários para locação.

Atualmente a oferta de imóveis com estas características são bem restritas devido a região ser populosa e ter vários imóveis de investimento, o que determina certo valor agregado conforme a lei da oferta e procura.

Rede de abastecimento de água, iluminação pública, serviço de coleta de lixo, rede telefônica, pavimentação, rede de energia elétrica, rede de esgoto, TV a cabo.

5.3 Caracterização do imóvel

- Tipo do imóvel: lote
- Testada: 12,00 metros
- Quantidade de dormitórios: 00
- Quantidade de vagas de garagem privativas: 00
- Endereço completo: Rua Purus, Quadra 16, Lote 13, Residencial Gobato, Goiatuba - Goiás
- Matrícula do imóvel: N.º 18.386
- Uso: residencial
- Agrupamento dos imóveis: não contém

5.4 Áreas (m²)

- Área do terreno: 300,00 m²
- Área construída averbada: 0,00 m²
- Área construída não averbada aproximada: 0,00 m²

6 DIAGNÓSTICO DO MERCADO

- Liquidez normal;
- Desempenho de mercado: aquecido;
- Número de ofertas: médio;
- Absorção pelo mercado: rápida;

7 INDICAÇÃO DO(S) MÉTODOS(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S)

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: ESQUINA

F2: LOCALIZAÇÃO

F3: CONSERVAÇÃO

8 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Conforme tabela de Grau de fundamentação da ABNT 14653-2 especifica-se Grau I de fundamentação e Grau III de precisão.

9 PLANILHA DE DADOS UTILIZADOS

Amostra				
Imóvel	Fonte de Pesquisa	Link	Telefone	Tipo de Imóvel
1	Machado Corretora de Imóveis	https://machadocorretoradeimoveis.com.br/detalhes/VENDAS/22418/	(64) 3495-1201	Lote
2	Machado Corretora de Imóveis	https://machadocorretoradeimoveis.com.br/detalhes/VENDAS/22356/	(64) 3495-1201	Lote
3	Machado Corretora de Imóveis	https://machadocorretoradeimoveis.com.br/detalhes/VENDAS/22407/	(64) 3495-1201	Lote
4	RS Imóveis	https://www.rsmoveisgoiatuba.com.br/imovel/venda/terreno/goiatuba/sao-francisco/lote-a-venda--setor-sao-francisco---goiatuba---go/681381	(64) 99600-3818	Lote
5	RS Imóveis	https://www.rsmoveisgoiatuba.com.br/imovel/venda/terreno/goiatuba/juca-da-luiza/vende-se-lote--rua-01-st--juca-da-luiza---murado-os-lado/750763	(64) 99600-3818	Lote
Imóvel	Cidade	Bairro	Área do Terreno (m ²)	Valor da Oferta (R\$)
1	Goiatuba	Vila Betânia	800,00	450.000,00
2	Goiatuba	Setor Gobato	500,00	370.000,00
3	Goiatuba	Jardim Iguaçu	323,00	230.000,00
4	Goiatuba	Setor São Francisco	2.214,00	1.500.000,00
5	Goiatuba	Setor Juca da Luiza	250,00	160.000,00

10 TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	562,50	1,45	1,40	1,40	1.598,63
2	740,00	1,30	1,30	1,30	1.625,78
3	712,07	1,35	1,30	1,30	1.624,60
4	677,51	1,40	1,30	1,30	1.602,98
5	640,00	1,40	1,35	1,30	1.572,48

Valor final = Valor unitário * área

Valor final = R\$1.600,80 * 300,00 = R\$480.240,88

Valor do imóvel avaliando: R\$480.240,88

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(X_i)/n$

$X = 1.604,89$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$

$S = 21,90$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - X|/S < VC$

Valor crítico para 5 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,65$

Amostra 1: $d = |1.598,63 - 1.604,89| / 21,90 = 0,29 < 1,65$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |1.625,78 - 1.604,89| / 21,90 = 0,95 < 1,65$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |1.624,60 - 1.604,89| / 21,90 = 0,90 < 1,65$ (amostra pertinente)

Amostra 4: $d = |1.602,98 - 1.604,89| / 21,90 = 0,09 < 1,65$ (amostra pertinente)

Amostra 5: $d = |1.572,48 - 1.604,89| / 21,90 = 1,48 < 1,65$ (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - t_c * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + t_c * S/\sqrt{(n-1)}$,

onde t_c é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 4 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 1.604,89 - 1.53 * 21,90/\sqrt{(5 - 1)} = 1.588,14$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 1.604,89 + 1.53 * 21,90/\sqrt{(5 - 1)} = 1.621,64$$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a pequena dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio é idêntico ao intervalo de confiança.

Campo de arbítrio: de R\$1.588,14 a R\$1.621,64

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 1.598,63 (amostra 1); 1.602,98 (amostra 4).

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$1.600,80

11 RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

11.1 Valor de Mercado (R\$):

- Terreno: R\$ 480.240,88
- Área construída averbada: R\$ 0,00
- Área construída não averbada aproximada: R\$ 0,00
- Valor total: R\$ 480.240,88

11.2 Valor de Liquidação Forçada (R\$):

- Valor total: R\$ 336.168,62

11.3 Data de Referência:

22 de maio de 2026.

12 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

Matheus Silva, Engenheiro Civil, devidamente cadastrado no CPF n.º 023.010.061-90 e no CREA-GO - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Goiás sob n.º 1020415975D-GO, devidamente com ART n.º 1020260154416.

Validade do Laudo

O presente laudo tem validade conforme a estabilidade mercadológica, portanto quando essas condições são alteradas ocorrendo o denominado “posteriori”, fatores macroeconômicos (cambiais, custos e lucros agropecuários, políticos e outros) de quando for de contexto local ou nacional, adjuntos de evolução ou involução de valores imobiliários, os valores informados podem sofrer alterações.

Não é permitido a publicação total ou parcial do presente laudo, somente com a autorização expressa e por escrito pelo avaliador.

Goiatuba - GO, 22 de maio de 2026.

Matheus Silva
CPF: 023.010.061-90
CREA: 1020415975D-GO

MS & AS ASSESSORIA E ENGENHARIA LTDA
CNPJ: 49.346.759/0001-10

13 ANEXOS

Relatório Fotográfico



Rua São Francisco, n.º 1195 - Próximo ao Fórum - Centro - Goiatuba - Goiás - CEP: 75600-000

Fone: (64) 99248-8385 - E-mail: engemat.adm@outlook.com











