

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO Nº 059/2015

ASSUNTO	INDENIZAÇÃO DE BENS DESAPROPRIADOS
DOCUMENTAÇÃO	Processo: 56338128
IMÓVEL	Proprietário: AIRTON EVANGELISTA DE MELO Tipo do bem imóvel: TERRENO URBANO Endereço: Av. Rio Verde Quadra 05 Lote 05, Parque Amazônia - Goiânia - GO
ÁREA	Área total do terreno: 420,70 m ² ; Área a ser desapropriada: 166,49 m ² ; Área remanescente: 254,21 m ² .
REGIÃO	O Bairro do imóvel avaliado possui característica de ocupação mista, residencial e comercial com presença de infraestrutura básica, como energia elétrica, telefone, água encanada, ruas com asfalto, linha de ônibus, limpeza pública, etc. Inserida em Área Adensável, de acordo com Lei Complementar nº 171 de 29/05/2007.
OBJETIVO	Determinar o valor para área desapropriada em conformidade com a NBR-14653-2 - NORMA BRASILEIRA PARA AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 2 – Imóveis Urbanos, para subsidiar o processo de desapropriação para a UNIDADE EXECUTORA DO BRT NS, pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
SOLICITANTE	Unidade Executora do BRT NS
METODOLOGIA	Metodologia: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Rigor: Os dados foram tratados através da regressão linear múltipla e inferência estatística, utilizando o software SISREG (TECSYS), que confere elevado grau de isenção e precisão ao trabalho avaliatório, permitindo o cálculo de estimativas não tendenciosas de valores, estabelecendo intervalos de confiança e submetendo-os a testes de hipóteses, cujos resultados satisfaçam às exigências da à NBR-14653-2. No presente caso foi adotada a área total do lote de 420,70m ² (Quatrocentos e vinte vírgula setenta metros quadrados) e com 12,00 m (Doze Metros Lineares) de Testada Principal e assim foi encontrado o valor por metro quadrado (R\$/m ²) que foi multiplicado pelo total da área desapropriada.
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO III / GRAU DE PRECISÃO III
OBSERVAÇÕES	As características gerais do imóvel avaliado estão descritas na Certidão de Limites e Confrontações às folhas 53 e 54 dos autos.
RESULTADO DA AVALIAÇÃO	= R\$ 195.687,00 (CENTO E NOVENTA E CINCO MIL E SEISCENTOS E OITENTA E SETE REAIS)
LOCAL E DATA	Goiânia, 6 de maio de 2015.
ASSINATURAS	Comissão de Avaliação Imobiliária

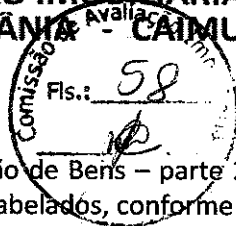
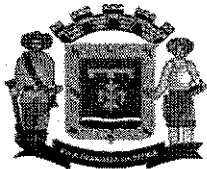
Arq.º Urb. Celina Fernandes Almeida Manso
Membro

Arq.º Urb. Bianca Magacho Barcellos
Membro

Antonio Fernando Landó Contart
Presidente

VIDE VERSO

Página 1 de 3



5. FUNDAMENTAÇÃO:

Trabalho enquadrado no Grau III, de acordo com o item 9.2.1 da NBR-14653-2/04 - Avaliação de Bens – parte 2, Imóveis Urbanos, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e atendimentos a critérios tabelados, conforme a tabela a seguir:

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	3
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	-	-	-	18
	Enquadramento	-	-	-	III

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 nos arquivos da CAIMU para consultas, caso seja necessário.

ANEXOS:

- ANEXO 1 – Banco de Dados;
- ANEXO 2 – Dados Estatísticos;
- ANEXO 3 – Análise de Sensibilidade;
- ANEXO 4 - Cópia dos documentos, anexo às folhas 45 a 54 dos autos, com a caracterização do imóvel.



[Handwritten signatures]