

LAUDO DE AVALIAÇÃO
CAPA

IMÓVEL:

TRAVESSA ZECA DE EMÍDIO, Nº 141, BAIRRO CIDADE NOVA, LAGARTO/SE.

INTERESSADO:

SECRETARIA DE ESTADO DA SAÚDE

PROPRIETÁRIO:

JOSÉ ELUZIVALDO DOS SANTOS

VALOR LOCATIVO:

Valor /m.² Mínimo: 15,02 → R\$ **4.762,00**

Valor /m.² Médio: 16,23 → R\$ **5.145,00**

Valor /m.² Máximo: 17,77 → R\$ **5.634,00**

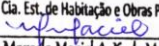
CONSIDERAÇÕES:

Destacamos que imóvel se encontra em bom estado de conservação, necessitando apenas de limpeza.

Aracaju/SE, 26 de dezembro de 2024.

Marcela Maciel Almeida

Arquiteta e Urbanista
CAU A52141-8

Cla. Est. de Habitação e Obras Públicas

Marcela Maciel A. K. de Menezes
Arquiteta e Urbanista
CAU nº A52141-8

R E S U M O

C L I E N T E		O B J E T I V O	O F Í C I O	1795/2024-SEASIC	
Secretaria de Estado da Saúde		VALOR LOCATIVO			
IMÓVEL / FINALIDADE	Imóvel para sediar Base Descentralizada do SAMU 192 Sergipe				
ENDEREÇO	Travessa Zeca de Emídio, nº 141				

BAIRRO	CIDADE	ESTADO
Cidade Nova	Lagarto	Sergipe

SERVIÇOS PÚBLICOS											
x	Água		Esgoto Pluvial		Esgoto Sanitário		Pavimentação	x	Telefone	x	Iluminação Pública

TERRENO				
Forma		Situação na Quadra	Topografia	Fração ideal
Retangular		Meio de Quadra	Plana	
Área (m²)	Frete (m)	Fundo (m)	Lado direito (m)	Lado esquerdo (m)
161.67	-	-	-	-

EDIFICAÇÃO									
Tipo	Posição	N de Pavtos	Padrão de Acabamento						
Residencial		2	Alto	x	Normal alto		Normal		Normal baixo

Finalidade	Área privativa (m²)	Idade Aparente	Localização					
Residencial	317.03	05		Boa	x	Regular		Ruim

Situação	Estado de Conservação	Teto	Vagas de estacionamento
Desocupado	Bom	Laje	3

Divisão Interna / Externa	
Térreo: Garagem (galpão), w.c., depósito, área de ventilação, sala de apoio.	
1º Pavimento: Hall, 2 salas, 4 quartos, 2 copas, 2 área de serviço, varanda, 3 w.c.'s.	

COORDENADAS GEOGRÁFICAS									
	Grau	Minuto	Segundo	Hemisfério		Grau	Minuto	Segundo	
Latitude	10°	53'	41"	Sul		Longitude	37°	41'	26"

		Imóvel – 317,03m²	
	Unid.	Valor/m²	R\$
Valor mín.	m²	15,02	4.762,00
Valor médio	m²	16,23	5.145,00
Valor Máx.	m²	17,77	5.634,00

Aracaju/SE, 26 de Dezembro de 2024.

Arquiteta Urbanista Marcela Maciel Almeida
CAU A52141-8

Cia. Est. de Habitação e Obras Públicas

Marcela Maciel A. K. de Menezes
Arquiteta e Urbanista
CAU nº A52141-8

I - APRESENTAÇÃO

Na elaboração deste trabalho foram obedecidas as normas e diretrizes para Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos exigidas na NBR 14653-1 e NBR 14653-2 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, e de acordo com a Lei n.º 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regula as atividades e atribuições do Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro Agrônomo (Art.7.º alínea “c”). A NBR 14653-1 define Avaliação de Bens como: “Análise técnica, realizada por Engenheiros e/ou Arquitetos de Avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade econômica, para uma determinada finalidade, situação e data”.

Na presente avaliação, assume-se que todos os dados apresentados aos signatários estejam corretos e que as informações fornecidas por terceiros são confiáveis, verdadeiras e de boa fé. Os Avaliadores não têm nenhuma inclinação pessoal com relação à matéria envolvida neste laudo, nem tampouco auferir qualquer vantagem da mesma. No melhor conhecimento e crédito dos avaliadores às análises, opiniões e conclusões expressas no presente laudo, são baseadas em dados, diligências e levantamentos verdadeiros e corretos.

II - OBJETIVO

O presente laudo tem por objetivo determinar o justo VALOR LOCATIVO de imóvel localizado na Travessa Zeca de Emídio, nº 141, Bairro Cidade Nova, Lagarto/SE.

III - V I S T O R I A

A região onde está situado o imóvel é dotada de infraestrutura com melhoramentos públicos: iluminação pública, instalações de rede de água potável, etc. Existe nas proximidades do imóvel avaliando unidades comerciais semelhantes.

De acordo com informações contidas nos documentos anexados ao e-doc, adotamos como área privativa 317,03m².

IV - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Segundo a NB R 14653-2, deve-se estabelecer o grau de fundamentação e de precisão desejados. A fundamentação tem por objetivo identificar o empenho do trabalho avaliatório. O grau de precisão depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada.

No caso em tela, de acordo com o item 9.4.1 da NBR 14653-2, esse trabalho está enquadrado no grau de fundamentação III e grau de precisão III.

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU	GRAU	GRAU
		III	II	I
1	Caracterização do Imóvel avaliando	Completa qto a todas as variáveis analisadas	Completa qto as variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	$6(k+1)$, k é o número de variáveis independentes	$4(k+1)$, k é o número de variáveis independentes	$3(k+1)$, onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação de dados de mercado	Apresentação de informação relativa a todos os dados e variáveis analisadas na modelagem com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisadas na modelagem	Apresentação de informações relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizadas no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida apenas para uma variável desde que: As medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior nem inferior a metade do limite amostral inferior	Admitida desde que: a) As medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior nem inferior a metade do limite amostral inferior
5	Nível de significância (somatório de duas caudas) máximo para rejeição de hipótese nula de cada regressor (teste Bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância Máximo admitido para rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	3%
PONTUAÇÃO		15	2	0

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	15	4	0	17
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				III
Grau de Precisão				III

Fonte: NBR 14653-2

1. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

a) Método Empregado

Para a determinação do valor locativo, aplicamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que consiste na identificação do valor locativo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

b) Desenvolvimento da avaliação

♦ Características – O valor unitário foi determinado em decorrência de pesquisas no mercado no município do avaliando, de imóveis semelhantes ao avaliando, utilizando o Modelo Estatístico Inferencial. Foram levantadas várias amostras, das quais foram aceitas 61 (sessenta e um). O modelo foi identificado segundo os atributos mais significativos e outras características locais (inferência estatística). Para determinação do valor unitário foram adotadas as variáveis a seguir:

♦ Variáveis utilizadas:

1. Variável Dependente – Os valores lançados corresponderam aos valores venais pesquisados em R\$/m².

2. Variáveis Independentes – Verificou-se que as variáveis independentes ou explicativas mais significativas para a formação do valor foram:

Área— Variável quantitativa dimensional medida em metros quadrados, dos elementos pesquisados e avaliando;

Padrão—Variável Código Alocado onde 1 é baixo, 2 médio baixo, 3 médio, 4 médio alto e 5 alto;

IDH/RENDA- Variável quantitativa dimensional medida pela renda por região de acordo com o IBGE.

Conservação – Código alocado de 1 a 5 para ruim, reparos importantes, reparos simples, regular, bom e novo respectivamente indicando o grau de conservação do imóvel;

O mercado tendia a valorizar basicamente os aspectos acima listados. A explicação para tal fato decorre da própria pesquisa feita, que enfocou preferencialmente imóveis com características semelhantes ao objeto da avaliação.

Modelo estatístico

A equação que representa um modelo homocedástico de regressão linear múltipla identificada a partir dos dados observados por metodologia científica e utilizando-se o método dos mínimos quadrados para obtenção de estimativa não tendenciosa dos parâmetros, é:

$$\text{valor} = 1 / (0,1294204 + -0,20058408 * \text{idh} + -0,00061791328 * \text{padrão}^2 + 0,039184218 * 1/\text{conservação} + -0,37072183 * 1/\text{area}) ^{0,5}$$

- Coeficiente de Correlação – Fornece conclusões sobre o grau de ajustamento do modelo. Encontrou-se $r = 0,97229$ o que indica a existência de uma correlação forte entre as variáveis adotadas.

- Coeficiente de Determinação – O modelo adotado corresponde a $r^2 = 0,94534$, ou seja, 94,53% das variáveis testadas estão explicadas, restando 5,47% que podem ser atribuídos a outras variáveis, imprecisões, perturbações aleatórias etc. Significância dos Repressores – No caso em questão, as variáveis foram consideradas importantes na formação dos preços dos imóveis arrolados, aceitando-se assim hipótese de β diferente de zero.

Normalidade dos Resíduos – verificou-se a distribuição dos resíduos com a distribuição da curva normal padrão, onde $-1; +1 = 68\%$, $1,64; +1,64 = 91\%$ e $-1,96; +1,96 = 96\%$, apresentando-se assim uma semelhança a esta curva. Portanto está assegurada a hipótese da normalidade dos resíduos.

c) Valor Locativo do Imóvel (V_i)

Dados do imóvel avaliado:

• IBGE	0,62
• PADRÃO	4,00
• CONSERVAÇÃO	4,00
• ÁREA	317,03

Valores da Moda para 80 % de confiança

•	VALOR Médio: 16,23
•	VALOR Mínimo: 15,02
•	VALOR Máximo: 17,77

V - C O N C L U S Õ E S

Após as considerações e desenvolvimentos nos capítulos anteriores deste trabalho, o signatário, de posse dos valores acima calculados, que levaram em consideração os atributos particulares do imóvel localizado na Travessa Zeca de Emídio, nº 141, Bairro Cidade Nova, Lagarto/SE, conclui que o valor estimado para locação, considerando um intervalo de confiança de 80% deverá ser adotado dentro do intervalo de R\$ 4.762,00 a R\$ 5.634,00 para a área em questão.

VI - E N C E R R A M E N T O

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente trabalho que é constituído de 5 (cinco) folhas impressas por computador somente de um lado e todas devidamente rubricadas, sendo a última folha datada e assinada e 12 (doze) fotografias, também rubricados pelos signatários.

A avaliadora coloca-se ao inteiro dispor de Vossa Senhoria para os esclarecimentos que se fizerem necessário.

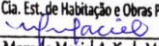


SERGIPE
GOVERNO DO ESTADO

SECRETARIA DE ESTADO DO DESENVOLVIMENTO URBANO
E SUSTENTABILIDADE

CEIOP

VII - FOTOGRAFIAS

Cia. Est. de Habitação e Obras Públicas

Marcia Maciel A. K. de Menezes
Arquiteta e Urbanista
CAU nº AS2141-8

