

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMÓVEL COMERCIAL EM CONDADO - PE

CAPA-RESUMO

Endereço do imóvel Avenida 07 de setembro, 570, 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 José Auri Silva Damascena			
Pressupostos e Ressalvas Esta avaliação refere-se ao prédio onde funcionará a cozinha comunitária.			
Áreas do imóvel (m²) Área do Terreno: 237,31 m² (não escriturado) Área construída: 175,56 m² (não escriturado)			
Metodologia utilizada Método Comparativo de Dados de Mercado com regressão linear			
Especificação da Avaliação (terreno) Grau de Precisão : Grau III 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\$2.000,00		Valor mínimo R\$1.517,93	
Valor máximo R\$2.005,76		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	

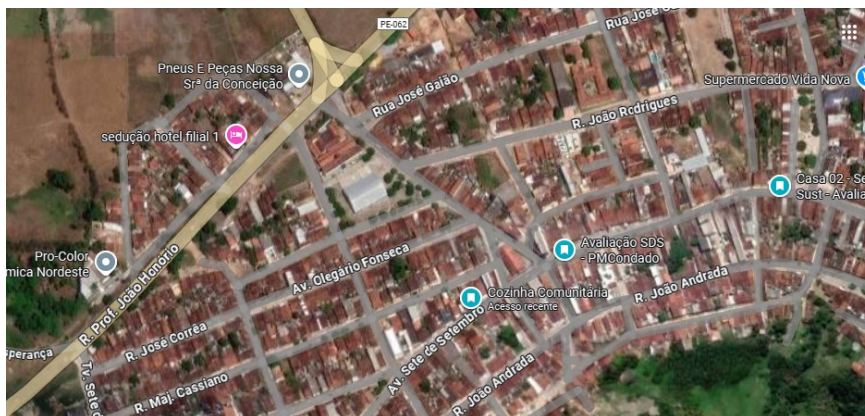
Assinatura do Responsável Técnico

Assinatura do Representante Legal

Condado, _____, 29 de _____ Abril de 2025.
Local/Data

01. IMÓVEL

- a) Imóvel residencial/comercial sito a **Av. Sete de setembro, n. 570, centro, Condado-PE.**
- b) Coordenadas -7.587359888224868, -35.108230612630756



- c) Roteiro: Indo pela PE-062, sentido Condado - Goiana, entrando na rua Antônio Pereira de Andrade, no município de Condado, passando pelo EMAPA, indo até a Av. Sete de setembro, girando a direita, chega-se no referido imóvel.
- d) Esta avaliação refere-se ao prédio comercial que será utilizado no ramo de público, para Cozinha Comunitária, da Prefeitura Municipal de Condado, situado no município de Condado.
- e) Imóvel comercial/público com 01 pavimento, sendo constituído: 01 Terraço, 01 sala, 01 banheiro social, 04 quartos, 01 área de serviço, 02 wc sociais.
- f) Área do Terreno: 237,31 m². Área construída: 175,56 m²

02. OBJETIVO

- a) Determinação do valor de aluguel do imóvel no município de Condado, onde funcionará a COZINHA COMUNITÁRIA, nas condições atuais.

03. INTERESSADO

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

04. PROPRIETÁRIO

José Auri Silva Damascena

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 → Contrato particular de cessão de direitos hereditários;
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 29/04/2025;
- 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: 10,30m, Av. Sete de setembro;
Lado direito: 23,04m, Prédio n. 380 Av. Sete de setembro;
Lado esquerdo: 23,04m; Prédio s/n Av. Sete de setembro.
Fundos: 7,10 m (fundo terreno, rua Projetada);
- **Área do terreno: 237,31 m².**

Características dos edifícios:

- 01 Terraço, 01 sala, 01 banheiro social, 04 quartos, 01 área de serviço, 02 wc sociais;
- 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 banheiro social, 04 quartos, 01 área de serviço, 02 wc sociais;
- **Área construída: 175,56m² (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 capta por município: Variável independente do tipo proxy, que explica a influência do PIB per capta 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	175,56m ²
PIB per capta	R\$9.3787,26
Padrão construtivo	3
Quartos	4

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

Valor médio	R\$1.761,84	1,00
Valor mínimo	R\$1.517,93	0,86
Valor máximo	R\$2.005,76	1,14

Resultados para o Campo de Arbítrio:

Valor médio	R\$1.761,84	1,00
Valor mínimo	R\$1.497,56	0,85
Valor máximo	R\$2.026,12	1,15

Valores adotados:

Valor adotado	R\$2.000,00	1,00
Valor mínimo	R\$1.517,93	0,76
Valor máximo	R\$2.005,76	1,00

Optou-se pela adoção do valor máximo do intervalo de confiança, considerando-se a tendência de valorização observada no mercado imobiliário local, especialmente no município de Condado-PE. A amostra utilizada apresentou boa representatividade e baixa dispersão, o que confere robustez estatística à estimativa. Assim, o valor máximo do IC foi considerado adequado para refletir o potencial de mercado do imóvel avaliado, respeitando os limites estabelecidos pela inferência estatística e pelas normas técnicas aplicáveis.

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 27,69 % com enquadramento ao **Grau de Precisão III**.

10. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão, localizado na **Av. Sete de Setembro, 570, centro, Condado, PE** os seguintes valores para aluguel:

Valor mínimo R\$1.517,93	Valor máximo R\$2.005,76	Valor adotado R\$2.000,00
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, 29 de abril 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, 570, Centro, Condado - PE

abril-25

Imagem : 01



Imagem : 02



Imagem : 03



Imagem : 04



Imagem : 05



Imagem : 06



- 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.mgmoveis.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.mgmoveis.com.br/aluguel-pe-timbauba-e-araruna-aluguel-pe-timbauba-157385666	120,00	14197,56	2,00	3,00	3,00	1100,00
3	na rua de Goiana, em Timbaúba -PE	https://pe.mgmoveis.com.br/otima-casa-em-timbauba-pe-aluguel-pe-timbauba-211984167	700,00	14197,56	1,00	5,00	3,00	1600,00
4	Centro, Macaparana -PE	https://pe.mgmoveis.com.br/aluguel-pe-limoeiro-casa-esta-localizada-na-rua-manuel-275066215	60,00	11092,43	2,00	2,00	2,00	550,00
5	Centro, Macaparana -PE	https://pe.mgmoveis.com.br/	60,00	11092,43	2,00	2,00	2,00	350,00

		om.br/aluga se-uma-cas a-em-maca paranape-al uguel-pe-m acaparana- 181860329						
6	Rua Cleto Campelo, centro, Aliança - PE	https://pe.m gmoveis.c om.br/casa- no-centro-al ianca-alugu el-pe-alianc a-andar-na- cleto-camp elo-bem-30 0474865	90,00	10761,16	2,00	2,00	2,00	800,00
7	Timbaúba - PE	https://www .zapimoveis .com.br/imo vel/aluguel- casa-2-quar tos-com-are a-de-servic o-timbauba- pe-46m2-id -255916242 8/?itl_id=10 00155&itl_n ame=zap_- _recommen dations-con tainer_simp le_user_pro file_to_zap _pagina-pro duto	46,00	14197,56	3,00	2,00	3,00	500,00
8	Povoado Cha de Esconso, Aliança - PE	https://www .vivareal.co m.br/imovel /fazenda---s itio-4-quarto s-povoado- cha-de-esc	180,00	10761,16	2,00	3,00	2,00	1500,00

Dados



		onso-bairro s-alianca-1 80m2-alugu el-RS1500-i 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-e-m-carpinap	100,00	20496,82	4,00	3,00	3,00	1500,00

Dados



		epor-gentile za-leia-300 779853						
15	Rua Rosa Maria da Conceição, Cajá, Carpina - PE	https://pe.mgmoveis.com.br/casa-para-aluguel-na-cidade-carpina-3-quartos-150m2-aluguel-pe-carpina-212819120	150,00	20496,82	3,00	3,00	3,00	2000,00
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. Públic - 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. Públic - 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. Públic - Condado	108,00	9378,26	3,00	1,00	4,00	1100,00
20	Av. 15 de Novembro,	Secretaria	120,00	9378,26	3,00	1,00	3,00	1500,00

Dados



	Centro, Condado - PE	de Plan. Urbano, Obras e Serv. Públic - Condado						
21	Av. Sete de Setembro, Centro, Condado - PE	Secretaria de Plan. Urbano, Obras e Serv. Públic - Condado	160,00	9378,26	3,00	3,00	4,00	2000,00
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,	Secretaria de Plan.	105,00	9378,26	2,00	2,00	2,00	400,00

Dados



Condado		Urbano, Obras e Serv. Públic - Condado						
28	Avenida Eulália cunha rabelo, Novo Condado, Condado	Secretaria de Plan. Urbano, Obras e Serv. Públic - Condado	75,00	9378,26	2,00	2,00	2,00	450,00
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.

MODELO: Modelo_Casa_Aluguel (Condado)

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

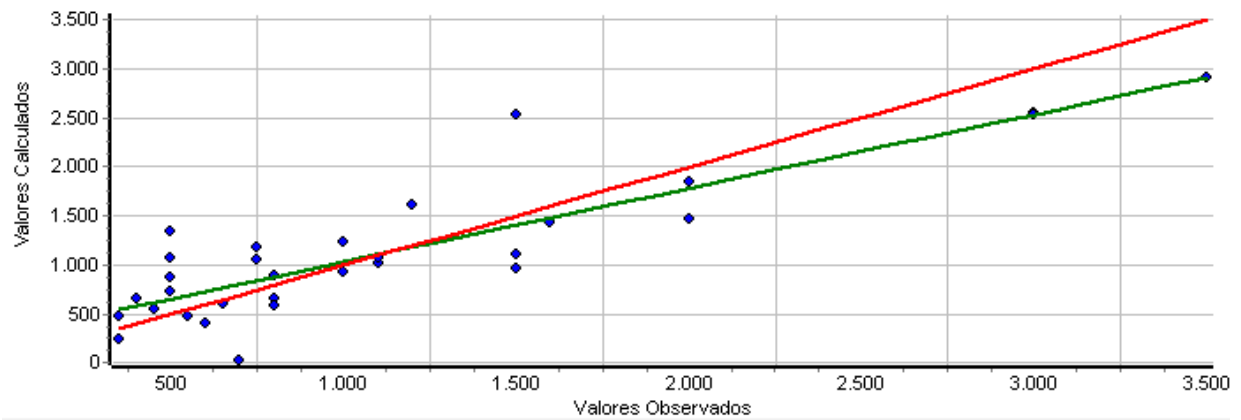
AMOSTRA

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

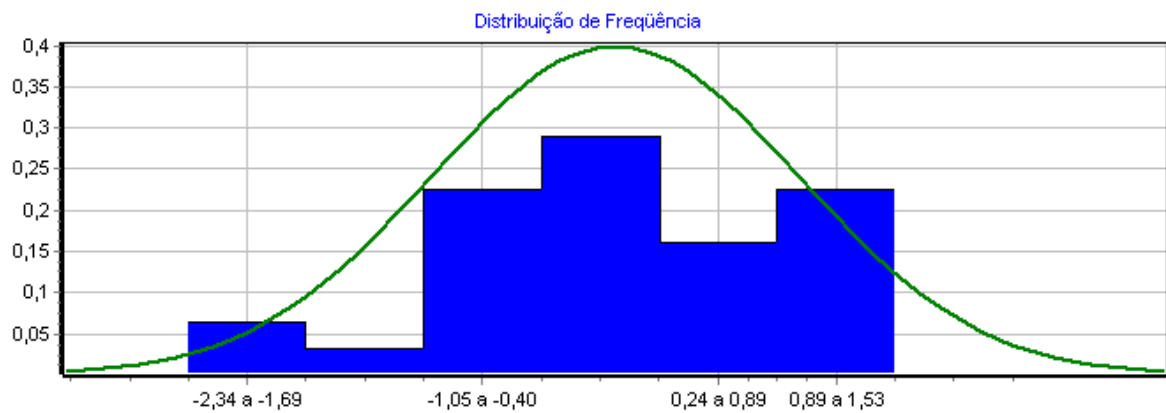
MODELO

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

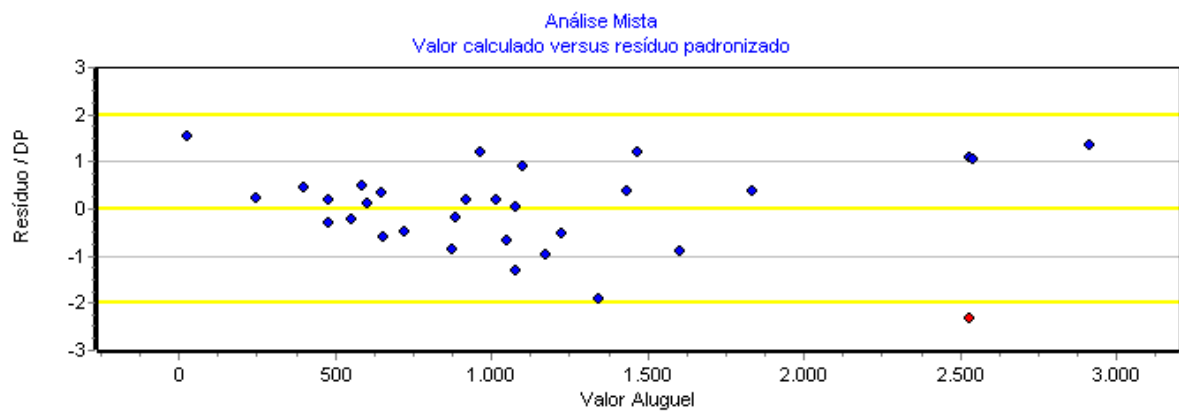
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



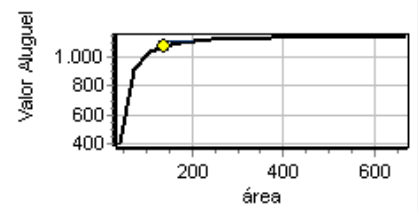
Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

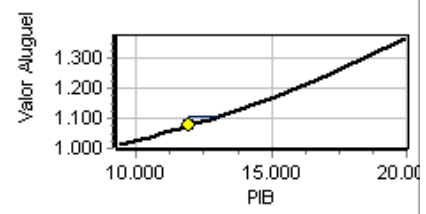
X₁ área

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



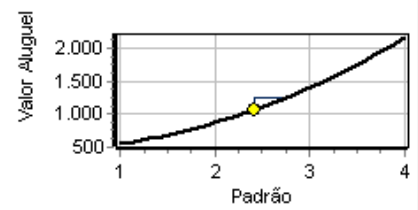
X₂ PIB

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



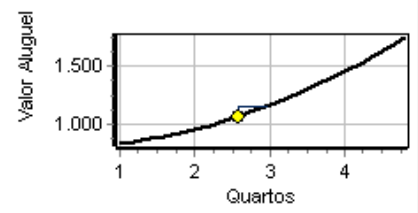
X₃ Padrão

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	≤ 30%	30% - 50%	> 50%

- Anexo V:
- Documentação do imóvel

**CONTRATO PARTICULAR DE CESSÃO DE DIREITOS
HEREDITÁRIOS, COMO ABAIXO DECLARAM:**

Pelo presente Contrato Particular de Cessão de direitos, de um lado **GERALDINA FRANCISCA DAMASCENA BEZERRA**, brasileira, casada pelo regime da comunhão parcial de bens com o SR. CARLOS ALBERTO BEZERRA, do lar, inscrita no CPF-MF nº 338.868.734-04, e portadora da CI/RG nº 3250085-SSP-PE, residente e domiciliada à Rua Princesa Isabel, s/n, Coelho Neto-MA; **MARIA JOSÉ DAMASCENA ROCHA**, brasileira, do lar, inscrita no CPF-MF sob nº 190.317.504-68, e portadora da CI/RG nº 1.743.072-SSP-PE, e seu esposo **DIELSON ANDRADE DA ROCHA**, brasileiro, motorista, inscrito no CPF-MF sob nº 195.999.274-00, portador da CI/RG nº 998.138-SSP-PE, residentes e domiciliados à Rua Paulino Carlos, nº 16, nesta Cidade do Condado-PE; **JOSÉ ADEILDO SILVA DAMASCENA**, brasileiro, solteiro, agricultor, portador da CI/RG nº 1.391.056-SSP-PE, inscrito no CPF-MF nº 174.519.224-72, residente nesta Cidade do Condado-PE; **JOSEFA VERÔNICA SILVA DAMASCENA**, brasileira, divorciada, do lar, portadora da CI/RG nº 2.417.180-SSP-PE, e inscrita no CPF-MF sob nº 319.363.184-15, residente nesta Cidade do Condado-PE; e **JOSÉ ADEMILDO SILVA DAMASCENA**, brasileiro, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, com a Sra. MARIA BETÂNIA FALCÃO NIRES DAMASCENA, pintor, residente e domiciliado à Travessa Olegário Fonseca, nº 21, nesta Cidade, de agora em diante denominados de **CEDENTES**; e do outro lado, **JOSÉ AURI SILVA DAMASCENA**, brasileiro, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com a Sra. ELIZABETE ROQUE FREITAS DAMASCENA, comerciante, inscrito no CPF-MF sob nº 341.637.784-20, portador da CI/RG nº 2455015-SSP-PE, residente e domiciliado à Av. 7 de Setembro, nº 523, nesta Cidade do Condado, deste Estado de Pernambuco, doravante denominado **CESSIONÁRIO**, têm entre si justo e contratados a cedência dos seus direitos hereditários sobre um imóvel, que pertenceu ao nosso pai e sogro MANOEL BATISTA DAMASCENA, falecido em 08.02.2006, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLAUSULA PRIMEIRA: Os cedentes acima qualificados declaram que são herdeiros da casa nº 372, situada a Rua Av. 7 de Setembro, nesta Cidade do Condado-PE, e o respectivo terreno, que por força deste instrumento cedem o referido imóvel ao cessionário.

CLAUSULA SEGUNDA: E possuindo como realmente possuem o imóvel acima descrito, e por força do presente instrumento, resolvem cedê-lo pelo preço e quantia certa de R\$ 32.500,00(trinta e dois mil e quinhentos reais), ou seja R\$ 6.500,00(seis mil e quinhentos reais) para cada herdeiro acima qualificado. Observando também que neste ato será efetuado o pagamento de parte desta compra, ficando assim efetuado: para **GERALDINA FRANCISCA DAMASCENA BEZERRA** o valor de R\$ 1.400,00(um mil e quatrocentos reais), restando R\$ 5.100,00(cinco mil e cem reais); **MARIA JOSÉ DAMASCENA ROCHA** e **DIELSON ANDRADE DA ROCHA**, o valor de R\$ 1.000,00(um mil reais), restando R\$ 5.500,00(cinco mil e quinhentos reais); **JOSÉ ADEILDO SILVA DAMASCENA**, o valor de R\$ 3.500,00(três mil e quinhentos reais), restando R\$ 3.000,00(três mil reais); **JOSEFA VERÔNICA SILVA DAMASCENA**, o valor de R\$ 1.830,00(um mil oitocentos e trinta reais), restando R\$ 4.670,00(quatro mil seiscentos e setenta reais) e **JOSÉ ADEMILDO SILVA DAMASCENA** o valor de R\$ 1.000,00(um mil reais), restando R\$ 5.500,00(cinco mil e quinhentos reais). Ficando esclarecido também que o pagamento do restante destes valores será pago no ato da assinatura do inventário que está em tramitação no Cartório do Ofício único desta Cidade do Condado-PE. E que os cedentes, dão ao cessionário a mais plena, posse e total quitação da quantia ora recebida, para nada mais reclamar do mesmo, a qualquer tempo, sob qualquer modo e na melhor forma de direito, obrigando-se a responder pela evicção de direito, herdeiros e sucessores, e a fazerem esta cessão sempre boa, firme e valiosa, tudo por força do presente instrumento e da cláusula constitui.

CLAUSULA TERCEIRA: As partes contratantes se dão por satisfeitos, nada mais tendo a argüirem ou contratarem, havendo de ambas as partes, plena e total concordância com o presente documento, pelo que firmam o mesmo.

CLAUSULA QUARTA: Fica desde logo, eleito o foro da Comarca de Condado, deste Estado de Pernambuco, para solução de quaisquer pendências oriundas deste contrato, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim justos e contratados, assinam o presente contrato, .

Condado, 18 de dezembro de 2009.

Geraldina Francisco Damasceno Bezerra.

cedente

Maria José Damasceno Rocha

cedente

Dilson André da Silva

cedente

por Adilson Silva Damasceno

cedente

por Verônica Silva Damasceno

cedente

por Ademildo S. Damasceno

cedente

por Jurei Silva Damasceno

cessionário

- Anexo VI:
- Outros



FICHA TÉCNICA – COZINHA COMUNITÁRIA

1. DADOS CADASTRAIS

- **Proprietário:**
- **Endereço:** Avenida 7 de Setembro 570
- **Finalidade do Documento:** Calculo de Área construída
- **Valor Sugerido (Opcional):** R\$ 400

2. DIMENSÕES DO TERRENO

Item	Medida (m)
Largura do terreno	10,30
Comprimento do terreno	23,04
Área total	237,31 m ²

3. AMBIENTES E ÁREAS CONSTRUÍDAS

Ambiente	Comprimento (m)	Largura (m)	Área (m ²)	Observações
Salão 1	3,44	3,44	11,83	Piso cerâmico
Sala 2	3,44	2,73	9,39	Piso cerâmico
Sala 3	3,44	2,70	9,29	Piso cerâmico
Sala 4	2,36	2,70	6,37	Piso cerâmico
Banheiro 1	3,41	1,43	4,88	Piso cerâmico
Cozinha	2,40	3,03	7,27	Piso cerâmico
Área molhada	3,82	9,73	37,18	Piso queimado
Banheiro 2	2,10	1,40	2,94	Piso cerâmico
Salão de visitas	3,41	6,90	23,53	Piso cerâmico
Terraço	3,50	10,00	35,00	Piso cerâmico
Sala de estar	9,20	3,03	27,88	Piso cerâmico

Total de cômodos: 10 ambientes (incluindo banheiros, cozinha e áreas sociais).

4. ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS

- **Pisos:**



- Cerâmico em **todos os ambientes internos**, exceto na **área molhada** (piso queimado).
- **Paredes:** Alvenaria de **concreto** (revestidas com pintura padrão), menos os banheiros com porcelanatos.

5. ÁREAS (ATUALIZADAS)

Item	Valor (m ²)
Área construída total	175,56 m ²
Área do terreno	237,31 m ²
Área livre	61,75 m ²