



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO Nº 057/2015



ASSUNTO	INDENIZAÇÃO DE BENFEITORIAS
DOCUMENTAÇÃO	Processo: 56336532
IMÓVEL	Proprietário: GERALDO FELIPE DE SOUZA Tipo do bem imóvel: comercial Endereço: AV. RIO VERDE, QUADRA 03, LOTE 03, Parque Amazônia, GOIÂNIA-GO
ÁREA	Área total construída: 309,48 m ² Área total construída desapropriada: 309,48 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	Método do Custo de Reprodução de Benfeitorias, preconizado na Norma Técnica de Avaliações de Imóveis - NBR14.653-2 da ABNT. Para definição do custo por metro quadrado das edificações construídas utilizou-se o Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística SINAPI/IBGE com desoneração da folha de pagamento, tendo como referência o Custo Médio da Região Centro-Oeste para o mês de Fevereiro/2015. Como todo índice de preço diz respeito a reprodução de uma edificação nova, foi necessário efetuar a depreciação do imóvel considerando-se sua vida útil provável e seu atual estado de conservação. Para tanto utilizou-se a tabela de Depreciação de Ross-Heidecke.
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO I
OBSERVAÇÕES	As características gerais do imóvel avaliado estão descritas na Caracterização do Imóvel realizada pelo técnico da Unidade Executora do BRT NS às folhas 45/50 dos autos.
RESULTADO DA AVALIAÇÃO	Valor da indenização da benfeitoria com arredondamento = R\$ 161.100,00 (CENTO E SESSENTA E UM MIL CEM 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

1. **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.
2. **DIAGNÓSTICO DE MERCADO:** O mercado imobiliário de Goiânia encontra-se estável para este tipo de imóvel, conforme apuração no mercado local. Diante do exposto, consideramos a liquidez normal.
3. **ANEXOS:** As planilhas de cálculos e outros documentos técnicos produzidos e utilizados para análise e cálculos do valor do imóvel avaliando estão disponíveis como anexos.
4. **FUNDAMENTAÇÃO:** Este trabalho esta enquadrado no Grau I, de acordo com o item 9.3 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 9.3-Tab 6- NBR 14.653 - Grau de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custos de benfeitorias:

Item	Descrição	GRAUS			Pontos
		III	II	I	
1	<i>Estimativa de custo direto</i>	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	1
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	1
3	<i>Depreciação física</i>	Calculado por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculado por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2
Total de Pontuação					4

Item 9.3.2-Tab 7- NBR 14.653 – Enquadramento do Laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custos de benfeitorias:

Graus	III	II	I
<i>Pontos Mínimos</i>	7	5	3
<i>Itens obrigatórios no grau correspondente</i>	1, com os demais no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	todos, no mínimo no Grau I

ANEXO 1 – MEMÓRIA DE CÁLCULO;

ANEXO 2 – TABELA DE ROSS-HEIDECHE COM O PERCENTUAL DE DEPRECIÇÃO ADOTADO;

ANEXO 3 – TABELA DO SINAPI/IBGE COM DESONERAÇÃO DA FOLHA DE PAGAMENTO.