

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS Nº 010/2019

1. SOLICITANTE

UNIDADE EXECUTORA DO BRT – *BUS RAPID TRANSIT*

2. ASSUNTO

INDENIZAÇÃO DE BENS DESAPROPRIADOS

3. IMÓVEL

Tipo do bem imóvel: TERRENO URBANO

Endereço: Av. Rio Verde, Quadra 05, Lote 07, Parque Amazônia, Goiânia – GO.

Área do lote: 432,20m².

Área total a ser desapropriada: 173,50m².

Área remanescente: 258,70m².

4. PROPRIETÁRIO

ADILSON FERREIRA CRISPIM

5. REGIÃO

A região do imóvel avaliando possui característica de ocupação mista, ou seja, residencial e 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.

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

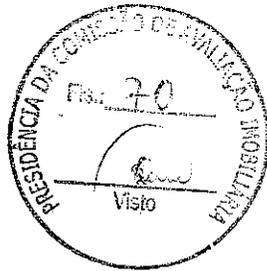
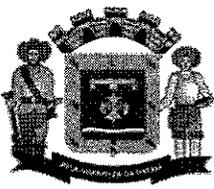
Em atendimento a NBR 14.653, norma que rege e estabelece os procedimentos para avaliação de imóveis urbanos, quanto a sua classificação, definições e metodologias de avaliação imobiliária, foi adotado o Método Comparativo de Dados de Mercado, utilizando uma amostra representativa de dados de mercado com características semelhantes ao imóvel avaliando.

Para a composição da amostra foram coletados diversos dados de ofertas de imóveis na região. Estes dados foram ponderados por inferência estatística e respeitados os graus de fundamentação e precisão definidos na NBR 14.653-2/2011 para utilização de modelo de regressão linear, fazendo uso do software de modelagem TS-SISREG.

Dessa forma é calculado o valor por metro quadrado do imóvel, que multiplicando-o pela sua área, obtém-se o seu valor de mercado.

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. PESQUISA DE VALORES

A pesquisa de dados foi realizada na região do objeto e em regiões do entorno, entrando em contato com proprietários e imobiliárias, selecionando os imóveis com características mais semelhantes possíveis, para apresentar a realidade mercadológica da localidade.

12. DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS UTILIZADAS NO MODELO

As variáveis utilizadas no modelo matemático são:

Área (Quantitativa): Área do terreno em metros quadrados (m²). Regime de crescimento negativo;

Planta de Valores de Goiânia (Proxy): Valor expresso pelo índice fiscal da região, dado em reais (R\$). Regime de crescimento positivo;

Frente Principal (Quantitativa): Frente do terreno em metros (m). Regime de crescimento positivo;

Avenida (Dicotômica): Se o imóvel encontra-se (1) ou não (0) em avenida. Regime de crescimento positivo;

Vocação (Código Alocado): Escala definida de acordo com a característica do local e principalmente da via e da vizinhança em que esta inserida o imóvel. Trata-se do potencial de uso do terreno observando-se o uso mais freqüente na região. Vocação residencial (1); Vocação comercial de bairro, mista e pequeno porte (2); Vocação comercial forte (3). Regime de crescimento positivo;

Valor Unitário (Quantitativa e dependente): Refere-se ao valor unitário em função da área do terreno, dado em reais por metro quadrado (R\$/m²).

Equação: Valor Unitário = 194,84553 * e ^ (56,502636 * 1/ÁREA) * e ^ (0,0019538248 * PLANTA DE VALORES) * e ^ (-1,8720016 * 1/TESTADA) * e ^ (0,11868577 * AVENIDA) * e ^ (0,1535972 * VOCAÇÃO).

13. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO PARA O MODELO

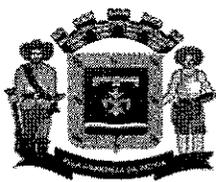
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado utilizados	6 (k+1), onde K é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde K é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde K é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis utilizadas no modelo	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas 1 variável	Admitida para mais de 1 variável	3
5	Nível de significância "alfa" (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bi-caudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	1%	5%	10%	3
Total de Pontos					16
Enquadramento					III

Trabalho enquadrado no Grau III, de acordo com o item 9.2.1 da NBR-14653-2/2011.

14. GRAU DE PRECISÃO

Trabalho enquadrado no Grau III para área urbana de 432,20m² (quatrocentos e trinta e dois vírgula vinte metros quadrados), de acordo com o item 9.2.3 da NBR-14653-2/2011 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Este nível é justificado em virtude do intervalo de confiança verificado nos cálculos estatísticos inferenciais (13,24%), conforme a tabela a seguir:

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]
 Página 2 de 3



Item 9.2.3-Tab 5 - NBR 14.653 - Grau de precisão no caso de utilização de modelos de regressão linear:

Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	GRAU III	GRAU II	GRAU I
	≤30%	≤40%	≤50%

15. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Ao lançar os dados do avaliando na equação definida pelo modelo matemático - conforme as variáveis descritas no item 12 - obtém-se o valor do metro quadrado do terreno. Para o cálculo do valor de mercado, utilizou-se o valor de: **R\$1.230,77/m²**.

Assim sendo, o valor da indenização corresponde à multiplicação deste valor obtido na inferência matemática pela quantidade de área a ser desapropriada, como se segue:

Valor da área (valor do m² × área): (R\$1.230,77/m² × 173,50m²) = R\$213.538,60.

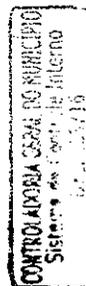
Valor total da área com arredondamento: R\$213.539,00 (duzentos e treze mil e quinhentos e trinta e nove reais).

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA DO MUNICÍPIO DE GOIÂNIA
Goiânia, 18 de janeiro de 2019

Engº Civil Érico Marcelo R. Virgonalto
Membro – CREA-GO 9455/D

Engª Civil Christianne A. de O. L. Ribeiro
Membro - CREA-GO 4956/D

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 avaliando 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 - Banco de Dados; 02 - Dados Estatísticos; 03 - Análise de Sensibilidade; 04 - Cópia dos documentos: fls. 35/37 dos autos.