

## LAUDO DE AVALIAÇÃO



**Laudo de avaliação do valor de mercado** de um imóvel localizado Av. Padre Airton Gonçalves Lima, 1140 - São Cristóvão, Itabaiana - SE

**Solicitante: Instituto Federal de Sergipe - Campus Itabaiana**

**Nota de Empenho 2020NE800112**

Processo: 23832.000306/2020-21,

Ata de Registro de Preços: 17/2020

Pregão Eletrônico SRP nº 08/2020

Data da avaliação: 08 de abril 2022

☎ 71 9 9955-7044

☎ 71 9 9725-7639

✉ [avaliasafira@gmail.com](mailto:avaliasafira@gmail.com)

📍 Rua Dr. José Peroba, 297, Sala 1104, Edf. Atlanta Empresarial, Stiep, Salvador-Ba

## Índice

1.	Objeto	3
2.	Solicitante	3
3.	Finalidade	3
4.	Objetivo da Avaliação	3
5.	Pressupostos Ressalvas e Fatores limitante	3
6.	Vistoria	4
7.	Caracterização da região	4
8.	Análise setorial e diagnóstico de mercado	4
9.	Descrição do imóvel	5
10.	Idade aparente e vida útil remanescente	5
11.	Metodologia adotada	6
12.	Grau de fundamentação e precisão	6
13.	Cálculo do valor total do imóvel	8
14.	Conclusão	16

### Anexos:

- 1 Fotos do imóvel avaliando
- 2 Ficha dos imóveis comparados
- 3 Planilhas de cálculos do valor total do imóvel
- 4 Croqui de localização do avaliando
- 5 Matrícula do Imóvel
- 6 Plantas

## 1. Objeto

Em atenção à solicitação de V.Sas, este relatório tem por objetivo determinar o valor de mercado de um imóvel localizado na localizado na Av. Padre Airton Gonçalves Lima, 1140 - São Cristóvão, Itabaiana - SE.

## 2. Solicitante

Instituto Federal de Sergipe - Campus Itabaiana

## 3. Finalidade

Fins contábeis.

## 4. Objetivo da Avaliação

Valor de mercado de compra e venda

## 5. Pressupostos Ressalvas e Fatores limitantes

Para a elaboração deste trabalho nos foi fornecida a cópia da matrícula do imóvel de **n.º 20648** do cartório do 1º Ofício de Imóveis e Hipotecas da comarca de Itabaiana – SE e as plantas baixa, referentes ao imóvel (em anexo), que são, por premissa, consideradas boas e válidas.

Não foram efetuadas medições in loco consideramos como certa todas as áreas contidas na matricula fornecida bem como o seu memorial descritivo.

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

O resultado da avaliação, bem como a caracterização do objeto e o memorial de cálculo estão apresentados em capítulos específicos distribuídos no corpo do laudo.

O laudo é considerado pela Safira Engenharia e Avaliações como documento sigiloso, absolutamente confidencial, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas no termo de referência.

## 6. Vistoria

No dia 06 de janeiro de 2021, realizamos vistoria externa e interna do imóvel, objeto desta avaliação. A vistoria foi realizada pelo técnico Eng.º Civil João Antonio Quaresma Neto.

## 7. Caracterização da região

### 7.1 Aspectos gerais:

O imóvel está localizado em Itabaiana é uma cidade de Estado do Sergipe. Os habitantes se chamam itabaianenses.

O município se estende por 336,7 km<sup>2</sup> e contava com 95 427 habitantes no último censo. A densidade demográfica é de 283,4 habitantes por km<sup>2</sup> no território do município.

Vizinho dos municípios de Campo do Brito, Malhador e Macambira, Itabaiana se situa a 36 km a Norte-Oeste de Nossa Senhora do Socorro e a 54 km da capital.

Situado a 195 metros de altitude e tem as seguintes coordenadas geográficas: Latitude: 10° 41' 9" Sul, Longitude: 37° 25' 29" Oeste.



*Localização de Itabaiana em Sergipe*

## 7.2 Características de Infraestrutura da região do imóvel Avaliando:

- **Infraestrutura Urbana:** Água Potável, Esgoto Sanitário, Energia Elétrica, Telefone, Pavimentação, Esgoto Pluvial, Iluminação Pública.
- **Serviços Públicos e Comunitários:** Coleta de Lixo, Transporte Coletivo, Comércio, Rede Bancária, Educação, Saúde, Segurança.
- **Padrão das Edificações na Região:** Médio
- **Usos Predominantes no Logradouro:** Residencial Unifamiliar e Comercial
- **Região no Contexto Urbano:** Central
- **Influências Valorizantes:** Sem destaque
- **Influências Desvalorizantes:** Sem destaque
- **Via de Acesso ao Endereço:** Acesso direto em rua principal

## 8. Análise setorial e diagnóstico de mercado

De forma geral, os fundamentos da economia brasileira, que apresentaram melhorias consideráveis ao longo da última década, têm desacelerado gradativamente, porém continuando com um bom volume de crédito.

O investimento externo e interno apresenta ainda um dinamismo considerável, porém com menores evoluções nos níveis de atividade econômica o cenário, que já se apresentou melhores resultados e premissas anos atrás, ainda se encontra favorável para investimentos.

Especificamente com relação ao imóvel avaliando, temos a seguinte situação:

- Nível de utilidade do imóvel avaliando: Média
- Nível de oferta de imóveis semelhantes ao imóvel avaliando na região: Baixa
- Nível de demanda de imóveis semelhantes ao imóvel avaliando: Baixa
- Absorção pelo mercado de imóveis semelhantes ao imóvel avaliando: Baixa
- Tendência futura do mercado para imóveis semelhantes ao avaliando: manutenção dos valores.

- ✓ A **liquidez** atual do imóvel avaliando: **Baixa**.
- ✓ O desempenho de mercado: **Recessivo**.
- ✓ Absorção pelo mercado: **Demorada**

## 9. Descrição do imóvel

### 9.1 Dados do Terreno

Área do Terreno	50.278,94 m <sup>2</sup>
-----------------	--------------------------

### 9.2 Dados das Benfeitorias

<b>Objeto da Avaliação:</b>	Instituto Federal de Sergipe - Campus Itabaiana
<b>Tipo:</b>	Prédio Comercial
<b>Ocupação:</b>	Ocupado
<b>Quantidade de Pavimentos</b>	1 pavimento
<b>Estado de conservação:</b>	Bom
<b>Padrão de Acabamento:</b>	Normal / Médio
<b>Iluminação Natural:</b>	Boa
<b>Fechamento de paredes:</b>	Alvenaria
<b>Facilidade de Estacionamento:</b>	Alta
<b>Área Privativa:</b>	5.597,65m <sup>2</sup>
<b>DIVISÃO INTERNA:</b>	
<p><b><u>Conforme documentação fornecida:</u></b> O Imóvel possui uma área total construída de 5.597,65m<sup>2</sup> área construída dividida conforme planta baixa anexa ao laudo.</p>	

<b>Estrutura:</b>	Executadas obedecendo à estrutura convencional de concreto armado e alvenaria com arquitetura interior e exterior simples, fachada principal com revestimento em pastilha e demais fachada pintada a látex sobre emboço.
<b>Estado de conservação:</b>	Bom
<b>Padrão de Acabamento:</b>	Normal / Médio (Projeto Arquitetônico simples, com a utilização de itens construtivos e acabamentos de qualidades, mas padronizado e fabricados em escala comercial)
<b>Instalações Elétricas:</b>	Com circuitos independentes. De boa qualidade e com quantidades de pontos de luz e tomadas que permitem flexibilização no uso dos espaços.
<b>Iluminação Natural:</b>	Boa
<b>Fechamento de paredes:</b>	Alvenaria
<b>Esquadrias externas:</b>	Alumínio e ferro
<b>Demais esquadrias internas:</b>	Alumínio, ferro e madeira
<b>Revestimento do Piso:</b>	Piso em alta resistência
<b>Revestimento das Paredes:</b>	Pintura Látex sobre massa corrida e reboco
<b>Revestimento de forros:</b>	Pintura sobre a própria laje

#### 10. Idade aparente:

Idade aparente adotada: 10 anos

#### 11. Metodologia adotada

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser

justificada e ater-se ao estabelecido nas partes 1 e 2 da NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

Os procedimentos avaliatórios usuais, tem a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, seu o custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade.

No presente caso, optou-se pelo “**Método Evolutivo**” É um método analítico que consiste na obtenção do valor do imóvel por meio do cálculo direto ou indireto dos valores do terreno e da construção devendo ser consideradas, também, as condições do mercado com o emprego do fator de comercialização.

Para a obtenção do valor do terreno optou-se pelo “**Método comparativo direto de dados de mercado**” para a definição do valor do imóvel, com tratamento científico, através de **inferência estatística**. E para obtenção do valor da edificação o “**Método quantificação de custo**”.

## 12. Grau de fundamentação e precisão

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

O presente trabalho é classificado como **Grau II** quanto à fundamentação e **Grau III** quanto à precisão, conforme a pontuações atingidas na tabela abaixo, conforme a norma NBR 14.653 – Parte 2:



**TERRENO:**

**Grau de Fundamentação:**

Item	Descrição	Pontuação	Grau		
			III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1	Caracterização do imóvel avaliando	2		X	
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	2		X	
3	Identificação dos dados de mercado	2		X	
4	Extrapolação	3	X		
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	3	X		
6	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	3	X		
Total pontuação atingida		15			

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4, 5 e 6, com os demais no mínimo no grau III	2, 4, 5 e 6, com os demais no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

**Grau de Fundamentação: II**

**Grau de Precisão:**

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<= 30%	<= 40%	<= 50%

**Grau de Precisão: III**

**EDIFICAÇÃO:**

Discriminação	Fundamentação	Precisão
Edificação	Grau I	NA
Imóvel – Método Evolutivo	Grau I	NA

**13. Cálculo do valor total do imóvel**

**TERRENO:**

Utilizamos o tratamento científico para a definição do valor de mercado do imóvel avaliando, que tem características similares às unidades disponíveis no mercado para comparação direta, com os seguintes atributos principais:

Definido o objeto da avaliação e suas características, partiu-se para a determinação de seu valor de mercado com base no Método Comparativo de Dados de Mercado, utilizando-se dos critérios de **Inferência Estatística** para a análise e tratamento da amostra de mercado.

O referido critério consiste em determinar uma equação de regressão que demonstre e explique a variação do valor de imóveis em função das principais variáveis que o influenciam, determinando uma equação cujo formato básico é o seguinte:

$$Y = \beta_0 + \beta_1 * X_{1j} + \beta_2 * X_{2j} + ..... + \beta_k * X_{kj} + \epsilon_i$$

## PESQUISA DE VALORES

Para a formação da base de dados que será utilizada para os estudos de regressão, efetuamos uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, coletando-se elementos comparativos através de anúncios de jornais, contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins.

A seleção dos elementos que comporão a amostra do mercado a ser analisada foi definida de acordo com as recomendações das Normas, devendo obedecer aos seguintes fatores de equivalência:

### a) Equivalência de Situação

Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.

### b) Equivalência de Tempo

Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

### c) Equivalência de Características

Sempre que possível deve ocorrer a semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

Após a coleta de dados (amostra da população) são definidas as variáveis significativas para a definição do modelo de regressão, sendo as macro variáveis ou aquelas menos expressivas agregadas e unificadas.

## DEFINIÇÃO DAS VARIÁVEIS DO MODELO DE AVALIAÇÃO:

Para o presente caso foram definidas as seguintes variáveis para definição do Valor de Mercado com base no tipo do imóvel avaliando e nas amostras coletadas no mercado:

VARIÁVEL DEPENDENTE A SER DETERMINADA NA REGRESSÃO	
<b>Unitário =</b>	Representa o valor do imóvel avaliando (incógnita) ou o valor de venda negociado ou em oferta para cada amostra dividido pela respectiva área privativa
VARIÁVEL INDEPENDENTE INERENTE A AMOSTRA/AVALIANDO	
<b>Área do terreno (m2) =</b>	Variável Quantitativa que representa a área privativa das amostras e avaliando
<b>Localização / Potencial Econômico da Região=</b>	Variável código alocado, onde. 1-Baixo; 2-Médio; 3-Alto

- Todos os dados de mercado tiveram suas características verificadas
- Atentamos para os aspectos quantitativos e qualitativos.
- Dentro deste critério de análise, obtivemos a equação de formação do valor conforme apresentado abaixo e demonstrado em anexo, que foi aceita após os testes exigidos pelas Normas da ABNT e a interpretação de sua coerência na explicação da variação do valor de acordo com o comportamento do mercado:

**Os demais relatórios seguem em anexo a este trabalho.**

$$Y = 2104,542283 * X_1^{-0,178131} * 2,718^{(-2,007857 * 1/X_2)}$$

Sendo assim, calculamos os seguintes valores unitários para o terreno

### ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área do terreno	50.278,94			756,00	210.000,00
Potencial Econômico	2			1	3
<b>Unitário</b>	<b>112,12</b>			33,33	370,37

### INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	108,78	<b>112,12</b>	115,57	-2,98%	3,08%	6,06%
Predição (80%)	101,90	<b>112,12</b>	123,38	-9,12%	10,04%	19,16%
Campo de Arbitrio	95,30	<b>112,12</b>	128,94	-15,00%	15,00%	30,00%

### INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	5.469.343,09	<b>5.637.274,75</b>	5.810.737,10
Predição (80%)	5.123.423,99	<b>5.637.274,75</b>	6.203.415,62
Campo de Arbitrio	4.791.582,98	<b>5.637.274,75</b>	6.482.966,52

### VALOR UNITÁRIO ARBITRADO R\$112,12/m<sup>2</sup>

**Justificativa:** Valor Unitário Arbitrado, o intervalo de confiança médio. O valor adotado, conforme NBR 14.653 – Parte 2 versão 2011, deve ser o maior valor comum entre o campo de arbitrio e o intervalo de confiança

### VALOR DE AVALIAÇÃO DO TERRENO

**R\$ 5.600.000,00** (cinco milhões e seiscientos mil reais)

### INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$):	5.469.343,09
<b>Arbitrado (R\$):</b>	<b>5.600.000,00</b>
Máximo (R\$):	5.810.737,10

## DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS BENFEITORIAS:

Para a formação do valor da edificação foi utilizado o método da quantificação de custos pela utilização do custo unitário básico (de acordo com a NBR 12721) do SIDUSCON-BA – Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil - para projeto padrão semelhante ao do imóvel avaliando com os devidos ajustes de depreciação física calculado pelo método Ross-Heideck.

<b>Sinduscon-SE</b>				
<b>Composição CUB/m<sup>2</sup> - valores em R\$ / Normal - DEZEMBRO/2020</b>				
<b>Projetos-padrão Residenciais - Baixo</b>				
Item	R-1	PP-4	R-8	PIS
Material	535,00	582,19	555,31	376,18
Mão-de-Obra	552,23	464,20	436,39	376,19
Desp. Admin.	63,76	16,95	15,26	15,81
Equipamento	3,33	3,22	3,38	1,69
<b>Total</b>	<b>1.154,32</b>	<b>1.066,57</b>	<b>1.010,34</b>	<b>769,87</b>
<b>Projetos-padrão Residenciais - Normal</b>				
Item	R-1	R-8	R-16	
Material	585,74	570,00	516,57	508,38
Mão-de-Obra	765,79	677,22	608,68	585,48
Desp. Admin.	59,87	71,79	33,12	27,41
Equipamento	0,23	0,04	4,53	4,31
<b>Total</b>	<b>1.411,63</b>	<b>1.319,05</b>	<b>1.162,89</b>	<b>1.125,58</b>
<b>Projetos-padrão Residenciais - Alto</b>				
Item	R-1	R-8	R-16	
Material	860,70	725,08	698,11	
Mão-de-Obra	830,96	643,10	722,54	
Desp. Admin.	56,60	39,05	33,88	
Equipamento	0,29	4,27	6,48	
<b>Total</b>	<b>1.748,54</b>	<b>1.411,50</b>	<b>1.461,00</b>	
<b>Projetos-padrão Comerciais - Normal</b>				
Item	CAL-8	CSL-8	CSL-16	
Material	566,51	493,22	671,57	
Mão-de-Obra	679,24	612,32	815,24	
Desp. Admin.	44,38	35,03	39,30	
Equipamento	7,65	4,85	7,51	
<b>Total</b>	<b>1.297,78</b>	<b>1.145,43</b>	<b>1.533,62</b>	
<b>Projetos-padrão Comerciais - Alto</b>				
Item	CAL-8	CSL-8	CSL-16	
Material	622,75	566,17	767,39	
Mão-de-Obra	685,72	629,18	838,06	
Desp. Admin.	44,38	35,03	39,29	
Equipamento	7,65	4,89	7,46	
<b>Total</b>	<b>1.360,49</b>	<b>1.235,28</b>	<b>1.652,21</b>	
<b>Projetos-padrão Galpão Industrial (GI) e Residência Popular (RP1Q)</b>				
Item	RPQ1	GI		
Material	447,37	321,98		
Mão-de-Obra	732,81	340,59		
Desp. Admin.	0,00	0,00		
Equipamento	4,24	1,79		
<b>Total</b>	<b>1.184,42</b>	<b>664,35</b>		

**Planilha - de Ross Heidecke**

Idade em % de duração	Estado de Conservação							
	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5
2	0,990	0,990	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
2,5	0,988	0,988	0,963	0,908	0,809	0,660	0,468	0,246
3	0,985	0,985	0,960	0,905	0,807	0,658	0,467	0,245
3,5	0,982	0,982	0,958	0,903	0,805	0,656	0,466	0,244
4	0,979	0,979	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
4,5	0,977	0,977	0,953	0,898	0,800	0,653	0,463	0,243
5	0,974	0,974	0,950	0,895	0,798	0,651	0,462	0,242
5,5	0,971	0,971	0,947	0,893	0,796	0,649	0,461	0,241
6	0,968	0,968	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
6,5	0,966	0,966	0,942	0,888	0,791	0,645	0,458	0,240
7	0,963	0,963	0,939	0,885	0,789	0,643	0,457	0,239
7,5	0,960	0,960	0,936	0,882	0,787	0,641	0,456	0,238
8	0,957	0,957	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
8,5	0,954	0,954	0,930	0,877	0,782	0,637	0,453	0,237
9	0,951	0,951	0,927	0,874	0,779	0,635	0,451	0,236
9,5	0,948	0,948	0,924	0,871	0,777	0,633	0,450	0,235
10	0,945	0,945	0,921	0,868	0,774	0,631	0,448	0,234

**VALOR DAS BENFEITORIAS:**

Benfeitorias	Área (m <sup>2</sup> )	Custo Siduscon (R\$/m <sup>2</sup> )	Depreciação - Ross Heidecke	Custo de Reprodução:	Custo de Reedição:
Benfeitorias 1	5.597,65	1.297,78	0,868	R\$7.264.518,21	6.305.601,81
<b>VALOR TOTAIS DAS BENFEITORIAS</b>					<b>R\$ 6.300.000,00</b>

**Custo de reprodução:** Gasto necessário para reproduzir um bem.

**Custo de reedição:** Valor tendo em vista o estado em que a edificação se encontra. Descontada a depreciação do bem.

#### 14. Conclusão

De acordo com os estudos efetuados, concluímos os seguintes valores para os imóveis avaliando, considerados neste trabalho para a data base de abril de 2022.

QUADRO RESUMO	
Tipologia	Valor:
Terreno:	R\$5.600.000,00
Benfeitorias	R\$6.300.000,00
Valor do Imóvel = Terreno + Benfeitorias:	R\$11.900.000,00

**VALOR DE MERCADO: R\$ 11.900.000,00 (ONZE MILHÕES E NOVECENTOS MIL REAIS)**

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente.

Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

Salvador, BA, 08 de abril 2022



Safira Engenharia e Avaliações Ltda 01322490570

CNPJ: 27.503.792/0001-73

Engº Civil João Antonio Quaresma Neto

CREA BA: 84555/D

JOAO  
ANTONIO  
QUARESMA  
NETO:

Assinado digitalmente por JOAO ANTONIO  
QUARESMA NETO:01322490570  
DN: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Presencial,  
OU=38831410000157, OU=Secretaria da  
Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB  
e-CPF A1, OU=(em branco), CN=JOAO  
ANTONIO QUARESMA NETO:  
01322490570  
Razão: Eu sou o autor deste documento  
Localização: sua localização de assinatura  
aqui  
Data: 2022-04-13 15:13:39  
Foxit Reader Versão: 9.7.0



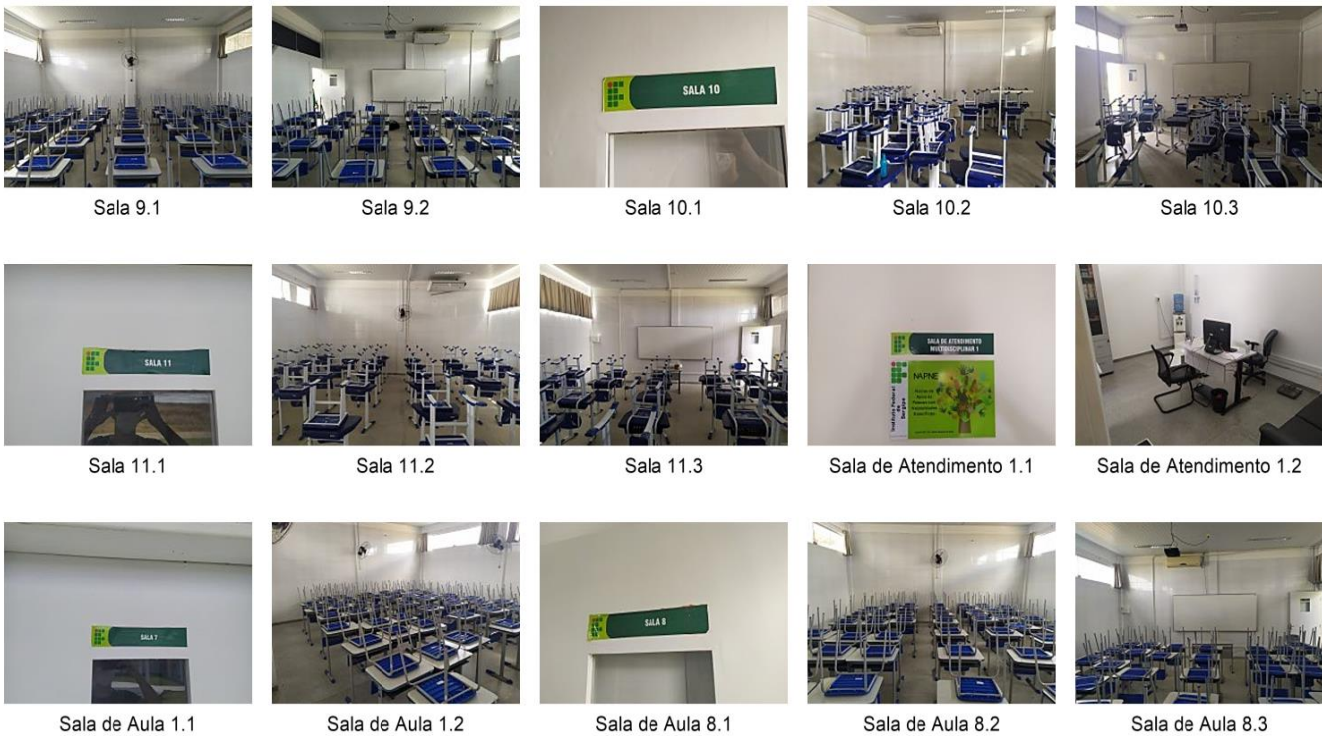
## 15. ANEXOS

1. Fotos do imóvel avaliando
2. Ficha dos imóveis comparados
3. Planilhas de cálculos do valor total do imóvel
4. Croqui de localização do avaliando
5. Matricula do Imóvel
6. Planta de Situação

**ANEXO 1: Fotos do imóvel avaliado**



**Fachada e Logradouro**

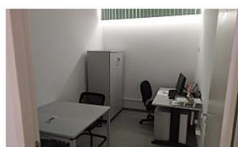




Sala de Aula 8.4



Sala de Aula 8.5



Sala de Psicologia 1.3



Sala de Recursos Audiovisuais 1.1



Sala de Recursos Audiovisuais 1.2



Sala de Recursos Audiovisuais 1.3



Sala de Reunião 1.1



Sala de Reunião 1.2



Sala de Reunião 1.3



Sala de Reunião 2.2



Sala de Reunião 2.3



Sala de Reunião 2;1



Serviço de Psicologia 1.1



Terreno sem benfeitorias 1.1



Acesso Banheiro Feminino 1.1



Acesso Banheiro Masculino 1.1



Almojarifado 1.1



Almojarifado 1.2



Almojarifado 1.3



Almojarifado 1.4



Almojarifado 1.5



Área Comum 1.2



Área Comum 1.3



Área Comum 1.4



Área Externa 1.1



Área Externa 1.2



Arquivo Central 1.1



Arquivo Central 1.2



Arquivo Central 1.3



Arquivo Central 1.4



Laboratório de Química 1.4



Ludoteca 1.1



Ludoteca 1.2



Portaria 1.1



Processamento Técnico 1.1



Recepção 1.1



Refeitório 1.1



Sala 3.1



Sala 3.2



Sala 3.3



Sala 4.1



Sala 4.2



Sala 4.3



Sala 4.4



Sala 5.1

☎ 71 9 9955-7044

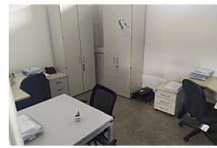
☎ 71 9 9725-7639

✉ [avaliassafira@gmail.com](mailto:avaliassafira@gmail.com)

📍 Rua Dr. José Peroba, 297, Sala 1104, Edf. Atlanta Empresarial, Stiep, Salvador-Ba



Assessoria Pedagógica 1.1



Assessoria Pedagógica 1.3



Assessoria Pedagógica 1.2



Assistência Social 1.1



Assistência Social 1.2



Auditório 1.1



Auditório 1.2



Banheiro 1.1



Banheiro 1.2



Banheiro 2.1



Banheiro 2.2



Banheiro Consultório 1.1



Banheiro Consultório 1.2



Banheiro Feminino 1.1



Banheiro Feminino 1.2



Banheiro Masculino 1.1



Banheiro Masculino 1.2



Banheiro Masculino 1.3



Biblioteca 1.1



Biblioteca 1.2



Biblioteca 1.3



Biblioteca 1.4



Biblioteca 1.6



Caixa D'Água 1.1



Central de Processamento de Dados - CPD



Central de Processamento de Dados - CPD



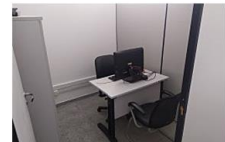
Consultório 1.1



Consultório 1.2



Consultório 1.3



Coordenação de Agronegócio



Coordenação 1.1



Coordenação 1.2



Coordenação de Agronegócio - Curso



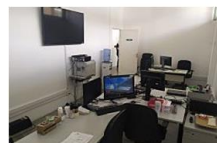
Coordenação de Saúde Escolar



Coordenação de Saúde Escolar



Coordenação de Tecnologia da Informação



Coordenação de Tecnologia da Informação



Coordenação de Tecnologia da Informação



Copa 1.1



Copa 1.2



Copa 2.1



Estacionamento 1.1



Estacionamento 1.2



Estudo em Grupo 1.1



Estudo em Grupo 1.2

☎ 71 9 9955-7044

☎ 71 9 9725-7639

✉ [avaliasafira@gmail.com](mailto:avaliasafira@gmail.com)

📍 Rua Dr. José Peroba, 297, Sala 1104, Edf. Atlanta Empresarial, Stiep, Salvador-Ba



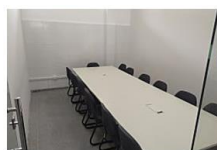
Estudo em Grupo 2.1



Estudo em Grupo 2.2



Estudo em grupo 3.1



Estudo em Grupo 3.2



Estudo Individual 1.1



Estudo Individual 1.2



Fundos 1.1



Fundos 1.2



Gerência de Ensino 1.1



Gerência de Ensino 1.2



Gerência de Ensino 1.3



laboratório de Agronegócio 1.1



laboratório de Agronegócio 1.2



laboratório de Agronegócio 1.3



laboratório de Agronegócio 1.4



Laboratório de Arquiteturas Computacionais 1.1



Laboratório de Arquiteturas Computacionais 1.2



Laboratório de Arquiteturas Computacionais 1.3



Laboratório de Arquiteturas Computacionais 1.4



Laboratório de Eletrônica 1.1



Laboratório de Eletrônica 1.2



Laboratório de Eletrônica 1.3



Laboratório de Idiomas 1.1



Laboratório de Idiomas 1.2



Laboratório de Idiomas 1.3



Laboratório de Informática 1.1



Laboratório de Informática 1.2



Laboratório de Informática 1.3



Laboratório de Informática 1.4



Laboratório de Informática 1.5



Laboratório de Informática 2.1



Laboratório de Informática 2.2



Laboratório de Informática 2.3



Laboratório de Informática 2.4



Laboratório de Informática 2.5



Laboratório de Informática 2.6



Laboratório de Logística 1.1



Laboratório de Logística 1.2



Laboratório de Logística 1.3



Laboratório de Logística 1.4



Laboratório de Logística 1.5



Laboratório de Logística 1.6



Laboratório de Química 1.1



Laboratório de Química 1.2



Laboratório de Química 1.3

☎ 71 9 9955-7044

☎ 71 9 9725-7639

✉ [avaliasafira@gmail.com](mailto:avaliasafira@gmail.com)

📍 Rua Dr. José Peroba, 297, Sala 1104, Edf. Atlanta Empresarial, Stiep, Salvador-Ba

**ANEXO 2:** Ficha dos imóveis comparados

ITEM	ENDEREÇO	CIDADE	INFORMANTE	TELEFONE	DATA TRANSAÇÃO (MÊS/ANO)	TRANSAÇÃO = 1 OFERTA = 2	ÁREA (m²)	POTENCIAL ECONOMICO DA REGIÃO: 1: Baixo 2: Médio 3: Alto	VALOR (R\$)	UNITÁRIO (R\$/m²)
1	BR 235 (Em Frente ao Posto Espinheiro)	Itabaiana/SE	Valdês Junior (Corretor)	(79) 99938-7181	Fevereiro.2021	2	10250,00	1	R\$ 500.000,00	48,78
2	Rua Josefa Vieira dos Santos	Itabaiana/SE	Valdês Junior (Corretor)	(79) 99938-7181	Fevereiro.2021	2	756,00	3	R\$ 280.000,00	370,37
3	Praça Villa Lobos	Itabaiana/SE	Valdês Junior (Corretor)	(79) 99938-7181	Fevereiro.2021	2	8000,00	3	R\$ 1.600.000,00	200,00
4	Rua Francisco Bragança, S/N	Itabaiana/SE	Valdês Junior (Corretor)	(79) 99938-7181	Fevereiro.2021	2	55000,00	2	R\$ 6.000.000,00	109,09
5	Rua Francisco Bragança, S/N	Itabaiana/SE	ADX imobiliária	(79) 3431-8078	Fevereiro.2021	2	92000,00	2	R\$ 9.000.000,00	97,83
6	Rua Percilio Andrade (Próximo a Faculdade Federal	Itabaiana/SE	ADX imobiliária	(79) 3431-8078	Fevereiro.2021	2	120000,00	2	R\$ 11.000.000,00	91,67
7	Mendes Paes Mendonça	Itabaiana/SE	Imobiliaria Imobjur	(79) 99984-1577	Fevereiro.2021	2	15000,00	2	R\$ 2.200.000,00	146,67
8	Oviedo teixeira	Itabaiana/SE	Imobiliaria Imobjur	(79) 99984-1577	Fevereiro.2021	2	2889,70	3	R\$ 750.000,00	259,54
9	Estrada para Fazenda Grande	Itabaiana/SE	ADX imobiliária	(79) 3431-8078	Fevereiro.2021	2	130000,00	1	R\$ 5.000.000,00	38,46
10	Estr. do Sítio de Veríssimo, S/N - São Cristóvão	Itabaiana/SE	Fábio Santana Corretor	(79) 99953-9859	Fevereiro.2021	2	75000,00	1	R\$ 3.000.000,00	40,00
11	Estr. do Sítio de Veríssimo, S/N - São Cristóvão	Itabaiana/SE	Fábio Santana Corretor	(79) 99953-9859	Fevereiro.2021	2	7000,00	1	R\$ 400.000,00	57,14
12	BR 235 (Próximo coessionária Fiat Samam)	Itabaiana/SE	Foco Imobiliária	(79) 3431-0367	Fevereiro.2021	2	210000,00	2	R\$ 19.000.000,00	90,48
13	Oviedo teixeira	Itabaiana/SE	RTM Imobiliária	(79) 99879-6480	Fevereiro.2021	2	5457,35	3	R\$ 1.300.000,00	238,21
14	Estrada Distrito Industrial Carrilho	Itabaiana/SE	RTM Imobiliária	(79) 99879-6480	Fevereiro.2021	2	180000,00	1	R\$ 6.000.000,00	33,33
15	Av. Padre Airton Gonçalves Lima	Itabaiana/SE	Fábio Sdantana Corretor	(79) 99953-9859	Fevereiro.2021	2	22000,00	2	R\$ 2.800.000,00	127,27

☎ 71 9 9955-7044

☎ 71 9 9725-7639

✉ avaliasafira@gmail.com

📍 Rua Dr. José Peroba, 297, Sala 1104, Edf. Atlanta Empresarial, Stiep, Salvador-Ba

### ANEXO 3: Planilhas de cálculos do valor total do imóvel

#### CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

##### DADOS VARIÁVEIS

Total da Amostra	: 15
Utilizados	: 15
Outlier	: 0

<b>Total</b>	: 3
Utilizadas	: 3
Grau Liberdade	: 12

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

##### COEFICIENTES

Correlação	: 0,99658
Determinação	: 0,99318
Ajustado	: 0,99204

##### VARIAÇÃO

Total	: 7,87625
Residual	: 0,05372
Desvio Padrão	: 0,06691

##### F-SNEDECOR

F-Calculado	: 873,72214
Significância	: < 0,01000

##### D-WATSON

D-Calculado	: 1,95502
Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

##### NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	73
-1,64 a +1,64	90	93
-1,96 a +1,96	95	98

#### MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 2104,542283 * X_1^{-0,178131} * 2,718^{(-2,007857 * 1/X_2)}$$

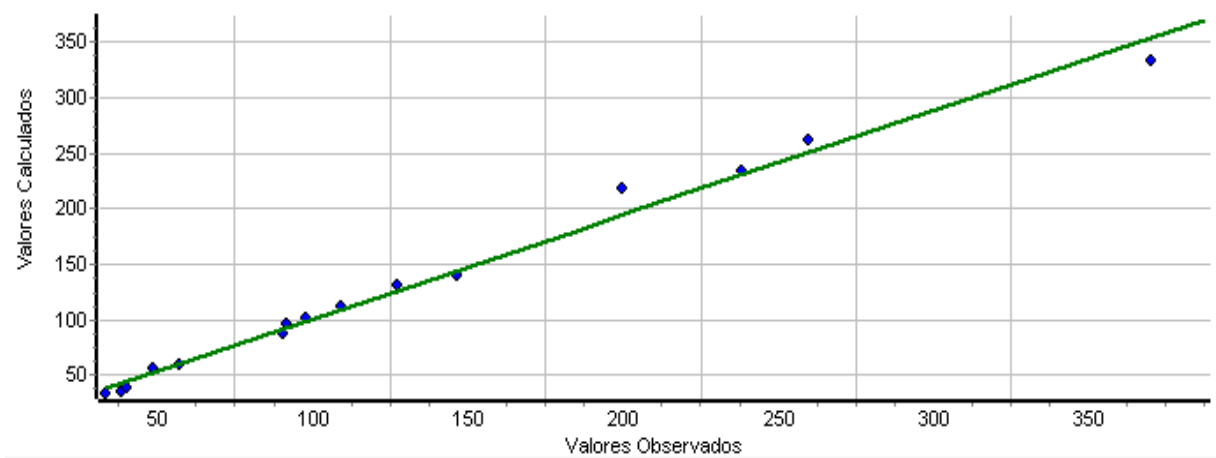
#### MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA	
Média	: 129,92
Varição Total	: 133686,09
Variância	: 8912,41
Desvio Padrão	: 94,41

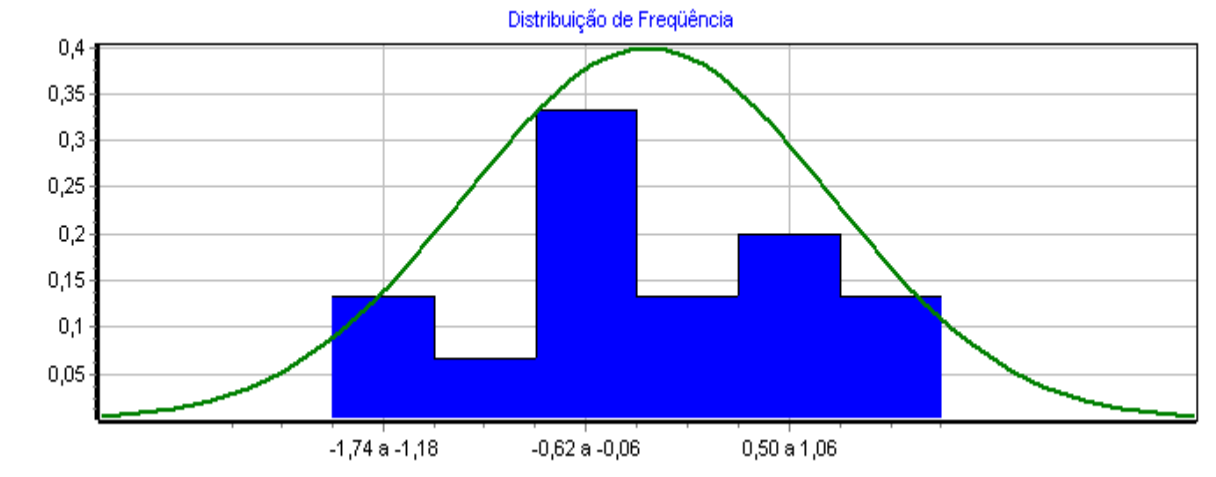
MODELO	
Coefic. Aderência	: 0,98532
Varição Residual	: 1962,43
Variância	: 163,54
Desvio Padrão	: 12,79



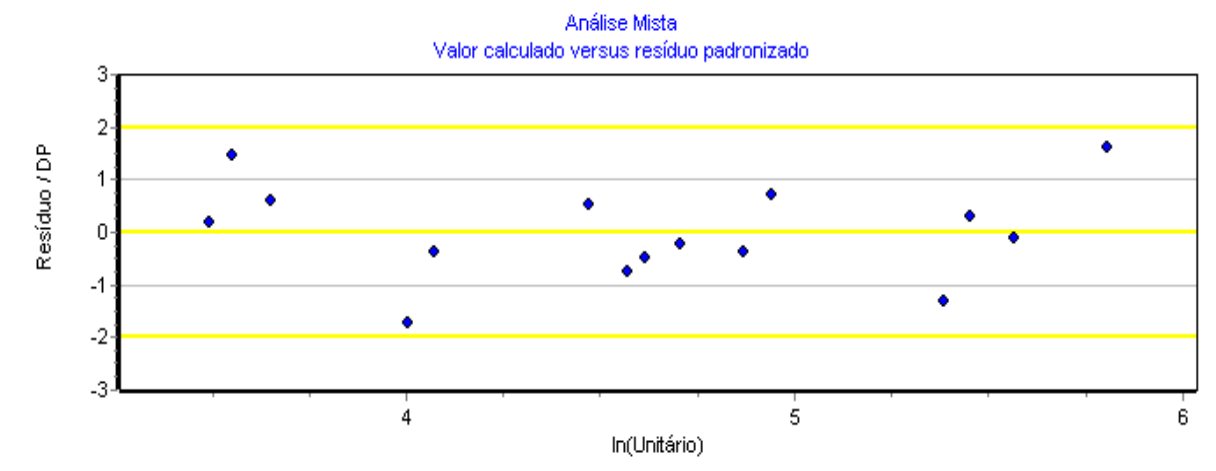
### GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



### Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



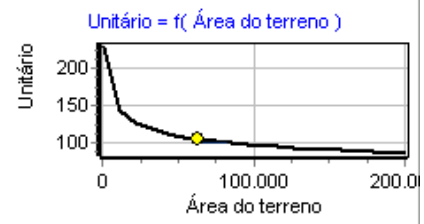
### Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



## DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

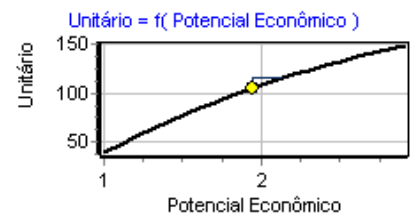
### X<sub>1</sub> Área do terreno

Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 756,00 a 210000,00  
 Impacto esperado na dependente: Negativo  
 10% da amplitude na média: -5,03 % na estimativa



### X<sub>2</sub> Potencial Econômico

Tipo: Código Alocado  
 Amplitude: 1 a 3,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 10% da amplitude na média: 10,20 % na estimativa  
 Micronumerosidade: atendida.



### Y Unitário

Tipo: Dependente  
 Amplitude: 33,33 a 370,37  
 Micronumerosidade para o modelo: atendida.

## PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,99204)
X <sub>1</sub> Área do terreno	ln(x)	-15,46	0,01	0,84641
X <sub>2</sub> Potencial Econômico	1/x	-29,26	0,01	0,46851

## MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

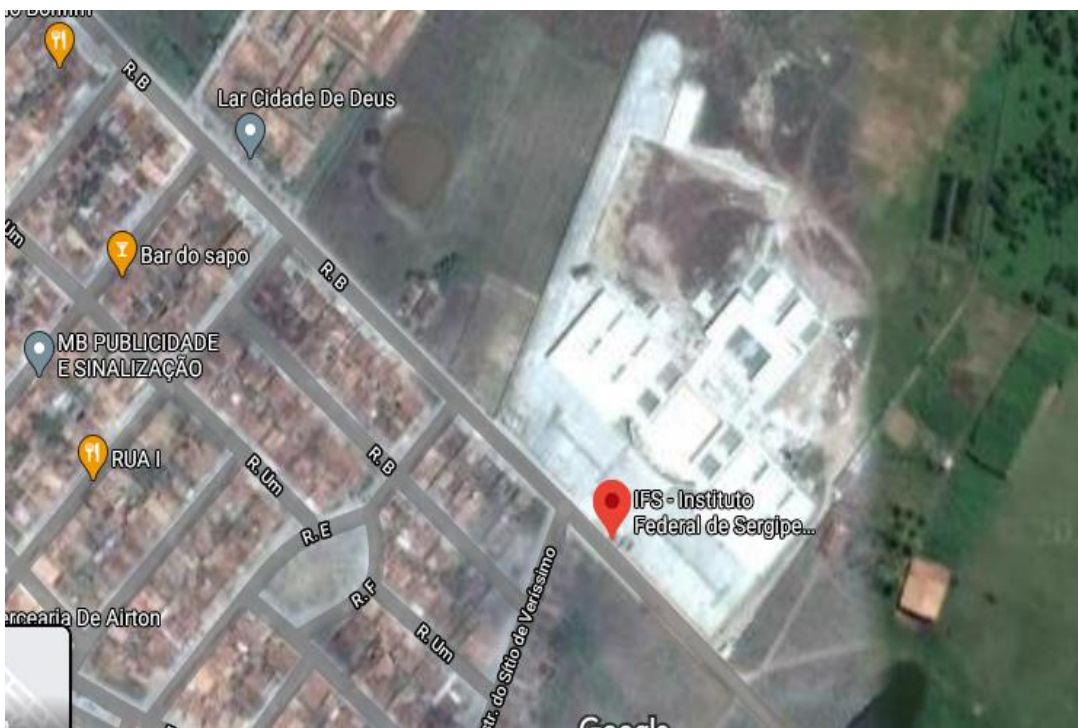
- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área do terreno	Potencial Econômico	Unitário
X <sub>1</sub>	ln(x)		96	98
X <sub>2</sub>	1/x	40		99
Y	ln(y)	-71	-93	

**ANEXO 4:** Croqui de localização do avaliando



Fonte Google Earth



Fonte Google Earth

**ANEXO 5: Matrícula do Imóvel****REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**

Itabaiana - Estado de Sergipe  
**MARIA TEREZINHA ALMEIDA MENDONÇA**  
Escrevente Substituta em Exercício  
**MARIA CLÉSIA DOS SANTOS**  
Escrevente Autorizada

**Cartório do 1º Ofício****CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR**

MARIA TEREZINHA ALMEIDA MENDONÇA, Escrevente Substituta em exercício do Cartório do Registro de Imóveis desta cidade e comarca de Itabaiana, Estado de Sergipe, em virtude e na forma da Lei, etc.

CERTIFICA e dá fé, em virtude do pedido verbal de pessoa interessada, que revendo os Livros de Registro Geral nº 002, às Folhas nº 8.748 dele verificou constar a matrícula nº 20.648: UMA ÁREA DE TERRA destinada à construção do Centro Federal de Educação Tecnológica – CEFET – Unidade Descentralizada de Itabaiana, medindo 50.278,94m<sup>2</sup> (cinquenta mil, duzentos e setenta e oito metros quadrados e noventa e quatro centímetros) equivalente a 16,6 tarefas, limitando-se ao NORTE, com os vendedores; ao SUL, com uma estrada; ao LESTE, com os vendedores; e ao OESTE, com o lar Cidade de Deus, situado na no lugar denominado Fazenda Grande, Bairro São Cristóvão, Itabaiana, Sergipe. Desmembrado de uma porção maior. PROPRIETÁRIO: JOSÉ MONTEIRO DE LIMA e sua esposa, MARIA JOSÉ MACHADO LIMA, brasileiros, casados, maiores, capazes, ele portador da CI/RG sob nº 145.117-SSP/SE e inscrito no CPF/MF sob nº 021.635.435-87, residentes e domiciliados na Rua General Siqueira, nº 464, Centro, Itabaiana, Estado de Sergipe. REGISTRO ANTERIOR: sob nº 01, a margem da matrícula nº 6.555, às Folhas nº 255, do Livro de Registro Geral nº 2-X, em 10 de setembro de 1981. O referido é verdade. Dou fé. Itabaiana (SE), 14 de maio de 2008. O Oficial, José Fernando Araújo Mendonça.

**R: 01-20.648:** Nos Termos da Escritura Pública de compra e venda em 12 de maio de 2008, às fls. 087 e versos do Livro 247 nas notas deste Cartório, pelo Tabelião José Fernando Araújo Mendonça, o imóvel de que trata a matrícula supra foi adquirido por: O MUNICÍPIO DE ITABAIANA, inscrito no CNPJ/MF nº 13.104.740/0001-10, com sede na Praça Fausto Cardoso, nº 12, Centro, Itabaiana, Sergipe, representado neste ato por sua Prefeita MARIA VIEIRA DE MENDONÇA, brasileira, solteira, maior, capaz, professora, portadora da CI/RG sob nº 248.388-SSP/SE e inscrita no CPF/MF sob nº 068.166.655-20, residente e domiciliada na Rua Tobias Barreto, nº 196, Itabaiana, Estado de Sergipe, autorizado pela Lei nº 1.280 de 27 de março de 2008, por compra feita a: JOSÉ MONTEIRO DE LIMA e sua esposa, MARIA JOSÉ MACHADO LIMA, brasileiros, casados, maiores, capazes, ele portador da CI/RG sob nº 145.117-SSP/SE e inscrito no CPF/MF sob nº 021.635.435-87, residentes e domiciliados na Rua General Siqueira, nº 464, Centro, Itabaiana, Estado de Sergipe, no **RS166.208,26 (cento e sessenta e seis mil, duzentos e oito reais e vinte e seis centavos)**, sem condições. O referido é verdade. Dou fé. Itabaiana (SE), 14 de maio de 2008. Emolumento R\$ 899,00. FERD R\$ 179,80, Selo R\$ 0,05. Selo nº DA-001319398. Guia nº 104080003481. O Oficial, José Fernando Araújo Mendonça.

**R: 02-20.648:** Nos Termos da Escritura Pública de Doação, lavrada em 14 de maio de 2008, às fls. 126 e verso do Livro 222, nas notas deste Cartório, pelo Tabelião José

Praça Fausto Cardoso, nº 20, Fone/Fax: (0XX79) 3431-2527 - 3432-0855, Itabaiana(SE) - CEP: 49.500-000  
E-mail: extra.litabaiana@tjse.jus.br - Página 1 de 2

☎ 71 9 9955-7044

☎ 71 9 9725-7639

✉ avaliasafira@gmail.com

📍 Rua Dr. José Peroba, 297, Sala 1104, Edf. Atlanta Empresarial, Stiep, Salvador-Ba

Fernando Araújo Mendonça, o imóvel de que trata a matrícula supra tem como Outorgada Donatária: **CEFET -SE - CENTRO FEDERAL DE EDUCAÇÃO TECNOLÓGICA DFE SERGIPE**, inscrita no CNPJ/MF nº 13.087.077/001-92, com sede na Av. Gentil Tavares da Mota, nº 1.166, Bairro Getulio Vargas, na cidade de Aracaju, Capital de Sergipe, autorizatória federal de ensino técnico, conforme Decreto Presidencial e Portaria do MEC, representada neste ato por seu Diretor Geral **JOAREZ VRUBEL**, brasileiro, casado, maior, capaz, professor, portador da CI/RG nº 149.488-SSP/PR e inscrito no CPF/MF nº 186.686.319-34, residente e domiciliado na cidade de Aracaju, Capital deste Estado. como Outorgante Doador: **O MUNICÍPIO DE ITABAIANA**, inscrito no CNPJ/MF nº 13.104.740/0001-10, com sede na Praça Fausto Cardoso, nº 12, Centro, Itabaiana, Sergipe, representado neste ato por sua Prefeita **MARIA VIEIRA DE MENDONÇA**, brasileira, solteira, maior, capaz, professora, portadora da CI/RG sob nº 248.388-SSP/SE e inscrita no CPF/MF sob nº 068.166.655-20, residente e domiciliada na Rua Tobias Barreto, nº 196, Itabaiana, Estado de Sergipe, autorizado pela Lei nº 1.280 de 27 de março de 2008, no **RS166.208,26 (cento e sessenta e seis mil, duzentos e oito reais e vinte e seis centavos)**, sem condições. O referido é verdade. Dou fé. Itabaiana (SE), 14 de maio de 2008. Emolumento R\$ 899,00, FERD R\$ 179,80 Selo R\$ 0,05. Selo nº DA-001319418. Guia nº 104080003479. O Oficial, José Fernando Araújo Mendonça.

**AV- 03-20.648**: Em 06 de agosto de 2013. Nos termos do art. 17, inciso I da Lei 11.892 de 29 de dezembro de 2008 c/c a resolução nº 24, de 18 de maio de 2011, fica o imóvel constante da presente matrícula transferido automaticamente para o **IFS- INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DE SERGIPE**, inscrito no CNPJ 10728444/0001-00. O referido é verdade. Dou fé. Itabaiana/SE. Emolumentos: Taxa R\$ 50,00. Ferd R\$ 10,00. Selo R\$ 0,08. Selo nº DA1496867. Guia nº 104130007476. Protocolo nº 35.636, as fls. 177. Escrevente Substituta em Exercício, Maria Terezinha Almeida Mendonça.



Itabaiana (SE), 06 de agosto de 2013.

*Maria Terezinha Almeida Mendonça*  
Escrevente Substituta em Exercício

**CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO**  
- REGISTRO DE IMÓVEIS  
Praça Fausto Cardoso, nº 20  
Centro - CEP: 49500-000  
Itabaiana - Sergipe

*Maria Terezinha A. Mendonça*  
Substituta

TRIBUNAL DE JUSTIÇA/SE - Emolumento: R\$25,00. FERD: R\$5,00. Selo: R\$0,07. Selo nº: DA-1496868 - Guia nº: 104130007477.

Praça Fausto Cardoso, nº 20, Fone/Fax: (0XX79) 3431-2527 - 3432-0855, Itabaiana(SE) - CEP: 49.500-000  
E-mail: extra.itabaiana@tjse.jus.br - Página 2 de 2

☎ 71 9 9955-7044

☎ 71 9 9725-7639

✉ avaliasafira@gmail.com

📍 Rua Dr. José Peroba, 297, Sala 1104, Edf. Atlanta Empresarial, Stiep, Salvador-Ba

**ANEXO 6: Planta baixa**

