

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS Nº 033/2019

1. SOLICITANTE

UNIDADE EXECUTORA DO BRT – BUS RAPID TRANSIT.

2. ASSUNTO

INDENIZAÇÃO DE BENS DESAPROPRIADOS.

3. PROPRIETÁRIO

WANDA PORTO TELES ABDALLA.

4. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Tipo do bem imóvel: EDIFÍCIO COMERCIAL.

Endereço: Av. Rio Verde, Quadra 05, Lote 08, Parque Amazônia, Goiânia – GO.

Área edificada: 777,05m².

Área edificada a ser desapropriada: 777,05m².

5. REGIÃO

A região do imóvel avaliando possui característica de ocupação comercial, com presença de infraestrutura básica, tais como energia elétrica, telefone, água tratada, ruas com asfalto, linha de ônibus, limpeza pública, etc. O referido imóvel se enquadra como Área Adensável, conforme Lei Complementar nº 171 de 29 de maio de 2007.

6. OBSERVAÇÕES

Data da vista ao imóvel: 15/01/2019.

As características gerais do imóvel estão descritas no memorial descritivo e levantamento às fls. 45/49 dos autos.

7. OBJETIVO

Determinar o valor de acordo com a NBR-14.653-2/2011 (Norma Brasileira Para Avaliações de Bens - Parte 2 - Imóveis Urbanos), para indenização de bens desapropriados.

8. METODOLOGIA

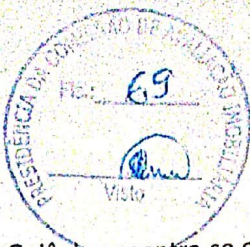
Método da Quantificação do Custo de Benfeitorias, preconizado na Norma Técnica de Avaliações de Imóveis – NBR 14.653-2 da ABNT. Para definição do custo por metro quadrado das edificações construídas, utilizou-se dados de custo médio e índices do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - SINAPI/IBGE - com desoneração da folha de pagamento, tendo como referência o custo médio da Região Centro Oeste para o mês de dezembro de 2018.

Como todo índice de preço diz respeito à reprodução de uma edificação nova, foi necessário efetuar a depreciação do imóvel, considerando sua vida útil provável, sua idade aparente e seu atual estado de conservação. Para tanto, utilizou-se a tabela de depreciação de Ross-Heidecke.

Por se tratar de benfeitoria com características de autoconstrução, não foi considerado a incidência de Lucro nem Despesas Indiretas sobre o construtor. Sendo assim, adotou-se 0,00% para BDI.

9. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

A avaliação em questão considera o imóvel 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.



10. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário de Goiânia encontra-se estável para este tipo de imóvel, conforme apuração no mercado local. Diante do exposto, foi considerada a liquidez normal.

11. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO PARA O MODELO

Trabalho com Grau II de fundamentação, de acordo com o item 9.3 da NBR-14653-2/11 - Avaliação de Bens – parte 2 Imóveis Urbanos, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), atendendo a critérios conforme tabela a seguir:

Item 9.3-Tab 6- NBR 14.653 - Grau de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias:

Item	Descrição	GRAUS			Pontos
		III	II	I	
1	Estimativa de custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	2
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	1
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2
Total de Pontuação					5

Item 9.3.2-Tab 7- NBR 14.653 – Enquadramento do Laudo segundo seu grau II de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custos de benfeitorias:

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	todos, no mínimo no Grau I

12. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Valor da indenização referente à edificação é = R\$326.746,17.

Valor total da indenização de benfeitorias com arredondamento: R\$326.746,00 (TREZENTOS E VINTE E SEIS MIL SETECENTOS E QUARENTA E SEIS REAIS).

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA DO MUNICÍPIO DE GOIÂNIA

Goiânia, 24 de janeiro de 2019

Eng^a Civil Christianne Ap. de O. L. Ribeiro
MEMBRO - CREA 4956/D-GO

Eng^o Érico Marcelo B. Virgonalto
MEMBROCREA9455/D-GO

Rivaldo Martins da Silva
Presidente

OBS: As planilhas de dados e dos resultados estatísticos, fotos e outros documentos técnicos produzidos e utilizados para análise e cálculos do valor do imóvel avaliado estão disponíveis como anexos (conforme lista abaixo) nos arquivos da Presidência da Comissão de Avaliação Imobiliária do Município de Goiânia para consultas, caso seja necessário. ANEXOS: 01 - Cálculo de Reedição da Edificação; 02 - Tabela de Ross-Heidecke com o percentual de depreciação adotado; 03 - Tabela SINAPI/IBGE de dezembro de 2018; 04 - Cópia dos documentos com a caracterização do imóvel às folhas 45/51 dos autos.

