



PREFEITURA DE
SOBRAL



Ofício nº. 377/2019 - GABPREF

Sobral (CE), 15 de julho de 2019.

Ilmo. Senhor
DAVID MACHADO BASTOS
Secretario da Infraestrutura – SEINF
Prefeitura Municipal de Sobral

Assunto: Solicitação de Laudo de Avaliação de Imóvel para aluguel.

Senhor Secretário,

Cumprimentando-o cordialmente, solicitamos de Vossa Senhoria a confecção de laudo de avaliação de imóvel, para fins de aluguel, do bem localizado na rua Dr. Gilberto Studart, nº. 55, sala 403, torre sul, bairro Cocó, CEP: 60.192-105, Fortaleza/CE.

Ressalte-se que o laudo é elemento primordial para a viabilidade de locação de imóvel, que servirá como escritório institucional do Município de Sobral.

Sem mais para o momento, agradecemos antecipadamente e nos colocamos a disposição para prestar os esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

Atenciosamente,


TERCIO MACHADO ALVES
Chefe do Gabinete do Prefeito, em Exercício

Chirlene
15/07/2019



DECRETO Nº 1956 DE 1º DE NOVEMBRO DE 2017

ALTERA A COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS EXPROPRIÁVEIS – CPAB NO MUNICÍPIO DE SOBRAL, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS

O PREFEITO MUNICIPAL DE SOBRAL, no uso de suas atribuições que lhe confere o art. 66, inciso IV da Lei Orgânica do Município, e

CONSIDERANDO os termos da redação do § 3º do art. 182 da Constituição Federal, bem assim o que dispôs o Decreto Municipal nº 1895, de 07 de junho de 2017;

D E C R E T A:

Art. 1º. A Comissão Permanente de Avaliação de Bens Expropriáveis – CPAB passa a ser integrada pelos seguintes membros:

I – THIAGO COLARES DE OLIVEIRA, Assistente Técnico I da Secretaria de Obras, Mobilidade e Serviços Públicos, Presidente;

II – FRANCISCO ERASMO DE PAIVA, Assistente Técnico I da Procuradoria Geral do Município, Secretário; e

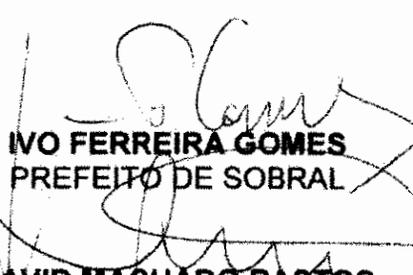
III – JOÃO PAULO ARAÚJO SOUZA, Coordenador de Serviços Públicos da Secretaria de Obras, Mobilidade e Serviços Públicos, Membro.

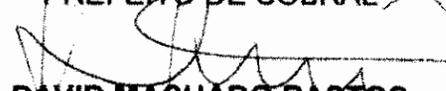
Art. 2º. Os laudos avaliatórios conclusivos serão sempre necessariamente assinados pelo Presidente da CPAB, que poderá fazê-lo em conjunto ou isoladamente.

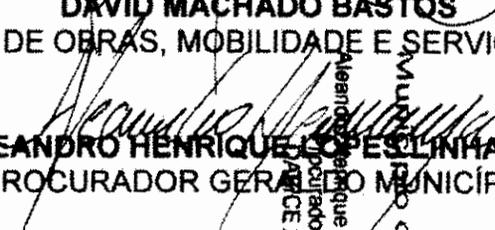
Art. 3º. Permanecem inalteradas as demais disposições vigentes que não colidirem com as especificações do presente instrumento.

Art. 4º. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JOSÉ EUCLIDES FERREIRA GOMES JÚNIOR, em 27 de outubro de 2017.


IVO FERREIRA GOMES
PREFEITO DE SOBRAL


DAVID MACHADO BASTOS
SECRETÁRIO DE OBRAS, MOBILIDADE E SERVIÇOS PÚBLICOS


ALEANDRO HENRIQUE LOPES LINHARES
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO

Município de Sobral
Aleandro Henrique Lopes Linhares
Procurador-Geral
Município de Sobral



SOBRAL

DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO

Instituído pela Lei Municipal Nº 1.607/2017, de 02 de fevereiro de 2017

Sobral - Ceará, quarta-feira, 01 de novembro de 2017

Ano I, Nº 179

PODER EXECUTIVO MUNICIPAL

DECRETO Nº 1953 DE 31 DE OUTUBRO DE 2017. DISPÕE SOBRE A ALTERAÇÃO DO INCISO II DO ART. 1º DO DECRETO Nº 1879, DE 25 DE MAIO DE 2017, NA FORMA QUE INDICA O PREFEITO MUNICIPAL DE SOBRAL, no uso de suas atribuições que lhe confere o art. 66, inciso IV da Lei Orgânica do Município, e CONSIDERANDO a prescrição normativa contida no art. 1º do Decreto nº 1879 de 25 de maio de 2017, que define os Membros da Equipe Técnica Municipal voltada para Ações de Fortalecimento da Gestão Fiscal e Tributária; CONSIDERANDO, ainda, a necessidade de alteração dos referidos membros indicados no inciso II do art. 1º do Decreto nº 1879 de 25 de maio de 2017; DECRETA: Art. 1º. O inciso II do art. 1º do Decreto nº 1879, de 25 de maio de 2017, passa a vigorar com a seguinte redação: "Art. 1º ... II - ...

TITULAR:	SUPLENTE:
MANOEL VANDERNEUDO GUEDES DE SOUSA Assistente Técnico I	SÍLVIA SOBREIRA MAIA Gerente da Célula de Licenciamento para Construção ALEX MELO DE AGUIAR Fiscal Superior de Urbanismo

Art. 2º. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário. PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JOSÉ EUCLIDES FERREIRA GOMES JÚNIOR, em 31 de outubro de 2017. IVO FERREIRA GOMES - Prefeito de Sobral - RICARDO SANTOS TEIXEIRA - Secretário do Orçamento e Finanças - MARÍLIA GOUVEIA FERREIRA LIMA - Secretária do Urbanismo e Meio Ambiente - ALEANDRO HENRIQUE LOPES LINHARES - Procurador Geral do Município.

DECRETO Nº 1954 DE 31 DE OUTUBRO DE 2017 - DISPÕE SOBRE CRIAÇÃO DO GRUPO ESPECIAL DE TRABALHO PARA MODERNIZAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO TRIBUTÁRIA MUNICIPAL, DISPÕE SOBRE SUAS ATRIBUIÇÕES E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS. O PREFEITO MUNICIPAL DE SOBRAL, no uso de suas atribuições que lhe confere o art. 66, incisos, IV e XXI, e artigo 77, inciso I, alínea "e", ambos da Lei Orgânica do Município, e CONSIDERANDO a necessidade de assegurar a melhoria da prestação dos serviços essenciais à população; CONSIDERANDO igualmente a necessidade de promover no âmbito municipal maior justiça fiscal; CONSIDERANDO, ainda, a necessidade de garantir atendimento de melhor qualidade ao contribuinte; CONSIDERANDO, por fim, a necessidade de aprimorar os instrumentos de ação da Administração Tributária Municipal; DECRETA: Art. 1º. Fica criado o Grupo Especial de Trabalho para Modernização da Administração Tributária Municipal, com a finalidade de coordenar todas as ações relacionadas ao desenvolvimento de medidas voltadas ao aperfeiçoamento das capacidades normativa, organizacional, operacional e tecnológica da Administração Tributária Municipal. Parágrafo único. O Grupo Especial de Trabalho ficará diretamente vinculado ao Secretário Municipal do Orçamento e Finanças e terá a coordenação a cargo dos servidores: FABIANE DIAS GOMES, Coordenadora Administrativa e Financeira da Secretaria de Orçamento e Finanças - matrícula 20.537 - Coordenadora e HÉLIO PINTO FERNANDES FILHO, Tesoureiro Municipal, matrícula 20.233 - Subcoordenador, sendo constituído pelos seguintes membros:

MEMBROS	MATRÍCULA
JOSÉ REINALDO DUAILIBE MENDONÇA JÚNIOR	6582
JOÃO PAULO ARAÚJO SOUZA	21.269
JÓRGE LUIS FERREIRA JÚNIOR	20.846

Art. 2º O Grupo Especial de Trabalho, como responsável pela coordenação das ações modernizadoras na Área de Administração Tributária, terá as seguintes atribuições específicas: I - Identificar e selecionar os principais problemas (e suas causas) existentes na Administração Tributária do Município e que venha limitando a

exploração eficiente do seu potencial de receita, nas seguintes áreas e suas interseções: a) Gestão e Controle de Processos; b) Atendimento ao Cidadão Contribuinte; c) Administração Tributária e/ou Financeira; d) Sistemas de Gestão; e) Gestão de Recursos Humanos; f) Outras áreas correlatas. II - Propor e detalhar as iniciativas para o enfrentamento e equacionamento dos problemas identificados, coordenando estudos, levantamentos, a elaboração, implantação e o acompanhamento de medidas internas e de projeto de modernização da administração tributária junto ao BNDES, bem como, a outros órgãos oficiais. Parágrafo único. O Grupo Especial de Trabalho, observadas as disposições legais e ouvido o Secretário Municipal do Orçamento e Finanças, poderá recorrer à contratação de serviços de consultoria técnica para realizar tarefas específicas de estudos, levantamentos e pesquisas para apoiar o desenvolvimento das atividades de elaboração e implantação do projeto de modernização da administração tributária. Art. 3º Os órgãos da Administração Municipal, especialmente a Secretaria da Ouvidoria, Controladoria e Gestão, Secretaria do Orçamento e Finanças e a Procuradoria Geral do Município, prestarão todo o apoio necessário ao desenvolvimento das atividades do Grupo Especial de Trabalho. Art. 4º Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário. PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JOSÉ EUCLIDES FERREIRA GOMES JÚNIOR, em 31 de outubro de 2017. IVO FERREIRA GOMES - Prefeito de Sobral - RICARDO DOS SANTOS TEIXEIRA - Secretário do Orçamento e Finanças.

DECRETO Nº 1956 DE 01 DE NOVEMBRO DE 2017 - ALTERA A COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE BENS EXPROPRIÁVEIS - CPAB NO MUNICÍPIO DE SOBRAL, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS O PREFEITO MUNICIPAL DE SOBRAL, no uso de suas atribuições que lhe confere o art. 66, inciso IV da Lei Orgânica do Município, e CONSIDERANDO os termos da redação do § 3º do art. 182 da Constituição Federal, bem assim o que dispôs o Decreto Municipal nº 1895, de 07 de junho de 2017; DECRETA: Art. 1º. A Comissão Permanente de Avaliação de Bens Expropriáveis - CPAB passa a ser integrada pelos seguintes membros: I - THIAGO COLARES DE OLIVEIRA, Assistente Técnico I da Secretaria de Obras, Mobilidade e Serviços Públicos, Presidente; II - FRANCISCO ERASMO DE PAIVA, Assistente Técnico I da Procuradoria Geral do Município, Secretário; e III - JOÃO PAULO ARAÚJO SOUZA, Coordenador de Serviços Públicos da Secretaria de Obras, Mobilidade e Serviços Públicos, Membro. Art. 2º. Os laudos avaliatórios conclusivos serão sempre necessariamente assinados pelo Presidente da CPAB, que poderá fazê-lo em conjunto ou isoladamente. Art. 3º. Permanecem inalteradas as demais disposições vigentes que não colidirem com as especificações do presente instrumento. Art. 4º. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário. PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JOSÉ EUCLIDES FERREIRA GOMES JÚNIOR, em 01 de novembro de 2017. IVO FERREIRA GOMES - PREFEITO DE SOBRAL - DAVID MACHADO BASTOS - SECRETÁRIO DE OBRAS, MOBILIDADE E SERVIÇOS PÚBLICOS - ALEANDRO HENRIQUE LOPES LINHARES - PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO.

SECRETARIA DA OUVIDORIA, CONTROLADORIA E GESTÃO

PORTARIA Nº 81/2017 - SECOG - A SECRETÁRIA DA OUVIDORIA, CONTROLADORIA E GESTÃO - SECOG, no uso de suas atribuições legais, que lhe confere o art. 68, inciso II da Lei Orgânica do Município, e o art. 39, inciso X da Lei Ordinária 1607/17; RESOLVE: Art. 1º - Conceder elogio funcional ao servidor Jorge Marcondes Prado Aragão, Advogado, Matrícula nº 3.480, pela dedicação, diligência, zelo profissional, conhecimento técnico e capacidade demonstrados no

Ofício nº 337 /2018-SEINF

Sobral/CE, 22 de julho de 2019.

Ao Senhor,
David Duarte
Chefe de Gabinete da Prefeitura Municipal de Sobral/CE.

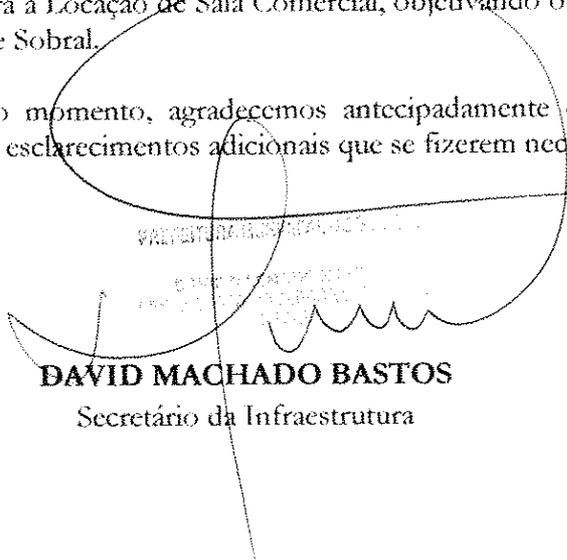
Assunto: Encaminhamento de Laudo Técnico de locação Imobiliária.

Senhor Procurador,

Com meus cordiais cumprimentos, venho por meio deste, encaminhar V.S.^a **LAUDO TÉCNICO DE LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA**, do imóvel situado na Rua Doutor Gilberto Studart, nº 55, bairro Cocó, Fortaleza/CE. Nome: **Empreendimento Duets Office Tower, Sala nº413, (Torres Sul) Fortaleza/CE**. Tendo como finalidade o levantamento de valor para a Locação de Sala Comercial, objetivando o anexo do Gabinete da Prefeitura Municipal de Sobral.

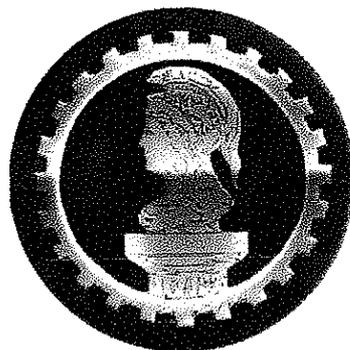
Sem mais para o momento, agradecemos antecipadamente e permanecemos à disposição para prestar os esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

Atenciosamente,


DAVID MACHADO BASTOS
Secretário da Infraestrutura

LAUDO TÉCNICO
LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA

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



JULHO - 2019



SUMÁRIO

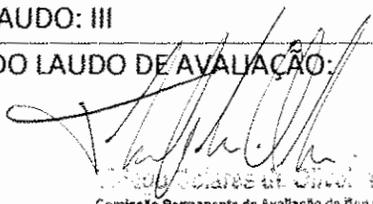
01. Folha Resumo
02. Identificação do Imóvel
03. Proprietário
04. Interessado
05. Objeto da Avaliação
06. Finalidade da Avaliação
07. Especificação da Avaliação
08. Pressupostos e Ressalvas
09. Procedimentos
10. Características da Região
11. Características do Imóvel
12. Metodologia e Técnica de Valor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





LAUDO DE AVALIAÇÃO

1.0 – Folha Resumo:

FOLHA RESUMO	
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 ²	
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: R\$ 3.210,00 (três mil duzentos e dez reais)	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO: II	
GRAU DE PRECISÃO DO LAUDO: III	
RESPONSÁVEL TÉCNICO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO:	
 <small>Comissão Permanente de Avaliação de Bens Expropriáveis - LPAB/CREA/CE-46.881-0 Secretaria de Infraestrutura SIBI-F Município de Sobral</small>	
Thiago Colares de Oliveira Eng ^o . Civil – RNP: 060272099-0 CPF: 960.377.173-20	
Sobral/CE, 22 de Julho de 2019.	



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 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 II 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

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: 17/07/2019.

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 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 m². 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 m².

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 m², 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 locação 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 35 (trinta e cinco) elementos amostrais utilizados no modelo, dos quais foram considerados 32 (trinta e dois), 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) Vagas: variável numérica e quantitativa indica a quantidade de vagas disponibilizadas para automóveis no estacionamento do privativo dos empreendimentos verificadas nos dados pesquisados. Amplitude da amostra efetivamente utilizada encontra-se variando entre 0 a 2;
- * (X2) 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;
- * (X3) 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 231 e 235;
- * (X4) Área (m²): 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 m² a 91,00 m²;

* (Y1) Valor Unitário: variável numérica e dependente que indica em R\$/m², 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:

$$\ln(\text{Valor } m^2) = -17,80600668 + 0,1572161452 * \text{Vagas} + 0,1120047228 * \text{Ambientes} - 0,3054634942 * \ln(\text{Área } (m^2)) + 0,09561513346 * \text{Data}$$

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

Atributos do imóvel avaliando:

- Vagas = 2,00
- Ambientes = 3,00
- Área (m²) = 45,28
- Data = 235,00

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 (13,28%) = R\$ 53,36
- Médio = R\$ 61,53
- Máximo (15,32%) = R\$ 70,96

Valor tomado dentro dos intervalos foi de R\$ 70,96/m².

14.1. VALOR DO BEM: VALOR TERRENO

Após análise dos imóveis com Inferência Estatística do terreno, chegamos aos seguintes resultados:

Valor Total: R\$ 70,96/m² x 45,28 m² = R\$ 3.213,07

Obs: O valor será arbitrado (arredondamento conforme NBR em ± 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 terreno, 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).

Adotamos o valor máximo do intervalo de confiança por entender que as características gerais do imóvel avaliando estão destoando positivamente em relação às outras unidades analisadas e os equipamentos de uso comum serem um diferencial deste Empreendimento, resultando em um valor por metro quadrado de R\$ 70,96.

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 à vista na presente data e nas condições que se encontra, em:

R\$ 3.210,00 (três mil duzentos e dez reais)

16.0 – Anexos:

- Anexo I - ART do Laudo de Avaliação e 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;



Thiago Colares de Oliveira
Comissão Permanente de Avaliação de Bens
Expropriáveis - CPAB: CREA-CE-40.081-C
Secretaria de Infraestrutura SUI
Prefeitura Municipal de Sobral

Sobral/CE, 22 de Julho de 2019.

Thiago Colares de Oliveira

Eng^o. Civil – RNP: 060272099-0

CPF: 960.377.173-20



ANEXO I

ART - Anotação de Responsabilidade Técnica e Documentação do Imóvel

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



Registro de Imóveis da 5ª Zona

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

Monique Gargel de Souza Coelho
OFICIALA REGISTRADORA

MATRÍCULA
REGISTRO GERAL

16739

Data 09/09/2013

Ficha 1

Rubrica

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, Papiçu, 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 PMP nº 794.234-6.

PROPRIETÁRIA - FÚCSIA EMPREENDIMENTOS S/A., com sede na Av. Major Sylvio de Magalhães Fadiha, 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 - Procede-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, _____ conferi.
Subscrevo, _____ 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, _____ conferi.
Subscrevo, _____ oficial/substituto.

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

Continua no verso

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL



Pelo presente, as Partes:

a) VERA NUNES DE MELO, Brasileira, Médica, CRM 5383, inscrita sob o CPF 234.592.473-04, Divorciada, residente e domiciliada na Av. Vicente de Castro, nº 4573, apt. 900, Bairro: Cais do Porto, CEP: 60.180-335, Fortaleza/CE denominado, **PROMITENTE VENDEDORA**;

b) RAIMUNDO ALVANISIO TAVARES, Brasileiro, Casado, Comerciante, RG 242026 SSPCE, inscrito sob o CPF sob nº 172.064.723-20, residente e domiciliado na Rua Dr. Márlio Fernandes, nº 430, apt. 201, Bairro: Patriolino Ribeiro, CEP: 60.810-025, Fortaleza/CE, doravante denominados **PROMISSÁRIO COMPRADOR** ou simplesmente de **COMPRADOR**;

CONSIDERAÇÕES:

- i. VENDEDORA e COMPRADOR, contratam o negócio consubstanciado nas seguintes Cláusulas que mutuamente outorgam e se comprometem a cumpri-las, por si, seus herdeiros ou sucessores, mediante as condições contidas neste contrato:
- ii. A VENDEDORA é legítima proprietária e possuidora do imóvel citado na Cláusula primeira deste contrato, todavia livre e desembaraçado de dúvidas, arresto, sequestro, desapropriação, bem como não existe em trâmite ação fundada em direito real e pessoal reipersecutória ou qualquer outra ação que possa afetá-lo.

Resolvem firmar o presente "INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL", o qual reger-se-á pela legislação aplicável, além dos termos e condições a seguir estabelecidos, que deverão ser interpretados à luz das considerações acima e dos anexos integrantes deste Contrato:

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1. Constitui objeto deste Contrato:

- a) Imóvel localizado na Rua Doutor Gilberto Studart, nº 55, Papicu, Fortaleza/CE, CEP: 60.192-105, objeto inscrito no IPTU No. 794234-6, do Registro de Imóveis da 5ª Zona Fortaleza/CE, registrado em 28 de abril de 2015, na citada matrícula, encontra-se com registro de alienação fiduciária ao Banco Santander AS, conforme R-01 da Matrícula do Imóvel, todavia livre e desembaraçado de quaisquer outras dúvidas, penhoras, arresto, sequestro, desapropriação, bem como não existe em trâmite ação fundada em direito real e pessoal reipersecutória ou qualquer outra ação que possa afetá-lo, com pagamento dos tributos e despesas em dia, possuindo o imóvel a seguinte descrição:

"A sala comercial nº 413, localizada no 4º pavimento da TORRE 1, do empreendimento denominado DUETS OFFICE TOWERS, situado nesta Capital, na Rua Doutor Gilberto Studart, nº 55, Cocó, com uma Área privativa de 45,28 m², Área de uso comum de 60,92m², Área real total de 107,18m²".

b) A VENDEDORA compromete-se de solicitar, junto à instituição bancária que detém a alienação, a certidão de quitação e a baixa da alienação fiduciária do imóvel junto ao Cartório de Registro de Imóvel, da 5ª Zona, bem como todos os custos que venham a existir.



CLÁUSULA SEGUNDA – PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

2.1. Diante do acima exposto, resolveram as partes celebrar o presente negócio, prometendo a VENDEDORA a vender ao COMPRADOR o imóvel descrito na Cláusula 1ª, pelo preço certo, ajustado, fixo e irrevogável de R\$ 225.000,00 (Duzentos e Vinte e Cinco Mil Reais), o qual será pago na seguinte forma:

- a) R\$ 10.000,00 (Dez Mil Reais) a título de sinal, a ser pago com recursos próprios no ato da assinatura do presente contrato, através de TED (Transferência Eletrônica Disponível), em conta corrente de titularidade de JOAQUIM DE FIGUEIREDO CORREIA, CPF: 990.934.303-78, BANCO ITAU, AGENCIA 9656, CONTA 02244-0.
- b) R\$ 104.815,03 (Cento e Quatro Mil Oitocentos e Quinze Reais e Três Centavos) através de boleto, a título de quitação do saldo devedor junto ao Banco Santander SA, a ser pago com recursos próprios, na data da emissão do boleto.
- c) R\$ 110.184,97 (Cento e Dez Mil Cento e Oitenta e Quatro Reais e Noventa e Sete Centavos) a ser pago com recursos próprios, no ato da liberação do DAM do ITBI da operação de compra e venda do imóvel em questão, em conta corrente de titularidade de JOAQUIM DE FIGUEIREDO CORREIA, CPF: 990.934.303-78, BANCO ITAU, AGENCIA 9656, CONTA 02244-0.

CLÁUSULA TERCEIRA – OBRIGAÇÕES DAS PARTES

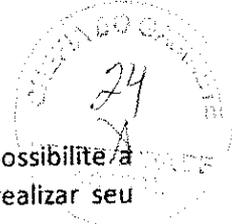
3.1. Constituem-se obrigações da VENDEDORA:

- a) Entregar toda a sua documentação pessoal que se fizer necessária ao COMPRADOR para a aquisição do IMÓVEL em até 05 (Cinco) dias úteis para a Escritura/registro do referido imóvel, após a quitação da Cláusula SEGUNDA do item 2.1 "c";
- b) Entregar o IMÓVEL ao COMPRADOR livre de quaisquer tributos e encargos pendentes, sendo responsável por todos os débitos direta ou indiretamente relacionados ao IMÓVEL anterior a sua transferência em favor do COMPRADOR, ainda que lançados ou cobrados posteriormente;
- c) As despesas correspondentes às taxas de condomínio, Água, Gás, Energia, etc., do IMÓVEL, caberá àquele que estiver na sua posse quando do fato gerador das respectivas taxas.

3.2. Constituem-se obrigações do COMPRADOR:

- a) Efetuar o pagamento de todas as despesas relacionadas à compra e à transferência do IMÓVEL, incluindo aquelas relacionadas a escritura/registro perante no Cartório de Registro de Imóveis de Fortaleza, o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), e o registro do imóvel na Prefeitura do Município de Fortaleza;
- c) Transferir para seu nome, em até 30 (trinta) dias após a transmissão da posse do IMÓVEL, todas as contas relativas ao IMÓVEL, tais como condomínio, IPTU, energia, água, esgoto, gás....

CLÁUSULA 3ª – DAS CERTIDÕES – Para fins de cumprimento e análise da situação e regularidade do imóvel, objeto do presente contrato, a VENDEDORA apresenta neste ato ao COMPRADOR todas as certidões pessoais e do imóvel.



3.1. Havendo existência de quaisquer ônus, taxas, impostos, ou qualquer pendência que impossibilite a transferência do domínio pleno do imóvel para o COMPRADOR, a VENDEDORA se obriga a realizar seu pagamento no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da sua ciência.

3.2. Na ocasião da lavratura da escritura pública de venda e compra que será firmada entre as partes, conforme disposto abaixo, obriga-se a VENDEDORA a apresentar as certidões exigidas por lei para a efetivação do ato.

CLÁUSULA 4ª – POSSE DO IMÓVEL E CELEBRAÇÃO DA ESCRITURA – A transmissão da posse do IMÓVEL, será feita pelo VENDEDOR em favor do COMPRADOR após a quitação da Cláusula SEGUNDA do item 2.1 “c”.

4.1. A outorga da Escritura Definitiva de Venda e Compra do imóvel objeto deste contrato dar-se-á imediatamente após apresentação de todos os documentos necessários, respondendo a VENDEDORA, a qualquer época, pela evicção de direitos.

4.2. Todos os débitos direta ou indiretamente relacionados ao IMÓVEL ou à PROMESSA DE COMPRA E VENDA anteriores a assinatura deste CONTRATO, ainda que lançados ou cobrados posteriormente, serão de inteira responsabilidade da VENDEDORA com exceção dos enumerados nesse contrato.

CLÁUSULA 5ª – DA IRREVOGABILIDADE, IRRETRATABILIDADE E CONDIÇÕES SUSPENSIVAS – Ressalvada a ineficácia da contratação ora objetivada, que resultará da não ocorrência de qualquer uma das condições suspensivas e/ou dos eventos especificados neste pacto, este negócio é irrevogável e irretroatável, não comportando arrependimento de qualquer das Partes e obriga, não só as partes contratantes mas também seus herdeiros ou sucessores, a darem cumprimento à presente promessa de venda e compra, nas exatas condições como neste Instrumento se contém e declara, ficando a VENDEDORA sujeita à competente ação de adjudicação compulsória do imóvel ora prometido à venda e compra, caso se verifique a recusa injustificada da outorga da escritura definitiva nas condições ora pactuadas.

5.1. As partes estipulam desde já as condições necessárias e essenciais que deverão ser superadas para assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda do imóvel objeto do negócio vislumbrado, e será lavrada mediante apresentação, pela VENDEDORA, das certidões fiscais municipais, estaduais e federais, exigidas pela Legislação Federal para transferência da propriedade perante o Registro Imobiliário, bem como certidão negativa de débitos trabalhistas, certidão de quitação de débitos condominiais e demais documentos solicitados.

CLÁUSULA 6ª – DAS PENALIDADES – Havendo desistência por quaisquer das partes na realização do negócio, arcará o COMPRADOR com a perda do sinal pago. Assim como a PROMITENTE VENDEDORA arcará com o pagamento do valor do sinal pago acrescido do dobro. Podendo a parte inocente realizar cobrança pelas vias legais em obediência ao Código Civil Brasileiro.

CLÁUSULA 7ª – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

7.1. Lei Aplicável: Este Contrato será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

7.2. Totalidade dos Entendimentos, Aditamentos e Renúncias; Este Contrato constitui a totalidade dos entendimentos entre as partes com relação às matérias nele contidas e substitui todos os entendimentos anteriores, sejam orais e ou escritos celebrados entre as Partes. Nenhum complemento, modificação ou renúncia deste Contrato será vinculante, a não ser que seja assinado por escrito pelas Partes a serem vinculadas. Nenhuma renúncia das disposições deste Contrato será considerada ou constituir-se-á em renúncia de qualquer outra disposição aqui presente (independentemente de ser semelhante), nem tal renúncia deverá constituir uma renúncia contínua, exceto se expressamente previsto de outra forma.

7.3 Efeito Vinculante e Cessão: Este Contrato vinculará as Partes, seus sócios, acionistas, diretores, administradores, bem assim seus respectivos sucessores e cessionários autorizados e deverá reverter em benefício dos mesmos, mas nem este Contrato nem quaisquer de seus direitos, benefícios ou obrigações por ele previstos deverão ser cedidos por qualquer Parte, antes de cumpridas as obrigações por cada um assumidas neste instrumento. Nada neste Contrato, expresso ou implícito, tem a intenção de conferir a qualquer pessoa ou entidade que não as Partes e seus respectivos sucessores e cessionários autorizados quaisquer direitos, benefícios ou obrigações decorrentes do presente Contrato.

7.4. Execução Específica: O cumprimento das obrigações dispostas no presente poderá ser especificamente exigido pela Parte adimplente, de acordo com os Artigos 461, 461-A e 632 do Código de Processo Civil Brasileiro.

7.4.1. O valor pelo qual as partes pactuam a Compra e Venda do imóvel objeto deste instrumento, assim como as importâncias eventualmente apuradas a título de multa, conforme acima previstas, serão tidos como líquidos e certos para todos os fins e efeitos legais, valendo este instrumento como título executivo extrajudicial, para os fins do artigo 585 e seguintes do Código de Processo Civil Brasileiro.

7.4.2. Declaram as Partes que os compromissos contratuais foram firmados livres de quaisquer coações, de induzimento, de constrangimento, de imposição ou de quaisquer outros vícios de consentimento, que possam acarretar anulabilidade ou nulidade. Declaram ainda as Partes que os ajustes possuem objetivo lícito e são feitos de comum acordo e vontade das Partes, as quais se declaram capazes e idôneas, considerado assim um ato jurídico perfeito, conforme legislação em vigor.

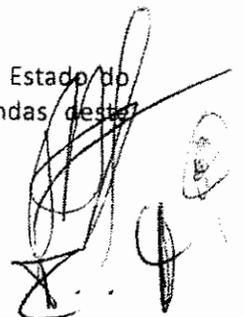
7.5. Todas as notificações, solicitações, documentos, demandas ou qualquer outro tipo de comunicação decorrentes do presente Contrato e/ou com este relacionados deverão ser feitos por escrito, acompanhadas por comprovação de recebimento para os endereços abaixo, ou a qualquer outro endereço que uma das partes, a qualquer tempo, possa comunicar à outra, por escrito:

- a) Para a VENDEDORA:
Em atenção a **Vera Nunes de Melo**
Endereço: Av. Vicente de Castro, nº4573, apt. 900, Bairro: Cais do Porto, CEP: 60.180-335, Fortaleza/CE
Telefone: (85) 9.8698-2244

- b) Para o COMPRADOR:
Em atenção **Raimundo Alvanisio Tavares**
Endereço: Rua Marlio Fernandes, nº 430, apt. 201, Bairro: Patriolino Ribeiro, CEP: 60.810-025, Fortaleza/CE
Telefone: (85) 9.9744-2110

CLÁUSULA 8ª — DA INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA: Fica ajustado entre as partes que o pagamento da comissão de intermediação imobiliária, no valor de R\$ 5.000,00(Cinco Mil Reais) e de responsabilidade do COMPRADOR, no ato da quitação do Item "c", da Clausula Segunda deste objeto, ao Corretor Ítalo de Araújo Santos, CRECI 9727F.

CLÁUSULA 9ª – DO FORO: As partes contratantes elegem o Foro da Comarca de Fortaleza, do Estado do Ceará, para nele serem dirimidas, por uma das suas varas cíveis, eventuais dúvidas oriundas deste instrumento, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que o seja.

A large, stylized handwritten signature in black ink is written over the text of Clause 9. To the right of the signature, there is a circular stamp, partially obscured, which appears to contain the text 'CRECI' and some numbers.

E, por estarem assim as partes justas e combinadas, mandaram preparar este instrumento em 03(três) vias, todas de igual teor e forma e para um só efeito, as quais neste ato são assinadas e rubricadas na presença de 02 (duas) testemunhas, como de direito.

Fortaleza/CE, 04 de junho de 2019.



Vera Nunes de Melo

Nome: VERA NUNES DE MELO

CPF: 234.592.473-04

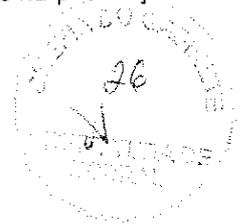
VENDEDOR

Raimundo Alvanisio Tavares

Nome: RAIMUNDO ALVANISIO TAVARES

CPF: 172.064.723-20

COMPRADOR



Testemunhas:

Joaquim de Figueiredo Correia

Nome:

Joaquim de Figueiredo Correia

CPF:

CPF 990.934.303-78

Orthovie Com. de Imp. Ltda

CNPJ 27.928.520/0001-15

Francisco de Assis Gomes

Nome:

CPF: 629.940.603-00

ESTADO DO CEARÁ - CARTÓRIO FERGENTINO MAMA - 3º OFÍCIO DE NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS
17.821.140 - FERRAZINHA - CEP: 60.112.304/001-05
AV. Pe. Antonio Travençolo, 920 - Aldeota - CEP: 60.140-160 - Fortaleza - CE
Tel.: (85) 3344-0414 - E-mail: tabv@cartoriomama.com.br

Reconheço POR AUTENTICIDADE a(s) firma(s) de
Agm4cQw0] - VERA NUNES DE MELO

Dou fé Us: 098
Fortaleza-CE 07 de junho de 2019.

Em testemunho da verdade.

() Thiago Fernandes Araújo / (x) Maria Máry Mota Ribeiro
() Nael Marques da Silva / () Cláudia Carneiro da Silva

Selo - Valor: R\$ 4,49

VÁLIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE.



Prefeitura de Fortaleza
Secretaria Municipal das Finanças

PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA
SECRETARIA MUNICIPAL DAS FINANÇAS - SEFIN

CONSULTA DA DTI Nº : 8966/2019



DADOS DA DECLARAÇÃO DE TRANSAÇÃO IMOBILIÁRIA (DTI)			
N ° DA DTI 8966/2019	NATUREZA OPERAÇÃO Compra e Venda		
DATA DO CADASTRO 14/06/2019	DATA DE INSTRUMENTO	DATA DE REFERÊNCIA 14/06/2019	DATA DO LANÇAMENTO 14/06/2019
SITUAÇÃO DO BENEFÍCIO NÃO EXISTE BENEFÍCIO.			
DADOS DO(S) ADQUIRENTE(S)			
CPF/CNPJ 172.064.723-20	Nome/ Razão Social RAIMUNDO ALVANISIO TAVARES	Percentual 100,000000	Benefici NÃO
DADOS DO IMÓVEL - OBJETO DA TRANSAÇÃO			
INSCRIÇÃO 794234-6	TIPO DE IMÓVEL Predial	CLASSIFICAÇÃO Sala	CARTOGRAFIA 47 - 148 - 380 - 76
		MATRÍCULA / 16739/5ª Zona	
ENDEREÇO R. DR GILBERTO STUDART 55 SALA 413T-1 COCÓ			
ÁREA TOTAL DO TERRENO(m²) 8.000,00	ÁREA DE PRESERVAÇÃO(m²) 0,00	FRAÇÃO IDEAL 0,00177310	
ÁREA DO TERRENO TRIBUTADA(m²) 8.000,00	ÁREA EDIFICADA PRIVADA(m²) 45,28	ÁREA EDIFICADA COMUM(m²) 59,63	
ÁREA EDIFICADA DA UNIDADE(m²) 104,91		ÁREA EDIFICADA TOTAL(m²) 59.167,65	
DEMONSTRATIVO DO CÁLCULO DO VALOR DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO			
% DE TRANSMISSÃO 100,000000	VALOR DECLARADO 175.000,00	VALOR VENAL DO 89.260,48	VALOR DA AVALIAÇÃO 384.767,26
VALOR DEDUZIDO 0,00	% LEGAL DA BASE DE 100,00	NÃO INCIDÊNCIA 0,00	BASE DE CÁLCULO 384.767,26
APURAÇÃO DA BASE DE CÁLCULO			
	BASE DE CÁLCULO(R\$)	ALÍQUOTA(%)	IMPOSTO(R\$)
FINANCIADO PELO SFH	0,00	0,00	0,00
NÃO FINANCIADO E/OU FINANCIADO FORA DO SFH E/OU FINANCIADO FORA DO LIMITE DO SFH	0,00	0,00	0,00
	384.767,26	2,00	7.695,35
TOTAL	384.767,26		7.695,35
BENEFÍCIO	REDUÇÃO 0,00		0,00
ITBI APURADO CORRIGIDO ATÉ A DATA DO LANÇAMENTO		VALOR ATUALIZAÇÃO 0,00	TOTAL 7.695,35
ITBI APURADO			7.695,35
PAGAMENTOS CORRIGIDOS ATÉ A DATA DO LANÇAMENTO		TOTAL PAGO 7.695,35	TOTAL PAGO CORRIGIDO 7.695,35
MULTA NÃO COBRADA SOBRE VALORES PAGOS APÓS A DATA DE			0,00
JUROS NÃO COBRADOS SOBRE VALORES PAGOS APÓS A DATA DE			0,00
TOTAL EM ABERTO			0,00
ENCARGOS MORATÓRIOS			
	BASE	PERCENTUAL(%)	VALOR(R\$)
MULTA	0,00	0,00	0,00
JUROS	0,00	0,00	0,00
VALOR A PAGAR(R\$)			0,00

HISTÓRICO DE OUTROS PAGAMENTOS CORRIGIDOS APÓS A DATA DO LANÇAMENTO			
DATA	VALOR PAGO	MULTA SOBRE PARCELA PAGA	JUROS SOBRE PARCELA PAGA
02/07/2019	7.695,35	0,00	0,00
TOTAL	7.695,35	0,00	0,00



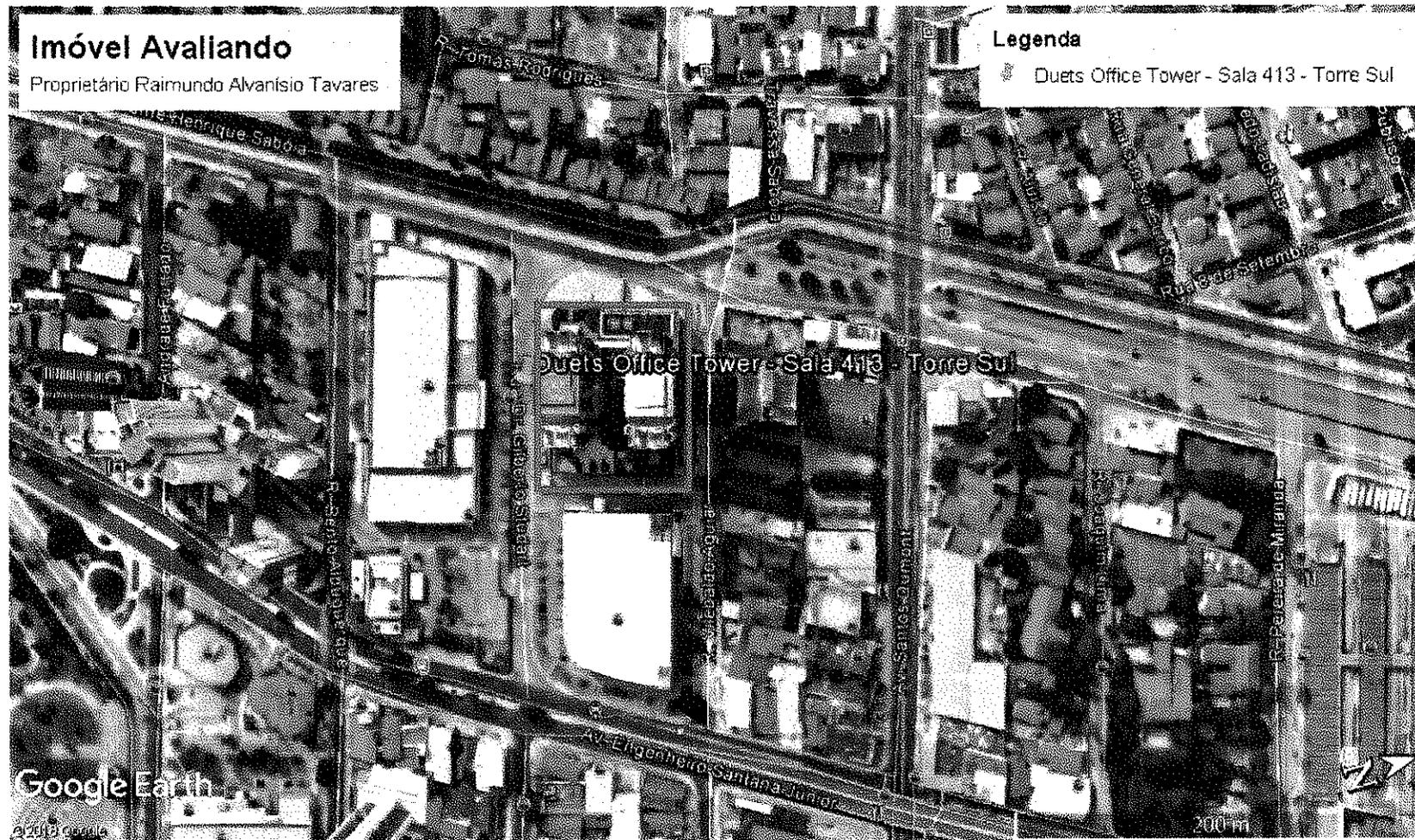


ANEXO II

Localização do Imóvel

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

A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.



Localização do Imóvel

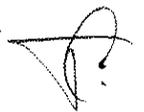


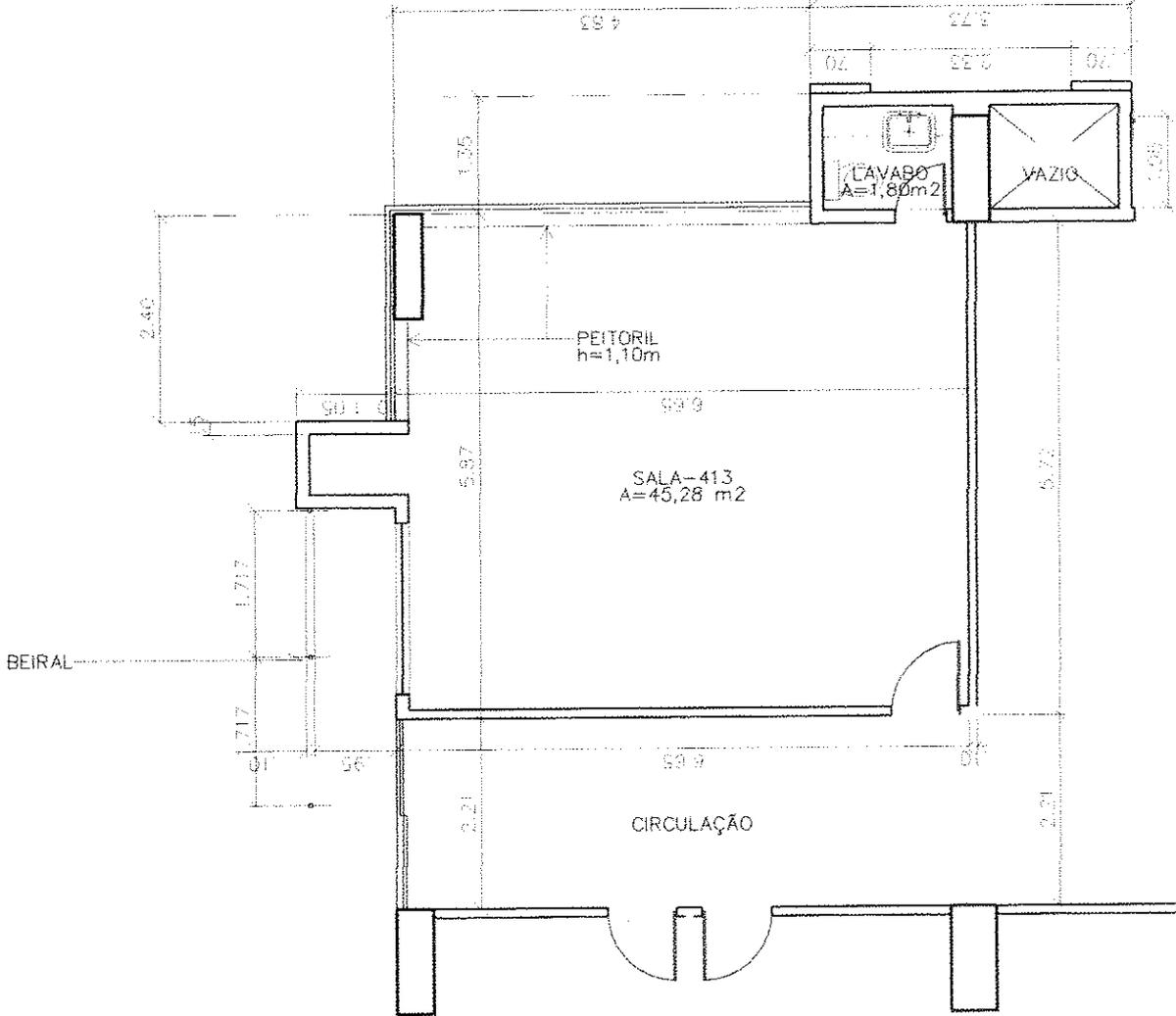
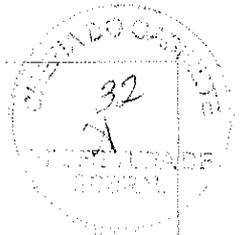


ANEXO III

Planta de Locação

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





PLANTA BAIXA



ESTADO DO CEARÁ
MUNICÍPIO DE SOBRAL
SECRETARIA DA INFRAESTRUTURA

ASSUNTO PLANTA BAIXA DE IMÓVEL PARA ALUGUEL		PRACHA 01/01	
LOCADOR RAIMUNDO ALVANÍSIO TAVARES		LOCATÁRIO PREFEITURA MUNICIPAL DE SOBRAL	
ENDEREÇO RUA DOUTOR GILBERTO STUDART, Nº 55 - SALA 413 (TORRE SUL) - BAIRRO COCÓ - FORTALEZA - CEARÁ			
ESCALA	DATA 11/07/2019	RESP. TÉCNICO <i>Thiago Colares de Oliveira</i> Thiago Colares de Oliveira ENGº CIVIL - CREA/CE 40.981-D	
ÁREA TOTAL 45,28 m²	PERÍMETRO TOTAL 36,22 m	Contato (85) 98791.6848 thiago.colares@hotmail.com	

ARQUIVO: TERRENO DO MUNICÍPIO NA ESTAÇÃO FERROVIÁRIA.dwg

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT



ANEXO IV

Registro Fotográfico

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





Foto 01: Fachada

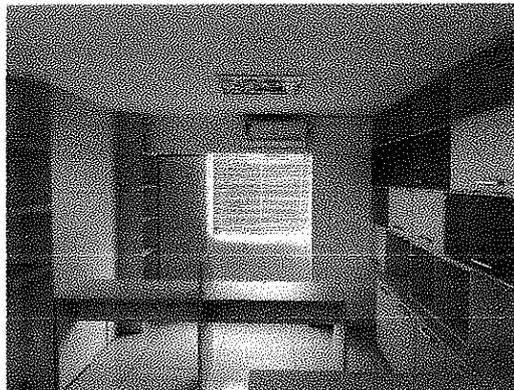


Foto 04: Sala 413 – Sala
Reunião/Multiuso

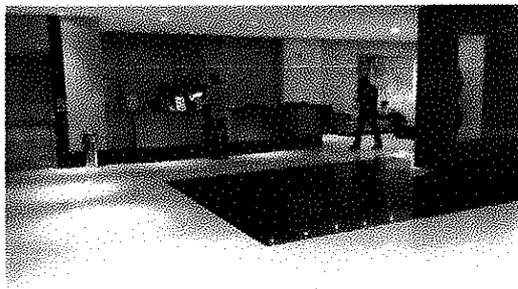


Foto 02: Recepção Empreendimento

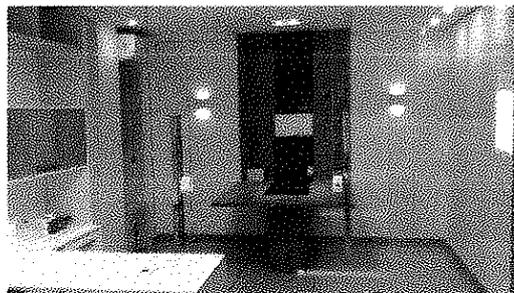


Foto 05: Sala 413 – Sala privativa



Foto 03: Sala 413 - Recepção

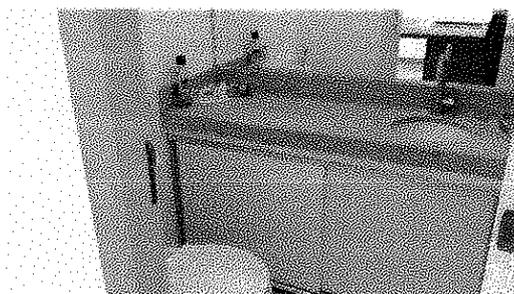


Foto 06: Sala 413 – WC



ANEXO V
MODELO

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





Modelo do SisDEA		
Autor:	Thiago Colares	
Modelo:	Inferência de locação no Município de Fortaleza	
Data de criação:	18/07/2019	
Área de concentração:	Avaliação de Bens	
Tipologia em estudo:	Escritórios	
Descrição do modelo:	Inferência Estatística de locação de sala comercial no empreendimento Duets Office Tower (sala 413 torre Sul) pertencente à Vera Nunes de Melo no bairro Cocó no município de Fortaleza.	
Dados do modelo	35	
Dados utilizados	32	
Variáveis do modelo	8	
Variáveis utilizadas	5	
Coef. de correlação	0,768230321	0,763914153
Coef. de determinação	0,590177826	0,583564833
Desvio padrão	0,172455027	6,652280218
Normalidade:	[71, 93, 96]	



Modelo:

Inferência de locação no Município de Fortaleza

Data de Referência:

Quinta-feira, 18 de julho de 2019

Informações Complementares: Inferência Estatística de locação de sala comercial no empreendimento Duets Office Tower (sala 413 torre Sul) pertencente à Vera Nunes de Melo no bairro Cocó no município de Fortaleza.

Dados para a projeção de valores:

- Vagas = 2,00
- Ambientes = 3,00
- Área (m²) = 45,28
- Data = 235,00

- Local = Rua Doutor Gilberto Studart, 55 - Duets Office Tower
- Informante = Thiago
- Contato = (85)987916848

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (13,28%) = R\$ 53,36
 - Médio = R\$ 61,53
 - Máximo (15,32%) = R\$ 70,96

- Valor Total
 - Mínimo = R\$ 2.416,13
 - Médio = R\$ 2.786,19
 - Máximo = R\$ 3.212,93

- Intervalo Predição
 - Mínimo = R\$ 2.131,83
 - Máximo = R\$ 3.641,39
 - Mínimo (23,49%) = R\$ 47,08
 - Máximo (30,69%) = R\$ 80,42
 -
 - Campo de Arbitrio
 - RL Mínimo = R\$ 52,30
 - RL Máximo = R\$ 70,76



ANEXO VI

RESULTADOS

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

Variável	Média	Mínimo	Máximo	Coefficiente	t	Sig(%)	transf
Vagas	1,00	0,00	2,00	0,16	3,52	0,15	x
Ambientes	1,47	1,00	3,00	0,11	1,43	16,29	x
Area (m ²)	3,69	3,33	4,51	-0,31	-2,03	5,19	ln(x)
Data	233,63	231,00	235,00	0,10	3,57	0,14	x
Valor m ²	3,73	2,90	4,10	-17,81	-2,75	1,06	ln(y)
Análise da Variância							
Fonte de Variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F calculado			
Explicada	1,156386241	4	0,28909656	9,720558286			
Não explicada	0,802999879	27	0,029740736				
Total	1,95938612	31					





ANEXO VII

VARIÁVEIS

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

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





ANEXO VIII

DADOS DE MERCADO

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



Local	Informante	Contato	Vagas	Ambientes	Mobiliada	Area (m ²)	Data	Renda Média	Valor	Valor m ²
Santana Junior 3000 - Central Park	Seu Imóvel Imob	(85) 3021-505	1	1	0	36	233	7599,71	1600	44,44444444
Dom Luis 1200 - Pátio Dom Luis	Marcelo Monteiro	(85) 3278-415	0	1	1	33	235	13454,49	1100	33,33333333
Santos Dumont 5753 - Complexo São Mateus	Duett Negócios I	(85) 3119-100	1	2	1	46	235	7229,56	2200	47,82608696
Gilberto Studart - Duets Office Towers	Nova Era Consul	(85) 4101-858	2	2	0	33	235	14299,06	2000	60,60606061
Ary Barroso 70 - Torre Empresarial Rio Mar	Espanhol Junior	(85) 3267-444	1	1	1	28	233	4240,27	1150	41,07142857
Washington Soares 855 - Empresarial Washin	Cesar Rego Imóv	(85) 3305-300	1	1	0	30	232	7622,45	1300	43,33333333
Gilberto Studart - Duets Office Towers	Fênix Imóveis	(85)3267-5196	2	1	0	32	235	14299,06	1650	51,5625
Washington Soares 3663 - WSTC	Imobiliária Torres	(85) 4011-080	1	1	0	34	234	9350,18	1350	39,70588235
Santos Dumont 5753 - Complexo São Mateus	Imobiliária Brasil	(85) 3264-026	2	3	1	91	232	7229,56	4000	43,95604396
Santos Dumont 5753 - Complexo São Mateus	Verona Administ	(85) 3267-190	1	2	1	40	233	7229,56	3600	90
Santos Dumont 5753 - Complexo São Mateus	Mairton Imóveis	(85) 98688-38	1	2	1	50	234	7229,56	2200	44
Ary Barroso - Torre Empresarial Rio Mar	Ferreira Lopes G	(85) 3267-222	1	1	0	33	235	4240,27	1700	51,51515152
Santos Dumont 2727 - Ed. Etevaldo Nogueira	Fiducial Cafre Ne	(85) 3771-419	0	1	0	47	232	9579,51	850	18,08510638
Monsenhor Bruno 1153 - Scopa Platinum Corp	Fiducial Cafre Ne	(85) 3771-419	1	1	0	33	235	8141,89	1300	39,39393939
Dom Luis 1200 - Pátio Dom Luis	Mega Administra	(85) 3045-111	0	1	0	28	235	13454,49	1350	48,21428571
Osvaldo Cruz 1 - Beira Mar Trade Center	Mega Administra	(85) 3045-111	1	1	1	36	231	12622,79	1250	34,72222222
Santos Dumont 1510 - Manhattan Square Garc	Nova Era Consul	(85) 4101-858	2	1	1	33	232	8141,89	1200	36,36363636
Desemb. Moreira 761 - Palladium Business Ce	Stylus Acessoria	(85) 3246-336	1	1	0	34	234	8636,64	1800	52,94117647
Ari Barroso 70 - International Trade Center Ce	Imobiliária Magn	(85) 3265-696	1	1	0	28	234	4240,27	1100	39,28571429
Rua Pereira Valente, 578 - Palladium Business	Imobiliária Magn	(85) 3265-696	1	1	0	39	233	8636,64	1500	38,46153846
Virgílio Távora, 1701 - ED. Eisenhower	Imobiliária Magn	(85) 3265-696	0	2	1	69	231	14890,77	2200	31,88405797
Dom Luis 1200 - Pátio Dom Luis	César Rêgo Imóv	(85) 3305-300	0	1	0	32	234	13454,49	1500	46,875
Dom Luis 500 - Empresarial Shopping Aldeota	Espindola Imobili	(85) 3461-116	0	2	1	77	235	11715,59	1300	16,88311688
Dom Luis 1200 - Pátio Dom Luis	FIDUCIAL CAFR	(85) 3131-200	0	2	1	35	235	13454,49	1750	50
Dom Luis 500 - Empresarial Shopping Aldeota	Alessandro Belch	(85) 3466 434	0	1	0	35	234	11715,59	1100	31,42857143
Rua Desembargador Lauro Nogueira, 1500 - R	Duett Negócios I	(85) 3119-100	1	1	0	43	235	4240,27	2600	60,46511628
Ari Barroso 70 - International Trade Center Ce	Escala Imobiliár	(85) 3224-170	1	1	0	30	233	4240,27	1200	40
Santos Dumont 5753 - Complexo São Mateus	Verona Administ	(85) 3267-190	1	2	0	80	234	7229,56	3000	37,5
Santos Dumont 5573	FL Corretora de I	(85) 98687-17	2	2	1	90	231	7229,56	2300	25,55555556
Santos Dumont 5753 - Complexo São Mateus	Verona Administ	(85) 3267-190	1	1	1	40	234	7229,56	3600	90
Gilberto Studart - Duets Office Towers - sala 1	Maria Lúcia Mart	(85) 8853-232	2	2	0	46	234	14299,06	2500	54,34782609
Gilberto Studart - Duets Office Towers - sala 4	Maria Lúcia Mart	(85) 8853-232	2	2	0	45	234	14299,06	2200	48,88888889
Gilberto Studart - Duets Office Towers - sala 1	Maria Lúcia Mart	(85) 8853-233	2	2	0	45	234	14299,06	2500	55,55555556
Desembargador Moreira 2800 - Santo Amaro E	SJ Administração	(85) 3255-889	1	2	0	30	233	8353,35	1200	40
Santos Dumont 2626 - Plaza Tower	SJ Administração	(85) 3255-889	0	3	1	64	235	9468,62	2200	34,375





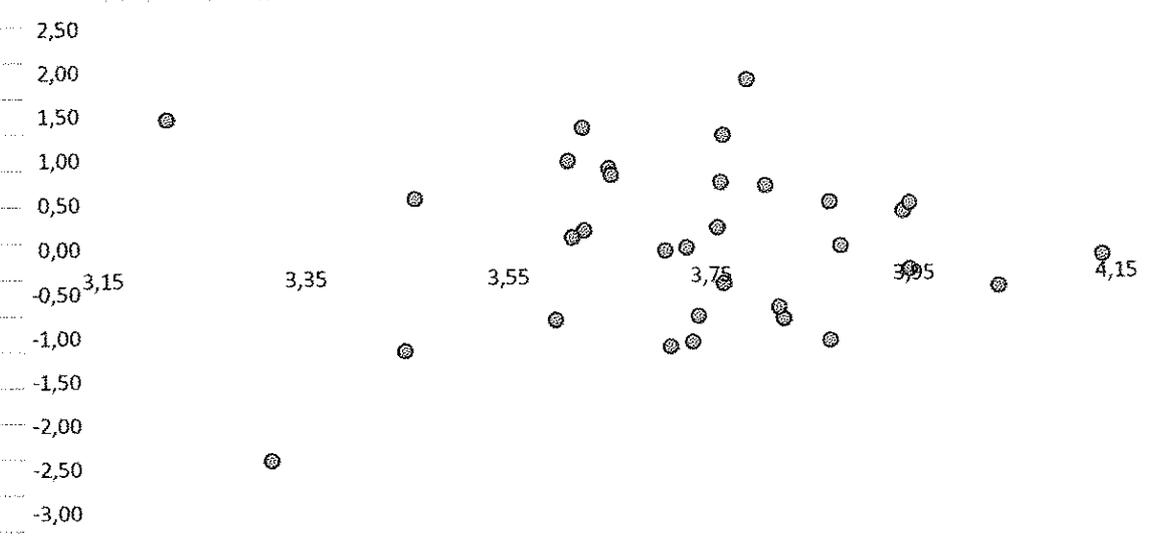
ANEXO IX

RESÍDUOS

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



Dato	Observado	Estimado	Residuo	Residuo (%)	Res. / SP
1	3,79	3,65	0,15	3,88%	0,85
2	3,51	3,71	-0,20	-5,73%	-1,17
3	3,87	3,88	-0,01	-0,20%	-0,04
4	4,10	4,13	-0,03	-0,72%	-0,17
5	3,72	3,72	-0,01	-0,23%	-0,05
6	3,77	3,61	0,16	4,30%	0,94
7	3,94	4,03	-0,09	-2,25%	-0,51
8	3,68	3,76	-0,08	-2,13%	-0,46
9	3,78	3,65	0,13	3,54%	0,78
11	3,78	3,75	0,03	0,79%	0,17
12	3,94	3,86	0,08	1,96%	0,45
13	2,90	3,31	-0,42	-14,42%	-2,42
14	3,67	3,86	-0,19	-5,20%	-1,11
15	3,88	3,76	0,12	3,04%	0,68
16	3,55	3,46	0,09	2,59%	0,53
17	3,59	3,74	-0,14	-3,94%	-0,82
18	3,97	3,76	0,21	5,27%	1,21
19	3,67	3,82	-0,15	-4,04%	-0,86
20	3,65	3,62	0,03	0,75%	0,16
21	3,46	3,21	0,25	7,23%	1,45
22	3,85	3,62	0,23	5,88%	1,31
24	3,91	3,80	0,11	2,82%	0,64
25	3,45	3,59	-0,15	-4,24%	-0,85
26	4,10	3,78	0,32	7,76%	1,85
27	3,69	3,70	-0,01	-0,37%	-0,08
28	3,62	3,61	0,01	0,38%	0,08
29	3,24	3,45	-0,20	-6,30%	-1,18
31	4,00	3,94	0,06	1,47%	0,34
32	3,89	3,94	-0,05	-1,39%	-0,31
33	4,02	3,94	0,07	1,84%	0,43
34	3,69	3,81	-0,13	-3,41%	-0,73
35	3,54	3,73	-0,19	-5,42%	-1,11



P.



ANEXO X

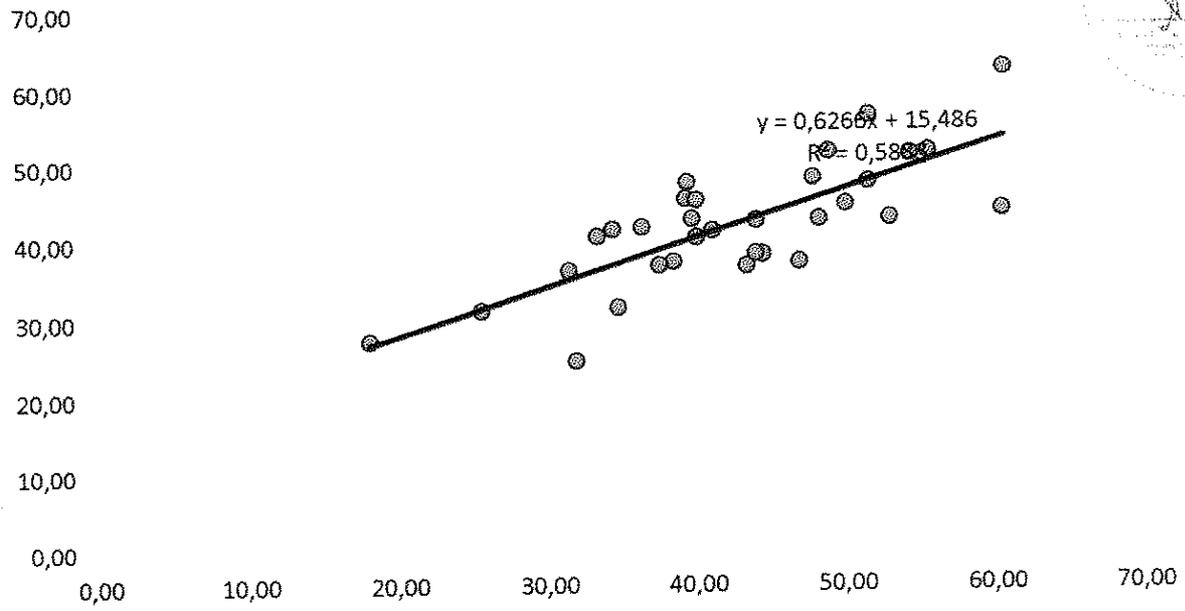
ADERÊNCIA

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





Dado	Observado	Estimado
1	44,44	38,36
2	33,33	40,75
3	47,83	48,20
4	60,61	62,42
5	41,07	41,42
6	43,33	36,85
7	51,56	56,34
8	39,71	42,95
9	43,96	38,45
11	44,00	42,70
12	51,52	47,69
13	18,09	27,46
14	39,39	47,69
15	48,21	42,85
16	34,72	31,68
17	36,36	41,89
18	52,94	42,95
19	39,29	45,57
20	38,46	37,43
21	31,88	24,82
22	46,88	37,39
24	50,00	44,77
25	31,43	36,38
26	60,47	43,99
27	40,00	40,55
28	37,50	36,99
29	25,56	31,34
31	54,35	51,26
32	48,89	51,60
33	55,56	51,60
34	40,00	45,36
35	34,38	41,64





ANEXO XI

ESTIMATIVAS

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



Rua Doutor Gilberto Brudart, 85 - Duets Office Tower	Thiago	(95) 9979.1684	1	3	1	45,28	235	14299,08	0	0	61.5324212	53.2597258	70.9566865	63.3890256	54.9705177	70.0966689	64.3304006	37.7940575	74.1939983
--	--------	----------------	---	---	---	-------	-----	----------	---	---	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------



[Handwritten signature]



ANEXO XII

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

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





	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	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
	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
	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
		16	10	6	16
		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				II
	Grau de Precisão do Laudo				III



ANEXO XIII

RELATÓRIO ESTATÍSTICO
Regressão Linear

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





Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) Modelo:

Inferência de locação no Município de Fortaleza

2) Data de referência:

Quinta-feira, 11 de julho de 2019

3) Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	8
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	35
Dados utilizados no modelo:	32

4) Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,7682303 / 0,7639142
Coefficiente de determinação:	0,5901778
Fisher - Snedecor:	9,72
Significância do modelo (%):	0,01

5) Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	71%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	96%

6) Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	3,13%



7) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	1,156	4	0,289	9,721
Não Explicada	0,803	27	0,030	
Total	1,959	31		

8) Equação de regressão:

$\ln(\text{Valor } m^2) = -17,80600668 + 0,1572161452 * \text{Vagas} + 0,1120047228 * \text{Ambientes} - 0,3054634942 * \ln(\text{Área } (m^2)) + 0,09561513346 * \text{Data}$

• Função estimativa (moda):

$\text{Valor } m^2 = +1,794871316E-008 * e^{(+0,1572161452 * \text{Vagas})} * e^{(+0,1120047228 * \text{Ambientes})} * e^{(-0,3054634942 * \ln(\text{Área } (m^2)))} * e^{(+0,09561513346 * \text{Data})}$

• Função estimativa (mediana):

$\text{Valor } m^2 = +1,849053831E-008 * e^{(+0,1572161452 * \text{Vagas})} * e^{(+0,1120047228 * \text{Ambientes})} * e^{(-0,3054634942 * \ln(\text{Área } (m^2)))} * e^{(+0,09561513346 * \text{Data})}$

• Função estimativa (média):

$\text{Valor } m^2 = +1,876755398E-008 * e^{(+0,1572161452 * \text{Vagas})} * e^{(+0,1120047228 * \text{Ambientes})} * e^{(-0,3054634942 * \ln(\text{Área } (m^2)))} * e^{(+0,09561513346 * \text{Data})}$

9) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Vagas	x	3,52	0,15
Ambientes	x	1,43	16,29
Área (m ²)	ln(x)	-2,03	5,19
Data	x	3,57	0,14
Valor m ²	ln(y)	-2,75	1,06

10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Vagas	Isoladas	Influência
Ambientes	0,22	0,01
Área (m ²)	0,17	0,17
Data	-0,14	0,42
Valor m ²	0,37	0,56

SisDEA Home - Modelagem de Dados



Correlações parciais para Ambientes	Isoladas	Influência
Área (m ²)	0,72	0,78
Data	-0,01	0,13
Valor m ²	0,07	0,27

Correlações parciais para Area (m ²)	Isoladas	Influência
Data	-0,32	0,14
Valor m ²	-0,29	0,36

Correlações parciais para Data	Isoladas	Influência
Valor m ²	0,57	0,57

A handwritten signature or initials located in the bottom right corner of the page.



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%	II
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III



Gráfico de Aderência - Regressão Linear

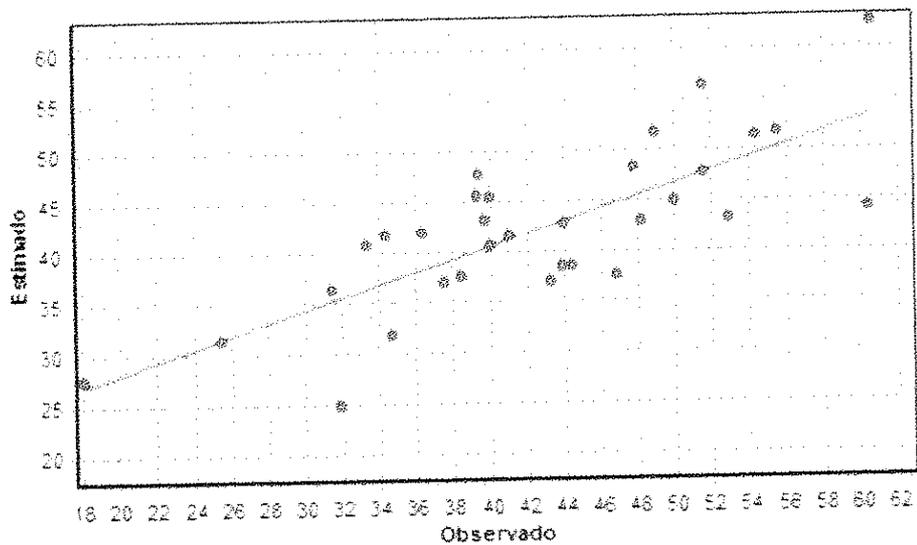


Gráfico de resíduos - Regressão Linear

