



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO HAMBURGO
Estado do Rio Grande do Sul
NOVO HAMBURGO - CAPITAL NACIONAL DO CALÇADO

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO – L56/2011 e L55/2014.
GRAU I / GRAU I DA NBR 14.653-2
Protocolo_Memo 4470_2014 DIPAT.

Trata este Parecer Técnico da estimativa de valor do imóvel, terreno e edificação, própria para uso industrial e assinalado em croqui anexo, conforme matrícula do Registro de Imóveis nº 47.964.

Imóvel localiza-se na Rua Pinheiro Machado esq. Tiradentes, 2057 no Bairro Industrial e atualmente tem uso comercial.

O Parecer Técnico considera o valor determinado para preço à vista dentro do mercado valor a vista, e para, apenas e tão somente, ser aplicado para efeito tributário de ITBI, balizamento de desapropriações, permutas, aquisições, desalienação, dação e locações:

PROPRIETARIO.		MATR. PMNH nº.		SETOR	10	QUADRA	072
Município de Novo Hamburgo.						LOTE	0352
						UNIDADE	

SOLICITAÇÃO	DIPAT / Gabinete.	Endereço	Rua Pinheiro Machado esq. Tiradentes, 205.
		Bairro	Industrial.

TERRENO.

V face R\$		Posição	Esquina	Fator de correção	
Área m2	4099,00 m2	Topografia.	Plano	Valor face corrigido	
Testada		Pedologia.	Seco	Valor do lote	
Construções	2.303,97 m2				

Construção de pavilhão, galpão industrial em alvenaria, próprio para atividades de comércio, prestação de serviços, depósito ou atividade industrial, estado geral de conservação regular. Em condições de habitabilidade e uso, padrão simples e idade aparente de 25 anos. Atualmente o uso é institucional e social.

Não foram examinadas as condições de instalações, uso e conservação do prédio, internamente, por não ser atribuição da Comissão de Avaliação na elaboração do Parecer Técnico de Avaliação. Adotamos estado regular / ruim de conservação.

A Comissão entende que as instalações do prédio, elétrica, com luminárias e demais elementos, bem como hidráulica e elementos, estão dentro do valor sugerido no parecer.

Data de referência:
04/06/2014 13:51:50

Informações complementares:

- Número de variáveis: 9
- Número de variáveis consideradas: 8
- Número de dados: 198
- Número de dados considerados: 198

Resultados Estatísticos:

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,896028
- Coeficiente de determinação: 0,802867
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,795604
- Fisher-Snedecor: 110,54
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,653563

Normalidade dos resíduos

- 69% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 91% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 96% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 6

Equação

Regressores. Equação. T-Observado Significância Crescimento Não-Linear.

• Área Total	1/x	6,14	0,01	-3,38 %
• Conservação	x	8,49	0,01	5,94 %
• Localização	x	9,19	0,01	6,81 %
• Área terreno	1/x	-5,96	0,01	1,79 %
• Simples=1 Superior=2	x	5,68	0,01	29,30 %
• Oferta= 2 venda= 1	x	2,48	1,40	10,40 %
• DATA	ln(x)	18,95	0,01	9,84 %
• Valor/m2	ln(y)			

Moda:

$$\text{Valor/m2} = 2.1188013 * e^{(138.25408 * 1/ \text{AreaTotal})} * e^{(0.19247667 * \text{Conservação})} * e^{(0.16468114 * \text{Localização})} * e^{(-190.61736 * 1/ \text{Areaterreno})} * e^{(0.25702952 * \text{Simples}=1 \text{ Superior}=2)} * e^{(0.098694357 * \text{Oferta}=2 \text{ venda}=1)} * \text{DATA}^{0.88048039}$$

0.

Handwritten signature or mark.

Data de referência:
04/06/2014 14:33:08

Informações complementares:

Endereço: Rua Pinheiro Machado esq. Tiradentes n° 205
Complemento: Industrial

Dados do imóvel avaliado:

- Área Total 2.303,97
- Conservação 2,00
- Localização 3,00
- Área terreno 4.099,00
- Simples=1 Superior=2 1,00
- Oferta= 2 venda= 1 1,00
- DATA 197,00

Valores da Moda para 80 % de confiança

- Valor/m2 Médio: 770,43
- Valor/m2 Mínimo: 741,87
- Valor/m2 Máximo: 806,32

Precisão: Grau I.

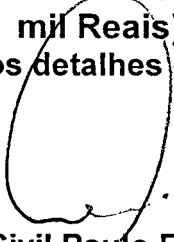
Adotamos valor unitário médio da equação para estimativa global de avaliação do imóvel, terreno e edificações: Valor/m2 adotado = R\$ 770,43 P/M2 p/ m2 de área global, terreno e edificação.

Valor total atribuído ao imóvel.	
Terreno/construção, Matrícula 47.964.	R\$ 1.775.047,00

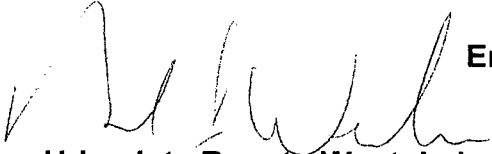
Valor Global adotado: R\$ 1.775.000,00 (Hum milhão setecentos e setenta e cinco mil Reais).

Anexos detalhes de áreas edificadas, de terreno, fotos e dados de Cadastro Urbano.

Novo Hamburgo, 04 de junho de 2014.


Eng. Civil Paulo Bassi.
Crea RS 11.002-D.


Eng. Civil Linei de Carvalho. Fone 3524-9592.
Crea RS 13.484-D.


Arq. Urbanista Renato Westphalen.
Crea RS059.135-D. Ramal 9975.