Laudo GDS 165/2021

Processo: Solicitado via SEI Nº 00000.00000-23  
Solicitante: Hygor Costa  
Objeto: Avaliação de Imóvel para desapropriação  
Objetivo: Determinação do Justo Valor Indenizatório

Dados do proprietário:  
Proprietário: Pedro  
CPF: 079.938.334-32

Endereço completo do imóvel:  
Endereço: : Rua 01  
Município: Recife  
CEP: 21030-494  
Área para desapropriação: 200m²

Método(s) utilizado(s):  
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Resultado da avaliação:  
Valor indenizatório: R$ 1.000,00

Local e data do Laudo de avaliação:  
Recife, 06/12/2021

# IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Solicitante: Hygor Costa  
Sistema: Adutora Agreste

# FINALIDADE DO LAUDO

A finalidade deste laudo é avaliar o imóvel para fins de indenização fruto de desapropriação.

# OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

A presente avalição tem por objetivo determinar o valor do metro quadrado do imóvel, considerando os preços praticados na região de abrangência do mesmo.

# PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Para atender ao objetivo a que se propõe, este Laudo expressará o justo valor de mercado do imóvel, o qual é assim definido: O valor expresso em termos monetários que o bem alcançaria se exposto à venda por um prazo razoável num mercado aberto em que haja um vendedor desejoso de vender e um comprador desejoso de comprar, ambos conhecedores do bem e do mercado e livres de pressões anormais.

* O avaliador considerou que os elementos a eles fornecidos são legítimos e, que as informações prestadas por terceiros foram dadas de boa-fé, merecendo, portanto, todo o crédito.
* Não foram feitas averiguações a respeito de restrições ao direito de propriedade ou de quaisquer ônus que pesem sobre o imóvel avaliando.
* O autor do laudo não possui desejo ou intenção de adquirir o imóvel.
* Para a individualização do objeto da avaliação, o avaliador se valeu dos elementos abaixo relacionados: Vistoria no imóvel avaliando e vizinhança; Pesquisas efetuadas no mercado imobiliário local; Normas Brasileiras para Avaliação de Bens NBR-14.653, da ABNT; Publicações especializadas em Engenharia de Avaliações.

# DESCRIÇÃO DA REGIÃO

rica

# IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

rural

# ANÁLISE DO MERCADO

O mercado imobiliário do estado de Pernambuco passou por um grande momento de desenvolvimento e crescente valorização nos imóveis residenciais e comerciais. Esse crescimento está relacionado ao surgimento de novas atividades econômicas no estado e pela existência de uma demanda reprimida por novas habitações. Contudo, especialistas no assunto indicam que este mercado continuará crescendo, não na mesma velocidade dos últimos anos, decorrência de uma correção natural, motivado por fatores como, aumento substancial na oferta, desaceleração no crescimento e até mesmo queda de confiança no mercado, frutos também da pandemia. Dessa forma, conforme observação do mercado, temos:

Desempenho de mercado:  
médio

Quantidade de ofertas de bens similares:  
baixo

Absorção do bem pelo mercado:  
médio

Liquidez:  
baixo

# ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

'A Norma Brasileira de Avaliação de Bens (NBR 14.653 da ABNT) estabelece que todo trabalho avaliatório receba uma classificação denominada Especificação da Avaliação, quanto à fundamentação e precisão dos resultados, estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado.   
O Grau de Fundamentação de um trabalho está relacionado ao aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento do avaliador na seleção da metodologia em razão da confiabilidade, quantidade, qualidade e natureza dos imóveis pesquisados.  
 O Grau de Precisão será determinado quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação, dependendo do resultado do tratamento estatístico dispensado a amostra utilizada no trabalho.   
A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento “a priori” pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho do trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori

## Quanto a fundamentação:

Conforme a NBR 14.653-2, a presente avaliação está enquadrada no Grau II de fundamentação, no caso de utilização do tratamento por inferência estatística, segundo tabelas da Norma transcritas abaixo:

Tabela 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Item | Descrição | III | II | I | Pontos |
| 1 | Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto a todos os fatores analisados | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo | Adoção de situação paradigma | 3 |
| 2 | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente 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 | 2 |
| 3 | Identificação dos dados de mercado | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem | Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo | 3 |
| 4 | Extrapolação | Não Admitida | Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para referida variável, em módulo. | Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior. b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente em módulo. | 2 |
| 5 | Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) | 10% | 20% | 30% | 2 |
| 6 | Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor | 1% | 2% | 5% | 2 |
|  |  |  |  | TOTAL | 14 |

Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de modelos de regressão linear

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Graus | III | II | I |
| Pontos mínimos | 16 | 11 | 6 |
| Itens obrigatórios | Itens 2,4,5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II. | Itens 2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I. | Todos, no mínimo no grau I |

## Quanto a precisao:

Conforme a NBR 14.653-2, a presente avaliação está enquadrada no Grau III da estimativa de valor, no caso de utilização do tratamento por fatores, segundo tabela da Norma transcrita abaixo:

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Descrição | III | II | I |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central | ≤ 30% | ≤ 40% | ≤ 50% |
|  |  | Amplitude do intervalo de confiança: | 10.14% |
|  |  | Grau de precisão: | III |

# AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

A metodologia avaliatória está bastante vinculada ao estudo comparativo dos valores e, nesse sentido, considerando-se um lote urbano, a pesquisa imobiliária foi direcionada para esta situação, buscando-se informações em anúncios classificados dos principais sites, consultas a corretores especializados nos respectivos mercados e diretamente no local, percorrendo-se a vizinhança a procura de área livres expostas à venda.

Para a perfeita compreensão e possibilidade de identificar a lei de formação dos preços de terrenos, a abrangência da pesquisa foi estendida a outras regiões, tomando-se cuidado com as devidas correções. Na montagem do modelo de regressão foram analisados atributos pré-escolhidos e que possuem influência sobre a formação de preços na região.

Descrição das variáveis:

|  |  |
| --- | --- |
| **X1 Área** | |
| Área em metros quadrados do terreno.  Tipo: Quantitativa  Amplitude: 300,00 a 1080,00  Impacto esperado na dependente: Negativo  10% da amplitude na média: -4,37 % na estimativa |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **Y VU** | |
| Valor unitário (R$/m²)  Tipo: Dependente  Amplitude: 305,56 a 550,00    Micronumerosidade para o modelo: atendida. |  |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| X1 Área | 1/x² | 3,17 |  | 1,93 |  | 0,57939 |

Características do Avaliando:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Característica | Escala  Adotada | Justificativa para a Escala Adotada | Extp.  (%) | Mínimo  Amostra | Máximo  Amostra |
| Área | | 498,50 |  |  | 300,00 | 1.080,00 |
| Topografia | | 1,00 |  |  | 0,00 | 1,00 |
| **VU** | | **443,17** |  |  | 305,56 | 550,00 |