

**MENSAGEM Nº 031/2025**

**AO ILUSTRÍSSIMO SENHOR PRESIDENTE DA CÂMARA DE VEREADORES  
DE SÃO LOURENÇO DA MATA/PE**

Sr. Leonardo Barbosa

Assunto: Projeto de Lei para aquisição de imóvel para atendimento ao interesse público

Prezado Senhor Presidente,

Encaminhamos à apreciação dessa Egrégia Casa Legislativa o presente Projeto de Lei que visa autorizar o Poder Executivo Municipal a adquirir, de forma onerosa, o imóvel situado à **Rua O, nº 888, bairro Nova Tiúma, CEP 54727-380**, nesta cidade, avaliado conforme o Laudo de Avaliação nº 008/2025 da Comissão de Licitação, e que será adquirido pelo valor de **R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais)**.

O referido imóvel é de interesse da **Secretaria Municipal de Educação**, que identificou sua localização e estrutura como adequadas para fins institucionais, atendendo à necessidade de expansão dos serviços públicos na localidade, especialmente diante da indisponibilidade de prédios locáveis com as especificações exigidas.

Ressaltamos que a aquisição está alinhada aos princípios da economicidade, eficiência e interesse público, sendo plenamente justificada diante do crescimento demográfico e da demanda por serviços educacionais no bairro Nova Tiúma.

Assim sendo, confiamos na aprovação deste projeto, certos do espírito público que norteia os trabalhos desta Casa Legislativa.

Aproveitamos o ensejo para reiterar a Vossas Excelências os protestos de elevado apreço e distinta consideração.

São Lourenço da Mata, 11 de julho de 2025.

Atenciosamente,



**Vinícius Labanca**  
Prefeito de São Lourenço da Mata



Prefeitura de São Lourenço da Mata - PE  
**Marcelo Lannes**  
Procurador Geral do Município



Recebido em  
15/07/2025  
Gloria Rejane de Moura  
Secretária Legislativa  
Câmara de S. Lourenço da Mata / PE



GOVERNO MUNICIPAL  
**SÃO LOURENÇO  
DA MATA**  
CIDADE QUE ACOLHE E AVALIA

PROJETO DE LEI Nº 064/2025

## PROJETO DE LEI Nº 031/2025

**AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A ADQUIRIR O IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA O, Nº 888, BAIRRO NOVA TIÚMA, SÃO LOURENÇO DA MATA/PE, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE SÃO LOURENÇO DA MATA**, no uso de suas atribuições legais conferidas pela Constituição Federal, Lei Orgânica Municipal e demais legislações aplicáveis, submete à apreciação desta Câmara Municipal o seguinte Projeto de Lei:

**Art. 1º** - Fica o Poder Executivo autorizado a adquirir onerosamente, em nome do Município de São Lourenço da Mata, o imóvel situado na **Rua O, nº 888, bairro Nova Tiúma, CEP 54727-380**, nesta cidade, com área construída de **315,18 m²**, de propriedade da Sra. **Tamiris Correia Messias da Silva**, para fins de interesse público vinculados à Secretaria Municipal de Educação.

**Art. 2º** - A aquisição do imóvel tem como finalidade atender às necessidades da administração pública municipal, sendo sua destinação vinculada ao interesse coletivo e ao planejamento estratégico da gestão.

**Art. 3º** - As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

**Art. 4º** - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

São Lourenço da Mata, 11 de julho de 2025.

Atenciosamente,

**Vinícius Labanca**  
**Prefeito de São Lourenço da Mata**

Prefeitura de São Lourenço da Mata - PE  
**Marcelo Lannes**  
Procurador Geral do Município

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**  
**008/2025**

**Solicitante:** Comissão de Licitação

**Interessado:** Secretaria de Educação

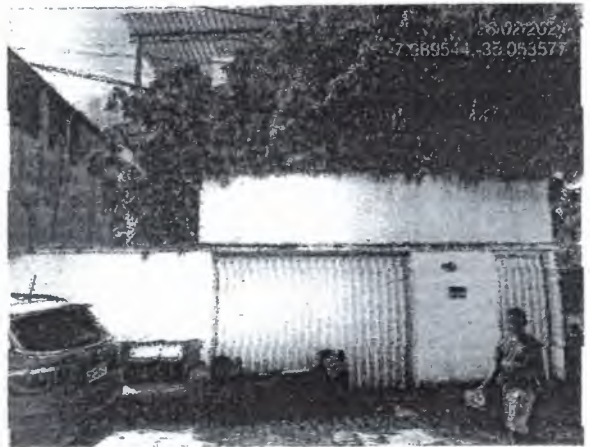
**Proprietário:** Tamiris Correia Messias da Silva

**Objetivo da avaliação:** Definição do valor de venda do imóvel.

**Endereço do imóvel:** Rua O, 888,  
Nova Tiúma, CEP.: 54727-380  
**Cidade:** São Lourenço da Mata / PE.

**Área construída (m<sup>2</sup>):** 315,18

**Valor de venda do imóvel:** R\$ 375.274,73



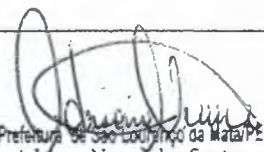
Fachada do Imóvel avaliando

**Método utilizado:**

Método comparativo direto de dados de mercado por Regressão Linear

Especificação ( fundamentação/precisão)

Grau III (Fundamentação) e Grau III (Precisão)

  
Prefeitura de São Lourenço da Mata/PE  
Adriana Nunes dos Santos  
Eng. Civil - CREA-PE 1818942895  
Port. n° 099/25 Mat. 989704

São Lourenço da Mata, 25 de Junho de 2025.

u

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### **1 ) SOLICITANTE**

Comissão de licitação

### **2 ) PROPRIETÁRIO**

Tamiris Correia Messias da Silva

### **3 ) OBJETO DA AVALIAÇÃO**

**Tipo do bem:** Casa para venda

### **4 ) FINALIDADE DO LAUDO**

Valor de mercado para venda

### **5 ) OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**

O objetivo deste laudo de avaliação é a determinação do valor de mercado para venda do imóvel, que é a expressão monetária do bem na data de referência desta avaliação, com base em pesquisas do mercado imobiliário e considerações da situação econômica do mercado em que os imóveis estão inseridos, determinando-se assim o valor mais provável pelo qual o bem seria transacionado nas condições aqui expostas.

### **6 ) PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES**

*Para a elaboração deste laudo foram adotadas as informações constantes em levantamento in loco, tomando-se como verdadeiras e válidas*

### **7 ) IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**

Trata-se de uma casa antiga, onde atualmente não está habitado, e possui padrão construtivo normal.

O imóvel é constituído por:

- 02 terraços, 04 salas, 04 BWC social, 01 cozinha, 01 área de serviço, 01 copa e 02 vagas de garagens.

Com os seguintes acabamentos: piso geral, área molhada e revestimento interno em cerâmica, pintura interna, portas de madeira, janelas de vidro, forro de pvc e coberta em laje. Necessitando de reforço estrutural na laje do segundo pavimento, pintura em geral, revisão nas instalações elétricas e hidráulicas, e recolocação de algumas esquadrias de madeira.

#### Principais acessos ao imóvel:

- Primeira Travessa bonito



Figura 1 – Croqui de localização do imóvel avaliando (Google Earth: 2024).

Conforme vistoria de reconhecimento da região onde se insere o imóvel avaliando, pode-se concluir que ele está situado a 2,4 km do centro do município de São Lourenço da Mata-PE, observa-se que próximos do imóvel avaliando há escola, farmácia, posto de gasolina, restaurante e entre outros. Quanto à micro região pode-se observar que o bairro é antigo, com imóveis em sua maioria de padrão construtivo médio a alto.

A região possui topografia mista, infraestrutura com pavimentação em paralelepípedo, fornecimento de energia elétrica e abastecimento de água. O nível social nesse logradouro é médio a alto.

#### 8 ) DIAGNÓSTICO DO MERCADO

São Lourenço da Mata é um município do estado de Pernambuco, a população da cidade foi calculada, segundo estimativa do IBGE para 2024, de 117.759 habitantes, possui um médio polo comercial de sua mesorregião e a quantidade de imóveis no bairro para comercialização é baixa.

#### 9 ) MÉTODOLOGIA UTILIZADA

Após concluída as pesquisas mercadológicas da região, conclui-se que a metodologia que melhor reflete a condição de locação do imóvel é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – MCDDM. A pesquisa imobiliária na região foi realizada no mês de Junho/2025 no dia 25/06.

Para a metodologia empregada foram elaborados cálculos com base na metodologia de cálculo inferencial estatístico com o auxílio do programa de regressão linear múltipla SISDEA.

## **10 )ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

### **Grau de Fundamentação**

Com base nas tabelas da NBR 14653 que tratam o enquadramento dos laudos de avaliação, podemos determinar que o presente trabalho encontra-se enquadrado no **Grau III**.

### **Grau de Precisão**

Com base nas tabelas da NBR 14653 que tratam o enquadramento dos laudos de avaliação, podemos determinar que o presente trabalho encontra-se enquadrado no **Grau III**.

u

## 12 ) PLANILHA DOS DADOS UTILIZADOS

|                | DADOS           | Endereço                                                           | Bairro                                                         | Área construída | Dormitórios | Vagas de garagem | Valor unitário (R\$/M²) |         |
|----------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------|-------------|------------------|-------------------------|---------|
|                | 1               | Rua Siqueira Campos, 195, São Lourenço da Mata - PE.               | Vila do Reinado                                                | 360,00          | 5,00        | 3,00             | 1247,22                 |         |
|                | 2               | Rua Bom Pastor, 234, Camaragibe - PE.                              | Ceu Azul                                                       | 260,00          | 4,00        | 2,00             | 1403,85                 |         |
|                | 3               | Rua Araraquara, 6, Recife - PE.                                    | Ipsep                                                          | 200,00          | 6,00        | 2,00             | 1750,00                 |         |
|                | 4               | Rua Pereira Coutinho Filho, 586, Recife - PE.                      | Ipatinga                                                       | 227,00          | 4,00        | 4,00             | 2638,77                 |         |
|                | 5               | Rua Gilberto C. de Carvalho, QUADRA 04 Olinda                      | Rio doce                                                       | 200,00          | 3,00        | 3,00             | 1375,00                 |         |
| DADO ELIMINADO | 6               | Rua Sete, 13, Olinda                                               | Rio doce                                                       | 200,00          | 3,00        | 3,00             | 1595,00                 |         |
|                | 7               | Estrada de Aldeia, 09000000, Camaragibe - PE                       | Aldeia dos Camarás                                             | 260,00          | 3,00        | 10,00            | 2269,23                 |         |
|                | 8               | Estrada de Aldeia, 10 - Aldeia dos Camarás, Camaragibe - PE        | Aldeia dos Camarás                                             | 246,00          | 4,00        | 4,00             | 2642,28                 |         |
|                | 9               | Estrada de Aldeia, 12 - Aldeia dos Camarás, Camaragibe - PE        | Aldeia dos Camarás                                             | 400,00          | 4,00        | 2,00             | 1725,00                 |         |
|                | 10              | Estrada de Aldeia, 11000000 - Aldeia dos Camarás, Camaragibe - PE  | Aldeia dos Camarás                                             | 274,00          | 4,00        | 2,00             | 1186,13                 |         |
|                | 11              | Estrada de Aldeia, 548 - Aldeia dos Camarás, Camaragibe - PE       | Aldeia dos Camarás                                             | 240,00          | 1,00        | 2,00             | 1375,00                 |         |
|                | 12              | Avenida Maurício de Nassau - Ipatinga, Recife - PE                 | Ipatinga                                                       | 237,00          | 3,00        | 3,00             | 1603,38                 |         |
|                | 13              | Rua G. dias, Campo Grande, Recife - PE                             | Campo Grande                                                   | 320,00          | 6,00        | 5,00             | 2031,25                 |         |
|                | 14              | Rua Nossa Senhora de Pompéia, 38 - Encruzilhada, Recife - PE       | Encruzilhada                                                   | 260,00          | 4,00        | 4,00             | 2307,69                 |         |
|                | 15              | Rua Muniz Ferreira Ibura, Recife, PE, 51240300                     | Ibura                                                          | 300,00          | 4,00        | 2,00             | 2000,00                 |         |
|                | 16              | Rua Saramunete Ouro Preto, Olinda, PE, 53370630                    | Ouro Preto                                                     | 300,00          | 3,00        | 2,00             | 1783,33                 |         |
|                | 17              | Rua Manoel Graciliano de Souza, 00 - Jardim Atlântico, Olinda - PE | Jardim Atlantico                                               | 260,00          | 4,00        | 2,00             | 1980,77                 |         |
|                | 18              | Rua Tambores, 92 - Santo Amaro, Recife - PE                        | Santo Amaro                                                    | 200,00          | 4,00        | 3,00             | 2750,00                 |         |
|                | DAIDO ELIMINADO | 19                                                                 | Rua Doutor Epaminondas de Melo, 131 - Casa Calada, Olinda - PE | Casa Calada     | 247,00      | 4,00             | 2,00                    | 2793,52 |
|                | 20              | Rua Padre Giordano, 370 - Boa Viagem, Recife - PE                  | Boa viagem                                                     | 209,00          | 7,00        | 3,00             | 2866,03                 |         |
|                | 21              | Rua Vinte e Quatro de Junho, 157 - Encruzilhada, Recife - PE       | Encruzilhada                                                   | 280,00          | 4,00        | 3,00             | 1607,14                 |         |
|                | 22              | Rua Rio da Prata, 575 - Ibura, Recife - PE                         | Ibura                                                          | 200,00          | 3,00        | 2,00             | 1200,00                 |         |
|                | 23              | Rua Professor Avertano Rocha, 451 - Torrões, Recife - PE           | Torrões                                                        | 218,00          | 3,00        | 3,00             | 2064,22                 |         |
|                | 24              | Rua Guaianazes, 465 - Campo Grande, Recife - PE                    | Campo Grande                                                   | 250,00          | 4,00        | 4,00             | 2560,00                 |         |
|                | DAIDO ELIMINADO | 25                                                                 | Rua Luís Avelino de Andrade - Campo Grande, Recife - PE        | Campo Grande    | 190,00      | 3,00             | 2,00                    | 1000,00 |
|                | DAIDO ELIMINADO | 26                                                                 | Rua da Bela Vista - Dois Unidos, Recife - PE                   | Dois Unidos     | 200,00      | 4,00             | 0,00                    | 750,00  |
|                | 27              | Rua Jacundá Ipsep, Recife, PE, 51350080                            | Ipsep                                                          | 220,00          | 4,00        | 1,00             | 2227,27                 |         |
|                | 28              | Avenida Timbí - Timbí, Camaragibe - PE                             | Timbí                                                          | 300,00          | 3,00        | 3,00             | 1266,67                 |         |
|                | 29              | Rua João Gutemberg, 879065 - Vera Cruz, Camaragibe - PE            | Vera Cruz                                                      | 200,00          | 2,00        | 1,00             | 1350,00                 |         |
|                | 30              | Estrada das Pedreiras, 2 - Aldeia de Baixo, Camaragibe - PE        | Aldeia                                                         | 300,00          | 3,00        | 2,00             | 1200,00                 |         |

## 1 ) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

| Variáveis consideradas no cálculo e suas definições. |                       |                                                                         |
|------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Nome                                                 | Classificação         | Descrição da variável                                                   |
| Área construída                                      | Quantitativa Contínua | Área construída dos imóveis medida em m².                               |
| Dormitórios                                          | Quantitativa discreta | Indica a quantidade de dormitórios dos imóveis.                         |
| Vagas de garagem                                     | Quantitativa discreta | Indica o total de vagas de garagem incluindo as cobertas e descobertas. |
| Valor unitário                                       | Dependente            | Valor de venda dos imóveis por m².                                      |

## 114 ) TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

Para se obter o valor de mercado dos imóveis por regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido modelo matemático / estatístico, contando com 30 (trinta) elementos coletados e 25 (vinte e cinco) efetivamente utilizados, atendendo os preceitos da NBR14.653-2, sendo considerada uma variável dependente, valor unitário (R\$), e 03 (três) variáveis independentes, Área construída (m²), dormitórios (unid) e vagas de garagem (unid).

## 115 ) RESULTADO DA AVALIAÇÃO E SUA DATA DE REFERÊNCIA

Com base no trabalho elaborado avalia-se o valor de venda do imóvel em R\$ 371.559,14 (Trezentos e setenta e um mil, quinhentos e cinquenta e nove reais, quatorze centavos), ou arredondando-se até o limite de 1%, conforme item 6.8.1, da NBR14.653 -1/2019, temos o seguinte valor:

Valor de venda do imóvel: R\$375.274,73

- Data base: 25/06/2025

## 116 ) QUALIFICAÇÃO LEGAL DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

Adriana Nunes dos Santos

Engenheira Civil

CREA-PE 1818942895

CPF:082.728.874-36

u

## ANEXOS

|    |                                                                                             |    |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| A. | FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALIANDO .....                                                       | 8  |
| B. | MEMÓRIA DE CALCULO OU RELATÓRIOS ORIGINAIS DOS PROGRAMAS<br>COMPUTACIONAIS UTILIZADOS. .... | 17 |
| C. | TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO.....                                                                | 23 |
| D. | GRAU DE PRECISÃO.....                                                                       | 24 |
| E. | ANEXO – FOTOS DOS DADOS.....                                                                | 25 |
| F. | JUSTIFICATIVA .....                                                                         | 36 |
| G. | ART (ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA).....                                             | 37 |
| H. | ANEXOS .....                                                                                | 38 |

u

**A. FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALIANDO**



**Foto 1 – Fachada externa**



**Foto 2 – Fachada interna**

u

*Handwritten signature*



Foto 3 – Sala



Foto 4 – Sala



Foto 5- Quarto



Foto 6 - Quarto

u

*[Handwritten signature]*



Foto 7- Cozinha



Foto 8 – Terraço 1



Foto 9 -Terraço 2

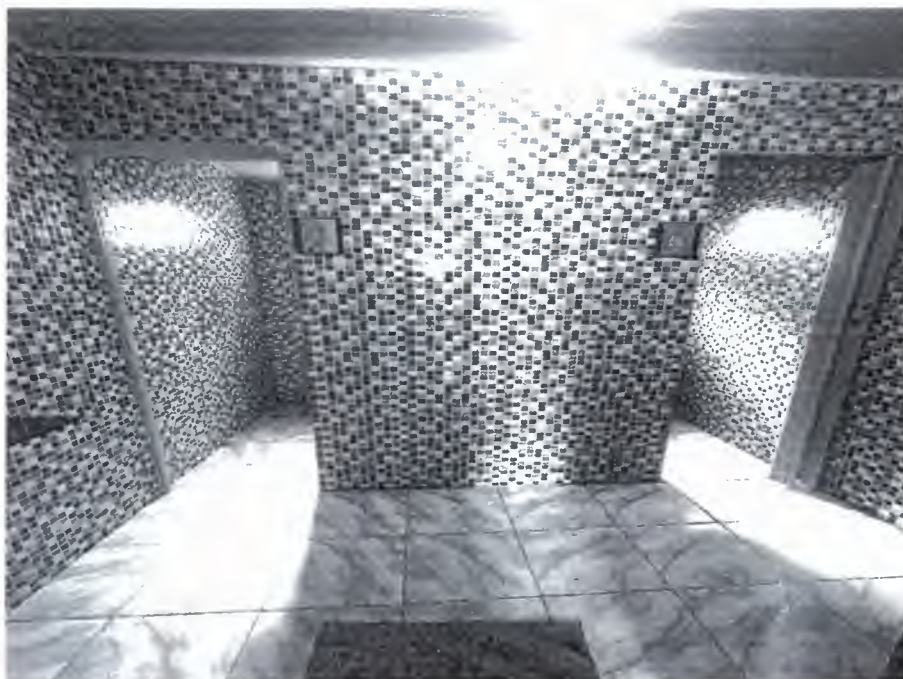


Foto 10 – BWCs



Foto 11 – BWC 1



Foto 12 – BWC 2

u

*[Handwritten signature]*



Foto 13- BWC 3



Foto 14 - BWC 4



Foto 15 – Escada



Foto 16- Garagem



Foto 17- Copa

u

Handwritten signature or mark.

**B. MEMÓRIA DE CÁLCULO OU RELATÓRIOS ORIGINAIS DOS PROGRAMAS COMPUTACIONAIS UTILIZADOS.**

**Relatório Estatístico-Regressão Linear**

**1) Modelo:**

- Casa

**2) Data de referência:**

- Quinta-feira, 05 de Junho de 2025

**3) Informações Complementares:**

| Variáveis e dados do modelo     | Quant. |
|---------------------------------|--------|
| Total de variáveis:             | 4      |
| Variáveis utilizadas no modelo: | 4      |
| Total de dados:                 | 30     |
| Dados utilizados no modelo:     | 25     |

**4) Estatísticas:**

| Estatísticas do modelo        | Valor       |
|-------------------------------|-------------|
| Coefficiente de correlação:   | 0,670388712 |
| Coefficiente de determinação: | 0,449421026 |
| Desvio Padrão:                | 431,6152184 |
| Significância do modelo (%):  | 0,05        |

**5) Normalidade dos resíduos:**

| Distribuição dos resíduos                             | CurvaNormal | Modelo |
|-------------------------------------------------------|-------------|--------|
| Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$       | 66 a 74%    | 72%    |
| Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$ | 85 a 95%    | 100%   |
| Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$ | 95 a 100%   | 100%   |

**6) Outliers do modelo de regressão:**

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

**7) Análise da variância**

| Variável         | Média | Mínimo | Máximo | Coefficiente | t     | Sig(%) | transf |
|------------------|-------|--------|--------|--------------|-------|--------|--------|
| Área construída  | 5,54  | 5,30   | 5,99   | -0,48        | -1,84 | 7,99   | ln(x)  |
| Dormitórios      | 3,80  | 1,00   | 7,00   | 0,08         | 2,04  | 5,41   | x      |
| Vagas de garagem | 0,95  | 0,00   | 2,30   | 0,25         | 2,35  | 2,86   | ln(x)  |
| Valor unitário   | 7,48  | 7,08   | 7,96   | 9,56         | 6,74  | 0,01   | ln(y)  |

| Análise da Variância |                    |                    |                |             |
|----------------------|--------------------|--------------------|----------------|-------------|
| Fonte de Variação    | Soma dos Quadrados | Graus de Liberdade | Quadrado Médio | F calculado |
| Explicada            | 0,81316001         | 3                  | 0,2710533      | 4,612073    |
| Não explicada        | 1,23417823         | 21                 | 0,0587704      |             |
| Total                | 2,04733824         | 24                 |                |             |

### 8) EQUAÇÃO ADOTADA

#### • Função estimativa (média):

$$\text{Valor unitário} = e^{(+9,561531403 - 0,4754266944 * \ln(\text{Área construída}) + 0,08222226002 * \text{Dormitórios} + 0,2495666816 * \ln(\text{Vagas de garagem}))}$$

Valor adotado para o AVALIANDO para cálculo do Valor de Locação:

Área Construída = 315,18 m<sup>2</sup>

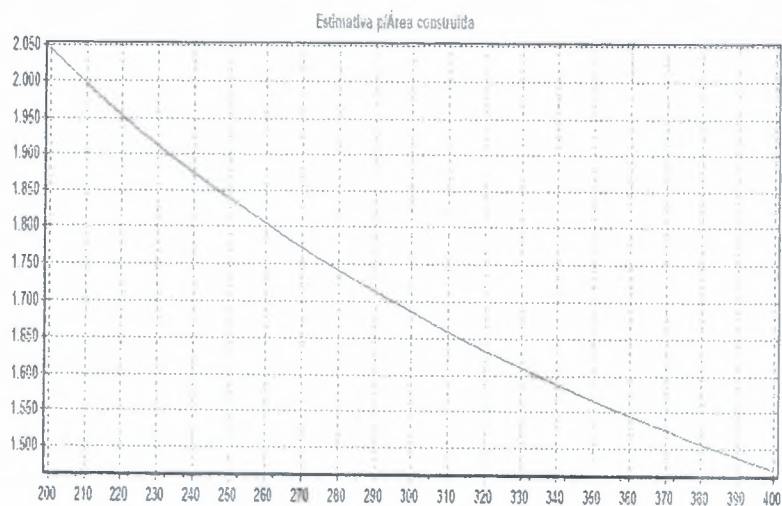
Banheiros = 4

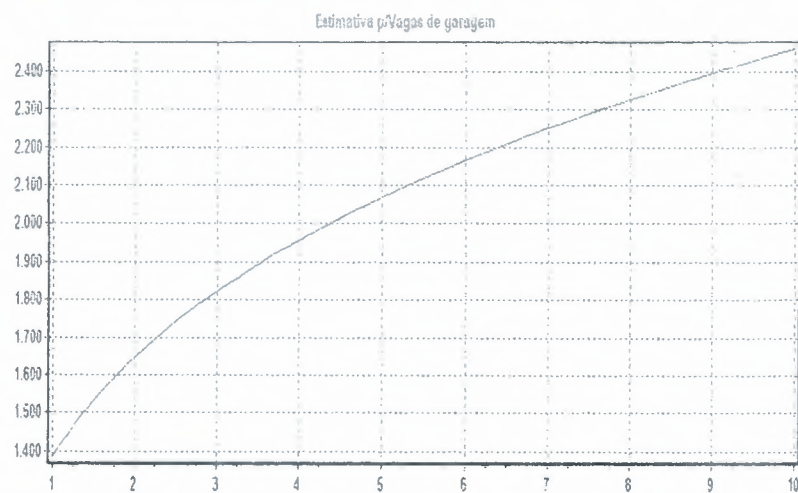
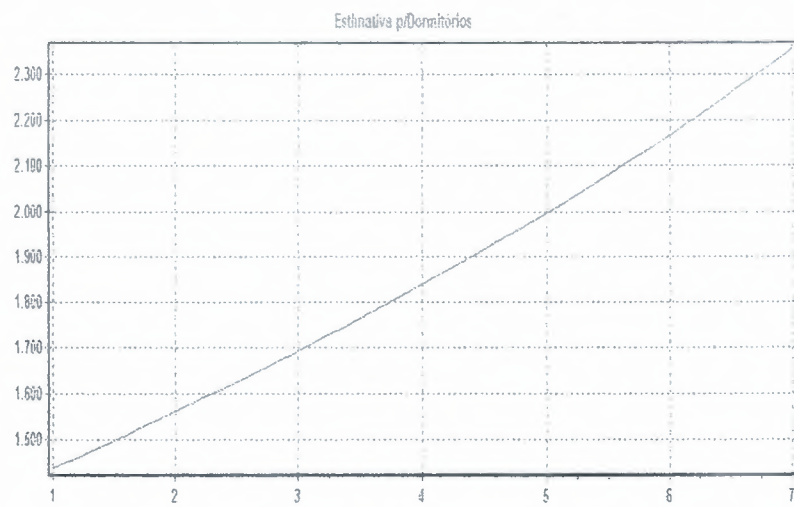
Estado de Conservação = 1

### ESTIMATIVAS

| Médio      | Vr. Mínimo | Vr. Máximo |
|------------|------------|------------|
| Área       |            |            |
| 1322,41653 | 1178,87917 | 1483,43063 |

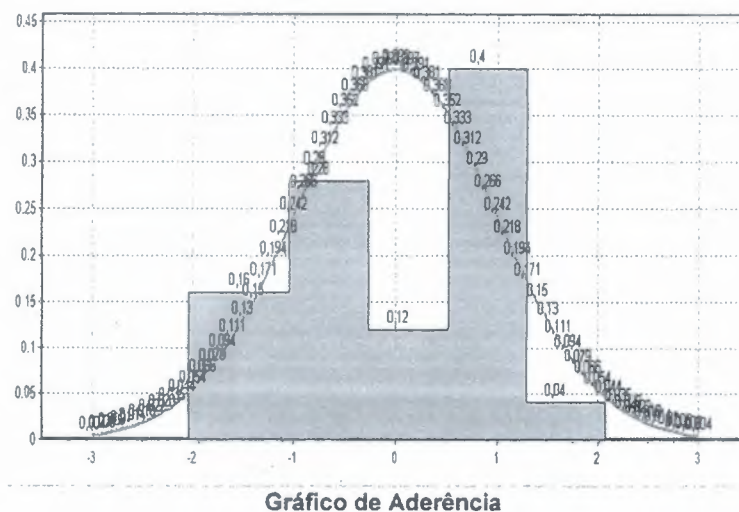
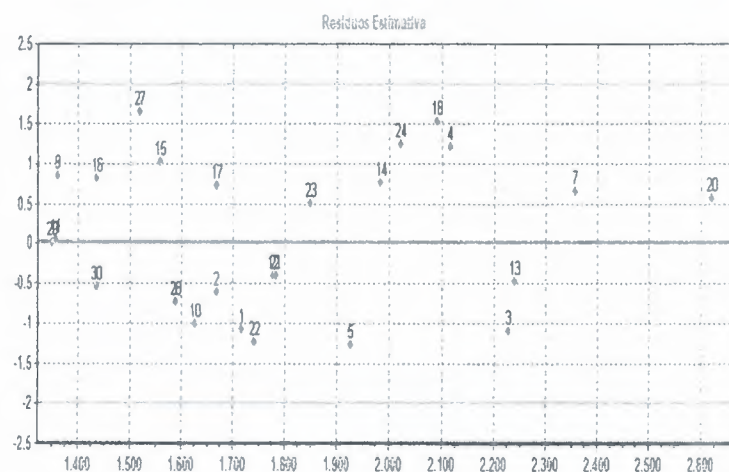
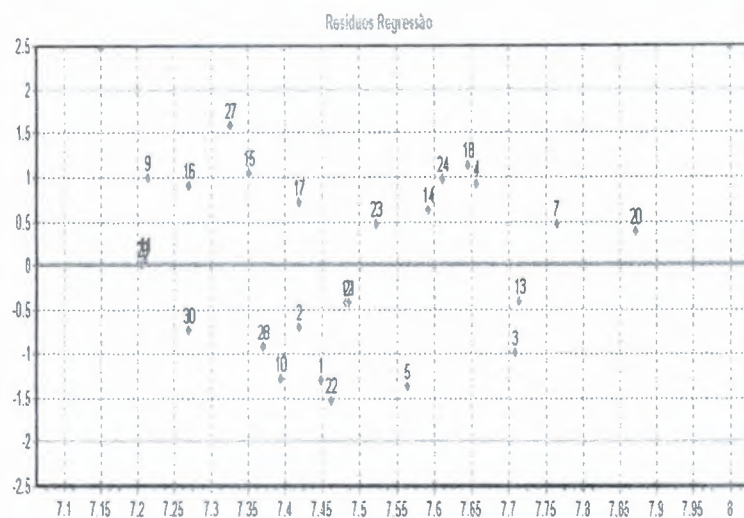
### 9) Gráficos da Função Estimativa para as variáveis do Modelo





## 10) Enquadramento dos Resíduos

### Gráfico de resíduos – Regressão Linear

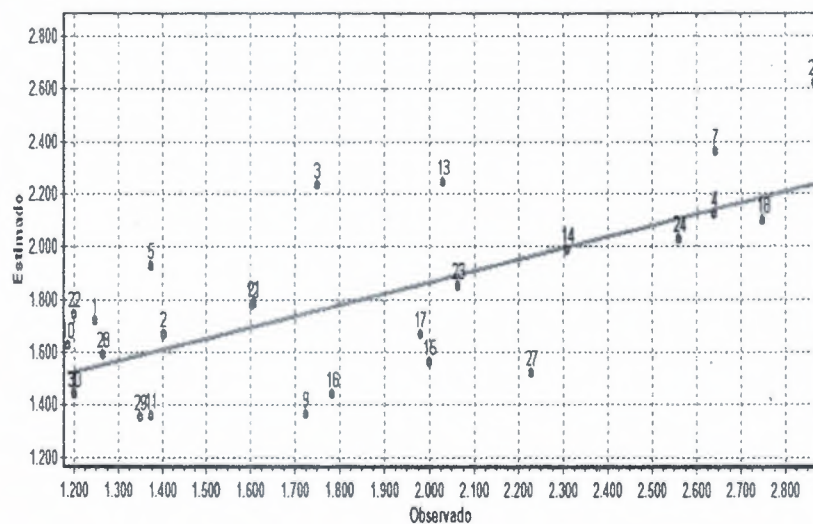


| Dado | Observado | Estimado | Residuo | Residuo (%) | Res. / DP |
|------|-----------|----------|---------|-------------|-----------|
| 1    | 7,13      | 7,45     | -0,32   | -4,49%      | -1,32     |
| 2    | 7,25      | 7,42     | -0,17   | -2,38%      | -0,71     |
| 3    | 7,47      | 7,71     | -0,24   | -3,23%      | -1,00     |
| 4    | 7,88      | 7,66     | 0,22    | 2,80%       | 0,91      |
| 5    | 7,23      | 7,56     | -0,34   | -4,67%      | -1,39     |
| 7    | 7,88      | 7,77     | 0,11    | 1,45%       | 0,47      |
| 9    | 7,45      | 7,21     | 0,24    | 3,19%       | 0,98      |
| 10   | 7,08      | 7,39     | -0,32   | -4,47%      | -1,30     |
| 11   | 7,23      | 7,21     | 0,02    | 0,21%       | 0,06      |
| 12   | 7,38      | 7,48     | -0,10   | -1,39%      | -0,42     |
| 13   | 7,62      | 7,71     | -0,10   | -1,28%      | -0,40     |
| 14   | 7,74      | 7,59     | 0,15    | 1,95%       | 0,62      |
| 15   | 7,60      | 7,35     | 0,25    | 3,28%       | 1,03      |
| 16   | 7,49      | 7,27     | 0,22    | 2,90%       | 0,89      |
| 17   | 7,59      | 7,42     | 0,17    | 2,26%       | 0,71      |
| 18   | 7,92      | 7,65     | 0,27    | 3,46%       | 1,13      |
| 20   | 7,96      | 7,87     | 0,09    | 1,12%       | 0,37      |
| 21   | 7,38      | 7,49     | -0,10   | -1,40%      | -0,43     |
| 22   | 7,09      | 7,46     | -0,37   | -5,25%      | -1,54     |
| 23   | 7,63      | 7,52     | 0,11    | 1,44%       | 0,45      |
| 24   | 7,85      | 7,61     | 0,24    | 3,01%       | 0,98      |
| 27   | 7,71      | 7,33     | 0,38    | 4,96%       | 1,58      |
| 28   | 7,14      | 7,37     | -0,23   | -3,17%      | -0,93     |
| 29   | 7,21      | 7,21     | 0,00    | 0,01%       | 0,00      |
| 30   | 7,09      | 7,27     | -0,18   | -2,53%      | -0,74     |

Tabela de Residuo

### 13) Gráfico de Aderência

#### Gráfico de Aderência – Regressão Linear



### C. TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO

| Item | Descrição                                                                                                                              | Grau                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Pontos obtidos |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
|      |                                                                                                                                        | I                                                                                                                                                     | II                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | III                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                |
|      | Caracterização do imóvel avaliando                                                                                                     | Completa quanto a todas as variáveis analisadas                                                                                                       | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Adoção de situação paradigma                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 3              |
|      | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados                                                                         | 6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes                                                                                                 | 4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 3              |
|      | Identificação dos dados de mercado                                                                                                     | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem                                                                                                                                                                                                                                               | Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo                                                                                                                                                                                                                                                                    | 3              |
|      | Extrapolação                                                                                                                           | Não admitida                                                                                                                                          | Admitida para apenas uma variável, desde que:<br>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:<br>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<br>b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo | 3              |
|      | Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) | 10%                                                                                                                                                   | 20%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 30%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 3              |
|      | Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor                       | 1%                                                                                                                                                    | 2%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 5%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 1              |

| Graus                          |  | I                                                        | II                                                               | III                        | Soma |
|--------------------------------|--|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------|------|
| Pontos Mínimos                 |  | 15                                                       | 10                                                               | 6                          | 16   |
| Itens obrigatórios             |  | 2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II | 2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I | Todos, no mínimo no grau I |      |
| Grau de Fundamentação do Laudo |  |                                                          |                                                                  |                            | III  |

#### ID. GRAU DE PRECISÃO

De acordo com 9.2.3, da NBR14.653, o Grau de precisão deve estar conforme a Tabela abaixo:

| Descrição                                                                               | Grau   |        |        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|
|                                                                                         | III    | II     | I      |
| Amplitude do intervalo de confiança de 90 % em torno da estimativa de tendência central | ≤ 30 % | ≤ 40 % | ≤ 50 % |

Fonte: NBR14.653:2

| Imovel | Valor    | Max.     | Min.     | %Amp. | %Max. | %Min. |
|--------|----------|----------|----------|-------|-------|-------|
| 1      | 1.347,16 | 1.498,80 | 1.210,86 | 21,37 | 11,26 | 10,12 |

GRAU DE PRECISÃO OBTIDO: 21,37%, enquadrando assim na Precisão III

**GRAU DE PRECISÃO FINAL DO LAUDO: III**

## E. ANEXO – FOTOS DOS DADOS



Foto: Dado 1.



Foto: Dado 2.



Foto: Dado 3



Foto: Dado 4



Foto: Dado 5



Foto: Dado 6



Foto: Dado 7



Foto: Dado 8.



Foto: Dado 9.



Foto: Dado 10.



Foto: Dado 11.

u

*Atu*



Foto: Dado 12.



Foto: Dado 13.



Foto: Dado 14.

u



Foto: Dado 15.



Foto: Dado 16.



Foto: Dado 17.

u



Foto: Dado 18.



Foto: Dado 19.



Foto: Dado 20.



Foto: Dado 21.



Foto: Dado 22.



Foto: Dado 23.



Foto: Dado 24.



Foto: Dado 25.



Foto: Dado 26.

u



Foto: Dado 27.



Foto: Dado 28.



Foto: Dado 29.



Foto: Dado 30.

6

*[Handwritten signature]*

## F. JUSTIFICATIVA

A avaliação deste imóvel foi solicitada pela Secretaria de Educação do Município de São Lourenço da Mata, para subsidiar eventual aquisição pelo Município para fins de instalação de equipamentos públicos. *Trata-se de uma oportunidade singular, pois este prédio é o único na região que reúne as características necessárias para tal finalidade.* No entanto, foram observadas necessidades de reformas e obras que impedem sua utilização imediata, demandando investimentos em reforço estrutural de cobertura, pintura e adequações nas instalações elétricas e hidráulicas.

Após criteriosa pesquisa de mercado, verificou-se que este imóvel representa a melhor opção de aquisição, considerando as necessidades do Município. O uso do software SISDEA, que emprega técnicas de Análise de Envoltória de Dados, Regressão Linear e Não Linear Múltipla, permitiu uma abordagem científica para a avaliação, utilizando-se de representações numéricas das características intrínsecas e extrínsecas dos imóveis comparados.

Conforme demonstrado neste laudo, o valor de R\$ 375.274,73 está em conformidade com o intervalo de preços praticados no mercado imobiliário do município, considerando as reformas necessárias para sua plena utilização, assegurando que a aquisição se dá em condições justas e vantajosas para a administração pública, ainda que a utilização plena dependa de intervenções futuras.

U

**6. ART (ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA)**

u



## II. ANEXOS

u



**Anotação de Responsabilidade Técnica - ART**  
**Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977**

**CREA-PE**

**ART OBRA / SERVIÇO**  
**Nº PE20251356628**

**Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Pernambuco**

INICIAL

**1. Responsável Técnico**

**ADRIANA NUNES DOS SANTOS**

Título profissional: **ENGENHEIRA CIVIL**

RNP: 1818942895

Registro: 1818942895PE

**2. Dados do Contrato**

Contratante: **MUNICÍPIO DE SÃO LOURENÇO DA MATA**

**PRAÇA ARAÚJO SOBRINHO**

Complemento:

Cidade: **SÃO LOURENÇO DA MATA**

Bairro: **CENTRO**

UF: **PE**

CPF/CNPJ: **11.251.832/0001-05**

Nº: **S/N**

CEP: **54735565**

Contrato: **Não especificado**

Valor: **R\$ 1.000,00**

Ação Institucional: **Outros**

Celebrado em:

Tipo de contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

**3. Dados da Obra/Serviço**

Obra O

Complemento:

Cidade: **SÃO LOURENÇO DA MATA**

Data de Início: **18/06/2025**

Finalidade: **Outro**

Proprietário: **Tamires Correia Matsias da Silva**

Nº: **888**

Bairro: **NOVA TIUMA**

UF: **PE**

CEP: **54727380**

Previsão de término: **25/07/2025**

Coordenadas Geográficas: **-7.987856, -35.054447**

Código: **Não Especificado**

CPF/CNPJ: **091.133.054-25**

**4. Atividade Técnica**

14 - Elaboração

9 - Avaliação > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE IMÓVEIS > #1.1.9.4 - PARA FINS INSTITUCIONAIS

Quantidade

315,18

Unidade

m2

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

**5. Observações**

Laudo de Avaliação Imobiliária para venda de imóvel com fins de Educação Pública.

**6. Declarações**

- Declaro que estou cumprindo as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.

- Cláusula Compromissória: Qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei no. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio do Centro de Mediação e Arbitragem - CMA vinculado ao Crea-PE, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar

**7. Entidade de Classe**

**NÃO OPTANTE**

**8. Assinaturas**

Declaro serem verdadeiras as informações acima

**ADRIANA NUNES DOS SANTOS - CPF: 082.728.874-36**

Prefeitura de São Lourenço da Mata  
 Adriana Nunes dos Santos  
 Eng. Civil - CREA-PE 1818942895  
 Port. nº 099/25 Mat. 989704

Local de data

**MUNICÍPIO DE SÃO LOURENÇO DA MATA - CNPJ: 11.251.832/0001-05**

**9. Informações**

\* Conforme Art. 4º da Resolução 1025/2009: O registro da ART efetiva-se após o seu cadastro no sistema eletrônico do CREA e o recolhimento do valor correspondente

**10. Valor**

Valor da ART: **R\$ 103,03**

Registrada em: **27/06/2025**

Valor pago: **R\$ 103,03**

Nosso Número: **8307685991**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <http://crea-pe.sitac.com.br/publico>, com a chave: 17bAC  
 Impresso em: 30/06/2025 às 09:58:02 por: ip: 191.243.21.45

[www.creape.org.br](http://www.creape.org.br)

Tel: (81) 3423-4383

[creape@creape.org.br](mailto:creape@creape.org.br)

Fax: (81) 3423-4383



**CREA-PE**  
 Conselho Regional de Engenharia  
 e Agronomia de Pernambuco

