

Memorando 9- 27.866/2025

De: João B. - SEFAZ - AVA

Para: Envolvidos internos acompanhando

Data: 09/07/2025 às 13:52:03

Setores envolvidos:

SMS - GGAB, SMS - SEABVS, SEDUC - CMA, SMS - GGG, SEDUC - COB, SEFAZ - AVA, SMS - APAPS

AVALIAÇÃO IMOVÉL USF JACARE GONÇALVES

Prezados, boa tarde!!!

Segue anexa a avaliação.

—

João Lucas Silva Do Rego Barros
Engenheiro de Avaliação

Anexos:

Laudo_LOCACAO_CASA_GONCALVES_FERREIRA_.pdf



LAUDO DE AVALIAÇÃO - COMPLETO (CASA RESIDENCIAL – GONÇALVES FERREIRA)

1. INTERESSADO

Este trabalho foi realizado por solicitação da **Prefeitura Municipal de Caruaru, Secretaria da Fazenda – SEFAZ**. Memorando 27.866/2025.

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 40 (quarenta) dados de valores de oferta de locação, coletadas no mês de março de 2025 de diversos imóveis com características semelhantes. Foram considerados dados nos bairros Universitário, Mauricio de Nassau, Nossa Senhora das Dores, Indianópolis, Boa Vista e Caiuca.

O modelo desta avaliação, obteve uma amplitude em torno do valor médio de 29,83%, 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

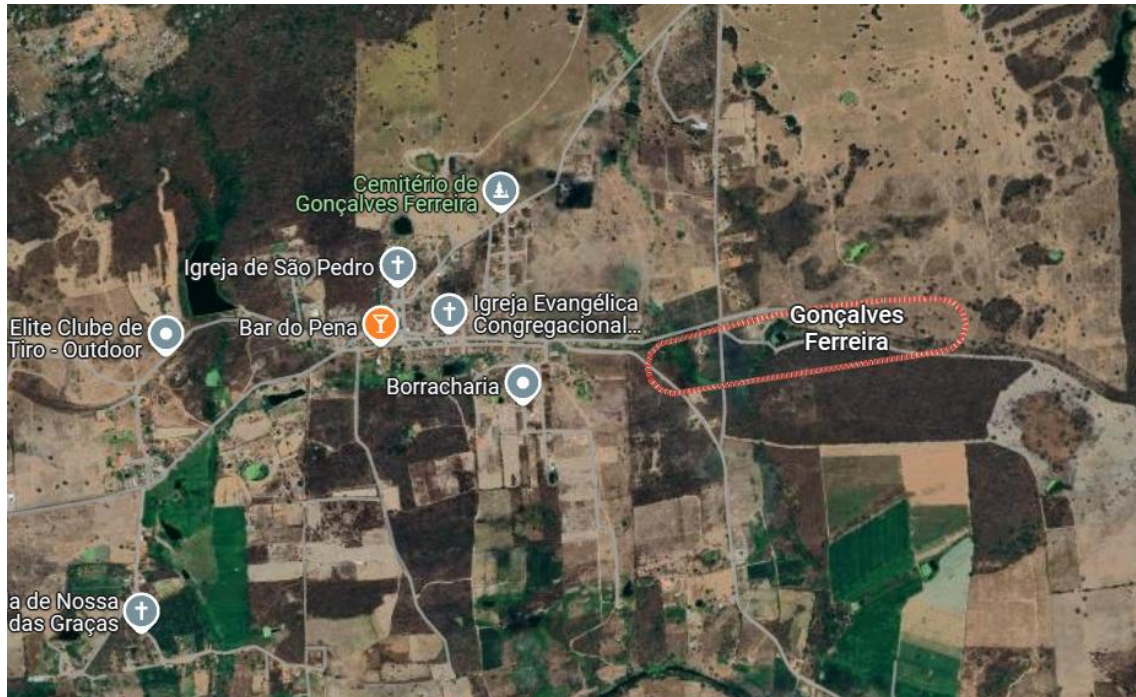
7. VISTORIA

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 Gonçalves Ferreira



8. OBJETO DA AVALIAÇÃO

A presente avaliação se refere a um imóvel do tipo Casa Residencial, localizado no endereço **Rua Jacaré, bairro Gonçalves Ferreira**, nesta cidade de Caruaru e conta com uma área privativa de **152,72 m²**, conforme medição realizada in loco no dia 09 de julho de 2025.





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, 7 (sete) 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

- Inicialmente, foram testadas 7 variáveis numéricas independentes, considerando como variável Dependente o Valor Unitário (R\$/m²). No modelo, no entanto estas não se mostraram adequadas para uma análise e foram descartadas sobrando apenas 5 variáveis independentes.
- Não foram utilizadas variáveis chave como: Testada do Lote e Topografia, pois se demonstraram constantes na amostra.
- Após análises e testes da precisão e significância das variáveis de forma global, chegou-se a um modelo satisfatório, que atende aos pressupostos estatísticos. A Tabela 2 apresenta todas as variáveis analisadas na modelagem:

Nome	Classificação	Descrição da varável
ÁREA DO PRIVATIVA (m ²)	Quantitativa	Variável independente do tipo quantitativa que representa a área do terreno (unidade de medida em metros)



Nome	Classificação	Descrição da varável
IDADE APARENTE	Qualitativa	Código Alocado que reflete a Idade aparente do imóvel: 1 - Maior que 30 anos; 2 - Maior que 10 anos e menor que 30 anos. 3 - Menor que 10 anos
PADRÃO CONSTRUTIVO DO EDIFÍCIO	Qualitativa	Variável que indica qual o padrão construtivo do edifício onde o imóvel está inserido, sendo: 1- Baixo 2- Normal 3- Alto
LOCALIZAÇÃO	Qualitativa	Código Alocado, que reflete a localização do imóvel. 1 – Ruim (distante do centro e vias principais) 2 – Bom (próximo ao centro e vias principais) 3 – Excelente (Inserido no centro ou vias principais).
TIPOLOGIA	Qualitativa	Código Alocado, que reflete a localização do imóvel. 1– Galpão 2– Imóvel residencial 3– Imóvel comercial

Além das variáveis independentes apresentadas acima, foi testada inicialmente a variável, Conservação (Qualitativa) que após análise preliminar foi descartada, pois se mostrou pouco importante para o modelo e/ou não se adequo a realidade que o avaliador esperava.



9. TRATAMENTO ESTATÍSTICO E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	João Lucas
Modelo:	Modelo Comercial
Data do modelo:	quinta-feira, 13 de março de 2025
Tipologia:	

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	54
Dados utilizados no modelo:	40

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
Área privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m²	Sim
Valor Total	Texto			Sim
Conservação	Numérica	Dicotomica		Não
Idade aparente	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Idade que o imóvel aparente considerando o padrão construtivo, a idade real e o estado de conservação	Sim
Padrão construtivo	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Padrão construtivo do imóvel construída com a escala construída com base nos códigos alocados listados a seguir: 1 - Baixo, 2 - Normal, 3 - Alto	Sim
Localização	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)		Sim
Tipologia	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)		Sim



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
Área privativa	8,00	2.275,20	2.267,20	161,06
Idade aparente	1,00	3,00	2,00	2,28
Padrão construtivo	1,00	3,00	2,00	2,15
Localização	1,00	3,00	2,00	2,33
Tipologia	1,00	4,00	3,00	3,28
Valor unitário	8,75	113,64	104,89	45,52

5)COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9645426 / 0,9060797
Coeficiente de determinação:	0,9303424
Fisher - Snedecor:	90,82
Significância do modelo (%):	0,00

6)NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1s e + 1s	68%	70%
Resíduos situados entre -1,64s e + 1,64s	90%	92%
Resíduos situados entre -1,96s e + 1,96s	95%	97%

7)OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	2,50%

8)ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	24,110	5	4,822	90,820



Não Explicada	1,805	34	0,053
Total	25,915	39	

9)EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +1,297718441 + 0,1363688758 * \ln(\text{Área privativa}) + 0,9598523309 * \ln(\text{Idade aparente}) + 0,181254383 * \text{Padrão construtivo} + 0,4561528301 * \text{Localização} - 1,399354784 / \text{Tipologia}$

•FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):

$\text{Valor unitário} = +3,471633474 * e^{(+0,1363688758 * \ln(\text{Área privativa}) * e^{(+0,9598523309 * \ln(\text{Idade aparente}) * e^{(+0,181254383 * \text{Padrão construtivo}) * e^{(+0,4561528301 * \text{Localização}) * e^{(-1,399354784 / \text{Tipologia})}}$

•FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):

$\text{Valor unitário} = +3,660934493 * e^{(+0,1363688758 * \ln(\text{Área privativa}) * e^{(+0,9598523309 * \ln(\text{Idade aparente}) * e^{(+0,181254383 * \text{Padrão construtivo}) * e^{(+0,4561528301 * \text{Localização}) * e^{(-1,399354784 / \text{Tipologia})}}$

•FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):

$\text{Valor unitário} = +3,759421349 * e^{(+0,1363688758 * \ln(\text{Área privativa}) * e^{(+0,9598523309 * \ln(\text{Idade aparente}) * e^{(+0,181254383 * \text{Padrão construtivo}) * e^{(+0,4561528301 * \text{Localização}) * e^{(-1,399354784 / \text{Tipologia})}}$

10)TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área privativa	$\ln(x)$	3,18	0,31
Idade aparente	$\ln(x)$	6,66	0,00
Padrão construtivo	x	1,95	5,91
Localização	x	6,71	0,00
Tipologia	$1/x$	-4,74	0,00
Valor unitário	$\ln(y)$	5,30	0,00

11)CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Área privativa	x1	0,0 0	- 0,3	- 0,4	- 0,3	0,6 0	- 0,4



			8	3	2		1
Idade aparente	x2	- 0,3 8	0,0 0	0,4 8	0,1 6	- 0,1 7	0,5 6
Padrão construtivo	x3	- 0,4 3	0,4 8	0,0 0	0,7 3	- 0,6 6	0,8 9
Localização	x4	- 0,3 2	0,1 6	0,7 3	0,0 0	- 0,4 5	0,7 8
Tipologia	x5	0,6 0	- 0,1 7	- 0,6 6	- 0,4 5	0,0 0	- 0,6 5
Valor unitário	y	- 0,4 1	0,5 6	0,8 9	0,7 8	- 0,6 5	0,0 0

12)CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Área privativa	x1	0,0 0	0,6 0	0,0 5	0,4 8	0,6 9	0,4 8
Idade aparente	x2	0,6 0	0,0 0	0,1 4	0,7 3	0,6 9	0,7 5
Padrão construtivo	x3	0,0 5	0,1 4	0,0 0	0,2 0	0,2 4	0,3 2
Localização	x4	0,4 8	0,7 3	0,2 0	0,0 0	0,5 9	0,7 5
Tipologia	x5	0,6 9	0,6 9	0,2 4	0,5 9	0,0 0	0,6 3
Valor unitário	y	0,4 8	0,7 5	0,3 2	0,7 5	0,6 3	0,0 0

13)TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Da do	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	2,36	2,28	0,08	3,4399%	0,352869	0,0176840
3	2,73	2,87	-0,14	-5,0724%	-0,601647	0,0896520
4	4,73	4,34	0,40	8,3859%	1,722538	0,0355740
5	4,10	4,23	-0,13	-3,2372%	-0,575463	0,0070660

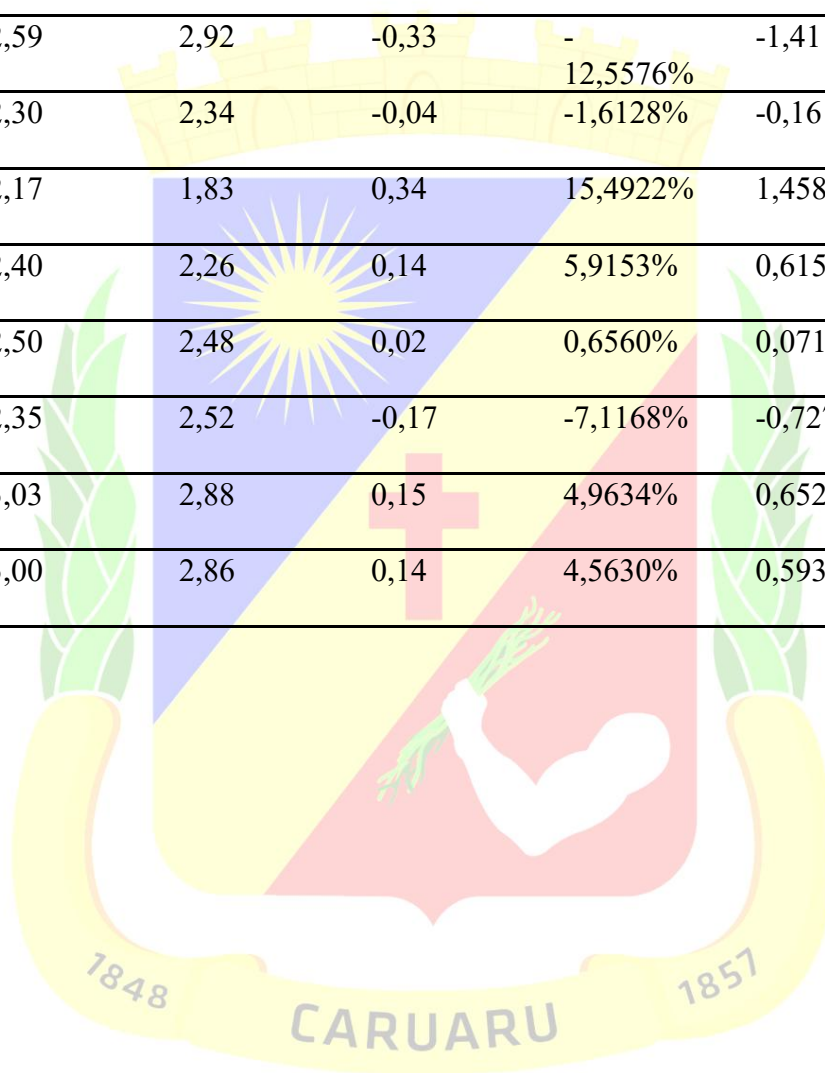


						0
6	4,09	3,99	0,11	2,5671%	0,456154	0,0033500 0
7	2,81	3,06	-0,24	-8,6125%	-1,051660	0,1523960 0
8	4,16	4,38	-0,22	-5,3113%	-0,959330	0,0102670 0
9	3,84	3,99	-0,15	-3,8026%	-0,634218	0,0064770 0
11	3,22	3,37	-0,15	-4,6943%	-0,655776	0,0183070 0
12	3,91	3,81	0,10	2,6595%	0,451522	0,0042950 0
13	3,75	3,75	-0,01	-0,1706%	-0,027752	0,0000160 0
14	4,40	4,20	0,20	4,5680%	0,872111	0,0200850 0
15	3,26	3,34	-0,08	-2,5019%	-0,354147	0,0051050 0
16	4,62	4,37	0,24	5,2857%	1,059318	0,0125470 0
17	3,56	4,03	-0,47	-	-2,053300	0,0591830 0
18	3,69	4,03	-0,34	13,3073%	-1,473786	0,0304900 0
19	3,89	4,03	-0,14	-9,2058%	-0,615240	0,0053140 0
20	4,14	4,39	-0,25	-3,6474%	-1,093912	0,0133620 0
21	4,63	4,33	0,30	-6,0955%	1,291287	0,0204080 0
23	2,81	2,81	0,00	6,4300%	0,020240	0,0000210 0
24	4,32	4,42	-0,10	0,1658%	-0,434716	0,0022040 0
28	4,45	4,27	0,18	-2,3200%	0,765895	0,0093390 0
29	3,87	3,73	0,15	3,9649%	0,640882	0,0081520 0
31	4,62	4,38	0,24	3,8116%	1,041396	0,0121030 0
32	3,85	4,06	-0,21	5,1957%	-0,905960	0,0109610 0
33	4,25	4,11	0,15	-5,4219%	0,641265	0,0056880 0
34	4,09	3,81	0,29	3,4731%	1,242781	0,0325350

Assinado por 1 pessoa: JOÃO LUCAS SILVA DO REGO BARROS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://caruaru.idoc.com.br/verificacao/7D4C-9A0B-A138-D0DD> e informe o código 7D4C-9A0B-A138-D0DD



						0
38	4,01	4,23	-0,22	-5,4322%	-0,946406	0,1165770
						0
39	4,51	4,11	0,40	8,9071%	1,745071	0,3739650
						0
42	3,70	3,84	-0,14	-3,7585%	-0,603703	0,0174300
						0
43	2,38	2,46	-0,08	-3,2233%	-0,333254	0,0022760
						0
44	2,30	2,32	-0,02	-0,7391%	-0,073856	0,0002170
						0
46	2,59	2,92	-0,33	-	-1,411529	0,0485370
				12,5576%		0
47	2,30	2,34	-0,04	-1,6128%	-0,161169	0,0009310
						0
48	2,17	1,83	0,34	15,4922%	1,458354	0,1621960
						0
49	2,40	2,26	0,14	5,9153%	0,615350	0,0582860
						0
50	2,50	2,48	0,02	0,6560%	0,071071	0,0000980
						0
51	2,35	2,52	-0,17	-7,1168%	-0,727134	0,0098940
						0
52	3,03	2,88	0,15	4,9634%	0,652609	0,0266410
						0
53	3,00	2,86	0,14	4,5630%	0,593246	0,0212210
						0



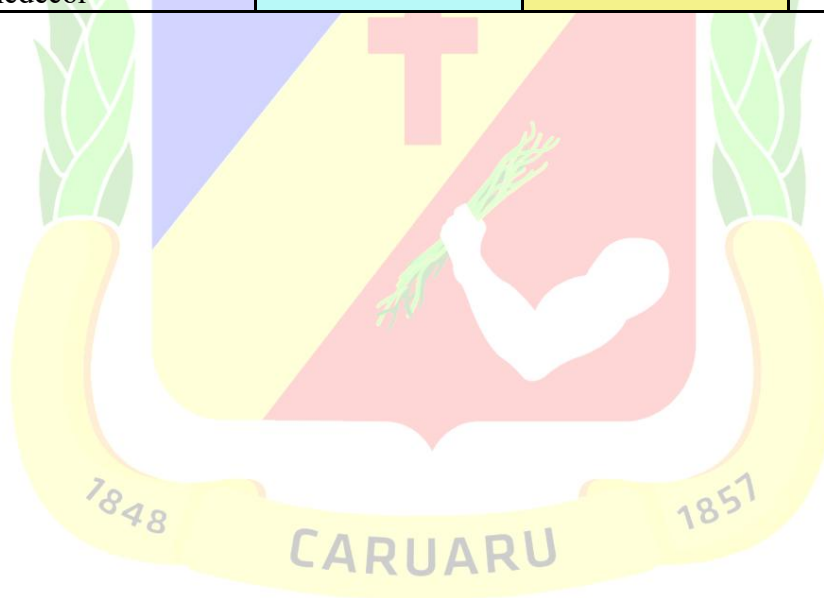


14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

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	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	



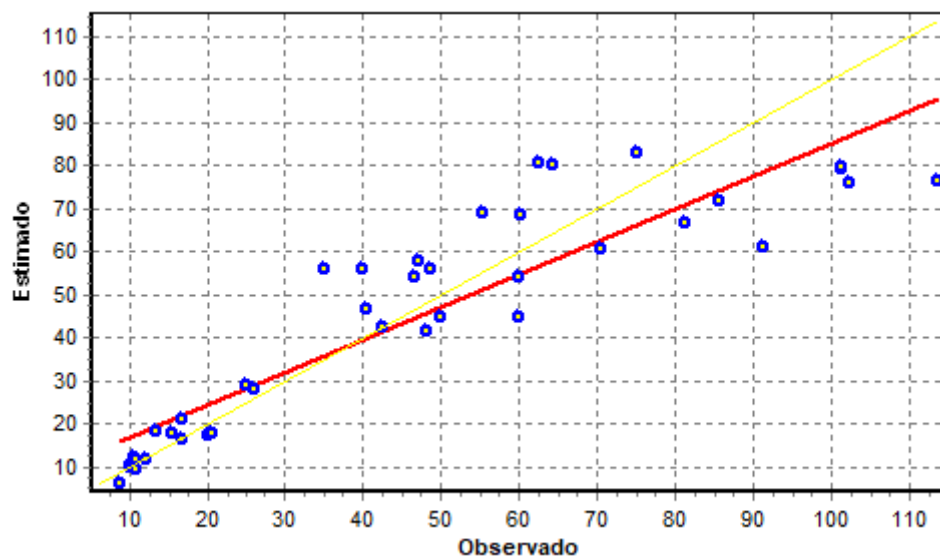
			calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	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

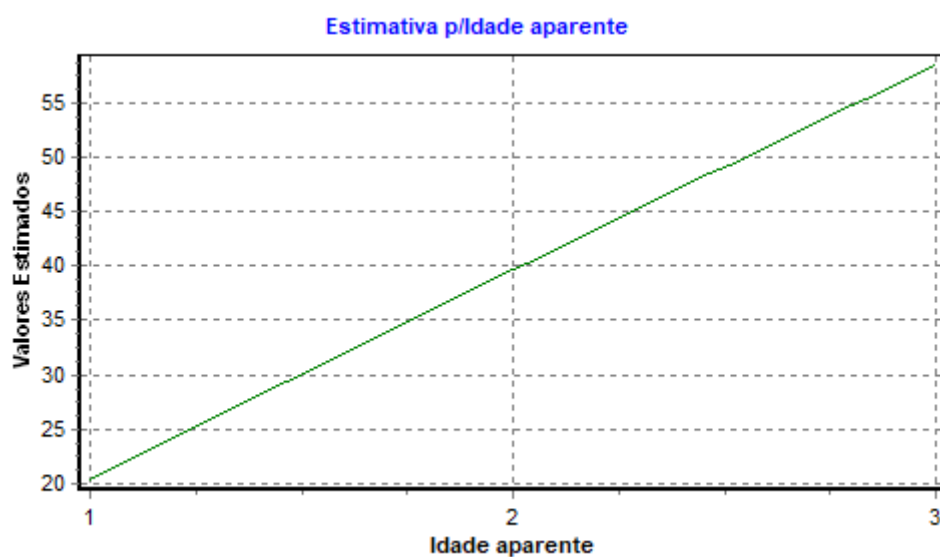
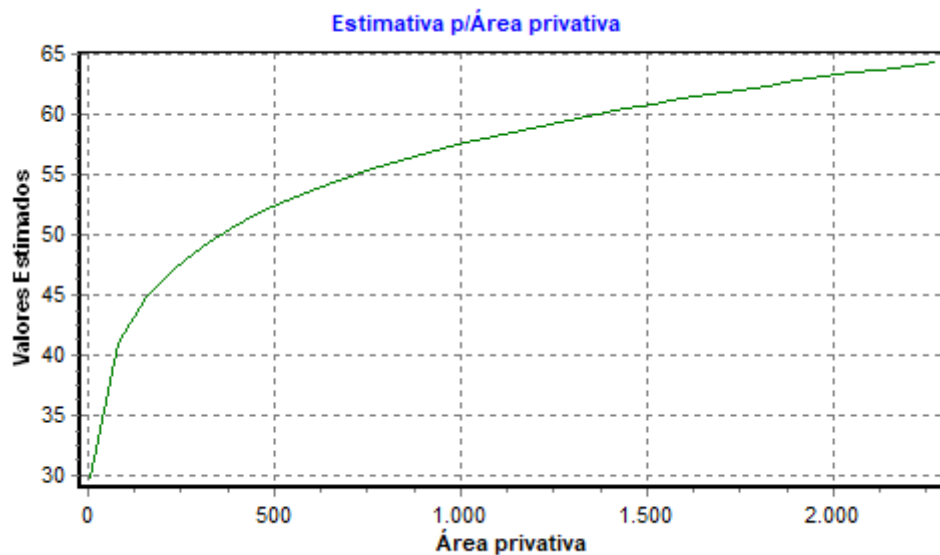


Resíduos da Regressão Linear



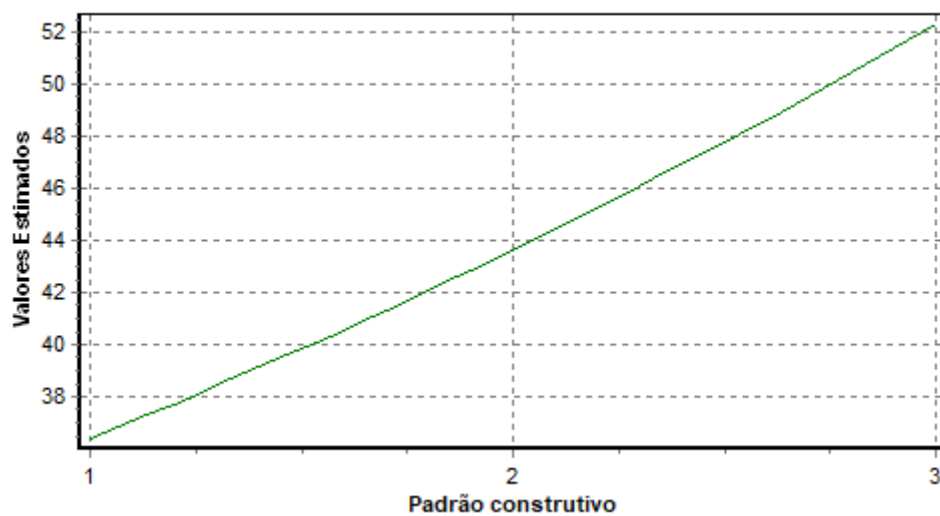


16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:

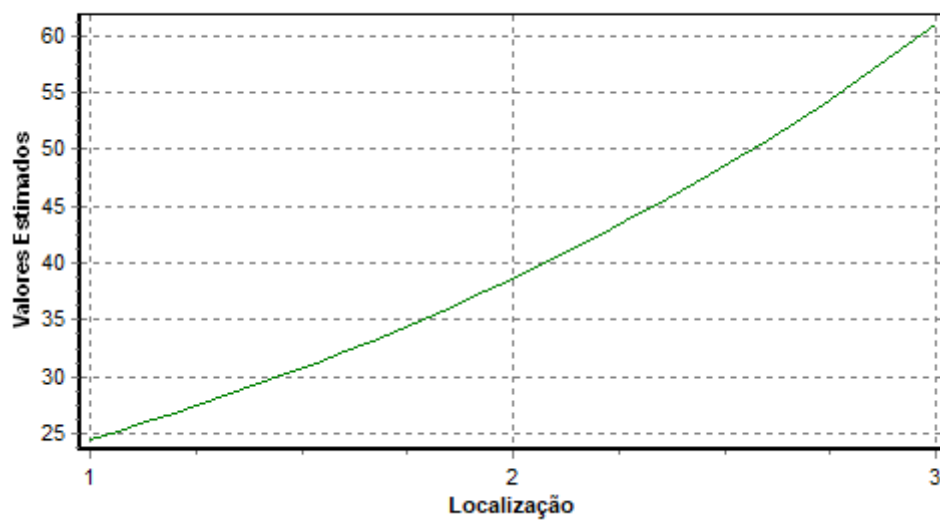




Estimativa p/Padrão construtivo



Estimativa p/Localização



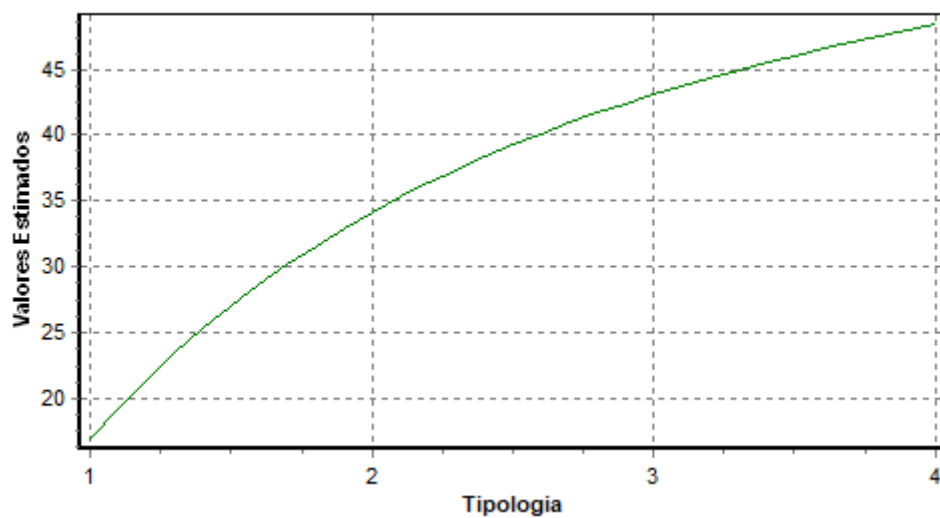
1848

CARUARU

1857



Estimativa p/Tipologia





17)TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	De sa bil ita do	Endereço	Bairro	Valor Total
1		Rua São Silvestre	Kennedy	R\$ 1.700,00
2	*	Rua Santa Maria da Boa Vista, 125	Boa Vista	R\$ 2.100,00
3		Rua Moxotó, 60	Mauricio de Nassau	R\$ 4.000,00
4		Avenida Adjar da Silva Casé	Indianopolis	R\$ 2.500,00
5		Avenida José Florêncio Filho, 115	Universitario	R\$ 601,00
6		Rua Artur da Antônio Silva	Universitario	R\$ 1.800,00
7		Rua Nossa Senhora de Fátima, 83	Mauricio de Nassau	R\$ 1.000,00
8		Rua Laudelino Rocha	Mauricio de Nassau	R\$ 1.990,00
9		Rua Artur da Antônio Silva	Universitario	R\$ 1.400,00
10	*	Rua Sete de Setembro, 22	Nossa Senhora das Dores	R\$ 650,00
11		Rua Severino de Ferreira de Moraes	Manoel Bezerra Lopes	R\$ 1.400,00
12		Avenida Rio Branco, 279	Nossa Senhora das Dores	R\$ 1.500,00
13		Rua Tenente Antônio João, 406	Mauricio de Nassau	R\$ 1.400,00
14		Avenida José Florêncio Filho, 115	Universitario	R\$ 651,00
15		Rua Severino	Manoel Bezerra	R\$ 1.200,00



		Ferreira de Morais	Lopes	
16		Avenida Adjar da Silva Casé, 800	Indianopolis	R\$ 2.937,00
17		Rua Quitéria Luiza da Silva Vila Nova	Universitario	R\$ 1.400,00
18		Rua Quitéria Luiza da Silva Vila Nova, 05	Universitario	R\$ 1.600,00
19		Rua Artur Antônio da Silva, 91	Universitario	R\$ 1.950,00
20		Rua Laudelino Rocha, 941	Mauricio de Nassau	R\$ 2.000,00
21		Avenida Adjar da Silva Casé, 800	Indianopolis	R\$ 2.147,00
22	*	Rua Artur Antônio da Silva, 625	Universitario	R\$ 880,00
23		Rua Nossa Senhora de Fátima, 83	Mauricio de Nassau	R\$ 1.000,00
24		Rua Quitéria Luiza da Silva Vila Nova	Universitario	R\$ 3.000,00
25	*	Praça Presidente Getúlio Vargas	Nossa Senhora das Dores	R\$ 4.000,00
26	*	Rua São Paulo	Mauricio de Nassau	R\$ 600,00
27	*	Avenida Professor José Leão, 448	Mauricio de Nassau	R\$ 1.500,00
28		Rua Silvino Macêdo, nº310.	Mauricio de Nassau	R\$ 1.200,00
29		Avenida Londres	Universitario	R\$ 1.300,00
30	*	Rua Rosa Maria da Conceição Correia	São Jose	R\$ 3.500,00
31		Avenida Adjar da Silva Casé	Indianopolis	R\$ 3.040,00
32		Rua Artur Antônio da	Universitario	R\$ 2.350,00



		Silva, 91		
33		Av. Agamenon Magalhães	Mauricio de Nassau	R\$ 5.000,00
34		Nordeste Corporate	Universitario	R\$ 1.800,00
35	*	Rua Nunes Machado	Nossa Senhora das Dores	R\$ 57.000,00
36	*	Rua José Olavo Gomes	Indianopolis	R\$ 120.000,00
37	*	Avenida José Marques Fontes - lado ímpar	Indianopolis	R\$ 30.000,00
38		Avenida Oswaldo Cruz	Mauricio de Nassau	R\$ 38.000,00
39		Rua Mestre Pedro	Nossa Senhora das Dores	R\$ 60.000,00
40	*	Rodovia BR-104 - lado ímpar	Nova Caruaru	R\$ 71.537,00
41	*	Rua Saldanha Marinho, 506	Mauricio de Nassau	R\$ 11.111,00
42		Rua Saldanha Marinho, 887	Mauricio de Nassau	R\$ 20.000,00
43		Rua Manoel José da Silva	Alto do Moura	R\$ 650,00
44		Rua do Cedro	Boa Vista	R\$ 1.000,00
45	*	Rua Vertentes	Boa Vista	R\$ 800,00
46		Rua Macaparana	Boa Vista	R\$ 800,00
47		Rua Olímpio Magalhães	Caiuca	R\$ 250,00
48		Rua Frei Ricardo do Pilar, 387	Caiuca	R\$ 700,00
49		Avenida Campina Grande, 1	Caiuca	R\$ 25.000,00
50			Cidade Alta	R\$ 850,00
51		Rua Entre Rios (conj. Res. Adalgisa Nunes)	Cidade Alta	R\$ 1.000,00
52		Avenida Serena, 18	Indianopolis	R\$ 6.000,00
53		Avenida José Rodrigues de Jesus, 152	Indianopolis	R\$ 5.000,00
54	*	Rua Euclides da	Indianopolis	R\$ 4.000,00



		Cunha, 121		
--	--	------------	--	--

Variáveis Numéricas:

ID	De sa bil ita do	Área privativ a	Conser vação	Idade aparent e	Padrão constru tivo	Localiz ação	Tipolo gia	Valor unitário
1		160,00	1,00	3	1	1,00	1,00	10,63
2	*	70,00	1,00	3	2	2,00	1,00	30,00
3		260,00	1,00	2	1	3,00	1,00	15,38
4		22,00	1,00	3	3	3,00	4,00	113,64
5		10,00	1,00	3	3	3,00	4,00	60,10
6		30,00	1,00	2	3	3,00	4,00	60,00
7		60,00	0,00	1	1	3,00	4,00	16,67
8		31,00	1,00	3	3	3,00	4,00	64,19
9		30,00	1,00	2	3	3,00	4,00	46,67
10	*	35,00	1,00	1	1	2,00	4,00	18,57
11		56,00	1,00	3	2	1,00	4,00	25,00
12		30,00	0,00	2	2	3,00	4,00	50,00
13		33,00	1,00	3	2	2,00	4,00	42,42
14		8,00	1,00	3	3	3,00	4,00	81,38
15		46,00	1,00	3	2	1,00	4,00	26,09
16		29,00	1,00	3	3	3,00	4,00	101,28
17		40,00	0,00	2	3	3,00	4,00	35,00
18		40,00	1,00	2	3	3,00	4,00	40,00
19		40,00	0,00	2	3	3,00	4,00	48,75
20		32,00	1,00	3	3	3,00	4,00	62,50
21		21,00	1,00	3	3	3,00	4,00	102,24
22	*	40,00	1,00	2	2	3,00	4,00	22,00
23		60,00	1,00	2	1	1,00	4,00	16,67
24		40,00	1,00	3	3	3,00	4,00	75,00
25	*	400,00	0,00	1	1	2,00	4,00	10,00
26	*	25,00	1,00	1	1	2,00	4,00	24,00
27	*	20,00	1,00	2	2	2,00	4,00	75,00
28		14,00	1,00	3	3	3,00	4,00	85,71
29		27,00	1,00	3	2	2,00	4,00	48,15
30	*	100,00	1,00	3	1	1,00	4,00	35,00
31		30,00	1,00	3	3	3,00	4,00	101,33
32		50,00	0,00	2	3	3,00	4,00	47,00
33		71,00	1,00	2	3	3,00	4,00	70,42
34		30,00	0,00	2	2	3,00	4,00	60,00
35	*	1.302,7	1,00	2	3	3,00	3,00	43,75



		2						
36	*	450,00	1,00	3	3	3,00	3,00	266,67
37	*	800,00	0,00	2	1	2,00	1,00	37,50
38		686,10	1,00	3	3	2,00	3,00	55,39
39		657,00	1,00	2	2	3,00	3,00	91,32
40	*	3.576,86	1,00	2	1	1,00	1,00	20,00
41	*	600,00	0,00	2	2	3,00	2,00	18,52
42		494,00	0,00	2	2	3,00	2,00	40,49
43		60,00	1,00	2	1	1,00	2,00	10,83
44		100,00	1,00	1	1	2,00	2,00	10,00
45	*	70,00	1,00	2	1	2,00	2,00	11,43
46		60,00	1,00	2	1	2,00	2,00	13,33
47		25,00	0,00	2	1	1,00	2,00	10,00
48		80,00	1,00	1	1	1,00	2,00	8,75
49		2.275,20	0,00	2	1	1,00	1,00	10,99
50		70,00	1,00	2	1	1,00	2,00	12,14
51		95,00	1,00	2	1	1,00	2,00	10,53
52		290,00	1,00	1	2	2,00	3,00	20,69
53		250,00	1,00	1	2	2,00	3,00	20,00
54	*	300,00	0,00	1	2	2,00	3,00	13,33

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

• Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	5,63	5,93	6,09	13,10%	
Valor Médio	6,48	6,83	7,01	-	III
Valor Máximo	7,45	7,86	8,07	15,08%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Endereço		-
Bairro		-
Área privativa	152,72	Não
Valor Total		-
Idade aparente	1,00	Não
Padrão construtivo	1,00	Não



Localização	1,00	Não
Tipologia	2,00	Não

CAPITAL do AGRESTE





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.

Área privativa: 152,72 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\$ 1.138,14	
4.3. Valor Médio	R\$ 989,01	
4.4. Limite Inferior Estimado	R\$ 859,42	



10.2 QUALIFICAÇÃO LEGAL DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

Este laudo de avaliação foi fundamento 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

CAPITAL do AGRESTE

João Lucas Silva do Rego Barros (Crea-1818859866)

12. OBSERVAÇÕES

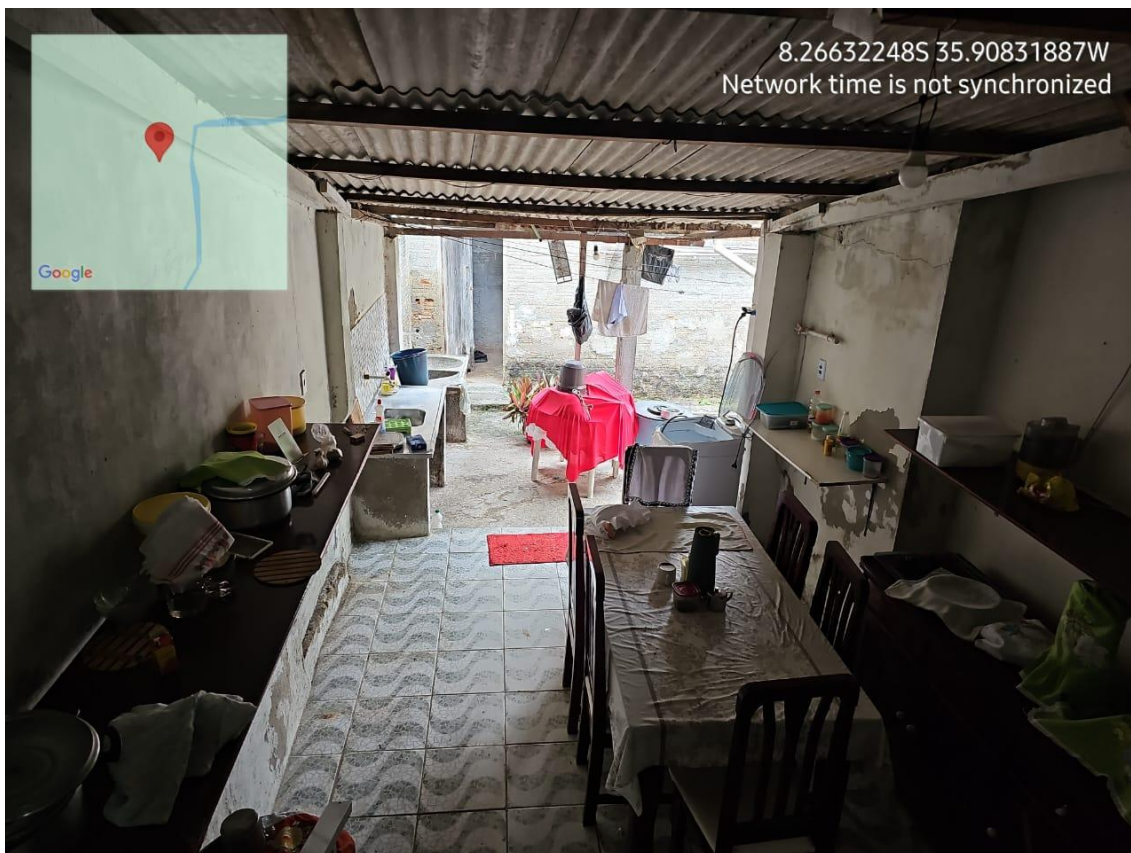
1. O valor refere-se a pagamento à vista, na data da avaliação;
2. Os aspectos legais não foram observados, assim sendo, os valores encontrados referem-se aos bens considerando-os livres de ônus ou gravames;
3. O laudo segue os procedimentos éticos especificados pelo CONFEA.

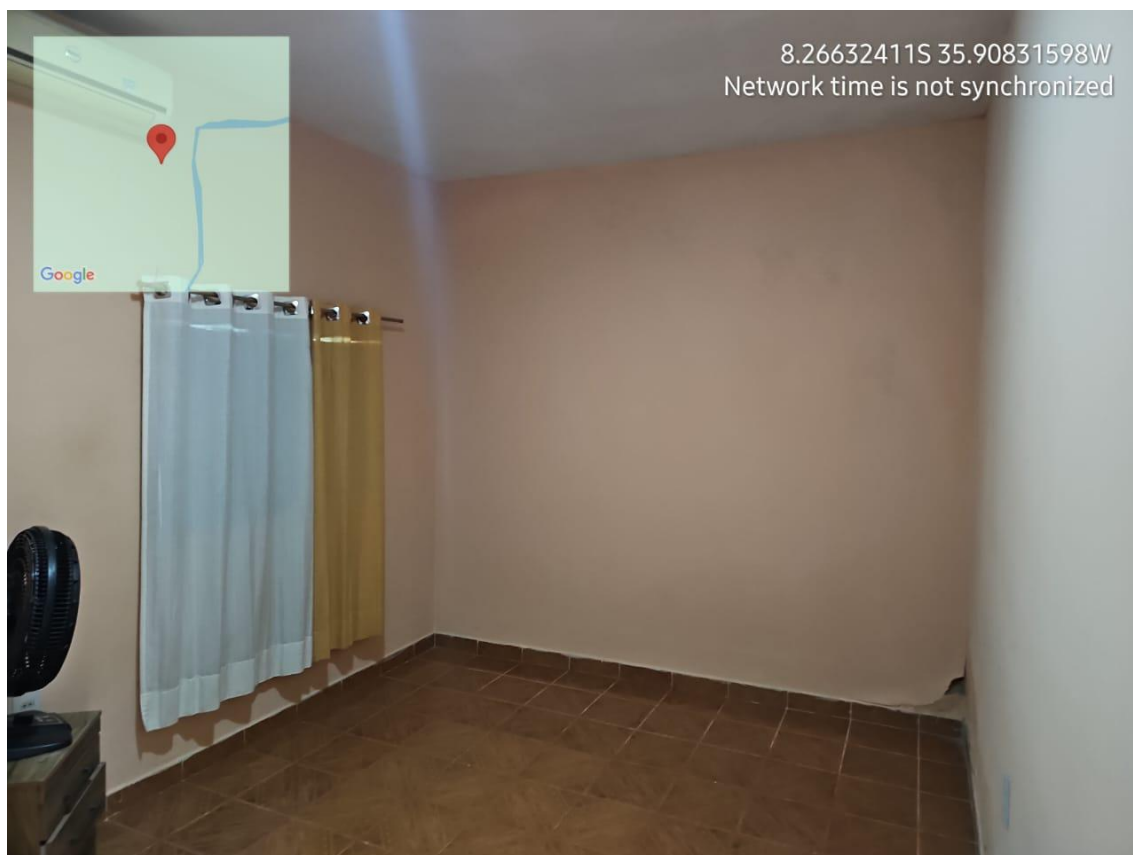
Datas	
Data as Coleta da Amostra	20/03/2025
Data do Laudo	09/07/2025
Data de Liberação para Uso	09/07/2025
Data Limite de Licença para Uso	09/10/2025
Período	90



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO











CAPITAL do AGRESTE





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 7D4C-9A0B-A138-D0DD

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



JOÃO LUCAS SILVA DO REGO BARROS (CPF 111.XXX.XXX-05) em 09/07/2025 13:53:57 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/7D4C-9A0B-A138-D0DD>