

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DE IMÓVEL



Identificação: Imóveis pertencentes a Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Sergipe - IFS, localiza se na Rua Café Filho s/nº, Bairro Cidade Nova, terreno com área de 94.177,72m² e benfeitoria de 5.401,65m².

Solicitante: Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Sergipe - IFS

O Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Sergipe foi criado, de acordo com o Projeto de lei 3775/2008, mediante integração do Centro Federal de Educação Tecnológica de Sergipe e da Escola Agro técnica Federal de São Cristóvão. Sua Reitoria está instalada em Aracaju. O Instituto Federal é composto pela seguinte estrutura: Reitoria, Campus Aracaju, Campus Estância, Campus Itabaiana, Campus Lagarto, Campus Nossa Senhora da Glória, Campus São Cristóvão, Campus Socorro, Campus Tobias Barreto, Campus Poço Redondo e Campus Propriá.

A Instituição foi fundada em 1909 e já possuiu vários nomes: do lado do ensino técnico industrial, as denominações foram Escola de Aprendizes e Artífices, Liceu Industrial de Aracaju, Escola Industrial de Aracaju, Escola Técnica Federal de Sergipe, Unidade Descentralizada de Lagarto e Centro Federal de Educação Tecnológica; já no ensino técnico agrícola, as nomenclaturas foram Patronato São Maurício, Patronato de Menores Francisco de Sá, Patronato de Menores Cyro de Azevedo, Aprendizado Agrícola de Sergipe, Aprendizado Agrícola Benjamin Constant, Escola de Iniciação Agrícola Benjamin Constant e Escola Agro técnica Federal de Sergipe. Durante muito tempo, os caminhos institucionais do ensino técnico industrial e do técnico agrícola foram separados em Sergipe. Porém, desde 2008, os dois caminhos se uniram em torno de apenas um nome: Instituto Federal de Sergipe (IFS).

De acordo com a revista Veja, veiculada em 9 de novembro de 2011, o IFS é a 10ª melhor instituição de ensino superior do Brasil, segundo dados em divulgação na matéria 'Na rota da excelência'.

Outro dado de relevância sobre o IFS foi divulgado no final de 2015 pelo Ministério da Educação (MEC). De acordo com as notas no Índice Geral de Cursos (IGC), o IFS aparece em primeiro lugar em Sergipe com conceito 4 na avaliação e como 6º melhor entre os Institutos Federais. A classificação também apontou o curso de Engenharia Civil do Campus Aracaju como o 7º melhor do país. Os resultados referem-se ao ciclo de avaliação de 2014 das instituições e dos cursos nas áreas de exatas, humanas e biológicas.



Índice

01 - Identificação do Solicitante	4
02 - Finalidade do Laudo	4
03 - Objetivo da Avaliação.....	4
04 - Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes	4
05 - Vistoria	5
06 - Diagnóstico do Mercado	6
06.1 - Caracterização da Região	6
06.2 - Caracterização do Imóvel	6
07 - Identificação do Método e Procedimentos Utilizados	7
07.1 - Determinação do Valor de Mercado - Método Evolutivo	7
08 - Especificação da Avaliação	8
09 - Planilha dos Dados Utilizados	9
10 - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - TERRENO	11
10.1 - Tratamento dos dados e identificação do valor do terreno	11
11 - Método da Quantificação de Custo – CONSTRUÇÕES/BENFEITORIAS	12
12 – Resultado da avaliação e data de referência	15
13 - Qualificação legal do Profissional Responsável pela Avaliação	15
14 - Anexos	16
Anexo I - RRT.....	17
Anexo II – Tabelas Especificação da Avaliação	19
Anexo III - Detalhamento Completo do MCDDM – Tratamento por Fatores.....	22
Anexo IV – Memória de Cálculo	27
Anexo V - Documentação Terrenos	30
Anexo VI – Relatório Fotográfico	35



01 - Identificação do Solicitante

Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Sergipe – Campus Estância.
Situada na Rua Café Filho s/nº, Bairro Cidade Nova, Estância, SE, CNPJ
10.728.444/0006-06.

02 - Finalidade do Laudo

Avaliação do Valor de Mercado.

03 - Objetivo da Avaliação

Valor de mercado para alienação.

04 - Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

O presente laudo obedeceu aos seguintes princípios:

- a) O laudo apresenta todas as condições limitativas que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;
- b) O laudo foi elaborado por si e ninguém, a não ser a própria avaliadora, que preparou as análises e as respectivas conclusões;
- c) Realizamos nosso trabalho com base nas informações fornecidas a nós pelo Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Sergipe, que assumimos como corretas e completas;
- d) A avaliadora não tem nenhuma inclinação pessoal em relação a matéria envolvida neste laudo no presente, nem contempla para o futuro qualquer interesse nos bens objeto desta avaliação;
- e) Neste laudo consideramos como verídicas as informações colhidas nos parâmetros fornecidos por agentes do mercado imobiliário e outros dados fornecidos por terceiros de boa fé e confiáveis;
- f) A aplicação de diferentes metodologias não se sobrepõe à visão geral do imóvel como um todo dentro do mercado, onde a Lei de Oferta e Procura nem sempre segue a lógica das diferentes metodologias técnicas propostas ou a soma de valores específicos e/ou individualizados. Os cálculos procedidos e



os resultados encontrados são válidos única e exclusivamente na metodologia avaliatória aplicada, sendo, portanto, vedada a utilização destas cifras em conexão com outra avaliação ou estimativa de preço;

- g) Todas as declarações/informações e valores deste laudo são contemporâneas e válidas para a data de execução do laudo;
- h) A empresa prestadora destes serviços de avaliação não assume responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional estabelecido em legislação e regulamentos específicos;
- i) Por fugir a finalidade deste trabalho, não foram realizadas análises concernentes a títulos, documentos, regularidades fiscais, etc., providências estas de ordem jurídico legal;
- j) O presente trabalho foi elaborado em conformidade com as Normas Técnicas da ABNT – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, estipuladas pelas NBR 14.653 e suas partes, dentro do postulado no Código de Ética Profissional do CONFEA – CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA;
- k) Ressaltamos que a relação entre a Qualiteck Consultoria e o Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Sergipe, não afeta a independência e a objetividade deste trabalho. Atestamos que não temos interesse presente ou futuro nos bens objetos de análise deste trabalho e que nem os honorários ou quaisquer outros custos relacionados a execução desta avaliação estão condicionados a nossa opinião de valor sobre os bens aqui expressos.

05 – Vistoria

Visou permitir a individualização de cada item avaliando, em relação ao universo a que pertence, além da verificação e da complementação dos elementos relativos aos pressupostos, devendo abranger, no caso:

- a) A caracterização física do bem avaliando, com destaque para sua qualidade e seus detalhes construtivos;
- b) A caracterização dos estados de conservação e de manutenção, bem como das idades real ou aparente de cada item avaliando;



c) Outros fatores valorizantes e desvalorizantes do bem avaliando.

A vistoria ao imóvel foi realizada no dia 09/09/2021. Após a análise de documentação (matrícula e planta) verificou se a compatibilização com a vistoria realizada. A documentação relativa ao imóvel em estudo apresentada é satisfatória.

06 - Diagnóstico do Mercado

06.1 - Caracterização da Região

Estância é um município brasileiro no estado de Sergipe, Região Nordeste do país. Localiza-se no litoral sul; destaca-se como um dos principais centros regionais sergipano e sua população estimada em 2018 era de 68 804 habitantes.

A cidade também é conhecida por seus sobrados azulejados, sendo que atualmente todos se encontram em situação de conservação deplorável. Outro ponto que merece nota são as suas tradicionais festas juninas e o barco de fogo, bem como ser a terceira maior economia do Estado, perdendo apenas para Aracaju e Nossa Senhora do Socorro. É também o segundo maior polo industrial do Estado e tem um dos maiores comércios da região.

06.2 - Caracterização do Imóvel

O imóvel é composto por uma área total de 94.177,72m², cercado na totalidade do perímetro da propriedade.

Sobre a referida área encontram se erigidas benfeitorias, com suas medições (dados fornecidos pela Contratante) conforme tabela abaixo:

	Benfeitoria	Área (m ²)
1	RECEPÇÃO / AUDITÓRIO / BIBLIOTECA	829,46
2	ADMINISTRATIVO	1.341,21
3	LABORATÓRIO	1.341,21
4	SALAS DE AULA	986,06
5	QUIOSQUES SALAS DE AULA	24,50
6	GUARITA / LIXEIRA / GÁS	50,19
7	CIRCULAÇÃO	829,02
	TOTAL	5.401,65



Foto da localização do imóvel avaliando
Coordenada: 11°14'10.6"S 37°25'21.0"W

07 - Identificação do Método e Procedimentos Utilizados

A metodologia avaliatória aplicável é em função, basicamente da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade das informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e fundamentar-se no estabelecido pelo item 8, que define as metodologias aplicáveis nas avaliações de bens, da Norma Brasileira para Avaliações de Bens em sua parte 1, procedimentos gerais – NBR 14.653-1 e nas demais partes que compõem a referida norma técnica.

No presente caso aplicaremos para o cálculo do valor do imóvel o MÉTODO EVOLUTIVO.

07.1 - Determinação do Valor de Mercado - Método Evolutivo

Conforme definido no item 8.2.1 da ABNT NBR 14.653-1, o Método Evolutivo indica o valor do bem pela somatória dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

Para este trabalho foi utilizado este método através da fórmula abaixo, onde a incógnita a ser determinada é o VI.

$$VI = (VT + CB) \times FC$$

Onde:

- VI = valor do imóvel
- VT = valor do terreno
- CB = custo da benfeitoria
- FC = fator de comercialização

Com base nessa expressão, deduz se que, uma vez obtidos o valor do imóvel, o valor do terreno e o valor da benfeitoria, é possível calcular o fator de comercialização, através da seguinte equação:

$$FC = VI / (VT + CB)$$

O Método Evolutivo é baseado no conceito que um comprador bem informado não pagaria pela propriedade sendo avaliada nada mais a não ser o valor do custo para produzir uma semelhante com igual utilidade. Para a determinação do valor do terreno será utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Para a determinação do valor das construções será utilizado o Método da Quantificação do Custo. Sobre os custos de reprodução das construções é aplicada uma depreciação levando se em consideração os aspectos físicos e funcionais, a vida útil e o estado de conservação. Este Método é particularmente aplicável quando o imóvel sendo avaliado possui benfeitorias relativamente novas que representam o melhor uso do terreno, ou quando benfeitorias relativamente únicas ou especializadas estão construídas no local (neste caso), e que existem poucas ofertas de venda e/ou locação de imóveis similares.

08 - Especificação da Avaliação

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO		
	FUNDAMENTAÇÃO	PRECISÃO
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO - TRATAMENTO POR FATORES	II	III
MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO	II	
MÉTODO EVOLUTIVO	II	

09 - Planilha dos Dados Utilizados

Segundo a ABNT NBR 14.653

“No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Esta etapa - que envolve estrutura e estratégia da pesquisa - deve iniciar se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com auxílio de teorias e conceitos existentes advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor. (...)

(...) A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e as técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativo ou qualitativo) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros)

8.2.1.3.6 – Na amostragem deve-se sopesar o uso de informações que impliquem opiniões subjetivas do informante recomenda-se:

- a) visitar cada imóvel tomando como referência, como intuito de verificar, tanto quanto possível, todas as informações de interesse;*
- b) **atentar para os aspectos qualitativos e quantitativos.***
- c) **confrontar as informações das partes envolvidas, de forma a conferir maior confiabilidade aos dados coletados. (...)***

*“8.2.1.4.1 – (...) A **qualidade** das amostras deve estar assegurada quanto a:*

- a) **Correta identificação dos dados de mercado, com especificação e quantificação das principais variáveis levantadas, mesmo aquelas não utilizadas no modelo;***
- b) **Isenção das fontes da informação;***
- c) **Identificação das fontes de informação, observada a exceção contida no item 8.2.1.3.3***
- d) **Número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação;***
- e) **Sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito a sua situação, a destinação, ao grau de aproveitamento, e as características físicas, diferenças relevantes perante ao avaliando dever ser tratadas adequadamente nos modelos”.***

A pesquisa de valores foi realizada de acordo com o item 8.2.2.3 da ABNT NBR 14.653-2:2011.

No planejamento dos trabalhos de pesquisa, foram selecionadas as fontes de informação e as técnicas de abordagem dessas fontes, definidos os procedimentos das



análises quantitativas e qualitativas realizadas, bem como elaborados os instrumentos para viabilizar a coleta de dados.

As informações não disponibilizadas nas publicações e necessárias para análise de dados, foram verificadas juntos as fontes através de contato telefônico.

Planilha dos dados amostrais

Elemento Comparativo	Endereço completo	Abais
Elemento Comparativo 01	Endereço completo	Abais
https://se.mgimoveis.com.br/terreno-no-residencial-meriden-venda-se-estancia-265305104		
Empreendimento: Terreno	Data: 25/01/2022	Referência: 988803004
Bairro: Abais	Cidade: Estância	UF: SE
Informante: José Carlos Alves da Silva	Telefone: (71) 99984-3644	
Área (m²): 450,00		Área Total (m²): 450,00
Localização: Boa	Topografia: No Nível	
Valor: R\$ 95.000,00	Valor por m²: R\$ 211,11	Transação: Venda
Descrição Resumida:		
Elemento Comparativo 02	Endereço completo	Fazenda Real
https://se.olx.com.br/sergipe/terrenos/lote-a-venda-na-fazenda-real-ii-988803004		
Empreendimento: Terreno	Data: 25/01/2022	Referência: 988803004
Bairro: Cauceira	Cidade: Estância	UF: SE
Informante: Century Imobiliária	Telefone: (79) 3214-2121	
Área (m²): 651,00		Área Total (m²): 651,00
Localização: Boa	Topografia: No Nível	
Valor: R\$ 125.000,00	Valor por m²: R\$ 192,01	Transação: Venda
Descrição Resumida:		
Elemento Comparativo 03	Endereço completo	Abais
https://www.valorimobiliaria.com.br/mostrar-lote-em-condominio-a-venda-abais-estancia-se/1450		
Empreendimento: Terreno	Data: 25/01/2022	Referência: 1450
Bairro: Abais	Cidade: Estância	UF: SE
Informante: Valor Imobiliária	Telefone: (79) 3226-4222	
Área (m²): 880,00		Área Total (m²): 880,00
Localização: Boa	Topografia: No Nível	
Valor: R\$ 165.000,00	Valor por m²: R\$ 187,50	Transação: Venda
Descrição Resumida:		
Elemento Comparativo 04	Endereço completo	Centro
https://www.imovelbrasil.net/Uniao-Imobiliaria/18638-b.html		
Empreendimento: Terreno	Data: 25/01/2022	Referência:
Bairro: Centro	Cidade: Estância	UF: SE
Informante: Geovan Corretor	Telefone: (79) 99859-1599	
Área (m²): 10.087,00		Área Total (m²): 10087,00
Localização: Média	Topografia: No Nível	
Valor: R\$ 1.700.000,00	Valor por m²: R\$ 168,53	Transação: Venda
Descrição Resumida:		
Elemento Comparativo 05	Endereço completo	Cauceira - Quadra 5
https://www.vivareal.com.br/imoveis/lote-terreno-estancia-525m2-venda-RS110000-id-2548166661/#gallery		
Empreendimento: Terreno	Data: 25/01/2022	Referência: 740600759
Bairro: Cauceira	Cidade: Estância	UF: SE
Informante: Anderson Vieira	Telefone: (79) 99991-0524	
Área (m²): 525,00		Área Total (m²): 525,00
Localização: Boa	Topografia: No Nível	
Valor: R\$ 110.000,00	Valor por m²: R\$ 209,52	Transação: Venda
Descrição Resumida:		



Dados das Amostras Utilizadas – Terreno de 55.000,00m²

Dados	Endereço	Bairro	Cidade	Informante	Telefone do Informante	Valores			Fatores Homogeneizantes				Valor Homogeneizado (R\$/m²)	
						Valor Total (R\$)	Área total (m²)	R\$/m²	Fator Localização	Fator Área	Fator Topografia	Fator Oferta		Fatores Homogeneizados
1	Abais	Abais	Estância	José Carlos Alves da Silva	(71) 99984-3644	R\$ 95.000,00	450,00	R\$ 211,11	1,00	0,54	1,10	0,90	0,53	R\$ 111,90
2	Fazenda Real	Cauceira	Estância	Century Imobiliária	(79) 3214-2121	R\$ 125.000,00	651,00	R\$ 192,01	1,00	0,59	1,10	0,90	0,58	R\$ 106,78
3	Abais	Abais	Estância	Valor Imobiliária	(79) 3226-4222	R\$ 165.000,00	880,00	R\$ 187,50	1,00	0,58	1,10	0,90	0,58	R\$ 108,42
4	Centro	Centro	Estância	Geovan Corretor	(79) 99859-1599	R\$ 1.700.000,00	10.087,00	R\$ 168,53	0,90	0,80	1,10	0,90	0,71	R\$ 120,42
5	Cauceira - Quadra 5	Cauceira	Estância	Anderson Vieira	(79) 99991-0524	R\$ 110.000,00	525,00	R\$ 209,52	1,00	0,55	1,10	0,90	0,54	R\$ 113,32

Dados das Amostras Utilizadas – Terreno de 39.177,72m²

Dados	Endereço	Bairro	Cidade	Informante	Telefone do Informante	Valores			Fatores Homogeneizantes				Valor Homogeneizado (R\$/m²)	
						Valor Total (R\$)	Área total (m²)	R\$/m²	Fator Localização	Fator Área	Fator Topografia	Fator Oferta		Fatores Homogeneizados
1	Abais	Abais	Estância	José Carlos Alves da Silva	(71) 99984-3644	R\$ 95.000,00	450,00	R\$ 211,11	1,00	0,56	1,10	0,90	0,55	R\$ 116,94
2	Fazenda Real	Cauceira	Estância	Century Imobiliária	(79) 3214-2121	R\$ 125.000,00	651,00	R\$ 192,01	1,00	0,59	1,10	0,90	0,58	R\$ 111,59
3	Abais	Abais	Estância	Valor Imobiliária	(79) 3226-4222	R\$ 165.000,00	880,00	R\$ 187,50	1,00	0,61	1,10	0,90	0,60	R\$ 113,32
4	Centro	Centro	Estância	Geovan Corretor	(79) 99859-1599	R\$ 1.700.000,00	10.087,00	R\$ 168,53	0,90	0,84	1,10	0,90	0,75	R\$ 125,82
5	Cauceira - Quadra 5	Cauceira	Estância	Anderson Vieira	(79) 99991-0524	R\$ 110.000,00	525,00	R\$ 209,52	1,00	0,57	1,10	0,90	0,57	R\$ 118,41



10 - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - TERRENO

Para a avaliação do terreno foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme subitem 8.2.1.4.2 da ABNT NBR 14.653-2:2011, baseado no processo de tratamento por fatores (*devido ao baixo número de elementos similares na região do avaliando*) aplicável a uma amostra composta por dados de mercado com as características mais próximas possíveis do imóvel avaliando, motivo este pela escolha deste método. Não foi possível a adoção de Modelo de Regressão Linear.

Pressupõe-se que as características fornecidas ao signatário estejam corretas e que as informações fornecidas por terceiros mereçam fé.

Não são efetuadas investigações no que concerne a penhor civil, alienação fiduciária, "leasing" e outros ônus que possam recair sobre bens em avaliação, por não se integrarem ao objetivo desta avaliação.

10.1 - Tratamento dos dados e identificação do valor do terreno

Estudamos a influência em conjunto dos seguintes fatores, na formação do valor unitário de mercado para o terreno avaliando:

FATOR LOCALIZAÇÃO

Também é conhecido como fator transposição e é usado para transferir hipoteticamente o valor do terreno de um lugar para o outro com o intuito de homogeneizar os dados que, porventura, estejam em localidades diferentes de um lote.

FATOR ÁREA

É aplicado na correção de diferenças entre a área da amostra e a área do avaliando.

Correção de área:

O fator de correção de área tem a finalidade de corrigir as distorções que ocorrem em relação aos preços por metro quadrado, considerando que, num mesmo local, há uma tendência no sentido de que o valor por metro quadrado de grandes áreas seja menor do que os preços por metro quadrado de terrenos menores.

Para diferenças de áreas até 30%, $F_a = (A_p / A_a)^n$ sendo $n = 1/4$. Para diferenças de áreas entre 30 e 150%, $F_a = (A_p / A_a)^n$ sendo $n = 1/8$.

F_a = Fator de área;

A_p = Área do elemento da pesquisa e

A_a = Área do terreno avaliando.

FATOR TOPOGRAFIA

O Fator topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclave ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante.



FATOR OFERTA

O Fator Fonte representa um deságio em relação ao valor pedido no mercado em função natural da elasticidade dos negócios, caracterizado pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor efetivado do negócio. Em consulta as imobiliárias da região apuramos que o deságio atualmente praticado no mercado para terrenos da região é da ordem até 10% (Dez por cento).

O modelo inferencial que mostrou ajuste aos pontos da amostra encontra se detalhadamente apresentado no Anexo IV.

Intervalo de Confiabilidade

O valor da avaliação é obtido a partir da homogeneização dos dados amostrais em relação as características observadas tantos dos dados amostrais quanto do imóvel avaliando, e considerando o intervalo de confiança de 80% para cada fator, obtemos os intervalos de confiabilidade:

Imóvel	Áreas (ha)	Mínimo Calculado (R\$/m²)	Valor	Amplitude Intervalo de Confiança (80%)	Unitário Calculado (R\$/m²)	Valor	Máximo Calculado (R\$/m²)	Valor	Amplitude Intervalo de Confiança (80%)
1	55.000,00	108,53	5.969.150,00	3,245	112,17	6.169.350,00	115,82	6.370.100,00	3,254
2	39.177,72	113,42	4.443.537,00	3,250	117,23	4.592.804,12	121,04	4.742.071,23	3,250

Campo de Arbítrio

Imóvel	Áreas (ha)	Mínimo Calculado (R\$/m²)	Valor	Amplitude	Unitário Calculado (R\$/m²)	Valor	Máximo Calculado (R\$/m²)	Valor	Amplitude
1	55.000,00	95,35	5.244.250,00	15,000	112,17	6.169.350,00	129,00	7.095.000,00	15,000
2	39.177,72	99,65	3.904.059,80	15,000	117,23	4.592.804,12	134,81	5.281.548,43	15,000
Área Total	94.177,72				Valor da Área (MÉDIO)	10.762.154,12			

11 - Método da Quantificação de Custo – CONSTRUÇÕES/BENFEITORIAS

Segundo a ABNT NBR 14.653

“8.3.1 - Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.”

O cálculo do custo das construções foi feito por uma estimativa de custo de construção por metro quadrado como novo para a construção de acordo com o seu tipo de acabamento e instalações, aplicando este custo unitário sobre sua respectiva área construída, usamos a fórmula:

$$C = \left[CUB + \frac{OE + OI + (OF_e - OF_d)}{S} \right] (1 + A)(1 + F)(1 + L)$$

Onde:

C é o custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção;

CUB é o custo unitário básico;

OE é o orçamento de elevadores;

OI é o orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfones, antenas, coletivas, urbanização, projetos etc.;

OFe é o orçamento de fundações especiais;

S é a área equivalente de construção, de acordo com a ABNT NBR 12721;

A é a taxa de administração da obra;

F é o percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;

L é o percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.

Para levar em consideração a obsolescência externa da construção avaliada foi aplicado um fator de depreciação sobre o custo unitário de construção. A explicação detalhada do critério de depreciação é apresentada a seguir:

Critério de Depreciação

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor.
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais.
- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

Critério de Depreciação Física Ross-Heidecke

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos de percentagem dividindo a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga se o estado de conservação conforme tabela abaixo:



ESTADO DE CONSERVAÇÃO			
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e sem valor

e aplica se a fórmula:

$$D = \frac{100-k}{100}$$

Para o cálculo do BDI usou se na composição acórdão TCU 2622/2013 Plenário.

Relator Ministro Substituto Marcos Bemquerer Costa, Brasília 25 de setembro de 2013.

"Comprovada a inviabilidade técnico-econômica de parcelamento do objeto da licitação, nos termos da legislação em vigor, os itens de fornecimento de materiais e equipamentos de natureza específica que possam ser fornecidos por empresas com especialidades próprias e diversas e que representem percentual significativo do preço global da obra devem apresentar incidência de taxa de Bonificação e Despesas Indiretas - BDI reduzida em relação à taxa aplicável aos demais itens."

$$BDI = \frac{(1+AC+S+G+R)(1+DF)(1+L)}{(1-I)} - 1$$

Onde:

AC = administração central

S = seguro

G = garantia

R = risco

DF = despesas financeiras

L = lucro

I = impostos

Cálculo:

VALOR DAS CONSTRUÇÕES																	
	CONSTRUÇÃO	ÁREA (m²)	TIPO DE EDIFICAÇÃO	CÓDIGO CUB	CUB (RS)	CUSTO (RS/m²)	VALOR DE REPOSIÇÃO (NOVO)	IDADE (estimada) (anos)	VIDA ÚTIL (anos)	IDADE %	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	IDADE EM VIDA (% arredondada)	TABELA ROSS-HEDECKE (K)	Fator Depreciação	DEPRECIACÃO	VALOR DE REEDICÃO	
1	RECEPÇÃO / AUDITÓRIO / BIBLIOTECA	829,46	ESCRITÓRIO SIMPLES	PP (Prédio Popular) - PP 4-N	1.449,19	1.815,12	1.505.571,92	20	70	28,57	C	Regular	28,00	20,00%	0,8000	301.114,38	1.204.457,54
2	ADMINISTRATIVO	1.341,21	ESCRITÓRIO SIMPLES	PP (Prédio Popular) - PP 4-N	1.449,19	1.815,12	2.434.461,12	20	70	28,57	C	Regular	28,00	20,00%	0,8000	486.892,22	1.947.568,89
3	LABORATÓRIO	1.341,21	ESCRITÓRIO SIMPLES	PP (Prédio Popular) - PP 4-N	1.449,19	1.815,12	2.434.461,12	20	70	28,57	C	Regular	28,00	20,00%	0,8000	486.892,22	1.947.568,89
4	SALAS DE AULA	986,06	ESCRITÓRIO SIMPLES	PP (Prédio Popular) - PP 4-N	1.449,19	1.815,12	1.789.820,18	20	70	28,57	C	Regular	28,00	20,00%	0,8000	357.964,04	1.431.856,15
5	QUIOSQUES SALAS DE AULA	24,50	ESCRITÓRIO SIMPLES	PP (Prédio Popular) - PP 4-N	1.449,19	1.815,12	44.470,51	20	70	28,57	C	Regular	28,00	20,00%	0,8000	8.894,10	35.576,41
6	GUARITA / LUXEIRA / GÁS	50,19	CASASIMPLES	R-1 (Residência Unifamiliar) - R 1-B	1.257,80	1.916,39	96.183,53	20	70	28,57	C	Regular	28,00	20,00%	0,8000	19.236,71	76.946,82
7	CIRCULAÇÃO	829,02	COBERTURAS SIMPLES	PIS (Projeto de Interesse Social) - PIS	819,16	1.026,00	850.578,65	10	20	50,00	C	Regular	50,00	39,10%	0,6090	332.576,25	518.002,40
		5.401,65	TOTAL				8.304.968,38										7.161.977,10

CUSTO		
PP (Prédio Popular) - PP 4-N		jan/22
CUB - SINDUSCON/SE		1.449,19
OE - Orçamento de Elevadores		0,00
OI - Orçamento de Instalações		0,00
OFe - Orçamento de Fundações Esp.		0,00
OFd - Orçamento de Fundações Dir.		0,00
S - Área equivalente (NBR 12721 - item 5.7.3 letra c)		1,00
A - Taxa de Administração		4,00%
F - Percentual Custos Financeiros		12,14%
L - Percentual Lucro		7,40%
Custo Unitário de Construção		1.815,12

PIS (Projeto de Interesse Social) - PIS		
CUB - SINDUSCON/SC		jan/22
CUB - SINDUSCON/SC		819,16
OE - Orçamento de Elevadores		0,00
OI - Orçamento de Instalações		0,00
OFe - Orçamento de Fundações Esp.		0,00
OFd - Orçamento de Fundações Dir.		0,00
S - Área equivalente (NBR 12721 - item 5.7.3 letra c)		1,00
A - Taxa de Administração		4,00%
F - Percentual Custos Financeiros		12,14%
L - Percentual Lucro		7,40%
Custo Unitário de Construção		1.026,00

R-1 (Residência Unifamiliar) - R 1-N		
CUB - SINDUSCON/SC		jan/22
CUB - SINDUSCON/SC		1.530,04
OE - Orçamento de Elevadores		0,00
OI - Orçamento de Instalações		0,00
OFe - Orçamento de Fundações Esp.		0,00
OFd - Orçamento de Fundações Dir.		0,00
S - Área equivalente (NBR 12721 - item 5.7.3 letra c)		1,00
A - Taxa de Administração		4,00%
F - Percentual Custos Financeiros		12,14%
L - Percentual Lucro		7,40%
Custo Unitário de Construção		1.916,39

BDI		
AC - Administração Central		4,00%
(S) + (G) - Seguros e Garantias		0,80%
(R) - Risco		1,27%
(DF) - Despesas Financeiras		1,23%
(L) - Lucro		7,40%
Impostos (I=I1+I2+I3+I4):	6,65%	
(I1) - PIS		0,65%
(I2) - COFINS		3,00%
(I3) - ISSQN		3,00%
(I4) - Contrib. Previdenciária (CPRB)		0,00%
BDI sem Desoneração		23,54%

12 - Resultado da avaliação e data de referência

RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE MERCADO ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO				
		MÍNIMO	MÉDIO	MÁXIMO
VALOR DO TERRENO (8.174)	MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO - TRATAMENTO POR FATORES	R\$ 9.148.309,80	R\$ 10.762.154,12	R\$ 12.376.548,43
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO	R\$ 7.161.977,10	R\$ 7.161.977,10	R\$ 7.161.977,10
	SUB TOTAL (Terreno + Benfeitorias = VI)	R\$ 16.310.286,90	R\$ 17.924.131,22	R\$ 19.538.525,53
	FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	1,00	1,00	1,00
	TOTAL	R\$ 16.310.286,90	R\$ 17.924.131,22	R\$ 19.538.525,53
	Na prática	R\$ 16.310.000,00	R\$ 17.924.000,00	R\$ 19.540.000,00

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valor do imóvel, na data de 08 de fevereiro de 2022 (Método Evolutivo):

R\$ 17.924.000,00

(DEZESSETE MILHÕES E NOVECENTOS E VINTE E QUATRO MIL REAIS)

13 - Qualificação legal do Profissional Responsável pela Avaliação

Jecika Gomes CAU A135647-0
CPF: 027.138.780-71
Rua Presidente Vargas, 78
CEP: 99.500-00 – Carazinho – RS

Carazinho, 15 de fevereiro de 2022.


[JECIKA GOMES]
Arquiteta e Urbanista – [CAU/RS- 1356470]



14 - Anexos

Anexo I: RRT

Anexo II: Tabelas Especificação da Avaliação

Anexo III: Detalhamento Completo do Modelo de Tratamento por Fatores

Anexo IV: Memória de Cálculo

Anexo V: Documentação Terrenos

Anexo VI: Relatório Fotográfico



Anexo I – RRT



CAU/BR Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 11676183



Verificar Autenticidade

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: JECIKA GOMES CPF: 027.XXX.XXX-71
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista Nº do Registro: 00A1356470

1.1 Empresa Contratada

Razão Social: QUALITECK AVALIACAO E CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA CNPJ: 18.XXX.XXX/0001-50
Nº Registro: PJ28964-7

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: MM11676183I00CT001 Modalidade: RRT MÚLTIPLO MENSAL
Data de Cadastro: 16/02/2022 Forma de Registro: INICIAL
Data de Registro: 17/02/2022 Forma de Participação: INDIVIDUAL
Tipologia: Público

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$108,69 Pago em: 16/02/2022

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO CIÊNCIA E TECNOLOGIA DE SERGIPE CPF/CNPJ: 10.XXX.XXX/0008-78 - IFS
Tipo: Órgão Público Data de Início: 16/02/2022
Valor do Serviço/Honorários: R\$0,01 Data de Previsão de Término: 18/02/2022

3.1.1 Dados da Obra/Serviço Técnico

CEP: 49200000 Nº: 260
Logradouro: CAFE FILHO Complemento:
Bairro: CIDADE NOVA Cidade: ESTÂNCIA
UF: SE Longitude: Latitude:

3.1.2 Descrição da Obra/Serviço Técnico

avaliação de imóvel -

3.1.3 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

3.1.4 Dados da Atividade Técnica

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO Quantidade: 1
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO Unidade: unidade





CAU/BR Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 11676183



Verificar Autenticidade

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
MM11676183I00CT001	INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO CIÊNCIA E TECNOLOGIA DE SERGIPE - IFS	INICIAL	16/02/2022

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista JECIKA GOMES, registro CAU nº 00A1356470, na data e hora: 16/02/2022 16:31:09, com o uso de login e de senha. O CPF/CNPJ está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (LGPD)

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode. Documento Impresso em: 17/02/2022 às 17:29:54 por: siccau, ip 10.128.0.1.

www.caubr.gov.br

Página 2/2



Anexo II – Tabelas Especificação da Avaliação

Tabela Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – Tratamento por Fatores

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores					
Item	Descrição	Grau			PONTUAÇÃO
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a	2
TOTAL PONTUAÇÃO					8

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I	SOMA
Pontos mínimos	10	6	4	8
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo, no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO				II

Terreno de 55.000,00m²

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	≤ 30	≤ 40	≤ 50
	Mín: R\$ 108,53/m ²	Méd: R\$ 112,27/m ²	Máx: R\$ 115,82/m ²
A amplitude do intervalo é de 6,49% = (Máx - Mín) / Méd			
GRAU DE PRECISÃO DO LAUDO			III

Terreno de 39.177,72m²

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	≤ 30	≤ 40	≤ 50
Mín: R\$113,42/m ²	Méd: R\$117,23/m ²	Máx: R\$121,04/m ²	
A amplitude do intervalo é de 6,50% = (Máx - Mín) / Méd			
GRAU DE PRECISÃO DO LAUDO			III

Tabela Método da Quantificação de Custo

Tabela 6 - Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitoria

Item	Descrição	Grau			PONTUAÇÃO
		III	II	I	
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	2
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	2
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2
TOTAL PONTUAÇÃO					6

Tabela 7 - Enquadramento do laudo segundo grau de fundamentação no caso de utilização do método da utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias

Graus	III	II	I	SOMA
Pontos mínimos	7	5	3	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				II

Tabela Método Evolutivo

Tabela 10 - Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo					
Item	Descrição	Grau			PONTUAÇÃO
		III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	2
TOTAL PONTUAÇÃO					6

Tabela 11 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Graus	III	II	I	SOMA
Pontos mínimos	8	5	3	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				II

**Anexo III - Detalhamento Completo do MCDDM – Tratamento por Fatores
Tratamento dos Dados e Identificação dos Resultados do Terreno**

Campus Estância

Terreno de 55.000,00m²

ONDE:		Número de Amostras (Ud):	5
Grau de Liberdade = N - 1		Grau de Liberdade (Ud):	4
Sendo: N = número de amostras		Menor Valor Homogeneizado (R\$/m ²):	R\$ 106,78
		Maior Valor Homogeneizado (R\$/m ²):	R\$ 120,45
Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) + ... + V(n)		Somatório dos Valores homogeneizados (R\$/m ²):	R\$ 560,86
Sendo: V(n) = Valores homogeneizados		Amplitude Total (R\$/m ²):	R\$ 13,67
		Número de Intervalos de Classe (Ud):	4
Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado		Amplitude de Classe (R\$/m ²):	R\$ 3,42
		Média Aritmética (R\$/m ²):	R\$ 112,17
Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 X log (N)		Mediana (R\$/m ²):	R\$ 111,90
Sendo: N = número de amostras		Desvio Médio (R\$/m ²):	3,76308050
		Desvio Padrão (R\$/m ²):	5,31349330
Amplitude de classe = At / Ni		Variância (R\$m ²) ^2:	28,23321107
Sendo: At = Amplitude total e Ni = Número de intervalos de classe			
Média aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) + ... + V(n)) / N			
Sendo: V(n) = valores homogeneizados e N = número de amostras			
Desvio médio = (V(1) - M + V(2) - M + V(3) - M + ... + V(n) - M) / N			
Sendo:			
V(n) = valores homogeneizados			
M = média aritmética			
N = número de amostras			
Desvio padrão = {[(V(1)² + V(2)² + V(3)² + ... + V(n)²] - ((V(1) + V(2) + V(3) + ... + V(n))² / N) / (N - 1)}^{1/2}			
Sendo: Vh(n) = valores homogeneizados e N = número de amostras			
Variância = [(V(1)² + V(2)² + V(3)² + ... + V(n)²] - ((V(1) + V(2) + V(3) + ... + V(n))² / N) / (N - 1)			
Sendo: Vh(n) = valores homogeneizados e N = número de amostras			
FATOR ÁREA			
Para diferenças de áreas até 30%, F_a = (A_p / A_n)ⁿ sendo n = 1/4. Para diferenças de áreas entre 30 e 150%, F_a = (A_p / A_n)ⁿ sendo n = 1/8.			

Saneamento das amostras ("CRITÉRIO DE CHAUVENET")				
Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier)				
D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") =				1,64
Testando a amostra de valor mais reduzido:				
D/S calc. = (média - menor valor) / desvio padrão				
	R\$ 112,17	-	R\$ 106,78	/
=	1,0152462			5,313493302
Testando a amostra de valor mais elevado:				
D/S calc. = (maior valor - média) / desvio padrão				
	R\$ 120,45	-	R\$ 112,17	/
=	1,5577293			5,313493302

CONFIRMAÇÃO DO TESTE				
N	X _i	(X _i - \bar{X}) ²	r	status
1	111,90	0,08	0,05	OK
2	106,78	29,10	1,02	OK
3	108,44	13,97	0,70	OK
4	120,45	68,51	1,56	OK
5	113,30	1,28	0,21	OK
	112,17			
Desvio Padrão (S)=			5,31349	
Rc=			1,64	
CV=			4,73689	

CONCLUSÃO:

*TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S menor <= D/S crítico e D/S maior <= D/S crítico)

Distribuição amostral:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras

Coefficiente de variação (%) = (desvio padrão / média) X 100

CV = coeficiente de variação (%) = 4,74

Intervalo de Confiança

limite inferior (Li) = média - (TC X desvio padrão) / (número de amostras) ^ 0,50

limite superior (Ls) = média + (TC X desvio padrão) / (número de amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição "t" de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

TC (Tabela de Student) (ud) = 1,533 Grau de Liberdade (4)

Limite Inferior Unitário (Li) (R\$/m²) = 108,53

Estimativa de Tendência Central (R\$/m²) = 112,17

Limite Superior Unitário (Ls) (R\$/m²) = 115,82

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. De tendência central (%) = 3,247507027

Amp. do Inter. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 3,247507027

Grau de Fundamentação (NBR 14653/2011) (ud) = II

Grau de Precisão (NBR 14653/2011) (ud) = III

Campo de Arbítrio:

Lai = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m²) = R\$ 95,35 <vlr R\$ 106,78 OK

Estimativa de tendência central (R\$/m²) = R\$ 112,17

Las = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m²) = R\$ 129,00 >vlr R\$ 120,45 OK

CONCLUSÃO FINAL:							
Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor do avaliando, objeto deste laudo, na data atual é:							
Valor Unitário (R\$) = Valor arbitrado (R\$/m ²) * área equivalente do imóvel avaliando (m ²)							
sendo:							
Área equivalente do imóvel avaliando (ha) =				55.000,00			
Valor Unitário arbitrado (R\$/ha) =				R\$ 112,17			
VALOR TOTAL (R\$) =		R\$ 6.169.350,00					
seis milhões, cento e sessenta e nove mil, trezentos e cinquenta reais							

Terreno de 39.177,72m²

ONDE:		Número de Amostras (Ud):	5
Grau de Liberdade = N - 1		Grau de Liberdade (Ud):	4
Sendo: N = número de amostras		Menor Valor Homogeneizado (R\$/m ²):	R\$ 111,59
		Maior Valor Homogeneizado (R\$/m ²):	R\$ 125,88
Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) + ... + V(n)		Somatório dos Valores Homogeneizados (R\$/m ²):	R\$ 586,15
Sendo: V(n) = Valores homogeneizados		Amplitude Total (R\$/m ²):	R\$ 14,29
		Número de Intervalos de Classe (Ud):	4
Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado		Amplitude de Classe (R\$/m ²):	R\$ 3,57
		Média Aritmética (R\$/m ²):	R\$ 117,23
Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 X log (N)		Mediana (R\$/m ²):	R\$ 116,94
Sendo: N= número de amostras		Desvio Médio (R\$/m ²):	3,93274301
		Desvio Padrão (R\$/m ²):	5,55305783
Amplitude de classe = At / Ni		Variância (R\$m ²) ^2:	30,83645130
Sendo: At = Amplitude total e Ni = Número de intervalos de classe			
Média aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) + ... + V(n)) / N			
Sendo: V(n) = valores homogeneizados e N= número de amostras			
Desvio médio = (V(1) - M + V(2) - M + V(3) - M + ... + V(n) - M) / N			
Sendo:			
V(n) = valores homogeneizados			
M = média aritmética			
N = número de amostras			
Desvio padrão = {[(V(1)² + V(2)² + V(3)² + ... + V(n)²] - ((V(1) + V(2) + V(3) + ... + V(n))² / N) / (N - 1)}^{1/2}			
Sendo: Vh(n) = valores homogeneizados e N = número de amostras			
Variância = {[(V(1)² + V(2)² + V(3)² + ... + V(n)²] - ((V(1) + V(2) + V(3) + ... + V(n))² / N) / (N - 1)}			
Sendo: Vh(n) = valores homogeneizados e N = número de amostras			
FATOR ÁREA			
Para diferenças de áreas até 30%, F_a = (A_p / A_a)ⁿ sendo n = 1/4. Para diferenças de áreas entre 30 e 150%, F_a = (A_p / A_a)ⁿ sendo n = 1/8.			

Saneamento das amostras ("CRITÉRIO DE CHAUVENET")					
Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier)					
D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") =				1,64	
Testando a amostra de valor mais reduzido:					
D/S calc. = (média - menor valor) / desvio padrão					
	R\$ 117,23	-	R\$ 111,59	/	5,553057834
=	1,0152462				
Testando a amostra de valor mais elevado:					
D/S calc. = (maior valor - média) / desvio padrão					
	R\$ 125,88	-	R\$ 117,23	/	5,553057834
=	1,5577293				

CONFIRMAÇÃO DO TESTE				
N	X _i	(X _i - \bar{X}) ²	r	status
1	116,94	0,08	0,05	OK
2	111,59	31,78	1,02	OK
3	113,32	15,25	0,70	OK
4	125,88	74,83	1,56	OK
5	118,41	1,40	0,21	OK
	117,23			
		Desvio Padrão (S)=	5,55306	
		Rc=	1,64	
		CV=	4,73689	

CONCLUSÃO:

*TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S menor <= D/S crítico e D/S maior <= D/S crítico)

Distribuição amostral:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras

Coefficiente de variação (%) = (desvio padrão / média) X 100

CV = coeficiente de variação (%) = 4,74

Intervalo de Confiança

limite inferior (Li) = média - (TC X desvio padrão) / (número de amostras) ^ 0,50

limite superior (Ls) = média + (TC X desvio padrão) / (número de amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição "t" de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

TC (Tabela de Student) (ud) = 1,533 Grau de Liberdade (4)

Limite Inferior Unitário (Li) (R\$/m²) = 113,42

Estimativa de Tendência Central (R\$/m²) = 117,23

Limite Superior Unitário (Ls) (R\$/m²) = 121,04

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. De tendência central (%) = 3,247507027

Amp. do Inter. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 3,247507027

Grau de Fundamentação (NBR 14653/2011) (ud) = II

Grau de Precisão (NBR 14653/2011) (ud) = III

Campo de Arbítrio:

Lai = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m²) = R\$ 99,65 <vlr R\$ 111,59 OK

Estimativa de tendência central (R\$/m²) = R\$ 117,23

Las = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m²) = R\$ 134,81 >vlr R\$ 125,88 OK

CONCLUSÃO FINAL:							
Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor do avaliando, objeto deste laudo, na data atual é:							
Valor Unitário (R\$) = Valor arbitrado (R\$/m ²) * área equivalente do imóvel avaliando (m ²)							
sendo:							
Área equivalente do imóvel avaliando (ha) =						39.177,72	
Valor Unitário arbitrado (R\$/ha) =						R\$ 117,23	
VALOR TOTAL (R\$) =		R\$ 4.592.804,12					
quatro milhões, quinhentos e noventa e dois mil, oitocentos e quatro reais e doze centavos							

Modelo:

IFS – Campus Estância

Data de Referência:

Terça-feira 15 de fevereiro de 2022

Dados para a projeção de valores:

- Área = 94.177,72m²
- Localização = Boa
- Topografia = No Nível

- Endereço = Rua Café Filho nº 260
- Bairro = Cidade Nova – Estância - SE
- Informante = Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Sergipe

Anexo IV - Memória de Cálculo

VALOR DAS CONSTRUÇÕES																	
	CONSTRUÇÃO	ÁREA (m²)	TIPO DE EDIFICAÇÃO	CÓDIGO CUB	CUB (R\$)	CUSTO (R\$/m²)	VALOR DE REPOSIÇÃO (NOVO)	IDADE (estimada) (anos)	VIDA ÚTIL (anos)	IDADE %	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	IDADE EM VIDA (% arredondada)	TABELA ROSS-HEDECKE (K)	Fator Depreciação	DEPRECIACÃO	VALOR DE REEDIÇÃO	
1	RECEPÇÃO / AUDITÓRIO / BIBLIOTECA	829,46	ESCRITÓRIO SIMPLES	PP (Prédio Popular) - PP 4-N	1.449,19	1.815,12	1.505.571,92	20	70	28,57	C	Regular	28,00	20,00%	0,8000	301.114,38	1.204.457,54
2	ADMINISTRATIVO	1.341,21	ESCRITÓRIO SIMPLES	PP (Prédio Popular) - PP 4-N	1.449,19	1.815,12	2.434.461,12	20	70	28,57	C	Regular	28,00	20,00%	0,8000	486.892,22	1.947.568,89
3	LABORATÓRIO	1.341,21	ESCRITÓRIO SIMPLES	PP (Prédio Popular) - PP 4-N	1.449,19	1.815,12	2.434.461,12	20	70	28,57	C	Regular	28,00	20,00%	0,8000	486.892,22	1.947.568,89
4	SALAS DE AULA	986,06	ESCRITÓRIO SIMPLES	PP (Prédio Popular) - PP 4-N	1.449,19	1.815,12	1.789.820,18	20	70	28,57	C	Regular	28,00	20,00%	0,8000	357.964,04	1.431.856,15
5	QUIOSQUES SALAS DE AULA	24,50	ESCRITÓRIO SIMPLES	PP (Prédio Popular) - PP 4-N	1.449,19	1.815,12	44.470,51	20	70	28,57	C	Regular	28,00	20,00%	0,8000	8.894,10	35.576,41
6	GUARITA / LIXEIRA / GÁS	50,19	CASA SIMPLES	R-1 (Residência Unifamiliar) - R 1-B	1.257,80	1.916,39	96.183,53	20	70	28,57	C	Regular	28,00	20,00%	0,8000	19.236,71	76.946,82
7	CIRCULAÇÃO	829,02	COBERTURAS SIMPLES	PIS (Projeto de Interesse Social) - PIS	819,16	1.026,00	850.578,65	10	20	50,00	C	Regular	50,00	39,10%	0,6090	332.576,25	518.002,40
		5.401,65	TOTAL				8.304.968,38										7.161.977,10

CUSTO		
PP (Prédio Popular) - PP 4-N		jan/22
CUB - SINDUSCON/SE		1.449,19
OE - Orçamento de Elevadores		0,00
OI - Orçamento de Instalações		0,00
OFe - Orçamento de Fundações Esp.		0,00
OFd - Orçamento de Fundações Dir.		0,00
S - Área equivalente (NBR 12721 - item 5.7.3 letra c)		1,00
A - Taxa de Administração		4,00%
F - Percentual Custos Financeiros		12,14%
L - Percentual Lucro		7,40%
Custo Unitário de Construção		1.815,12

R-1 (Residência Unifamiliar) - R 1-N		
		jan/22
CUB - SINDUSCON/SC		1.530,04
OE - Orçamento de Elevadores		0,00
OI - Orçamento de Instalações		0,00
OFe - Orçamento de Fundações Esp.		0,00
OFd - Orçamento de Fundações Dir.		0,00
S - Área equivalente (NBR 12721 - item 5.7.3 letra c)		1,00
A - Taxa de Administração		4,00%
F - Percentual Custos Financeiros		12,14%
L - Percentual Lucro		7,40%
Custo Unitário de Construção		1.916,39

PIS (Projeto de Interesse Social) - PIS		
		jan/22
CUB - SINDUSCON/SC		819,16
OE - Orçamento de Elevadores		0,00
OI - Orçamento de Instalações		0,00
OFe - Orçamento de Fundações Esp.		0,00
OFd - Orçamento de Fundações Dir.		0,00
S - Área equivalente (NBR 12721 - item 5.7.3 letra c)		1,00
A - Taxa de Administração		4,00%
F - Percentual Custos Financeiros		12,14%
L - Percentual Lucro		7,40%
Custo Unitário de Construção		1.026,00

VALORES DE REPOSIÇÃO	
CONTA	VALORES
Terreno	R\$ 10.762.154,12
Construções e Benfeitorias	R\$ 8.304.968,38
TOTAL	R\$ 19.067.122,50
Na prática	R\$ 19.067.000,00

VALORES DE REEDIÇÃO	
CONTA	VALORES
Terreno	R\$ 10.762.154,12
Construções e Benfeitorias	R\$ 7.161.977,10
VI =	R\$ 17.924.131,22
FC = VI / (VT + CB)	1,00
TOTAL	R\$ 17.924.131,22
Na prática	R\$ 17.924.000,00

Sinduscon-SE				
Composição CUB/m² - valores em R\$ / Desonerado - JANEIRO/2022				
Projetos-padrão Residenciais - Baixo				
Item	R-1	PP-4	R-8	PIS
Material	692,53	750,44	717,29	465,10
Mão-de-Obra	491,37	414,13	389,13	334,59
Desp. Admin.	69,45	18,47	16,62	17,22
Equipamento	4,44	4,30	4,50	2,25
Total	1.257,80	1.187,33	1.127,54	819,16
Projetos-padrão Residenciais - Normal				
Item	R-1		R-8	R-16
Material	771,40		690,54	679,52
Mão-de-Obra	693,12		551,45	530,79
Desp. Admin.	65,21		36,08	29,86
Equipamento	0,31		6,03	5,75
Total	1.530,04	1.449,19	1.284,10	1.245,91
Projetos-padrão Residenciais - Alto				
Item	R-1	R-8	R-16	
Material	1196,70	1005,56	915,21	
Mão-de-Obra	752,21	581,40	653,44	
Desp. Admin.	61,65	42,54	36,90	
Equipamento	0,38	5,70	8,64	
Total	2.010,95	1.635,19	1.614,19	
Projetos-padrão Comerciais - Normal				
Item	CAL-8	CSL-8	CSL-16	
Material	1.982,53	663,24	902,58	
Mão-de-Obra	26,06	554,45	737,89	
Desp. Admin.	42,00	38,16	42,80	
Equipamento	16,00	6,46	10,02	
Total	2.066,59	1.262,31	1.693,29	
Projetos-padrão Comerciais - Alto				
Item	CAL-8	CSL-8	CSL-16	
Material	876,96	749,43	1017,02	
Mão-de-Obra	622,22	569,27	757,92	
Desp. Admin.	48,34	38,16	42,80	
Equipamento	10,19	6,52	9,95	
Total	1.557,72	1.363,37	1.827,68	
Projetos-padrão Galpão Industrial (GI) e Residência Popular (RP1Q)				
Item	RPQ1	GI		
Material	555,58	435,71		
Mão-de-Obra	667,66	308,32		
Desp. Admin.	0,00	0,00		
Equipamento	5,66	2,38		
Total	1.228,90	746,41		

Tabela de Chauvenet

Tabela Rc (Rejection criterion, probabilidade 95%)

N = número de medidas realizadas

N	Rc	N	Rc	N	Rc
2	1,15	13	2,07	24	2,31
3	1,38	14	2,10	25	2,33
4	1,53	15	2,13	26	2,35
5	1,64	16	2,15	30	2,39
6	1,73	17	2,18	40	2,49
7	1,8	18	2,20	50	2,57
8	1,86	19	2,22	100	2,81
9	1,91	20	2,24	200	3,02
10	1,96	21	2,26	300	3,14
11	2,00	22	2,28	500	3,29
12	2,04	23	2,30	1000	3,48

Distribuição t-Student: valores tc tais que $P(-tc \leq t \leq tc) = 1 - p$

p ▶	Graus de Liberdade																
	90%	80%	70%	60%	50%	40%	30%	20%	10%	8%	6%	5%	4%	2%	1%	0,2%	0,1%
1	0,158	0,325	0,510	0,727	1,000	1,376	1,963	3,078	6,314	7,916	10,579	12,706	15,895	31,821	63,657	318,309	636,619
2	0,142	0,289	0,445	0,617	0,816	1,061	1,386	1,886	2,920	3,320	3,896	4,303	4,849	6,965	9,925	22,327	31,599
3	0,137	0,277	0,424	0,584	0,765	0,978	1,250	1,638	2,353	2,605	2,951	3,182	3,482	4,541	5,841	10,215	12,924
4	0,134	0,271	0,414	0,569	0,741	0,941	1,190	1,533	2,132	2,333	2,601	2,776	2,999	3,747	4,604	7,173	8,610
5	0,132	0,267	0,408	0,559	0,727	0,920	1,156	1,476	2,015	2,191	2,422	2,571	2,757	3,365	4,032	5,893	6,869
6	0,131	0,265	0,404	0,553	0,718	0,906	1,134	1,440	1,943	2,104	2,313	2,447	2,612	3,143	3,707	5,208	5,959
7	0,130	0,263	0,402	0,549	0,711	0,896	1,119	1,415	1,895	2,046	2,241	2,365	2,517	2,998	3,499	4,785	5,408
8	0,130	0,262	0,399	0,546	0,706	0,889	1,108	1,397	1,860	2,004	2,189	2,306	2,449	2,896	3,355	4,501	5,041
9	0,129	0,261	0,398	0,543	0,703	0,883	1,100	1,383	1,833	1,973	2,150	2,262	2,398	2,821	3,250	4,297	4,781
10	0,129	0,260	0,397	0,542	0,700	0,879	1,093	1,372	1,812	1,948	2,120	2,228	2,359	2,764	3,169	4,144	4,587
11	0,129	0,260	0,396	0,540	0,697	0,876	1,088	1,363	1,796	1,928	2,096	2,201	2,328	2,718	3,106	4,025	4,437
12	0,128	0,259	0,395	0,539	0,695	0,873	1,083	1,356	1,782	1,912	2,076	2,179	2,303	2,681	3,055	3,930	4,318
13	0,128	0,259	0,394	0,538	0,694	0,870	1,079	1,350	1,771	1,899	2,060	2,160	2,282	2,650	3,012	3,852	4,221
14	0,128	0,258	0,393	0,537	0,692	0,868	1,076	1,345	1,761	1,887	2,046	2,145	2,264	2,624	2,977	3,787	4,140
15	0,128	0,258	0,393	0,536	0,691	0,866	1,074	1,341	1,753	1,878	2,034	2,131	2,249	2,602	2,947	3,733	4,073
16	0,128	0,258	0,392	0,535	0,690	0,865	1,071	1,337	1,746	1,869	2,024	2,120	2,235	2,583	2,921	3,686	4,015
17	0,128	0,257	0,392	0,534	0,689	0,863	1,069	1,333	1,740	1,862	2,015	2,110	2,224	2,567	2,898	3,646	3,965
18	0,127	0,257	0,392	0,534	0,688	0,862	1,067	1,330	1,734	1,855	2,007	2,101	2,214	2,552	2,878	3,610	3,922
19	0,127	0,257	0,391	0,533	0,688	0,861	1,066	1,328	1,729	1,850	2,000	2,093	2,205	2,539	2,861	3,579	3,883
20	0,127	0,257	0,391	0,533	0,687	0,860	1,064	1,325	1,725	1,844	1,994	2,086	2,197	2,528	2,845	3,552	3,850
21	0,127	0,257	0,391	0,532	0,686	0,859	1,063	1,323	1,721	1,840	1,988	2,080	2,189	2,518	2,831	3,527	3,819
22	0,127	0,256	0,390	0,532	0,686	0,858	1,061	1,321	1,717	1,835	1,983	2,074	2,183	2,508	2,819	3,505	3,792
23	0,127	0,256	0,390	0,532	0,685	0,858	1,060	1,319	1,714	1,832	1,978	2,069	2,177	2,500	2,807	3,485	3,768
24	0,127	0,256	0,390	0,531	0,685	0,857	1,059	1,318	1,711	1,828	1,974	2,064	2,172	2,492	2,797	3,467	3,745
25	0,127	0,256	0,390	0,531	0,684	0,856	1,058	1,316	1,708	1,825	1,970	2,060	2,167	2,485	2,787	3,450	3,725
26	0,127	0,256	0,390	0,531	0,684	0,856	1,058	1,315	1,706	1,822	1,967	2,056	2,162	2,479	2,779	3,435	3,707
27	0,127	0,256	0,389	0,531	0,684	0,855	1,057	1,314	1,703	1,819	1,963	2,052	2,158	2,473	2,771	3,421	3,690
28	0,127	0,256	0,389	0,530	0,683	0,855	1,056	1,313	1,701	1,817	1,960	2,048	2,154	2,467	2,763	3,408	3,674
29	0,127	0,256	0,389	0,530	0,683	0,854	1,055	1,311	1,699	1,814	1,957	2,045	2,150	2,462	2,756	3,396	3,659
30	0,127	0,256	0,389	0,530	0,683	0,854	1,055	1,310	1,697	1,812	1,955	2,042	2,147	2,457	2,750	3,385	3,646
31	0,127	0,256	0,389	0,530	0,682	0,853	1,054	1,309	1,696	1,810	1,952	2,040	2,144	2,453	2,744	3,375	3,633
32	0,127	0,255	0,389	0,530	0,682	0,853	1,054	1,309	1,694	1,808	1,950	2,037	2,141	2,449	2,738	3,365	3,622
33	0,127	0,255	0,389	0,530	0,682	0,853	1,053	1,308	1,692	1,806	1,948	2,035	2,138	2,445	2,733	3,356	3,611
34	0,127	0,255	0,389	0,529	0,682	0,852	1,052	1,307	1,691	1,805	1,946	2,032	2,136	2,441	2,728	3,348	3,601
35	0,127	0,255	0,388	0,529	0,682	0,852	1,052	1,306	1,690	1,803	1,944	2,030	2,133	2,438	2,724	3,340	3,591
36	0,127	0,255	0,388	0,529	0,681	0,852	1,052	1,306	1,688	1,802	1,942	2,028	2,131	2,434	2,719	3,333	3,582
37	0,127	0,255	0,388	0,529	0,681	0,851	1,051	1,305	1,687	1,800	1,940	2,026	2,129	2,431	2,715	3,326	3,574
38	0,127	0,255	0,388	0,529	0,681	0,851	1,051	1,304	1,686	1,799	1,939	2,024	2,127	2,429	2,712	3,319	3,566
39	0,126	0,255	0,388	0,529	0,681	0,851	1,050	1,304	1,685	1,798	1,937	2,023	2,125	2,426	2,708	3,313	3,558
40	0,126	0,255	0,388	0,529	0,681	0,851	1,050	1,303	1,684	1,796	1,936	2,021	2,123	2,423	2,704	3,307	3,551
45	0,126	0,255	0,388	0,528	0,680	0,850	1,049	1,301	1,679	1,791	1,929	2,014	2,115	2,412	2,690	3,281	3,520
50	0,126	0,255	0,388	0,528	0,679	0,849	1,047	1,299	1,676	1,787	1,924	2,009	2,109	2,403	2,678	3,261	3,496
55	0,126	0,255	0,387	0,527	0,679	0,848	1,046	1,297	1,673	1,784	1,920	2,004	2,104	2,396	2,668	3,245	3,476
60	0,126	0,254	0,387	0,527	0,679	0,848	1,045	1,296	1,671	1,781	1,917	2,000	2,099	2,390	2,660	3,232	3,460
70	0,126	0,254	0,387	0,527	0,678	0,847	1,044	1,294	1,667	1,776	1,912	1,994	2,093	2,381	2,648	3,211	3,435
80	0,126	0,254	0,387	0,526	0,678	0,846	1,043	1,292	1,664	1,773	1,908	1,990	2,088	2,374	2,639	3,195	3,416
90	0,126	0,254	0,387	0,526	0,677	0,846	1,042	1,291	1,662	1,771	1,905	1,987	2,084	2,368	2,632	3,183	3,402
100	0,126	0,254	0,386	0,526	0,677	0,845	1,042	1,290	1,660	1,769	1,902	1,984	2,081	2,364	2,626	3,174	3,390
110	0,126	0,254	0,386	0,526	0,677	0,845	1,041	1,289	1,659	1,767	1,900	1,982	2,078	2,361	2,621	3,166	3,381
120	0,126	0,254	0,386	0,526	0,677	0,845	1,041	1,289	1,658	1,766	1,899	1,980	2,076	2,358	2,617	3,160	3,373
∞	0,126	0,253	0,385	0,524	0,674	0,842	1,036	1,282	1,645	1,751	1,881	1,960	2,054	2,326	2,576	3,090	3,291



República Federativa do Brasil



Estado de Sergipe - Comarca de Estância

CARTÓRIO do 1º OFÍCIO

Bel. Marlon Sérgio S. de Abreu Lima

Tabelião de Notas e de Protesto de Títulos

Praça Jackson de Figueiredo, nº 1, Centro

Tel. (079) 3522-2470 / 9134-2511

Email: marlon@infonet.com.br

Escritura Pública de Doação

LIVRO 277

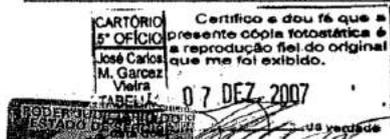
FOLHAS 062

Outorgante(s) Doador(a,es): O MUNICÍPIO DE ESTÂNCIA

Outorgado(s) Donatário (a,es): CEFET-SE - CENTRO FEDERAL DE EDUCAÇÃO
TECNOLOGICA DE SERGIPE

IMÓVEL: "Um terreno urbano, localizado na rua Café Filho, no Bairro Dr. Valter Cardoso Costa, no Município de Estância, neste Estado de Sergipe, medindo: 220,00m² de largura de frente e fundo, por 250,00 metros de comprimento em ambos os lados, perfazendo a área total de 55.000,00m².

Bel. Marlon Sérgio S. de Abreu Lima
Tabelião de Notas



"Válido Somente com o
Selo de Autenticidade"

SELO Nº DA 1066826
GUIA: 2010700005323



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

Estado de Sergipe - Comarca de Estância

Bel. Marlon Sérgio S. de Abreu Lima

Tabelião de Notas e Protesto de Títulos
Praça Jackson de Figueiredo n.º 01 - Centro
Tel. (79) 9134-2511 / 8102-2008 / 3522-2470
Email: marlon@infonet.com.br

LIVRO Nº 277
FLS. Nº 062

Escritura Pública de Doação com Condição, na forma a seguir:

Saibam quantos esta pública **Escritura de Doação com Condição** virem, que no ano de dois mil e sete (2007), no 29 (vinte e nove) dias do mês de novembro, nesta cidade de Estância do Estado de Sergipe, no Cartório do 1º Ofício de Notas, na Praça Jackson de Figueiredo, nº 01, Centro, perante mim Tabelião ou Escrevente, compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber; de um lado como **Outorgante Doador**: o **MUNICÍPIO DE ESTÂNCIA**, inscrito no CGC/MF sob o nº 13.097.050/0001-80, com sede na Praça Barão do Rio Branco, nº 76, na cidade de Estância, Estado de Sergipe, neste ato representado pelo Excelentíssimo Senhor Prefeito Municipal, **IVAN DOS SANTOS LEITE**, brasileiro, maior, capaz, casado, portador do CPF/MF sob o nº 155.420.925-00 e da CI/RG n.º 165.367/SSP-SE, residente e domiciliado na Rua "Bahia", s/nº, Bairro Santa Cruz, em Estância, Estado de Sergipe; de livre escolha do Tabelião, de conformidade com o artigo 1º da Lei nº 1.286/2007 e com o Provimento nº 12/99, da Corregedoria Geral de Justiça de Sergipe, de 15/12/1999, publicado no Diário da Justiça de Sergipe em 20/12/1999; com o fito de lavrar a presente escritura. De outro lado, como **Outorgada Donatária**: a **CEFET-SE - CENTRO FEDERAL DE EDUCAÇÃO TECNOLÓGICA DE SERGIPE**, com sede na Av. Gentil Tavares da Mota, nº 1166, Bairro Getulio Vargas, em Aracaju, capital deste Estado de Sergipe, inscrita no CGC/MF sob o nº 13.087.077/0001-92, autorizatória federal de ensino técnico, conforme Decreto Presidencial e Portaria do MEC, representada neste ato pelo seu diretor geral, **JOAREZ VRUBEL**, brasileiro, maior, capaz, casado, professor, portador do CPF/MF sob o nº 186.686.319-34 e da CI/RG n.º 149.488/SSP-PR, residente e domiciliado na cidade de Aracaju, deste Estado de Sergipe; também de estada nesta cidade na forma da legislação acima referida. Os presentes meus conhecidos, cuja identidade pessoal dou fé, pelo outorgante doador, na forma acima referida me foi dito que por aquisição legal e título justo é senhor e legítimo possuidor de **"Um terreno urbano, localizado na rua Café Filho, no Bairro Dr. Valter Cardoso Costa, no Município de Estância, neste Estado de Sergipe, medindo: 220.00m (duzentos e vinte metros) de largura de frente e fundo, por 250.00m (duzentos e cinquenta) metros de comprimento em ambos os lados, perfazendo uma área total de 55.000.00m² (cinquenta e cinco mil metros quadrados), desmembrado de uma área total que mede: 70,37tarefas (setenta vírgula trinta e sete tarefas), 219.906.00m² (duzentos e dezenove vírgula novecentos e seis metros quadrados), ou 21,32 (vinte e um vírgula trinta e dois hectares, desmembrado de uma área que mede 93,67 (noventa e três vírgula sessenta e sete) tarefas, 283.349.00m² (duzentos e oitenta e três mil, trezentos e quarenta e nove metros quadrados) ou 28,33he (vinte e oito vírgula trinta e três) hectares, cujos limites são os seguintes: Norte, Sul e Leste com terrenos pertencentes a esta municipalidade e ao Oeste, com via pública, Rua Café Filho. O imóvel assim descrito e ora doado foi adquirido nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nas Notas do 1º Ofício do Distrito Judiciário de Santa Luzia do Itanhy, Comarca de Umbaúba, às Fls. 11 do Livro n.º 19, em 22/11/2000, devidamente registrada sob o nº 1, da Matrícula de n.º 11.399, no Cartório do 2º Ofício da Comarca de Estância/SE, em 27/11/2007. O outorgante doador, através de seu representante legal, declara sob as penas da lei, que o imóvel retro descrito está livre e desembaraçado de qualquer ônus judicial ou extrajudicial, estando destarte, justo e contratado para DOÁ-LO a outorgada donatária, na melhor forma existente**

CARTÓRIO Certifico e dou fé que a presente cópia fotostática é

SE - CENTRO FEDERAL DE EDUCAÇÃO TECNOLÓGICA DE SERGIPE transfere para a CEFET-SE (Unidade de Estância/SE), de acordo com os preceitos normativos contidos na Lei Municipal sob o Nº 51/2007, de 31 de outubro de 2007; tornando-se sem efeito a presente doação se tal destinação for descumprida total ou parcialmente, revertendo-se por conseguinte o imóvel para o patrimônio do Município. Pela donatária, foi dito que aceitava a presente escritura em todos os seus termos, declarando que conhece a Lei n.º 7.433/85, regulamentada pelo Decreto n.º 93.240/86, dispensando as certidões exigidas por estes diplomas legais; Pelo doador foi dito que deixou de apresentar o comprovante de pagamento de IPTU, por ser isento, conforme legislação tributária municipal. Finalmente, pelo Município de Estância, através de seu representante legal, e sob as penas da lei, foi dito que se responsabiliza pela apresentação dos seguintes documentos: CERTIDÃO DE QUITAÇÃO DE TRIBUTOS E CONTRIBUIÇÕES FEDERAIS ADMINISTRADOS PELA SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL; CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO-CND do INSS; CERTIFICADO DE REGULARIDADE DO FGTS e ALVARÁ DE DESMEMBRAMENTO. "EMITIDA A DOI". Assim, o disseram e dou fé. A pedido das partes lavrei esta escritura, a qual feita e sendo lida à vista dos presentes, acharam-na conforme, outorgaram, aceitaram e assinam a tudo presente. "Dispensadas as testemunhas conforme legislação vigente."

Eu, [assinatura], Tabelião, digitei, subscrevo, dou fé e assino em público e raso.

Em test^o [assinatura] da verdade.

O TABELIÃO [assinatura]

[assinatura]
MUNICÍPIO DE ESTÂNCIA
OUTORGANTE DOADOR

[assinatura]
CEFET-SE
CENTRO FEDERAL DE EDUCAÇÃO TECNOLÓGICA DE SERGIPE
OUTORGADA DONATÁRIA



Certifico e dou fé que em presente cópia fotostática a reprodução fiel do original que me foi exibido.
TABELIÃO: 07 DEZ. 2007





CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

Estado do Sergipe - Comarca de Estância
Bel. Marlon Sérgio S. de Abreu Lima
Tabelião
Praça Jackson de Figueiredo nº 01 - Centro
Tel. (079) 3522-5675 / 8837-1068

Livro nº 0312
Folha nº 159
Prot. nº 00004820

Escritura Pública de Doação com Encargo, na forma a seguir::

Saibam quantos esta Escritura Publica Doação com Encargo virem, que aos vinte e seis dias do mês de agosto do ano de dois mil e dezesseis (26/08/2016), nesta cidade e Comarca de Estância, Estado de Sergipe, neste 1º Tabelionato de Notas, localizado na Praça Jackson de Figueiredo, nº 1, Bairro Centro, compareceu partes entre si, justas e contratadas a saber, de um lado como **Outorgante Doador**: MUNICÍPIO DE ESTÂNCIA, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 13.097.050/0001-80, com sede na Praça Barão do Rio Branco, nº 76, Centro, na cidade de Estância, Estado de Sergipe, neste ato representado pelo Excelentíssimo Senhor, **FILADELFO ALEXANDRE SILVA COSTA**, brasileiro, maior, capaz, casado, portador da Cédula de Identidade nº 1.075.453/SSP/SE, inscrito no CPF/MF sob o nº 663.952.755-34, residente e domiciliado na Rua Filadelfo Luiz da Costa, s/n, Centro, no município de Estância, Estado de Sergipe, **Prefeito Municipal em exercício**; ora designado simplesmente outorgante. De outro lado como **Outorgado Donatário**: INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DE SERGIPE, inscrito no CNPJ sob o nº 10.728.444/0006-06, com sede estabelecida na Rua João Café Filho, s/nº, Bairro Dr. Valter Cardoso Costa, em Estância, Estado de Sergipe, representada neste ato por seu **Reitor**, **AILTON RIBEIRO DE OLIVEIRA**, brasileiro, maior, capaz, casado, residente e domiciliado na Av. Jorge Amado, nº. 1551, Loteamento Garcia, Bairro Jardins, na cidade de Aracaju, Estado de Sergipe, CEP: 49025-330, portador da Cédula de Identidade nº 215.250/SSP-SE, inscrito no CPF/MF sob o nº 077.847.755-04. Os presentes reconhecidos como os próprios de que trato, inclusive pela documentação apresentada, cuja identidade pessoal dou fé, pelo outorgante, na forma acima referida me foi dito que por aquisição legal e título justo é senhor e legítimo possuidor do imóvel a seguir descrito e caracterizado: **Um terreno localizado na Rua Presidente Café Filho, Bairro Valter Cardoso Costa, no município de Estância, Estado de Sergipe, com área total de 39.177,72 m², Descrição do Perímetro: Partindo do vértice V-01, numa extensão de 142,37 metros, confrontando-se ao Oeste com Rua Presidente Café Filho, até o vértice V-02. Do vértice V-02, numa extensão de 31,55 metros, confrontando-se ao Norte com imóvel localizado na Rua Presidente Café Filho (do Estado de Sergipe), até o vértice V-03. Do vértice V-03, numa extensão de 35,86 metros, confrontando-se ao Oeste com imóvel localizado na Rua Presidente Café Filho (do Estado de Sergipe), até o vértice V-04. Do vértice V-04, numa extensão de 20,50 metros, confrontando-se ao Oeste com imóvel localizado nas Ruas Presidente Café Filho fazendo esquina com Rua 6 (do Município de Estância), até o vértice V-05. Do vértice V-05 numa extensão de 26,69 metros, confrontando-se ao Norte com a Rua 6, até o vértice V-06. Do vértice V-06 numa extensão de 55,77 metros, confrontando-se ao Norte com a Rua 6, até o vértice V-07. Do vértice V-07 numa extensão de 60,78 metros, confrontando-se ao Norte com a Rua 6, até o vértice V-08. Do vértice V-08 numa extensão de 37,50 metros, confrontando-se ao Leste com imóvel localizado na Rua 6 (de José Firmino Menezes dos Santos), até o vértice V-09. Do vértice V-09 numa extensão de 20,70 metros, confrontando-se ao Leste com imóvel localizado na Rua 6 (de José Firmino Menezes dos Santos), até o vértice V-10. Do vértice V-10 numa extensão de 22,51 metros, confrontando-se ao Leste com imóvel localizado na Rua 6 (de José Firmino Menezes dos Santos), até o vértice**



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

Estado do Sergipe - Comarca de Estância
Bel. Marlon Sérgio S. de Abreu Lima
Tabelião
Praça Jackson de Figueiredo nº 01 - Centro
Tel. (079) 3522-5675 / 8837-1068

Livro nº 0312
Folha nº 160
Prot. nº 00004820

às 16:43:00h, válida até 22/10/2016; 3) GUIA DE IMUNIDADE DE ITD, conforme Art. 6º da lei 7.724/2013, emitida em 14/07/2016, pela Secretaria de Estado da Fazenda do Estado de Sergipe, avaliando o imóvel em R\$ 428.604,26, para efeitos fiscais; 4) CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS REFERENTE AOS TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS do imóvel sob a Inscrição Municipal nº 23513, datada de 14/07/2016, válida até 12/09/2016; 5) Nos termos do artigo 14, do Provimento nº 39/2014, do Conselho Nacional da Justiça - CNJ, foi consultada a base de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB. Relatório da Consulta: CNPJ pesquisado 13.097.050/0001-80 de MUNICÍPIO DE ESTANCIA Código (HASH) nº. fca9. c3be. cdc5. 72a3. b7a9. 8e3b. faeb. 560b: e213. f1ac, na data 23/08/2016 às 10:57:22, com resultado negativo. "EMITIDA A DOI". Assim o disseram e dou fé. A pedido das partes lavrei esta escritura, a qual feita e sendo lida na presença dos comparecentes, acharam-na conforme, outorgaram, aceitaram e assinam a tudo presente: "Dispensadas as testemunhas conforme legislação vigente". Eu, _____, Luciano Costa Siqueira, Tabelião Substituto do 1º Ofício de Notas da Comarca de Estância, Estado do Sergipe, lavrei, li e encerro o presente ato, colhendo as assinaturas. Dou fé e assino. Emolumentos: R\$ 395,00 + FERD R\$ 79,00 + Selo R\$ R\$ 0,09 = Total: R\$ 474,09, Emolumentos Guia complementar: R\$ 2.907,23 + FERD R\$ 581,45 + Selo R\$ R\$ 0,00 = Total: R\$ 3.488,68, Valor Cartório R\$ 2.446,44. "VÁLIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE". Selo nº DAE 003037424. GUIA nº 201160002428; GUIA COMPLEMENTAR nº 201160002428.

Tabelião Substituto _____
Luciano Costa Siqueira

MUNICÍPIO DE ESTÂNCIA, representado por
FILADELFO ALEXANDRE SILVA COSTA
Outorgante

INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO,
CIÊNCIA E TECNOLOGIA DE SERGIPE
representado por AILTON RIBEIRO DE OLIVEIRA
Outorgada

Anexo VI - Relatório Fotográfico

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



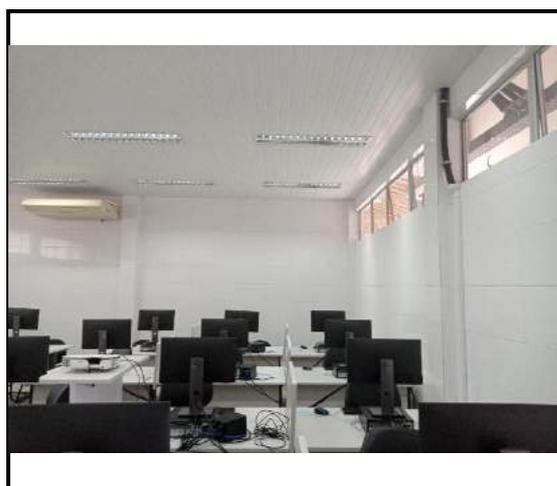
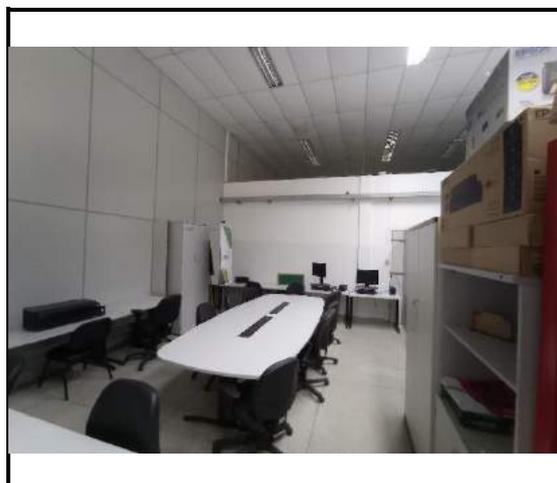
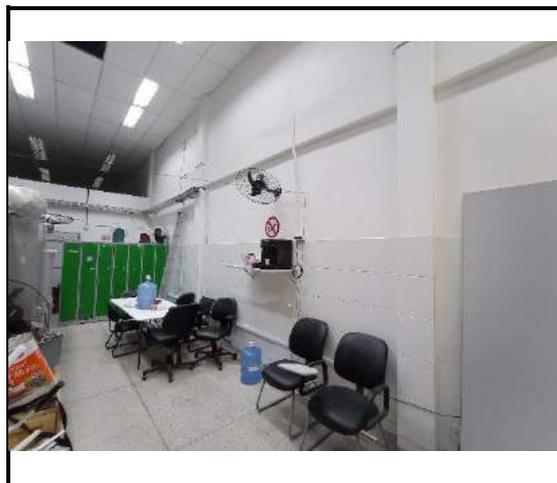
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



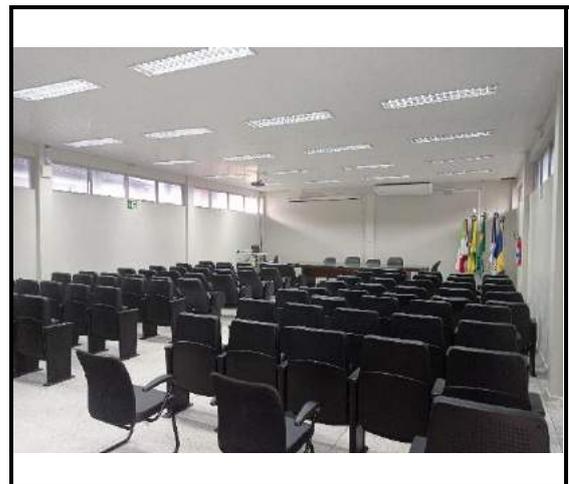
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

