



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO Nº 056/2015



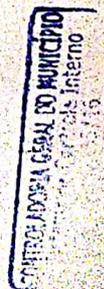
ASSUNTO	INDENIZAÇÃO DE BENS DESAPROPRIADOS
DOCUMENTAÇÃO	Processo: 56336532
IMÓVEL	Proprietário: GERALDO FELIPE DE SOUZA E S/M Tipo do bem imóvel: TERRENO URBANO Endereço: AV. RIO VERDE, QUADRA 03, LOTE 03, Parque Amazônia, GOIÂNIA-GO
ÁREA	Área total : 478,10 m ² ; Área total desapropriada: 154,72 m ² ; Área total remanescente: 323,38 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.
OBJETIVO	Determinar o valor para indenização de benfeitorias, em conformidade com a NBR-14653-2 - NORMA BRASILEIRA PARA AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 2 – Imóveis Urbanos, para subsidiar processo requerimento da Unidade Executora do BRT
SOLICITANTE	Unidade Executora do BRT
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 NBR 14.653-2. No presente caso foi adotado o lote, com área de 478,10 m ² (Quatrocentos e setenta e oito vírgula dez metros quadrados) e com 14,25 m (Quatorze vírgula vinte e cinco 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 51/52 dos autos.
RESULTADO DA AVALIAÇÃO	Valor da área desapropriada com arredondamento = R\$ 183.000,00 (CENTO E OITENTA E TRÊS MIL REAIS)
LOCAL E DATA	Goiânia, 30 de março de 2015
RESPONSÁVEIS TÉCNICOS	MEMBROS DA CAIMU - Comissão de Avaliação Imobiliária

Arq.^a Urb. Bianca Magacho Barcellos
Membro

Arq.^a Urb. Celina Fernandes Almeida Manso
Membro

Arq.^o Urb. André Luiz Jubé Viana
Membro

Antonio Fernando Landó Contart
Presidente



Vide verso

Página 1 de 2



CONSIDERAÇÕES SOBRE OS CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

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 Atual (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 e 4- Vocação comercial forte e adensável.

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:

$$\text{Valor Unitário} = 661,06158 * e^{(115,3733 * 1/\text{Área})} * e^{(0,0018199437 * \text{Planta de Valores})} * e^{(-2,9598308 * 1/\text{Frente Principal})} * e^{(0,36875331 * \text{Avenida})} * e^{(-0,85714588 * 1/\text{Vocação})}$$

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 (21,25 %), 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:

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

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					18
Enquadramento					Iii

ANEXOS: 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.