

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE CAMPINA GRANDE -PB



Solicitante: Prefeitura Municipal de Campina Grande

Proprietário: POLIVIDA CLINICA DE SAUDE POPULAR

Objetivo da avaliação: Estimar o valor de mercado de locação de imóvel

Objeto: Imóvel avaliando localizado na Rua Yayá de Melo, 560, bairro Jardim Quarenta na Cidade de Campina Grande - Paraíba

Método(s) Utilizado(s): Método da Remuneração do Capital

Valor de avaliação total de locação: R\$ 14.328,33

Dados e assinatura do Laudo de Avaliação

CARLOS EDUARDO TOMÊ COSTA DA SILVA CRECI:8196-f

Local e data do laudo de avaliação:

Campina Grande, 16 de Abril de 2024

Bairro: Jardim Quarenta

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE CAMPINA GRANDE -PB

7. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

A região na qual se encontra o imóvel avaliando, situa-se em área com vocação residencial e comercial, com distancia aproximada de 2,40 km do centro da cidade, tendo como uso e ocupação do solo predominante unidades residenciais uni familiar de padrão normal.

A região dispõe de infra estrutura completa, tipo esgotamento sanitário, rede de água potável, energia, drenagem, pavimentação, telefone e iluminação pública.

8. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando constitui-se de uma unidade comercial tendo já funcionado como clinica, edificada em um pavimento térreo tendo como divisão interna composta de: Acesso, Roll de entrada, Recepção, 3 WC (1- Funcionário, 1-Feminino, 1-Masculino), Sala de ECG (eletrocardiograma), Sala de apoio, Sala de Coleta, Consultório 01, Consultório 02 + WC Social, Consultório 03 + Sala de Apoio, Sala de Recuperação, Diretoria + WC Social, Auditório, Almoxarifado, 02 Salas p/ Esterilização, Copa, Vestuário, Deposito, Area Coberta Alpendrem, Circulação e Deposito de Lixo Hospitalar.

A edificação avalianda possui padrão de acabamento alto, piso em cerâmica, coberta em laje, com estado de conservação novo feito reforma.

O imóvel será locado com toda mobília e equipamentos conforme relação anexa.

9. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULO.

Para determinação do valor de mercado de locação do imóvel em referência, utilizou-se o Método de Remuneração do Capital, após fixação de uma taxa de rendimentos aficada sobre o valor do imóvel, obtido através do Método Evolutivo, definido com sendo aquele pelo qual o valor total do imóvel avaliando pode ser obtido através da conjugação de métodos. Para a obtenção do valor do terreno utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Para o valor da benfeitoria, adotou-se o Método da Quantificação do Custo, considerando-se a depreciação física, calculada de acordo com o Estado de Conservação e Idade Aparente do imóvel avaliando. Ao somatório das parcelas do Valor do terreno e da Benfeitoria, multiplicou-se este resultado por um Fator de Comercialização, que pode ser que pode ser maior ou menor que a unidade, dependendo da conjuntura do mercado segundo a NBR-14.653: 2011, partes 1 e 2. Os cálculos, homogeneizações, modelo, descrição e amplitude das variáveis; equação, resultados e tratamentos estatísticos estão apresentados no Anexo I.

10. DETERMINAÇÃO DO VALOR VENAL DO IMÓVEL

10.1 Considerações sobre a avaliação do terreno

10.1.1 Coleta de dados

A coleta de dados foi realizada em imobiliárias locais, anúncios em classificados de jornais com confirmação in loco pelo pesquisador e banco de dados do avaliador.

10.1.2 Tratamento estatístico apresentado

Adotou-se como tratamento estatístico a Inferência, através da utilização de modelo de regressão linear, observando os procedimentos estabelecidos pela NBR-14.653-2, partes 1 e 2.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE CAMPINA GRANDE -PB

10.1.3 Análise exploratória dos dados

Dentre as diversas formas de análise exploratória dos dados, adotou-se nesse trabalho a matriz de correlações para identificar a dependência linear entre a variável dependente e cada independente.

10.1.4 Variáveis Explicativas e Explicada

A heterogeneidade da amostra coletada demandou pela seleção de variáveis com vistas a explicar o comportamento dos preços de terreno, com base em características observadas, destacando-se a localização e a infra estrutura.

AREA DO TERRENO: variável quantitativa que indica a área do terreno pesquisado, obtida através de medição in loco, expressa em m².

DATA: Variável quantitativa discreta que indica a data de ocorrência do evento, a partir da fixação de data-base, Ano=Dezembro 2021 a Ano =Dezembro 2024, expressa em unidades

DIST. AO CENTRO: variável quantitativa que indica distancia em linha reta, medida entre o dado coletado e o centro da cidade de Campina Grande expressa em metro linear.

CORREDOR- variável dicotômica que indica se o dado coletado encontra-se em corredor principal ou secundário, assumindo a seguinte codificação:

0- Imóvel situado em corredor secundário

1- Imóvel situado em corredor principal

ORIGEM: variável dicotômica, que indica o tipo de negociação realizada com os imóveis pesquisados, assumindo a seguinte codificação:

1-para imóveis transacionados; 2-para imóveis em oferta

ESQUINA: variável dicotômica, que indica a posição do imóvel na quadra, assumindo a seguinte codificação;

1-Quando o imóvel situa-se em esquina.

Variável Explicada ou Dependente:

VALOR UNITÁRIO: variável quantitativa, que explica a variação do preço unitário em função das variáveis explicativas, descritas acima, expressa em R\$/m².

10.1.5 Equação do modelo

A equação do modelo desenvolvido com o objetivo de ser a representação simplificada do mercado de terreno para aquela região da cidade com as características observadas:

$$\text{VALOR UNITÁRIO} = +230.015,076641 * e^{A(-0,2187473869 * \ln(\text{ÁREA TERRENO}) + e^{A(+0,2444491906 * \text{DATA})} * e^{A(-0,0(X)1971469682 * \text{DIST. CENTRO})} * e^{A(+0,3805447158 * \text{CORREDOR})} * +0,14338861 * \text{ORIGEM})} * +0,4868831089 * \text{ESQUINA})$$

Com base no modelo inferido, através de relatório em anexo, pode-se constatar a coerência entre das variáveis em relação ao mercado e elasticidades dos preços em relação a cada variável.

LAUDO DE AVALIAÇÃO
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE CAMPINA GRANDE -PB

10.1.6 Poder de explicação do modelo

Em relação ao poder de explicação do modelo, representado pelo Coeficiente de Determinação, cuja finalidade constitui-se na explicação da variabilidade dos preços unitários a partir das variações das variáveis explicativas encontrou-se um RM), 9059, significando que 90,59% da variabilidade dos preços foi explicada pelas variáveis explicativas.

10.1.7 Teste de significância global do modelo e individual dos parâmetros

O teste de significância do modelo, realizado através do Teste F, resultou no nível de significância de 1%, recomendado pela norma, gerando o enquadramento do laudo, em relação a este item no Grau de Fundamentação III.

Em relação à significância individual dos parâmetros estimados, utilizando-se o Teste t de Student, obteve-se o nível de significância de

AREA DO TERRENO - 0,01%
DATA-0,01%
DIST.CENTRO - 0,01%
CORREDOR-0,01%
ORIGEM-2,91%
ESQUINA-0,01%

enquadrando-se o laudo em relação a este item da NBR-14653-2 no Grau de Fundamentação III

10.1.9 Gráfico dos Preços observados versus Valores ajustados

Com o objetivo de se verificar a aderência ao modelo dos Preços observados aos Valores Estimados, em relação a bissetriz do 1º quadrante, em anexo.

10.1.10 Simulação para determinação do valor do terreno

Dados do imóvel avaliando, segundo a metodologia apresentada:

AREA DO TERRENO - 435,00 m²
DATA - 10
DIST.CENTRO - 2.400,00 m
CORREDOR- I
ORIGEM – 1
ESQUINA - 1

Resultado da simulação:

Valores da Moda para o nível de confiança de 80 %, em R\$/m²:	Valores Totais, em R\$
Valor Unitário Mínimo: 576,46 (IC=15,00%)	Valor Total Mínimo: 165.750,00
Valor Unitário Médio: 678,16	Valor Total Médio: 195.000,00
Valor Unitário Máximo: 779,88 (IC=15,00%)	Valor Total Máximo: 224.250,00

LAUDO DE AVALIAÇÃO
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE CAMPINA GRANDE -PB

10.1.11 Considerações sobre a avaliação da benfeitoria

A estimação do valor das benfeitorias foi obtida através do cálculo do custo de reedição da benfeitoria, após depreciação do imóvel em estado novo. A utilização do critério de Ross-Heidecke permitiu o cálculo da depreciação física do imóvel, conhecendo a idade aparente, vida útil e estado de conservação. O Custo Unitário Básico adotado neste trabalho foi o SINDUSCON-JP.

Quadro 1- Custo Unitário Básico-CUB - Residência Unifamiliar em R\$/m2 Mês de referencia: Abril- 2024- SINDUSCON-JP
TIPO
PADRÃO DE ACA

TIPO		PADRÃO DE ACABAMENTO		
DESCRIÇÃO	CÓDIGO	ALTO	NORMAL	BAIXO
Comercial Salas e Lojas	CSL	1.917,24		

Quadro 2- Cálculo do Custo de Reedição da Benfeitoria - Residência Unifamiliar

	AREA m²	CUB (R\$/m²)	CUSTO (R\$)
AREA DA CONSTRUÇÃO DA BENFEITORIA	435,00		
CUB-SINDUSCON PB ABRIL 2024 CSL		1.917,24	
CUSTO FINAL COM BDI(30%)		2.209,78	
PADRÃO DE ACABAMENTO ALTO			
IDADE APARENTE 5 ANOS			
VIDA UTIL : 50 ANOS			
Estado de Conservação -B			
Custo global da Benfeitoria - CG			2.010.090,12
Custo depreciável (80% imóvel novo)			1.608.072,10
Coefficiente de depreciação			0,024
Depreciação			38.593,73
Custo de Reedição das Benfeitoria			1.971.496,39

10.1.12 Resumo do Valor Venal do Imóvel (Terreno com Benfeitoria)

Valor do imóvel, terreno com as benfeitorias, após aplicação de Fator de Comercialização, conforme recomendação da NBR 14.653-2, no caso de utilização do Método Evolutivo, resultando no resumo abaixo:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE CAMPINA GRANDE -PB

Intervalos de valores da mediana para o campo de arbítrio

	VALOR DO TERRENO	VALOR DA BENFEITORIA	MOBILIA/ EQUIPAMENTO	VALOR TOTAL	VALOR TOTAL C/FC=1.10	AMPLITUDE
MINIMO	165.750,00	1.675.771,93	55.250,00	1.896.771,93	2.082.606,50	-15%
MÉDIO	195.000,00	1.971.496,39	65.000,00	2.231.496,39	2.454.646,03	
MÁXIMO	224.250,00	2.267.220,85	74.750,00	2.566.220,85	2.817.644,10	+15%

11.ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

11.1 Especificação da avaliação para o imóvel avaliando

Tabela 1- Graus de Fundamentação- Modelos de Regressão Linear Item Descrição

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do Imóvel avaliando		2	
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	3		
3	Identificação dos dados de mercado			1
4	Extrapolação	3		
5	Nível de significância, somatório do valor das duas caldas, máximo para rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal).	3		
6	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	3		
Total pontuação atingida		15		
Grau de Fundamentação		II		

Tabela 2- Enquadramento do Laudo segundo seu grau de fundamentação- Utilização de Modelos de regressão Linear

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4,5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 4,5 e 6 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos no mínimo no Grau I

De acordo com a análise das Tabelas 1 e 2, o enquadramento do laudo quanto à fundamentação é Grau II.

LAUDO DE AVALIAÇÃO
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE CAMPINA GRANDE -PB

11.2.1 Grau de Precisão

Tabela 5- Grau de Precisão

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	-30%	-40%	-50%
Total Pontuação atingida	3		
Grau de Precisão	III		

Em relação ao Grau de Precisão, após analisadas saídas do aplicativo em anexo, no qual se obteve uma amplitude do intervalo de confiança de 12,77%, inferior a 30%, concluindo-se que o laudo deve ser enquadrado no Grau de Precisão III.

12. Resultado do Valor Locativo do imóvel

A obtenção do Valor de Locação para o imóvel avaliando foi realizado através da aplicação do Método da Remuneração do Capital, após determinação do valor de mercado do imóvel e fixação de taxa de remuneração, neste caso a Taxa de Rendimento Mensal da Poupança, Fevereiro 2023 (0,6776%), através da seguinte expressão:

$AI = (Vi \times i)$

Onde:

AI=Aluguel do imóvel

Vi= Valor do Imóvel

i= Taxa mensal de rendimento da poupança, Abril/2024- 0,05848, resultando no valor locativo de:

$AI = (2.454.646,03 \times 0,05848) = R\$ 14.354,77$

Intervalos de valores admissíveis para o valor de locação

	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	R\$ 12.201,55	-15,00%
Estimativa Adotada	R\$ 14.354,77	----
Máximo	R\$ 16.507,98	+15,00%

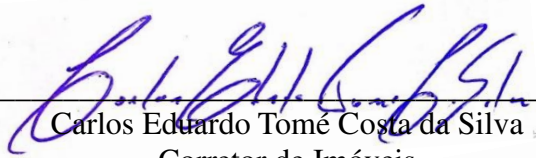
LAUDO DE AVALIAÇÃO
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE CAMPINA GRANDE -PB

13.0 CONCLUSÃO

Com base na fundamentação apresentada neste Laudo de Avaliação, a partir da utilização do Método de Remuneração do Capital, atribui-se como valor locativo para o imóvel tipo comercial localizada na Rua Yayá de Melo, 560, bairro Jardim Quarenta na Cidade de Campina Grande - Paraíba, a quantia entre:

R\$ 12.201,55 a RS 16.507,98

Campina Grande, 16 de Abril de 2024.


Carlos Eduardo Tomé Costa da Silva
Corretor de Imóveis
CRECI 9186-F

CARLOS EDUARDO
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI: 9186-F
(83) 9 9312 - 5346