

01. IMÓVEL

- a) Imóvel residencial/comercial sito a **Rua Severino Ramos, 94, centro, Condado-PE.**
- b) Coordenadas 7°35'06.0"S 35°05'42.5"W
- c) Roteiro: Indo pela PE-062, sentido Condado - Goiana, entrando na rua Severino Ramos, no município de Condado, chegasse no referido imóvel.
- d) Esta avaliação refere-se a área comercial que será utilizado no ramo de público, para Secretaria de Planejamento Urbano, Obras e Serviços Públicos, da Prefeitura Municipal de Condado, situado no município de Condado.
- e) Imóvel comercial/público constando de: área coberta, 02 depósitos, WC, escritório, prédio de 02 pavimentos.
- f) Área do Terreno: 1.050,00 m². Área construída: 182,00 m²

02. OBJETIVO

- a) Determinação do valor de aluguel do imóvel no município de Condado, onde funcionará garagem da SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO, OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS, nas condições atuais.

03. INTERESSADO

- a) Interessado: PREFEITURA MUNICIPAL DE CONDADO.
- b) Cliente : PREFEITURA MUNICIPAL DE CONDADO.

04. PROPRIETÁRIO

Antônio Cassiano da Silva

05. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Na documentação fornecida, constituída por → Certidão de Compra e Venda do Cartório de Registro Único de Imóveis de Condado, matrícula nº 558;
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 25/03/2025;
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de ser imediatamente comercializado ou locado.

Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as observações “in loco” foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

06. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

A região é provida da seguinte infraestrutura de equipamentos comunitários: comércio diversificado, escolas, rodovia, fórum, restaurantes, hospital, etcetara.

Características do Logradouro

Rua Severino Ramos apresenta a seguinte infraestrutura urbana: pavimentada, energia elétrica baixa tensão, iluminação pública, rede de abastecimento de água, rede telefônica, rede de drenagem pluvial, coleta de lixo, e limpeza urbana.

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**Características do Terreno:**

- Zona urbana / comercial / residencial;
- Terreno próprio;
- Topografia : plana;
- Solo: seco;
- Formato: regular (retangular);
- Posição na quadra: Meio de quadra;
- Dimensões e Confrontações:
Frente: 20,00m, Rua Severino Ramos;
Lado direito:52,00m, Armazém de Gilberto Rabelo, rua Severino Ramos;
Lado esquerdo: 53,00m; Casa de propriedade do Sr. Antônio Cassiano, n. 68;
Fundos: 20,00 m Terreno desconhecido;
- **Área do terreno: 1.050,00 m².**

Características dos edifícios:

- área coberta, 02 depósitos, WC, escritório, prédio de 02 pavimentos;
Características construtivas:
- Estrutura: Alvenaria;
- Cobertura: estrutura de madeira com telha canal;
- Fachada : pintura látex;
- Esquadrias: madeira;
- Revestimento das paredes: massa única;
- Revestimento de Piso: cimentado;
- Padrão construtivo: baixo;
- Estado de conservação: péssimo;
- Dependências: área coberta, 02 depósitos, WC, escritório, prédio de 02 pavimentos;
- **Área construída: 182,00m² (não escriturado)**

08. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

- a) O mercado local apresenta normal;
- b) A liquidez do imóvel é média;
- c) A absorção pelo mercado é média;
- d) O desempenho do mercado imobiliário encontra-se normal/recessivo;
- e) O número de ofertas de imóveis históricos é baixo;
- f) A demanda por imóveis com as características do avaliando é baixa;
- g) Público alvo: entidade públicas ou comerciantes;
- h) Entende-se a região da mata norte do estado, com seus municípios circunvizinhos, com características semelhantes como fonte de dados, sendo uma abordagem inteligente para avaliar a realidade da localização de um imóvel. Ao comparar características e indicadores de municípios próximos, você pode obter insights valiosos sobre o contexto geográfico e socioeconômico, traduzindo o mercado sem vícios locais. Como os municípios circunvizinhos possuem renda média, taxa de desemprego, educação, saúde e qualidade de vida semelhantes, a pesquisa da mesma região sócio econômica, indicará se o imóvel está alinhado com o mercado local.

09. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS

- Utilizamos o MCDDM Método comparativo direto de dados de mercado;
- Para determinação do valor de aluguel do terreno, coletamos 32 elementos.

Utilizamos algumas variáveis que poderiam influenciar na formação do valor de mercado, como: *Área terreno, PIB Per Capta por município, frente, e localização.*

- **Área Terreno:** Variável independente do tipo quantitativa, que explica a influência da Área terreno sobre o valor do mesmo. A amplitude da amostra vai de: 110,00 m² até 40.00,00 m².
- **PIB per capita por município:** Variável independente do tipo proxy, que explica a influência do PIB per capita por município sobre o valor do imóvel. A amplitude da amostra vai de: R\$9.378,26 até R\$20.496,82;

- **Localização:** Variável independente do tipo código alocado, que explica a influência da localização sobre o valor do imóvel. Vai de valores atribuídos de 1 a 4;
- **frente:** Variável independente do tipo código quantitativa, que explica a influência da metragem da frente sobre o valor do terreno. Vai de valores atribuídos de 0 a 120,00;
- **Valor Total (R\$):** Variável dependente, que indica os valores possíveis para valores do terreno, em R\$, em função das variáveis independentes. A amplitude da amostra vai de R\$35.000,00 até R\$3.000.000,00.

Com base nas variáveis acima mencionadas, identificou-se o modelo matemático de homogeneização, através de metodologia científica, utilizando-se o método dos mínimos quadrados para obtenção de estimativas não tendenciosas dos parâmetros, dados pela equação indicada abaixo:

$$\text{Valor terreno} = \text{Valor} = 1514386,4 * e^{(-32,099385 * 1/\text{Área}^{1/2})} * e^{(-1,5224545 * 1/\text{Localização})} * e^{(5,7572831e-05 * \text{frente}^2)} * e^{(4,5389648e-06 * \text{PIB})}$$

09.01 **DETERMINAÇÃO DO VALOR DO ALUGUEL**

Atributos de entrada:

Área terreno	1.050,00 m ²
Localização	4
Frente	20,00 m
PIB	R\$9.378,26

Resultados para a moda, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

Valor médio	410.403,25	1,00
Valor mínimo	258.735,13	0,63
Valor máximo	650.977,81	1,57

Resultados para o Campo de Arbítrio:

Valor médio	410.403,25	1,00
Valor mínimo	348.842,76	0,85
Valor máximo	471.963,74	1,15

Valores adotados:

Valor médio	410.403,25	1,00
Valor mínimo	348.842,76	0,85
Valor máximo	471.963,74	1,15

10. **ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

A especificação de uma avaliação apresenta os critérios de Fundamentação e Precisão. Ambos são classificados independentemente em graus I, II ou III, sendo mais bem fundamentado e preciso o trabalho que atingir maior graduação. A fundamentação está relacionada com o aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade de dados amostrais disponíveis. A precisão é classificada em função da natureza do objeto, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados, ou seja, quanto mais preciso é o resultado da avaliação, menor é o erro entre o valor real do bem no mercado e aquele valor determinado com base em uma amostra representativa.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Soma de pontos obtidos para o conjunto de itens atendidos: **17 pontos** são suficientes para enquadrar o laudo no **Grau de Fundamentação II**.

GRAU DE PRECISÃO

A amplitude em torno do valor médio foi de 95,57 % com enquadramento ao **Grau de Precisão I**.

10. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão, localizado na **Rua Severino Ramos, 94, centro, Condado, PE** os seguintes valores para aluguel, seguindo taxa de capitalização, passando o valor de venda do terreno, para projeção de locação. A taxa de capitalização anual de 9,00%, onde estimasse que o mercado nem é arriscado, nem consolidada.

Portanto, o valor estimado de locação, a partir do valor venal do imóvel é de:

RS\$410.403,25 (valor do terreno) x 9,00% (taxa de capitalização anual) = RS\$36.936,29 por ano.

RS\$36.936,29 por ano / 12 meses = RS\$3.078,02 (valor estimado de locação do terreno).

Vale frisar que a construção identificada no local não influencia o valor do imóvel, pela precariedade da mesma.

Valor mínimo	Valor máximo	Valor médio
RS\$2.616,32	RS\$3.539,72	RS\$3.078,02
Liquidez do imóvel		
Média		

11. ANEXOS

- Anexo I: Fotografias do Imóvel avaliado;
- Anexo II: Tabela de dados amostrais;
- Anexo III: Cálculos – modelos de regressão, homogeneizações, tratamentos estatísticos, projeções de valor, etc.;
- Anexo IV: Tabela demonstrativa da pontuação atingida para o grau de fundamentação;
- Anexo V: Documentação do imóvel;
- Anexo VI: Outros.

Condado, PE, 25 de março de 2025.

Responsável técnico: Kleber Viana Bueno Telles

CPF: 866.031.754-87

Engenheiro Civil – CREA 27.115 D / PE

Representante legal: Kleber Viana Bueno Telles

CPF: 866.031.754-87

- Anexo I:
- Fotografias do Imóvel avaliado

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

LOCAL

Av. Severino Ramos, 94, Centro, Condado - PE

março-25

Imagem : 01

Imagem : 02



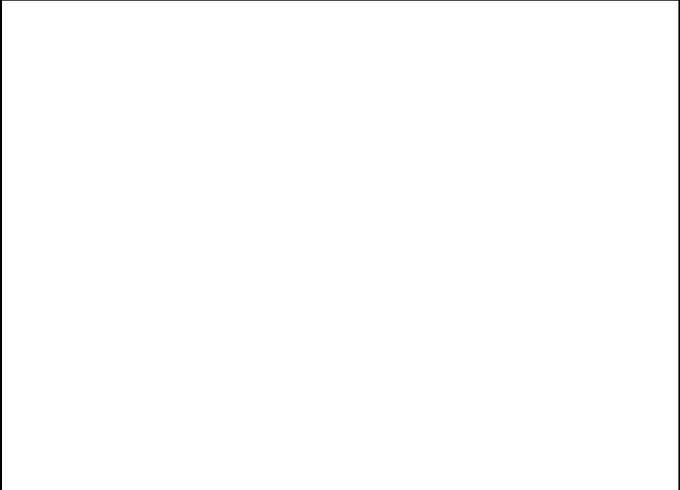
Imagem : 03

Imagem : 04



Imagem : 05

Imagem : 06



- Anexo II
- Tabela de dados amostrais

Dados

No	Endereço	Fonte	Área	Localização	frente	PIB	Valor
1	Av, André Vidal de Negreiros, Cenbtro, Goiana	Josafá Gomes: 81 988049363	1228,00	3,00	20,00	132714,72	800000,00
2	Rua do lindo Amor	Soares 81 999298275	1000,00	4,00	15,00	132714,72	1500000,00
3	Av. Costa e Silva, 140, Centro, Goiana, n.140	Clênio 81 981668005	363,00	2,00	10,00	132714,72	170000,00
4	Rua do Matadouro, Centro, Goiana	Wesley Careca - 81 98943 6106 / 81 992777542	700,00	4,00	20,00	132714,72	600000,00
5	Loteamento São Rafael, Centro, Goiana	https://pe.olx.com.br/grande-recife/terrenos/terreno-no-centro-de-goiana-pe-1219593964?liss=listing_1100	120,00	4,00	8,00	132714,72	100000,00
6	Goiana-PE, Bairro Flexeiras	https://pe.olx.com.br/grande-recife/terrenos/vende-se-terreno-7x35-em-goiana-pe-1219024249?liss=listing_1100	245,00	1,00	7,00	132714,72	60000,00
7	Av. André Vidal de Negreiros	Soares 81 999298275	175,00	3,00	10,00	132714,72	140000,00
8	Rua do Negócio, n.52, Centro, Goiana	George Corretor, 81 99242 5594 / 81 99730 2986	1610,00	2,00	35,00	132714,72	700000,00
9	Rua do Lindo Amor, Centro, Goiana - PE	Ana Maria Lemos, 81	600,00	3,00	20,00	132714,72	320000,00

Dados

99123 3023							
10	Bairro planejado, próx ao SENAI E FÁBRICAS, Goiana PE	Terreno em goiana 300m - Terrenos, sítios e fazendas - Goiana 123254436 4 OLX	300,00	1,00	15,00	132714,72	85000,00
11	Terreno loteamento Novo Horizonte, Goiana - PE	https://pe.olx.com.br/grande-recife/terrenos/terreno-em-goiana-pe-528m2-122201693?lis=listing_1100	528,00	2,00	15,00	132714,72	250000,00
12	Rua do Forum, Boa Vista III, Goiana PE	Terreno - Terrenos, sítios e fazendas - Goiana 121147761 9 OLX	400,00	1,00	20,00	132714,72	160000,00
13	Rua Loteamento Carvalho Feitosa, Centro, Goiana - PE	Wlinton (corretor): 81 99929 8275	250,00	4,00	10,00	132714,72	300000,00
14	Rua Nova, esq R Antº Rafael P Melo, Goiana / PE	Jari 99245-7096	110,00	4,00	5,00	132714,72	160000,00
15	Rua Boa Vista II, Goiana / PE	Darly 99409-7068	125,00	2,00	5,00	132714,72	85000,00
16	Rod PE-075 prox Posto Shell, Goiana / PE	Goiana Imov 3626-1263	350,00	1,00	10,00	132714,72	160000,00
17	Rua Quinze Novembro,, vizinho 157, Goiana / PE	Wellington 99159-3763	357,00	3,00	10,00	132714,72	350000,00
18	Rua Lotº Carvalho Feitosa, lote 04, Goiana / PE	Wellington 99159-3763	750,00	4,00	15,00	132714,72	900000,00

Dados

19	Rua Lotº Carvalho Feitosa, viz Igreja, Goiana / PE	Pedro Sola 99299-0603	250,00	4,00	8,00	132714,72	300000,00
20	Rua Lindo Amor, Goiana / PE	Wellington 99159-3763	1080,00	3,00	12,00	132714,72	1200000,00
21	Rua Manoel Carlos Mendonça, Goiana / PE	Wellington 99159-3763	1110,00	2,00	14,00	132714,72	1000000,00
22	Rua da Soledade, Goiana / PE	99928-8275	1100,00	3,00	14,00	132714,72	1320000,00
23	Rua Prof. Jose Teobaldo Machado, Goiana / PE	Wellington 99159-3763	300,00	2,00	8,00	132714,72	250000,00
24	Rua do Jiló, viz 56A, Goiana / PE	Norma 98780-0509	568,00	2,00	12,00	132714,72	900000,00
25	Lotº Novo Horizonte, Goiana / PE	Hélio Roberto 98648-6633	528,00	1,00	12,00	132714,72	250000,00
26	Trav Stº Antônio, Alvorada, Goiana / PE	Paulo 99722-5882	3710,00	2,00	30,00	132714,72	300000,00
27	Rua da Subestação, Goiana / PE	99298-8275	2475,00	2,00	25,00	132714,72	800000,00
28	LOTEAMENTO VISTA PLENA AO LADO DO SENAI, Goiana PE	GOIANA IMÓVEIS FONE: (81) 3626 1263	40000,00	3,00	120,00	132714,72	3000000,00
29	Terreno próximo a BR 101 e a PE 49	TRUE IMOBILIÁRI A (81) 3227 6633	20000,00	1,00	95,00	132714,72	1700000,00
30	Loteamento Planalto, Condado - PE	Antônio (Corretor - 819731759)	14475,00	1,00	0,00	9378,26	250000,00
31	Loteamento Trindade, Condado - PE	Jane Trindade - 819281600 9	160,00	1,00	8,00	9378,26	35000,00
32	Loteamento João de Pontes, Condado - PE	Paulo (Corretor) 81 991252530	160,00	1,00	8,00	9378,26	40000,00

- Anexo III: Cálculos –
- modelos de regressão, homogeneizações, tratamentos estatísticos,
- projeções de valor, etc.

Relatório Completo

MODELO: MODELO1

Data: 25/03/2025

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	: 32
Utilizados	: 32
Outlier	: 1

VARIÁVEIS

Total	: 5
Utilizadas	: 5
Grau Liberdade	: 27

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

COEFICIENTES

Correlação	: 0,93301
Determinação	: 0,87050
Ajustado	: 0,85132

VARIAÇÃO

Total	: 39,74244
Residual	: 5,14658
Desvio Padrão	: 0,43659

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 45,37421
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 2,79389
Resultado Teste	: Região não conclusiva 98%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	65
-1,64 a +1,64	90	93
-1,96 a +1,96	95	96

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 1514386,441299 * 2,718^{(-32,099385 * 1/X_1 * 1/2)} * 2,718^{(-1,522455 * 1/X_2)} * 2,718^{(0,000058 * X_3 * 2)} * 2,718^{(0,000005 * X_4)}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA

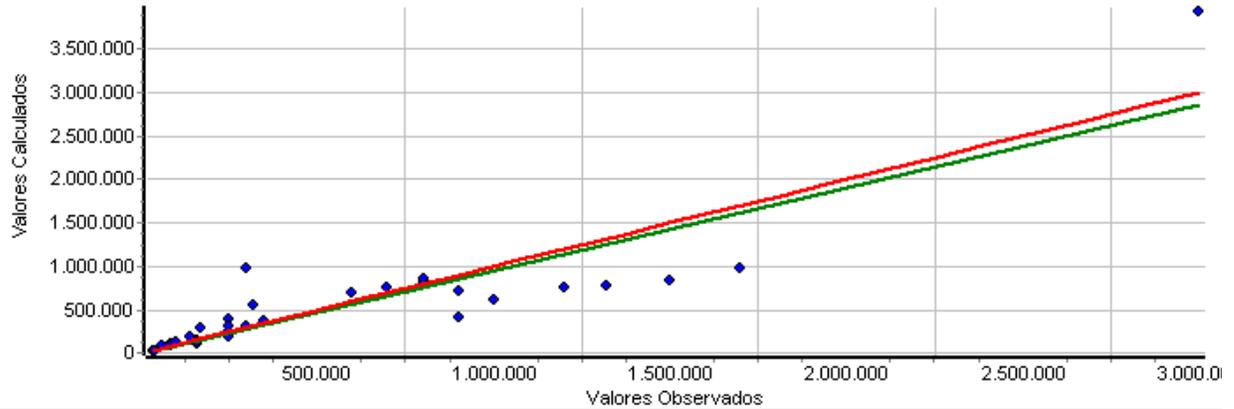
Média	: 568281,25
Varição Total	: 12639280468750,00
Variância	: 394977514648,44
Desvio Padrão	: 628472,37

MODELO

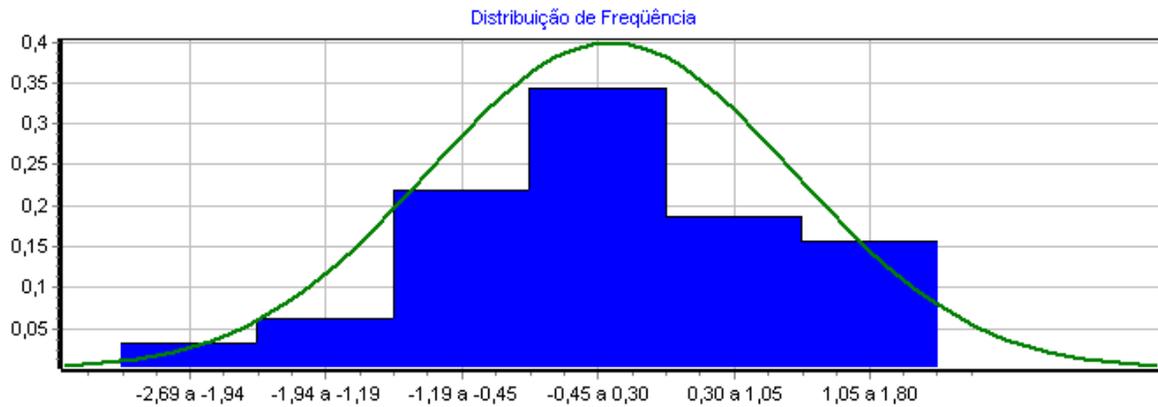
Coefic. Aderência	: 0,73749
Varição Residual	: 3317993393547,23
Variância	: 122888644205,45
Desvio Padrão	: 350554,77

Relatório Completo

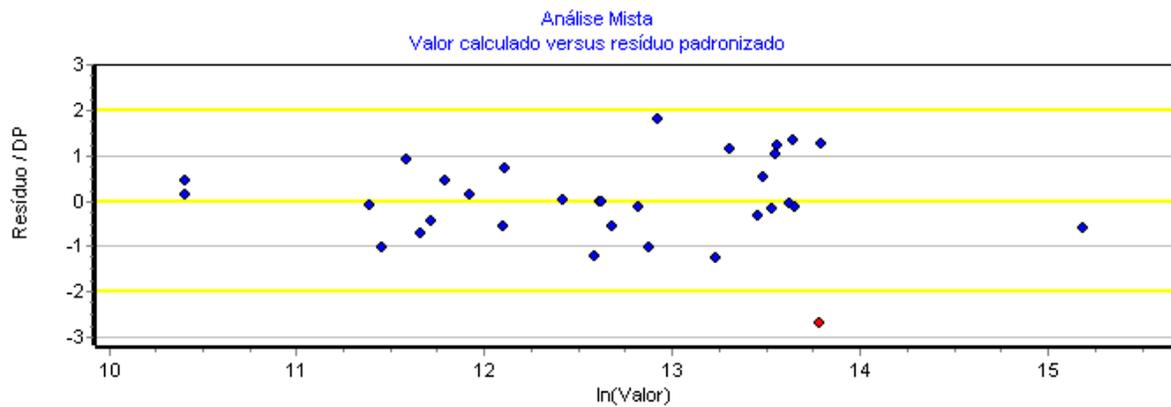
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados

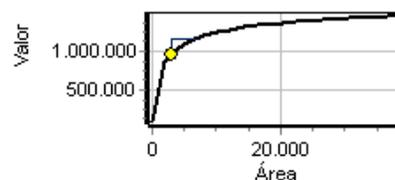


DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ Área

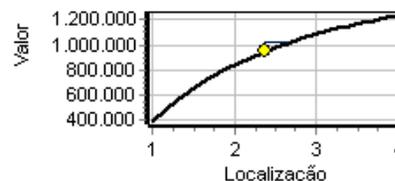
Relatório Completo

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 110,00 a 40000,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 22,60 % na estimativa



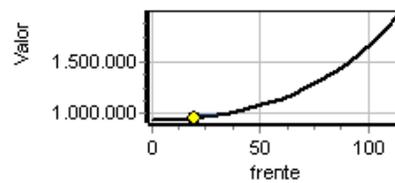
X₂ Localização

Tipo: Código Alocado
Amplitude: 1,00 a 4,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 7,45 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.



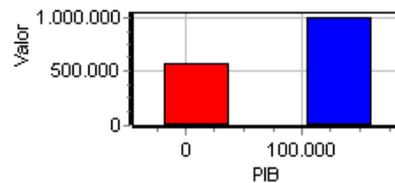
X₃ frente

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 0,00 a 120,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 3,55 % na estimativa



X₄ PIB

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 9378,26 a 132714,72
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 75,00 % na estimativa



Y Valor

Tipo: Dependente
Amplitude: 35000,00 a 3000000,00

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,85132)
X ₁ Área	1/x ^{1/2}	-8,89	0,01	0,43721
X ₂ Localização	1/x	-5,07	0,01	0,72017
X ₃ frente	x ²	1,89	7,00	0,83773

Relatório Completo

X ₄ PIB	x	1,82	7,96	0,83901
--------------------	---	------	------	---------

Relatório Completo

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área	Localização	frente	PIB	Valor
X ₁	1/x ^{1/2}		62	8	25	86
X ₂	1/x	-1		28	10	70
X ₃	x ²	-47	2		5	34
X ₄	x	-11	-49	10		33
Y	ln(y)	-78	-47	48	44	

➤ Anexo IV:

- Tabela demonstrativa da pontuação atingida para o grau de fundamentação

MCDDM – TABELA DE GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO (REGRESSÃO LINEAR)

Item	Descrição	Grau		
		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
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	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
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
5	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 10% 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 10% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, simultaneamente
6	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
7	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	1%	5%	10%
Graus		III	II	I
Pontos mínimos		18	11	7
Itens obrigatórios no grau correspondente		3, 5, 6 e 7, com os demais no mínimo no grau II	3, 5, 6 e 7 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

17 pontos

TABELA DE GRAU DE PRECISÃO – REGRESSÃO LINEAR

— Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de regressão linear

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

- Anexo V:
- Documentação do imóvel

República do Brasil



COMARCA DO CONDADO — ESTADO DE PERNAMBUCO CARTÓRIO DO OFÍCIO ÚNICO

C.G.C. 11.489.655/0001-01
AVENIDA OLEGARIO FONSECA, S/N - CONDADO

LETICIA ANDRADE DE AZEVEDO — TABELIÃ

TRASLADO PRIMEIRO
LIVRO DE NOTAS Nº81
FLS.11/12

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA
DE IMÓVEL URBANO, QUE NESTAS NOTAS FA-
ZEM, COMO TRANSMITENTE, **CRISTINO RODRI-
GUES DA SILVA** E COMO ADQUIRENTE, **ANTO-
NIO CASSIANO DA SILVA**, NO VALOR DE CR\$
200.000,00.

S A I B A M quantos virem a presente escritu-
ra ou notícias suas tiverem que, aos vinte e oito (28) dias do mês
de janeiro do ano de mil novecentos e noventa e quatro (1994), nes-
ta Cidade do Condado, séde do Município e Comarca do mesmo nome, do
Estado de Pernambuco, em meu Cartório, localizado no edifício do Fo-
rum Des. Luiz Tavares Gouveia Marinho, à Av. Olegário Fonseca, S/N,
perante mim, tabeliã, que esta escrevo, compareceram partes entre
si justas e contratadas, a saber:-de um lado, como outorgante vende-
dor, **CRISTINO RODRIGUES DA SILVA**, solteiro, motorista, residente e
domiciliado na Rua Nova, nº602, no bairro de Campo Grande, na cida-
de do Recife, Capital deste Estado, inscrito no CPF-MF sob nº018774
104-20, neste ato representado por sua bastante procuradora Severi-
na Gomes Andrade de Oliveira, nos termos da procuração que, em 05
de outubro do ano próximo passado, se lhe outorgou nas notas deste
Cartório, a fls.115, do Livro Nº15, e do outro lado, como outorgado
comprador, **ANTONIO CASSIANO DA SILVA**, casado, comerciante, residen-
te e domiciliado à Rua Severino Ramos, S/N, nesta Cidade, inscrito
no CPF-MF sob nº102.294.934-91, todos brasileiros, pessoas jurídica-
mente capazes e reconhecidas de mim pelas próprias de que trato,
dou fé. Pelo outorgante vendedor, falando por seu legal representa-
nte, me foi dito, que por aquisição feita a Prefeitura Municipal do

Condado, consoante os dizeres da escritura de compra e venda, ^{órgão} exibida, lançada a fls.101/102v, do Livro de Nótas Nº68, do Cartório de que sou titular, em data de 08 de dezembro de 1982, tornou-se ^o lido e exclusivo senhor e entrou na p^osse mansa e pacífica do imóvel registrado sob o nºR-1, da matrícula 558, a fls.73, do Livro 2-F, "Registro Geral", do Cartório competente, consistente do lote nº02, da Quadra J, do loteamento "Vila Acaú", medindo 20,00m. (vinte metros) de frente e de fundo, 52,00m. (cinquenta e dois metros) do lado direito e 53,00m. (cinquenta e três metros) do lado esquerdo, tendo os seguintes limites: ao Norte, lote nº1; ao Sul, lote nº3; a Leste, Engenho Patrimônio; e ao Oeste, Rua Severino Ramos; que se achando o terreno supradescrito livre de quaisquer ônus reais ou responsabilidades pessoais, contratou com o outorgado, Antonio Cassiano da Silva, vender-lho, como vende efetivamente, com todos os seus acessórios ou benefícios, sem limitação de espécie alguma, pelo preço de CR\$200.000,00 (duzentos mil cruzeiros reais), que neste ato recebeu, em moeda corrente do país, do comprador nomeado contou e achou certa, pelo que lhe dá plena quitação dessa quantia, e lhe transmite desde já, por força deste contrato e da cláusula constituti, o domínio, p^osse, direito e ação, que exercia, até ao presente, sobre a coisa declarada; que se obriga a fazer boa, valiosa e firme esta transferência em todo tempo, a responder pela evicção, na forma da lei, pondo o adquirente a salvo de quaisquer dúvidas ou contestações futuras. Pelo outorgado me foi dito que aceita a presente nos termos em que está feita para que produza os desejados efeitos jurídicos. Foram-me apresentados os seguintes documentos:- Guia do Imposto de Transmissão-"Prefeitura Municipal do Condado-PE. Documento de Arrecadação Municipal-DAM. Lote nº02, da Quadra J, do loteamento "Vila Acaú". Vendedor: Cristino Rodrigues da Silva-CPF/MF nº 018.774.104-20. Comprador: Antonio Cassiano da Silva - CPF-MF nº102.294.934-91. Valor da Operação CR\$200.000,00. Valor da Avaliação CR\$ 200.000,00 Valor Venal CR\$35.000,00. Valor do Imp. ITBI 3% CR\$6.000,00. Emissão VMS-Emitente. Em, 11/01/94, Quitação pg, recebedor. Visto. Em, 11/01/1994.(rubrica)".-Certidão Negativa Municipal, Certidão Negativa de Ônus do Cartório de Registro de Imóveis desta Comar

Comarca e Certidão Negativa de Execução Fiscal e Cambial e nenhum processo Crime da Distribuidora desta Comarca.-Os documentos acima referidos ficam arquivados neste Cartório, dou fé. Declarou o outorgante vendedor, sob as penas da Lei, que não é, nem nunca foi contribuinte obrigatória da Previdência Social.-Por se acharem assim justos e contratados, pediram-me lhes fizesse em minhas notas esta escritura, a qual lhes sendo lida, acharam conforme, aceitaram assinam, do que dou fé. Eu, Letícia Andrade de Azevedo, Tabeliã, escrevi e também assino. A Tabeliã, (a) Letícia Andrade de Azevedo. (aa) P/P Severina Gomes Andrade de Oliveira - Antonio Cassiano da Silva. Está conforme o original; dou fé.



Condado, 28 de janeiro de 1994
Em testemunho dever da verdade
Letícia Andrade de Azevedo
TABELIÃ PÚBLICA

REGISTRO GERAL DE IMOVEIS

Certifico, que este documento encontra-se arquivado no Protocolo n.º 1-C à fls. 52v. sob o nº 4541 e arquivado no(s) do Livro 2-F - "Registo Geral", de Penísais

relativo (n.º) 558 (n.º) 558 (n.º) 558 n.º (*) 558 transcritivamente.

Dou fé. Condado de maço de 1994.
O Oficial, Letícia Andrade de Azevedo

Escritura de: COMPRA E VENDA.

Outorgante(s) VENDEDOR: CRISTINO RODRIGUES DA SILVA.

Outorgado(s) COMPRADOR: ANTONIO CASSIANO DA SILVA

Livro: Nº81 Folha: 11/12 Data: 28.01.94

Valor da Avaliação Fiscal: CR\$200.000,00

Imóvel: Lote nº02, da Quadra J, do loteamento "VILA
ACAÚ", nesta Cidade.

ESTADO DE PERNAMBUCO

CARTÓRIO DO OFÍCIO ÚNICO

Av. Olegário Fonseca, s/n - Condado-PE

LETÍCIA ANDRADE DE AZEVÊDO

Tabeliã

MEMORIAL DESCRITIVO

Memorial descritivo de um desmembramento do Lote nº 123 , localizado na Rua Severino Ramos, Setor 01 – Quadra 39 em Condado/PE, pertencente ao Senhor Antonio Cassiano da Silva , que será desmembrado nos Lotes nº 123-A e 123-B , conforme descrição abaixo:

1.0 – Áreas :

1.1 : Lote nº 123 = 2.040,50 m²

1.2 : Lote nº 123-A = 1.016,50 m²

1.3 : Lote nº 123-B = 1.024,00 m²

2.0 – Limites e confrontações:

2.1 – Lote nº 123

- Frente (oeste), medindo 38,00 metros, limitando-se com a Rua Severino Ramos; Lado direito(norte), medindo 52,00 metros, limitando-se com o Varejão da Construção ; Lado esquerdo(sul), medindo 54,00 metros limitando-se com a Garagem do Senhor Antonio Cassiano da Silva e finalmente aos fundos (leste), medindo 39,00 limitando-se com o Engenho Patrimônio.

2.2 – Lote nº 123 - A

- Frente (oeste), medindo 19,00 metros, limitando-se com a Rua Severino Ramos; Lado direito(norte), medindo 53,00 metros, limitando-se com o Lote nº 123-B ; Lado esquerdo(sul), medindo 54,00 metros limitando-se com a Garagem do Senhor Antonio Cassiano da Silva e finalmente aos fundos (leste), medindo 19,00 limitando-se com o Engenho Patrimônio.

2.3 – Lote nº 123 - B

- Frente (oeste), medindo 19,00 metros, limitando-se com a Rua Severino Ramos; Lado direito(norte), medindo 52,00 metros, limitando-se com o Varejão da Construção ; Lado esquerdo(sul), medindo 53,00 metros limitando-se com o Lote nº 123-A e finalmente aos fundos (leste), medindo 20,00 limitando-se com o Engenho Patrimônio.

Condado , 26 de junho de 2015.



Severino Ramos da Silva Neto
Engº Civil CREA Nº 1604223405

- Anexo VI:
- Outros

Proprietário: DR. Antonio Cassiano da Silva
Endereço do Imóvel: Rua Severino Ramos N/S
Finalidade: Cálculo da Área Construída

1. Áreas dos Ambientes Construídos

Ambiente	Comprimento (m)	Largura (m)	Área (m²)
Depósito	3,8	1,97	7,49 m ²
Sala/Depósito:	1,1	13	14,30 m ²
Banheiro	4	2,7	10,80 m ²

Área Total Construída:	32,59 m²
-------------------------------	----------------------------

Área Total

Descrição	Valor (m ou m²)
Comprimento	53,38 m
Largura da frente	38,24 m
Largura do fundo	36,70 m
Área Total do Terreno:	1.998,95 m ²