

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS Nº 018/2019

1. SOLICITANTE

UNIDADE EXECUTORA DO BRT

2. PROPRIETÁRIO

SOLUÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA.

3. ASSUNTO

INDENIZAÇÃO DE TERRENO DESAPROPRIADO

4. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Tipo do bem: TERRENO URBANO

Endereço: Av. Rio Verde, Qd. 03, Lt.02, Parque Amazônia- Goiânia-Go

Inscrição Cadastral:312.059.0056.0019.

Área Total :515,60m²,

Área Total desapropriada:134,31m²,

Área Total remanescente:381,29m².

5. REGIÃO

O bairro do imóvel avaliando possui característica predominantemente comercial, com presença de infraestrutura básica, tais como energia elétrica, telefone, água tratada, ruas com asfalto, linha de ônibus, limpeza pública, etc. Inserida em Área Adensável, de acordo com Lei Complementar nº 171 de 29/05/2007.

6. OBSERVAÇÕES

Dados do imóvel apresentados na Certidão de Limites e Confrontações, às folhas 54/55 do processo.

7. OBJETIVO

Determinar o valor para área a ser desapropriada, em conformidade com a NBR-14.653-2/2011 (Norma Brasileira Para Avaliações de Bens - Parte 2 - Imóveis Urbanos), para subsidiar o processo de desapropriação para implantação do BRT.

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, adotou-se o Método Comparativo de Dados de Mercado, utilizando uma amostra representativa de dados de mercado com características semelhantes ao imóvel avaliando.

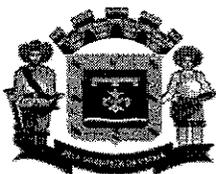
Para a composição da amostra foram coletados diversos dados de ofertas de imóveis na região. Estes dados foram ponderados por inferência estatística e respeitados os graus de fundamentação e precisão definidos na NBR 14.653-2/2011 para utilização de modelo de regressão linear, fazendo uso do software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

Dessa forma é calculado o valor por metro quadrado, que multiplicando-se pela quantidade de área a ser desapropriada, obtém-se o valor desta.

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;

Testada (Quantitativa): Valor da soma de todas as frentes do terreno, com regime de crescimento positivo;

Avenida (Dicotômica): Indica 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).

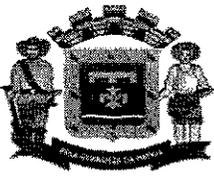
Equação: VALOR UNITÁRIO = 194,84553 * e ^ (56,502636 * 1/ÁREA) * e ^ (0,0019538248 * PLANTA DE VALORES) * e ^ (-1,8720016 * 1/TESTADA) * e ^ (0,11868577 * AVENIDA) * e ^ (0,1535972 * VOCAÇÃO)

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	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	2
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					17
Enquadramento					III

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

(Handwritten signatures and initials)



14. GRAU DE PRECISÃO

Trabalho enquadrado no **Grau III** para a área urbana de 515,60m² (Quinhentos e quinze vírgula sessenta 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 (13,33%), conforme a tabela a seguir:

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

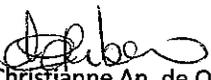
Após lançar os dados do avaliando, descritos no item 12, na equação definida pelo modelo matemático, obteve-se o **valor do metro quadrado** da área em questão: **R\$1.317,37/m²**.

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

Valor da área a ser desapropriada valor do m² x área: R\$1.317,37/m² x 134,31m² = R\$176.935,96.

Valor total da área a ser desapropriada, com arredondamento: R\$176.936,00 (CENTO E SETENTA E SEIS MIL NOVECENTOS E TRINTA E SEIS REAIS).

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


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


Eng^o Erico Marcelo R. Virginatto
CREA9455/D-GO
Membro


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 da Certidão de Limites, às folhas 54/55 do processo;