

### JUSTIFICATIVA DE PREÇO

A Secretaria do Planejamento e Gestão, através do Ofício nº 740/2022-COAFI/SEPLAG, solicitou parecer técnico de avaliação para locação de um imóvel situado na Rua Doutor Gilberto Studart nº 55, sala 413 (torre sul), bairro Cocó, Fortaleza-CE, para funcionamento do escritório administrativo do Município de Sobral/CE, com o objetivo de verificar o valor do aluguel considerando o mercado imobiliário e demais características atribuídas ao referido imóvel.

O locador do imóvel, o sr. Raimundo Alvanisio Tavares, enviou proposta para locação do imóvel com o valor mensal de R\$ 4.814,16 (quatro mil oitocentos e quatorze reais e dezesseis centavos). Porém, conforme o Parecer Técnico de Avaliação expedido pela Secretaria de Infraestrutura, através da Célula de avaliação de imóveis da Prefeitura Municipal de Sobral, emitido pelo Sr. Thiago Colares de Oliveira, Engenheiro Civil, CRE-RN 060272099-0, o valor do aluguel para o imóvel em epígrafe foi avaliado mensalmente em R\$ 4.180,00 (quatro mil cento e oitenta reais) sendo o valor global de R\$ 50.160,00 (cinquenta mil cento e sessenta reais), considerando a localização e as características físicas do imóvel, ficando dessa forma de acordo com o preço praticado no mercado imobiliário, o que denota observância ao princípio da economicidade.

Sendo assim, resta observado o artigo 26, inciso III da Lei 8.666/93 que exige a presente justificativa de preços para contratações mediante dispensa de licitação.

Sobral/CE, 27 de setembro de 2022.

  
Marieli Pereira de Albuquerque  
Coordenadora Administrativa Financeira



## Sistema de Protocolo Único



<b>Órgão / Local de Origem:</b> SEPLAG/CAF - COORDENADORIA ADMINISTRATIVA FINANCEIRA	
<b>Nº Processo:</b> P216260/2022	<b>Data Abertura:</b> 13/09/2022 - 09:08
<b>Tipo:</b> Processo Administrativo de Aquisição de Bens e Serviços	
<b>Assunto:</b> Solicitação Diversa	
<b>Nome do Interessado:</b> Secretaria Do Planejamento E Gestão - Seplag	
<b>Observação:</b> Solicitação de laudo de avaliação de imóvel	

### TRAMITAÇÕES

Nº	ÚLTIMO DESTINO	DATA	RESPONSÁVEL
1	SEINFRA/ASTEC	13/09/2022 - 09:08	Marieli Pereira De Albuquerque
2			
3			
4			
5			
6			



**SOBRAL**

**PREFEITURA**

SECRETARIA DO PLANEJAMENTO  
E GESTÃO



Ofício N° 740/2022 – SECEX/SEPLAG

Sobral (CE), 13 de setembro de 2022

**Sr. Davi Machado Bastos**

Secretário da Infraestrutura

**Assunto:** Laudo de avaliação de imóvel

Prezado Secretário,

Temos a satisfação em cumprimentar Vossa Senhoria e, na oportunidade, solicitar laudo de avaliação referente ao imóvel situado na Rua Doutor Gilberto Studart, n° 55, sala 413, Cocó, Fortaleza- Ce, destinado ao funcionamento do escritório administrativo para fins institucionais do município de Sobral.

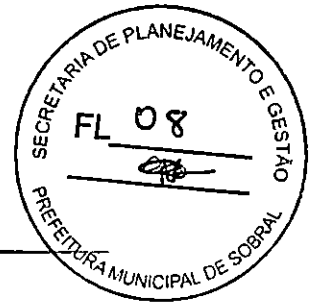
A referida solicitação tem a finalidade de aferir o valor de mercado atualizado do imóvel, para darmos continuidade na elaboração do novo processo de Dispensa.

Sem mais para o momento, agradecemos-lhe a atenção dispensada e colocamo-nos à disposição para eventuais esclarecimentos.

Atenciosamente,

**Marcio Diego Aguiar Guimarães**

Secretário Executivo de Gestão Interna do Planejamento e Gestão



Ofício nº 1130/2022-SEINFRA

Sobral (CE), 30 de setembro de 2022.

Ilmo. Senhor.,  
**LUIZ RAMON TEIXEIRA CARVALHO**  
Secretário do Planejamento e Gestão- SEPLAG.

**Assunto:** Em resposta ao ofício 740/2022-SECEX/SEPLAG

Senhor Secretário.,

Cumprimentando-a desde logo, vimos, através deste, com reciprocidade de respeito, perante V. Sa., enviar **Laudo de Avaliação Imobiliária do imóvel Empreendimento Duets Office Tower**, situado na Rua Doutor Gilberto Studart, nº55, sala nº 413, Bairro Cocó na Cidade de Fortaleza/CE, conforme requerido por meio de ofício 740/2022-SECEX/SEPLAG

Sem mais para o momento, agradecemos antecipadamente e permanecemos à disposição para prestar os esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

**David Machado Bastos**  
**DAVID MACHADO BASTOS**  
Secretário da Infraestrutura  
Prefeitura Municipal de Sobral SEINFRA  
Prefeitura Municipal de Sobral

---

# *LAUDO TÉCNICO*

# *LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA*

---

IMÓVEL NO EMPREENDIMENTO DUETS OFFICE TOWER  
SALA 413 (TORRE SUL) - FORTALEZA/CE

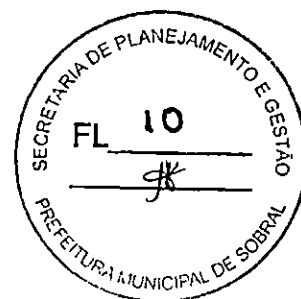


SETEMBRO - 2022

*CR*

## SUMÁRIO


01. Folha Resumo
02. Identificação do Imóvel
03. Proprietário
04. Interessado
05. Objeto da Avaliação
06. Finalidade da Avaliação
07. Especificação da Avaliação
08. Pressupostos e Ressalvas
09. Procedimentos
10. Características da Região
11. Características do Imóvel
12. Metodologia e Técnica de Valor
13. Pesquisa de Valores e Tratamentos de Dados
14. Determinação do Valor do Imóvel
15. Conclusão
16. Anexos.

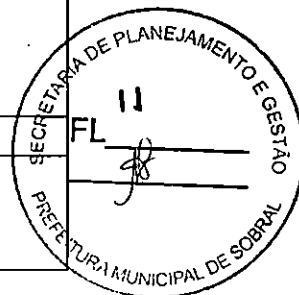


*UR*

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**1.0 – Folha Resumo:**

<b><u>FOLHA RESUMO</u></b>
SOLICITANTE: Prefeitura Municipal de Sobral INTERESSADO: Prefeitura Municipal de Sobral PROPRIETÁRIO: Vera Nunes de Melo FINALIDADE: Levantamento de Valor de Locação de Sala Comercial OBJETIVO DA AVALIAÇÃO: Determinar o valor de mercado para locação de sala comercial em edifício no município de Fortaleza.
ENDEREÇO DO IMÓVEL: Rua Doutor Gilberto Studart nº 55, sala 413 (torre Sul) BAIRRO: Cocó            CIDADE: Fortaleza            UF: CE            CEP: 60.192-105  ÁREA DO IMÓVEL: 45,28 m <sup>2</sup>
MÉTODO UTILIZADO: Método comparativo direto de dados do mercado com inferência estatística e regressão linear.
RESULTADO DA AVALIAÇÃO: Valor de mercado de locação mensal do imóvel: <b>R\$ 4.180,00 (quatro mil cento e oitenta reais)</b>  GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO: III GRAU DE PRECISÃO DO LAUDO: III
RESPONSÁVEL TÉCNICO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO:   Jessica Neffyele F. Souza Engenheira Civil CREA – RN: 211557223-8
Sobral/CE, 26 de Setembro de 2022.



## Laudo de Avaliação

### **2.0 – Identificação do Imóvel:**

Objeto: Sala comercial

Endereço: Rua Doutor Gilberto Studart nº 55, sala 413 (torre Sul) – Cocó – Fortaleza/CE.

### **3.0 – Proprietário:**

Vera Nunes de Melo

### **4.0 – Interessado:**

Prefeitura Municipal de Sobral

### **5.0 – Objeto da Avaliação:**

O presente laudo tem por objetivo determinar o *valor de mercado atualizado para locação de sala comercial* localizado na Rua Doutor Gilberto Studart nº 55 – Fortaleza/CE.

### **6.0 – Finalidade da Avaliação:**

Levantamento de valor de locação de sala comercial em edifícios.

### **7.0 – Especificações da Avaliação:**

Atingiu-se o *Grau de Fundamentação III e Grau de Precisão III*, conforme tabela de fundamentação da NBR 14.653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e seguindo as recomendações da NBR 14.653-1:2001.

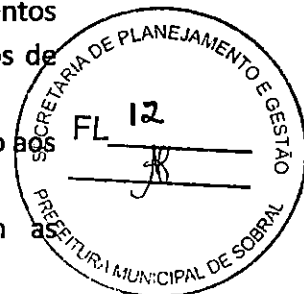
### **8.0 – Pressupostos e ressalvas:**

**8.1** - No processo avaliatório, foi considerado que a documentação referente ao imóvel encontra-se com pendências hipotecárias. Sendo assim, o imóvel não está livre e desimpedido de ônus e sem condições de ser comercializado;

**8.2** – Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos. As observações *in loco* foram realizadas com instrumentos de medição. As informações obtidas foram tomadas como de boa fé;

**8.3** – A avaliação parte do pressuposto que as informações levantadas junto aos agentes imobiliários foram fornecidas de boa fé e são confiáveis;

**8.4** - Os valores e considerações constantes neste Laudo refletem as características do imóvel e a situação de mercado no momento, não





considerando eventos extraordinários e imprevisíveis, significando que o imóvel foi avaliado no estado em que se apresenta na data de sua vistoria. Não obstante, consideramos que o bem avaliando está exposto a uma locação com prazo razoável no mercado onde haja um locatário desejoso de alugar e um locador desejoso de alugar em que ambos tenham pleno conhecimento do bem e do mercado em questão e livres de pressões anormais.

#### **9.0 – Procedimentos:**

Para desenvolvimento e detalhamento do presente trabalho avaliatório, foram adotados os seguintes procedimentos.

- Vistoria ao imóvel e potencial geoeconômico da região;
- Visitas aos imóveis da região e levantamento da atual situação do Município, quanto à infraestrutura existente na microrregião;
- Consultas diversas a corretores de imóveis e imobiliárias ligados ao mercado local para fins de pesquisas de valores;
- Escolha e justificativa da metodologia empregada na avaliação.

#### **10.0 – Características da Região:**

- Relevo plano, seco e área predominantemente residencial multifamiliar e comercial;
- Infraestruturas Urbanas: Sistema viário com ruas asfaltadas, rede de abastecimento de água, energia elétrica, rede de esgotamento sanitário, rede coletora de águas pluviais, rede de gás natural, coleta de lixo;
- Atividades Existentes: Comércio diversos, restaurantes, supermercados, lanchonetes, borracharias, salas comerciais, postos de gasolina, bancos, sorveterias e academias.
- Equipamentos Comunitários: Hospital, Posto de saúde, escolas, centro esportivo, praças e igrejas.
- Fácil acesso à todos os sistemas de transporte público, presença de segurança pública e acesso à saúde pública.

#### **11.0 – Características do Imóvel:**

Data da Vistoria: 20/09/2022.

##### **11.1 – Região:**

O imóvel avaliando encontra-se no bairro Cocó na sede do município de Fortaleza distando aproximadamente 300 metros do Parque Ecológico do Cocó e a 200



*UF*

metros da Estação de Metrô Papicu, numa região predominantemente residencial multifamiliar e comercial, dotada de completa infraestrutura urbana, equipamentos comunitários e transporte público.

### **11.2 - Empreendimento:**

O empreendimento está localizado na esquina da quadra com 2 frentes delimitadas pela Rua Doutor Gilberto Studart e Avenida Almirante Henrique Sabóia (Via Expressa), sendo a primeira a principal, de forma irregular, com área total de 8.000 m<sup>2</sup>. Dispõe de auditório com capacidade para 120 pessoas, 01 sala de reunião geral, espaço fitness, restaurante, ampla área de lazer, heliponto e 1.325 vagas de garagem e 612 salas individuais. É de fácil acesso e com boa disponibilidade de estacionamento.

O empreendimento tem características de terreno plano, pavimentação em piso intertravado no logradouro frontal e pavimentação asfáltica no acesso à torre Norte. É atendido pelas principais concessionárias de atendimento urbano (água, energia, telefone, internet, rede de esgotamento sanitário, rede coletora de águas pluviais, rede de gás natural, coleta de lixo) e por todo o sistema de transporte público do município.

O terreno, objeto da avaliação, posiciona-se nas coordenadas geográficas SAD69: Latitude S 3°44'28.95" e Longitude O 38°29'14.42", tem uma área de terreno de 8.000 m<sup>2</sup>.

### **11.3 – Sala Comercial:**

A sala comercial cuja análise deste Laudo de Avaliação, encontra-se na unidade 413 no 4º andar do Empreendimento Duets Office Tower. Com área total de 45,28 m<sup>2</sup>, possui padrão de acabamento alto e estado de conservação bom/novo em relação ao universo amostral deste Laudo. Piso executado em porcelanato de alto padrão, pintura acrílica, forro em gesso com sancas, projeto luminotécnico, mobiliário projetado em madeira MDF além de 03 unidades de ar condicionado tipo split 9.000 BTU's. Divide-se em recepção (balcão/divisória executado em granito), sala de reunião/multiuso, sala privativa e banheiro. Esquadria de madeira no seu acesso e esquadria de alumínio da sua fachada. Possui disponibilidade de 02 (duas) vagas de garagem. Acesso feito através de sistema digital com uso de cartão magnético. Em contrapartida, possui orientação solar desfavorável, pois sua fachada principal recebe toda carga solar no período vespertino. As demais características dimensionais constam na planta de localização do imóvel anexa a este Laudo.



#### **12.0 – Metodologia e Técnica de Valor:**

Adotou-se o *Método Evolutivo utilizando o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado com Inferência Estatística e Regressão Linear* para encontrar o valor do imóvel, por ser esta a metodologia mais recomendável para a avaliação de imóveis urbanos.

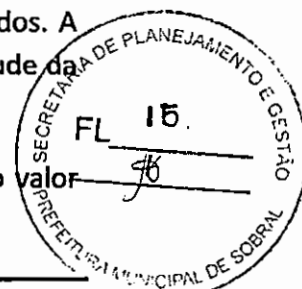
#### **13.0 – Pesquisa de Valores e Tratamentos de Dados:**

O tratamento de dados foi feito em cima de uma pesquisa de mercado com 39 (trinta e nove) elementos amostrais utilizados no modelo, dos quais foram considerados 37 (trinta e sete), bem como informações de ofertas e transações efetuadas, além de atributos e características que pudessem influenciar na formação do valor. Em seguida procederam-se as homogeneizações e testes através da estatística inferencial, conforme *Anexos*, pois se trata de procedimento capaz de traduzir fielmente as tendências mercadológicas numa amostragem colhida com critérios tecnicamente adequados.

#### **14.0 – Determinação do Valor do Imóvel:**

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através da estatística Inferencial, verificou-se que as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

- \* (X1) Ambientes: variável numérica e quantitativa indica a quantidade de subdivisões/ambientes internos das unidades avaliadas, excetuando o banheiro. Amplitude da amostra efetivamente utilizada encontra-se variando entre 1 e 3;
- \* (X2) Data: variável numérica e proxy que indica o período temporal que os dados foram coletados da unidade. Amplitude da amostra efetivamente utilizada encontra-se variando entre 253 e 273;
- \* (X3) Renda: variável numérica e proxy que indica a renda do chefe de família, indicada pela renda média do setor censitário IBGE-2010. Amplitude da amostra efetivamente utilizada encontra-se entre R\$ 4.240,27 e R\$ 14.890,77;
- \* (X4) Área (m<sup>2</sup>): variável numérica e quantitativa indica a quantidade em metros quadrados de área privativa da unidade locada verificada nos dados pesquisados. A hipótese é que o valor unitário aumenta à medida que a área aumenta. Amplitude da amostra efetivamente utilizada encontra-se variando entre 28,00 m<sup>2</sup> a 91,00 m<sup>2</sup>;
- \* (Y1) Valor Unitário: variável numérica e dependente que indica em R\$/m<sup>2</sup>, o valor unitário do imóvel avaliando em função das variáveis independentes.



Portanto, o modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra, apresenta a relação matemática (Equação de Regressão Linear) apresentada abaixo:

Valor  $m^2$  =  $-326,0664213 + 7,310440902 * \text{Ambientes} - 0,3809904688 * \text{Area (m}^2) + 1,468309993 * \text{Data} + 64233,03092 / \text{Renda Média}$

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através da estatística inferencial (anexo) é que obteremos o valor do imóvel.

**Atributos do imóvel avaliando:**

- Ambientes = 3,00
- Área ( $m^2$ ) = 45,28
- Data = 273,00
- Renda Média = 14.299,06

Substituindo-se os atributos do imóvel avaliando no modelo matemático encontrado e adotando uma confiabilidade de 80%, para a moda, obtêm-se os seguintes intervalos globais de confiança para venda.

**Valor Unitário**

- Mínimo (8,96%) = R\$ 76,43
- Médio = R\$ 83,95
- Máximo (8,96%) = R\$ 91,48

Valor tomado dentro dos intervalos foi de R\$ 91,48/ $m^2$ .

**14.1. VALOR DO BEM: VALOR DA SALA COMERCIAL**

Após análise dos imóveis com Inferência Estatística da sala comercial, chegamos aos seguintes resultados:

**Valor Total:** R\$ 91,48/ $m^2$  x 45,28  $m^2$  = R\$ 4.142,21

*Obs: O valor será arbitrado (arredondamento conforme NBR em  $\pm 1\%$ ), temos a conclusão abaixo:*



**15.0 – Conclusão:**

O mercado imobiliário demonstra perspectivas recessivas de comercialização, tendo em vista uma oferta mediana de financiamento através de agentes financeiros e das políticas de incentivos adotada pelo Governo Federal.

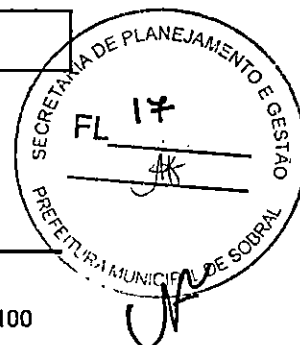
O imóvel avaliando possui características do empreendimento de padrão alto além de dispor de equipamentos de uso comum (auditório com capacidade para 120 pessoas, 01 sala de reunião geral, espaço fitness, restaurante, ampla área de lazer, heliponto e 1.325 vagas de garagem) no âmbito do universo amostral deste Laudo Técnico. Está circundado por avenidas de alto tráfego de automóveis, o que o torna predisposto ao uso comercial.

Não obstante, possui localização valorizante do empreendimento, pois está circundado por ruas e avenidas de tráfego elevado de pessoas e automóveis além de ser um polo comercial da cidade. Possui fácil acesso à todos os sistema de transporte urbano público do município e com boa disponibilidade de vagas de estacionamento privativo. A unidade a ser locada possui padrão de acabamento alto e estado de conservação bom/novo. Todas as características intrínsecas ao Imóvel Avaliando estão descritas com maior riqueza de detalhes nos itens 11.2 e 11.3. Podemos elencar como fatores valorizantes o posicionamento do imóvel no âmbito do universo amostral presentes neste estudo e a qualidade e padrão elevado dos materiais utilizados na sala comercial e no empreendimento como um todo. Como fator desvalorizante, sua orientação solar desfavorável. Se mantidas as mesmas condições que o mercado imobiliário apresenta no momento, o mesmo possui uma razoável liquidez.

Vale ressaltar que todo universo amostral deste Laudo Técnico já está contemplando ambientes com infra-estrutura básica completa (piso cerâmico/porcelanato, forro em gesso, sistema elétrico básico instalado e banheiro com louças e metais instalados).

Diante do exposto, o imóvel avaliando, localizado na Rua Doutor Gilberto Studart nº 55, sala 413 (torre Sul), devidamente caracterizado no corpo deste *Laudo de Avaliação*, com base na metodologia descrita e promovendo pequenos arredondamentos permitidos pela Norma, é avaliado para pagamento de locação mensal na presente data e nas condições que se encontra, em:

**R\$ 4.180,00 (quatro mil cento e oitenta reais)**



**16.0 – Anexos:**

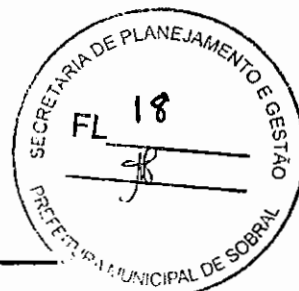
- Anexo I - Documentação do Imóvel;
- Anexo II - Localização do Imóvel Avaliando;
- Anexo III – Planta de Locação
- Anexo IV - Registro Fotográfico;
- Anexo V – Modelo;
- Anexo VI – Resultados;
- Anexo VII– Variáveis;
- Anexo VIII – Dados de Mercado;
- Anexo IX – Resíduos;
- Anexo X – Aderência;
- Anexo XI – Estimativas;
- Anexo XII – Tabela de Fundamentação (NBR 14.653-2);
- Anexo XIII - Relatório Estatístico – Regressão Linear;

Sobral/CE, 26 de Setembro de 2022.

  
Jessica Nathyele F. Souza  
Engenheira Civil  
CREA – RN: 211557223-8

---

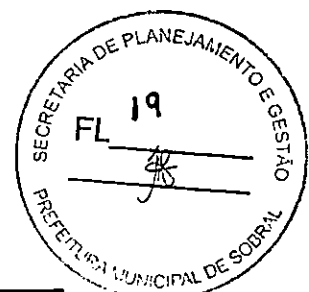
**JESSICA NATHYELE FREITAS SOUZA**  
Engenheira Civil - CREA RT: 2115572238  
Secretaria da Infraestrutura-SEINFRA



**ANEXO I**

**Documentação do Imóvel**

(Rua Doutor Gilberto Studart nº 55, sala 413 - torre Sul)



*UF*

**Registro de Imóveis da 5ª Zona**

FORTALEZA - CEARÁ  
Av. Barão de Studart, 330 Fone (85) 3219 5050

Monique Gurgel de Souza Coelho  
OFICIALA REGISTRADORA

**MATRÍCULA**  
REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVELS  
5ª ZONA  
FORTALEZA - CE

Data 09/09/2013

Rubrica *[assinatura]*

16739

Ficha 1

**IMÓVEL** - A sala comercial de nº 413, tipo A, localizada no 4º pavimento da TORRE 01, do empreendimento denominado DUETS OFFICE TOWERS, situado nesta Capital, na Rua Doutor Gilberto Studart, nº 55, Papicu, com uma Área privativa de 45,28m², Área de uso comum de 59,63m², Área real total de 104,91m² e Fração Ideal de 0,00177292885 do terreno onde se acha encravado o edifício, constituído pelos lotes 12 a 27, e partes dos lotes 11 e 28, da quadra 03, do Loteamento Nova Aldeota, medindo e limitando-se: ao Sul (frente), 100,00m com a Rua Dr. Gilberto Studart; ao Norte (fundos), 100,00m com a Rua Vilebaldo Aguiar; ao Leste (lado esquerdo), 80,00m com os lotes 01 a 10, 29 a 32, e partes dos lotes 11 e 28; ao Oeste (lado direito), 80,00m com a Av. Vicente Linhares, perfazendo uma área total de 8.000,00m². Inscrição na PMF nº 794.234-6.

**PROPRIETÁRIA** - FÚCSIA EMPREENDIMENTOS S/A., com sede na Av. Major Sylvio de Magalhães Padilha, nº 5200, Edifício Miami, Bloco C, Conjunto 31 F-26, Jardim Morumbi, São Paulo-SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.071.490/0001-91.

**REGISTRO ANTERIOR** - Matrícula nº 11.464 deste Cartório.

AV.01/16739 - PUBLICIDADE DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - Procedeu-se a esta averbação para ficar consignado que o Empreendimento denominado Duets Office Towers, do qual a sala comercial objeto desta matrícula é parte integrante, foi submetido ao regime de condomínio, nos termos da Lei nº 4.591, de 16/12/1964, e da Lei nº 10.406, de 10/01/2002, (Código Civil), conforme convenção registrada sob nº 1323, do Livro 3 - Registro Auxiliar, deste Cartório. Fortaleza, 09 de Setembro de 2013. (Conforme Art. 1246 C.C.)

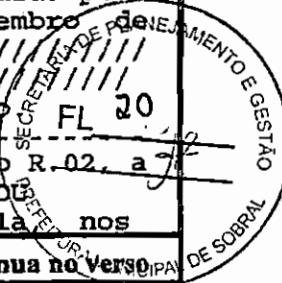
Eu, *[assinatura]*, conferi. *[assinatura]* oficial/substituto.

R.02/16739 - COMPRA E VENDA - Pelo contrato particular de venda e compra de imóvel e financiamento com garantia de alienação fiduciária, nº 073193230000892, datado de 28 de Junho de 2013, prenotado em 02/09/2013, sob o nº 46.922, apresentado pelas partes contratantes em 03 vias, uma das quais fica arquivada neste Cartório, a proprietária, FÚCSIA EMPREENDIMENTOS S/A., já qualificada, VENDEU o imóvel objeto desta matrícula, à VERA NUNES DE MELO, brasileira, maior, divorciada, médica, identidade nº 90002061380-SSP-CE, CPF/MF nº 234.592.473-04, residente e domiciliada nesta Capital, na Avenida da Abolição, nº 3090, aptº 502, Meireles, pelo valor de R\$ 297.874,88 (duzentos e noventa e sete mil, oitocentos e setenta e quatro reais e oitenta e oito centavos), importância esta paga da seguinte forma: R\$ 102.226,53 (cento e dois mil, duzentos e vinte e seis reais e cinquenta e três centavos), com recursos próprios; e R\$ 195.648,35 (cento e noventa e cinco mil, seiscentos e quarenta e oito reais e trinta e cinco centavos) referentes ao financiamento concedido pelo credor Banco Santander (Brasil) S/A. Fortaleza, 09 de Setembro de 2013. (Conforme Art. 1246 C.C.)

Eu, *[assinatura]*, conferi. *[assinatura]* oficial/substituto

R.03/16739 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Pelo contrato referido no R.02, aquirente, VERA NUNES DE MELO, já qualificada, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE o imóvel objeto desta matrícula nos

Continua no verso



*[Handwritten initials]*





termos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, com sede na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, n°s 2041 e 2235, Bloco A, Bairro Vila Olímpia, São Paulo-SP, CNPJ/MF nº 90.400.888/0001-42, para garantia do pagamento da dívida decorrente de um financiamento no valor de R\$ 195.648,35 (cento e noventa e cinco mil, seiscentos e quarenta e oito reais e trinta e cinco centavos), bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais. O prazo de amortização da referida dívida é de 144 meses, vencendo-se o primeiro encargo mensal no dia 28 de Julho de 2013, no valor de R\$ 3.020,17 (três mil e vinte reais e dezessete centavos), e os demais em igual dia dos meses subsequentes, com taxa de juros nominal de 9,10% ao ano, efetiva de 9,50% ao ano e mensal de 0,75%. Para os fins previstos no artigo 26, § 2º, da Lei nº 9.514/97, foi estipulado o prazo de carência de 30 (trinta) dias, contados da data do vencimento do encargo não pago, constando do título multa e outras condições. Fortaleza, 09 de Setembro de 2013. (Conforme Art. 1246 C.C.) // // // // // Eu, Letano, conferi. // // // // // Subcrevo. Letano oficial/substituto.

**CERTIDÃO**  
Solvência nº 15268  
CERTIFICO que os atos constantes da presente certidão são os únicos assentamentos na Matrícula nº 16229  
Fortaleza, CE, 07, 06, 2013

---

Titular / Substituto / Escrevente Autorizada  
5º Ofício de Registro de Imóveis

---

Dei busca em 02/06/13 as 03 folhas nos expedientes oriundos do Poder Judiciário e Titulos Enviados. LD

5º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
TITULAR

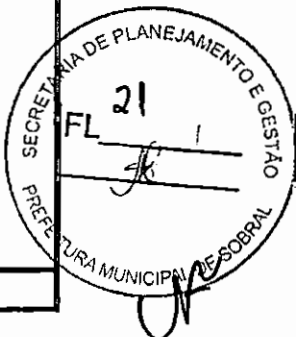
- ( ) Monique Gurgel de Souza Coelho
- ( ) SUBSTITUTOS
- ( ) Vicente Márcio de Souza Coelho
- ( ) Manuel Land de Elio
- ( ) Isabela Bento Chagas
- ( ) Tereza Alexandra Cavalcante Pinto

ESCREVENTE AUTORIZADA  
Vaná Cristina Paes de Araújo

5º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
TALÃO Nº 15268  
TALÃO COMPL.

Emolumentos	R\$ <u>06,93</u>
Ferrojo	R\$ <u>5,32</u>
Ferc.	R\$ <u>5,12</u>
FAADEP	R\$ <u>1,20</u>
ISS	R\$ <u>1,30</u>
FRMMP	R\$ <u>1,20</u>
Total	R\$ <u>21,07</u>

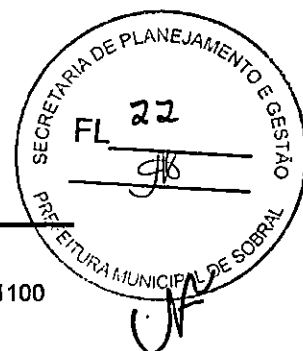
**ESTA CERTIDÃO NÃO É VÁLIDA PARA  
FINS DE USUCAPIÃO**

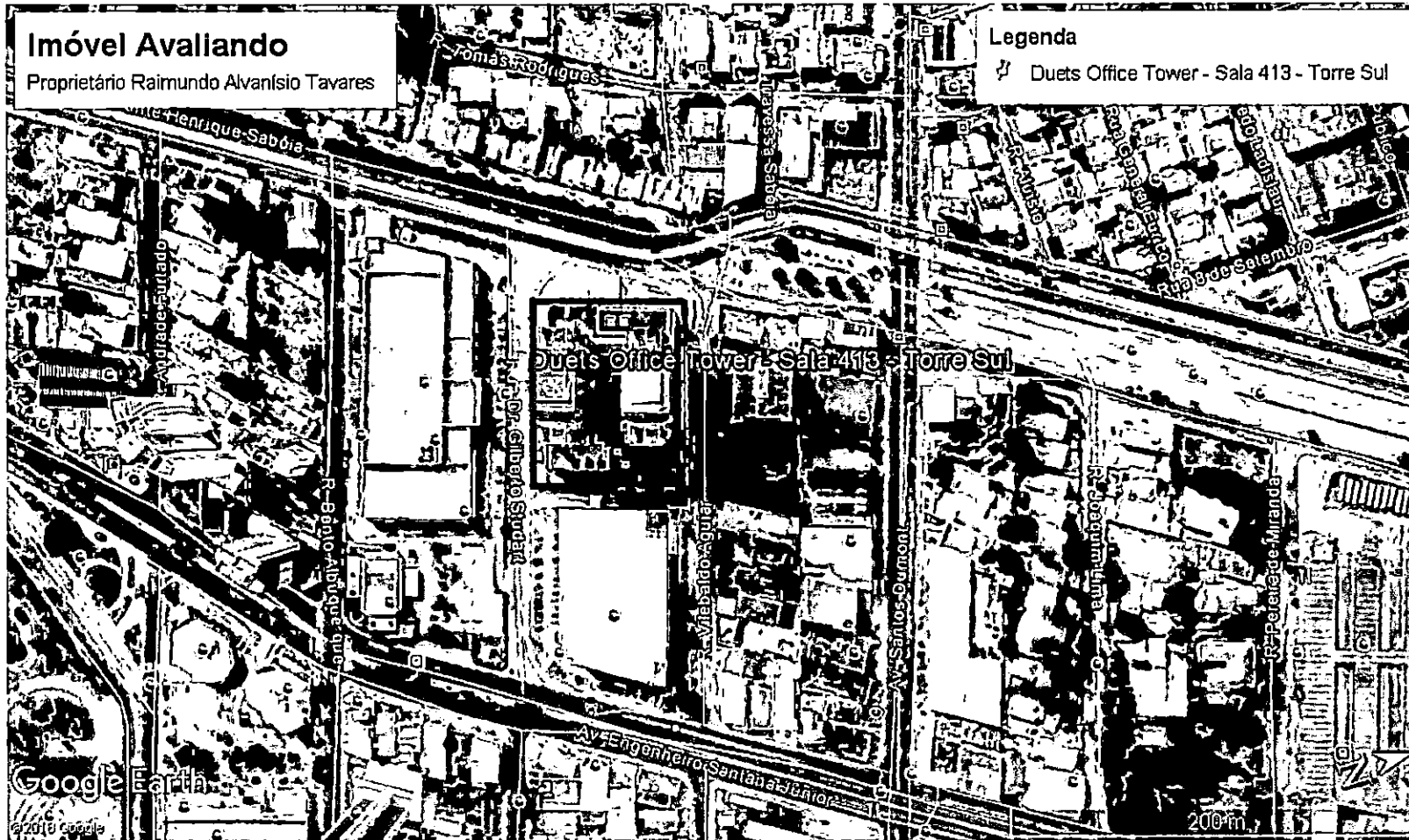


**ANEXO II**

**Localização do Imóvel**

(Rua Doutor Gilberto Studart nº 55, sala 413 - torre Sul)





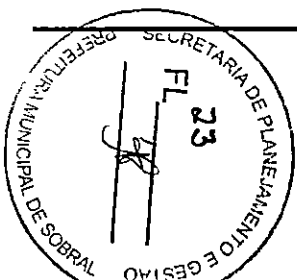
**Imóvel Avaliando**

Proprietário Raimundo Alvanísio Tavares

**Legenda**

 Duets Office Tower - Sala 413 - Torre Sul

Localização do Imóvel



Rua Viriato de Medeiros, 1250 - 3º andar - Centro - Sobral-CE - Cep 62011-060 | Tel.: (88) 3677.1100  
CNPJ.: 07.598.634/001-37 | CGF.: 06.920.258-3 | Site: [www.sobral.ce.gov.br](http://www.sobral.ce.gov.br)

*CR*

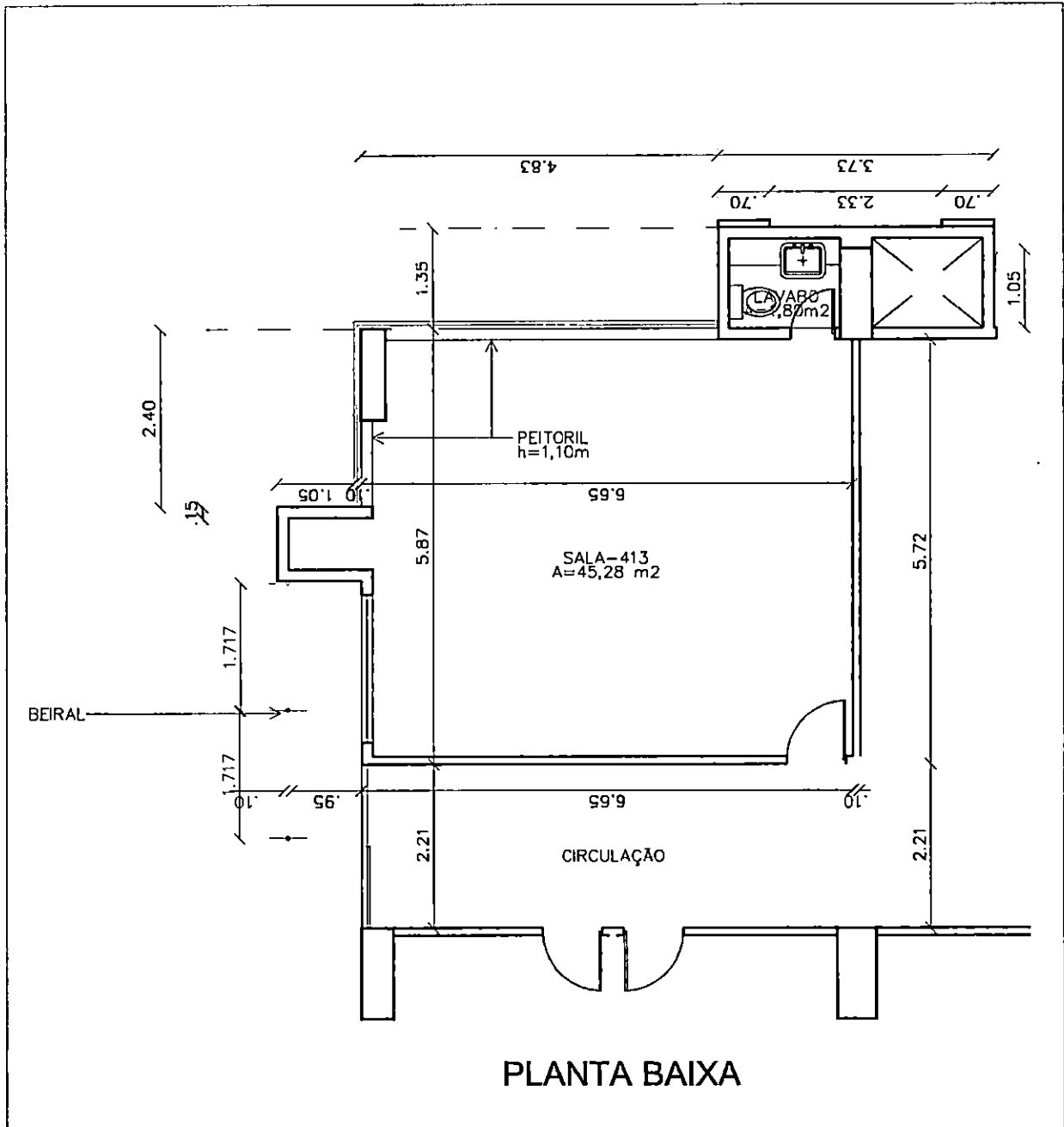
**ANEXO III**

**Planta de Locação**

(Rua Doutor Gilberto Studart nº 55, sala 413 - torre Sul)



*Handwritten initials*



**ESTADO DO CEARÁ**  
**MUNICÍPIO DE SOBRAL**  
 SECRETARIA DA INFRAESTRUTURA

<b>ASSUNTO</b> PLANTA BAIXA DE IMÓVEL PARA ALUGUEL		<b>LOCATÁRIO</b> PREFEITURA MUNICIPAL DE SOBRAL		<b>PRACHA</b>  <b>01/01</b>
<b>LOCADOR</b> RAIMUNDO ALVANÍSIO TAVARES		<b>ENDEREÇO</b> RUA DOUTOR GILBERTO STUDART, Nº 55 - SALA 413 (TORRE SUL) - BAIRRO COCÓ - FORTALEZA - CEARÁ		
<b>ESCALA</b>	<b>DATA</b> 15/09/2022	<b>RESP. TÉCNICO</b>  Jessica Nery de F. Souza Engenheira Civil CREA - RN: 211557213-8		
<b>ÁREA TOTAL</b> 45,28 m²	<b>PERÍMETRO TOTAL</b> 36,22 m			

ARQUIVO TERRENO DO MUNICÍPIO NA ESTATION FERROVIARIA 01/01

**ANEXO IV**

**Registro Fotográfico**

(Rua Doutor Gilberto Studart nº 55, sala 413 - torre Sul)

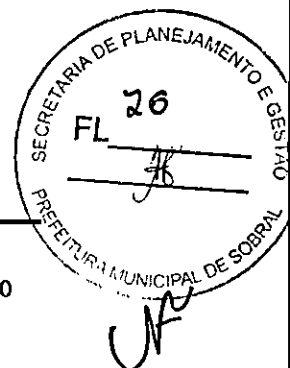




Foto 01: Fachada empreendimento



Foto 04: Sala 413 - Recepção

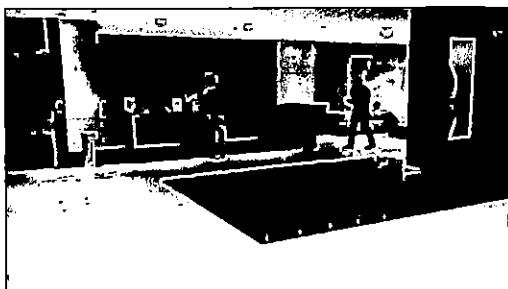


Foto 02: Recepção Empreendimento



Foto 05: Sala 413 – Sala privativa

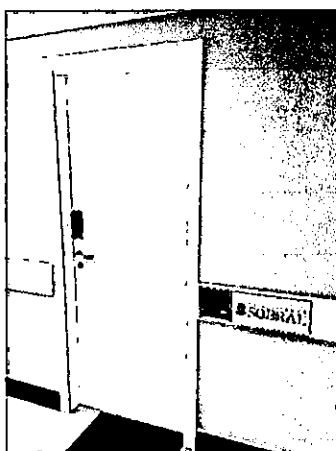


Foto 03: Sala 413 - Entrada



Foto 06: Sala 413 – Sala  
Reunião/Multiuso



Foto 07: Sala 413 – Sala  
Reunião/Multiuso

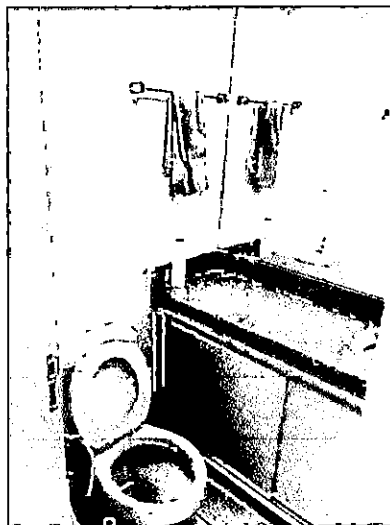


Foto 08: Sala 413 – WC



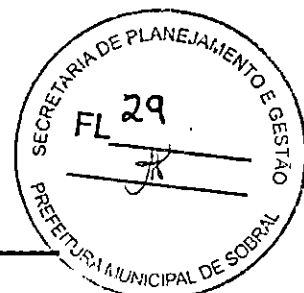
*UF*



**ANEXO V**

**MODELO**

(Rua Doutor Gilberto Studart nº 55, sala 413 - torre Sul)



*UF*



**Modelo:**

Inferência de locação no Município de Fortaleza

**Data de Referência:**

Segunda-feira, 26 de setembro de 2022

**Informações Complementares :**Inferência Estatística de locação de sala comercial no empreendimento Duets Office Tower (sala 413 torre Sul) pertencente à Raimundo Alvanísio Tavares no bairro Cocó no município de Fortaleza.

**Dados para a projeção de valores:**

- Ambientes = 3,00
- Area (m<sup>2</sup>) = 45,28
- Data = 273,00
- Renda Média = 14.299,06
  
- Local = Rua Doutor Gilberto Studart, 55 - Duets Office Tower
- Informante = Thiago
- Contato = (85) 98791-6848

**Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%**

Valor Unitário:

- Mínimo (8,96%) = R\$ 76,43
- Médio = R\$ 83,95
- Máximo (8,96%) = R\$ 91,48

Valor Total:

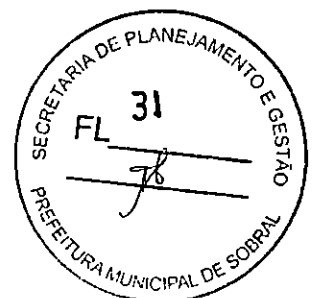
- Mínimo = R\$ 3.460,79
- Médio = R\$ 3.801,46
- Máximo = R\$ 4.142,12

Intervalo Predição:

- Mínimo = R\$ 3.059,78
- Máximo = R\$ 4.543,13
- Mínimo (19,51%) = R\$ 67,57
- Máximo (19,51%) = R\$ 100,33

Campo de Arbítrio:

- RL Mínimo = R\$ 71,36
- RL Máximo = R\$ 96,55



CR

**ANEXO VI**

**RESULTADOS**

(Rua Doutor Gilberto Studart nº 55, sala 413 - torre Sul)



*UF*

Variável	Média	Mínimo	Máximo	Coefficiente	t	Sig(%)	transf
Ambientes	1,54	1,00	3,00	7,31	1,70	9,80	x
Area (m <sup>2</sup> )	43,16	28,00	91,00	-0,38	-2,44	2,02	x
Data	259,38	253,00	273,00	1,47	4,73	0,01	x
Renda Média	0,00	0,00	0,00	64.233,03	1,77	8,67	1/x
Valor m <sup>2</sup>	57,17	22,08	117,50	-326,07	-4,01	0,03	y
Análise da Variância							
Fonte de Variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F calculado			
Explicada	6049,899928	4	1512,474982	12,05576137			
Não explicada	4014,611598	32	125,4566124				
Tótal	10064,51153	36					



UF

**ANEXO VII**

**VARIÁVEIS**

(Rua Doutor Gilberto Studart nº 55, sala 413 - torre Sul)



*UP*

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Local	Texto	Texto		sim
Informante	Texto	Texto		sim
Contato	Texto	Texto		sim
Vagas	Numérica	Quantitativa		não
Ambientes	Numérica	Quantitativa		sim
Mobiliada	Numérica	Dicotomica		não
Area (m <sup>2</sup> )	Numérica	Quantitativa		sim
Data	Numérica	Proxy		sim
Renda Média	Numérica	Proxy		sim
Valor	Numérica	Dependente		não
Valor m <sup>2</sup>	Numérica	Dependente		sim



UP

**ANEXO VIII**

**DADOS DE MERCADO**

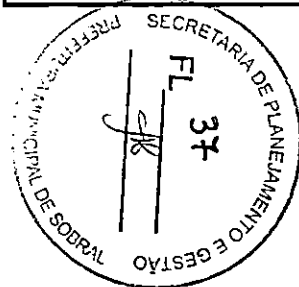
(Rua Doutor Gilberto Studart nº 55, sala 413 - torre Sul)



*UF*



Local	Informante	Contato	Vagas	Ambientes	Mobiliada	Area (m²)	Data	Renda Média	Valor	Valor m²
Santos Dumont 5753 - Complexo São Mateus	Verona Administração de Imóveis	(85) 3267-1900	1	2	1	40	273	7229,56	4700	117,5
Santos Dumont 5753 - Complexo São Mateus	Verona Administração de Imóveis	(85) 3267-1900	1	1	1	40	273	7229,56	4700	117,5
Gilberto Studart - Duets Office Towers	Nova Era Consultoria Imobiliária	(85) 4101-8585	2	2	0	33	272	14299,06	2600	78,7878788
Rua Desembargador Lauro Nogueira, 1500 - Rio Mar Trad	Duett Negócios Imobiliários	(85) 3119-1001	1	1	0	43	271	4240,27	3400	79,0697674
Gilberto Studart - Duets Office Towers - sala 1313 (torre Su	Maria Lúcia Martins Soares - ME	(85) 8853-2330	2	2	0	45	270	14299,06	3250	72,2222222
Gilberto Studart - Duets Office Towers - sala 1314 (torre Su	Maria Lúcia Martins Soares - ME	(85) 8853-2328	2	2	0	46	268	14299,06	3250	70,6521739
Desemb. Moreira 761 - Palladium Business Center	Stylus Acessoria Imobiliária	(85) 3246-3367	1	1	0	34	265	8636,64	2350	69,1176471
Gilberto Studart - Duets Office Towers	Fênix Imóveis	(85)3267-5199	2	1	0	32	260	14299,06	2150	67,1875
Ary Barroso - Torre Empresarial Rio Mar	Ferreira Lopes Gestão Imobiliária	(85) 3267-2222	1	1	0	33	258	4240,27	2200	66,6666667
Dom Luis 1200 - Pátio Dom Luis	FIDUCIAL CAFRE NEGOCIOS IMOBIL	(85) 3131-2000	0	2	1	35	257	13454,49	2300	65,7142857
Gilberto Studart - Duets Office Towers - sala 410 (torre Sul)	Maria Lúcia Martins Soares - ME	(85) 8853-2329	2	2	0	45	256	14299,06	2850	63,3333333
Dom Luis 1200 - Pátio Dom Luis	Mega Administração de Imóveis	(85) 3045-1111	0	1	0	28	257	13454,49	1750	62,5
Santos Dumont 5753 - Complexo São Mateus	Duett Negócios Imobiliários	(85) 3119-1001	1	2	1	46	257	7229,56	2850	61,9565217
Dom Luis 1200 - Pátio Dom Luis	César Rêgo Imóveis	(85) 3305-3000	0	1	0	32	256	13454,49	1950	60,9375
Santana Junior 3000 - Central Park	Seu Imóvel Imobiliária	(85) 3021-5055	1	1	0	36	255	7599,71	2050	56,9444444
Santos Dumont 5753 - Complexo São Mateus	Mairton Imóveis	(85) 98668-3890	1	2	1	50	256	7229,56	2850	57
Santos Dumont 5753 - Complexo São Mateus	Imobiliária Brasileira LTDA	(85) 3264-0264	2	3	1	91	254	7229,56	5200	57,1428571
Washington Soares 855 - Empresarial Washington Soares	Cesar Rego Imóveis	(85) 3305-3000	1	1	0	30	254	7622,45	1700	56,6666667
Ary Barroso 70 - Torre Empresarial Rio Mar	Espanhol Junior Imóveis	(85) 3267-4443	1	1	1	28	255	4240,27	1500	53,5714286
Ari Barroso 70 - International Trade Center Ceará	Escala Imobiliária	(85) 3224-1700	1	1	0	30	255	4240,27	1550	51,6666667
Desembargador Moreira 2800 - Santo Amaro Empresarial	SJ Administração de Imóveis	(85) 3255-8899	1	2	0	30	255	8363,35	1550	51,6666667
Washington Soares 3663 - WSTC	Imobiliária Torres de Melo	(85) 4011-0800	1	1	0	34	256	9350,18	1750	51,4705882
Monsenhor Bruno 1153 - Scopa Platinum Corporate	Fiducial Cafre Negócios Imobiliários	(85) 3771-4190	1	1	0	33	257	8141,69	1700	51,5151515
Ari Barroso 70 - International Trade Center Ceará	Imobiliária Magno Muniz	(85) 3265-6969	1	1	0	28	256	4240,27	1450	51,7857143
Rua Pereira Valente, 578 - Palladium Business Center	Imobiliária Magno Muniz	(85) 3265-6969	1	1	0	39	255	8636,64	1950	50
Santos Dumont 5753 - Complexo São Mateus	Verona Administração de Imóveis	(85) 3267-1900	1	2	0	80	256	7229,56	3900	48,75
Santos Dumont 1510 - Manhattan Square Garden	Nova Era Consultoria Imobiliária	(85) 4101-8585	2	1	1	33	254	8141,69	1550	46,969697
Oswaldo Cruz 1 - Beira Mar Trade Center	Mega Administração de Imóveis	(85) 3045-1111	1	1	1	36	253	12622,79	1650	45,8333333
Santos Dumont 2626 - Plaza Tower	SJ Administração de Imóveis	(85) 3255-8899	0	3	1	64	257	9468,62	2850	44,53125
Dom Luis 1200 - Pátio Dom Luis	Marcelo Monteiro de Miranda Sá	(85) 3278-4155	0	1	1	33	257	13454,49	1450	43,9393939
Virgílio Távora, 1701 - ED. Eisenhower	Imobiliária Magno Muniz	(85) 3265-6969	0	2	1	69	253	14890,77	2850	41,3043478
Dom Luis 500 - Empresarial Shopping Aldeota	Alessandro Belchior Administração de	(85) 3466 4343	0	1	0	35	256	11715,59	1450	41,4285714
Santos Dumont 5573	FL Corretora de Imóveis	(85) 98687-1799	2	2	1	90	253	7229,56	3000	33,3333333
Santos Dumont 2727 - Ed. Etevaldo Nogueira	Fiducial Cafre Negócios Imobiliários	(85) 3771-4190	0	1	0	47	254	9579,51	1100	23,4042553
Dom Luis 500 - Empresarial Shopping Aldeota	Espíndola Imobiliária	(85) 3461-1166	0	2	1	77	257	11715,59	1700	22,0779221
Gilberto Studart - Duets Office Towers	DMV - VENDA, ADMINISTRACAO E C	(85) 99404-8904	2	2	1	33	273	14299,06	2300	69,6969697
Gilberto Studart - Duets Office Towers	Angela Vasconcelos	(85) 98766-2237	2	3	1	46	273	14299,06	3000	65,2173913
Gilberto Studart - Duets Office Towers	SVC TURISMO E VACATIONS LTDA -	(85) 98846-1716	2	1	0	38	273	14299,06	1550	40,7894737
Gilberto Studart - Duets Office Towers	FIDUCIAL CAFRE NEGOCIOS IMOBIL	(85) 3131-2000	2	1	0	33	273	14299,06	2100	63,6363636



UP

**ANEXO IX**

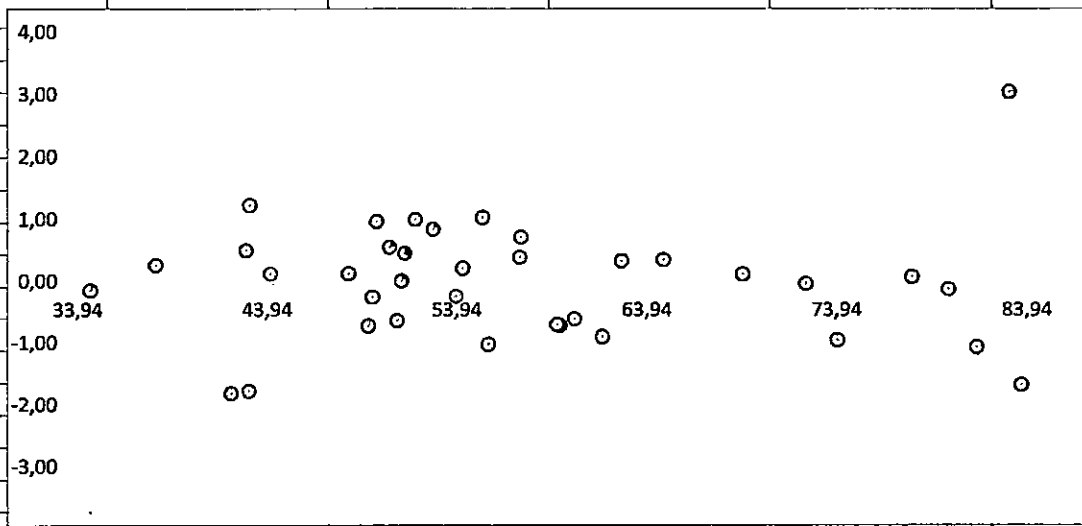
**RESÍDUOS**

(Rua Doutor Gilberto Studart nº 55, sala 413 - torre Sul)



*UF*

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Res. / DP
1	117,50	83,05	34,45	29,32%	3,08
3	78,79	79,85	-1,07	-1,35%	-0,10
4	79,07	77,92	1,15	1,45%	0,10
5	72,22	72,35	-0,12	-0,17%	-0,01
6	70,65	69,03	1,62	2,30%	0,14
7	69,12	64,83	4,29	6,20%	0,38
8	67,19	55,31	11,88	17,69%	1,06
9	66,67	62,64	4,02	6,03%	0,36
10	65,71	57,35	8,36	12,73%	0,75
11	63,33	51,79	11,54	18,23%	1,03
12	62,50	52,71	9,79	15,67%	0,87
13	61,96	57,27	4,69	7,57%	0,42
14	60,94	49,71	11,22	18,42%	1,00
15	56,94	50,40	6,54	11,49%	0,58
16	57,00	54,28	2,72	4,78%	0,24
17	57,14	43,03	14,11	24,70%	1,26
18	56,67	51,19	5,47	9,66%	0,49
19	53,57	60,14	-6,57	-12,27%	-0,59
20	51,67	59,38	-7,72	-14,93%	-0,69
21	51,67	59,23	-7,57	-14,65%	-0,68
22	51,47	51,05	0,42	0,82%	0,04
23	51,52	53,92	-2,40	-4,66%	-0,21
24	51,79	61,61	-9,83	-18,97%	-0,88
25	50,00	48,24	1,76	3,52%	0,16
26	48,75	42,85	5,90	12,11%	0,53
27	46,97	49,51	-2,54	-5,41%	-0,23
28	45,83	44,10	1,73	3,78%	0,15
29	44,53	55,62	-11,09	-24,90%	-0,99
30	43,94	50,80	-6,86	-15,62%	-0,61
31	41,30	38,06	3,24	7,85%	0,29
32	41,43	49,28	-7,85	-18,95%	-0,70
33	33,33	34,63	-1,30	-3,90%	-0,12
34	23,40	42,99	-19,59	-83,70%	-1,75
35	22,08	42,06	-19,98	-90,49%	-1,78
36	69,70	81,32	-11,63	-16,68%	-1,04
37	65,22	83,68	-18,46	-28,31%	-1,65
39	63,64	74,01	-10,38	-16,30%	-0,93



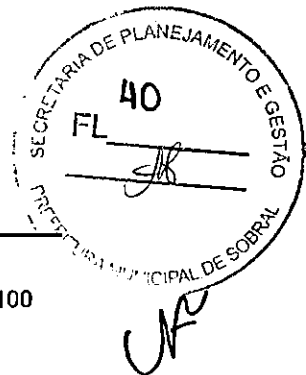
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO  
 FL 39  
 PREFEITURA MUNICIPAL DE SOBRAL

UP

**ANEXO X**

**ADERÊNCIA**

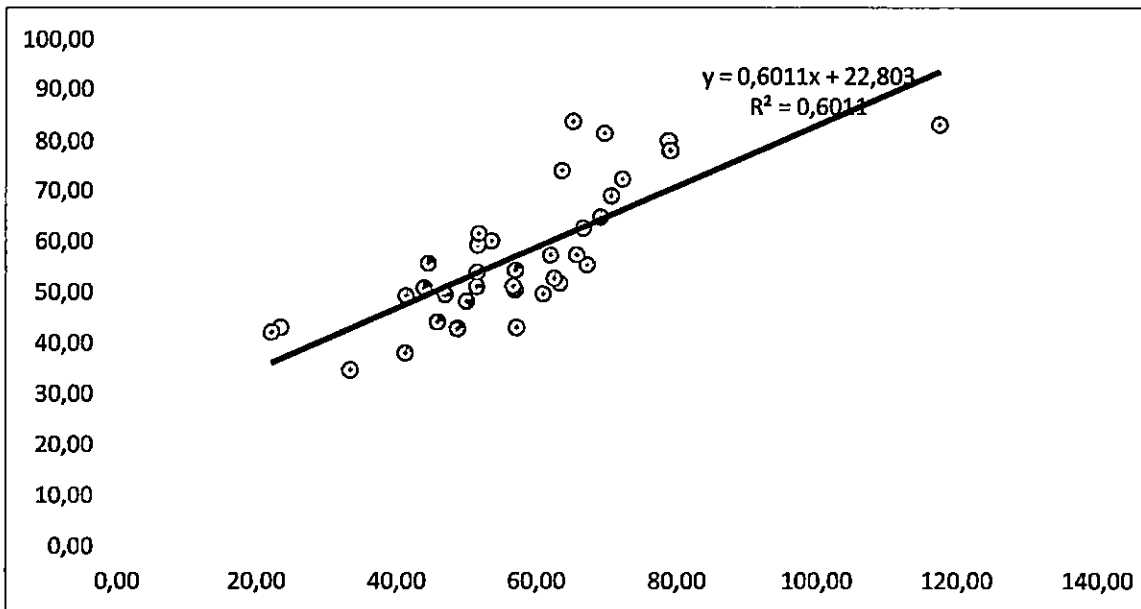
(Rua Doutor Gilberto Studart nº 55, sala 413 - torre Sul)



Dado	Observado	Estimado
1	117,50	83,05
3	78,79	79,85
4	79,07	77,92
5	72,22	72,35
6	70,65	69,03
7	69,12	64,83
8	67,19	55,31
9	66,67	62,64
10	65,71	57,35
11	63,33	51,79
12	62,50	52,71
13	61,96	57,27
14	60,94	49,71
15	56,94	50,40
16	57,00	54,28
17	57,14	43,03
18	56,67	51,19
19	53,57	60,14
20	51,67	59,38
21	51,67	59,23
22	51,47	51,05
23	51,52	53,92
24	51,79	61,61
25	50,00	48,24
26	48,75	42,85
27	46,97	49,51
28	45,83	44,10
29	44,53	55,62
30	43,94	50,80
31	41,30	38,06
32	41,43	49,28
33	33,33	34,63
34	23,40	42,99
35	22,08	42,06
36	69,70	81,32
37	65,22	83,68
39	63,64	74,01



UP

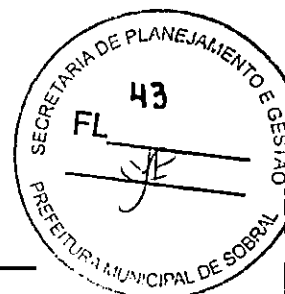


*Handwritten initials: JF*

**ANEXO XI**

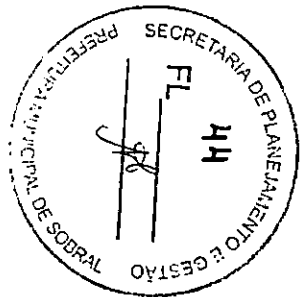
**ESTIMATIVAS**

(Rua Doutor Gilberto Studart nº 55, sala 413 - torre Sul)



*Handwritten initials*

Local	Informante	Contato	Vagas	Ambientes	Mobiliada	Area (m <sup>2</sup> )	Data	Renda Média	Valor	Valor m <sup>2</sup>	Vr. Médio	Vr. Mínimo	Vr. Máximo
Rua Doutor Gilberto Studart, 55 - Duets Office Tower	Thiago	(85) 98791-68	2	3	1	45,28	273	14299,06	0	0	83,9543966	76,4308727	91,4779205



CR



**ANEXO XII**

**TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO**  
**NBR – 14.653/2**

(Rua Doutor Gilberto Studart nº 55, sala 413 - torre Sul)



Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
<b>Graus</b>		<b>III</b>	<b>II</b>	<b>I</b>	<b>Soma</b>
<b>Pontos Mínimos</b>		<b>16</b>	<b>10</b>	<b>6</b>	<b>17</b>
<b>Itens obrigatórios</b>		2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo					
Grau de Precisão do Laudo					



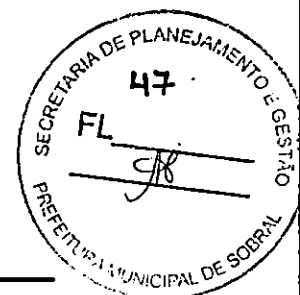
CR

**ANEXO XIII**

**RELATÓRIO ESTATÍSTICO**

**Regressão Linear**

(Rua Doutor Gilberto Studart nº 55, sala 413 - torre Sul)



*UF*

## Relatório Estatístico - Regressão Linear

### 1 ) Modelo:

Inferência de locação no Município de Fortaleza

### 2 ) Data de referência:

Segunda-feira, 26 de setembro de 2022

### 3 ) Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	8
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	39
Dados utilizados no modelo:	37

### 4 ) Estatísticas:

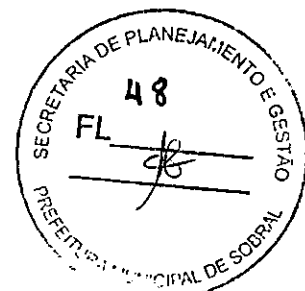
Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,7753142 / 0,7753142
Coefficiente de determinação:	0,6011121
Fisher - Snedecor:	12,06
Significância do modelo (%):	0,01

### 5 ) Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	75%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	89%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	97%

### 6 ) Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	2,70%



UF

SisDEA Home - Modelagem de Dados

7 ) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	6049,900	4	1512,475	12,056
Não Explicada	4014,612	32	125,457	
Total	10064,512	36		

8 ) Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

Valor m<sup>2</sup> = -326,0664213 + 7,310440902 \* Ambientes - 0,3809904688 \* Area (m<sup>2</sup>) + 1,468309993 \* Data + 64233,03092 / Renda Média

9 ) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Ambientes	x	1,70	9,80
Area (m <sup>2</sup> )	x	-2,44	2,02
Data	x	4,73	0,01
Renda Média	1/x	1,77	8,67
Valor m <sup>2</sup>	y	-4,01	0,03

10 ) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Ambientes	Isoladas	Influência
Area (m <sup>2</sup> )	0,64	0,74
Data	0,23	0,12
Renda Média	-0,27	0,29
Valor m <sup>2</sup>	0,11	0,29

Correlações parciais para Area (m <sup>2</sup> )	Isoladas	Influência
Data	-0,18	0,05
Renda Média	-0,07	0,19
Valor m <sup>2</sup>	-0,34	0,40

Correlações parciais para Data	Isoladas	Influência
Renda Média	-0,19	0,26
Valor m <sup>2</sup>	0,70	0,64

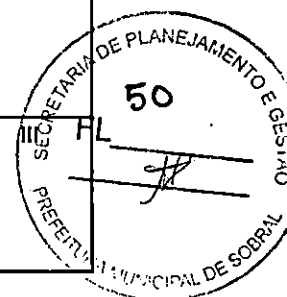
Correlações parciais para Renda Média	Isoladas	Influência
Valor m <sup>2</sup>	0,04	0,30



CR

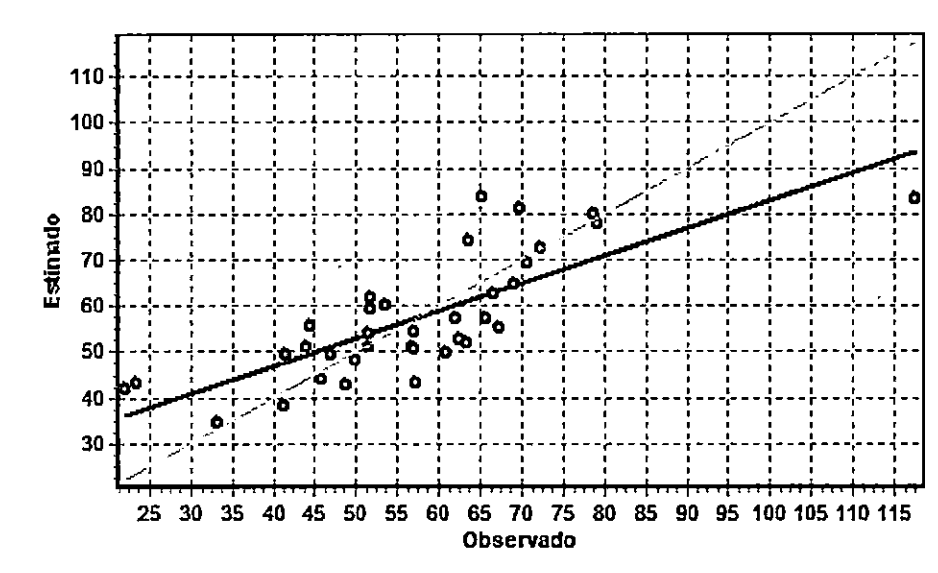
Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	III
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	

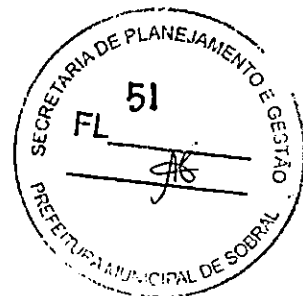
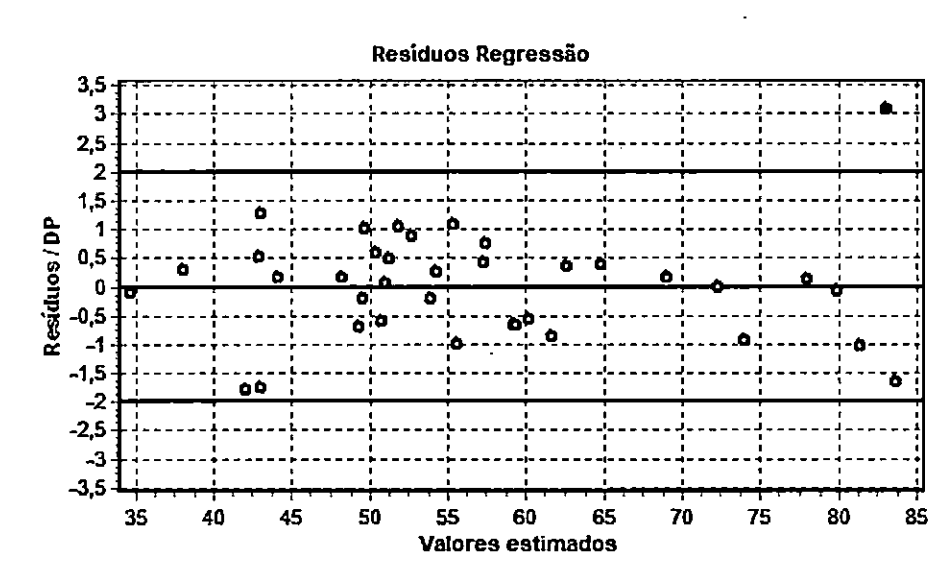


CR

### Gráfico de Aderência - Regressão Linear



### Gráfico de resíduos - Regressão Linear



UR

## DECLARAÇÃO

Referimo-nos ao processo de Dispensa de Licitação, cujo objeto refere-se à locação de imóvel localizado na Rua Doutor Gilbert Studart, nº 55, sala 413 (torre sul) Fortaleza- CE, para o funcionamento do escritório administrativo do Município de Sobral.

A Secretaria de Infraestrutura emitiu laudo de avaliação do referido imóvel, no entanto, foi verificado que no documento erroneamente consta o nome do antigo proprietário, a sra. Veras Nunes de Melo.

Portanto, para fins de esclarecimento e comprovação, segue em anexo o documento de matrícula nº 16739 do imóvel atualizado, no qual consta o nome do sr. Raimundo Alvanisio Tavares como atual proprietário.

Sobral-CE, 04 de novembro de 2022

  
Marieli Pereira de Albuquerque

Coordenadoria Administrativo Financeira

