



LAUDO DE AVALIAÇÃO 452/2020

Endereço:	Rua Goitacazes, 1475 - 1º nível de garagem - Barro Preto - Belo Horizonte/MG
Finalidade:	Aquisição
Solicitante:	Tribunal Regional do Trabalho - 3ª Região
Objetivo:	Valor de mercado do imóvel avaliando.
Proprietário:	
Normas utilizadas:	NBR 14.653-1 / 14.653-2, Instrução Normativa SPU nº 05 de 28/11/2018
Método utilizado:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Inferência por Tratamento Científico
Responsáveis técnicos:	Arqº Alexandre Demicheli Ricardo de Albuquerque - Analista de Infraestrutura
Data:	28/05/2020
Processo	10154.135995/2020-81

RESULTADOS DA AVALIAÇÃO

Enquadramento:	Grau II de Fundamentação e Grau II de Precisão
Valor adotado:	R\$ 2.284.667,00 (dois milhões, duzentos e oitenta e quatro mil seiscentos e sessenta e sete reais)
Valor mínimo:	R\$ 2.284.667,00
Valor médio:	R\$ 2.687.842,85
Valor máximo:	R\$ 3.091.019,47
Liquidez:	Baixa liquidez

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL



Tipo de Imóvel:	Urbano		
RIP:			
Matrícula:	AV-4-43020	Cartório:	
Endereço:	Rua Goitacazes, 1475		
Bairro:	Barro Preto		
Município:	Belo Horizonte	UF:	MG
CEP:	30190-055		

Posição geográfica:						
Descrição Sintética do Imóvel:	Trata-se de pavimento de garagem composto por 77 vagas em edifício comercial. Vistoria realizada em 26/05/2020.					
<i>CARACTERÍSTICAS DO TERRENO E DA REGIÃO</i>						
Índice fiscal:						
Formato:						
Dimensões:	Área Total (m²):					
	Área Total da União (ATU) (m²):					
	r (ATU/ATT):					
	Testada Principal (m):					
	Profundidade Equivalente (m):					
Confrontações:	Frente:	Rua Goitacazes				
	Fundos:	terceiros				
	Lado direito:	terceiros				
	Lado esquerdo:	terceiros				
Situação:	meio de quadra					
Topografia:	X	Plano	X	Mesmo nível logradouro		Requer corte
		Acidentado		Abaixo do logradouro		Requer aterro
		Inclinado		Acima do logradouro		
Superfície:	Seco					
Posturas municipais para aproveitamento eficiente:	Área non aedificandi (m²)	Reserva Florestal (m²)				
	Área Total Edificante (ATE) (m²)	Servidões (m²)				
	Recuo (m)	Investidura (m²)				
	Afastamento Frente (m)	Gabarito - nº de Pavimentos				
	Afastamento Lateral (m)	Altura (m)				
	Afastamento Fundos (m)	Taxa de ocupação máxima (%)				
Plano Diretor:						
Características do Logradouro:	Infra-estrutura Urbana	X	Pavimentação	X	Iluminação Pública	
		X	Rede Pluvial	X	Passeio	
		X	Rede Elétrica	X	Guias/sarjetas	
		X	Rede de Água	X	Telefone	
		X	Rede Esgoto	X	TV a Cabo	
		X	Gás Encanado			
	Serviços Públicos e Comunitários	X	Escola	X	Comércio	
		X	Posto de Saúde	X	Rede Bancária	
		X	Segurança	X	Área de Lazer	
		X	Transporte Coletivo	X	Coleta de Lixo	
		Residencial unifamiliar	X	Comercial		

	Usos predominantes			Residencial Multifamiliar		Industrial
				Misto		
Outras informações:						
<u>CARACTERÍSTICAS DAS BENFEITORIAS</u>						
Descrição Sintética:	Pavimento de garagem composto por 77 vagas. Edifício concebido com estrutura convencional de concreto armado. Pisos acimentados. Sistema de proteção e combate a incêndios composto por magueiras, extintores e alarme sonoro.					
Edificação:	Área coberta padrão (m²):			CUB:		
	Área coberta de padrão diferente (m²):	2.247,28		Classificação:		
	Área descoberta (m²):			Fonte:	Sinduscon/MG	
	Área equivalente de construção (m²):			Data:		
	Área privativa Principal (Unidade autônoma) (m²):					
Tipo:		Apartamento		loja		Prédio
	X	Garagem		Galpão		Sala comercial
		Casa geminada		Casa isolada		Conjunto comercial
Divisão interna:		Salas		Copa/cozinha		Quartos
		Sanitários		WC / Empregada		Suítes
		Sacada		Área de Serviço		Quarto empregada
Uso:	Residencial	X Comercial	Industrial	Misto		Institucional
Estrutura:	X Concreto		Metálica	Alvenaria	Madeira	
Cobertura:	X Laje		Telha de Barro	Fibro-cimento	Metálica	
Padrão:	Alto		Normal	X Baixo	Popular	
Revestimento da fachada:	X Reboco/Pintura	X Cerâmico		Mármore/Granito	Vidro	
Pisos:	X Cimentado		Cerâmico	Mármore/Granito	X Taco/Tábua	
Forro:	X Laje		Madeira	Gesso	PVC	
Esquadrias:		Ferro	Madeira	Alumínio	Vidro	
Tabela de ROSS-HEIDECHE - Estado de conservação:			1 - Novo			1,5 - Entre novo e regular
	X		2 - Regular			2,5 - Entre regular e reparos simples
			3 - reparo simples			3,5 - Entre reparos simples e importantes
			4 - Reparos importantes			5,0 - Sem valor
Idade Aparente:	30					
Ano do Habite-se:						
Vida Útil:	67					
Nº de Pavimentos:	1					
Nº de Vagas de Garagem:	Cobertas:			77		
	Descobertas:					
Situação Atual:	Ocupado					
		Quadra de esportes		Playground	Gás Central	Ar condicionado central

Instalações e Equipamentos:		salão de festas	X	Elevadores	X	Subestação		Ar condicionado Individual
		Escada Rolante		Piscina		Gerador próprio		
Observações:	As informações referentes às áreas foram obtidas junto no Ofício SENG/075/2020 (8075823) e planta baixa fornecida pelo TRT (8076089).							

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

- 1** – Por fugir a finalidade precípua deste trabalho, não foram efetuadas investigações relativas às considerações legais de mérito concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, áreas de preservação, servidões, áreas non edificandi, etc, providências estas que consideramos de caráter jurídico.
- 2** – Admitimos como de boa fé e confiáveis as informações e documentações que nos foram fornecidas, bem como os dados obtidos no mercado imobiliário local.
- 3** – Verificou-se que o imóvel em questão atende exigências constantes nas normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade para pessoas portadores de necessidades especiais ou com mobilidade reduzida, previsto no Decreto Lei 5296 de 02/12/04, que regulamenta as Nts da ABNT - NBR 9050 e NBR 13994.
- 4** – A amplitude ficou em 37,34%, portanto atingindo o Grau II de Precisão. Desta forma foi utilizado o Campo de Arbítrio com amplitude de 30% conforme preconiza a NBR 14653.
- 5** – Foram utilizadas as seguintes variáveis no modelo matemático: Estado Edificação (código alocado), Localização (código alocado) e Valor (dependente).
- 6 – Função Estimativa:**
Valor Total = +78760.96282 - 45417.54051 / Estado Edificação - 21145.13823 / Localização.
- 7** – Foi testada a elaboração de inferência estatística com imóveis constituídos de garagens inteiras mas foram encontrados apenas 5 imóveis no mercado sendo que 2 deles são terrenos utilizados como garagem e podem ter utilização diferente. Os cálculos destes imóveis com os imóveis garagens únicas resultou em grande amplitude e altos resíduos relativos. Desta forma, procedeu-se de outra maneira e foi obtida o valor da unidade de garagem no imóvel avaliando, considerando sua localização e estado da edificação. Sendo assim, foi adotado o valor mínimo da inferência estatística devido a alta quantidade de garagens a serem negociadas, 77 vagas, o que aproxima a realidade mercadológica que, no geral, possui a tendência de que quanto maior o imóvel, menor o seu valor unitário proporcionalmente.
- 8 – Valores unitários:** Mínimo = R\$ 29.671,00, Médio = R\$ 34.907,05 e Máximo = R\$ 40.143,11.

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

- 1** - O diagnóstico de mercado, em atendimento ao disposto no item 7.7.2 da NBR 14653:1, visa indicar a expectativa do avaliador em relação ao desempenho do bem avaliando no mercado no qual está inserido, indicando sua liquidez.
- 2**- A partir da coleta de informações coletadas na cidade, pode-se constatar que o mercado na região, que está inserido o avaliando encontra-se estagnado.
- 3**- Para a tipologia em questão, observou-se média quantidade de imóveis disponíveis.
- 4**- Foi verificado nas vistorias abrangendo pesquisas locais e tendo em vista a ocupação existente no entorno do imóvel avaliando o seguinte diagnóstico de mercado:
- a) Absorção e Liquidez – Baixos
- b) Número de Oferta - Médio.
- c) Demanda – Baixo.

MÉTODO PARA IDENTIFICAR O VALOR DO BEM E TRATAMENTO DE DADOS UTILIZADO

- a)** A metodologia avaliatória aplicada no presente trabalho se embasou nos preceitos da **NBR-14.653-1:2001** e **NBR-14.653-2/2011 (Norma Brasileira para Avaliação de bens – Parte 1- Procedimentos Gerais e Parte 2) da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas** foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Tratamento Científico dos dados de mercado obtidos em pesquisa realizada na cidade de Belo Horizonte, utilizando o software SisDEA para obtenção de modelos de regressão linear.
- b)** O **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** é o procedimento avaliatório mais consagrado, pela relativa facilidade de e pela sua eficiência. Cabe ao engenheiro de avaliações comparar as informações obtidas no mercado, levando em consideração todas as características intrínsecas e extrínsecas do imóvel avaliando em relação aos paradigmas.

c) A NBR-14.653-1/2001 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais - da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, regramento da matéria, define em seu item 3.5: “**avaliação de bens**: Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.”

d) Foram adotadas as recomendações da NBR-14.653-2/2011 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos) da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, bem como observados os princípios adotados pelos códigos de ética profissionais.

ESTIMATIVA DAS PARCELAS DE TERRENO E BENFEITORIA

Parcela do terreno:

Parcela da benfeitoria:

ENCERRAMENTO

Nada mais tendo a informar, encerramos o presente laudo de avaliação e colocamo-nos ao inteiro dispor para quaisquer outros esclarecimentos que se fizerem necessários.

Fazem parte do presente Laudo de Avaliação os seguintes anexos:

ANEXO I: Fotos e localização do Imóvel Avaliando. Documento SEI nº 8291530.

ANEXO II: Tratamento Estatístico Científico e Especificação. Documento SEI nº 8291624.

RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Responsável 1:	Alexandre Demicheli Ricardo de Albuquerque	Cargo:	Analista de Infraestrutura	Matrícula/CAU:	1660857 / A533314-9
Responsável 2:		Cargo:		Matrícula/CREA:	

Documento assinado eletronicamente

ALEXANDRE DEMICHELI RICARDO DE ALBUQUERQUE



Documento assinado eletronicamente por **Alexandre Demicheli Ricardo de Albuquerque, Analista de Infraestrutura**, em 28/05/2020, às 10:19, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.fazenda.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **8290197** e o código CRC **D7E18F35**.



MINISTÉRIO DA ECONOMIA
SECRETARIA DE COORDENAÇÃO E GOVERNANÇA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO
Superintendência em Minas Gerais

ANEXO I

LAUDO 452/2020

Inferência Estatística e Especificação

Modelo:

TRT - estacionamento aquisição - BH - 2020

Data de Referência:

quarta-feira, 27 de maio de 2020

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Estado Edificação = 2
- Localização = 1

- Endereço = Rua Goitacazes, 1475
- Complemento = 1 nível de garagem
- Bairro = Barro Preto
- Informante =
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo =
 - Médio =
 - Máximo =

- Valor Total
 - Mínimo (18,67%) = 28.390,72
 - Médio = 34.907,05
 - Máximo (18,67%) = 41.423,39

- Intervalo Predição
 - Mínimo (37,86%) = 21.691,97
 - Máximo (37,86%) = 48.122,13
 - Mínimo (IP) =
 - Máximo (IP) =
 -
 - Campo de Arbítrio
 - RL Mínimo = 29.671,00
 - RL Máximo = 40.143,11

1	<input type="checkbox"/>	Rua Tuois. 70	Centro	Mancabeiras Imóveis	3324-5815	1	2	7.000.00
2	<input checked="" type="checkbox"/>	Rua Tuois. 70	Centro	Boroes e Camelo	3337-8837	1	2	18.000.00
3	<input checked="" type="checkbox"/>	Avenida Barbacena. 438	Barro Preto	Inova Imóveis	3889-4765	1	2	25.000.00
4	<input checked="" type="checkbox"/>	Avenida Augusto de Lima. 655	Centro	Prolar Netimóveis	3503-7777	2	2	45.000.00
5	<input checked="" type="checkbox"/>	Rua Arauari. 525	Barro Preto	Gestão de Nea Imob.	3309-2760	3	2	55.000.00
6	<input type="checkbox"/>	Rua Tuois. 70	Centro	Ana Carolina Leite	3371-2504	1	2	8.000.00
7	<input checked="" type="checkbox"/>	Avenida Augusto de Lima. 655	Centro	Colonial Netimóveis	3227-7977	2	2	48.000.00
8	<input checked="" type="checkbox"/>	Rua Goitacazes. 61	Centro	Meira Imóveis	3267-1726	2	3	60.000.00
9	<input checked="" type="checkbox"/>	Rua Guaiabaras. 910	Centro	Carlos Imóveis	3224-2400	3	3	50.000.00
10	<input checked="" type="checkbox"/>	Avenida Augusto de Lima. 655	Centro	Vianova Netimóveis	3465-2277	2	2	35.000.00
11	<input checked="" type="checkbox"/>	Rua Juiz de Fora. 284	Barro Preto	Aleixo Imóveis	3324-7555	2	1	35.000.00
12	<input checked="" type="checkbox"/>	Rua Arauari. 525	Barro Preto	Inova Imóveis	3889-4765	3	1	30.000.00
13	<input checked="" type="checkbox"/>	Rua Ouro Preto. 581	Barro Preto	Prolar Netimóveis	3503-7777	3	1	55.000.00
14	<input checked="" type="checkbox"/>	Avenida Barbacena. 463	Santo Acaostinho	Decisão Imóveis	3048-4455	3	2	50.000.00
15	<input checked="" type="checkbox"/>	Rua Rodrigues Caldas. 670	Santo Acaostinho	Prolar Netimóveis	3503-7777	2	2	57.000.00
16	<input checked="" type="checkbox"/>	Rua Tuois. 343	Centro	GPO Netimóveis	3071-3535	2	3	45.000.00
17	<input type="checkbox"/>	Rua Rio de Janeiro. 927	Centro	Adiffer Netimóveis	2559-0111	2	3	80.000.00

* Dados desmarcados não foram utilizados no modelo

Relatório Estatístico - Regressão Linear1) **Modelo:**

- TRT - estacionamento aquisição - BH - 2020

2) **Data de referência:**

- quarta-feira, 27 de maio de 2020

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	17
Dados utilizados no modelo:	14

4) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0.7972159 / 0.7972159
Coeficiente de determinação:	0.6355533
Fisher - Snedecor:	9.59
Significância do modelo (%):	0.01

5) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	64%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

6) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

7) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	1364805239.68	2	682402619.842	9.591
Não Explicada	782623331.745	11	71147575.613	
Total	2147428571.42	13		

8) **Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):**

Valor Total = +78760.96282 -45417.54051 / Estado Edificação -21145.13823 / Localização
--

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Estado Edificação	1/x	-4.20	0.15
Localização	1/x	-2.14	5.60
Valor Total	y	8.73	0.01

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Estado Edificação	Isoladas	Influência
Localização	-0.22	0.54
Valor Total	-0.70	0.78

Correlações parciais para Localização	Isoladas	Influência
Valor Total	-0.23	0.54

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	III
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	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas 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	II
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 a referida variável	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, e em módulo	II
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%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Grau II de Fundamentação

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

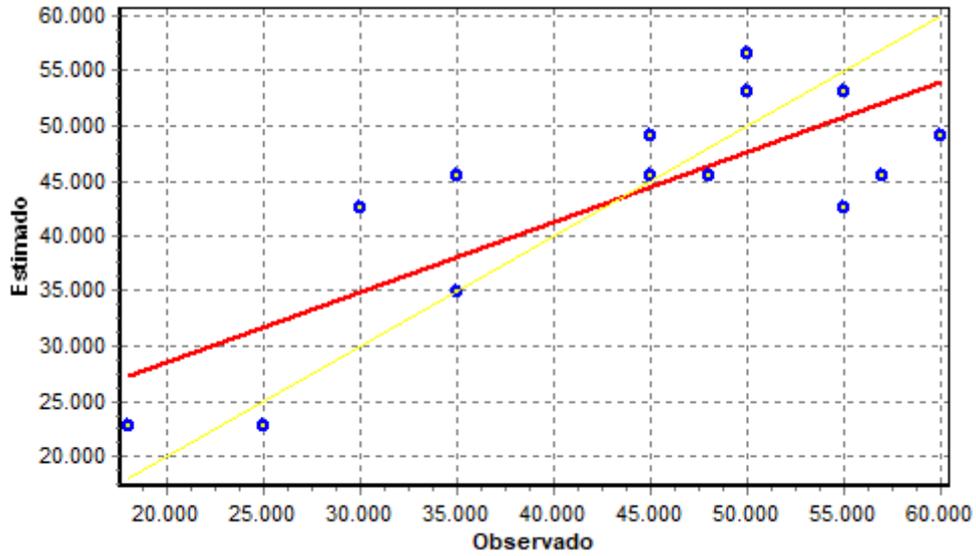
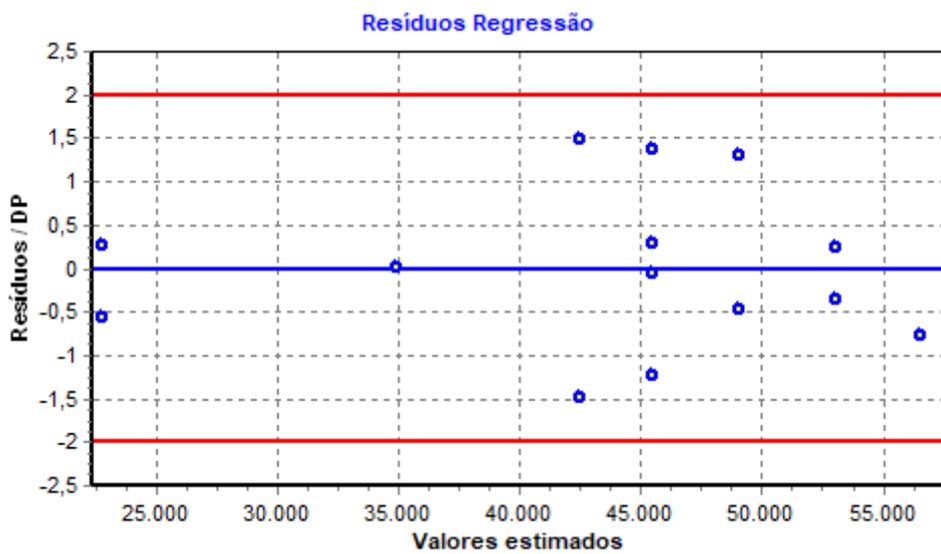


Gráfico de resíduos - Regressão Linear





MINISTÉRIO DA ECONOMIA
SECRETARIA DE COORDENAÇÃO E GOVERNANÇA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO
Superintendência em Minas Gerais

ANEXO II

LAUDO 452/2020

Fotos do imóvel avaliando e localização

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
SECRETARIA DE COORDENAÇÃO E GOVERNANÇA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO
Superintendência em Minas Gerais

FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO

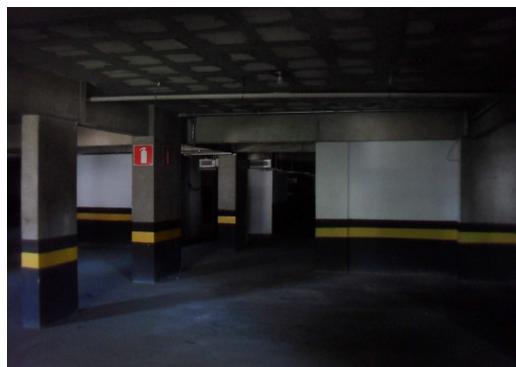
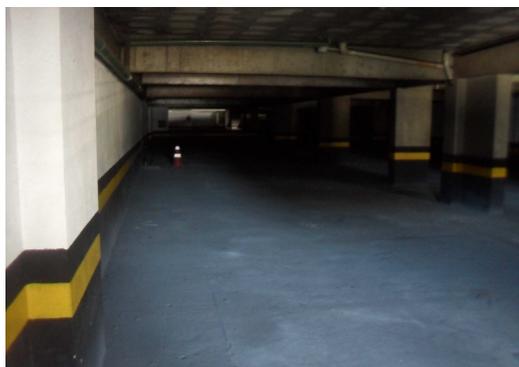
LAUDO 452/2020



MINISTÉRIO DA ECONOMIA
SECRETARIA DE COORDENAÇÃO E GOVERNANÇA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO
Superintendência em Minas Gerais

FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO

LAUDO 452/2020



MINISTÉRIO DA ECONOMIA
SECRETARIA DE COORDENAÇÃO E GOVERNANÇA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO
Superintendência em Minas Gerais

FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO

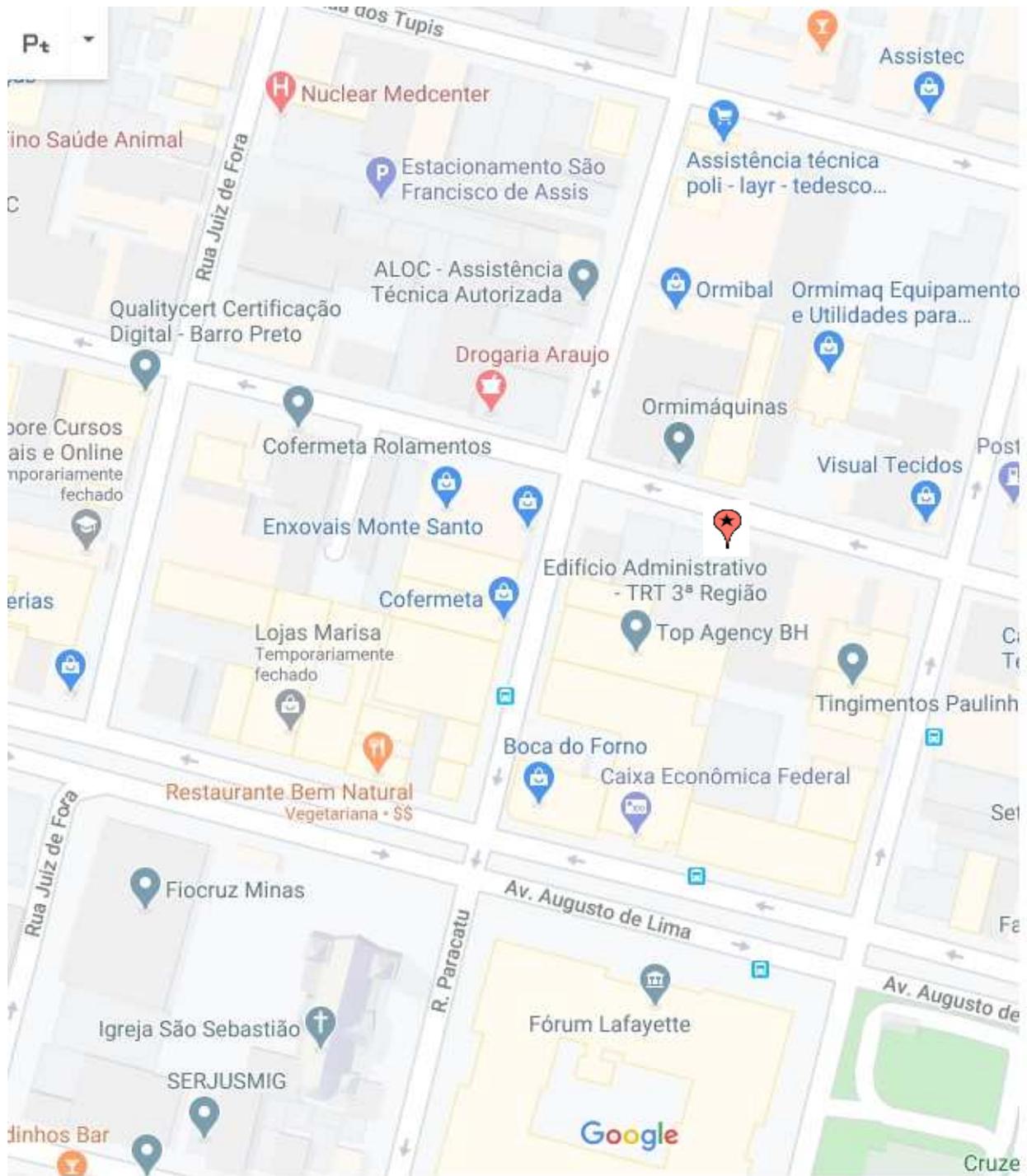
LAUDO 452/2020



MINISTÉRIO DA ECONOMIA
SECRETARIA DE COORDENAÇÃO E GOVERNANÇA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO
Superintendência em Minas Gerais

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

LAUDO 452/2020



 Imóvel avaliando

Fonte: <http://maps.google.com.br>

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
SECRETARIA DE COORDENAÇÃO E GOVERNANÇA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO
Superintendência em Minas Gerais

IMAGEM DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E AMOSTRA

