



LAUDO DE AVALIAÇÃO - COMPLETO (IMÓVEL COMERCIAL - VASSOURAL)

1. INTERESSADO

Este trabalho foi realizado por solicitação da **Prefeitura Municipal de Caruaru, Secretaria da Fazenda – SEFAZ** . Memorando 14.285/2024.

2. PROPRIETÁRIO

3. OBJETIVO

3.1. Avaliar Imóvel

O presente trabalho tem como objetivo avaliar um imóvel tipo: Casa Residencial, visando encontrar o **possível valor de Aluguel do Imóvel**, quando comparado com os demais imóveis próximos ofertados, evitando assim valores excessivos, fora de mercado.

3.2. Fornece Consciência Situacional

A consciência que temos do contexto imediato: **percepção e a compreensão** das variáveis que são importantes, em um mercado, é chamada de consciência situacional. Quanto mais o profissional tem **percepção e a compreensão** de como está funcionando o mercado, maior é a sua **consciência situacional**.

4. METODOLOGIA UTILIZADA

Método comparativo de dados do mercado com tratamento estatístico adequado, utilizando-se de diversas fontes de informação que viabilizam a metodologia científica (inferência estatística através da regressão linear), figurando como variável independente os diversos fatores que influenciam na formação do valor de locação do imóvel.



5. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO / PRECISÃO (Anexo I)

Grau de Fundamentação de um trabalho está relacionado ao aprofundamento do trabalho de avaliação, com o envolvimento do avaliador na seleção da metodologia em razão da confiabilidade, quantidade, qualidade e natureza do imóvel pesquisado.

Grau de Precisão de um trabalho será determinado quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação, dependendo do resultado do tratamento estatístico dispensado a amostra utilizada no trabalho.

6. PRESSUPOSTOS & SISTEMÁTICA DE TRABALHO

1. Visita a região onde se localiza o imóvel com a finalidade de identificar a infraestrutura urbana e serviços existentes;
2. Vistoria ao imóvel avaliando com o objetivo de conhecer sua localização e características;
3. Pesquisa de preços de imóveis ofertados ou comercializados, possuidores de parâmetros semelhantes ao bem avaliando; (fontes: banco de dados, imobiliárias, corretores, anúncios de jornais etc.);
4. Contextualização do imóvel dentro da respectiva região;
5. Será considerado pelo avaliador que todos os dados obtidos, tanto as informações prestadas por terceiros, assim como os documentos apresentados são legítimos;
6. Não foram feitas averiguações a respeito de restrições ao direito de propriedade ou de quaisquer ônus que pesem sobre o imóvel avaliando;
7. Norma Brasileira para avaliação de Bens - **NBR 14.653, da ABNT**;
8. Publicações especializadas em Engenharia de Avaliações.



6.1. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Para a elaboração deste laudo, foram utilizados 82 (oitenta e dois) dados de valores de oferta de venda, coletadas entre o mês de Julho e o mês de Agosto de 2023, de diversos imóveis com características semelhantes. Foram considerados dados nos bairros Boa Vista, Caiuca, Divinópolis, Kennedy, Maria Auxiliadora, Cidade Alta, Indianópolis, Luiz Gonzaga, Nova Caruaru, Pinheirópolis, São José, Mauricio de Nassau e Universitário, Nossa Senhora das Dores, Petrópolis, Salgado, São Francisco, Rendeiras, Cidade Jardim e Vassoural.

O modelo desta avaliação, obteve uma amplitude em torno do valor médio de 10,85%, para um nível de confiança de 80%, atingindo por tanto um percentual inferior a 30%, encerrando-se dessa forma uma Precisão de grau III.

Em relação ao grau de fundamentação, este modelo, em relação a tabela de fundamentação obteve um total de 14 pontos, se enquadrando em Grau II de Fundamentação.

- Grau de Fundamentação: Grau II
- Grau de Precisão: Grau III

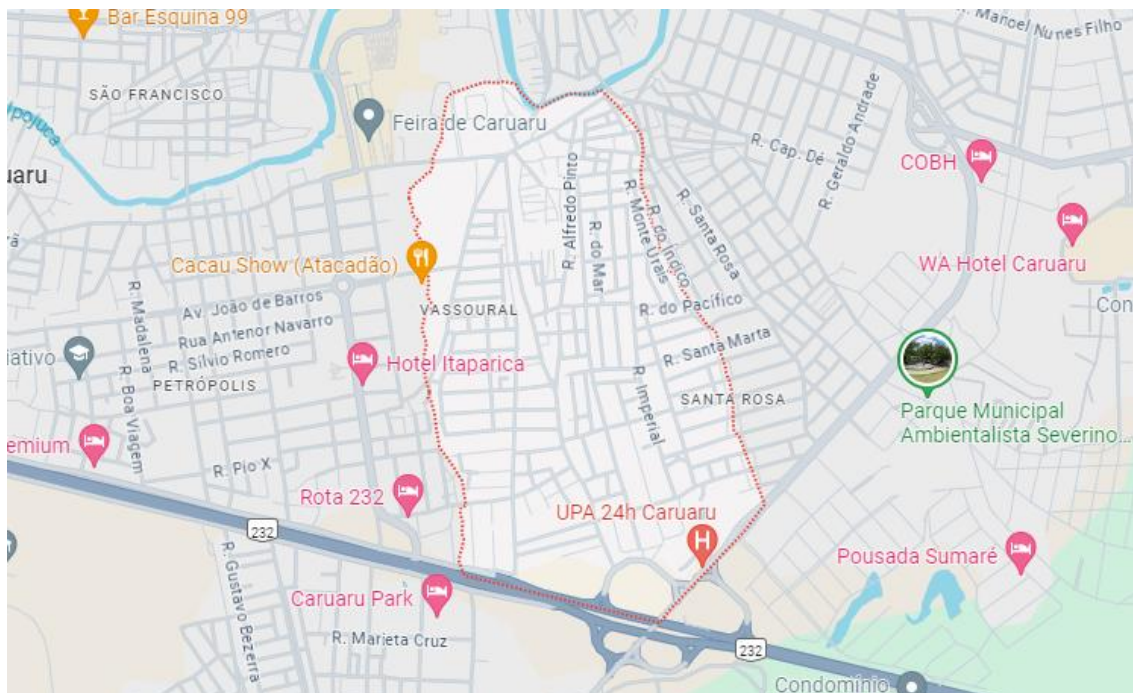
7. VISTORIA

7.1. Descrição da Região

Caruaru é um município brasileiro do estado de Pernambuco, situado na região nordeste do país. Pertence à Mesorregião do Agreste Pernambucano. A sua população, segundo as estimativas do IBGE em 2019 é de 361.118 habitantes, sendo a mais populosa cidade do interior pernambucano e a terceira mais populosa do interior nordestino, atrás apenas de Feira de Santana e Campina Grande. O município localiza-se a oeste da capital do estado, distando desta cerca de 130 km. Ocupa uma área de 920,611 km², sendo que 80,561 km² estão em perímetro urbano e os 840,05 km² restantes formam a zona rural.



7.2. Bairro Vassoural



8. OBJETO DA AVALIAÇÃO

A presente avaliação se refere a um imóvel localizado na Rua João Cordeiro de Souza, Nº 22, no bairro do Vassoural. De acordo com cadastro imobiliário disponibilizado pela PMC o imóvel conta com uma área construída de 265,00 m2.





8.2. Planejamento da Pesquisa – Estudo da Amostra

No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Esta etapa – que envolve estrutura e estratégia da pesquisa – deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a tendência de formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros).

É comum que o experimentalista ache que alguns valores medidos em um certo experimento extrapolam a tendência dominante. Estes valores podem ser, de fato, medições erradas, como podem também representar certo fenômeno físico de

interesse. Por este motivo, estes valores que fogem à tendência dominante não podem ser descartados sem recorrer a critério consistente para sua eliminação.

Sejam n medições de uma grandeza, onde n é grande, de modo que os resultados seguem uma distribuição Gaussiana. Como já vimos, esta distribuição fornece a probabilidade de que um dado valor medido esteja desviado de um certo valor da média esperada. Não se pode esperar probabilidade menor que $1/n$. Assim, se a probabilidade para o desvio de um certo valor medido é menor que $1/n$, pode-se qualificá-lo para ser eliminado do conjunto de dados. Na realidade, testes mais restritivos são aplicados para eventualmente eliminar valores medidos.

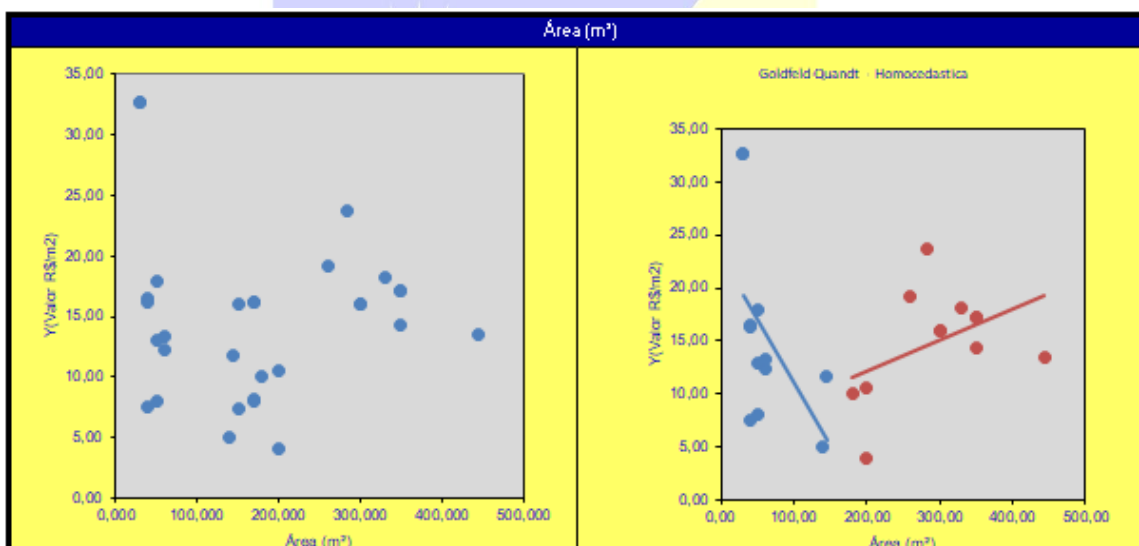


8.4. DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS DO MODELO:

Para a composição do modelo foram inicialmente testadas, 4 (quatro) variáveis independentes, considerando como variável Dependente o Valor Unitário (R\$/m²), incluindo à edição de dados, apenas como variável de orientação o Valor Total, este não foi considerado no cálculo. Não foram utilizadas variáveis chave como; Oferta e Transação pois só foram coletados dados de oferta.

8.5. Variáveis Utilizadas

a. **Y (Variável dependente):** Traduz o valor de desapropriação **Valor R\$**;



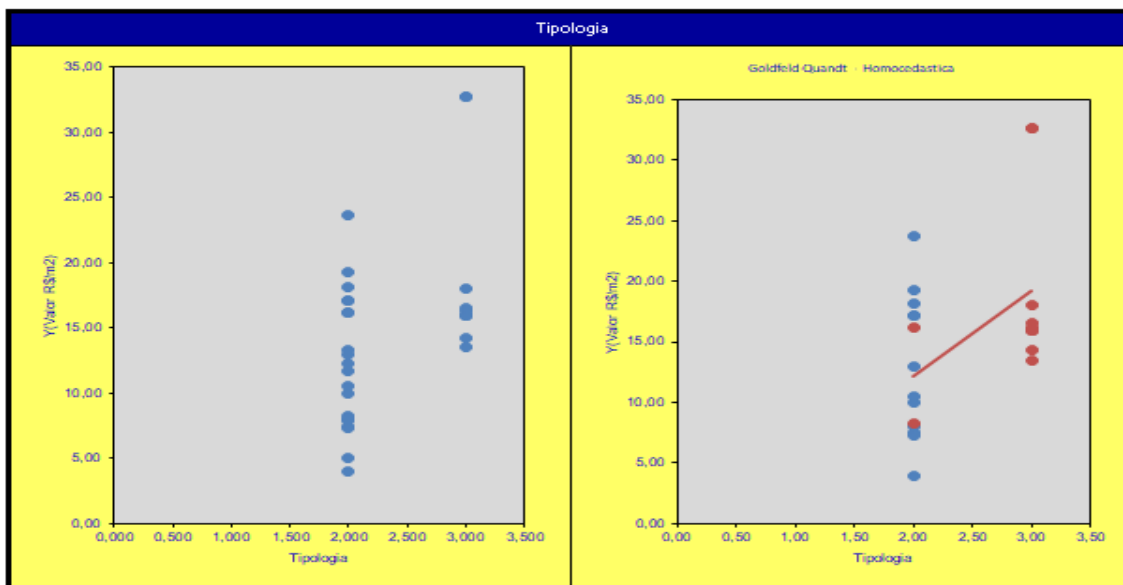
b. **A (Variável Independente):** Reflete a área em m²:

c. **B (Variável Independente):** Código Alocado que reflete a Tipologia do imóvel:

- 1 – Residencial;
- 2 – Galpão / prédio;
- 3 - Comercial

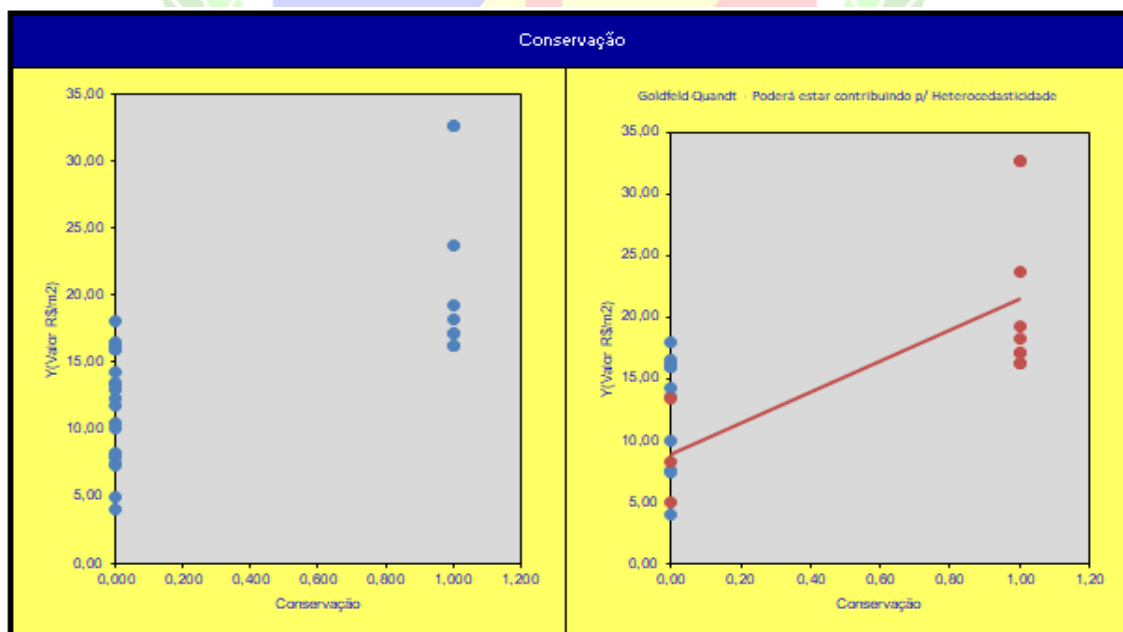


4.



d. **C (Variável Independente):** Variável Dicotômica, que reflete o estado de conservação aparente do imóvel:

1. 0 – Estado ruim;
2. 1 – Bom.

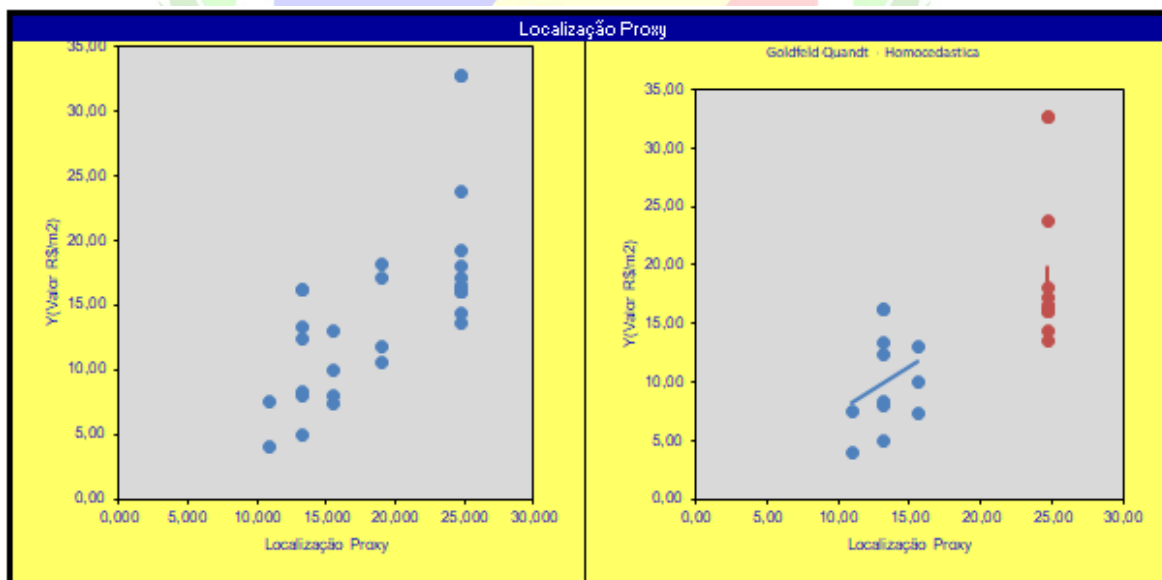


e. **D (Variável Independente):** Variável Proxy que traduz a localização do imóvel.

1. 8,87 – Boa Vista;
2. 9,73 – Caiuca;
3. 7,14 – Cidade Alta;



4. 9,22 – Divinópolis;
5. 15,36 – Indianópolis;
6. 8,34 – Kennedy
7. 13,71 – Luiz Gonzaga
8. 16,14 – M. de Nassau;
9. 10,94 - Maria Aux.
10. 15,57 - Nossa Senhora das Dores
11. 12,09 - Nova Caruaru
12. 13,22 - Petropolis
13. 8,23 - Salgado
14. 9,28 - São Francisco
15. 18,96 - Universitario
16. 6,30 - Rendeiras
17. 9,60 - Cidade Jardim
18. 9,63 - Vassoural





9. TRATAMENTO ESTATÍSTICO E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	João Lucas
Modelo:	Modelo Aluguel
Data do modelo:	
Tipologia:	

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	121
Dados utilizados no modelo:	82

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Valor Total	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Area privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m²	Sim
Tipologia	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)		Sim
Estado de Consevação	Numérica	Dicotomica		Sim
Localização	Numérica	Proxy		Sim
BWC	Numérica	Quantitativa		Não
Quartos	Numérica	Quantitativa		Não
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area privativa	25,00	2.275,20	2.250,20	239,61
Tipologia	1,00	3,00	2,00	1,49
Estado de Consevação	0,00	1,00	1,00	0,52
Localização	3,57	24,69	21,12	14,18
Valor unitário	3,57	42,86	39,29	13,28



5) **COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:**

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,8652621 / 0,8678491
Coeficiente de determinação:	0,7486785
Fisher - Snedecor:	57,35
Significância do modelo (%):	0,00

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	63%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	89%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	97%

7) **OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

Quantidade de outliers:	2
% de outliers:	2,44%

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	12,836	4	3,209	57,345
Não Explicada	4,309	77	0,056	
Total	17,145	81		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:**

$\ln(\text{Valor unitário}) = +2,08334688 - 0,06658720845 * \ln(\text{Area privativa}) - 0,3004910373 / \text{Tipologia} + 0,4633180144 * \text{Estado de Conservação} + 0,05114637539 * \text{Localização}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$\text{Valor unitário} = +7,594224465 * e^{(-0,06658720845 * \ln(\text{Area privativa}) * e^{(-0,3004910373 / \text{Tipologia}) * e^{(+0,4633180144 * \text{Estado de Conservação}) * e^{(+0,05114637539 * \text{Localização})}}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

$\text{Valor unitário} = +8,031303796 * e^{(-0,06658720845 * \ln(\text{Area privativa}) * e^{(-0,3004910373 / \text{Tipologia}) * e^{(+0,4633180144 * \text{Estado de Conservação}) * e^{(+0,05114637539 * \text{Localização})}}$



• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

Valor unitário = $+8,259188275 * e^{(-0,06658720845 * \ln(\text{Area privativa}) * e^{(-0,3004910373 / \text{Tipologia}) * e^{(+0,4633180144 * \text{Estado de Consevação}) * e^{(+0,05114637539 * \text{Localização})}}$

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

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	ln(x)	-2,29	2,48
Tipologia	1/x	-2,56	1,25
Estado de Consevação	x	8,64	0,00
Localização	x	9,95	0,00
Valor unitário	ln(y)	8,83	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Area privativa	x1	0,00	-0,37	0,00	0,03	-0,05
Tipologia	x2	-0,37	0,00	0,19	-0,45	-0,32
Estado de Consevação	x3	0,00	0,19	0,00	-0,04	0,45
Localização	x4	0,03	-0,45	-0,04	0,00	0,71
Valor unitário	y	-0,05	-0,32	0,45	0,71	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Area privativa	x1	0,00	0,45	0,24	0,08	0,25
Tipologia	x2	0,45	0,00	0,35	0,09	0,28
Estado de Consevação	x3	0,24	0,35	0,00	0,49	0,70
Localização	x4	0,08	0,09	0,49	0,00	0,75
Valor unitário	y	0,25	0,28	0,70	0,75	0,00

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

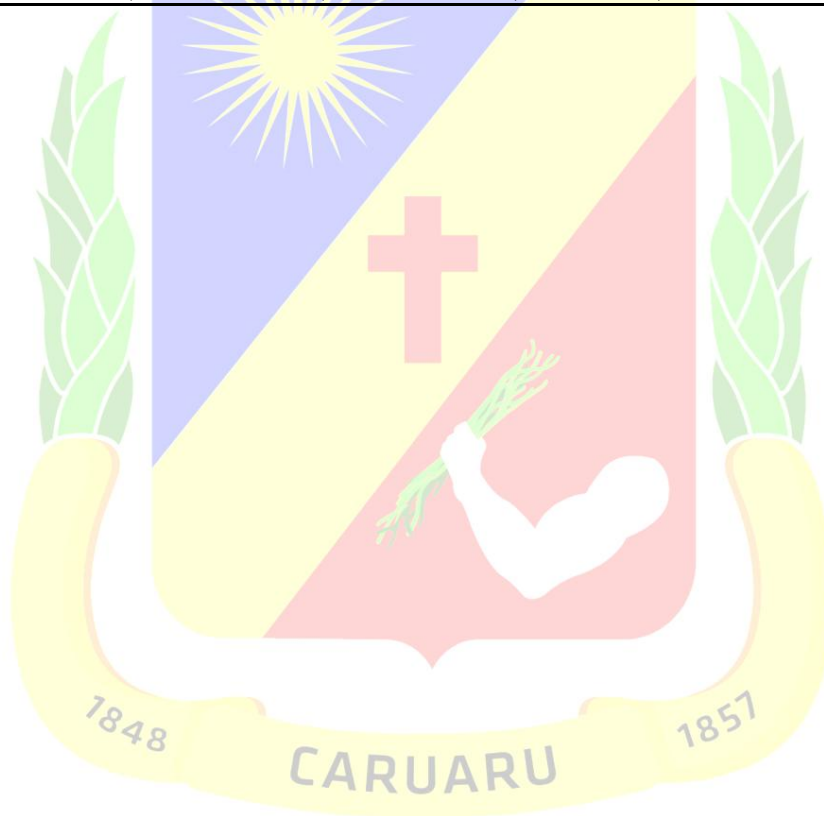
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	2,38	2,53	-0,15	-6,0923%	-0,613546	0,00287100
2	2,08	2,32	-0,24	-11,5705%	-1,017101	0,00985600
3	1,70	1,88	-0,18	-10,4987%	-0,756589	0,00574400
4	1,87	1,93	-0,06	-3,1027%	-0,245509	0,00052600
5	2,30	2,39	-0,09	-3,9352%	-0,383045	0,00106700
6	2,44	2,42	0,02	0,7920%	0,081565	0,00005600
7	2,59	2,43	0,16	6,2859%	0,688233	0,00432200
9	2,30	2,07	0,24	10,2672%	0,999386	0,01601100
11	2,17	2,45	-0,28	-13,0466%	-1,196280	0,01023200
12	2,40	1,92	0,48	20,0643%	2,033079	0,14973900



15	2,50	2,56	-0,06	-2,5291%	-0,266911	0,00047100
18	2,77	2,46	0,32	11,3733%	1,333027	0,01760600
19	1,81	2,00	-0,18	-10,1414%	-0,776635	0,00645400
20	2,01	1,96	0,05	2,5939%	0,220939	0,00042900
21	1,98	1,99	0,00	-0,1932%	-0,016199	0,00000300
22	2,20	2,60	-0,40	-18,2013%	-1,690605	0,01946700
25	2,04	2,20	-0,16	-7,6772%	-0,662033	0,00351200
27	2,71	2,60	0,11	4,0953%	0,468820	0,00149700
28	2,21	2,28	-0,07	-3,1966%	-0,298255	0,00078800
29	3,03	2,77	0,26	8,4801%	1,086070	0,02309500
30	3,00	2,78	0,21	7,1140%	0,900909	0,01612200
31	2,59	2,31	0,28	10,9211%	1,195736	0,02124400
32	1,28	1,74	-0,46	-35,7330%	-1,939105	0,04639300
33	2,12	2,23	-0,11	-5,3243%	-0,477132	0,00237300
35	2,48	2,41	0,07	2,9242%	0,307169	0,00102400
37	1,95	1,90	0,05	2,3750%	0,195371	0,00092100
39	2,75	2,56	0,20	7,1514%	0,832657	0,00707500
40	2,92	2,67	0,25	8,5489%	1,053676	0,01634700
42	2,96	3,14	-0,18	-6,1640%	-0,770371	0,01708500
43	2,84	3,12	-0,28	-9,7662%	-1,173081	0,04497800
44	3,16	3,13	0,03	0,9843%	0,131660	0,00051600
45	2,93	3,18	-0,25	-8,4873%	-1,050134	0,02664700
48	3,49	3,48	0,00	0,1041%	0,015338	0,00001000
49	2,77	2,87	-0,09	-3,3759%	-0,395676	0,00275000
50	2,66	2,86	-0,20	-7,3833%	-0,830093	0,01251300
52	2,80	3,00	-0,20	-7,0271%	-0,832760	0,01989400
54	2,60	2,84	-0,24	-9,0901%	-1,000409	0,01949400
55	2,79	3,00	-0,21	-7,6132%	-0,897301	0,02309800
56	2,89	2,99	-0,10	-3,2911%	-0,402123	0,00412300
57	3,76	3,43	0,33	8,8221%	1,401481	0,05295100
60	2,77	2,87	-0,09	-3,3759%	-0,395676	0,00275000
61	3,49	3,48	0,00	0,1041%	0,015338	0,00001000
62	2,77	2,91	-0,14	-5,0406%	-0,590787	0,00604900
63	2,01	2,10	-0,08	-4,0628%	-0,346057	0,00130400
65	2,38	2,53	-0,15	-6,3285%	-0,637329	0,00307400
67	2,30	2,23	0,07	3,0038%	0,292382	0,00091500
70	2,56	2,32	0,25	9,6000%	1,040916	0,01092900
71	2,91	2,35	0,56	19,1096%	2,349591	0,07319700
73	2,08	2,32	-0,24	-11,5066%	-1,011483	0,01032000
75	2,53	2,51	0,01	0,5541%	0,059163	0,00002300
76	2,67	2,52	0,15	5,5905%	0,631157	0,00242200
77	2,16	2,07	0,10	4,5777%	0,418860	0,00145800
78	2,37	2,12	0,25	10,6638%	1,068912	0,00914900
79	2,44	2,05	0,39	16,1292%	1,665277	0,02597400
80	2,54	2,52	0,01	0,5830%	0,062575	0,00010300
81	2,88	2,61	0,27	9,3845%	1,141770	0,01839900
82	1,78	2,15	-0,37	-20,7984%	-1,562055	0,02912800
83	2,12	2,16	-0,04	-1,8708%	-0,167649	0,00031200
84	2,91	2,63	0,27	9,4054%	1,156422	0,01757000
85	2,78	2,58	0,20	7,3075%	0,859945	0,00452500
86	2,07	2,12	-0,05	-2,1777%	-0,190733	0,00032400
90	2,59	2,19	0,40	15,5843%	1,706305	0,02471200



92	2,17	2,14	0,03	1,4709%	0,134876	0,00037600
93	2,39	2,64	-0,25	-10,4454%	-1,056398	0,01670700
94	2,78	2,58	0,20	7,3075%	0,859945	0,00452500
98	2,30	2,47	-0,16	-7,1006%	-0,691156	0,00403100
103	2,30	2,47	-0,16	-7,1006%	-0,691156	0,00403100
104	2,15	2,47	-0,31	-14,5888%	-1,328457	0,01521700
105	2,12	2,47	-0,35	-16,3321%	-1,463580	0,01807600
106	2,30	2,00	0,30	13,0210%	1,267439	0,01509700
108	2,20	2,01	0,18	8,3210%	0,772887	0,00614200
109	2,30	2,42	-0,12	-5,0739%	-0,493883	0,00158800
110	1,95	2,01	-0,07	-3,5193%	-0,289500	0,00086200
111	2,20	2,43	-0,23	-10,6649%	-0,990597	0,00656900
112	2,20	2,48	-0,28	-12,7655%	-1,185708	0,01341200
114	1,27	1,68	-0,41	-31,9756%	-1,720141	0,10030400
115	2,90	2,83	0,07	2,4328%	0,298273	0,00138300
116	3,35	2,91	0,44	13,1538%	1,862730	0,03371400
117	2,84	2,83	0,02	0,5479%	0,065816	0,00007000
118	2,35	2,40	-0,05	-2,0590%	-0,204669	0,00067400
119	2,46	2,42	0,04	1,6289%	0,169484	0,00040700
121	3,35	2,91	0,44	13,1538%	1,862730	0,03371400





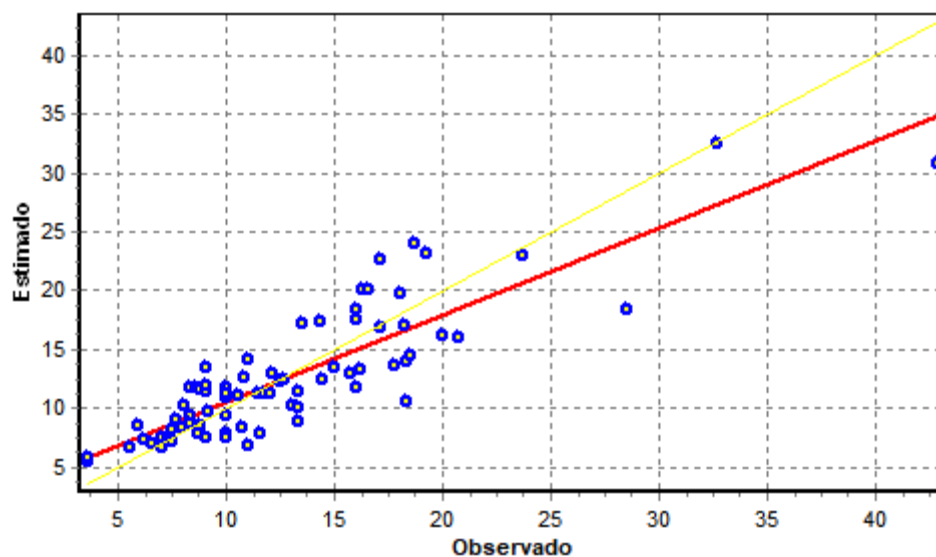
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características 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	
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	
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



15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

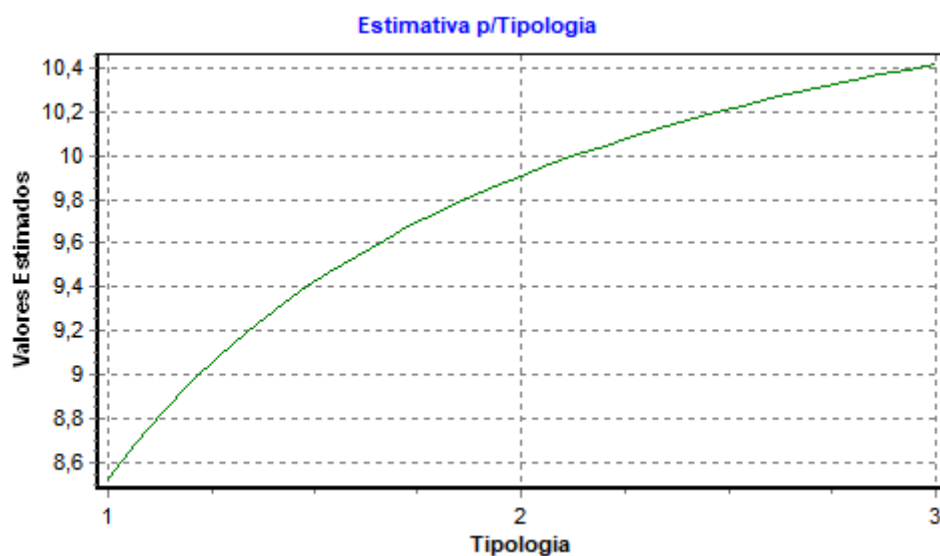
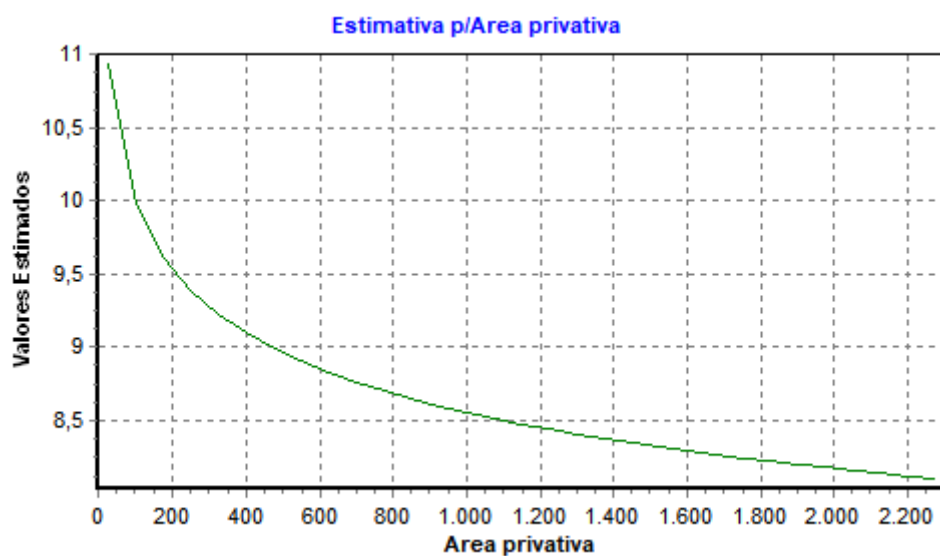


Resíduos da Regressão Linear



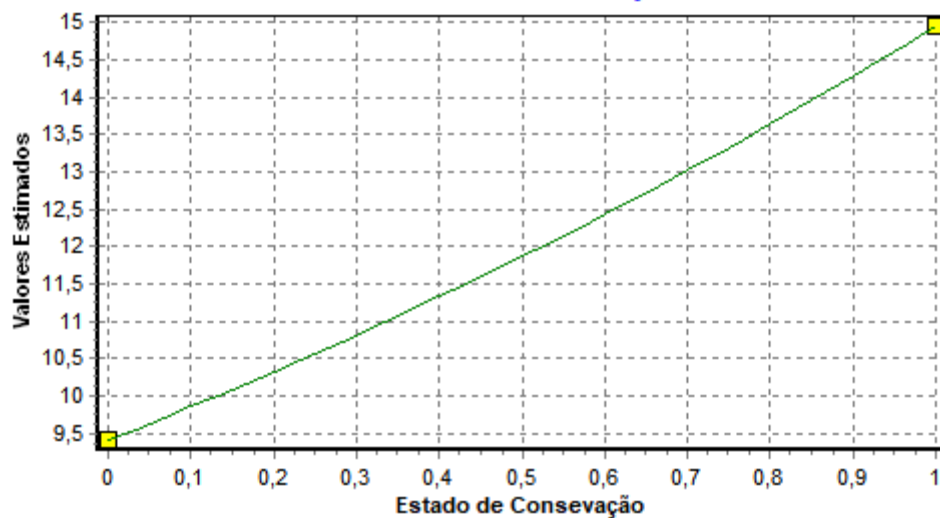


16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**

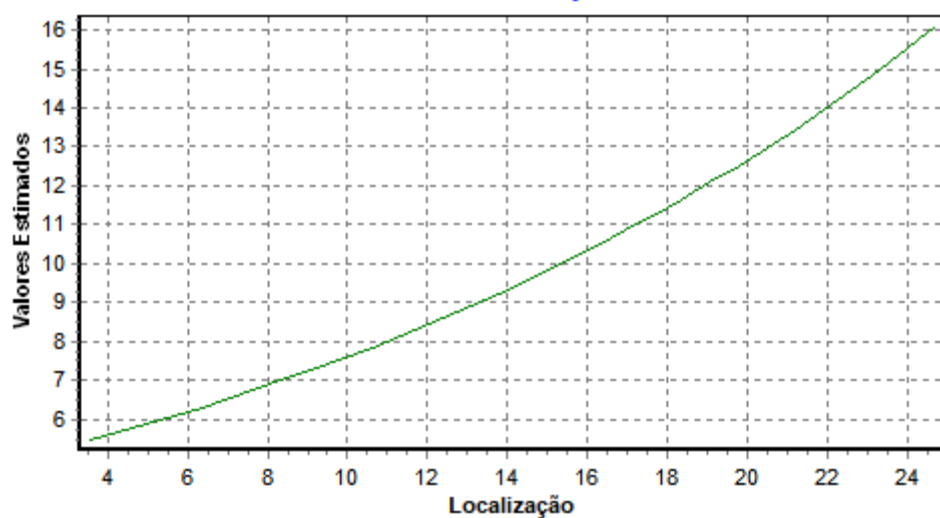




Estimativa p/Estado de Conservação



Estimativa p/Localização



1848

CARUARU

1857



17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Bairro	Valor Total
1		Rua Manoel José da Silva	Alto do Moura	650
2		Rua Nazaré da Mata	Boa Vista	2400
3		Rua Sertânia	Boa Vista	1100
4		Avenida Caruaru	Boa Vista	650
5		Rua do Cedro	Boa Vista	1000
6		Rua Vertentes	Boa Vista	800
7		Rua Macaparana	Boa Vista	800
8	*	Rua Parnamirim	Boa Vista	1100
9		Rua Olímpio Magalhães	Caiuca	250
10	*		Caiuca	550
11		Rua Frei Ricardo do Pilar, 387	Caiuca	700
12		Avenida Campina Grande, 1	Caiuca	25000
13	*	Avenida Presidente Castelo Branco	Cidade Alta	700
14	*		Cidade Alta	750
15			Cidade Alta	850
16	*	Rua Santa Fé	Cidade Alta	400
17	*	Rua Entre Rios (conj.Res.Adalgisa Nunes)	Cidade Alta	1000
18		Rua General Izidório Lopes	Divinópolis	800
19		Avenida Brasília	Divinópolis	300
20		RUA SOCIÓLOGO HERFIL	Divinópolis	600
21		Loteamento Andorinha	Divinópolis	400
22		Avenida Edvaldo Bastos de Oliveira	Indianopolis	1800
23	*	Avenida José Rodrigues de Jesus - lado ímpar	Indianopolis	7000
24	*	Rua Capitão Dé	Indianopolis	1700
25		Rua Lenilson de Araújo Melo	Indianopolis	600
26	*	Rua Maximiniana Maria da Conceição	Indianopolis	2000
27		Rua Argemiro Quintino Alves	Indianopolis	3000
28			Indianopolis	2000
29		Avenida Serena, 18	Indianopolis	6000
30		Avenida José Rodrigues de Jesus, 152	Indianopolis	5000



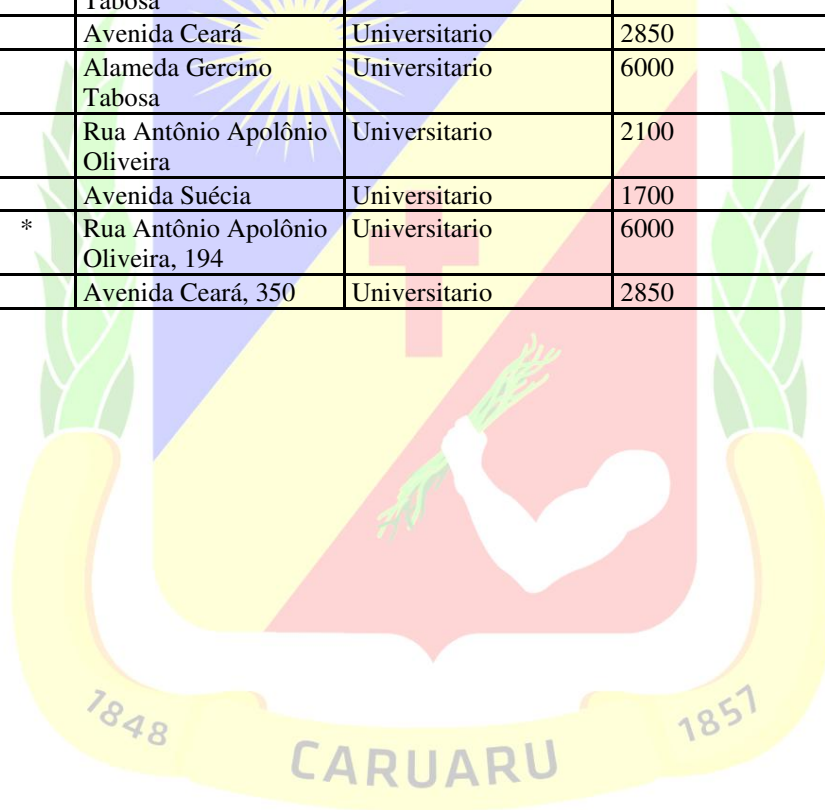
31		Rua Euclides da Cunha, 121	Indianopolis	4000
32		Residencial Mandacaru	Jardim Panorama	650
33		Rua Jose Alves de Oliveira	Jardim Panorama	1000
34	*		Kennedy	1100
35		Rua Ametista, 18	Kennedy	600
36	*	Rua Antônio Hermínio de Albuquerque	Kennedy	650
37		Avenida Leão Dourado	Kennedy	7000
38	*		Kennedy	1500
39		Rodovia PE-95 - até Km 80,010 - lado ímpar	Luiz Gonzaga	5500
40		Avenida Asa Branca, 1	Luiz Gonzaga	12000
41	*	Avenida Campina Grande,	Luiz Gonzaga	2500
42		Rua Aspigueta Navarro	M. de Nassau	5000
43		Avenida Oswaldo Cruz	M. de Nassau	6000
44		Rua General Dionísio Cerqueira Porto	M. de Nassau	6700
45		Rua Antenor Simões Rodrigues, 179	M. de Nassau	2800
46	*	Rua José Mavial de Oliveira	M. de Nassau	1400
47	*	Rua João Cordeiro de Silva	M. de Nassau	400
48		Avenida Rui Barbosa, 298	M. de Nassau	980
49		Rua Tenente Antônio João, 58	M. de Nassau	4800
50			M. de Nassau	5000
51	*	Avenida Agamenon Magalhães, 548	M. de Nassau	1000
52		Avenida Rui Barbosa, 48	M. de Nassau	660
53	*	Avenida Dom Bosco, 159	M. de Nassau	12000
54		Rua Visconde Deinhauma	M. de Nassau	6000
55		rua silvnio macedo	M. de Nassau	650
56		Avenida Rui Barbosa, 298	M. de Nassau	900
57		Rua Francisco Joaquim	M. de Nassau	3000
58	*		M. de Nassau	14000
59	*	Rua Francisco Joaquim, n° 83	M. de Nassau	550
60		Rua Tenente Antônio João, 58	M. de Nassau	4800
61		Avenida Rui Barbosa, 298	M. de Nassau	980
62		Rua Joaquim Tabosa, 302	M. de Nassau	2400
63		Rua José Claudino de	Maria Auxiliadora	300



		Macêdo		
64	*	Residencial Victoria	Maria Auxiliadora	800
65		Proximo a Avenida Caruaru	Maria Auxiliadora	650
66	*	Rua do Cedro	Maria Auxiliadora	3000
67		Avenida Presidente Café Filho, 432	N. Senhoras das Dores	1800
68	*		N. Senhoras das Dores	14000
69	*	Rua Presidente Afonso Pena	N. Senhoras das Dores	1100
70		Rua Três de Maio	N. Senhoras das Dores	650
71		Rua Joaquim de Melo, 68	N. Senhoras das Dores	550
72	*	Rua Djalma Dutra, 150	N. Senhoras das Dores	2500
73		Rua Presidente Afonso Pena	N. Senhoras das Dores	400
74	*	Rua Vigário Freire	N. Senhoras das Dores	25000
75		Avenida Panamericana	Nova Caruaru	2500
76		Avenida Panamericana	Nova Caruaru	2500
77		Avenida Panamericana	Nova Caruaru	1350
78		Rua Carmópolis	Nova Caruaru	750
79		Avenida Projetada, 01	Nova Caruaru	2300
80		Avenida Projetada 01	Nova Caruaru	20000
81		Avenida Cruzeiro do Sul, 1	Nova Caruaru	8000
82		Avenida Transcontinental, 34	Nova Caruaru	2600
83		Avenida Lions Club, 2085	Nova Caruaru	3000
84		Avenida Projetada 01, 828	Nova Caruaru	5500
85		Rua José Francisco de Moraes	Petropolis	2750
86		Rua Santa Maria Goreth	Petropolis	1350
87	*	Rua Pio X,	Petropolis	750
88	*	Avenida Lupércio Bezerra	Petropolis	4000
89	*	Rua Belém do Pará	Petropolis	700
90		Rua Pio X	Petropolis	800
91	*	Rua Alzira Vidal de Oliveira	Petropolis	1400
92		Rodovia BR-232	Petropolis	10500
93		Rua Costa Carvalho, 248	Petropolis	7000
94		Rua José Francisco de Moraes, 90	Petropolis	2750
95	*	Rua Lima e Silva, 02	Pinheirópolis	25000
96	*	Rua José Miguel da Costa	Rendeiras	550
97	*	Rua Tupy	Salgado	1300
98		Rua da Boa Vista	Salgado	600
99	*	Rua Mário Sete	Salgado	800
100	*		Salgado	650



101	*	Rua Tenente Odilon Pereira Leite	Salgado	450
102	*	Rua Cícero Cassimiro da Silva	Salgado	350
103		Rua da Boa Vista	Salgado	600
104		R. Gen. Estilac Leal	Salgado	500
105		Rua Doutor Pedro Eustáquio Vieira	Salgado	500
106		Rua Tupy	Salgado	600
107	*	Rua Marechal Deodoro	São Francisco	700
108		Rua Paulo Afonso	São Francisco	450
109		Rua Maria Celestina de Queiroz	São Francisco	1200
110		Rua Heráclito Ramos	São Francisco	350
111		Rua Deputado José Bezerra Alves	São Francisco	900
112		Rua Paulo Afonso	São Francisco	450
113	*	Rua Marechal Deodoro	São Francisco	700
114			São José	2500
115		Alameda Gercino Tabosa	Universitario	6000
116		Avenida Ceará	Universitario	2850
117		Alameda Gercino Tabosa	Universitario	6000
118		Rua Antônio Apolônio Oliveira	Universitario	2100
119		Avenida Suécia	Universitario	1700
120	*	Rua Antônio Apolônio Oliveira, 194	Universitario	6000
121		Avenida Ceará, 350	Universitario	2850





Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Area privativa	Tipologia	Estado de Consevação	Localização	BWC	Quartos	Valor unitário
1		60,00	1,00	1,00	10,83	1,00	2,00	10,83
2		300,00	1,00	1,00	8,87	3,00	2,00	8,00
3		200,00	1,00	0,00	8,87	2,00	4,00	5,50
4		100,00	1,00	0,00	8,87	1,00	2,00	6,50
5		100,00	1,00	1,00	8,87	2,00	3,00	10,00
6		70,00	1,00	1,00	8,87	2,00	3,00	11,43
7		60,00	1,00	1,00	8,87	1,00	2,00	13,33
8	*	150,00	1,00	0,00	8,87	2,00	3,00	7,33
9		25,00	1,00	0,00	9,73	1,00	1,00	10,00
10	*	60,00	1,00	0,00	9,73	1,00	2,00	9,17
11		80,00	1,00	1,00	9,73	1,00	2,00	8,75
12		2.275,20	2,00	0,00	9,73	5,00	0,00	10,99
13	*	200,00	1,00	0,00	11,66	1,00	2,00	3,50
14	*	200,00	1,00	0,00	11,66	2,00	5,00	3,75
15		70,00	1,00	1,00	11,66	2,00	3,00	12,14
16	*	69,00	1,00	0,00	11,66	1,00	2,00	5,80
17	*	95,00	1,00	1,00	11,66	1,00	3,00	10,53
18		50,00	1,00	1,00	9,22	1,00	2,00	16,00
19		49,00	1,00	0,00	9,22	1,00	2,00	6,12
20		80,00	1,00	0,00	9,22	1,00	3,00	7,50
21		55,00	1,00	0,00	9,22	1,00	2,00	7,27
22		200,00	1,00	1,00	13,76	3,00	2,00	9,00
23	*	300,00	1,00	1,00	13,76	1,00	4,00	23,33
24	*	120,00	1,00	0,00	13,76	1,00	3,00	14,17
25		78,00	1,00	0,00	13,76	1,00	2,00	7,69
26	*	380,00	1,00	0,00	13,76	3,00	5,00	5,26
27		200,00	1,00	1,00	13,76	3,00	3,00	15,00
28		220,00	2,00	0,00	13,76	0,00	0,00	9,09
29		290,00	3,00	1,00	13,76	6,00	0,00	20,69
30		250,00	3,00	1,00	13,76	2,00	4,00	20,00
31		300,00	3,00	0,00	13,76	3,00	4,00	13,33
32		180,00	1,00	0,00	5,97	1,00	2,00	3,61
33		120,00	1,00	1,00	5,97	2,00	3,00	8,33
34	*	212,00	1,00	0,00	8,34	3,00	3,00	5,19
35		50,00	1,00	1,00	8,34	1,00	2,00	12,00
36	*	80,00	1,00	0,00	8,34	1,00	2,00	8,13
37		1.000,00	2,00	0,00	8,34	1,00	0,00	7,00
38	*	160,00	2,00	1,00	8,34	2,00	0,00	9,38
39		350,00	1,00	1,00	13,71	5,00	5,00	15,71
40		650,00	2,00	1,00	13,71	0,00	0,00	18,46
41	*	360,00	2,00	0,00	13,71	1,00	0,00	6,94
42		260,00	1,00	1,00	24,69	4,00	4,00	19,23
43		350,00	1,00	1,00	24,69	4,00	4,00	17,14
44		283,00	1,00	1,00	24,69	6,00	5,00	23,67
45		150,00	1,00	1,00	24,69	3,00	3,00	18,67
46	*	200,00	1,00	0,00	24,69	3,00	3,00	7,00
47	*	60,00	1,00	0,00	24,69	1,00	2,00	6,67
48		30,00	3,00	1,00	24,69	0,00	0,00	32,67

Assinado por: [Assinatura] Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://caruaru.idoc.com.br/verificacao/16B6-B280-BD0B-8948> e informe o código 16B6-B280-BD0B-8948

Prefeitura Municipal de Caruaru

Secretaria da Fazenda - SEFAZ



49		300,00	3,00	0,00	24,69	0,00	0,00	16,00
50		350,00	3,00	0,00	24,69	0,00	0,00	14,29
51	*	10,26	3,00	1,00	24,69	0,00	0,00	97,47
52		40,00	3,00	0,00	24,69	0,00	0,00	16,50
53	*	280,00	3,00	1,00	24,69	0,00	0,00	42,86
54		444,00	3,00	0,00	24,69	0,00	0,00	13,51
55		40,00	3,00	0,00	24,69	0,00	0,00	16,25
56		50,00	3,00	0,00	24,69	0,00	0,00	18,00
57		70,00	3,00	1,00	24,69	0,00	0,00	42,86
58	*	300,00	3,00	1,00	24,69	0,00	0,00	46,67
59	*	125,00	1,00	0,00	24,69	1,00	2,00	4,40
60		300,00	3,00	0,00	24,69	4,00	5,00	16,00
61		30,00	3,00	1,00	24,69	0,00	0,00	32,67
62		150,00	3,00	0,00	24,69	4,00	3,00	16,00
63		40,00	1,00	0,00	10,94	1,00	1,00	7,50
64	*	200,00	1,00	0,00	10,94	2,00	2,00	4,00
65		60,00	1,00	1,00	10,94	1,00	2,00	10,83
66	*	140,00	1,00	1,00	10,94	2,00	3,00	21,43
67		180,00	1,00	0,00	15,57	3,00	3,00	10,00
68	*	500,00	3,00	0,00	15,57	0,00	0,00	28,00
69	*	150,00	1,00	0,00	15,57	3,00	4,00	7,33
70		50,00	1,00	0,00	15,57	1,00	3,00	13,00
71		30,00	1,00	0,00	15,57	1,00	1,00	18,33
72	*	70,00	1,00	1,00	15,57	1,00	1,00	35,71
73		50,00	1,00	0,00	15,57	1,00	2,00	8,00
74	*	6.000,00	2,00	0,00	15,57	0,00	0,00	4,17
75		200,00	1,00	1,00	12,09	3,00	4,00	12,50
76		173,00	1,00	1,00	12,09	1,00	3,00	14,45
77		155,00	1,00	0,00	12,09	3,00	2,00	8,71
78		70,00	1,00	0,00	12,09	1,00	3,00	10,71
79		200,00	1,00	0,00	12,09	5,00	4,00	11,50
80		1.578,05	2,00	1,00	12,09	3,00	0,00	12,67
81		450,00	2,00	1,00	12,09	2,00	0,00	17,78
82		440,00	2,00	0,00	12,09	2,00	0,00	5,91
83		360,00	2,00	0,00	12,09	2,00	0,00	8,33
84		300,00	2,00	1,00	12,09	0,00	0,00	18,33
85		170,00	1,00	1,00	13,22	2,00	4,00	16,18
86		170,00	1,00	0,00	13,22	1,00	3,00	7,94
87	*	61,00	1,00	0,00	13,22	1,00	3,00	12,30
88	*	120,00	1,00	1,00	13,22	3,00	4,00	33,33
89	*	140,00	1,00	0,00	13,22	2,00	2,00	5,00
90		60,00	1,00	0,00	13,22	1,00	2,00	13,33
91	*	170,00	1,00	0,00	13,22	1,00	4,00	8,24
92		1.200,00	2,00	0,00	13,22	0,00	0,00	8,75
93		640,00	2,00	1,00	13,22	3,00	2,00	10,94
94		170,00	1,00	1,00	13,22	3,00	4,00	16,18
95	*	4.000,00	2,00	1,00	6,25	0,00	0,00	6,25
96	*	70,00	1,00	0,00	7,86	1,00	2,00	7,86
97	*	50,00	3,00	1,00	9,63	1,00	0,00	26,00
98		60,00	1,00	1,00	9,63	1,00	3,00	10,00
99	*	150,00	1,00	0,00	9,63	2,00	4,00	5,33
100	*	75,00	1,00	0,00	9,63	1,00	2,00	8,67



101	*	70,00	1,00	0,00	9,63	1,00	2,00	6,43
102	*	120,00	1,00	0,00	9,63	1,00	1,00	2,92
103		60,00	1,00	1,00	9,63	1,00	3,00	10,00
104		58,00	1,00	1,00	9,63	1,00	2,00	8,62
105		60,00	1,00	1,00	9,63	1,00	2,00	8,33
106		60,00	1,00	0,00	9,63	1,00	2,00	10,00
107	*	60,00	1,00	0,00	9,62	2,00	2,00	11,67
108		50,00	1,00	0,00	9,62	1,00	2,00	9,00
109		120,00	1,00	1,00	9,62	2,00	4,00	10,00
110		50,00	1,00	0,00	9,62	1,00	2,00	7,00
111		100,00	1,00	1,00	9,62	1,00	3,00	9,00
112		50,00	1,00	1,00	9,62	1,00	2,00	9,00
113	*	60,00	1,00	1,00	9,62	2,00	2,00	11,67
114		700,00	2,00	0,00	3,57	2,00	0,00	3,57
115		330,00	1,00	1,00	18,96	4,00	5,00	18,18
116		100,00	1,00	1,00	18,96	2,00	3,00	28,50
117		350,00	1,00	1,00	18,96	5,00	4,00	17,14
118		200,00	1,00	0,00	18,96	2,00	3,00	10,50
119		145,00	1,00	0,00	18,96	2,00	3,00	11,72
120	*	330,00	1,00	0,00	18,96	5,00	5,00	18,18
121		100,00	1,00	1,00	18,96	3,00	3,00	28,50

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	9,47	9,92	10,16	5,38%	III
Valor Médio	10,01	10,49	10,73	-	
Valor Máximo	10,58	11,08	11,34	5,68%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Endereço	RUA JOÃO CORDEIRO DE SOUZA	-
Bairro	VASSOURAL	-
Valor Total		-
Area privativa	265,00	Não
Tipologia	1,00	Não
Estado de Consevação	1,00	Não
Localização	9,63	Não

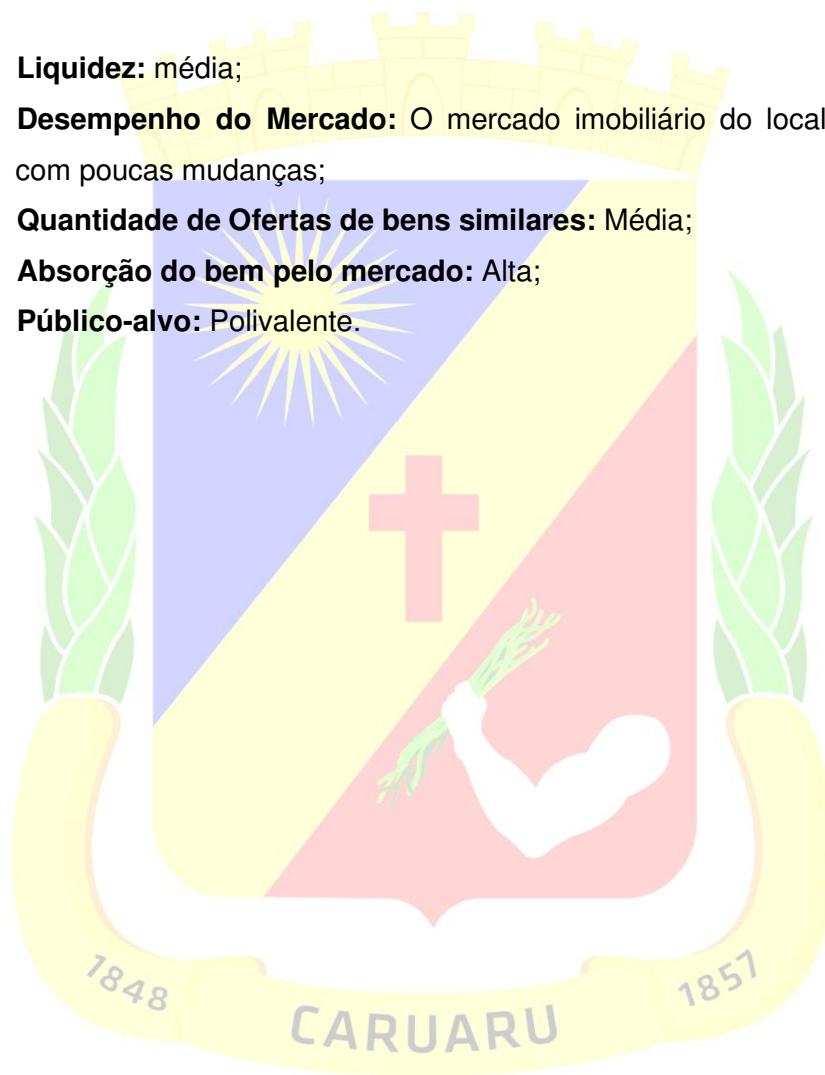


10. AVALIAÇÃO COMPORTAMENTAL

10.1. Diagnostico do Mercado

Um valor excessivamente próximo do limite superior implicaria em um longo período em oferta, de forma que em termos práticos significaria em não conseguir vender o imóvel.

1. **Liquidez:** média;
2. **Desempenho do Mercado:** O mercado imobiliário do local é estático, com poucas mudanças;
3. **Quantidade de Ofertas de bens similares:** Média;
4. **Absorção do bem pelo mercado:** Alta;
5. **Público-alvo:** Polivalente.





10. CONCLUSÃO

10.1 RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

Para o nível de confiança de 80% de acordo com NBR 14.653 – 2: 2004

Todas as vezes que empregamos a Matemática a fim de estudar alguns fenômenos de observação, no caso a dinâmica do mercado imobiliário, devemos começar essencialmente por construir um modelo matemático para esses fenômenos. Inevitavelmente, o modelo deve simplificar as coisas e certos pormenores devem ser desprezados. O bom resultado do modelo depende de que os pormenores desprezados sejam ou não realmente sem importância na elucidação dos fenômenos estudados. A resolução do problema matemático pode estar correta e não obstante, estar em grande discordância com os dados observados, simplesmente porque as hipóteses básicas feitas não sejam confirmadas. A Matemática não controla os fenômenos observados, apenas tenta descrevê-los através de modelos numéricos ou lógicos.

Pavimento Térreo: 265,00 m²

4. Intervalo de Confiança de	x	80,00%
4.1. Estatística t - Nível de Confiança 80 %	1,3163	
4.2. Limite Superior Estimado	R\$ 2.803,06	
4.3. Valor Médio	R\$ 2.652,31	
4.4. Limite Inferior Estimado	R\$ 2.509,68	



10.2 QUALIFICAÇÃO LEGAL DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

Este laudo de avaliação foi fundamentado pelo que preconiza as normas brasileiras vigentes de avaliação, NBR 14.653, em suas partes 1 e 2, sob responsabilidade direta do Engenheiro Civil **João Lucas Silva do Rego Barros**, registrado no conselho de Engenharia e Agronomia (CREA/PE) sob o Registro Nacional nº **1818859866**. Assinatura

João Lucas Silva do Rego Barros (Crea-1818859866)

12. OBSERVAÇÕES

1. O valor refere-se a pagamento à vista, na data da avaliação;
2. Os aspectos legais não foram observados, assim sendo, os valores encontrados referem-se aos bens considerando-os livres de ônus ou gravames;
3. O laudo segue os procedimentos éticos especificados pelo CONFEA.

Datas	
Data de Coleta da Amostra	02/08/2024
Data do Laudo	04/04/2024
Data de Liberação para Uso	04/04/2024
Data Limite de Licença para Uso	04/07/2024
Período	90



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

CAPITAL do AGRESTE





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 16B6-B280-BD0B-8948

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



JOÃO LUCAS SILVA DO REGO BARROS (CPF 111.XXX.XXX-05) em 07/04/2025 10:33:41 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://caruaru.1doc.com.br/verificacao/16B6-B280-BD0B-8948>