

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE E PROPRIETÁRIO

Solicitante: Prefeitura Municipal de Afrânio.

Proprietário: Alberto Takero Haji Junior.

2. FINALIDADE

Locação do imóvel.

3. OBJETIVO

Determinação do Valor de Mercado para Locação de Imóvel.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Na documentação fornecida: RGI do imóvel
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 25/02/2025.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários etc.).

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o(s) imóvel(eis) objeto estariam livres e desembaraçados de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializadas ou locados.

Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

- Matrícula: 81738
- Tipo do bem: Casa
- Ocupante do imóvel: não ocupado
- Endereço: Av Pernambuco, 141, Lote 03, Quadra 11, Centro.
- Cidade: Petrolina/PE
- Área Total (m²): 200,00
- Área coberta (m²): 106,90
- Área Construída (térreo+superior) (m²): 213,80
- Caracterização da região:

O imóvel está localizado na região central da cidade de Petrolina/PE, apresenta infraestrutura de água, esgoto, energia, pavimentação e coleta de lixo, a cerca de 200m da Av das Nações, 400m do Hospital Dom Tomás, e 1500m do Hospital Dom Malan/IMIP. Trata-se de uma das regiões mais valorizadas da cidade, tendo vocação mista.



Figura 1 – Localização Atual do Imóvel Avaliando. Fonte: Google Earth.

- **Caracterização do Imóvel:**

O imóvel avaliando de uso misto, possui dois pavimentos distribuídos com a seguinte composição: 5 quartos, sendo 02 suítes e 01 com closet, 2 banheiros, 01 Sala de Estar, 01 Sala de Jantar, Cozinha, Área de serviço, Varanda, e garagem para 02 carros. Possui padrão de acabamento médio/alto e um bom estado de conservação (idade aparente de 15 anos).

- **Especificações Técnicas:**
 - Esquadrias de Madeira e vidro temperado;
 - Piso de revestimento cerâmico;
 - Paredes: revestimento em tinta látex sob massa corrida;
 - Teto trama de madeira com telha cerâmica;
 - Forro de Gesso comum, com sancas e detalhes.
 - Estaca revestida em mármore;
 - Imóvel parcialmente mobiliado;

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Petrolina, localizada em Pernambuco, é uma cidade com cerca de 340 mil habitantes, destacando-se pela sua economia baseada no agronegócio, especialmente na fruticultura irrigada, além da pecuária e energia solar. O mercado imobiliário da cidade tem crescido, impulsionado pelo aumento populacional e pela expansão do comércio e serviços, com investimentos em imóveis residenciais e comerciais. A cidade é um polo econômico importante no Sertão pernambucano, com boas perspectivas de crescimento e desenvolvimento.

A quantidade de ofertas de bens similares é baixa e a absorção pelo mercado pode ser considerada rápida. Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel avaliando, este é classificado como de **LIQUIDEZ ALTA**.

7. IDENTIFICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA Home” com cálculos em anexo.

Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados Período de pesquisa: de 05/02/2025 a 06/02/2025.

Os dados coletados foram todos de oferta através de imobiliárias e sites especializados. No total foram pesquisados 18 dados em cidades próximas do imóvel avaliando e possuindo padrões e tamanhos similares. (Detalhes em anexo).

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

- **Região:** variável independente qualitativa (códigos alocados), que determina a valorização da região em que se encontra o imóvel, quanto maior o valor, mais valorizada é a região. Amplitude da amostra: 1 a 3.
- **Mobiliado:** variável independente dicotômica, expressa se o imóvel será alugado mobiliado ou não. Amplitude da Amostra: 0 a 1.
- **Área Construída:** variável independente quantitativa, que informa a área construída de cada elemento. Amplitude da amostra: 45,00m² a 500,00m².
- **Unit (R\$/m²):** variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor venal total e sua respectiva área. Amplitude da amostra aproveitada: R\$ 16,11 a R\$ 43,75.

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

8. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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	2
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

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	16
Itens obrigatórios	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 Fundamentação II (pela utilização do campo de arbítrio) e Grau de Precisão III.

9. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Atributos de entrada:

VARIÁVEL	
Região	2
Mobiliado	1
Area construída	213,80

Resultados para a moda, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

Vr. Médio	Vr. Mínimo	Vr. Máximo
R\$ 25,53	R\$ 24,30 -(4,80%)	R\$ 26,81 (5,04%)

Resultados para o Campo de Arbítrio:

	Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	R\$ 21,70	R\$ 4.638,92	-15,00%
Calculado	R\$ 25,53	R\$ 5.457,56	
Máximo	R\$ 29,36	R\$ 6.276,19	15,00%
VALOR ADOTADO	R\$		4.900,00

Como todos os dados encontrados são de oferta, optou-se por utilizar o campo de arbítrio, minorando o valor do imóvel em 10% (limitando-se ao valor mínimo encontrado no modelo estatístico) em relação a estimativa de tendência central. Em seguida arredondamos o resultado de acordo com o preconizado em norma.

10. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão o valor de mercado:

Valor de avaliação: R\$ 4.900,00 (quatro mil e novecentos reais).

11. ANEXOS

- Anexo I: Tabela de dados amostrais;
- Anexo II: Cálculos – modelos de regressão, tratamentos estatísticos, projeções de valor, e tabela demonstrativa da pontuação atingida para o grau de fundamentação;
- Anexo III: Documentação Fotográfica;
- Anexo IV: Documentação do imóvel;
- Anexo V: ART;

Afrânio/PE, 05 de março de 2025

CHARLES DA SILVA DOURADO

CPF 009.983.593-27

CREA 191002101-6

I. TABELA DE DADOS AMOSTRAIS

VARIÁVEIS TEXTO:

ID	Desabilitado	Município	Bairro	Endereço	Informante	Telefone do informante	Descrição
1		Petrolina	Maria Auxiliadora	Rua do Triunfo, Nº 272	Cristian Oliveira	(71) 98107-0986!	O imóvel no bairro Maria Auxiliadora possui 190 metros quadrados com 3 quartos sendo 1 suite e 2 banheirosPossui jardim.Já tem os móveis incluídos. Cristian Joe / CRECI: 24.324
2	*	Petrolina	Centro	Rua João Clementino, Nº 2114	Cristian Oliveira	(71) 98107-0986!	O imóvel no bairro Centro tem 312 metros quadrados com 2 quartos sendo 1 suite e 2 banheirosPossui área verde de jardim, espaço gourmet.Vai lhe possibilitar todo o conforto do ar condicionado nos dias mais quentes.Churrasqueira para você aproveitar nos momentos de descontração.Já tem os móveis incluídos. Cristian Joe / Crecl: 24.324
3		Petrolina	Caminho do Sol	Rua da Rosa, Nº 2	Cristian Oliveira	(71) 98107-0986!	O imóvel está localizado no bairro Caminho do Sol possui 180 metros quadrados com 4 quartos sendo 1 suite e 3 banheirosPossui jardim.Churrasqueira para você aproveitar nos momentos de descontração. Cristian Joe / CRECI: 24.324
4		Petrolina	São José	Rua Ouricuri II, Nº 147	Imobiliária Metro Quadrado	(87) 3024-7353	Alugar São JoséLote - 10x20Área Construída: 80m² (aproximados)3/4, sendo uma suíteWC socialÁreaSalaCozinhaÁrea de serviçoR\$ 1.800,00Contate agora:WhatsappMetro Quadrado Centro de Investimentos ImobiliáriosAvenida Cardoso de Sá - 351, Orla, Petrolina – PE.CRECI: 13.744-J 1300
5		Petrolina	São José	Rua Ana Maria da Conceição, Nº 2	Cristian Oliveira	(71) 98107-0986!	O imóvel está localizado no bairro São José com 45 metros quadrados com 2 quartos e 4 banheirosPossui área verde de jardim. Cristian Joe / Creci: 24.324
6		Petrolina	Caminho do Sol	Rua Miguel Santos, Nº 508	Cristian Oliveira	(71) 98107-0986!	O imóvel está localizado no bairro Caminho do Sol possui 80 metros quadrados com 3 quartos e 1 banheiroPossui espaço gourmet, espaço jardimado.Vai lhe possibilitar todo o conforto do ar condicionado nos dias mais quentes. Espaço reservado para preparar o seu churrasco.É mobiliado. Cristian Joe / Creci: 24.324

7		Petrolina	km 2	Rua Osa Santana, Nº 147	Imobiliária Metro Quadrado	(87) 3024-7353	Alugar Bairro - KM2 REF 14504 quartos, sendo um suíte com closetSalaCozinhaWc socialGaragem 2 ou 3 carrosPiscinaChurrasqueiraPlanejados em todos os ambientesR\$ 4.000,00OBS: - Fica todos os moveis embutidos (cozinha, banheiros, closet, móvel de baixo da escada, armário corredor piso superior e armário churrasqueira).- Irão sair : Eletrodomésticos cozinha e ar condicionado saem.Contate agora:WhatsappMetro Quadrado Centro de Investimentos ImobiliáriosAvenida Cardoso de Sá - 351, Orla, Petrolina – PE.CRECI: 13.744-J 1450
8	*	Petrolina	Caminho do Sol	Rua Deise Albuquerque Amador, Nº 12	Cristian Oliveira	(71) 98107-0986!	O imóvel no bairro Caminho do Sol tem 190 metros quadrados com 3 quartos sendo 1 suite e 2 banheirosPossui espaço jardinado.Vai lhe possibilitar todo o conforto do ar condicionado nos dias mais quentes.Espaço reservado para preparar o seu churrasco.É mobiliado.
9		Petrolina	Cohab Sao Francisco	Rua Curió, Nº 55	Imobiliária Metro Quadrado	(87) 3024-7353	Aluguel Casa Bairro Colinas do Rio REF 1723Terreno 10x20m- 3 quartos, sendo 1 suíte com closet- Sala de estar e jantar integradas- Cozinha com planejados- Despensa- Banheiro social- Área de serviço - Garagem para 2 carros- Casa mobiliada- Circuito de câmera - Incluso 550kw de energia solar- Incluso Água - Incluso Internet R\$ 3.500,00Contate agora:Whatsapp Metro Quadrado Centro de Investimentos ImobiliáriosAvenida Cardoso de Sá - 351, Orla, Petrolina – PE.CRECI: 13.744-J 1723
10		Petrolina	Cidade Universitaria	Alameda das Cactáceas, Nº 1258	Imobiliária Metro Quadrado	(87) 3024-7353	Aluguel Bairro Cidade Universitária REF: 1546Lote: 312m² (aproximados)Área construída: 180m² (aproximados)- 3 quartos, sendo 2 suítes - Escritório - Sala de estar- Sala de jantar- Cozinha com Planejados - Área de serviço - Garagem para 3 carros - 2 Wcs- Depósito- Área de serviçoR\$ 4.000,00Contate agora:whatsapp M² Soluções ImobiliáriasAvenida Cardoso de Sá - 351, Orla, Petrolina – PE.CRECI: 13.744-J 1546
11		Petrolina	Vila Eduardo	Rua Doutor Emanuel Alírio Nunes Brandão, Nº 1147	Imobiliária Metro Quadrado	(87) 3024-7353	Alugar Vila Eduardo, próximo ao River Shopping REF 1878.....200m² (aproximados)- 3 quartos, sendo 2 suítes- Sala de estar- Sala de

							jantar- Cozinha com planejados- Wc social- Garagem 01 carroR\$ 5.000,00.....Contate agora:Whatsapp Metro Quadrado Centro de Investimentos ImobiliáriosAvenida Cardoso de Sá - 351, Orla, Petrolina -PE.CRECI: 13.744-J 1878
12		Petrolina	Atras da Banca	Avenida Coronel Clementino Coelho, Nº 411	REMAX Gênese	(81) 3071-6828	Excelente Oportunidade em Petrolina: Casa na Av. Clementino CoelhoApresentamos uma extraordinária casa situada na prestigiada Av. Clementino Coelho, 411, no bairro Atras da Banca, em Petrolina. Este imóvel moderno é ideal para quem busca espaço, conforto e praticidade em uma das regiões de crescimento mais acelerado da cidade. Com dois pavimentos e uma área total de 437,5m², a casa oferece um ambiente perfeito tanto para residências quanto para negócios de médio e grande porte.Infraestrutura e DesignA casa possui mais de 25 ambientes distribuídos de forma inteligente e funcional. O terreno mede 17,5 metros de frente e 25 metros de profundidade, oferecendo amplas possibilidades de personalização. Os dois pavimentos incluem uma construção robusta em concreto com varandas laterais e uma varanda frontal imponente, proporcionando vistas privilegiadas da avenida.No pavimento inferior, os ambientes são projetados para garantir ventilação e iluminação natural, c
13		Petrolina	Vila dos Ingás II	Rua Moisés, Nº 83	Imobiliária Metro Quadrado	(87) 3024-7353	Aluguel Vila do Ingás REF 1562- 4 quartos, sendo 3 suítes - Sala de estar - Sala de jantar- Cozinha com Planejados- Varanda - Área de serviço - Despensa- 2 Wc social- Garagem para 3 carros...R\$ 4.500,00...Contate agora:WhatsApp: Metro Quadrado Centro de Investimentos ImobiliáriosAvenida Cardoso de Sá - 351, Orla, Petrolina – PE.CRECI: 13.744-J 1562
14		Petrolina	Caminho do Sol	Rua Benevides Prado, Nº 148	Imobiliária Metro Quadrado	(87) 3024-7353	Aluguel Bairro - Caminho do Sol REF 1452????????Área construída: 245m² (aproximados)Lote: 280m²4/4, sendo 02 suítesArmáriosSala de estar e jantarSala de Tv ou EscritórioCozinhaWc social02 vagas garagemLazer com piscinaChurrasqueiraR\$ 5.500,00Contate agora:WhatsappMetro Quadrado Centro de Investimentos ImobiliáriosAvenida Cardoso de Sá - 351, Orla, Petrolina – PE.CRECI: 13.744-J 1452

15		Petrolina	Atras da Banca	Rua Aureliano Francisco Neto, Nº 624	Imobiliária Metro Quadrado	(87) 3024-7353	Aluguel Bairro Parque Bandeirantes REF 1894..... 380m² (aproximados) Casa duplex com:- 5 quartos, sendo 2 suítes, um com closet- Planejados- Wc social- Sala- Cozinha- Gourmet com Churrasqueira- Dependência completa- Garagem 02 carros R\$ 7.000,00.....Contate agora: Whatsapp Metro Quadrado Centro de Investimentos Imobiliários Avenida Cardoso de Sá - 351, Orla, Petrolina-PE. CRECI: 13.744-J 1894
16		Petrolina	Colonia Imperial	Rua Oscar Nascimento Sobral, Nº 1	Imobiliária Metro Quadrado	(87) 3024-7353	Aluguel Bairro Colina Imperial REF 1886.....Área construída: 400m² Lote: 10x25m- 3 quartos, sendo 01 suíte- 01 escritório- Sala- Cozinha- Wc social- Sala de TV- Sala ampla - Área de Serviço - Gourmet com piscina- Churrasqueira- Terraço (2º andar) com varanda ampla- WC- Garagem para 02 carros R\$ 10.000,00.....Contate agora: Whatsapp Metro Quadrado Centro de Investimentos Imobiliários Avenida Cardoso de Sá - 351, Orla, Petrolina-PE. CRECI: 13.744-J 1886
17		Petrolina	Vila Moco	Rua da Margarida, Nº 2	Cristian Oliveira	(71) 98107-0986!	Casa no bairro Vila Moco, composto de 5 quartos com suítes, banheiro social, Jardim, Piscina, espaço na laterais e fundos, varanda, cozinha com dispensa, vaga ampla de garagem. (próxima ao centro de Petrolina), rua ampla e asfaltada. Área terreno: 472.5 m² Área construída: 499,62 m² 1º andar; 5 quartos, sendo 3 suítes; Escritório com banheiro independente; Sala de estar ampla, integrada com sala de jantar; Escada em granito; Sala de TV; Banheiro social; Lavabo; Cozinha ampla, com copa integrada e despensa; Área de lazer completa, com piscina, bicas e churrasqueira; Área de serviço completa, com depósito, banheiro e lavanderia; Garagem para 3 carros; Jardim, cerca elétrica e sistema de monitoramento. LOCAÇÃO COMERCIAL. Cristian Joe - Creci/Ba: 24.324
18		Juazeiro	Exedito de Almeida Nascimento	Avenida Gaspar de Lemos, Nº 10	Paulo Barros Imóveis	(74) 98814-7911!	Código do Imóvel: PB 0080 Casa 100% mobiliada para alugar – Bairro Exedito Nascimento Country Club, Juazeiro, BA? 2 Quartos, sendo um suíte? Sala? Copa? Cozinha com armários? Banheiro social? Área de serviço coberta? Garagem? Cerca

							elétrica? Portão automático? Lista de móveis? Geladeira, fogão? Jogo de sofá, painel, TV smart? Mesa, cama, guarda-roupas? Cortinas? Valor do aluguel: R\$ 2.500,00Paulo Barros Imóveis
--	--	--	--	--	--	--	---

VARIÁVEIS NUMÉRICAS:

ID	Desabilitado	Região	Antigo/Receinte	Dormitórios	Mobiliado	Area total	Area construída	Valor unitário
1		3	1	3	1	190,00	96,00	28,13
2	*	2	1	2	1	312,00	80,00	20,00
3		1	1	4	0	200,00	180,00	16,11
4		2	1	2	0	200,00	80,00	22,50
5		3	1	2	0	100,00	45,00	37,78
6		3	1	3	1	100,00	80,00	43,75
7		2	1	3	1	200,00	140,00	28,57
8	*	2	1	3	1	200,00	190,00	18,42
9		2	1	2	1	200,00	135,00	25,93
10		2	1	1	0	312,00	180,00	22,22
11		2	1	1	1	200,00	175,00	28,57
12		1	0	4	0	437,50	350,00	17,14
13		2	0	2	0	200,00	230,00	19,57
14		2	1	2	1	280,00	245,00	22,45
15		1	1	3	1	200,00	380,00	18,42
16		2	1	2	1	250,00	400,00	25,00
17		3	0	5	1	472,50	500,00	30,00
18		3	1	2	1	150,00	60,00	41,67

II. CÁLCULOS – MODELOS DE REGRESSÃO, TRATAMENTOS ESTATÍSTICOS, PROJEÇÕES DE VALOR, E TABELA DEMONSTRATIVA DA PONTUAÇÃO ATINGIDA PARA O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Charles Dourado
Modelo:	Locação de Imóveis - Vale do São Francisco
Data do modelo:	quinta-feira, 6 de fevereiro de 2025
Tipologia:	Casas

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	18
Dados utilizados no modelo:	16

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Município	Texto	Texto	Município onde o imóvel está localizado	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Região	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Expressa o nível de valorização da região no qual o imóvel está inserido de acordo com a percepção do avaliador.	Sim
Antigo/Recente	Numérica	Dicotomica	Expressa se o imóvel tem aspecto de antigo (>20 anos) ou recente.	Não
Dormitórios	Numérica	Quantitativa	Quantidade de dormitórios da unidade, incluindo o número de dormitórios	Não
Mobiliado	Numérica	Dicotomica	Expressa se o imóvel será alugado mobiliado ou não.	Sim
Area total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	Não
Area construída	Numérica	Quantitativa	Area Construída da unidade medida em m ²	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Descrição	Texto	Texto	Descrição do imóvel	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total / Area total (m ²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Região	1,00	3,00	2,00	2,13
Mobiliado	0,00	1,00	1,00	0,81
Area construída	1,00	5,00	4,00	2,56
Valor unitário	0,00	1,00	1,00	0,63

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9464298 / 0,9340306
Coeficiente de determinação:	0,8957293
Fisher - Snedecor:	34,36
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	68%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	87%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	1,205	3	0,402	34,362
Não Explicada	0,140	12	0,012	
Total	1,345	15		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +2,661867341 + 0,3703843502 * \ln(\text{Região}) + 0,2187912543 * \text{Mobiliado} + 24,3755049 / \text{Area construída}$

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):

$\text{Valor unitário} = +14,15662162 * e^{(+0,3703843502 * \ln(\text{Região}) * e^{(+0,2187912543 * \text{Mobiliado}) * e^{(+24,3755049 / \text{Area construída})}}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

Valor unitário = $+14,32301009 * e^{(+0,3703843502 * \ln(\text{Região}) * e^{(+0,2187912543 * \text{Mobiliado}) * e^{(+24,3755049 / \text{Area construída})}}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

Valor unitário = $+14,40693626 * e^{(+0,3703843502 * \ln(\text{Região}) * e^{(+0,2187912543 * \text{Mobiliado}) * e^{(+24,3755049 / \text{Area construída})}}$

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Região	ln(x)	3,69	0,31
Mobiliado	x	3,34	0,59
Area construída	1/x	3,75	0,28
Valor unitário	ln(y)	41,60	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Região	x1	0,00	0,33	0,56	0,86
Mobiliado	x2	0,33	0,00	-0,15	0,45
Area construída	x3	0,56	-0,15	0,00	0,68
Valor unitário	y	0,86	0,45	0,68	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

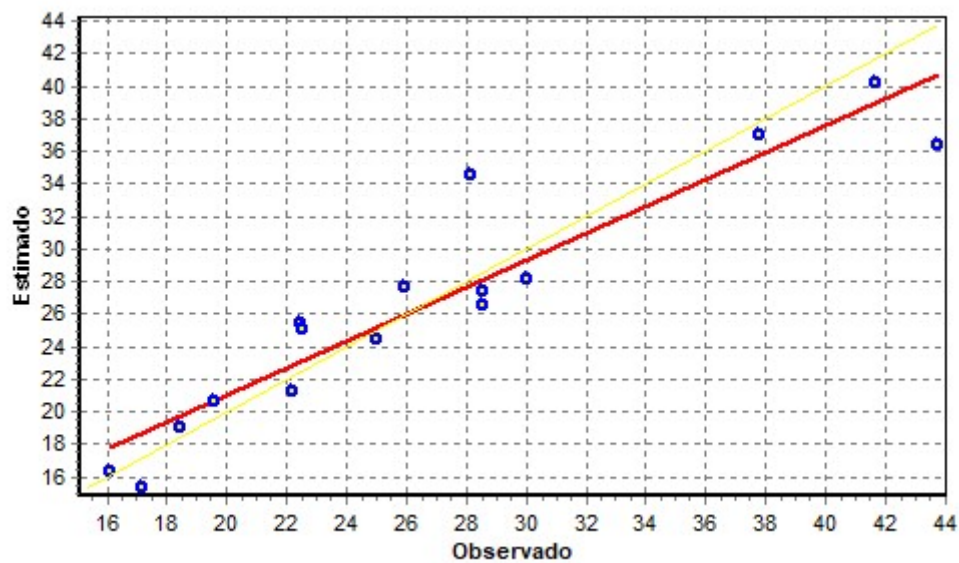
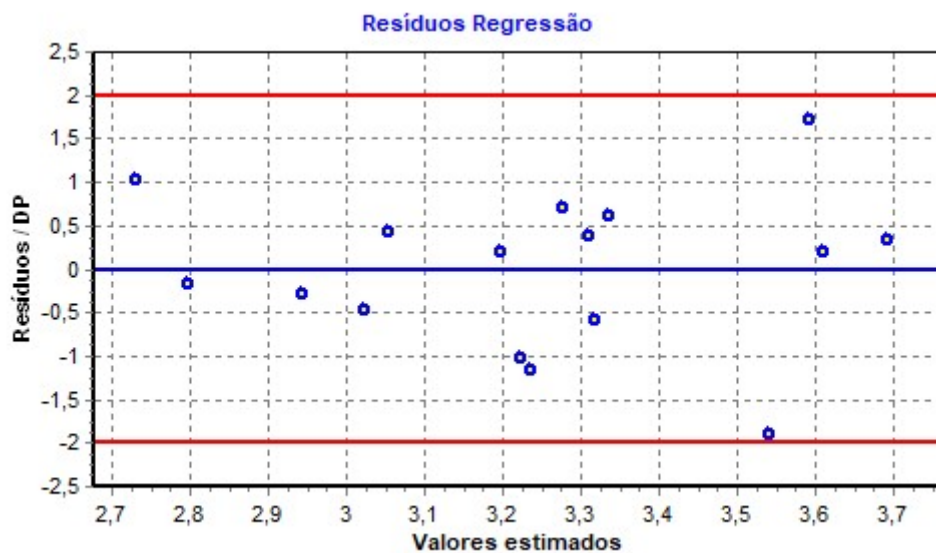
Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Região	x1	0,00	0,26	0,23	0,73
Mobiliado	x2	0,26	0,00	0,72	0,69
Area construída	x3	0,23	0,72	0,00	0,73
Valor unitário	y	0,73	0,69	0,73	0,00

13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

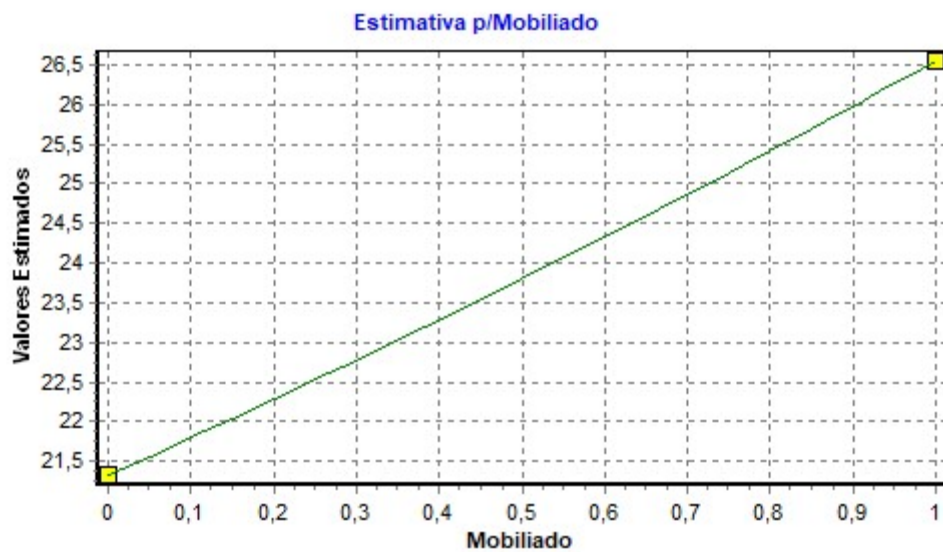
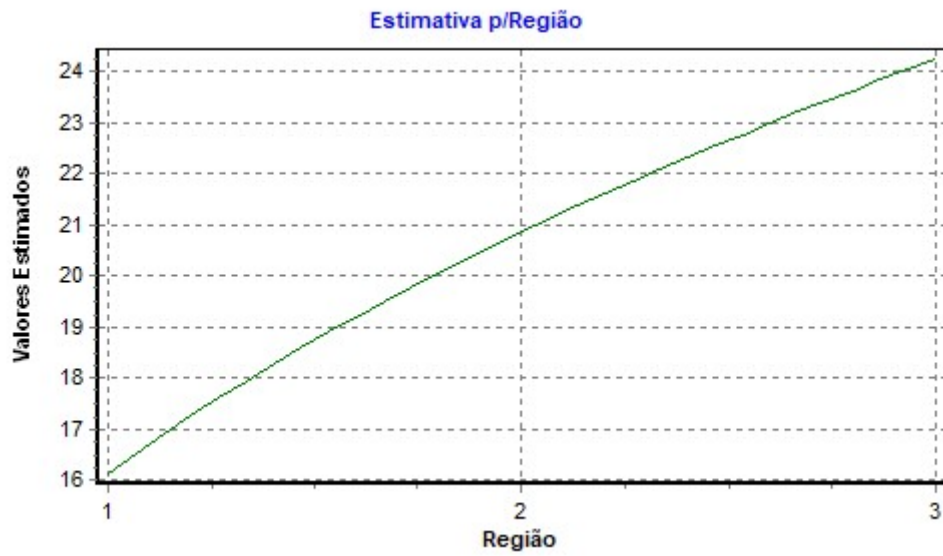
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	3,34	3,54	-0,20	-6,1328%	-1,893143	0,18359700
3	2,78	2,80	-0,02	-0,6421%	-0,165099	0,00474200
4	3,11	3,22	-0,11	-3,5258%	-1,015543	0,07737700
5	3,63	3,61	0,02	0,5872%	0,197285	0,02480200
6	3,78	3,59	0,19	4,9287%	1,722815	0,17827300
7	3,35	3,31	0,04	1,2188%	0,377968	0,00483100
9	3,26	3,32	-0,06	-1,9214%	-0,578632	0,01159900
10	3,10	3,05	0,05	1,5148%	0,434566	0,02360600
11	3,35	3,28	0,08	2,2575%	0,700107	0,01606900

12	2,84	2,73	0,11	3,8679%	1,016714	0,16553600
13	2,97	3,02	-0,05	-1,7008%	-0,467923	0,03705700
14	3,11	3,24	-0,13	-4,0366%	-1,161838	0,05235600
15	2,91	2,94	-0,03	-1,0767%	-0,290182	0,03113800
16	3,22	3,20	0,02	0,6383%	0,190086	0,00192900
17	3,40	3,34	0,06	1,9075%	0,600195	0,09727400
18	3,73	3,69	0,04	0,9640%	0,332625	0,01669000

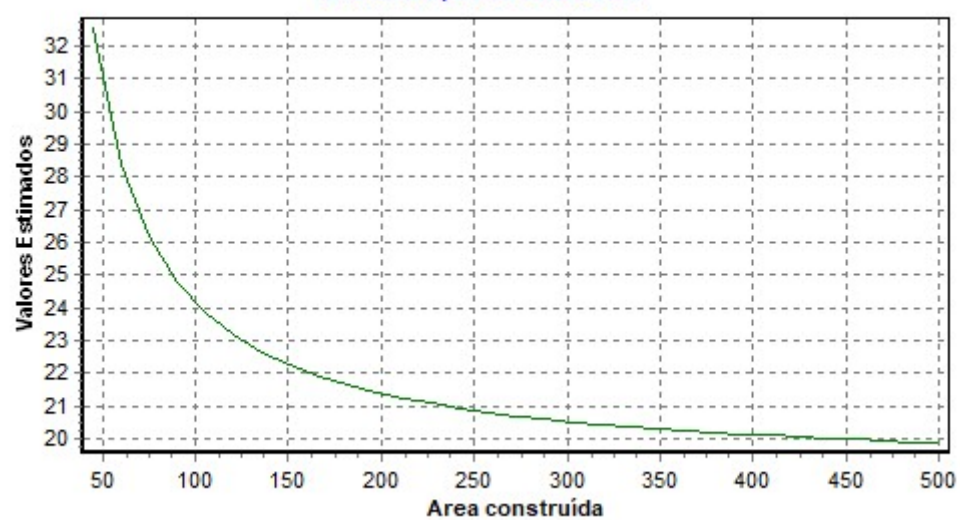
14) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma diretaResíduos da Regressão Linear

15) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



Estimativa p/Área construída



18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	24,30	24,59	24,73	4,80%	
Valor Médio	25,53	25,83	25,98	-	III
Valor Máximo	26,81	27,13	27,29	5,04%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Município	Petrolina	-
Bairro	Centro/Vila Mocó	-
Endereço	Av Pernambuco, 141, Lote 3, Quadra 11	-
Região	2,00	Não
Mobiliado	1,00	Não
Area construída	213,80	Não
Informante		-
Telefone do informante		-
Descrição		-

III. DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Figura 2 – Fachada do Imóvel Avaliando.



Figura 3 – Fachada Interna Imóvel Avaliando.



Figura 4 – Cozinha mobiliada.



Figura 5 – Sala de Estar / Jantar.



Figura 6 – Quarto 01.



Figura 7 – Quarto 02.

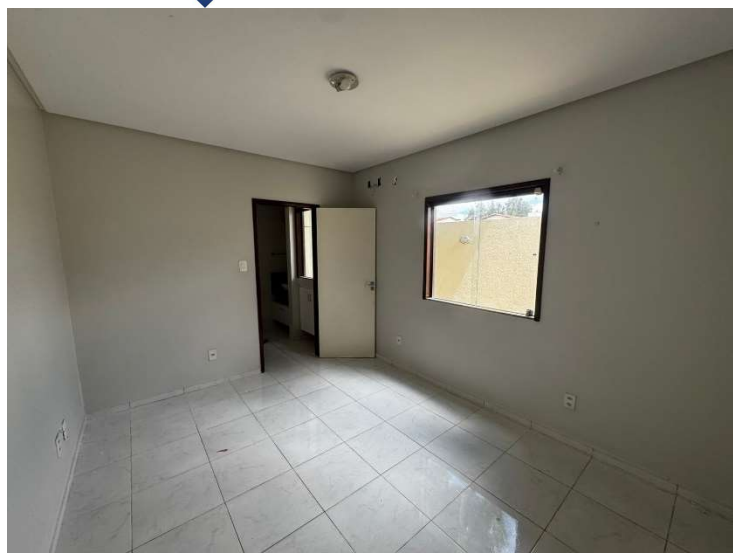


Figura 8 – Quarto 03.

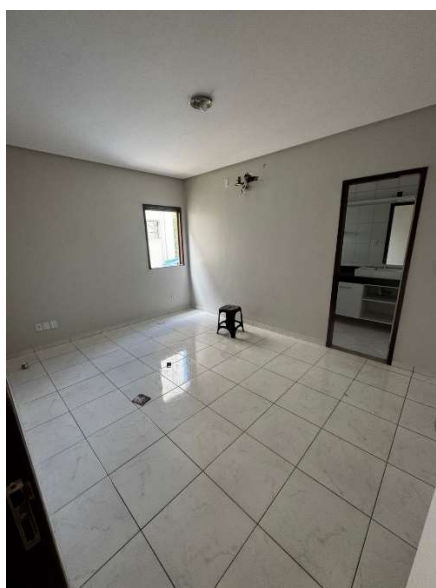


Figura 9 - Suíte.



Figura 10 – Suíte 02.



Figura 11 – W.C. Suíte.



Figura 12 - Closet.



República Federativa do Brasil



1º REGISTRO DE IMÓVEIS

TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL
DAS PESSOAS JURÍDICAS DE PETROLINA

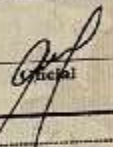
YNARA RAMALHO DANTAS MOTA - Oficial

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO, a requerimento da parte interessada, conforme pedido nº 69.255, que revendo o Livro 02 - Registro Geral, deste 1º Registro de Imóveis de Petrolina, verifiquei constar a Matrícula nº 81.738, que contém o seguinte teor:



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL



Oficial

Matrícula Nº	Data	Identificação	Ficha: 1
Matrícula: 81738	Data: 25/10/2018		
Dados do Imóvel: Um Imóvel Residencial situado na Avenida Pernambuco, nº 141, no lote 03, da quadra "11", Loteamento Jardim Paulo Afonso, Bairro Centro (antigo bairro Jardim Paulo Afonso), nesta cidade, conforme discriminação: (antigo bairro Jardim Paulo Afonso), nesta cidade, conforme discriminação: Lado Frente (Leste) Limitando-se com a Avenida Pernambuco, medindo 10,00m; Lado Direito (Sul) Limitando-se com o imóvel de nº 131, medindo 20,00m; Lado Esquerdo (Norte) Limitando-se com a Avenida Tancredo Neves, medindo 20,00m; Fundos (Oeste) Limitando-se com o imóvel de nº 141-A, medindo 10,00m. Possuindo os seguintes compartimentos: PAVIMENTO TERREO: 01 terraço/garagem, 01 sala de estar, 01 sala de jantar, 01 WCB social, 01 cozinha, 01 quarto social, 01 quarto de serviço, 01 WCB de serviço, 01 área de serviço, 01 escada de acesso. PAVIMENTO SUPERIOR: 01 sala de estar íntimo, 01 WCB social, 02 quartos, 01 suíte, 01 closet. Área do Terreno: 200,00m²; Área Construída: 106,90m²; Fração Ideal: 0,30000. Dados do Proprietário: IREMAR CUNHA LEITE, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, Médico, portador da Cédula de Identidade nº 146285-SSP/PB e inscrito no CPF/MF sob o nº 069.874.354-72, residente e domiciliado nesta cidade. Transmittente: O MUNICÍPIO DE PETROLINA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.358.190/0001-77, com sede na Av. Guaranápolis, número 2114, centro, nesta cidade. Título e Forma da Título: Escritura Pública de Complementação de Área, datada de 03 de abril de 2009, lavrada nas notas deste Cartório, livro 354 as folhas 054/055. Registro Anterior: R-01 da matrícula 57.907 do livro 02 do Registro Geral dos Imóveis deste município. O referido é verdade e dou fé. Petrolina, 09 de setembro de 2016. O Oficial AV-1 - 81.738 - PROTOCOLO 207.996. DADOS PESSOAIS DO CÔNJUGE. Procede-se a esta averbação, nos termos do requerimento assinado pelo interessado, para constar os dados pessoais de MARIA DE FÁTIMA ALVES LEITE, brasileira, médica, portadora do RG nº 199.886 SSP/PB, inscrita no CPF nº 132.107.504-91, residente e domiciliada na Avenida Pernambuco, nº 121, Centro, antigo Jardim Paulo Afonso, Petrolina/PE. Documentos arquivados. Dou fé. Petrolina, 08 de abril de 2018. A Oficial/ Substituta R-2 - 81.738 - PROTOCOLO 207.996. DOAÇÃO - OUTORGANTES DOADORES: IREMAR DA CUNHA LEITE e sua esposa MARIA DE FÁTIMA ALVES LEITE, ambos brasileiros, casados desde 09/01/1979, sob o Regime da Comunhão Parcial de Bens, ele médico, portador da Cédula de Identidade nº 146.285 SSP/PB, inscrito no CPF/MF sob o nº 069.874.354-72, ela médica, portadora do RG nº 199.886 SSP/PB, inscrita no CPF nº 132.107.504-91, residentes e domiciliados na Avenida Pernambuco, nº 121, Centro, antigo Jardim Paulo Afonso, Petrolina/PE. OUTORGADA DONATÁRIA: NARA CRISTINA ALVES LEITE HAJI, brasileira, estudante, portadora da CNH nº 02266653507, onde consta o RG nº 1162400838 SSP/BA, inscrita no CPF sob o nº 010.507.644-98, casada sob o regime da Comunhão Parcial de Bens, casamento contraído em 25/04/2006 com ALBERTO TAKERO HAJI JUNIOR, brasileiro, advogado, portador da CNH nº 01054175370, onde			

Rua São José, 181 - Centro, Petrolina-PE, CEP 56.302-270

Fone: (87) 3861-1750 E-mail: contato@tripetrolina.com.br

VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO OU FALSIFICAÇÃO ANULA ESTE DOCUMENTO.



Pedido: 89.255

Estado de Pernambuco

Página 1 de 2

Continue no verso



SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Certidão válida por 30 dias em todo Território Nacional. Qualquer adulteração ou rasura, invalida este documento.

consta o RG nº 5852262 SSP/PE, inscrito no CPF sob nº 837.429.563-53, residentes e domiciliados à Avenida Pernambuco, nº 121, Centro, antigo Jardim Paulo Afonso, Petrolina/PE. **FORMA DE TÍTULO:** Escritura Pública de Doação lavrada em 20 de novembro de 2017, pelo 2º Ofício de Notas da Comarca de Juazeiro-BA, no Livro 229, Folhas 176/177; **VALOR:** R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais). ITBI constante da escritura. **EMITIDA A DOI.** Documentos arquivados. Dou fé. Petrolina, 06 de abril de 2018. A Oficial/Substituto,

AV-3 - 81.738 - PROTOCOLO 207.996. INSCRIÇÃO MUNICIPAL. À vista de requerimento do interessado, procede-se à averbação do número da Inscrição Municipal do imóvel objeto da presente Matrícula, como sendo: **12756**, conforme Boletim de Cadastro Imobiliário/Ficha do Imóvel expedida pela Prefeitura da Cidade de Petrolina. Documentos arquivados. Dou fé. Petrolina, 06 de abril de 2018. A Oficial/Substituto,

Nada mais consta em relação a Matrícula nº 81.738. Certifico que a presente certidão é reprodução autêntica da matrícula certificada, nos termos do artigo 19, §1º da Lei 6.015/1973. O referido é verdade e dou fé. Selo nº 0152348.CIS08202201.04945. Consulte autenticidade em www.tipe.jus.br/selodigital. Emolumentos: R\$18,78; TSNR: R\$4,17; FERC: R\$2,09; ISSQN: R\$1,04; FUNSEG: R\$0,42; FERM: R\$0,21; Total: R\$26,71. Petrolina-PE, 03 de outubro de 2022. **THAÍSE FERREIRA VIEIRA**
Escrevente Auxiliar.


Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
CREA-PE
ART OBRA / SERVIÇO
Nº PE20251295122
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Pernambuco
INICIAL

1. Responsável Técnico	
CHARLES DA SILVA DOURADO	
Título profissional: ENGENHEIRO CIVIL	RNP: 1810021018 Registro: PE10021018 PE
2. Dados do Contrato	
Contratante: P.M. DE AFRÂNIO	CPF/CNPJ: 10.358.174/0001-84
RUA RUA CEL CLEMENTINO COELHO	Nº: 203
Complemento:	Bairro: CENTRO
Cidade: AFRÂNIO	UF: PE
	CEP: 58380000
Contrato: Não especificado	Celebrado em: 20/02/2026
Valor: R\$ 1.100,00	Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público
Ação Institucional: Outros	
3. Dados da Obra/Serviço	
AVENIDA PERNAMBUCO	Nº: 141
Complemento: LOTE 03, QUADRA 11 LOTEAMENTO JARDIM SAO PAULO	Bairro: VILA MOCÓ
Cidade: PETROLINA	UF: PE
Data de início: 20/02/2026	CEP: 58306426
Previsão de término: 31/03/2026	Coordenadas Geográficas: -8.388922, -40.606866
Finalidade: SEM DEFINIÇÃO	Código: Não Especificado
Proprietário: ALBERTO TAKERO HAJI JUNIOR	CPF/CNPJ: 837.429.683-63
4. Atividade Técnica	
14 - Elaboração	Quantidade
9 - Avaliação > PLANEJAMENTO URBANO, METROPOLITANO E REGIONAL > AVALIAÇÃO	1,00
PÓS-Ocupação > DE AVALIAÇÃO PÓS-Ocupação > #10.8.1.1 - EM ÁREA URBANA	un
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART	
5. Observações	
Art de Avaliações de Imóveis - método comparativo de dados de mercado, tipo de bem: Terreno (A=213,80m²) Matrícula n.º 81738.	
6. Declarações	
- Declaro que estou cumprindo as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.	
- Cláusula Compromissória: Qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei no. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio do Centro de Mediação e Arbitragem - CMA vinculado ao Crea-PE, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar	
7. Entidade de Classe	
NÃO OPTANTE	
8. Assinaturas	
Declaro serem verdadeiras as informações acima	CHARLES DA SILVA DOURADO - CPF: 009.983.993-27
Local de data	P.M. DE AFRÂNIO - CNPJ: 10.358.174/0001-84
9. Informações	
* Conforme Art. 4º da Resolução 1025/2009: O registro da ART efetiva-se após o seu cadastro no sistema eletrônico do CREA e o recolhimento do valor correspondente	
10. Valor	
Valor da ART: R\$ 103,03	Registrada em: 07/03/2026
Valor pago: R\$ 103,03	Nosso Número: 8307328680

 A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <http://crea-pe.sitac.com.br/publico>, com a chave: x4Aaz
 Impresso em: 07/03/2026 às 13:29:17 por: Jp: 177.173.234.218

 www.creape.org.br
 Tel: (81) 3423-4383

 creape@creape.org.br
 Fax: (81) 3423-4383
