



LAUDO DE AVALIAÇÃO – DESAPROPRIAÇÃO

Terreno urbano

IMÓVEL	Proprietário: GERALDO FELIPE DE SOUZA E S/M Endereço: Av. Rio Verde Qd. 3 Lote 03 – Parque Amazônia, Goiânia-GO. Tipo de imóvel: Terreno urbano.						
ÁREA	Área do terreno: 478,10m². Área a ser desapropriada: 154,72m². Área remanescente: 323,38m².						
REGIÃO	Área urbana com infraestrutura de serviços públicos destinado a compor loteamentos. Inserida em Área Adensável, de acordo com Lei Complementar nº 171 de 29/05/2007.						
OBJETIVO	Determinar o valor de mercado para compra e venda de imóveis, em conformidade com a NBR-14653-2 - NORMA BRASILEIRA PARA AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 2 – Imóveis Urbanos, para subsidiar processo de desapropriação de áreas particulares para a implantação do BRT – “Bus Rapid Transit” de acordo com o decreto nº 4978 de 06/12/2013.						
SOLICITANTE	Solicitante: COMPANHIA METROPOLITANA DE TRANSPORTES COLETIVOS						
DOCUMENTAÇÃO	Processo 56336532 – REQUERIMENTO						
METODOLOGIA E RIGOR	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 NBR 14.653-2. No presente caso foi adotado um lote que seja padrão na região, com área de 420,70 m² (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\$/m²) que foi multiplicado pelo total da área desapropriada.						
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	Grau de fundamentação - II/ Grau de precisão - III						
VALORES	<table><tr><th>Limite inferior (-9,41%)</th><th>Médio</th><th>Limite Superior (+10,39%)</th></tr><tr><td>R\$ 996,97 / m²</td><td>R\$ 1.100,54 / m²</td><td>R\$ 1.214,87 / m²</td></tr></table>	Limite inferior (-9,41%)	Médio	Limite Superior (+10,39%)	R\$ 996,97 / m²	R\$ 1.100,54 / m²	R\$ 1.214,87 / m²
Limite inferior (-9,41%)	Médio	Limite Superior (+10,39%)					
R\$ 996,97 / m²	R\$ 1.100,54 / m²	R\$ 1.214,87 / m²					
RESULTADO DA AVALIAÇÃO	VALOR MÉDIO ARREDONDADO = R\$ 170.275,00 (cento e setenta mil duzentos e setenta e cinco reais) VALOR MÍNIMO ARREDONDADO = R\$ 154.251,00 (cento e cinquenta e quatro mil duzentos e cinquenta e um reais) VALOR MÁXIMO ARREDONDADO = R\$ 187.965,00 (cento e oitenta e sete mil novecentos e sessenta e cinco reais)						

LOCAL, DATA
E RESPONSÁVEIS

Local: Goiânia/GO
Comissão de Avaliação Imobiliária

Data: 30 de Maio de 2014.

Arq. Urb. André Luiz Jubé Viana
Membro

Arq. Urb. Cristiane Mota Nobrega
Membro

Arq. Urb. Celina Fernandes Almeida Manso
Membro

CONFERÊNCIA COM O MUNICÍPIO
SISTEMA DE CONTROLE INTERNO



Considerações

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES: Para efeito dos cálculos, não foram considerados ônus ou outras pendências porventura existentes sobre o imóvel em questão. Os valores encontrados neste laudo representam uma situação única e particular, inserida no contexto do presente momento da elaboração. Recomenda-se não utilizar como subsídio para negociações na ocorrência de fato econômico que possa influenciar no valor de mercado;

BENFEITORIAS: Este laudo não contempla o cálculo de indenização das benfeitorias existentes por falta de levantamento, croquis e memoriais descritivos. Limita-se a avaliação do lote.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO: Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam os tratamentos por fatores e a inferência estatística.

PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS: A pesquisa de dados foi realizada na região dos objetos de avaliação, entrando em contato com proprietários e imobiliárias, selecionando os imóveis com características as mais semelhantes possíveis, para apresentar a realidade mercadológica da localidade.

VARIÁVEIS - Utilizadas no modelo matemático são:

Área (Quantitativa): Área do terreno em metros quadrados, com regime de crescimento negativo;

Frente Principal (Quantitativa): Definida de acordo com a característica do terreno, onde é medida a frente do terreno com acesso a via pública, regime de crescimento positivo;

Avenida (Dicotômica): Definida de acordo com a localização do terreno. Regime de crescimento positivo, onde; Para demais logradouros = 0 e Para avenidas = 1;

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 frequente na região. Regime de crescimento positivo.

1- Vocação residencial;

2- Vocação comercial de bairro, mista e pequeno porte;

3- Vocação comercial forte.

Local (Proxy): Local expresso pelo índice fiscal da região. (Planta de Valores da Cidade de Goiânia).

Valor Unitário (Quantitativa e dependente): Refere-se ao valor unitário em função da área de construção, é dado em R\$ / m².

EQUAÇÃO: Encontrada na modelagem matemática, visando definir o valor do imóvel de 4.539,63 m² (quatro mil quinhentos e trinta e nove vírgula sessenta e três metros quadrados) é para a moda:

Valor Unitário = $85.332043 * e^{(86.394967 * 1/\text{Área})} * \text{Planta de Valores}^{0.5043492} * e^{(-5.7853744 * 1/\text{FrentePrincipal})} * e^{(0.32768175 * \text{Avenida})} * e^{(-0.7724025 * 1/\text{Vocação})}$

GRAU DE PRECISÃO: Trabalho enquadrado no Grau III para área urbana 420,70 m² (quatrocentos e vinte vírgula setenta metros quadrados), de acordo com o item 9.2.2 da NBR-14653-2/04 - Avaliação de Bens Parte 2 - Imóveis Urbanos, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Este nível é justificado em virtude do intervalo de confiança verificado nos cálculos estatísticos inferenciais (19,80 %), conforme a tabela a seguir:

Item 9.2.2-Tab 3- 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%	Entre 30% e 50%	>50%



COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA
DO MUNICÍPIO DE GOIÂNIA

FUNDAMENTAÇÃO: Trabalho enquadrado no Grau II para a área urbana de 420,70 m² (quatrocentos e vinte vírgula setenta metros quadrados), 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%	2
6	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	1%	5%	10%	3
Total de Pontos		-	-	-	17
Enquadramento		-	-	-	II

ANEXOS:

ANEXO 1 – DADOS AMOSTRAIS

ANEXO 2 – RESULTADOS ESTATÍSTICOS

ANEXO 3 - ANÁLISE DE SENSIBILIDADE, ANÁLISE DE RESÍDUOS, TESTE DE ADERÊNCIA, PROJEÇÃO DO CÁLCULO PARA O IMÓVEL AVALIADO

