



ESTADODA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CABEDELO



MENSAGEM GP N° 039/2016.

Cabedelo/PB, em 25 de outubro de 2016.

Senhor Presidente,
Senhores(as) Vereadores(as),

Tenho a honra de submeter, à elevada consideração dessa Augusta Casa Legislativa, com base no art. 92 do Regimento Interno desta Casa, o **PROJETO DE LEI** que “**Desafeta da condição de bem de uso comum do povo, Área Pública –04A, situada no Loteamento Intermares, neste município, autoriza a doação com encargos e cláusula de auto-revogação, e dá outras providências**”.

Em linhas gerais, o presente projeto de Lei desafeta da condição de bem de uso comum do povo, que passa a integrar a categoria de bens dominiais do Município de Cabedelo (PB), como também autoriza o Poder Executivo Municipal a doar com encargos, conforme dispõe o art. 17, §4º, da Lei 8.666/93, à empresa NORDESTE MÍDIA DIGITAL LTDA, Pessoa Jurídica de Direito Privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.530.255/0001-45, a Área Pública-04-A, localizada no Loteamento Intermares, neste Município, com área total correspondente a 1.288,85m², que, em contrapartida, prestará ao município, a execução de obras e serviços no valor total de R\$ 821.507,48 (oitocentos e vinte e um mil, quinhentos e sete reais e quarenta e oito centavos).

A área a ser doada foi avaliada pela Comissão de Avaliação da Prefeitura, no valor total de R\$ 821.490,00 (oitocentos e vinte e um mil, quatrocentos e noventa reais), conforme Laudo de Avaliação em anexo.

Ao Excelentíssimo Senhor.
Vereador Lucas Santino da Silva
MD. Presidente da
CÂMARA MUNICIPAL DE CABEDELO
N E S T A.

RECEBIDO
Secretaria Legislativa
Câmara Municipal de Cabedelo/PB
At. 1700 hs Em 25/10/16

VISTO



ESTADODA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CABEDELÓ

De imediato, verifico a salutar importância na intenção de proceder com a desafetação, bem como a doação objeto desta proposição, levando em consideração ao relevante interesse público, tendo em vista que, além da execução de obras e serviços, a construção da sede da empresa NORDESTE MÍDIA DIGITAL LTDA, Pessoa Jurídica de Direito Privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.530.255/0001-45, irá contribuir para o crescimento do Município de Cabedelo-PB, gerando empregos, impostos e desenvolvimento.

São essas, pois, senhor presidente, as razões que nos fazem trazer à consideração de Vossa Excelência e de seus ilustres pares o presente projeto de lei, **cuja tramitação solicito seja realizada em regime de urgência.**

Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência e aos Nobres Vereadores(as), protestos de elevado respeito e consideração.


WELLINGTON VIANA FRANÇA
PREFEITO

AO EXPEDIENTE
Câmara Municipal de Cabedelo/PB
Em 25/10/2016



CONSTOU NO EXPEDIENTE
Câmara Municipal de Cabedelo/PB
Em 25/10/2016

Presidente

ESTADODA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CABEDEL0

Secretário

AVULSOS

PROJETO DE LEI Nº 039/2016.
(DO PREFEITO MUNICIPAL)

DISTRIBUÍDO
Câmara Municipal de Cabedelo/PB
Em 25/10/2016

APROVADO
Câmara Municipal de Cabedelo/PB
Em 25/10/2016

Presidente

Secretário
DESAFETA DA CONDIÇÃO DE BEM DE USO COMUM DO POVO, ÁREA PÚBLICA -04A, SITUADA NO LOTEAMENTO INTERMARES, NESTE MUNICÍPIO, AUTORIZA A DOAÇÃO COM ENCARGOS E CLÁUSULA DE AUTO-REVOGAÇÃO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A Câmara Municipal decreta:

Art. 1º Fica desafetada da condição de bem de uso comum do povo, que passa a integrar a categoria de bens dominiais do Município de Cabedelo (PB), Área Pública-04 A, localizada no Loteamento Intermares, neste Município, com área total correspondente a 1.288,85m², conforme abaixo discriminado, nos termos da Certidão de Inteiro Teor do Cartório Figueiredo Dornelas Serviço Notarial e Registral da Comarca de Cabedelo-PB, sob matrícula nº 30.280:

- I - Ao Norte – 35,00m limitando-se ao Norte com a Rua Mar de Tirreno;
- II - Ao Sul – 36,40m limitando-se com a Avenida Mar de Coral;
- III - Ao Leste – 31,80m limitando-se com a Área Pública 04B;
- IV - Ao Oeste – 41,85m, limitando-se com o terreno da Igreja Batista de Intermares.

Art. 2º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a doar com encargos, conforme dispõe o art. 17, §4º, da Lei 8.666/93, a empresa NORDESTE MÍDIA DIGITAL LTDA, Pessoa Jurídica de Direito Privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.530.255/0001-45, a Área Pública descrita no Art. 1º, incisos I, II, III e IV desta Lei.

Art. 3º A presente área será destinada à construção da sede da empresa NORDESTE MÍDIA DIGITAL LTDA, Pessoa Jurídica de Direito Privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.530.255/0001-45.



ESTADODA PARAÍBA

PREFEITURA MUNICIPAL DE CABEDELO



Art. 4º A área descrita no Art. 1º, incisos I, II, III e IV desta Lei, foi avaliada pela Comissão de Avaliação da Prefeitura, no valor total de R\$ 821.490,00 (oitocentos e vinte e um mil, quatrocentos e noventa reais).

Art. 5º A presente doação fica condicionada a seguinte obrigação, a ser cumprida pela empresa NORDESTE MÍDIA DIGITAL LTDA, Pessoa Jurídica de Direito Privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.530.255/0001-45, em benefício do Município de Cabedelo e toda sua coletividade:

I – Execução de 102 bases de abrigo de ônibus.

§ 1º As obras e serviços descritos no inciso acima serão no valor total da obra: R\$ 827.529,43 (oitocentos e vinte e sete mil, quinhentos e vinte e nove reais e quarenta e três centavos).

§ 2º Fica estipulado o prazo de 12 meses para a conclusão das obras estipuladas no inciso I, deste artigo, que começa a contar a partir da publicação desta Lei.

§ 3º O descumprimento de qualquer das obrigações estabelecidas nesta Lei fica sujeita a auto-revogação da doação.

§ 4º O Poder Executivo Municipal e a empresa NORDESTE MÍDIA DIGITAL LTDA, Pessoa Jurídica de Direito Privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.530.255/0001-45 deverão respeitar, no adimplemento das obras referenciadas nesta Lei, os valores e a metodologia, inclusive o BDI (Benefícios e Despesas Indiretas), descritos na Tabela SINAPI, emitida pela Caixa Econômica Federal.

Art. 6º Fica estabelecido o prazo de 12 (doze) meses, a partir da publicação desta Lei, para conclusão da construção da sede da empresa NORDESTE MÍDIA DIGITAL LTDA, Pessoa Jurídica de Direito Privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.530.255/0001-45.

Art. 7º Os prazos previstos nos incisos I do artigo 5º e artigo 6º desta lei, poderão ser prorrogados por meio de Decreto do Chefe do Poder Executivo Municipal, desde que devidamente justificado.

Art. 8º A Procuradoria Geral do Município está autorizada a promover todos os atos legais necessários à efetivação da desafetação e doação previstos nesta Lei, ao tempo em que a empresa NORDESTE MÍDIA DIGITAL LTDA, Pessoa Jurídica de Direito Privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.530.255/0001-45, fica, desde já, autorizada a imitar-se na posse da área especificada no Art. 1º, inciso I, alíneas a, b, c, d, desta Lei.



ESTADODA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CABEDEL



Art. 9º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Paço Municipal de Cabedelo (PB), aos 25 de outubro de 2016; 194º da Independência, 126º da República e 59º da Emancipação Política Cabedelense.


WELLINGTON VIANA FRANÇA
PREFEITO





LAUDO DE AVALIAÇÃO – FOLHA RESUMO

Interessado: Prefeitura Municipal de Cabedelo.

Proprietário: Prefeitura Municipal de Cabedelo, CNPJ 09.012.493/0001-54.

Objetivo da avaliação: **Determinação do valor de mercado de área pública.**

Endereço completo dos imóveis: Rua Mar Tirreno, SN, Loteamento Intermares, Cabedelo, PB Matrícula 30 280, geograficamente referenciado por: 7° 02' 56,51" (S) 34° 50' 52,66" (O).

Referência: AP 4

Área do Terreno (m²):

Área de Terreno = 1.288.85 m².

Método(s) utilizado(s): Método comparativo direto de dados de mercado com uso de regressão linear / inferência estatística.

Resultados de avaliação:

Valor de mercado do imóvel:

Valor: R\$ 821.490,00 (oitocentos e vinte um mil, quatrocentos e noventa reais).

Classificação quanto à liquidez: **Normal**

Grau de Fundamentação do Laudo: **II**

Grau de Precisão do Laudo: **III**

Autor do Laudo: **Rodrigo Martines Moreira de Lima**
CAU nº A59941-7
Matrícula nº 04.783-0

Cabedelo, PB, 28 de abril de 2016.



NB 14 653 (1-2)/2011

1 - Apresentação

1.1 – Identificação do Solicitante:

Secretaria do Comércio, Indústria e Porto.

1.2 – Interessado / Proprietário:

Prefeitura Municipal de Cabedelo.

1.3 - Finalidade do Laudo:

Atestar valor real de mercado do bem, para ratificar processo de doação.

1.4 – Objetivo da Avaliação:

Determinação da estimativa de valor de mercado de área pública urbanizada.

1.5 – Objeto da Avaliação:

Tipologia do bem: Área de terra livre em região urbana AP 4.

Endereço: Rua Mar Tirreno, SN, Loteamento Intermares, Cabedelo, PB. Matrícula 30 280, geograficamente referenciado por: 7° 02' 56,51" (S) 34° 50' 52,66" (O).

Área do Terreno: Área de Terreno = 1.288.85 m².

O imóvel, com vocação para uso residencial ou comercial, está localizado na região mais a sul da cidade de Cabedelo, especificamente as margens da BR 230 – estrada de Cabedelo.

Ocupante do Imóvel: Livre

Tipo de Ocupação: Residencial ou comercial (serviço)

1.6 - Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes:

Foi apresentada ao profissional responsável por este laudo toda documentação solicitada (certidão de inteiro teor) e dadas condições satisfatórias de vistoria, considerando que os documentos solicitados foram fornecidos com boa fé, não observamos ressalvas ou fatores limitantes. Para efeito de levantamentos, adotamos as características presentes na certidão fornecida. A área foi considerada potencialmente construível, sem reserva de preservação ou arruamentos, podendo ser desmembrada



em lotes menores. No limite com o terreno da Igreja Batista existe servidão caracterizada por aberturas de janelas, terraço, acesso etc.

1.7 – Identificação e caracterização do imóvel avaliando:

1.7.1 Caracterização da Região (raio 2 Km).

Aspectos gerais. Apresenta ocupação residencial e comercial, a localidade está em expansão dentro da malha urbana de Cabedelo. Possui tendência boa residencial / comercial e boa atratividade. Não observamos aparentemente usos anteriores atípicos ou estigmas que possam interferir no mercado regional.

Localização. Região em expansão, servida de indústria, comércio e serviços, apresenta construções basicamente residenciais / comerciais e alta intensidade de tráfego de veículos, tomando - se como referência a Estrada de Cabedelo BR 230.

Uso e ocupação do solo. O uso e ocupação do solo pelos imóveis da região são coerentes com as leis de zoneamento e uso do solo do município, aparentemente não há tendência de modificação a curto e médio prazo.

Infraestrutura urbana. Contém água potável, energia elétrica, telefone, iluminação pública, transporte coletivo, coleta de lixo.

Atividades existentes. Indústria, comércio e serviços.

Equipamentos comunitários. Escola, praça, etc.

1.7.2 - Características do Terreno

Localização. Georeferenciado por - 7° 02' 56,51" (S) 34° 50' 52,66" (O).

Utilização atual e vocação em confronto com legislação vigente. A utilização e vocação estão em acordo com a legislação em vigor.

Aspectos Físicos. Trata - se de área de terra com forma aproximada de trapézio irregular, topografia plana, superfície úmida, solo arenoso, dimensões:

Frente:	36,40 m Av. Mar de Coral;
Fundos:	35,00m Rua Mar de Tirreno
Lado direito	41,85 m Igreja Batista
Lado esquerdo:	31,80 m Área Pública AP 3
Área:	1.288.85 m

Infraestrutura urbana disponível. Contém água potável, energia elétrica, transporte coletivo, coleta de lixo.

Restrições físicas e legais ao aproveitamento. Seguem as diretrizes básicas de aproveitamento permitidas pela PMC.

1.8 – Diagnóstico de Mercado

O mercado apresenta – se com desempenho recessivo, absorção baixa, número de oferta média e demanda baixa, com tempo de absorção aparente de 06 a 10 meses, liquidez normal. Há tendência projetada de estagnação de preços.

1.9 – Métodos e Procedimentos Utilizados na Avaliação

Foram analisados dois métodos:

Método Involutivo. Significaria transformar as áreas em loteamentos hipotéticos, fazer a apropriação dos valores para obtenção do valor da terra nua. Contudo, considerando o tamanho da área não se justificaria a aplicação do método para glebas urbanizáveis.

Método Comparativo Direto.

O mercado oferece razoável quantidade de imóveis com características semelhantes ao avaliando, possibilitando criação de amostragem satisfatória, desta forma escolhemos análise de valores por metodologia de comparação direta de dados de mercado, que estão disponíveis no mesmo em ofertas e transações realizadas, analisadas por modelo de regressão linear com inferência estatística. Nossa amostragem foi obtida em pesquisa junto às imobiliárias de João Pessoa, Cabedelo e arquivo pessoal do profissional.

A amostragem é composta de 60 dados dentre transações e ofertas disponíveis no mercado sendo eliminados 18 dados por estarem discrepantes da amostragem ou data de revência mis antiga, portanto considerados 42 válidos.

Adotamos 04 (quatro) variáveis independentes e uma dependente que explicam nosso modelo, de forma que representasse satisfatoriamente os valores de metro quadrado de referência. Veja explicação das variáveis abaixo:

- Área Total (X1) – Variável quantitativa, decrescente que representa a dimensão do imóvel em m².
- Localização (X2) – Variável quantitativa, decrescente que representa a distância do dado em Km ao pólo valorizante de 1ª categoria (Região dos Hipermercados Carrefour / Bompreço e região da UNIPE/UFPB).
- Data (X3) – Variável quantitativa, crescente que representa a época que foi colhida à informação de mercado, sendo segundo semestre do ano de 2015, 06, e 07 para o corrente ano até data limite mínima 00 que representa o segundo semestre de 2012.
- Distância a BR (X4) – Variável quantitativa, decrescente que representa a distância do dado em m a BR.

O valor unitário, que é a divisão entre valor total e área total é nossa variável dependente, que decresce com aumento da área.

2 Tratamento dos Dados e Identificação dos Resultados.

Modelo: Utilização do Soft Sisdea

Área na BR referenciada como AP 4

Informações Complementares: Dados coletados a partir de Maio/12. Localização = distancia polo valorizante em KM. Distancia = distancia BR em m.

Dados para a projeção de valores:

- Área Total = 1.288
- Localização = 3,00
- Data = 7,00
- Distancia a BR = 100,00

- Endereço = Rua Mar Tirreno
- Complemento =
- Bairro = Intermares Cabedelo
- Informante =
- Telefone =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (8,73%) = 637,80
 - Médio = 698,81
 - Máximo (9,57%) = 765,66

- Valor Total
 - Mínimo = 821.487,65
 - Médio = 900.073,22
 - Máximo = 986.176,49

- Intervalo Predição
 - Mínimo = 613.611,07
 - Máximo = 1.320.269,21
 - Mínimo (31,83%) = 476,41
 - Máximo (46,68%) = 1.025,05

- Campo de Arbítrio
 - RL Mínimo = 593,99

- RL Máximo = 803,64

Relatório Estatístico - Regressão Linear

Modelo: Área na BR

Data de referência: Maio 2012 Abril/2016

1) Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	60
Dados utilizados no modelo:	42

1) Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,8828598 / 0,7893691
Coefficiente de determinação:	0,7794415
Fisher - Snedecor:	32,69
Significância do modelo (%):	0,01

1) Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	69%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

1) Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

1) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	10,727	4	2,682	32,689
Não Explicada	3,035	37	0,082	
Total	13,762	41		

1) **Equação de regressão:**

$$\ln(\text{Valor Unitário}) = +6,687639157 - 1,879684549E-005 * \text{Área Total} - 0,08056546515 * \text{Localização} + 0,1137830189 * \text{Data} - 0,1274199137 * \ln(\text{Distancia a BR})$$

• **Função estimativa (moda):**

$$\text{Valor Unitário} = +739,2243613 * e^{(-1,879684549E-005 * \text{Área Total})} * e^{(-0,08056546515 * \text{Localização})} * e^{(+0,1137830189 * \text{Data})} * e^{(-0,1274199137 * \ln(\text{Distancia a BR}))}$$

• **Função estimativa (mediana):**

$$\text{Valor Unitário} = +802,4256136 * e^{(-1,879684549E-005 * \text{Área Total})} * e^{(-0,08056546515 * \text{Localização})} * e^{(+0,1137830189 * \text{Data})} * e^{(-0,1274199137 * \ln(\text{Distancia a BR}))}$$

• **Função estimativa (média):**

$$\text{Valor Unitário} = +836,0245662 * e^{(-1,879684549E-005 * \text{Área Total})} * e^{(-0,08056546515 * \text{Localização})} * e^{(+0,1137830189 * \text{Data})} * e^{(-0,1274199137 * \ln(\text{Distancia a BR}))}$$

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área Total	x	-5,79	0,01
Localização	x	-8,80	0,01
Data	x	3,65	0,08
Distancia a BR	ln(x)	-6,50	0,01
Valor Unitário	ln(y)	37,65	0,01

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Área Total	Isoladas	Influência
Localização	0,01	0,61
Data	-0,26	0,29
Distancia a BR	-0,36	0,65
Valor Unitário	-0,36	0,69

Correlações parciais para Localização	Isoladas	Influência
Data	-0,20	0,37
Distancia a BR	-0,24	0,67
Valor Unitário	-0,63	0,82

Correlações parciais para Data	Isoladas	Influência
Distancia a BR	0,48	0,61
Valor Unitário	0,30	0,51

Correlações parciais para Distancia a BR	Isoladas	Influência
Valor Unitário	-0,11	0,73



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	II
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	III
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	I
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	III
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

PONTOS OBTIDOS: 15

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

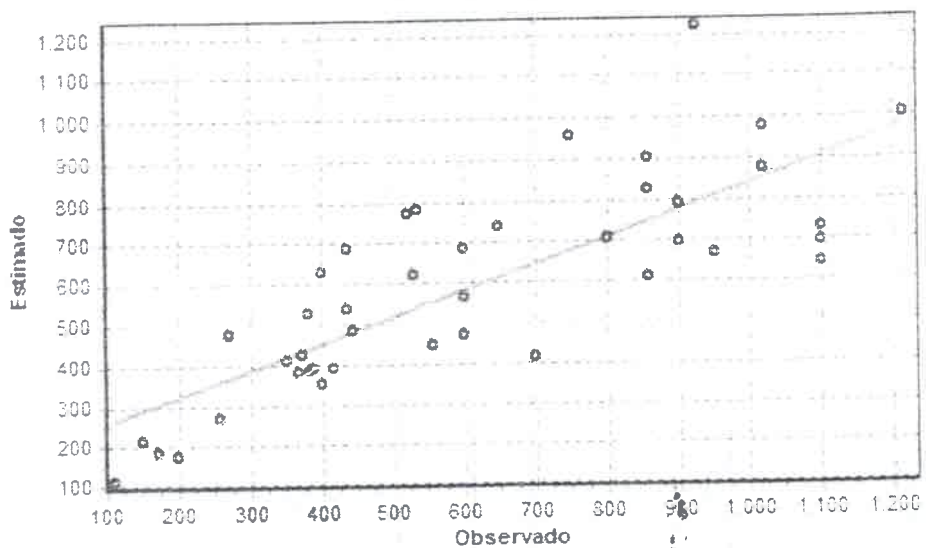
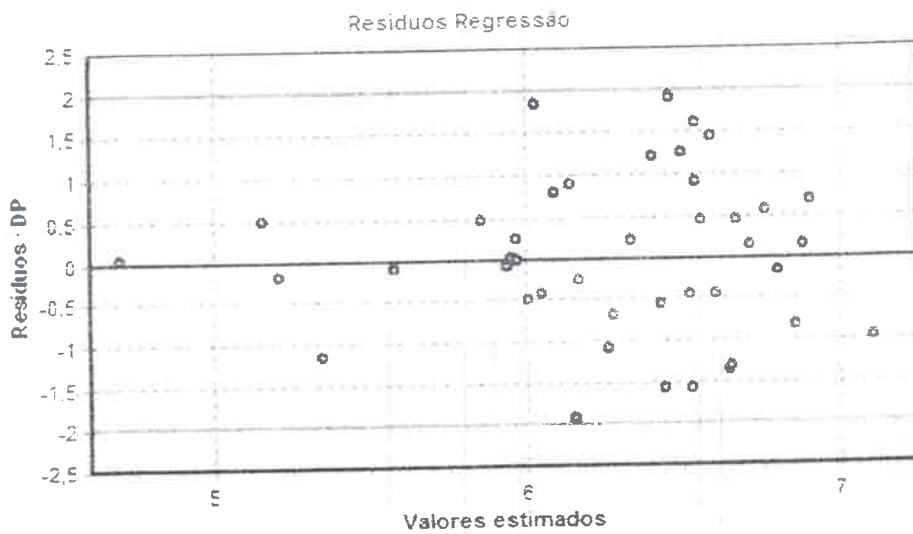
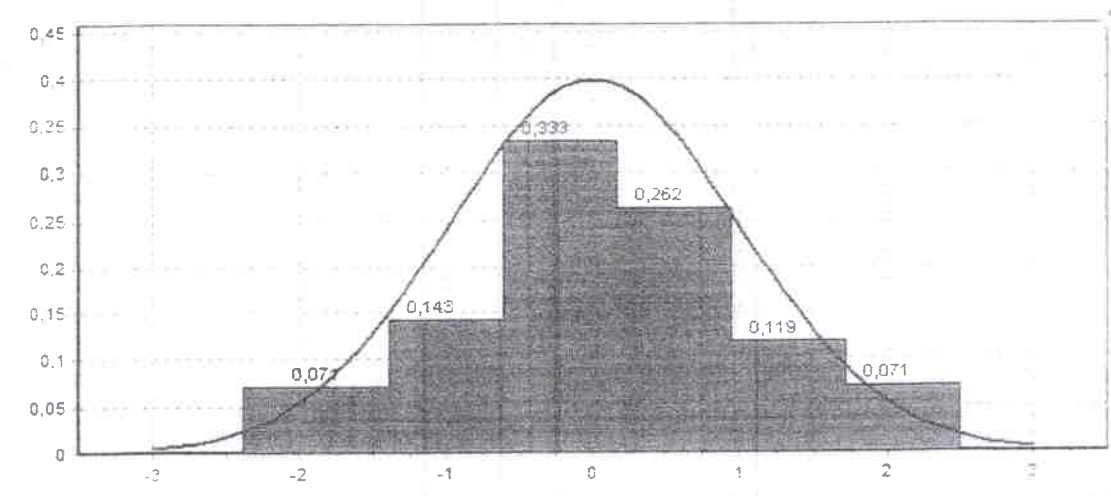
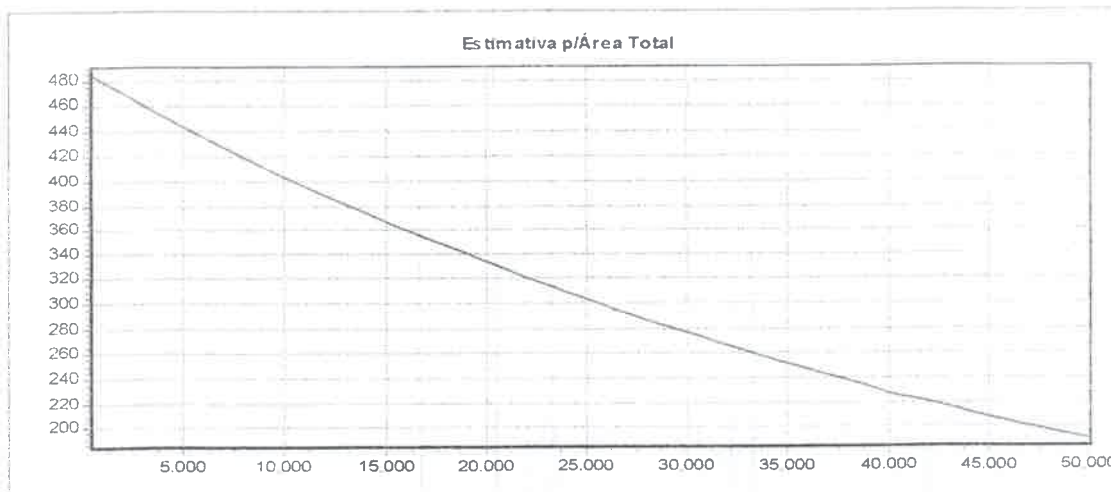


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Estimativa para área total



GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
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

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2 - OBTIDOS 15 PONTOS, LOGO GRAU II

NÍVEL DE PRECISÃO

O Nível de precisão é aferido segundo a tabela 5 da NBR 14.653 Abaixo. A soma das semi-amplitudes corresponde a 18,30 %, assim, o enquadramento no Grau de Precisão é GRAU III ($\leq 30\%$).

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

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

3 ANÁLISE DOS RESULTADOS

3.1 Micro numerosidade O número mínimo de dados efetivamente utilizados (n) no modelo obedeceu ao seguinte critério normativo, enquadrado no Grau II:

3.2 Equilíbrio da amostra. Dados bem distribuídos para cada variável no intervalo amostral, podendo ser verificado nos gráficos apresentados/resultantes.

3.3 Os erros apresentaram variância constante, observando-se homocedasticidade na sua distribuição.

3.4 Os erros ou normalidade dos resíduos apresentaram distribuição normal, ficando próximos a: 69% no intervalo $-1; +1$, 92% no intervalo $-1,64; +1,64$, e 100% no intervalo $-1,96; +1,96$.

3.5 Os erros não se apresentaram auto correlacionados, teste de Durbin-Walton resultou em não auto regressão (azul) 90%.

3.6 O gráfico de resíduos não sugere evidências de regularidade estatística com respeito às variáveis independentes;

3.7 Homocedasticidade. A análise gráfica dos resíduos padronizados versus valores ajustados não apresenta nenhum padrão definido (variância constante), ou seja, de nenhuma forma aleatória ajustada.

3.10 Pontos influenciante ou outliers. A análise dos resíduos não mostra pontos outliers.

3.11 Significância. O programa Sisdea forneceu no resultado do cálculo e projeção o enquadramento no Grau III indicando assim a consistência do modelo.

3.12 Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F_c de Fisher/Snedecor

O quadro abaixo gerado pelo Sisdea mostra as significâncias todas abaixo de 10%.

Variáveis	Transf.	Relac.	t Calculado	Significân...
Área Total	x	-8,88	-5,91	0,01
Localização	x	-21,45	-9,01	0,01
Data	x	8,04	3,64	0,08
Distancia a BR	ln(x)	-5,45	-6,66	0,01
Valor Unitário	ln(y)		38,66	0,01

3.13 Coeficiente de Determinação. O resultado do modelo apresentou um Coeficiente de Determinação = 0,78, significando que as variáveis adotadas representam um excelente poder de explicação, ocorrendo o mesmo quando utilizadas um número muito grande de variáveis.

3.14 Coeficiente de Correlação. O coeficiente de determinação calculado pelo sistema foi 0,88 significando uma forte relação de medida relativa a pendência linear da variável dependente representada pelo modelo e as variáveis independentes

Conclusão

O modelo é consistente.

4 AVALIAÇÃO

O resultado da Projeção/Cálculo do valor do imóvel tem a seguinte configuração (calculado pelo Sisdea):

Regressão Linear

Valor Unitário	
Minimo (8,73%)	637,80
Médio	698,21
Maximo (9,57%)	765,66
Valor Total	
Minimo	821.487,65
Médio	900.073,22
Maximo	986.176,49
Intervalo Predição	
Minimo	613.611,07
Maximo	1.320.269,21
Minimo (31,83%)	476,41
Maximo (46,68%)	1.025,05
Campo de Arbitrio	
RL Minimo	593,99
RL Maximo	803,64
Parâmetros	
Nível de Confiança	90%
Estimativa pela	Moda

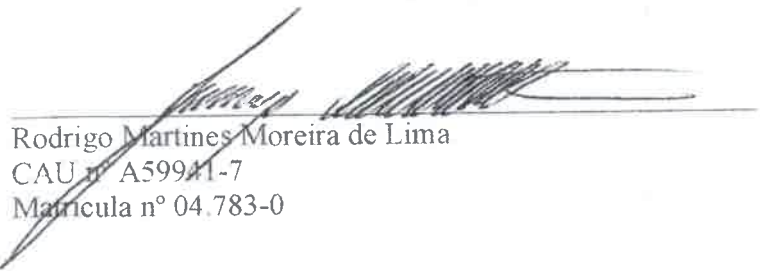
Para cálculo do valor final, vamos considerar o **limite inferior**, tendo em vista o conteúdo no item 1.6 (pressuposto/ressalva) referente a servidão/ acesso da Igreja Batista. Assim avaliamos o imóvel conforme abaixo:

VALOR DA AVALIAÇÃO

Avaliamos a área de terreno referenciada como AP 4 em:

RS 821.490,00(oitocentos e vinte e um mil, quatrocentos e noventa reais).

Cabedelo, PB, 28 de abril de 2016.



Rodrigo Martines Moreira de Lima
CAU nº A59941-7
Matricula nº 04.783-0