

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMÓVEL COMERCIAL EM CONDADO - PE CAPA-RESUMO

Endereço do imóvel Avenida 07 de setembro, 272, Centro			
Cidade Condado	UF PE		
Objetivo da Avaliação Determinação do Valor de Mercado para Aluguel			
Finalidade da Avaliação Avaliação de Imóvel			
Solicitante e/ou Interessado Prefeitura Municipal de Condado			
Proprietário Antonio Corrêa de Oliveira Andrade Filho			
Pressupostos e Ressalvas Esta avaliação refere-se ao prédio onde funcionará prédio da Secretaria de Desenvolvimento Sustentável do município de Condado.			
Áreas do imóvel (m ²) Área do Terreno: 211,77 m ² (não escriturado) Área construída: 114,87 m ² (não escriturado)			
Metodologia utilizada Método Comparativo de Dados de Mercado com regressão linear			
Especificação da Avaliação (terreno) Grau de Precisão : Grau II Grau de Fundamentação: Grau I			
Manifestação quanto à possibilidade de aceitação do imóvel como garantia: O imóvel poderá ser aceito como garantia			
Valor de Avaliação do Imóvel R\$3.000,00		Valor mínimo R\$2.210,25	
Valor máximo R\$3.000,00		Liquidez do imóvel Média	
Nome do Responsável Técnico Kleber Viana Bueno Telles	CPF do RT 866.031.754-87	Formação do RT Eng. Civil	CREA do RT 27.115 D PE
Nome do Representante Lega Kleber Viana Bueno Telles		CPF do RL 866.031.754-87	
Nome da Empresa Pina Bueno Engenharia Ltda		CNPJ 07.825.162/0001-08	

Assinatura do Responsável Técnico

Assinatura do Representante Legal

Condado, _____, 19 de _____ Março de 2025.
Local/Data

01. IMÓVEL

- a) Imóvel residencial/comercial sito a **Av. Sete de setembro, n. 272, centro, Condado-PE.**
- b) Coordenadas 7°35'12.9"S 35°06'26.5"W
- c) Roteiro: Indo pela PE-062, sentido Condado - Goiana, entrando na rua Antônio Pereira de Andrade, no município de Condado, passando pela praça Valdeci Tavares, indo até a Av. Sete de setembro, girando a esquerda, chegasse no referido imóvel.
- d) Esta avaliação refere-se ao prédio comercial que será utilizado no ramo de público, para Secretaria de Desenvolvimento Sustentável, da Prefeitura Municipal de Condado, situado no município de Condado.
- e) Imóvel comercial/público com 01 pavimento, sendo constituído: 01 Terraço , 01 sala , 01 copa, 01 sala de estar , 01 banheiro social, 04 quartos, 01 despensa, 01 quintal.
- f) Área do Terreno: 211,77 m². Área construída: 114,87 m²

02. OBJETIVO

- a) Determinação do valor de aluguel do imóvel no município de Condado, onde funcionará prédio da SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL, nas condições atuais.

03. INTERESSADO

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

04. PROPRIETÁRIO

Antônio Corrêa de Oliveira Andrade Filho

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 631;
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 14/03/2025;
- 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, clube municipal, escolas, igrejas, etcetara.

Características do Logradouro

A Avenida 07 de setembro apresenta a seguinte infraestrutura urbana: asfaltada, 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: 5,60m, Av. Sete de setembro;
Lado direito:33,35m, Prédio n. 278 Av. Sete de setembro, pertencente a Joaquim Alves de Souza Neto;
Lado esquerdo: 33,35m; Prédio n.266 Av. Sete de setembro, pertencente ao espólio de Pedro Cabral Tavares de Albuquerque;
- Fundos: 7,10 m (fundo terreno, rua Projetada);
- **Área do terreno: 211,77 m².**

Características dos edifícios:

- 01 pavimento: 01 Terraço , 01 sala , 01 copa, 01 sala de estar , 01 banheiro social, 04 quartos, 01 despensa, 01 quintal;
Características construtivas:
- Estrutura: Alvenaria;
- Cobertura: estrutura de madeira com telha canal;
- Fachada : pintura látex;
- Esquadrias: madeira;
- Revestimento das paredes: massa única, cerâmica (meia altura, no WC);
- Revestimento do piso em cerâmica / Piso cimentado;
- Padrão construtivo: médio / baixo;
- Estado de conservação: razoável;
- Dependências: : 01 Terraço , 01 sala , 01 copa, 01 sala de estar , 01 banheiro social, 04 quartos, 01 despensa, 01 quintal;
- **Área construída: 114,87m² (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 média;
- 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 imóvel, coletamos 31 elementos.

Utilizamos algumas variáveis que poderiam influenciar na formação do valor de mercado, como: *Área Construída, PIB Per Capta por município, Padrão Construtivo e Número de Quartos.*

- **Área Construída:** Variável independente do tipo quantitativa, que explica a influência da Área Construída sobre o valor do mesmo. A amplitude da amostra vai de: 40,00 m² até 700,00 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;
- **Padrão Construtivo:** Variável independente do tipo código alocado, que explica a influência do Padrão construtivo sobre o valor do imóvel. Vai de valores atribuídos de 1 a 4;
- **Número Quartos:** Variável independente do tipo código quantitativa, que explica a influência do número de quartos sobre o valor do imóvel. Vai de valores atribuídos de 1 a 5;
- **Valor Total (R\$):** Variável dependente, que indica os valores possíveis para aluguel do imóvel, em R\$, em função das variáveis independentes. A amplitude da amostra vai de R\$350,00 até R\$ 3.500,00.

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:

$$\text{Valor Aluguel} = 64,444353 - 1178527,7 * 1/\text{área}^2 + 1,1400366e-06 * \text{PIB}^2 + 108,14566 * \text{Padrão}^2 + 41,378516 * \text{Quartos}^2$$

09.01 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO ALUGUEL

Atributos de entrada:

Área Construída	114,87m ²
PIB per capita	R\$9.378,26
Padrão construtivo	4
Quartos	4

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

Valor médio	R\$2.467,78	1,00
Valor mínimo	R\$2.085,63	0,85
Valor máximo	R\$2.849,94	1,15

Resultados para o Campo de Arbítrio:

Valor médio	R\$2.467,78	1,00
Valor mínimo	R\$2.097,61	0,85
Valor máximo	R\$2.837,95	1,15

Valores adotados:

Valor adotado	R\$3.000,00	1,00
Valor mínimo	R\$2.210,25	0,74
Valor máximo	R\$3.000,00	1,00

Em virtude de ser imóvel com terreno de área 84,35% maior que a área construída, sendo local para depósito, inclusive, pela localização central comercialmente e logisticamente na cidade, e como essa variável, terreno livre, é um fator com poucos dados na região central de Condado, e esta influencia de forma significativa para aumentar o valor estimado, consideramos o limite máximo do intervalo de confiança. Desta forma fazemos uma abordagem conservadora para evitar subestimações no mercado local.

Concluindo, ajustamos o valor final considerado em 5,37%, arredondando, considerando os fatores acima expostos, considerando uma projeção de valorização futura, inclusive de ajustes de negociação, considerando inclusive se tratar de contrato de projeção de longo prazo, evitando distorções significativas. Nisto inclui-se previsão de inflação ou correções monetárias em que se encontra o Brasil, na atual conjuntura.

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: **16 pontos** são suficientes para enquadrar o laudo no **Grau de Fundamentação I**, visto o item 6 não ter atingido o grau II.

GRAU DE PRECISÃO

A amplitude em torno do valor médio foi de 30,97 % com enquadramento ao **Grau de Precisão II**.

10. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão, localizado na **Av. Sete de Setembro, 272, centro, Condado, PE** os seguintes valores para aluguel:

Valor mínimo	Valor máximo	Valor adotado
RS\$2.210,25	RS\$3.000,00	RS\$3.000,00
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, 19 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. Sete de setembro, 272, Centro, Condado - PE

março-25

Imagem : 01

Imagem : 02



Frente

Quintal

Imagem : 03

Imagem : 04



Circulação

Quarto 01

Imagem : 05

Imagem : 06



Quarto 02

Sala

- Anexo II
- Tabela de dados amostrais

Dados

No	Endereço	Fonte	área	PIB	Padrão	Quartos	Localização	Valor Aluguel
1	Travessa Engenheiro Jose Rildo, n.º 2000, Loteamento Gleba, Timbaúba-PE, CEP: 55870-000.	https://pe.mgfimoveis.com.br/aluguel-pe-timbauba-otima-casa-em-timbauba-3-quartos-3-dormitorios-2-91748930	280,00	14197,56	1,00	4,00	3,00	750,00
2	Av Emilia P. A. Azevedo 392, Araruna, próximo a Igreja Comunitária, Timbaúba - PE	https://pe.mgfimoveis.com.br/aluguel-pe-timbauba-araruna-7385666	120,00	14197,56	2,00	3,00	3,00	1100,00
3	na rua de Goiana, em Timbaúba -PE	https://pe.mgfimoveis.com.br/otima-casa-em-timbauba-pe-aluguel-pe-timbauba-2-11984167	700,00	14197,56	1,00	5,00	3,00	1600,00
4	Centro, Macaparana -PE	https://pe.mgfimoveis.com.br/aluguel-pe-limoeiro-casa-esta-localizada-na-rua-manoel-2-75066215	60,00	11092,43	2,00	2,00	2,00	550,00
5	Centro, Macaparana -PE	https://pe.mgfimoveis.com.br/aluguel-pe-limoeiro-casa-esta-localizada-na-rua-manoel-2-75066215	60,00	11092,43	2,00	2,00	2,00	350,00

Dados

	a-em-maca paranape-al uguel-pe-m acaparana- 181860329							
6	Rua Cleto Campelo, centro, Aliança - PE	https://pe.mgmoveis.com.br/casa-no-centro-alianca-aluguel-pe-alianca-andar-na-cleto-campelo-bem-300474865	90,00	10761,16	2,00	2,00	2,00	800,00
7	Timbaúba - PE	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluguel-casa-2-quartos-com-area-de-servico-timbauba-pe-46m2-id-2559162428/?itl_id=1000155&itl_name=zap_-_recommendations-container_simple_user_profile_to_zap_pagina-produto	46,00	14197,56	3,00	2,00	3,00	500,00
8	Povoado Cha de Esconso, Aliança - PE	https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---s-4-quartos-povoado-cha-de-esconso-bairros-alianca-180m2-aluguel-RS1500-i	180,00	10761,16	2,00	3,00	2,00	1500,00

Dados

		d-26729280						
		20/						
9	Rua João Pessoa, Galeria Monte Sinai, Macaparana - PE	Alexandre 991011180	115,00	11092,43	2,00	3,00	3,00	1000,00
10	Rua José Leitão de Melo, Macaparana - PE	Alexandre 991011180	100,00	11092,43	3,00	2,00	3,00	1000,00
11	Rua José Leitão de Melo, Macaparana - PE	Alexandre 991011180	77,00	11092,43	2,00	2,00	3,00	650,00
12	bairro Sapucaia, Timbaúba - PE	https://pe.mgmoveis.com.br/alugase-casa-em-timbauba-pe-aluguel-pe-timbauba-area-servico-varanda-273238647	148,00	14197,56	1,00	3,00	3,00	500,00
13	Avenida Conselheiro João Alfredo, Bairro Novo, Carpina - PE	https://pe.mgmoveis.com.br/casa-terrenolote-230-metros-quadrados-4-quartos-no-condominio-rancho-300139751#google_vignette	230,00	20496,82	4,00	4,00	3,00	3500,00
14	Rua Agostinho Bezerra, Cajá, Carpina - PE	https://pe.mgmoveis.com.br/aluguel-casa-em-carpina-aluguel-pe-carpina-casa-em-carpinapopor-gentileza-leia-300779853	100,00	20496,82	4,00	3,00	3,00	1500,00
15	Rua Rosa Maria da Conceição, Cajá, Carpina	https://pe.mgmoveis.com.br/	150,00	20496,82	3,00	3,00	3,00	2000,00

Dados

- PE	om.br/casa-para-aluguel-na-cidade-carpina-3-quartos-150m2-aluguel-pe-carpina-212819120							
16	Praça Lourival da Silva Bastos, 32 - Sao Sebastiao, Carpina - PE	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-sao-sebastiao-bairros-carpina-106m2-aluguel-RS3000-id-2707913122/	106,00	20496,82	4,00	3,00	3,00	3000,00
17	Av. Sete de Setembro, 269, Centro, Condado - pE	Secretaria de Plan. Urbano, Obras e Serv. Público - Condado	200,00	9378,26	2,00	5,00	4,00	1200,00
18	Av. Sete de Setembro, 272, Centro, Condado - PE	Secretaria de Plan. Urbano, Obras e Serv. Público - Condado	200,00	9378,26	4,00	4,00	4,00	3000,00
19	Av. Sete de Setembro, Centro, Condado - PE	Secretaria de Plan. Urbano, Obras e Serv. Público - Condado	108,00	9378,26	3,00	1,00	4,00	1100,00
20	Av. 15 de Novembro, Centro, Condado - PE	Secretaria de Plan. Urbano, Obras e Serv. Público - Condado	120,00	9378,26	3,00	1,00	3,00	1500,00
21	Av. Sete de Setembro,	Secretaria de Plan.	160,00	9378,26	3,00	3,00	4,00	2000,00

Dados

	Centro, Condado - PE	Urbano, Obras e Serv. Públic - Condado						
22	Av. Sete de Setembro, 46, Centro, Condado - PE	Secretaria de Plan. Urbano, Obras e Serv. Públic - Condado	40,00	9378,26	2,00	2,00	4,00	700,00
23	Rua Olegário Fonseca, n.100, Centro, Condado - PE	Secretaria de Plan. Urbano, Obras e Serv. Públic - Condado	119,00	9378,26	2,00	3,00	3,00	800,00
24	Av. Sete de Setembro, Centro, Condado - PE	Secretaria de Plan. Urbano, Obras e Serv. Públic - Condado	150,00	9378,26	2,00	1,00	4,00	800,00
25	Rua Olegário Fonseca, Centro, Condado - PE	Secretaria de Plan. Urbano, Obras e Serv. Públic - Condado	96,00	9378,26	3,00	2,00	3,00	750,00
26	Av. Sete de Setembro, Centro, Condado - PE	Secretaria de Plan. Urbano, Obras e Serv. Públic - Condado	70,00	9378,26	2,00	1,00	4,00	600,00
27	Avenida João Roque de Azevedo, Centro, Condado	Secretaria de Plan. Urbano, Obras e Serv. Públic - Condado	105,00	9378,26	2,00	2,00	2,00	400,00
28	Avenida Eulália cunha rabelo, Novo Condado, Condado	Secretaria de Plan. Urbano, Obras e	75,00	9378,26	2,00	2,00	2,00	450,00

Dados

		Serv. Públic - Condado						
29	Avenida Maria da gloria vazante, Loteamento São Roque, Condado - PE	Secretaria de Plan. Urbano, Obras e Serv. Públic - Condado	78,00	9378,26	1,00	2,00	2,00	350,00
30	Rua Joaquim de Pontes, Centro, Condado - pE	Secretaria de Plan. Urbano, Obras e Serv. Públic - Condado	84,00	9378,26	3,00	3,00	2,00	500,00
31	Av. Sete de Setembro, Centro, Condado - PE	Secretaria de Plan. Urbano, Obras e Serv. Públic - Condado	72,00	9378,26	3,00	2,00	4,00	500,00

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

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	: 31
Utilizados	: 31
Outlier	: 1

VARIÁVEIS

Total	: 6
Utilizadas	: 5
Grau Liberdade	: 26

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y

COEFICIENTES

Correlação	: 0,86674
Determinação	: 0,75123
Ajustado	: 0,71296

VARIAÇÃO

Total	: 20244193,54839
Residual	: 5036098,47566
Desvio Padrão	: 440,10919

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 19,62881
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 1,98663
Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	70
-1,64 a +1,64	90	93
-1,96 a +1,96	95	96

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 64,444353 + -1178527,715451 * 1/X_1^2 + 0,000001 * X_2^2 + 108,145655 * X_3^2 + 41,378516 * X_4^2$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

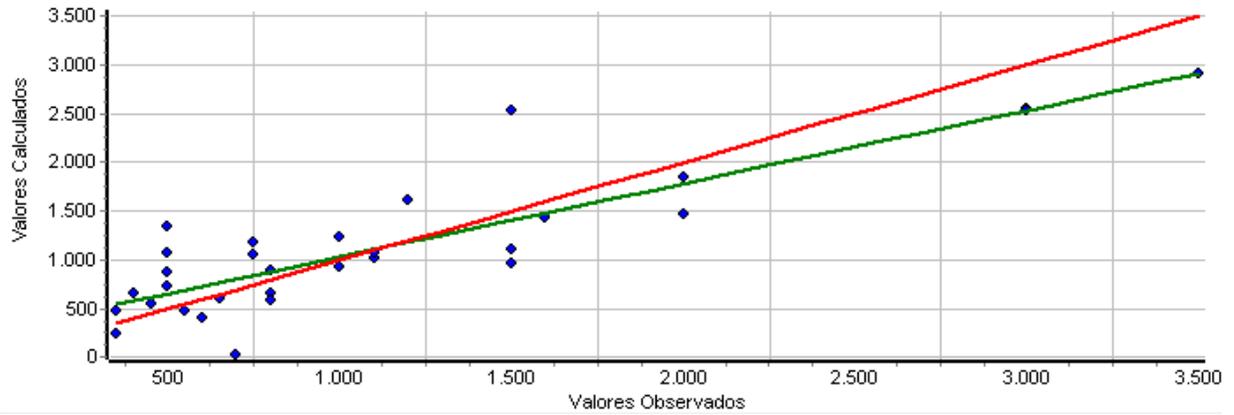
AMOSTRA

Média	: 1127,42
Varição Total	: 20244193,55
Variância	: 653038,50
Desvio Padrão	: 808,11

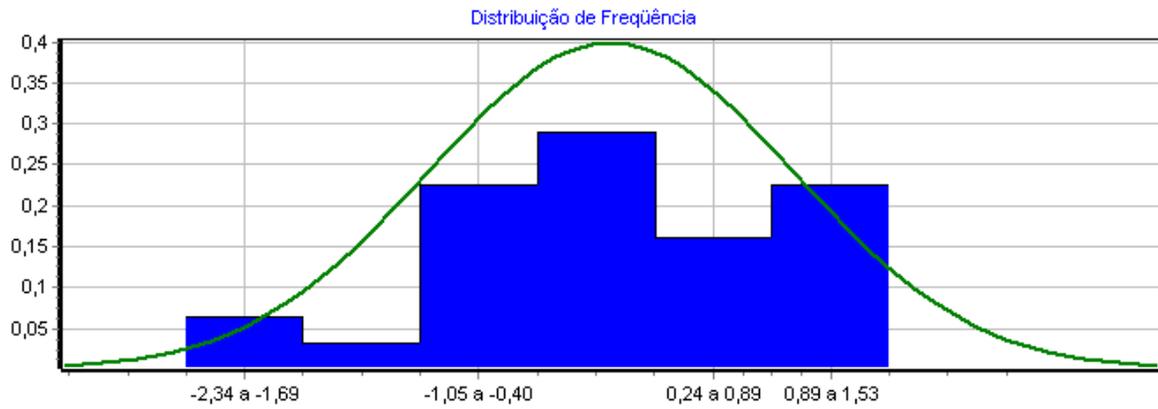
MODELO

Coefic. Aderência	: 0,75123
Varição Residual	: 5036098,48
Variância	: 193696,10
Desvio Padrão	: 440,11

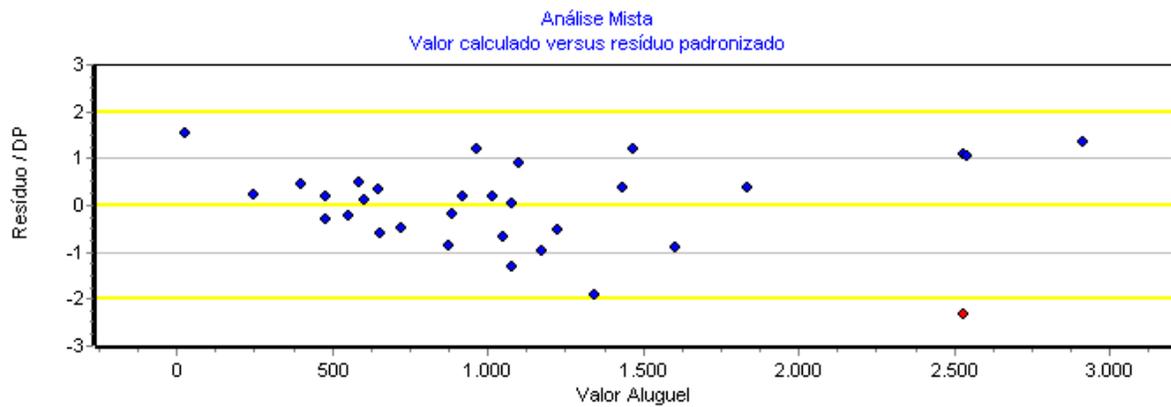
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados

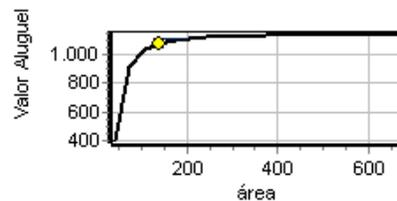


DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X_1 área

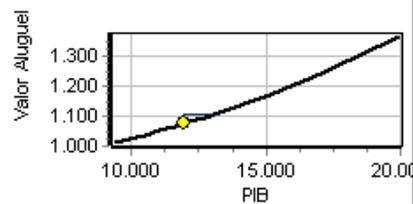
Construída.

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 40,00 a 700,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 3,20 % na estimativa



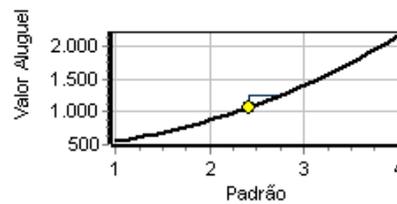
X₂ PIB

IBGE 2021.
Tipo: Proxy
Amplitude: 9378,26 a 20496,82
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 2,96 % na estimativa



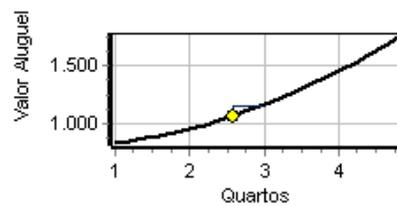
X₃ Padrão

1 - razoável
2 - bom
3 - muito bom
4 - excelente
Tipo: Código Alocado
Amplitude: 1,00 a 4,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 15,50 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.



X₄ Quartos

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 1,00 a 5,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 8,58 % na estimativa



* Localização

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 2,00 a 4,00
Impacto esperado na dependente: Positivo

Y Valor Aluguel

Tipo: Dependente
Amplitude: 350,00 a 3500,00

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,71296)
X ₁ área	1/x ²	-1,76	9,01	0,69064
X ₂ PIB	x ²	1,27	21,37	0,70631
X ₃ Padrão	x ²	5,21	0,01	0,43514
X ₄ Quartos	x ²	2,75	1,07	0,64326

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- **MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS**
- **MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS**

Variável	Forma Linear	área	PIB	Padrão	Quartos	Valor Aluguel
X_1	$1/x^2$		7	18	20	33
X_2	x^2	-19		18	13	24
X_3	x^2	-11	51		44	71
X_4	x^2	-45	30	4		47
Y	y	-43	59	71	47	

➤ 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

16 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

CARTÓRIO ÚNICO DO CONDADO

LETÍCIA ANDRADE DE AZEVEDO

Tabeliã Pública

Av. 7 de Setembro, nº 122

Tele/fax: (081) 3642-1026

Centro - Condado - PE. CEP 55.940-000 cartoriounicocondado_leticia@hotmail.com

CERTIDÃO NEGATIVA DE ÔNUS

CERTIFICO, a pedido verbal de pessoa interessada, que dando buscas nas fichas competentes deste Cartório a meu cargo, verifiquei constar na matrícula 631 datada de 30 de março de 1984, ficha, Livro 2, de "Registro Geral", que a Casa nº 272, situada à Av. 7 de Setembro, nesta Cidade, construída de tijolo, coberta com telhas de barro, com os seguintes cômodos, uma porta e três janelas de frente, uma saleta, uma sala de visita, três quartos, uma sala de jantar, um banheiro interno e outro externo, uma dispensa, um quarto de empregada, quintal murado, com as seguintes confrontações: do lado direito, com a casa pertencente a Joaquim Alves de Souza Neto; a esquerda com a casa pertencente ao espólio de Pedro Cabral Tavares de Albuquerque; na frente com o lote de terreno pertencente a Francisca Cavalcanti Lira; e aos fundos com o terreno de Leopoldina de Melo, o imóvel de propriedade do Sr. Dr. Antonio Corrêa de Oliveira Andrade Filho, brasileiro, viúvo, funcionário público estadual aposentado, CURG nº 190.273/SSP-PE, CPF nº 000.525.774-15, residente e domiciliado à Rua Henrique Capitulino, nº 74, apt. 201, Boa Viagem, Recife-PE, está livre e desembaraçado de todos os ônus reais ou convencionais, tais como: hipotecas, cláusulas de inalienabilidade e impenhorabilidade, usufruto, arrendamento, penhoras, citação em ação real ou pessoal reipersecutórias e outros que possam afetar a sua posse e domínio, praticados por iniciativa de seu proprietário. - O REFERIDO É VERDADE; DOU FÉ. Condado, 21 de fevereiro de 2025. Pagou Emolumentos: R\$ 42,08, TSNR: R\$ 9,35, FERC: R\$ 4,68, FERM: R\$ 0,47, FUNSEG: R\$ 0,94, ISS: R\$ 1,87, Total: R\$ 59,39, através da Guia do SICASE nº 0021910367. Selo nº 0077636.YDN12202402.00059. Consulte a Autenticidade do Selo Digital em www.tjpe.jus.br/selodigital. A Oficial,

Letícia Andrade de Azevedo

11.489.655/0001-91

CARTÓRIO DO OFÍCIO ÚNICO

Letícia Andrade de Azevedo

Tabeliã e Oficial

Av. 7 de Setembro, nº 122

Centro - CEP 55.940-000

CONDADO-PE

BB 203707

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CARTÓRIO ÚNICO DO CONDADO

LETÍCIA ANDRADE DE AZEVEDO
Tabeliã Pública

Av. 7 de Setembro, nº 122
Centro - Condado - PE. CEP 55.940-000 cartoriounicocondado_leticia@hotmail.com
Tele/fax: (081) 3642-1026



CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DA MATRÍCULA

CERTIFICO, a pedido verbal de pessoa interessada, que após as buscas nas Fichas deste Serviço Registral, delas verifiquei constar, que a matrícula 631 contém o seguinte teor:

MATRÍCULA Nº 631

DATA: 30 de março de 1984.

IMÓVEL: Casa nº 272, situada á Av. 7 de Setembro, outrora Rua do Comércio, nesta Cidade, construída de tijolo, coberta com telhas de barro, com os seguintes cômodos, uma porta e três janelas de frente, uma saleta, uma sala de visita, três quartos, uma sala de jantar, um banheiro interno e outro externo, uma dispensa, um quarto de empregada, quintal murado, com as seguintes confrontações: do lado direito, com a casa pertencente a Joaquim Alves de Souza Neto; a esquerda com a casa pertencente ao espólio de Pedro Cabral Tavares de Albuquerque; na frente com o lote de terreno pertencente a Francisca Cavalcanti Lira; e aos fundos com o terreno de propriedade de Leopoldina de Melo.

Nome, domicílio e nacionalidade do Proprietário: Da. Inêz Silveira Corrêa de Oliveira, brasileira, viúva, proprietária, residente no Engenho Retiro, deste Município, Leonor Carolina Corrêa de Oliveira e Orlando Corrêa de Oliveira Andrade.

Número do registro anterior: 1.294, a fls. 221, do Livro 3, letra I, de Transcrição das Transmissões, em 03 de junho de 1950, do Cartório de Registro de Imóveis de Goiana. O referido é verdade; dou fé. A Oficial, (a) Letícia Andrade de Azevedo.

Em Substituição ao livro de escrituração Manual número nº 2-G, fls. 48, reproduzo nesta ficha os atos então ali praticados, dou fé. Condado, 18 de novembro de 2019. A Oficial do Registro Geral de Imóveis, subscrevo e assino, (a) Letícia Andrade de Azevedo.

R-1-631: - Nos termos do Formal de Partilha de 02 (dois) do mês correte, extraído dos autos do arrolamento de nº 2.892, dos bens deixados pelo falecimento Ignez Silveira Corrêa de Oliveira, Cartório Segundo Ofício Sucessões da Comarca do Recife, devidamente assinado pelo M.M. Juiz de Direito da 2ª. Vara de Sucessões e Registros Públicos, coube ao herdeiro **Orlando Corrêa de Oliveira Andrade**, brasileiro, casado, agricultor, CPF nº 015.626.064-68, residente na Rua Maria Carolina, nº 441, em Boa Viagem, na cidade do Recife, em pagamento de sua herança; na metade do imóvel constante da presente matrícula, avaliada em Cr\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil cruzeiros), a importância de Cr\$ 375.000,00 (trezentos e setenta e cinco mil cruzeiros), correspondente a 50% da avaliação, não havendo condições.

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADUI TERAÇÃO OU EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Estado de Pernambuco



BB 203678

- Anexo VI:
- Outros

Proprietário: DR. Antonio Corrêa de Oliveira Andrade Filho
Endereço do Imóvel: Avenida 7 de Setembro 272
Finalidade: Cálculo da Área Construída

1. Áreas dos Ambientes Construídos

	Comprimento (m)	Largura (m)	Área (m²)
Terraço/Saleta	3,64	2,18	7,93
Sala de Visita	3	4,31	12,93
Primeiro Quarto	2,52	3,86	9,73
Segundo Quarto	2,77	3,61	9,99
Terceiro Quarto	2,55	3,93	10,02
Sala de Jantar	4,05	4,21	17,05
Dispensa	2,05	1,08	2,21
Cozinha	4,5	2,63	11,83
Banheiro Interno	2,13	1,31	2,79
Quarto 4	2,97	4,46	13,24
Quinto Quarto	2,14	4,5	9,63
Banheiro Externo	2,43	1,2	2,92
Dispensa Externa	2,3	2	4,6
Área Total Construída			114,9

Área Total			
-------------------	--	--	--

Descrição	Valor (m ou m²)
Largura da Frente	5,6
Largura do Fundo	7,1
Comprimento	33,35
Área Total do Terreno	211,77