Ofício GP nº 217/2023

Toritama, 07 de dezembro de 2023.

À Vossa Excelência
José Ferreira de Carvalho
Presidente da Câmara Legislativa Municipal de Toritama/PE
Rua Hernesto Herculino Cordeiro, nº 199
55.125-00 Toritama. PE

Assunto: Encaminha Projeto de Lei Ordinária que autoriza a desafetação parcial e total de ruas e áreas verdes inseridas no Loteamento Monte Verde I, nesta cidade, e dá outras providências.

Senhor Presidente da Câmara Municipal de Toritama,

Nos termos do art. 54, inciso II, da Lei Orgânica Municipal, encaminho Mensagem nº 044/2023 e Projeto de Lei que autoriza a desafetação parcial e total de ruas e áreas verdes inseridas no Loteamento Monte Verde I, nesta cidade, e dá outras providências, para a devida discussão, votação e aprovação dessa respeitável Casa Legislativa.

Dada a importância da matéria e o interesse público que nela se insere, encaminho a justificativa necessária à sua apresentação, bem como solicito que a presente proposta de Lei seja apreciada, discutida e ao final aprovada pelos Ilustres Vereadores, em **regime de urgência**, na forma do Regimento Interno dessa Casa.

Sem outro assunto para o momento, cuido do ensejo para manifestar a Vossa Excelência e dignos pares votos de estima e distinto respeito.

Atenciosamente,

Edilson Tavares de Lima
Prefeito de Toritama

Assinado por 1 pessoa: EDILSON TAVARES DE LIMA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://toritama.1doc.com.br/verificacao/A3B0-8706-5DFC-0E98 e informe o código A3B0-8706-5DFC-0E98

MENSAGEM Nº 044/2023

Senhores Membros da Câmara Municipal de Toritama-PE,

Incluso, encaminho para apreciação desta Egrégia Casa Legislativa o Projeto de Lei que autoriza a desafetação parcial e total de ruas e áreas verdes inseridas no Loteamento Monte Verde I, nesta cidade, e dá outras providências.

A presente Proposição visa viabilizar a implantação de empreendimento comercial no Município de Toritama, cuja implantação trará centenas de novos empregos direto para os toritamenses, bem como, nova fonte de arrecadação tributária ao ente municipal.

Desse modo, o interesse público na desafetação de tais bens públicos resta suficientemente comprovado e ancorado na geração empregatícia e criação de nova fonte de arrecadação tributária ao município.

Diante disso, sabedor da sensibilidade dos que fazem esta Egrégia Casa Legislativa no Município de Toritama, Estado de Pernambuco, para com questão de tal relevância, aguardamos a aprovação do presente pela unanimidade dos seus membros.

Atenciosamente,

Edilson Tavares de Lima
Prefeito de Toritama

Assinado por 1 pessoa: EDILSON TAVARES DE LIMA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://toritama.1doc.com.br/verificacao/A3B0-8706-5DFC-0E98 e informe o código A3B0-8706-5DFC-0E98

PROJETO DE LEI Nº ____, DE 07 DE DEZEMBRO DE 2023.

Autoriza a permuta e desafeta, parcial e totalmente, ruas e áreas verdes inseridas no Loteamento Monte Verde I, nesta cidade, e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE TORITAMA decreta:

Art. 1º Fica desafetado parte da R. Maria José de Carvalho, antiga rua 27, localizada no Loteamento Monte Verde I, nesta cidade, limitando a desafetação: ao norte com os lotes 81 a 58 da Q-AA, ao sul com os lotes 01 a 16 da Q-AI, ao leste com o prolongamento da Rua Maria José de Carvalho; ao oeste com o prolongamento da Rua Maria José de Carvalho.

Art. 2º Fica desafetado parte da R. Marinalva Iraci de Lima, antiga rua 28, localizada no Loteamento Monte Verde I, nesta cidade, limitando a desafetação: ao norte com os lotes 34 a 19 da Q-AI; ao sul com os lotes 02 a 12 da Q-AJ; ao leste com a R. Anorato Tavares de Silva; e ao oeste com o prolongamento da R. Marinalva Iraci de Lima.

Art. 3º Fica desafetado parte da R. Severino Soares de Arruda, antiga rua 32, localizada no Loteamento Monte Verde I, nesta cidade, limitando a desafetação: ao norte com os lotes 11 a 09 da Q-AK e área verde nº 04; ao sul com a área verde nº 03; ao leste com a Rua Maria Etelvina da Silva; e ao oeste com o prolongamento da Rua Severino Soares de Arruda.

Art. 4º Fica desafetado parte da R. Amara Josefa do Nascimento, antiga rua 35, localizada no Loteamento Monte Verde I, nesta cidade, limitando a desafetação; ao norte com a área verde nº 03; ao sul com os lotes 07 e 15 da Q-AL; ao leste com a Rua Maria Etelvina da Silva; e ao oeste com o prolongamento da Rua Amara Josefa do Nascimento.

Art. 5º Fica desafetada a R. José Soares Sobrinho, antiga rua 34, localizada no Loteamento Monte Verde I, nesta cidade.

Art. 6º Ficam desafetadas as áreas verdes nº 03 e 04, localizadas no Loteamento Monte Verde I, nesta cidade.

Art. 7º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a permutar os bens públicos por esta lei desafetados, com o imóvel indicado no Laudo de Avaliação inserto no Anexo único desta Lei, cujos valores e tamanhos são equivalentes, não havendo qualquer pagamento entre os permutantes de valores excedentes.

Art. 8º A permuta objeto desta Lei está subordinada à existência do interesse público, qual seja, viabilizar implantação de empreendimento comercial que gerará centenas de empregos diretos.

Assinado por 1 pessoa: EDILSON TAVARES DE LIMA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://toritama.1doc.com.br/verificacao/A3B0-8706-5DFC-0E98 e informe o código A3B0-8706-5DFC-0E98

Parágrafo único. Em caso de não implantação do empreendimento citado no caput deste artigo, no prazo de 02 (dois) anos, contados da data da assinatura do termo de permuta, incorrerá em responsabilização civil.

Art. 9º A Pessoa Jurídica administradora da área a ser permutada, deverá realizar o registro do loteamento, no prazo de 06 (seis) meses da publicação desta Lei, conforme planta de desmembramento aprovado pela Prefeitura Municipal de Toritama.

Parágrafo único. A administradora da área permutada, consoante registro cartorário da planta de desmembramento aprovada pela Prefeitura Municipal de Toritama, deverá, no prazo de 06 (seis) meses da data do registro, realizar a abertura das ruas do loteamento.

Art. 10. esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Toritama, 07 de dezembro de 2023, 70º ano da emancipação.

Edilson Tavares de Lima
Prefeito Municipal

Assinado por 1 pessoa: EDILSON TAVARES DE LIMA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://toritama.1doc.com.br/verificacao/A3B0-8706-5DFC-0E98 e informe o código A3B0-8706-5DFC-0E98

ANEXO ÚNICO

Assinado por 1 pessoa: EDILSON TAVARES DE LIMA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://toritama.1doc.com.br/verificacao/A3B0-8706-5DFC-0E98 e informe o código A3B0-8706-5DFC-0E98



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Imóvel inserido na avenida Projetada 01, inserida no bairro oncinhas, município de Toritama, estado de Pernambuco.

- Latitude: 8° 0' 41.27 "S
- Longitude: 36° 4’ 33.83" O

VALOR CALCULADO PARA O LOTE:

R$ 1.750.000,00 (UM MILHÃO, SETECENTOS E CINQUENTA MIL REAIS.)

Assinado por 1 pessoa: EDILSON TAVARES DE LIMA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://toritama.1doc.com.br/verificacao/A3B0-8706-5DFC-0E98 e informe o código A3B0-8706-5DFC-0E98

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 003/2023

FOLHA-RESUMO

Endereço do imóvel: Imóvel inserido na avenida Projetada 01, localizado próximo ao fórum Ernesto Herculino Cordeiro.	
Cidade: Toritama	UF:PE
Objetivo da Avaliação: O presente trabalho tem por objetivo avaliar o bem, aqui descrito como área "A-1", a fim de apurar os valores reais e atuais do imóvel	
Finalidade da Avaliação: Constituindo-se do conjunto de procedimentos técnicos necessários, em conformidade com as normas aplicáveis e a legislação específica pertinente, para ser utilizado como objeto de permuta.	
Solicitante e/ou Interessado: PREFEITURA MUNICIPAL DE TORITAMA/PE.	
Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL DE TORITAMA/PE.	



Tipo de Imóvel: Lote com edificação	Áreas do imóvel (m²) O imóvel em questão possui área do imóvel 5.110,00 m²		
Metodologia: **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**		Especificação: **Grau de Fundamentação II**	
Valor de Avaliação do Imóvel **R$ 1.750.000,00**	Valor mínimo **R$ 1.668.887,27**	Valor máximo **R$ 1.844.559,62**	
Nome do Responsável Técnico: João Victor Correia da Silva Santos	CPF do RT: 086.602.064.01	Formação do RT: Engenheiro Civil	CREA do RT: 1819569853

_____

Assinatura do Responsável Técnico

_____

Assinatura do Representante Legal

Toritama, 07 de dezembro de 2023

Assinado por 1 pessoa: EDILSON TAVARES DE LIMA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://toritama.1doc.com.br/verificacao/A3B0-8706-5DFC-0E98 e informe o código A3B0-8706-5DFC-0E98

SUMÁRIO

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

2. FINALIDADE DO LAUDO

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

4.1. DOCUMENTAÇÃO

4.2. LOCALIZAÇÃO

4.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

7. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO TERRENO

7.1. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

7.2. CÁLCULO DO VALOR TOTAL

8. ENCERRAMENTO

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

10. SITUAÇÃO DO IMÓVEL

Assinado por 1 pessoa: EDILSON TAVARES DE LIMA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://toritama.1doc.com.br/verificacao/A3B0-8706-5DFC-0E98 e informe o código A3B0-8706-5DFC-0E98

FICHA DO IMÓVEL

I. LOCALIZAÇÃO:

Imóvel inserido na avenida Projetada 01, inserida no bairro oncinhas, município de Toritama, estado de Pernambuco.

II. CARACTERISTICAS DO TERRENO:

ÁREA (m²): 5.110,00

FRENTE PRINCIPAL (m): 64,98

TOPOGRAFIA:

PLANO: ☐ ACLIVE: ☐ DECLIVE: ■ ACIDENTADO: ☐

SOLO:

Seco: ■ ÚMIDO: ☐ ALAGADIÇO: ☐

III. BENFEITORIA EXISTENTE:

PADRÃO CONSTRUTIVO: Não Possui

ÁREA (m²):

USO:

IDADE ESTIMADA:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: BOM: REGULAR: RUIM:

Assinado por 1 pessoa: EDILSON TAVARES DE LIMA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://toritama.1doc.com.br/verificacao/A3B0-8706-5DFC-0E98 e informe o código A3B0-8706-5DFC-0E98

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado por solicitação da Procuradoria municipal do município.

2. FINALIDADE DO LAUDO

O presente trabalho tem por objetivo avaliar o bem, aqui descrito como área "A-1", a fim de apurar os valores reais e atuais do imóvel, levando em consideração, a localização, a área e a edificação do mesmo, para sanar qualquer dúvida, no tocante a avaliação do imóvel. Constituindo-se do conjunto de procedimentos técnicos necessários, em conformidade com as normas aplicáveis e a legislação específica pertinente, para ser utilizado como objeto de permuta.

3. VISTORIA

A vistoria ao imóvel objeto da avaliação foi realizado no dia 07 do mês de dezembro de 2023, na qual foi verificado as particularidades do imóvel, bem como as benfeitorias e/ou qualquer aspecto que possam impactar no valor final do imóvel, no momento da vistoria foi realizado o relatório fotográfico, o qual será anexo ao final do laudo.

3.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel inserido na avenida Projetada 01, inserida no bairro oncinhas, município de Toritama, estado de Pernambuco.

3.2. ZONEAMENTO

O imóvel em questão está enquadrado na zona urbana do município, ou seja, zona com potencial misto, tanto para uso comercial quanto residencial, utilizado para usos habitacionais unifamiliares, e o comércio, os serviços e as instituições do âmbito serão permitidos sem restrição quanto à localização.

Assinado por 1 pessoa: EDILSON TAVARES DE LIMA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://toritama.1doc.com.br/verificacao/A3B0-8706-5DFC-0E98 e informe o código A3B0-8706-5DFC-0E98

3.3. MAPA DE LOCALIZAÇÃO

Imagem Nº 001/2023 – Mapa de Localização



Fonte: Elaborado pelo próprio autor no software Google Earth®.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel em questão possui área de 5.110,00 M², não possui área construída aparente, possui uma pedologia de solo firme, aparentemente com composição de cascalho, fragmentação de rochas e solo arenoso.

Em relação a topografia, o terreno possui uma leve inclinação, com depressões naturais, o terreno é irregular no tocante as suas medidas, ou seja, não é do formato de uma figura geométrica regular, possui as medidas de 64,98 metros de frente, 66,84 metros nos fundos, lado direito possui 74,09 metros e do lado esquerdo possui 75,12 metros, conforme planta de situação abaixo.

Assinado por 1 pessoa: EDILSON TAVARES DE LIMA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://toritama.1doc.com.br/verificacao/A3B0-8706-5DFC-0E98 e informe o código A3B0-8706-5DFC-0E98

Imagem Nº 002/2023 – Planta de Situação



Fonte: Planta elaborada pelo autor. (2023)

5. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

A região onde se localiza o imóvel é urbana, o imóvel possui acesso a serviços públicos básicos oferecidos bem como proximidades, unidade básica de saúde, coleta de lixo, fórum municipal, campo de futebol municipal, os usos predominantes para região são residenciais e comerciais, exemplo de pequenas confecções, os imóveis residenciais da região têm padrão baixo/médio, e tem um índice baixo de ocupação, ou seja, possui muitos lotes disponíveis para construção nas quadras pertencentes a região.

Assinado por 1 pessoa: EDILSON TAVARES DE LIMA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://toritama.1doc.com.br/verificacao/A3B0-8706-5DFC-0E98 e informe o código A3B0-8706-5DFC-0E98

6. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Este laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, avaliação de bens, registrada no INMETRO como NBR 14653, partes 1 e 2 (procedimentos gerais e imóveis urbanos), e baseia-se na planta de situação fornecida pelo proprietário e demais documentações, para tal foram considerados por premissa, como válidos e corretos. Para efeitos da avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas, contaminação do solo ou ônus de qualquer natureza.

Foi realizada uma vistoria do imóvel, a fim de verificar as benfeitorias e as demais características do objeto, a mesma, foi realizado no dia 07/12/2023.

7. DIAGNOSTICO DO MERCADO

Conforme vistoria de reconhecimento da região, onde se insere o imóvel avaliando, verificam-se alguns imóveis disponibilizados em oferta, onde os corretores locais indicam um mercado de baixo/média valorização, o assim pode-se concluir que a sua liquidez é média.

8. METODOLOGIA, PESQUISAS E CALCULOS

A avaliação terá por base as recomendações e parâmetros de cálculo preconizados pelas seguintes normas, atualmente em vigor:

- NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011
- NBR 14.653 PARTES I E II
- LIVRO AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS DE L.C BERRINI

Em função das características do imóvel e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário local, para determinação do valor de venda concluímos pela aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, tratada no item 7.2.1 da NBR 14.653-1 por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Foram utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis aos avaliados, em todas suas características, cujas diferenças perante eles, para mais, ou para menos, são levadas em conta. Os fatores foram aplicados ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório.

Efetuada a coleta dos dados, foram selecionados três elementos comparativos dentre os demais encontrados na pesquisa de mercado. Na homogeneização dos atributos intrínsecos adotou-se o critério

Assinado por 1 pessoa: EDILSON TAVARES DE LIMA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://toritama.1doc.com.br/verificacao/A3B0-8706-5DFC-0E98 e informe o código A3B0-8706-5DFC-0E98

do Eng. João Ruy Canteiro, com exceção da acessibilidade, para a qual se adotou o critério do Eng. O. T. Mendes Sobrinho.

Na seleção dos elementos, foi considerada importante a semelhança, no que diz respeito à situação, à destinação, à forma, ao grau de aproveitamento, às características físicas e à adequação ao meio, devidamente verificados, evitando-se, na medida permitida pela pesquisa, aqueles de homogeneização complexa.

A especificação foi estabelecida segundo a NBR 14.653-1, sendo definidas quanto à fundamentação e precisão.

Os requisitos para fundamentação devem estar de acordo com:

a) Caracterização completa do imóvel avaliando quanto a todas as variáveis analisadas, com fotos que permitam identifica-las, bem como visão geral do entrono;

b) Mínimo de 03 elementos amostrais efetivamente utilizados após a homogeneização;

c) O valor homogeneizado de cada elemento após a aplicação do conjunto de fatores não resulte aquém da metade, ou além do dobro do valor de transação, ou após aplicação do fator oferta;

d) Os fatores utilizados devem ser avaliados em relação a sua condição de homogeneização;

e) As áreas do bem avaliando devem estar contidas nos intervalos característicos da tabela 1, de acordo com a Norma do IBAPE-SP/2011.

Para a avaliação do imóvel em questão foram encontrados três elementos comparativos semelhantes, o que confere ao laudo o grau fundamentado.

Quanto ao grau de precisão, diante dos elementos de mercado colhidos e critérios adotados, a presente avaliação enquadrou-se **no grau de precisão II.**

9. CONCLUSÃO

Após o cálculo do saneamento das amostras obteve-se o valor por metro quadrado abaixo:

V_{m^2} = R$ 343,78

O valor do imóvel em questão, sem a área construída, depois de aplicado todos os tratamentos estáticos, resultou em:

$V_{imóvel}$ = R$ 343,78 x 5.110,00 M² = R$ 1.756.715,80

Assinado por 1 pessoa: EDILSON TAVARES DE LIMA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://toritama.1doc.com.br/verificacao/A3B0-8706-5DFC-0E98 e informe o código A3B0-8706-5DFC-0E98

Encerra-se o presente trabalho composto por 17 (dezessete) folhas, todas impressas de anverso, sendo esta folha datada e assinada pelo autor do presente trabalho, e as demais rubricadas.

Portanto, adotando-se até o limite de 1%, conforme NBR 14.653-1:2011, tem-se o seguinte valor:

V_{Final} = R$ 1.750.000,00 (UM MILHÃO, SETECENTOS E CINQUENTA MIL REAIS.)

Toritama, 07 de dezembro de 2023.

João Victor Correia da Silva Santos

Engenheiro Civil – CREA-PE: 181956985-3

Assinado por 1 pessoa: EDILSON TAVARES DE LIMA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://toritama.1doc.com.br/verificacao/A3B0-8706-5DFC-0E98 e informe o código A3B0-8706-5DFC-0E98

10. MAPA DE AMOSTRAS

MAPA DE AMOSTRAS						
Nº AMOSTRA	ÀREA	DIMENSÕES	LOCALIZAÇÃO	CONTATO	VALOR	VALOR/M²
1	126.00	7 X 18	LOTEAMENTO MONTE VERDE I	(11) 9.8825-2665	R$ 40,000.00	R$ 317.46
2	126.00	6 X 21	LOTEAMENTO MONTE VERDE I	(81) 9.9287-1165	R$ 50,000.00	R$ 396.83
3	126.00	6 X 21	LOTEAMENTO MONTE VERDE I	(81) 9.99317-6656	R$ 70,000.00	R$ 555.56
4	378.00	21 X 18	LOTEAMENTO MONTE VERDE I	(81) 9.99381-8494	R$ 200,000.00	R$ 529.10
5	1750.00	35 X 50	LOTEAMENTO MONTE VERDE I	(81) 9.9363-2888	R$ 600,000.00	R$ 342.86
6	825.00	15 X 55	LOTEAMENTO MONTE VERDE I	(81) 9.9363-2888	R$ 600,000.00	R$ 727.27
7	126.00	7 X 18	LOTEAMENTO MONTE VERDE I	(81) 9.9113-8971	R$ 50,000.00	R$ 396.83

Elementos que foram utilizados para os parâmetros de cálculo

A fim de manter uma homogeneização maior, foi desprezado para o cálculo, as amostras que se distanciarem mais do valor médio.

$$Média\ Aritmétrica = 317{,}46 + 396{,}83 + 555{,}56 + 529{,}10 + 342{,}86 + 727{,}27 + 396{,}83$$

$$Média\ Aritmétrica = 466{,}558571$$

$$DP = \sqrt{(317{,}46 - 466{,}55)^2} + (396{,}83 - 466{,}55)^2 + (555{,}56 - 466{,}55)^2 + (529{,}1 - 466{,}55)^2 + (342{,}86 - 466{,}55)^2 + (727{,}27 - 466{,}55)^2 + (396{,}83 - 466{,}55)^2$$

$$DP = \sqrt{22227{,}8281 + 4860{,}8784 + 4860{,}8784 + 7922{,}7801 + 15299{,}2161 + 67974{,}9184 + 3912{,}5025}$$

$$DP = \sqrt{127059{,}002}$$

$$DP = 356{,}4533$$

Assinado por 1 pessoa: EDILSON TAVARES DE LIMA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://toritama.1doc.com.br/verificacao/A3B0-8706-5DFC-0E98 e informe o código A3B0-8706-5DFC-0E98

Seguindo do desvio padrão foi visto que as amostras 3,4 e 6 não estão compatíveis com a média mercadológica:

MAPA DE AMOSTRAS

Nº AMOSTRA	ÀREA	DIMENSÕES	LOCALIZAÇÃO	CONTATO	VALOR	VALOR/M²	DESVIO PADRÃO	VARIAÇÃO
1	126.00	7 X 18	LOTEAMENTO MONTE VERDE I	(11) 9.8825-2665	R$ 40,000.00	R$ 317.46	356.4533	R$ 38.99
2	126.00	6 X 21	LOTEAMENTO MONTE VERDE I	(81) 9.9287-1165	R$ 50,000.00	R$ 396.83	356.4533	R$ 40.37
3	126.00	6 X 21	LOTEAMENTO MONTE VERDE I	(81) 9.99317-6656	R$ 70,000.00	R$ 555.56	356.4533	R$ 199.10
4	378.00	21 X 18	LOTEAMENTO MONTE VERDE I	(81) 9.99381-8494	R$ 200,000.00	R$ 529.10	356.4533	R$ 172.65
5	1750.00	35 X 50	LOTEAMENTO MONTE VERDE I	(81) 9.9363-2888	R$ 600,000.00	R$ 342.86	356.4533	R$ 13.60
6	825.00	15 X 55	LOTEAMENTO MONTE VERDE I	(81) 9.9363-2888	R$ 600,000.00	R$ 727.27	356.4533	R$ 370.82
7	126.00	7 X 18	LOTEAMENTO MONTE VERDE I	(81) 9.9113-8971	R$ 50,000.00	R$ 396.83	356.4533	R$ 40.37

Amostras que foram consideradas para o cálculo:

MAPA DE AMOSTRAS

Nº AMOSTRA	ÀREA	DIMENSÕES	LOCALIZAÇÃO	CONTATO	VALOR	VALOR/M²	DESVIO PADRÃO	VARIAÇÃO
1	126.00	7 X 18	LOTEAMENTO MONTE VERDE I	(11) 9.8825-2665	R$ 40,000.00	R$ 317.46	356.4533	R$ 38.99
2	126.00	6 X 21	LOTEAMENTO MONTE VERDE I	(81) 9.9287-1165	R$ 50,000.00	R$ 396.83	356.4533	R$ 40.37
3	1750.00	35 X 50	LOTEAMENTO MONTE VERDE I	(81) 9.9363-2888	R$ 600,000.00	R$ 342.86	356.4533	R$ 13.60
4	126.00	7 X 18	LOTEAMENTO MONTE VERDE I	(81) 9.9113-8971	R$ 50,000.00	R$ 396.83	356.4533	R$ 40.37

Assinado por 1 pessoa: EDILSON TAVARES DE LIMA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://toritama.1doc.com.br/verificacao/A3B0-8706-5DFC-0E98 e informe o código A3B0-8706-5DFC-0E98

11. CÁLCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA

CÁLCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA

e= 2,45 x (34,17 ÷ √ 4) = 41,8546

$$e = [t \quad X \div 2] \, x \frac{s}{\sqrt{(n)}} =$$

n = nº de elementos da pesquisa saneada = 4

t^{n-1} X ÷ 2 = 5% (incerteza) retirado da TABELA 1 = 2,45

Campo de arbítrio com intervalo de confiança de 95%	**∑+ =**	**R$ 1.844.559,62**
	∑ - =	**R$ 1.668.887,27**

TABELA 1

Níveis de Confiança	99%	98%	95%	90%	80%
Percentil / *v*	$t_{0,995}$	$t_{0,99}$	$t_{0,975}$	$t_{0,95}$	$t_{0,90}$
1	63,660	31,820	12,710	6,310	3,080
2	9,920	6,960	4,300	2,920	1,890
3	5,840	4,540	3,180	2,350	1,640
4	4,600	3,750	2,780	2,130	1,530
5	4,030	3,360	2,570	2,020	1,480
6	3,710	3,140	2,450	1,940	1,440
7	3,500	3,000	2,360	1,900	1,420
8	3,360	2,900	2,310	1,860	1,400
9	3,250	2,820	2,260	1,830	1,380
10	3,170	2,760	2,230	1,810	1,370
11	3,110	2,720	2,200	1,800	1,360
12	3,060	2,680	2,180	1,780	1,360
13	3,010	2,650	2,160	1,770	1,350
14	2,980	2,620	2,140	1,760	1,340
15	2,950	2,600	2,130	1,750	1,340
16	2,920	2,580	2,120	1,750	1,340
17	2,900	2,570	2,110	1,740	1,333
18	2,880	2,550	2,100	1,730	1,330
19	2,860	2,540	2,090	1,729	1,328
20	2,840	2,530	2,086	1,725	1,325
∫	2,576	2,326	1,960	1,645	1,282

Assinado por 1 pessoa: EDILSON TAVARES DE LIMA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://toritama.1doc.com.br/verificacao/A3B0-8706-5DFC-0E98 e informe o código A3B0-8706-5DFC-0E98

12. PLANILHA DE CÁLCULO – HOMOGENEIZAÇÃO E SANEAMENTOS DOS DADOS AMOSTRAIS.

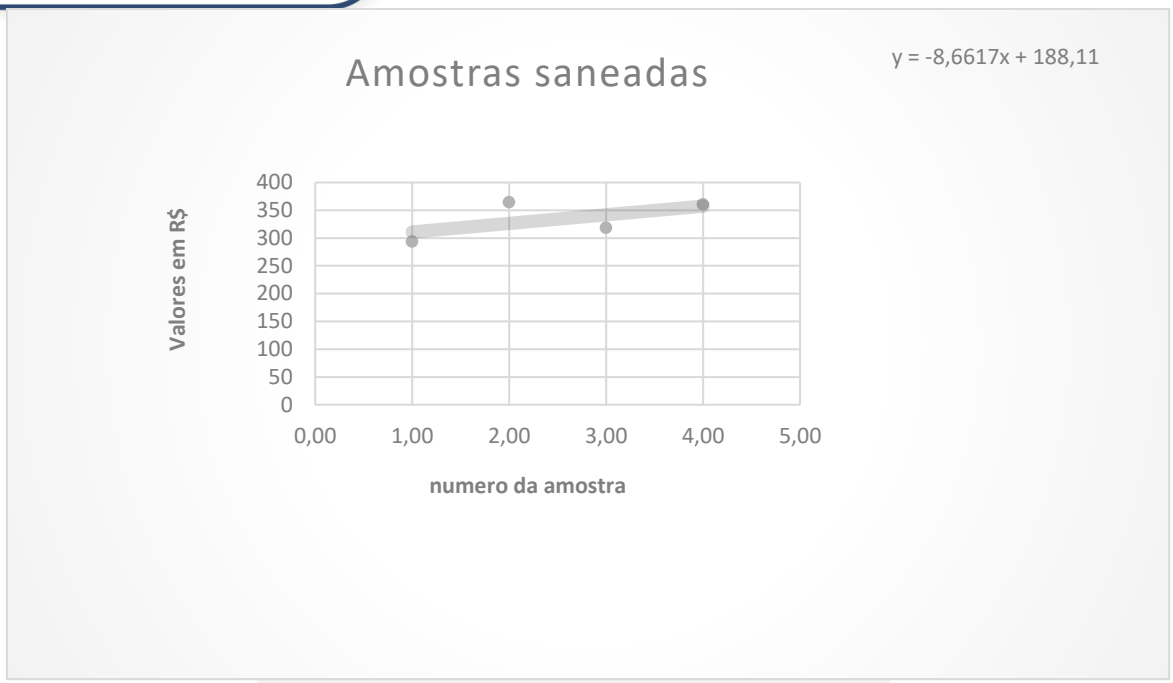
Homogeneização e Saneamento dos Dados Amostrais

Elemento	R$/m² (q)	Valores corrigidos após saneamento de dados
AMOSTRA Nº 01	317,46	293,49
AMOSTRA Nº 02	396,83	364,21
AMOSTRA Nº 03	342,86	318,34
AMOSTRA Nº 04	396,83	360,51

Média	R$ 363,49
Limite Superior	R$ 399,84
Limite Inferior	R$ 327,14
Valor Saneado	**R$ 334,14**
Desvio Padrão	R$ 34,17
Coeficiente de variação	10,23%

13. GRÁFICO AMOSTRAL

Assinado por 1 pessoa: EDILSON TAVARES DE LIMA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://toritama.1doc.com.br/verificacao/A3B0-8706-5DFC-0E98 e informe o código A3B0-8706-5DFC-0E98



14. PLANILHA DE CÁLCULO - AVALIAÇÃO TÉCNICA DE IMÓVEL URBANO

Planilha de Cálculo - AVALIAÇÃO TÉCNICA DE IMÓVEL URBANO

Finalidade	AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA OBTENÇÃO DE VALOR DE MERCADO ATRAVÉS DO METODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.
Bairro	ONCI
Imóvel avaliando	NHAS
Município	Imóvel locado na Avenida PROJETADA 01
Área do Terreno	Torita ma
Área Construída	5110,00 M²
	0,00 M²

	Objeto	Valor de venda / oferta em R$	Total em m2 da Edificação	Valor estimado da edificação depreciada em R$	Valor Residual do Objeto em R$	Condição de pagamento	Índice da Venda +/	Índice do Setor	Testada (frente)	Índice do Fator testada*	Topografia	Fator de correção condição ótima	Total em m2 do	Valor em R$/m2 do Objeto calculado

Assinado por 1 pessoa: EDILSON TAVARES DE LIMA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://toritama.1doc.com.br/verificacao/A3B0-8706-5DFC-0E98 e informe o código A3B0-8706-5DFC-0E98

1	AMOSTRA Nº 01	40.000,00	126,00	R$ -	R$ 40.000,00	0,95	0,95	1,20	6,0	0,98	1,10	293,49	126,00	R$ 293,49	
2	AMOSTRA Nº 02	50.000,00	126,00	R$ -	R$ 50.000,00	0,95	0,95	1,25	6,0	0,98	1,10	364,21	126,00	R$ 364,21	
3	AMOSTRA Nº 03	600.000,00	1750,00	R$ -	R$ 600.000,00	0,95	0,95	1,20	6,0	1,00	1,10	318,34	1750,00	R$ 318,34	
4	AMOSTRA Nº 04	50.000,00	126,00	R$ -	R$ 50.000,00	0,95	0,95	1,20	6,0	0,90	1,10	360,51	126,00	R$ 360,51	
										Média saneada das amostras				334,14	
	Imóvel avaliando	1,00	**imóvel avaliando / índices avaliando**			0,95	0,95	1,21	6,00	0,97	1,10	334,14	**média corrigida**	**343,78**	

* Valores em R$/m2 fora dos Limites Superior e Inferior da planilha "Q resumo" saneado

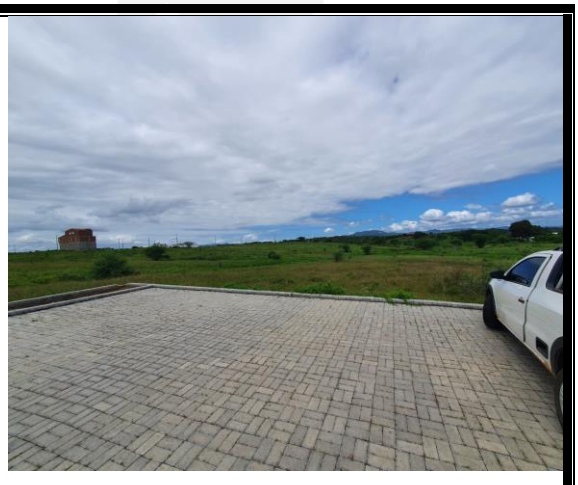
Observar que testada inverso

Valor / Terreno	R$ 1.756.723,45	Valor/Edificação	R$ 0,00

Valor Total Imóvel a Vista	**R$ 1.756.723,45**

15. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

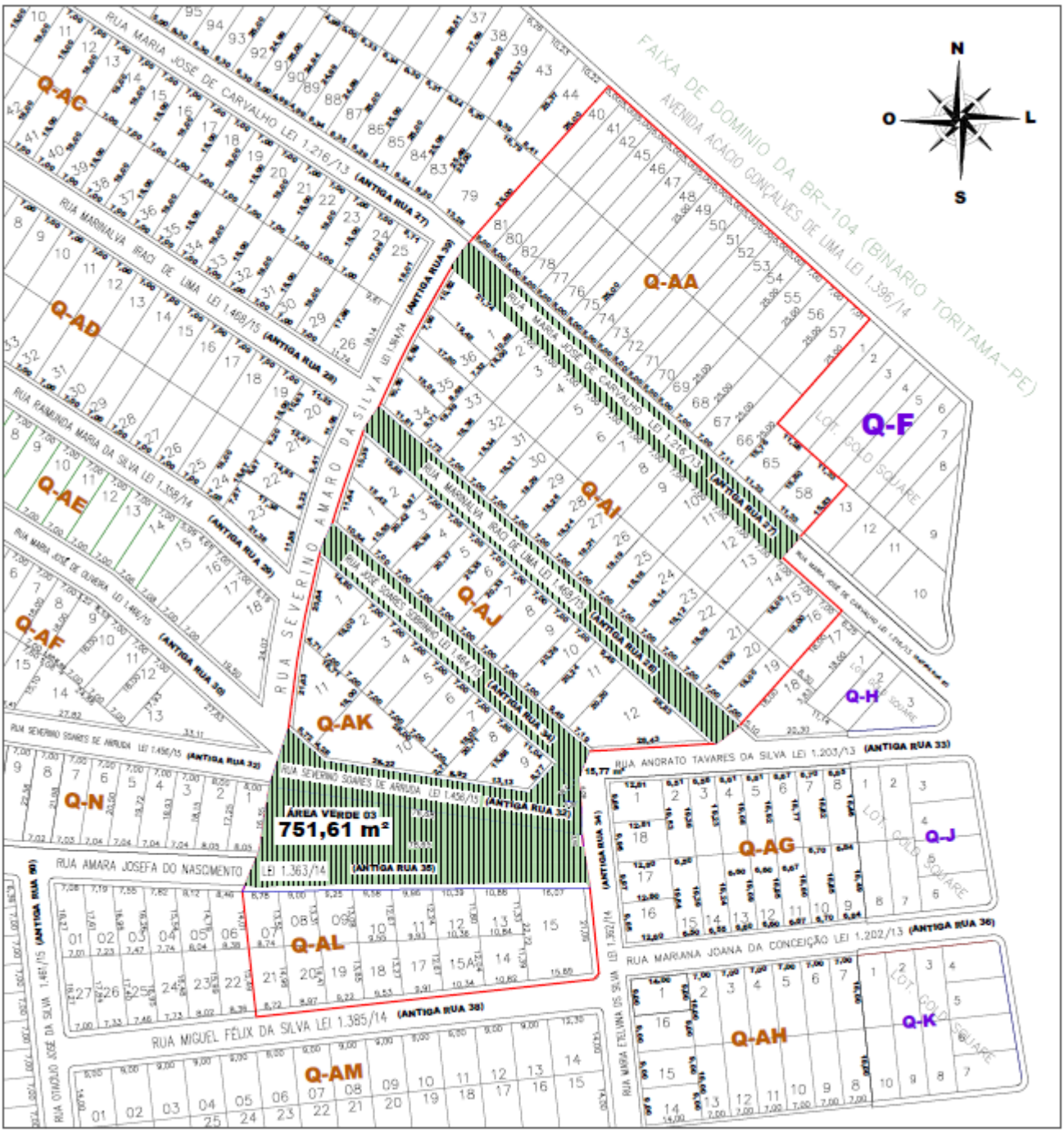




Assinado por 1 pessoa: EDILSON TAVARES DE LIMA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://toritama.1doc.com.br/verificacao/A3B0-8706-5DFC-0E98 e informe o código A3B0-8706-5DFC-0E98



Assinado por 1 pessoa: EDILSON TAVARES DE LIMA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://toritama.1doc.com.br/verificacao/A3B0-8706-5DFC-0E98 e informe o código A3B0-8706-5DFC-0E98



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Imóvel inserido na rua Severino Amaro da Silva, inserida no bairro oncinhas, município de Toritama, estado de Pernambuco.

- Latitude: 8° 0' 30.71 "S
- Longitude: 36° 4’ 35.54" O

VALOR CALCULADO PARA O LOTE:

R$ 1.750.000,00 (UM MILHÃO, SETECENTOS E CINQUENTA MIL REAIS.)

Assinado por 1 pessoa: EDILSON TAVARES DE LIMA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://toritama.1doc.com.br/verificacao/A3B0-8706-5DFC-0E98 e informe o código A3B0-8706-5DFC-0E98

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 004/2023

FOLHA-RESUMO

Endereço do imóvel: Imóvel inserido na rua Severino amaro da silva, localizado próximo ao fórum Ernesto Herculino Cordeiro.	
Cidade: Toritama — UF:PE	
Objetivo da Avaliação: O presente trabalho tem por objetivo avaliar o bem, aqui descrito como área "A-1", a fim de apurar os valores reais e atuais do imóvel	
Finalidade da Avaliação: Constituindo-se do conjunto de procedimentos técnicos necessários, em conformidade com as normas aplicáveis e a legislação específica pertinente, para ser utilizado como objeto de permuta.	
Solicitante e/ou Interessado: PREFEITURA MUNICIPAL DE TORITAMA/PE.	
Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL DE TORITAMA/PE.	

Tipo de Imóvel: Lote com edificação	Áreas do imóvel (m²) O imóvel em questão possui área do imóvel 5.110,00 m²		
Metodologia: **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**		Especificação: **Grau de Fundamentação II**	
Valor de Avaliação do Imóvel **R$ 1.750.000,00**	Valor mínimo **R$ 1.665.634,41**	Valor máximo **R$ 1.840.964,35**	
Nome do Responsável Técnico: João Victor Correia da Silva Santos	CPF do RT: 086.602.064.01	Formação do RT: Engenheiro Civil	CREA do RT: 1819569853

_____

Assinatura do Responsável Técnico

_____

Assinatura do Representante Legal

Toritama, 07 de dezembro de 2023

Assinado por 1 pessoa: EDILSON TAVARES DE LIMA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://toritama.1doc.com.br/verificacao/A3B0-8706-5DFC-0E98 e informe o código A3B0-8706-5DFC-0E98

SUMÁRIO

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

2. FINALIDADE DO LAUDO

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

4.1. DOCUMENTAÇÃO

4.2. LOCALIZAÇÃO

4.3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

7. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO TERRENO

7.1. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

7.2. CÁLCULO DO VALOR TOTAL

8. ENCERRAMENTO

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

10. SITUAÇÃO DO IMÓVEL

Assinado por 1 pessoa: EDILSON TAVARES DE LIMA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://toritama.1doc.com.br/verificacao/A3B0-8706-5DFC-0E98 e informe o código A3B0-8706-5DFC-0E98

FICHA DO IMÓVEL

I. LOCALIZAÇÃO:

Imóvel inserido na rua severino amaro da silva, inserida no bairro oncinhas, município de Toritama, estado de Pernambuco.

II. CARACTERISTICAS DO TERRENO:

ÁREA (m²): 5.100,04

FRENTE PRINCIPAL (m): 76,78

TOPOGRAFIA:

PLANO: ☐ ACLIVE: ☐ DECLIVE: ■ ACIDENTADO: ☐

SOLO:

Seco: ■ ÚMIDO: ☐ ALAGADIÇO: ☐

III. BENFEITORIA EXISTENTE:

PADRÃO CONSTRUTIVO: Não Possui

ÁREA (m²):

USO:

IDADE ESTIMADA:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: BOM: REGULAR: RUIM:

Assinado por 1 pessoa: EDILSON TAVARES DE LIMA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://toritama.1doc.com.br/verificacao/A3B0-8706-5DFC-0E98 e informe o código A3B0-8706-5DFC-0E98

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado por solicitação da Procuradoria municipal do município.

2. FINALIDADE DO LAUDO

O presente trabalho tem por objetivo avaliar o bem, aqui descrito como área "A-1", a fim de apurar os valores reais e atuais do imóvel, levando em consideração, a localização, a área e a edificação do mesmo, para sanar qualquer dúvida, no tocante a avaliação do imóvel. Constituindo-se do conjunto de procedimentos técnicos necessários, em conformidade com as normas aplicáveis e a legislação específica pertinente, para ser utilizado como objeto de permuta.

3. VISTORIA

A vistoria ao imóvel objeto da avaliação foi realizado no dia 07 do mês de dezembro de 2023, na qual foi verificado as particularidades do imóvel, bem como as benfeitorias e/ou qualquer aspecto que possam impactar no valor final do imóvel, no momento da vistoria foi realizado o relatório fotográfico, o qual será anexo ao final do laudo.

3.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel inserido na rua Severino Amaro da Silva, inserida no bairro oncinhas, município de Toritama, estado de Pernambuco.

3.2. ZONEAMENTO

O imóvel em questão está enquadrado na zona urbana do município, ou seja, zona com potencial misto, tanto para uso comercial quanto residencial, utilizado para usos habitacionais unifamiliares, e o comércio, os serviços e as instituições do âmbito serão permitidos sem restrição quanto à localização.

Assinado por 1 pessoa: EDILSON TAVARES DE LIMA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://toritama.1doc.com.br/verificacao/A3B0-8706-5DFC-0E98 e informe o código A3B0-8706-5DFC-0E98

3.3. MAPA DE LOCALIZAÇÃO

Imagem Nº 001/2023 – Mapa de Localização



Fonte: Elaborado pelo próprio autor no software Google Earth®.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel em questão possui área de 5.100,04 M², não possui área construída aparente, possui uma pedologia de solo firme, aparentemente com composição de cascalho, fragmentação de rochas e solo arenoso.

Em relação a topografia, o terreno possui uma leve inclinação, com depressões naturais, as áreas estão descritas abaixo:

ÁREA VERDE 03 – Situação Anterior = 751,61 m².

Inicia-se a descrição deste perímetro:

Ao Norte, limitando-se com a Rua Severino Soares de Arruda, Lei 1.456/2015 (antiga Rua 32).

Ao Sul, limitando-se com a Rua Amara Josefa do Nascimento, Lei 1.363/2014 (antiga Rua 35).

Assinado por 1 pessoa: EDILSON TAVARES DE LIMA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://toritama.1doc.com.br/verificacao/A3B0-8706-5DFC-0E98 e informe o código A3B0-8706-5DFC-0E98

Ao Leste, limitando-se com a Rua Maria Etelvina da Silva, Lei 1.362/2014 (antiga Rua 34).

Ao Oeste, limitando-se com o lote 01 da quadra AN.

ÁREA VERDE 04 – Situação Anterior = 15,77 m².

Inicia-se a descrição deste perímetro:

Ao Norte, limitando-se com a Rua José Soares Sobrinho, Lei 1.464/2015 (antiga Rua 34).

Ao Sul, limitando-se com a Rua Severino Soares de Arruda, Lei 1.456/2015 (antiga Rua 32).

Ao Leste, limitando-se com a Rua Maria Etelvina da Silva, Lei 1.362/2014 (antiga Rua 34).

Ao Oeste, limitando-se com o lote 09 da quadra AK.

RUA MARIA JOSÉ DE CARVALHO, LEI 1.216/2013 (ANTIGA RUA 27)

Total do perímetro 976,71 m².

Inicia-se a descrição deste perímetro:

Ao Norte, limitando-se com os lotes 81 a 58 da quadra AA.

Ao Sul, limitando-se com os lotes 01 a 16 da quadra AI.

Ao Leste, limitando-se com o prolongamento da Rua Maria José de Carvalho, Lei 1.216/2013 (antiga Rua 27).

Ao Oeste, limitando-se com o prolongamento da Rua Maria José de Carvalho, Lei 1.216/2013 (antiga Rua 27).

RUA MARINALVA IRACI DE LIMA, LEI 1.468/2015 (ANTIGA RUA 28)

Total do perímetro 1.026,83 m².

Inicia-se a descrição deste perímetro:

Ao Norte, limitando-se com os lotes 34 a 19 da quadra AI.

Ao Sul, limitando-se com os lotes 02 a 12 da quadra AJ.

Assinado por 1 pessoa: EDILSON TAVARES DE LIMA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://toritama.1doc.com.br/verificacao/A3B0-8706-5DFC-0E98 e informe o código A3B0-8706-5DFC-0E98

Ao Leste, limitando-se com a Rua Anorato Tavares da Silva, Lei 1.203/2013 (antiga Rua 33).

Ao Oeste, limitando-se com o prolongamento da Rua Marinalva Iraci de Lima, Lei 1.468/2015 (antiga Rua 28).

RUA JOSÉ SOARES SOBRINHO, LEI 1.464/2015 (ANTIGA RUA 34)

Total do perímetro 760,15 m².

Inicia-se a descrição deste perímetro:

Ao Norte, limitando-se com os lotes 01 a 12 da quadra AJ.

Ao Sul, limitando-se com os lotes 01 a 09 da quadra AK.

Ao Leste, limitando-se com a Rua Anorato Tavares da Silva, Lei 1.203/2013 (antiga Rua 33).

Ao Oeste, limitando-se com a Rua Severino Amaro da Silva, Lei 1.364/2014 (antiga Rua 39).

RUA SEVERINO SOARES DE ARRUDA, LEI 1.456/2015 (ANTIGA RUA 32)

Total do perímetro 761,00 m².

Inicia-se a descrição deste perímetro:

Ao Norte, limitando-se com os lotes 11 a 09 da quadra AK e com a área verde 04.

Ao Sul, limitando-se com a área verde 03.

Ao Leste, limitando-se com a Rua Maria Etelvina da Silva, Lei 1.364/2014 (antiga Rua 34).

Ao Oeste, limitando-se com o prolongamento da Rua Severino Soares de Arruda, Lei 1.456/2015 (antiga Rua 32).

RUA AMARA JOSEFA DO NASCIMENTO, LEI 1.363/2014 (ANTIGA RUA 35)

Total do perímetro 807,97 m².

Inicia-se a descrição deste perímetro:

Ao Norte, limitando-se com a área verde 03.

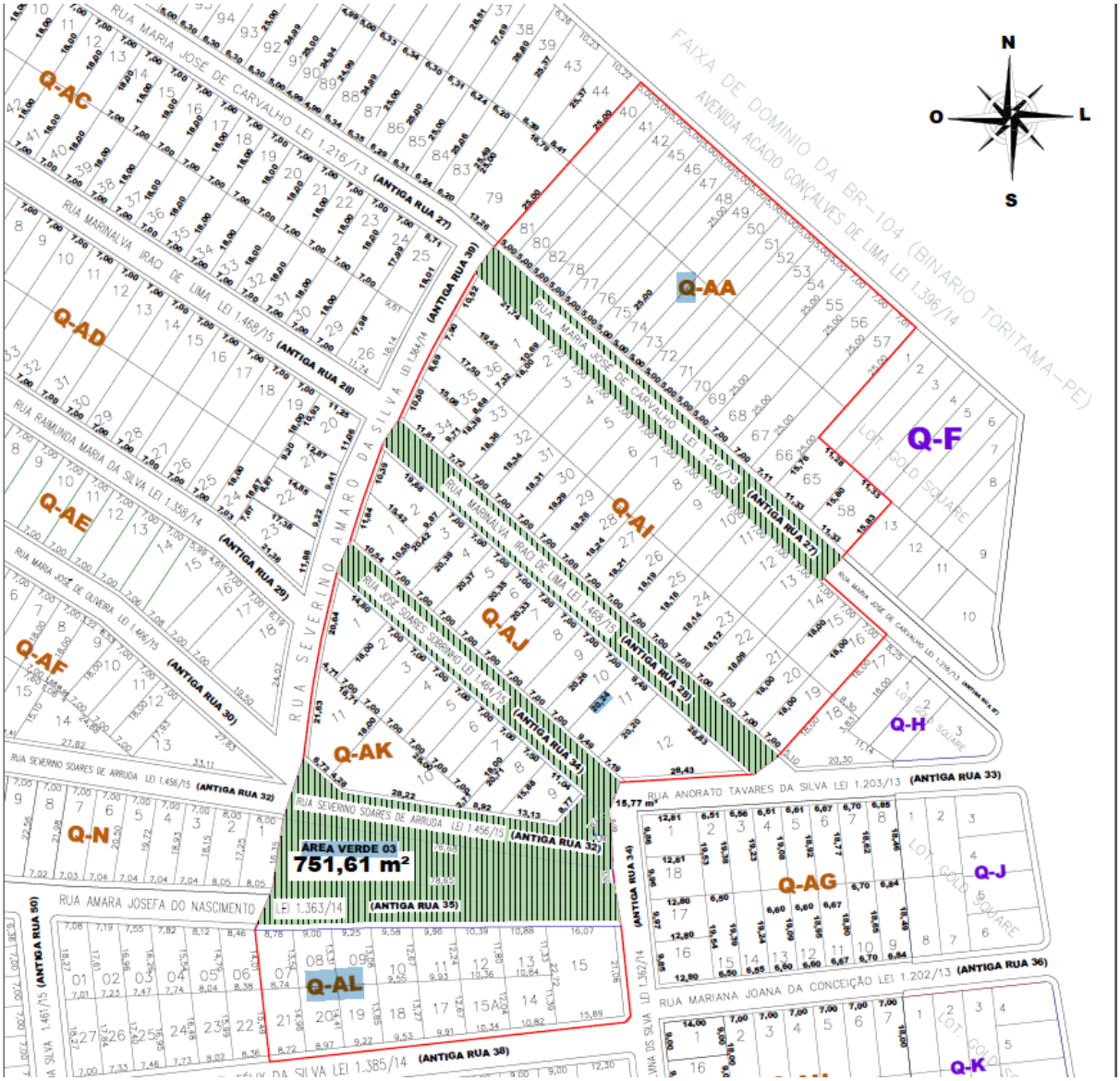
Ao Sul, limitando-se com os lotes 07 a 15 da quadra AL.

Assinado por 1 pessoa: EDILSON TAVARES DE LIMA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://toritama.1doc.com.br/verificacao/A3B0-8706-5DFC-0E98 e informe o código A3B0-8706-5DFC-0E98

Ao Leste, limitando-se com a Rua Maria Etelvina da Silva, Lei 1.364/2014 (antiga Rua 34).

Ao Oeste, limitando-se com o prolongamento da Rua Amara Josefa do Nascimento, Lei 1.363/2014 (antiga Rua 35).

Imagem Nº 002/2023 – Planta de Situação



Fonte: Planta elaborada pelo autor. (2023)

Assinado por 1 pessoa: EDILSON TAVARES DE LIMA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://toritama.1doc.com.br/verificacao/A3B0-8706-5DFC-0E98 e informe o código A3B0-8706-5DFC-0E98

5. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

A região onde se localiza o imóvel é urbana, o imóvel possui acesso a serviços públicos básicos oferecidos bem como proximidades, unidade básica de saúde, coleta de lixo, fórum municipal, campo de futebol municipal, os usos predominantes para região são residenciais e comerciais, exemplo de pequenas confecções, os imóveis residenciais da região têm padrão baixo/médio, e tem um índice baixo de ocupação, ou seja, possui muitos lotes disponíveis para construção nas quadras pertencentes a região.

6. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Este laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, avaliação de bens, registrada no INMETRO como NBR 14653, partes 1 e 2 (procedimentos gerais e imóveis urbanos), e baseia-se na planta de situação fornecida pelo proprietário e demais documentações, para tal foram considerados por premissa, como válidos e corretos. Para efeitos da avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas, contaminação do solo ou ônus de qualquer natureza.

Foi realizada uma vistoria do imóvel, a fim de verificar as benfeitorias e as demais características do objeto, a mesma, foi realizado no dia 07/12/2023.

7. DIAGNOSTICO DO MERCADO

Conforme vistoria de reconhecimento da região, onde se insere o imóvel avaliando, verificam-se alguns imóveis disponibilizados em oferta, onde os corretores locais indicam um mercado de baixo/média valorização, o assim pode-se concluir que a sua liquidez é média.

8. METODOLOGIA, PESQUISAS E CALCULOS

A avaliação terá por base as recomendações e parâmetros de cálculo preconizados pelas seguintes normas, atualmente em vigor:

- NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011
- NBR 14.653 PARTES I E II
- LIVRO AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS DE L.C BERRINI

Assinado por 1 pessoa: EDILSON TAVARES DE LIMA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://toritama.1doc.com.br/verificacao/A3B0-8706-5DFC-0E98 e informe o código A3B0-8706-5DFC-0E98

Em função das características do imóvel e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário local, para determinação do valor de venda concluímos pela aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, tratada no item 7.2.1 da NBR 14.653-1 por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Foram utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis aos avaliados, em todas suas características, cujas diferenças perante eles, para mais, ou para menos, são levadas em conta. Os fatores foram aplicados ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório.

Efetuada a coleta dos dados, foram selecionados três elementos comparativos dentre os demais encontrados na pesquisa de mercado. Na homogeneização dos atributos intrínsecos adotou-se o critério do Eng. João Ruy Canteiro, com exceção da acessibilidade, para a qual se adotou o critério do Eng. O. T. Mendes Sobrinho.

Na seleção dos elementos, foi considerada importante a semelhança, no que diz respeito à situação, à destinação, à forma, ao grau de aproveitamento, às características físicas e à adequação ao meio, devidamente verificados, evitando-se, na medida permitida pela pesquisa, aqueles de homogeneização complexa.

A especificação foi estabelecida segundo a NBR 14.653-1, sendo definidas quanto à fundamentação e precisão.

Os requisitos para fundamentação devem estar de acordo com:

a) Caracterização completa do imóvel avaliando quanto a todas as variáveis analisadas, com fotos que permitam identificá-las, bem como visão geral do entrono;

b) Mínimo de 03 elementos amostrais efetivamente utilizados após a homogeneização;

c) O valor homogeneizado de cada elemento após a aplicação do conjunto de fatores não resulte aquém da metade, ou além do dobro do valor de transação, ou após aplicação do fator oferta;

d) Os fatores utilizados devem ser avaliados em relação a sua condição de homogeneização;

e) As áreas do bem avaliando devem estar contidas nos intervalos característicos da tabela 1, de acordo com a Norma do IBAPE-SP/2011.

Para a avaliação do imóvel em questão foram encontrados três elementos comparativos semelhantes, o que confere ao laudo o grau fundamentado.

Quanto ao grau de precisão, diante dos elementos de mercado colhidos e critérios adotados, a presente avaliação enquadrou-se **no grau de precisão II.**

Assinado por 1 pessoa: EDILSON TAVARES DE LIMA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://toritama.1doc.com.br/verificacao/A3B0-8706-5DFC-0E98 e informe o código A3B0-8706-5DFC-0E98

9. CONCLUSÃO

Após o cálculo do saneamento das amostras obteve-se o valor por metro quadrado abaixo:

V_{m^2} = R$ 343,78

O valor do imóvel em questão, sem a área construída, depois de aplicado todos os tratamentos estáticos, resultou em:

$V_{imóvel}$ = R$ 343,78 x 5.100,04 M² = R$ 1.753.291,75

Encerra-se o presente trabalho composto por 18 (dezoito) folhas, todas impressas de anverso, sendo esta folha datada e assinada pelo autor do presente trabalho, e as demais rubricadas.

Portanto, adotando-se até o limite de 1%, conforme NBR 14.653-1:2011, tem-se o seguinte valor:

V_{Final} = R$ 1.750.000,00 (UM MILHÃO, SETECENTOS E CINQUENTA MIL REAIS.)

Toritama, 07 de dezembro de 2023.

João Victor Correia da Silva Santos

Engenheiro Civil – CREA-PE: 181956985-3

Assinado por 1 pessoa: EDILSON TAVARES DE LIMA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://toritama.1doc.com.br/verificacao/A3B0-8706-5DFC-0E98 e informe o código A3B0-8706-5DFC-0E98

10. MAPA DE AMOSTRAS

MAPA DE AMOSTRAS						
Nº AMOSTRA	ÀREA	DIMENSÕES	LOCALIZAÇÃO	CONTATO	VALOR	VALOR/M²
1	126.00	7 X 18	LOTEAMENTO MONTE VERDE I	(11) 9.8825-2665	R$ 40,000.00	R$ 317.46
2	126.00	6 X 21	LOTEAMENTO MONTE VERDE I	(81) 9.9287-1165	R$ 50,000.00	R$ 396.83
3	126.00	6 X 21	LOTEAMENTO MONTE VERDE I	(81) 9.99317-6656	R$ 70,000.00	R$ 555.56
4	378.00	21 X 18	LOTEAMENTO MONTE VERDE I	(81) 9.99381-8494	R$ 200,000.00	R$ 529.10
5	1750.00	35 X 50	LOTEAMENTO MONTE VERDE I	(81) 9.9363-2888	R$ 600,000.00	R$ 342.86
6	825.00	15 X 55	LOTEAMENTO MONTE VERDE I	(81) 9.9363-2888	R$ 600,000.00	R$ 727.27
7	126.00	7 X 18	LOTEAMENTO MONTE VERDE I	(81) 9.9113-8971	R$ 50,000.00	R$ 396.83

Elementos que foram utilizados para os parâmetros de cálculo

A fim de manter uma homogeneização maior, foi desprezado para o cálculo, as amostras que se distanciarem mais do valor médio.

$$Média\ Aritmétrica = 317{,}46 + 396{,}83 + 555{,}56 + 529{,}10 + 342{,}86 + 727{,}27 + 396{,}83$$

$$Média\ Aritmétrica = 466{,}558571$$

$$DP = \sqrt{(317{,}46 - 466{,}55)^2} + (396{,}83 - 466{,}55)^2 + (555{,}56 - 466{,}55)^2 + (529{,}1 - 466{,}55)^2 + (342{,}86 - 466{,}55)^2 + (727{,}27 - 466{,}55)^2 + (396{,}83 - 466{,}55)^2$$

$$DP = \sqrt{22227{,}8281 + 4860{,}8784 + 4860{,}8784 + 7922{,}7801 + 15299{,}2161 + 67974{,}9184 + 3912{,}5025}$$

$$DP = \sqrt{127059{,}002}$$

$$DP = 356{,}4533$$

Assinado por 1 pessoa: EDILSON TAVARES DE LIMA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://toritama.1doc.com.br/verificacao/A3B0-8706-5DFC-0E98 e informe o código A3B0-8706-5DFC-0E98

Seguindo do desvio padrão foi visto que as amostras 3,4 e 6 não estão compatíveis com a média mercadológica:

MAPA DE AMOSTRAS

Nº AMOSTRA	ÀREA	DIMENSÕES	LOCALIZAÇÃO	CONTATO	VALOR	VALOR/M²	DESVIO PADRÃO	VARIAÇÃO
1	126.00	7 X 18	LOTEAMENTO MONTE VERDE I	(11) 9.8825-2665	R$ 40,000.00	R$ 317.46	356.4533	R$ 38.99
2	126.00	6 X 21	LOTEAMENTO MONTE VERDE I	(81) 9.9287-1165	R$ 50,000.00	R$ 396.83	356.4533	R$ 40.37
3	126.00	6 X 21	LOTEAMENTO MONTE VERDE I	(81) 9.99317-6656	R$ 70,000.00	R$ 555.56	356.4533	R$ 199.10
4	378.00	21 X 18	LOTEAMENTO MONTE VERDE I	(81) 9.99381-8494	R$ 200,000.00	R$ 529.10	356.4533	R$ 172.65
5	1750.00	35 X 50	LOTEAMENTO MONTE VERDE I	(81) 9.9363-2888	R$ 600,000.00	R$ 342.86	356.4533	R$ 13.60
6	825.00	15 X 55	LOTEAMENTO MONTE VERDE I	(81) 9.9363-2888	R$ 600,000.00	R$ 727.27	356.4533	R$ 370.82
7	126.00	7 X 18	LOTEAMENTO MONTE VERDE I	(81) 9.9113-8971	R$ 50,000.00	R$ 396.83	356.4533	R$ 40.37

Amostras que foram consideradas para o cálculo:

MAPA DE AMOSTRAS

Nº AMOSTRA	ÀREA	DIMENSÕES	LOCALIZAÇÃO	CONTATO	VALOR	VALOR/M²	DESVIO PADRÃO	VARIAÇÃO
1	126.00	7 X 18	LOTEAMENTO MONTE VERDE I	(11) 9.8825-2665	R$ 40,000.00	R$ 317.46	356.4533	R$ 38.99
2	126.00	6 X 21	LOTEAMENTO MONTE VERDE I	(81) 9.9287-1165	R$ 50,000.00	R$ 396.83	356.4533	R$ 40.37
3	1750.00	35 X 50	LOTEAMENTO MONTE VERDE I	(81) 9.9363-2888	R$ 600,000.00	R$ 342.86	356.4533	R$ 13.60
4	126.00	7 X 18	LOTEAMENTO MONTE VERDE I	(81) 9.9113-8971	R$ 50,000.00	R$ 396.83	356.4533	R$ 40.37

Assinado por 1 pessoa: EDILSON TAVARES DE LIMA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://toritama.1doc.com.br/verificacao/A3B0-8706-5DFC-0E98 e informe o código A3B0-8706-5DFC-0E98

11. CÁLCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA

CÁLCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA

e= 2,45 x (34,17 ÷ √ 4) = 41,8546

$$e = [t \quad X \div 2] \, x \frac{s}{\sqrt{(n)}} =$$

n = nº de elementos da pesquisa saneada = 4

$t^{n-1}_{X \div 2}$ = 5% (incerteza) retirado da TABELA 1 = 2,45

Campo de arbítrio com intervalo de confiança de 95%	**∑+ =**	**R$ 1.840.964,35**
	∑ - =	**R$ 1.665.634,41**

TABELA 1

Níveis de Confiança	99%	98%	95%	90%	80%
Percentil / *v*	$t_{0,995}$	$t_{0,99}$	$t_{0,975}$	$t_{0,95}$	$t_{0,90}$
1	63,660	31,820	12,710	6,310	3,080
2	9,920	6,960	4,300	2,920	1,890
3	5,840	4,540	3,180	2,350	1,640
4	4,600	3,750	2,780	2,130	1,530
5	4,030	3,360	2,570	2,020	1,480
6	3,710	3,140	2,450	1,940	1,440
7	3,500	3,000	2,360	1,900	1,420
8	3,360	2,900	2,310	1,860	1,400
9	3,250	2,820	2,260	1,830	1,380
10	3,170	2,760	2,230	1,810	1,370
11	3,110	2,720	2,200	1,800	1,360
12	3,060	2,680	2,180	1,780	1,360
13	3,010	2,650	2,160	1,770	1,350
14	2,980	2,620	2,140	1,760	1,340
15	2,950	2,600	2,130	1,750	1,340
16	2,920	2,580	2,120	1,750	1,340
17	2,900	2,570	2,110	1,740	1,333
18	2,880	2,550	2,100	1,730	1,330
19	2,860	2,540	2,090	1,729	1,328
20	2,840	2,530	2,086	1,725	1,325
∫	2,576	2,326	1,960	1,645	1,282

Assinado por 1 pessoa: EDILSON TAVARES DE LIMA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://toritama.1doc.com.br/verificacao/A3B0-8706-5DFC-0E98 e informe o código A3B0-8706-5DFC-0E98

12. PLANILHA DE CÁLCULO – HOMOGENEIZAÇÃO E SANEAMENTOS DOS DADOS AMOSTRAIS.

Homogeneização e Saneamento dos Dados Amostrais

Elemento	R$/m² (q)	Valores corrigidos após saneamento de dados
AMOSTRA Nº 01	317,46	293,49
AMOSTRA Nº 02	396,83	364,21
AMOSTRA Nº 03	342,86	318,34
AMOSTRA Nº 04	396,83	360,51

Média	R$ 363,49
Limite Superior	R$ 399,84
Limite Inferior	R$ 327,14
Valor Saneado	**R$ 334,14**
Desvio Padrão	R$ 34,17
Coeficiente de variação	10,23%

13. GRÁFICO AMOSTRAL



Assinado por 1 pessoa: EDILSON TAVARES DE LIMA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://toritama.1doc.com.br/verificacao/A3B0-8706-5DFC-0E98 e informe o código A3B0-8706-5DFC-0E98

14. PLANILHA DE CÁLCULO - AVALIAÇÃO TÉCNICA DE IMÓVEL URBANO

Planilha de Cálculo - AVALIAÇÃO TÉCNICA DE IMÓVEL URBANO

Finalidade	AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA OBTENÇÃO DE VALOR DE MERCADO ATRAVÉS DO METODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.
Bairro	ONCINHAS
Imóvel avaliando	Imóvel locado na Rua Severino Amaro da Silva
Município	Toritama
Área do Terreno	5100,04 M²
Área Construída	0,00 M²

	Objeto	Valor de venda / oferta em R$	Total em m2 da Edificação	Valor estimado da edificação depreciada em R$	Valor Residual do Objeto em R$	Condição de pagamento	Índice da Venda +/-	Índice do Setor	Testada (frente)	Índice do Fator testada*	Topografia	Fator de correção condição ótima	Total em m2 do	Valor em R$/m2 do Objeto calculado
1	AMOSTRA Nº 01	40.000,00	126,00	R$ -	R$ 40.000,00	0,95	0,95	1,20	6,0	0,98	1,10	293,49	126,00	R$ 293,49
2	AMOSTRA Nº 02	50.000,00	126,00	R$ -	R$ 50.000,00	0,95	0,95	1,25	6,0	0,98	1,10	364,21	126,00	R$ 364,21
3	AMOSTRA Nº 03	600.000,00	1750,00	R$ -	R$ 600.000,00	0,95	0,95	1,20	6,0	1,00	1,10	318,34	1750,00	R$ 318,34
4	AMOSTRA Nº 04	50.000,00	126,00	R$ -	R$ 50.000,00	0,95	0,95	1,20	6,0	0,90	1,10	360,51	126,00	R$ 360,51
										Média saneada das amostras				334,14
	Imóvel avaliando	1,00	**imóvel avaliando / índices avaliando**			0,95	0,95	1,21	6,00	0,97	1,10	334,14	**média corrigida**	**343,78**

* Valores em R$/m2 fora dos Limites Superior e Inferior da planilha "Q resumo" saneado

Observar que testada inverso

Valor / Terreno	R$ 1.753.299,38	Valor/Edificação	R$ 0,00	**Valor Total Imóvel a Vista**	**R$ 1.753.291,75**

Assinado por 1 pessoa: EDILSON TAVARES DE LIMA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://toritama.1doc.com.br/verificacao/A3B0-8706-5DFC-0E98 e informe o código A3B0-8706-5DFC-0E98

15. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Assinado por 1 pessoa: EDILSON TAVARES DE LIMA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://toritama.1doc.com.br/verificacao/A3B0-8706-5DFC-0E98 e informe o código A3B0-8706-5DFC-0E98

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Código para verificação: A3B0-8706-5DFC-0E98

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

EDILSON TAVARES DE LIMA (CPF 688.XXX.XXX-20) em 11/12/2023 11:13:24 (GMT-03:00)
Papel: Assinante
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

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

https://toritama.1doc.com.br/verificacao/A3B0-8706-5DFC-0E98