

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### REITORIA – ANEXO II - DIPOP



<b>CONTRATANTE:</b>	Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia - SERGIPE
<b>CONTRATADA:</b>	Safira Engenharia e Avaliações Ltda
<b>PREGÃO:</b>	08/2020
<b>TERMO DE CONTRATO:</b>	03/2021
<b>PROCESSO:</b>	23060.00063/2021-90
<b>ORDEM DE SERVIÇO:</b>	<b>02/2021</b>
<b>ENDEREÇO DO IMÓVEL:</b>	Avenida Desembargador Maynard, Nº 549, Bairro Suíssa, Aracaju/SE
<b>OBJETO DE AVALIAÇÃO:</b>	Imóvel comercial
<b>OBJETIVO:</b>	Determinar o “ <b>valor de mercado de locação</b> ” para um imóvel do tipo comercial, onde funciona a Reitoria Anexo II - Dipop
<b>FINALIDADE:</b>	Locação
<b>ÁREA DO TERRENO:</b>	317,75m <sup>2</sup>
<b>ÁREA CONSTRUÍDA:</b>	301,85 m <sup>2</sup>
<b>MÉTODO APLICADO:</b>	“Método comparativo direto de dados de mercado” para a definição do valor do imóvel, com tratamento científico, através de inferência estatística.
<b>VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO:</b>	<b>R\$8.300,00 (oito mil e trezentos reais)</b>
<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO</b>	II de Fundamentação
<b>GRAU DE PRECISÃO</b>	III de Precisão
<b>DATA DA AVALIAÇÃO:</b>	23 de novembro de 2021

**01. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:**

Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia - SERGIPE

**02.FINALIDADE:**

Locação

**03. OBJETIVO:**

Valor de Mercado de locação

**04. TIPO DO IMÓVEL:**

Prédio Comercial

**05. ENDEREÇO COMPLETO:**

Avenida Desembargador Maynard, Nº 549, Bairro Suíssa, Aracaju/SE

**06. PRESSUPOSTOS RESSALVAS E FATORES LIMITANTES**

Para a elaboração deste trabalho nos foi fornecida a cópia da matrícula de nº 16.666 do 6º Ofício do registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Aracaju e a planta baixa que são por permissa considerada boa e válida.

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação do valor de locação, 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 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

**07. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:****07.1 Macrorregião: Aracaju/SE (Fonte IBGE)**

<b>Coordenadas</b>	10° 54' 36" S 37° 04' 12" O
<b>Municípios limítrofes</b>	São Cristóvão a oeste, Barra dos Coqueiros a nordeste, Nossa Senhora do Socorro e Santo Amaro das Brotas ao norte, e Itaporanga d'Ajuda ao sul/sudoeste.
<b>Distância até a capital</b>	1 748 km <sup>[2]</sup>
<b>História</b>	
<b>Fundação</b>	17 de março de 1855 (166 anos)
<b>Características geográficas</b>	
<b>Área total</b>	181,857 km <sup>2</sup>
<b>População total</b>	672 614 hab.
• <b>Posição</b>	SE: 1°; BR: 33°
<b>Densidade</b>	3 698,6 hab./km <sup>2</sup>
<b>Clima</b>	tropical (As)
<b>Altitude</b>	4 m
<b>Indicadores</b>	
<b>IDH</b>	0,770 — <i>Alto</i>
• <b>Posição</b>	SE: 1°; BR: 227°
<b>PIB</b>	R\$ 16 498 482,10 mil
<b>PIB per capita</b>	R\$ 25 717,68



Localização de Aracaju em Sergipe

## 07.2 Microrregião:

Suissa é um bairro da região central de Aracaju. Limita-se ao norte com o Cirurgia, a leste com o São José, a oeste com o Pereira Lobo e ao sul com o Luzia.

Principais Vias de acesso:

- ✓ Avenida Desembargador Maynard – (Onde o imóvel está situado)
- ✓ Avenida Hermes Fontes
- ✓ Avenida Edézio Vieira de Melo (popularmente chamada Avenida da Explosão)
- ✓ Rua Rafael de Aguiar

<b>Usos predominantes:</b>	<input type="checkbox"/> industrial	<input checked="" type="checkbox"/> unifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> multifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> comercial
<b>Padrão const. predominante:</b>	<input type="checkbox"/> popular	<input type="checkbox"/> baixo	<input checked="" type="checkbox"/> médio	<input type="checkbox"/> alto
<b>Acesso:</b>	<input type="checkbox"/> difícil	<input type="checkbox"/> razoável	<input checked="" type="checkbox"/> bom	<input type="checkbox"/> ótimo
<b>Facilidade de estacionamento:</b>	<input type="checkbox"/> nenhuma	<input type="checkbox"/> pouca	<input checked="" type="checkbox"/> razoável	<input type="checkbox"/> grande
<b>Valorização imobiliária:</b>	<input type="checkbox"/> ruim	<input type="checkbox"/> razoável	<input checked="" type="checkbox"/> boa	<input type="checkbox"/> ótima

**Localização:**

no polo principal, em logradouro principal

no polo, em logradouro secundário

no polo secundário, em logradouro principal

no polo secundário, em logradouro secundário

região mista ou de transição de usos

**Escala de localização:**  1;  2;  3;  4;  5;  6;  7;  8;  9;  10

**Observação: O patamar 10 atribuído à melhor localização na cidade e o patamar 1 à pior localização.**

### Infra-estrutura, serviços e equipamentos comunitários da microrregião:

<input checked="" type="checkbox"/> comércio	<input checked="" type="checkbox"/> transporte coletivo	<input checked="" type="checkbox"/> ensino fundamental	<input type="checkbox"/> arborização
<input checked="" type="checkbox"/> bancos	<input checked="" type="checkbox"/> hospital	<input checked="" type="checkbox"/> ensino superior	<input checked="" type="checkbox"/> lazer e recreação
<input checked="" type="checkbox"/> supermercados	<input checked="" type="checkbox"/> segurança pública	<input checked="" type="checkbox"/> telefonia	<input type="checkbox"/> metrô
<input checked="" type="checkbox"/> água potável	<input checked="" type="checkbox"/> esgoto	<input checked="" type="checkbox"/> energia	
<input checked="" type="checkbox"/> coleta de lixo	<input checked="" type="checkbox"/> pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/> água pluvial	

**Influências Valorizantes :** Apresenta maior aproveitamento e maior possibilidade de usos em função de infraestrutura existente.

Influência desvalorizantes: Sem destaque.

## 8. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Data da Vistoria: 11/11/2021

Responsável pela vistoria: Eng<sup>o</sup> João Antonio Quaresma Neto

### 8.1 Características do Terreno:

<b>Área (m<sup>2</sup>):</b> 317,75 (Conforme planta)	
<b>Dimensões (m):</b> Não disponibilizada	
<b>Tipo de Implantação:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Isolada <input type="checkbox"/> Condomínio	
<b>Nº de Frentes:</b> 1	
<b>Situação:</b> <input type="checkbox"/> Esquina <input checked="" type="checkbox"/> Meio de Quadra	
<b>Formato:</b> <input type="checkbox"/> retangular <input checked="" type="checkbox"/> irregular	
<b>Topografia:</b> <input type="checkbox"/> aclave acentuado <input checked="" type="checkbox"/> plano <input type="checkbox"/> declive acentuado <input type="checkbox"/> aclave suave <input type="checkbox"/> declive suave	
<b>Superfície:</b> <input type="checkbox"/> Alagavel <input checked="" type="checkbox"/> Seca <input type="checkbox"/> Outra: _____	
<b>Restrição de uso:</b> <input type="checkbox"/> Imóvel Tombado <input type="checkbox"/> Área de Preservação Ambiental <input type="checkbox"/> Imóvel Encravado <input type="checkbox"/> Possui Área de Servidão <input checked="" type="checkbox"/> Não Aplicável	

### 8.2 Características das edificações e benfeitorias:

<b>Objeto da Avaliação:</b>	Imóvel comercial
<b>Uso:</b>	Comercial
<b>Tipo:</b>	Prédio comercial
<b>Ocupação:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ocupado <input type="checkbox"/> Desocupado
<b>Posição na edificação:</b>	Meio de Quadra

<b>Estrutura:</b>		Edificação de 2 pavimentos (térreo e 1º andar), executadas obedecendo à estrutura convencional de concreto armado e alvenaria. Fachada sem tratamento arquitetônico.					
<b>Posição na edificação</b>	<input type="checkbox"/> vazado	<input type="checkbox"/> canto	<input checked="" type="checkbox"/> meio	<input checked="" type="checkbox"/> frente	<input type="checkbox"/> fundos	<input type="checkbox"/> lateral	
<b>Padrão de acabamento:</b>	<input type="checkbox"/> baixo		<input checked="" type="checkbox"/> médio		<input type="checkbox"/> alto		
<b>Estado de conservação:</b>	<input type="checkbox"/> ruim		<input type="checkbox"/> regular		<input checked="" type="checkbox"/> bom		
<b>Ar condicionado:</b>			<input type="checkbox"/> não possui <input type="checkbox"/> janela <input checked="" type="checkbox"/> split/self <input type="checkbox"/> central				
<b>Iluminação:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> baixo rendimento			<input type="checkbox"/> alto rendimento			
<b>Iluminação natural:</b>	<input type="checkbox"/> ruim		<input checked="" type="checkbox"/> regular		<input type="checkbox"/> boa		
<b>Proteção contra incêndio:</b>	<input type="checkbox"/> não possui <input checked="" type="checkbox"/> Possui						
<b>Fechamento de paredes:</b>			Alvenaria				
<b>Esquadrias externas:</b>			Madeira / Vidro				
<b>Demais esquadrias internas:</b>			Ferro, Vidro e madeira				
<b>Revestimento do Piso:</b>			cerâmico				
<b>Revestimento das Paredes:</b>			Pintura Látex sobre massa corrida e cerâmica nas áreas molhadas				
<b>Forro:</b>			Gesso				
<b>Instalações Elétricas:</b>			Completas e com circuitos independentes, satisfazendo à distribuição básica de pontos de luz e tomadas.				
<b>Instalações Hidráulicas:</b>			Instalação básica, com peças sanitárias e componentes simples de padrão comercial				
<b>Área Construída:</b>			<b>301,85 m<sup>2</sup></b>				
<b>Divisão Interna:</b>			07 salas distribuídas para serviços diversos 02 WC Copa				
<b>Idade Aparente:</b>			15 anos				
<b>Vida Útil Estimada</b>			67 anos (*Conforme planilha de <i>Ross-Heidecke</i> ).				
<b>Vida útil Remanescente:</b>			52 anos				

## 9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO DO AVALIANDO:

<b>desempenho do mercado:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> recessivo	<input type="checkbox"/> normal	<input type="checkbox"/> aquecido
<b>Número de ofertas:</b>	<input type="checkbox"/> baixo	<input checked="" type="checkbox"/> médio	<input type="checkbox"/> alto
<b>Liquidez:</b>	<input type="checkbox"/> baixa	<input checked="" type="checkbox"/> média	<input type="checkbox"/> alta
<b>Absorção pelo mercado:</b>	<input type="checkbox"/> sem perspectivas	<input type="checkbox"/> difícil	<input checked="" type="checkbox"/> demorada <input type="checkbox"/> rápida

## 10. 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, optamos pelo “**Método comparativo direto de dados de mercado**” para a definição do valor do imóvel, com tratamento científico, através de **inferência estatística**.

- ✓ Modelo de regressão linear
- ✓ Software utilizado TS-Sisreg.

## 11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

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 conforme a tabela 1 e tabela 2 da ABNT NBR 14653-2:2011 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:

### 11.1 - Tabela de especificação da avaliação quanto à fundamentação e precisão

**Tabela 01:**  
Conforme a norma NBR 14.653 – Parte 2 *Grau de fundamentação no caso de utilização de modelo de regressão linear*

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		
<b>Total pontuação atingida</b>		<b>15</b>			

**Tabela 02: enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear**

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 II	2, 4, 5 e 6, com os demais no mínimo no grau I	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%

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 2,44%

**Grau de Precisão: III**

## 12. PLANILHA DE DADOS UTILIZADOS:

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.

Dentre imóveis coletados, foram selecionados, a critério dos avaliadores, as seguintes fichas de pesquisa:

## 12.1 PESQUISA DE MERCADO – LOCAÇÃO: (Data Base: novembro 2021)

ITEM	LOGRADOURO	INFORMANTE	TIPO Oferta / Transação	ÁREA PRIVATIVA TOTAL (m²)	LOCALIZAÇÃO	PADRÃO DE ACABAMENTO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	VALOR	R\$/m²
1	Avenida Rio Branco, 266 - Centro, Aracaju - SE	UNICA NEGOCIOS IMOBILIARIOS (79) 98843-5035	Oferta	250,00	2	2	2	R\$ 7.200,00	28,80
2	Avenida Desembargador Maynard, 1056 - Getúlio Vargas, Aracaju - SE	UNICA NEGOCIOS IMOBILIARIOS (79) 98843-5035	Oferta	600,00	1	1	2	R\$ 9.600,00	16,00
3	Rua Nossa Sra. das Dores, Cirurgia, Aracaju - SE	Valor Negócios Imobiliários LTDA (79) 3226-4222	Oferta	300,00	2	2	2	R\$ 8.200,00	27,33
4	Rua Professor Figueiredo Martins, 143, Salgado Filho, Aracaju - SE	BARROS FILHOS IMOVEIS LTDA - EPP (79) 3214-3013	Oferta	650,00	1	1	1	R\$ 7.000,00	10,77
5	Avenida Francisco Porto, 283 - Graçeru, Aracaju - SE	BARROS FILHOS IMOVEIS LTDA - EPP (79) 3214-3013	Oferta	308,00	3	2	2	R\$ 12.000,00	38,96
6	Avenida Barão de Maruim, nº 94, São José, Aracaju - SE	BARROS FILHOS IMOVEIS LTDA - EPP (79) 3214-3013	Oferta	600,00	2	2	2	R\$ 15.000,00	25,00
7	Avenida Hermes Fontes, nº 277, São José, Aracaju - SE	BARROS FILHOS IMOVEIS LTDA - EPP (79) 3214-3013	Oferta	400,00	2	2	2	R\$ 10.500,00	26,25
8	Av. Governador Paulo Barreto de Menezes, 956, Treze de Julho, Aracaju - SE	BARROS FILHOS IMOVEIS LTDA - EPP (79) 3214-3013	Oferta	374,00	1	1	2	R\$ 6.800,00	18,18
9	Av. Quirino, s/n, bairro Inácio Barbosa, Aracaju - SE	Gois Tavares Imobiliária (79) 3085-5885	Oferta	290,00	2	2	2	R\$ 8.000,00	27,59
10	Rua Vila Cristina, nº 148, São José, Aracaju - SE	Cohab Premium Imobiliária (79) 3231-3231	Oferta	280,00	3	2	2	R\$ 11.000,00	39,29
11	Avenida João Ribeiro, 1244 - Industrial, Aracaju - SE	Êxito Imobiliária- imobiliária Aracaju (79) 3043-1999	Oferta	810,00	1	1	1	R\$ 8.000,00	9,88
12	Rua Lions Club, Atalaia, Aracaju - SE	Valor Negócios Imobiliários LTDA (79) 3226-4222	Oferta	440,00	1	1	2	R\$ 7.500,00	17,05
13	Av. Rio Poxim, Jabotiana, Aracaju - SE	Valor Negócios Imobiliários LTDA (79) 3226-4222	Oferta	420,00	1	1	1	R\$ 5.000,00	11,90
14	Rua Dr. Célio Oliva, Treze de Julho, Aracaju - SE	Valor Negócios Imobiliários LTDA (79) 3226-4222	Oferta	1096,35	2	2	2	R\$ 25.000,00	22,80
15	Rua Arauá, 693, São José, Aracaju - SE	Felizola Exclusive Imobiliária (79) 3231-8787	Oferta	720,00	1	2	2	R\$ 15.000,00	20,83
16	Rua Mariano Salmeron, 34, Siqueira Campos, Aracaju - SE	Felizola Exclusive Imobiliária (79) 3231-8787	Oferta	332,00	3	2	2	R\$ 12.300,00	37,05
17	Praça Teotônio Vilela, 325, Ponto Novo, Aracaju - SE	Felizola Exclusive Imobiliária (79) 3231-8787	Oferta	495,00	1	1	2	R\$ 8.400,00	16,97
18	Praça Teotônio Vilela, 117, Ponto Novo, Aracaju - SE	A4 Imobiliária (79) 3304-0000	Oferta	400,00	1	1	2	R\$ 7.200,00	18,00
19	Av. Beira Mar, Centro, Aracaju - SE	A4 Imobiliária (79) 3304-0000	Oferta	600,00	3	2	2	R\$ 20.000,00	33,33
20	R. Construtor João Alves, Salgado Filho, Aracaju - SE	A4 Imobiliária (79) 3304-0000	Oferta	316,00	1	1	2	R\$ 5.700,00	18,04
21	R. João Mota dos Santos, Aruana, Aracaju - SE	A4 Imobiliária (79) 3304-0000	Oferta	450,00	1	1	2	R\$ 7.650,00	17,00
22	Avenida Desembargador Maynard, 55, Cirurgia, Aracaju - SE	A4 Imobiliária (79) 3304-0000	Oferta	700,00	1	1	1	R\$ 7.000,00	10,00
23	Av. Mário Jorge, Atalaia, Aracaju - SE	Decide Imobiliária (79) 2106-9900	Oferta	474,00	2	2	2	R\$ 12.000,00	25,32
24	Avenida Maranhão, Dezoito do Forte, Aracaju - SE	PLANETA IMOVEIS (79) 3041-5112	Oferta	264,00	1	1	2	R\$ 4.800,00	18,18
25	Av. 31 de Março, 6390 - América, Aracaju - SE	Julio Passos Imóveis (79) 3231-4200	Oferta	522,00	3	2	2	R\$ 18.000,00	34,48
26	Av. Mario Jorge Menezes Vieira, Coroa do Meio, Aracaju - SE	JLC Imobiliária (79) 99898-5565	Oferta	320,00	3	2	2	R\$ 12.000,00	37,50
27	Rua Professor Figueiredo Martins, Salgado Filho, Aracaju - SE	Imobiliária Aracaju (79) 99996-2467	Oferta	324,00	3	2	2	R\$ 12.000,00	37,04
28	Av. Eng. Gentil Tavares, Getúlio Vargas, Aracaju - SE	Única Negócios Imobiliários (79) 3022-0500	Oferta	1600,00	1	1	2	R\$ 25.000,00	15,63
29	Rua Itabaianinha, Centro, Aracaju - SE	HB Imobiliária Ltda (79) 3194-1777 (79) 99982-0326	Oferta	220,00	3	2	2	R\$ 9.000,00	40,91
30	Av. Zaquie Brandão, São José, Aracaju - SE	PROMOV IMOVEIS LTDA - ME (79) 3025-0750	Oferta	437,00	3	2	2	R\$ 16.000,00	36,61
31	Av. Hermes Fontes, Luzia, Aracaju - SE	HB Imobiliária Ltda (79) 3194-1777 (79) 99982-0326	Oferta	2400,00	1	1	2	R\$ 31.000,00	12,92
32	Rua Dom José Thomaz, 55 - São José, Aracaju - SE	AJA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA (79) 3214-012	Oferta	1022,00	3	2	2	R\$ 33.000,00	32,29

### 13. DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS NO MODELO:

<p>Para o presente caso foram definidas as seguintes variáveis para definição do <u>Valor de Mercado de locação</u> com base no tipo do imóvel avaliando e nas amostras coletadas no mercado:</p>	
<b>VARIÁVEL DEPENDENTE A SER DETERMINADA NA REGRESSÃO</b>	
<b>Unitário =</b>	<p>Representa o valor de locação do imóvel avaliando (incógnita) ou o valor de aluguel negociado ou em oferta para cada amostra dividido pela respectiva área construída.</p>
<b>VARIÁVEL INDEPENDENTE INERENTE A AMOSTRA/AVALIANDO</b>	
<b>Área Construída (m2) =</b>	<p>Variável Quantitativa que representa a área construída das amostras e avaliando.</p>
<b>Padrão de Acabamento=</b>	<p>Variável dicotômica isolada que representa o padrão de acabamento do avaliando e amostras onde:</p> <p>“1” = Baixo = Edificações comerciais obedecendo à estrutura convencional, fachadas, sem preocupação com a funcionalidade e com pouca flexibilidade no aproveitamento. (Utilização de itens construtivos básicos e acabamentos simples e econômicos de qualidade inferior).</p> <p>“2” Para o nível de acabamento Médio; Edificações comerciais com vãos de proporções médias, permitindo razoável versatilidade na distribuição dos espaços internos e flexibilidade no uso; (Utilização de itens construtivos e acabamentos de qualidade, mas padronizado e fabricado em escala comercial)</p>
<b>Estado de Conservação:</b>	<p>Variável dicotômica isolada que representa o estado de conservação do Avaliando e das Amostras, onde:</p> <p>“1” Regular</p> <p>“2” Bom.</p>
<b>Localização:</b>	<p>Variável código alocado isolada, de crescimento positivo, que representa a atratividade do avaliando e amostras de acordo com a proximidade área central da sede municipal, onde está concentrado o pólo de atração em função da localização do comércio e serviços</p> <p>1= Baixa atratividade</p> <p>2= Média atratividade</p> <p>3= Alta atratividade</p>

#### 14. TRATAMENTO DOS DADOS:

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:

ÁREA COSNTRUIDA:	301,85m <sup>2</sup>
PADRÃO DE ACABAMENTO	2 = Médio
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	2 = Bom
LOCALIZAÇÃO	2 = Média atratividade

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:

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

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.

##### 14.1 Equação de Regressão:

$$Y = 240,976380 * X_1^{-0,160035} * 2,718^{(-1,957657 * 1/X_2)} * 2,718^{(-0,565004 * X_3)} * 2,718^{(0,427747 * X_4)}$$

Os demais relatórios seguem em anexo a este trabalho.

Sendo assim, calculamos os seguintes valores unitários:

### ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área Construída	301,85			220,00	2.400,00
Localização	2			1	3
Padrão de Acabamento	2			1	2
Estado de Conservação	2			1	2
<b>Unitário</b>	<b>27,59</b>			9,88	40,91

### INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	27,26	<b>27,59</b>	27,93	-1,20%	1,23%	<b>2,44%</b>
Predição (80%)	26,70	<b>27,59</b>	28,52	-3,23%	3,37%	6,61%
Campo de Arbitrio	23,45	<b>27,59</b>	31,73	-15,01%	15,01%	30,00%

### INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	8.228,43	<b>8.328,04</b>	8.430,67
Predição (80%)	8.059,40	<b>8.328,04</b>	8.608,76
Campo de Arbitrio	7.078,38	<b>8.328,04</b>	9.577,70

### VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 27,59

### VALOR DE AVALIAÇÃO

**R\$ 8.300,00 (oito mil e trezentos reais)**

### INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

### INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO – Arredondado

**Campo de Arbitrio:** A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação da Variável Tipo do Evento: (oferta e transação), contudo não conseguimos dados de mercado de imóveis transacionados e com a impossibilidade da aplicação dessa variável foi utilizado o campo de arbitrio.

Mínimo (R\$): 7.078,00

**Médio (R\$): 8.300,00**

Máximo (R\$): 9.577,00

**15. RESULTADO DA AVALIAÇÃO:**

De acordo com os estudos efetuados, concluímos os seguintes valores de locação para o imóvel avaliando, considerados neste trabalho para a data base de novembro de 2021.

Mínimo (R\$):	7.078,00	sete mil e setenta e oito reais
<b>Médio (R\$):</b>	<b>8.300,00</b>	<b>oito mil e trezentos reais</b>
Máximo (R\$):	9.577,00	nove mil e quinhentos e setenta e sete reais

É importante ressaltar que o valor de locação 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.

**15. DATA DE REFERÊNCIA:**

23 de novembro de 2021

Safira Engenharia e Avaliações Ltda

CNPJ: 27.503.792/0001-73

Eng<sup>a</sup> João Antonio Quaresma Neto

CREA BA: 84555/D

## 16. TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, dá-se por encerrado o presente laudo, que se compõe de 26 (vinte e seis) folhas computadorizadas de um só lado, sendo a última folha datada e assinada digitalmente.

### EM ANEXOS

- 1 Planilhas de cálculos do valor total do imóvel
- 2 Fotos do imóvel avaliando
- 3 Documentação do imóvel
- 4 ART

Salvador-Ba, 23 de novembro de 2021

Safira Engenharia e Avaliações Ltda

CNPJ: 27.503.792/0001-73

Eng<sup>a</sup> João Antonio Quaresma Neto

CREA BA: 84555/D

## ANEXO 1: Planilhas de cálculos do valor de locação do imóvel

### CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS	VARIÁVEIS
Total da Amostra : 32	Total : 5
Utilizados : 32	Utilizadas : 5
Outlier : 0	Grau Liberdade : 27

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

COEFICIENTES	VARIAÇÃO
Correlação : 0,99879	Total : 6,08761
Determinação : 0,99758	Residual : 0,01476
Ajustado : 0,99722	Desvio Padrão : 0,02338

F-SNEDECOR	D-WATSON
F-Calculado : 2778,02870	D-Calculado : 1,86072
Significância : < 0,01000	Resultado Teste : Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE		
Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	68
-1,64 a +1,64	90	93
-1,96 a +1,96	95	100

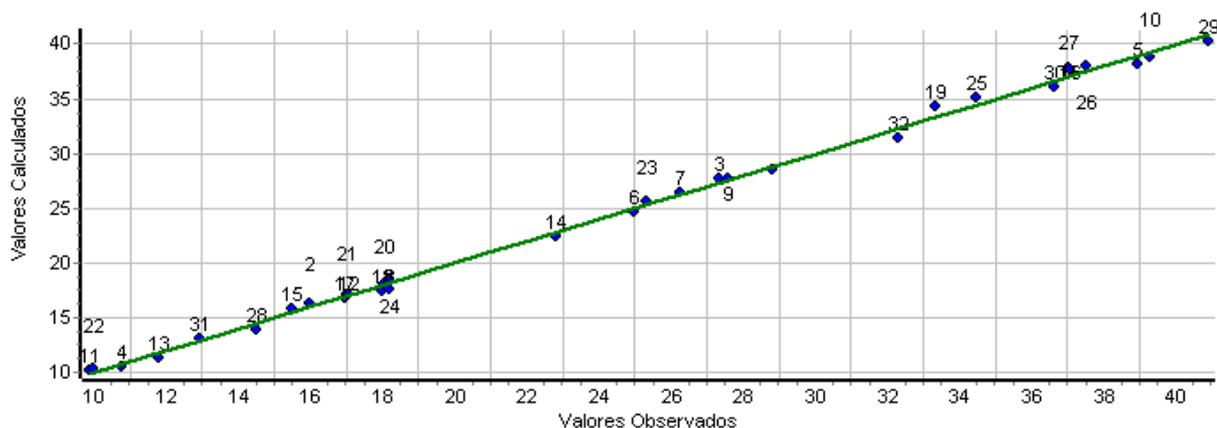
### MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 240,976380 * X_1^{-0,160035} * 2,718^{(-1,957657 * 1/X_2)} * 2,718^{(-0,565004 * X_3)} * 2,718^{(0,427747 * X_4)}$$

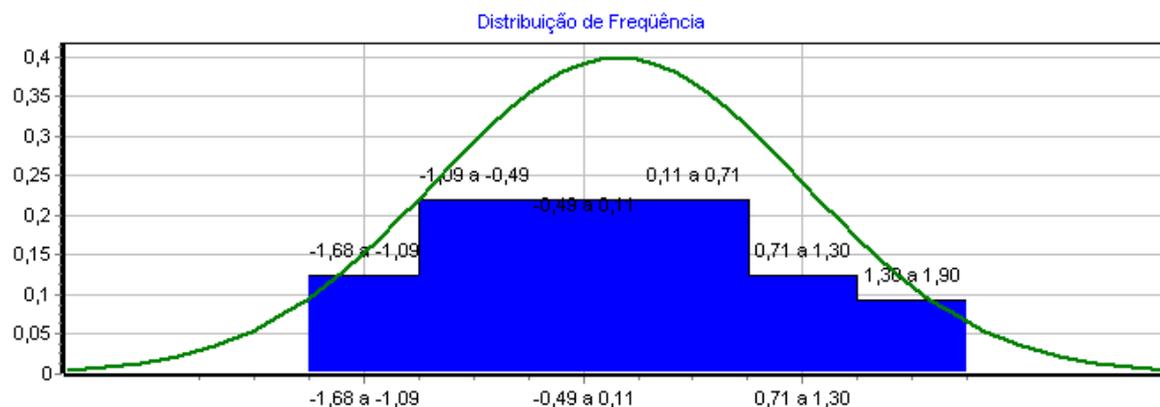
### MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA	MODELO
Média : 24,23	Coefic. Aderência : 0,99761
Variação Total : 3099,83	Variação Residual : 7,41
Variância : 96,87	Variância : 0,27435
Desvio Padrão : 9,84	Desvio Padrão : 0,523784

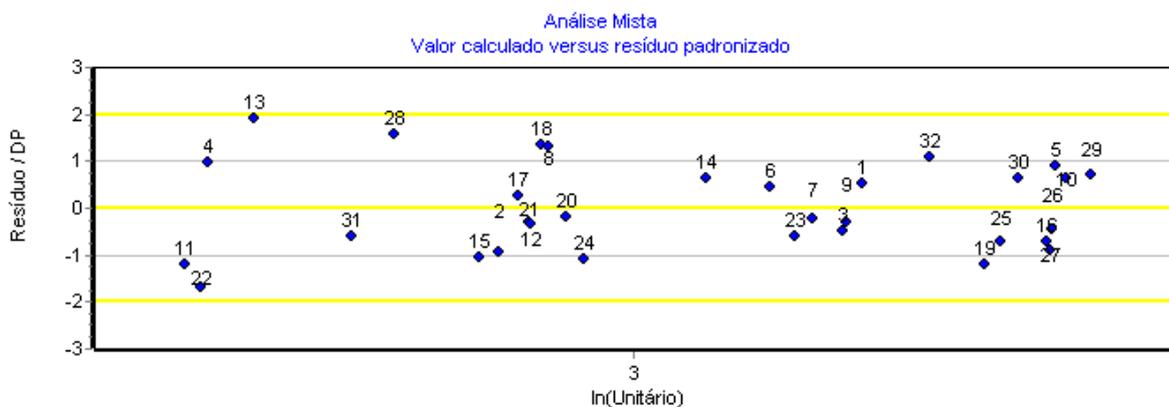
### GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



### Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



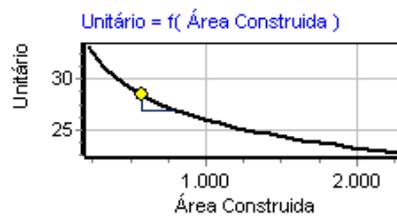
### Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



## DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

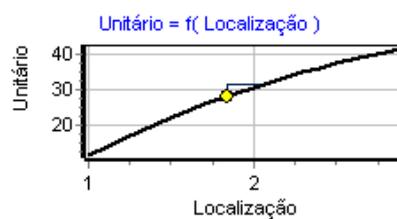
### X<sub>1</sub> Área Construída

Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 220,00 a 2400,00  
 Impacto esperado na dependente: Negativo  
 10% da amplitude na média: -5,01 % na estimativa



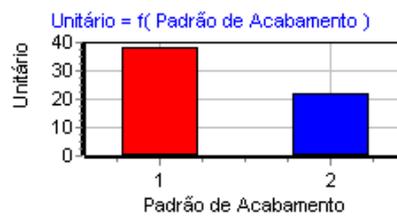
### X<sub>2</sub> Localização

Tipo: Código Alocado  
 Amplitude: 1 a 3,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 10% da amplitude na média: 10,90 % na estimativa  
 Micronumerosidade: atendida.



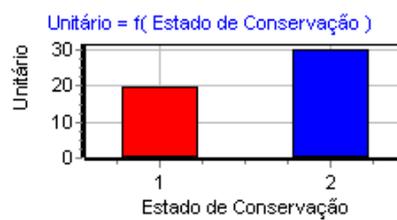
### X<sub>3</sub> Padrão de Acabamento

Tipo: Código Alocado  
 Amplitude: 1 a 2,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 10% da amplitude na média: -43,20 % na estimativa  
 Micronumerosidade: atendida.



### X<sub>4</sub> Estado de Conservação

Tipo: Código Alocado  
 Amplitude: 1 a 2,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 10% da amplitude na média: 53,40 % na estimativa  
 Micronumerosidade: atendida.



### Y Unitário

Tipo: Dependente  
 Amplitude: 9,88 a 40,91  
 Micronumerosidade para o modelo: atendida.

## PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,99722)
X <sub>1</sub> Área Construída	ln(x)	-19,60	0,01	0,95913
X <sub>2</sub> Localização	1/x	-28,27	0,01	0,91789
X <sub>3</sub> Padrão de Acabamento	x	-13,35	0,01	0,97960
X <sub>4</sub> Estado de Conservação	x	31,28	0,01	0,90004

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

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

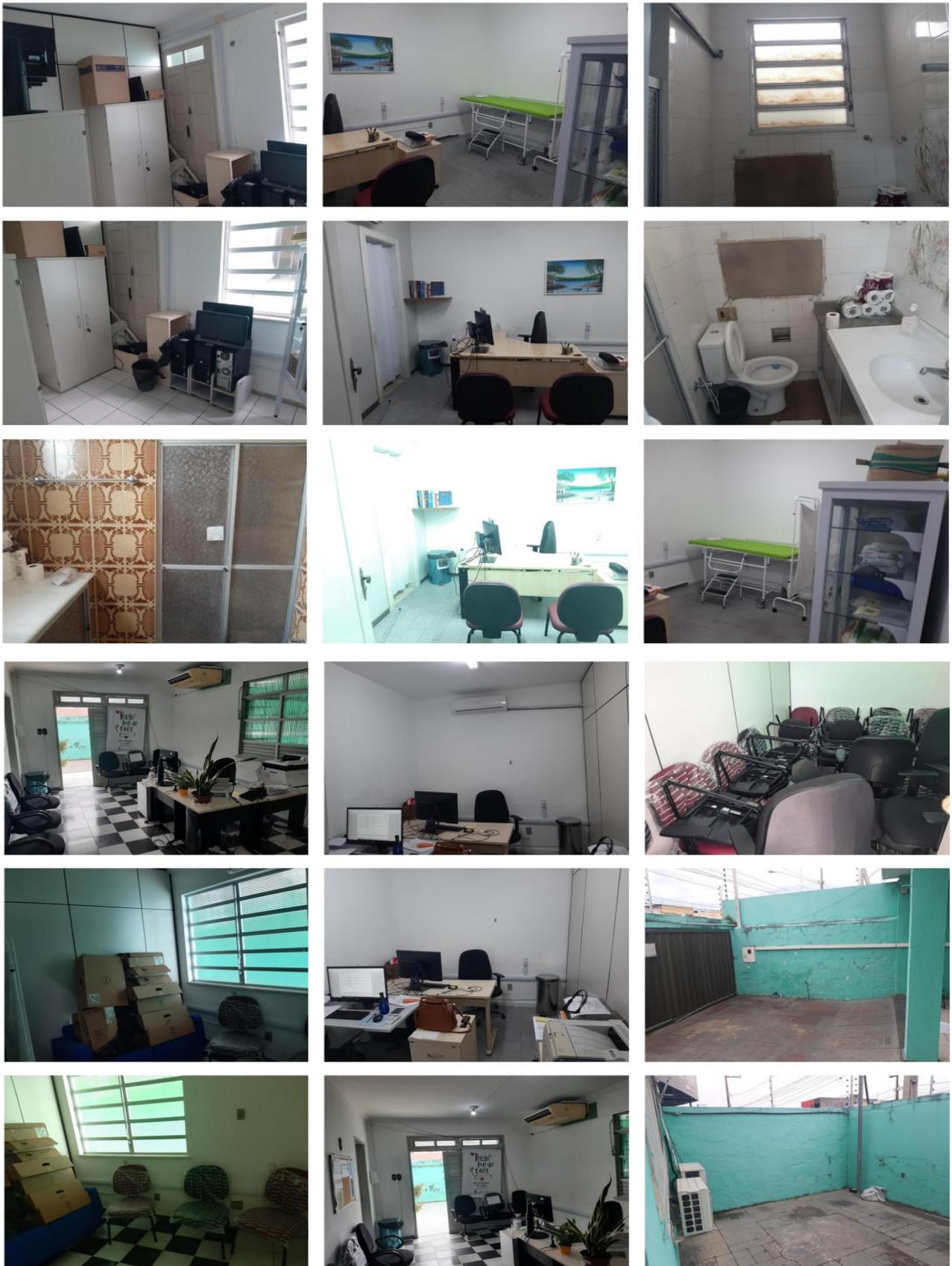
Variável	Forma Linear	Área Construída	Localização	Padrão de Acabamento	Estado de Conservação	Unitário
X <sub>1</sub>	ln(x)		95	90	95	97
X <sub>2</sub>	1/x	34		98	97	98
X <sub>3</sub>	x	-33	-98		92	93
X <sub>4</sub>	x	-18	-39	40		99
Y	ln(y)	-50	-93	89	64	

**ANEXO 2: Fotos do Imóvel Avaliando**

**Fachada / Logradouro**



## Fotos – Internas



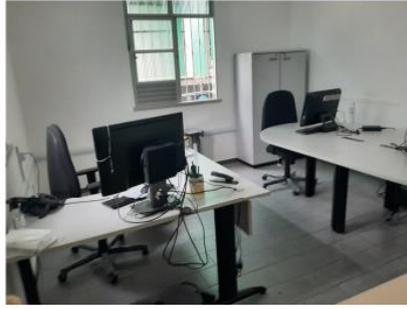
☎ 71 9 9955-7044

☎ 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 3: Documento do imóvel**

 **REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL** Página 01

**4ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DE ARACAJU/SE.**  
Oficial Titular - Leônia Gama de Oliveira. Substituta - Suely Gama Bispo  
Rua Itabaiana, nº 177, Centro - Aracaju/SE - CEP - 49010-170. Tel.: (79) 3211-8744.  
**LIVRO Nº 02 - REGISTRO GERAL - ARACAJU-SERGIPE**  
Selo Digital: 202129525036842. Site selo: [www.tjse.jus.br/x/R4FGNB](http://www.tjse.jus.br/x/R4FGNB)

Selo Digital de Fiscalização Tribunal de Justiça de Sergipe Selo: 202129525036842 Data: 29/09/2021 11:15:30 Consulte autenticidade em <a href="http://www.tjse.jus.br/x/R4FGNB">www.tjse.jus.br/x/R4FGNB</a>
---



**CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DE MATRÍCULA**  
4ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA - LIVRO Nº 02 - REGISTRO GERAL / ARACAJU -  
SERGIPE.

MATRÍCULA nº 16666

Certifico a requerimento da parte interessada, que após as buscas nos Livros e Fichas deste Serviço Registral, deles verifiquei constar, que o imóvel objeto da matrícula nº 16666, contém o seguinte teor: **Dados do Imóvel:** Uma casa sob nº 549, situada na Av. Desembargador Maynard, no trecho entre as Ruas Gararu e Porto da Folha, bairro Suissa, nesta capital, com os seguintes compartimentos: Pavimento Térreo: abrigo, varanda, escritório, estar/jantar, 02 quartos (sendo 01 suite), circulação, sanitário social, cozinha, quarto de empregada e salão; Pavimento Superior: Salão e depósito, com área construída de 308,86m<sup>2</sup>, e respectivo terreno próprio, medindo 10,20m de largura por 32,00m de frente a fundos, distando da esquina da Rua Gararu 50,00m, limitando-se ao nascente com Luiz Nunes Goes, ao poente com Silvio Santos, ao sul com Vicente Ferreira Sá, e ao Norte com a Av. Desembargador Maynard.

**Dados do Proprietário:** AMAZILDE HORTA SÁ, brasileira, viúva, capaz, aposentada, portadora da CI/RG nº 189.424 SSP/SE, inscrita no CPF/MF nº 155.136.295-34, residente e domiciliada nesta capital.

**Registro Anterior:** Livro nº 3-AB, às fls. nº 281, Nº de Ordem 23.941, em 29 de outubro de 1.971, da 2ª Zona Imobiliária desta capital. Dou fé. Aracaju, 01 de outubro de 2.003. A Oficial subst.

**R-1 - 16666** - Nos termos da Escritura Pública de Doação Pura e Simples, datada de 25 de setembro de 2.003, lavrada nas Notas do 5º Ofício desta capital, Livro nº 283, às fls. nº 013, o imóvel objeto da presente matrícula foi adquirido por CLAUDETE HORTA SÁ SOARES, brasileira, casada com João Soares da Silva, capaz, do lar, portadora da CI/RG nº 226.870 SSP/SE, inscrita no CPF/MF nº 019.466.105-93, residente e domiciliada nesta capital; por doação feita por Amazilde Horta Sá, acima qualificada. Anuentes e Concordantes da presente Doação - José Luiz Horta Sá, brasileiro, solteiro, maior, capaz, professor, portador da CI/RG nº 140.721-0 SSP/SE, inscrito no CPF/MF nº 067.918.085-00, residente e domiciliado nesta capital; Madileide Sá de Araújo e seu marido Enivaldo Araújo, brasileiros, casados, capazes, ela do lar, ele aposentado, portadores das CI/RG nºs 155.979 SSP/SE e 358.136 SSP/SE, inscritos nos CPF/MF nºs 009.169.815-41 e 002.470.735-04, respectivamente, residentes e domiciliados nesta capital, e Maria José Sá de Carvalho e seu marido José César Rodrigues de Carvalho, brasileiros, casados, capazes, aposentados, portadores das CI/RG nºs 137.951 SSP/SE e 118.143 SSP/SE, inscritos nos CPF/MF nºs 394.043.585-68 e 022.064.555-87,

*Compromisso com a Cidadania*

VALIDA EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER FALSIFICAÇÃO OU ALTERAÇÃO INVALIDARÁ ESTE DOCUMENTO

respectivamente, residentes e domiciliados nesta capital. Para efeitos meramente fiscais dão à presente o valor de R\$94.145,28. Dou fé. Aracaju, 01 de outubro de 2.003. A Oficial subst. SELO n° AA740545.

R-2 - 16666 - INVENTÁRIO - ADQUIRENTES: (50%) **CLAUDETE HORTA SA SOARES**, brasileira, maior, capaz, viúva, aposentada, residente e domiciliada nesta capital, CI/RG n° 226.870 SSP/SE, CPF/MF n° 019.466.105-93; (12,5%) **ADRIANA DE SA HORTA SOARES**, brasileira, maior, capaz, solteira, assistente social, residente e domiciliada nesta capital, CI/RG n° 881.964 SSP/SE, CPF/MF n° 532.307.525-20; (12,5%) **RICARDO DE SA HORTA SOARES**, brasileiro, maior, capaz, solteiro, jornalista, residente e domiciliado nesta capital, portador da FENAJ n° 710-DRT/SE, CPF/MF n° 517.632.905-06; (12,5%) **ROGERIO DE SA HORTA SOARES**, brasileiro, maior, capaz, solteiro, administrador, residente e domiciliado nesta capital, CNH/SE n° 667329264, CPF/MF n° 654.741.635-68; (12,5%) **ANA PAULA DE SA HORTA SOARES**, brasileira, maior, capaz, solteira, administradora, residente e domiciliada nesta capital, CI/RG n° 1.297.973 SSP/SE, CPF/MF n° 997.124.155-20. **TRANSMITENTE:** Espólio de **JOÃO SOARES DA SILVA**, que era brasileiro, casado, representante comercial, CI/RG n° 104.677 SSP/SE, CPF/MF n° 016.064.095-49. **TÍTULO:** Escritura Pública de Inventário, datada de 20 de Julho de 2010, lavrada nas Notas do 3° Ofício desta capital, às fls. n° 125/128, do L° 362. **VALOR atribuído ao Imóvel:** R\$ 157.589,00. Cabendo à viúva, **CLAUDETE HORTA SA SOARES**, acima qualificada, o **QUINHÃO EQUIVALENTE** a 50% no imóvel objeto da presente matrícula, correspondente ao valor de R\$ 78.794,50; a **CADA UM** dos herdeiros - **ADRIANA DE SA HORTA SOARES**; **RICARDO DE SA HORTA SOARES**; **ROGERIO DE SA HORTA SOARES**, e **ANA PAULA DE SA HORTA SOARES**, o **QUINHÃO EQUIVALENTE** a 12,5% no imóvel objeto da presente matrícula, correspondente ao valor de R\$ 19.698,62, para cada um. Inscrição cadastral na PMA sob n° 22.01.004.0056.00.001. Foi pago o ITCMD no valor total de R\$ 5.629,18. Eu, (Suely Gama Bispo), Escrevente Substituta o digitei, subscrevo e dou fé. Protocolo n° 96617, em data de 04 de Novembro de 2010. Guia de Pagamento de Emolumentos e FERD n° 190100011499. Selo n° DA001810335.

O referido é verdade; dou fé. Emolumentos: R\$ R\$ 53,16, Ferd R\$ R\$ 10,63. Aracaju/SE. Para efeito de alienação, a presente certidão é válida por 30 (trinta) dias, conforme o Decreto n° 93.240/86. Válido somente com o selo de autenticidade e fiscalização. Data por Extenso: 29 de setembro de 2021. Hora 11.

Selo: 202129525036842

Assinatura: DAVID FELIPE SILVA SANTOS Cargo: Escrevente

Aracaju - SE, 29 de setembro de 2021.



DAVID FELIPE SILVA SANTOS

Escrevente



**ANEXO 4: ART**