

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL RESIDENCIAL BAIRRO DO JARAGUÁ - MACEIO \ AL.



Sumário

01.	IMÓVEL.....	3
02.	OBJETIVO/FINALIDADE	3
03.	INTERESSADO	3
04.	PROPRIETÁRIO	3
05.	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.	3
06.	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....	4
07.	CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.	4
08.	CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO.	4
09.	METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS.	4
10.	DETERMINAÇÃO DO VALOR VENAL	6
10.1.	Valor do terreno:.....	6
10.2.	Valor da benfeitoria:.....	6
10.2.1.	Cálculos	6
10.3.	Fator de comercialização:.....	7
10.4.	Valor Total do Imóvel:	8
11.	CONCLUSÃO	8
12.	ANEXOS	8

01. **IMÓVEL**

Imóvel residencial tipo casa, localizado na cidade de Maceió, Estado de Alagoas, especificamente na Rua Praça Manoel Duarte, 102, bairro do Jaragúá. Trata-se de um imóvel único com ocupação. Coordenadas geográficas de ponto central da frente do imóvel avaliando **9°40'26.5"S 35°43'08.0"W**.

02. **OBJETIVO/FINALIDADE**

Cumprando ao presente Laudo Avaliatório estabelecer tecnicamente o justo valor venal do imóvel definido pela matrícula em anexo para subsidiar processo de aquisição.

03. **INTERESSADO**

04. **PROPRIETÁRIO**

UNIÃO FEDERAL Conforme certidão de registro nº 89709 do 1º cartório do 1º registro de geral de imóveis de Maceió – AL.

05. **PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.**

O engenheiro responsável pelo laudo declara não possuir nenhum grau de parentesco com o interessado, assim como não possui interesse na transação comercial envolvendo o bem avaliando.

Declaro, também, não ser servidor da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União ou da Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados do Ministério da Economia, nem seus parentes, em linha reta ou colateral, por consanguinidade ou afinidade, até o terceiro grau.

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

- Na documentação fornecida: Matrícula 89709 do 1º cartório do 1º registro de geral de imóveis de Maceió – AL;
- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel.

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, e em condições de ser imediatamente comercializado.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

06. **CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.**

Trata-se de uma região inserida na malha urbana do Município de Maceió, com infraestrutura desenvolvida, ocupação residencial, comercial e mista, com padrão normal a alto, apresentando facilidades de acessos, estando próximo a grandes lojas, hotéis, supermercados, e novos empreendimentos residenciais e comerciais, assim como grandes ruas/avenidas como a Av. Dr Antônio Gouveia, Epaminondas Gracindo e Jangadeiros Alagoanos e adjacentes.

07. **CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.**

Trata-se de uma casa de uso residencial, com 02 quartos suítes, dois WC sociais, área de serviço, dispensa, depósito, circulação e refeitório. Nascente, térreo, localizada em terreno plano no meio da quadra e com área construída de 240,00 m², Inserida em um terreno de 5,58 m de frente e 4,86 m pelo fundo por 56,14 m de frente a fundo pelo lado direito e 55,26 pelo lado esquerdo. A residência está localizada na Rua Praça Manoel Duarte 102, bairro do Jaraguál em Maceió\AL. O imóvel avaliando tem um padrão construtivo de normal, com forro PVC e Piso em ladrilho cerâmico de pintura PVA, o mesmo atualmente encontra-se em estado de conservação péssimo.

08. **CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO.**

O imóvel avaliando encontra-se dentro do padrão comercial encontrado na região, sendo sua área similar às outras unidades encontradas para a formação da amostra, sendo seu padrão de valorização comercial também similar ou até mesmo superior aos dados coletados. Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel avaliando, estes são classificados como de **LIQUIDEZ NORMAL/ALTO**.

09. **METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS.**

Avaliar requer a medição de uma magnitude econômica, fundamentada em metodologia racional, de sorte que exprima melhor possível o “real” valor de mercado e que os inevitáveis erros estejam dentro dos limites de tolerância própria da falibilidade humana.

No procedimento avaliatório para a determinação do valor do bem avaliando, foram utilizados os critérios estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – referentes à Avaliação de Imóveis Urbanos, sem, contudo, deixar de adaptá-los, no que for pertinente, tendo em vista características e/ou situações próprias identificadas no local.

Após levantamento de dados da pesquisa de campo, encontraram-se elementos que serviram de paradigmas e que são confiáveis e representativos do mercado local; e que se situam num intervalo de tempo instantâneo e com concretização de transações (ofertas) inferiores a seis (06) meses. Assim, pôde-se adotar o **Método Evolutivo** como o método mais recomendados por norma para determinação do valor, este método é utilizado quando existe uma dificuldade de encontrar dados de mercado semelhantes ao imóvel avaliando, sendo assim, utiliza-se o método **Comparativo Direto** de dados para obtenção do valor do terreno e posteriormente calcula-se o valor de reprodução da benfeitoria.

A associação dos métodos é feita quando existe uma dificuldade de encontrar dados (em oferta ou negociados), de imóveis semelhantes na região, ou até mesmo em todo território do município do bem avaliando. Com isso, calcula-se o valor do terreno utilizando o método comparativo e posteriormente, calcula-se a benfeitoria nele existente, com a utilização do CUB SINDUSCON AL como referência. Depois de encontrado o custo da reprodução da benfeitoria existente, deprecia-se e soma-se ao valor do terreno.

Foi elaborada uma pesquisa de áreas (glebas) na região e , foram obtidos 55 elementos (ver tabela – anexo 01), dos quais foram aproveitados 33 no modelo desenvolvido, relativos a ofertas na região.

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

- **(X1) Área Total:** variável independente quantitativa, que informa a área total de cada elemento. Amplitude da amostra: 119,00 m² a 10.000,00 m².
- **(Y) Valor Unitário (R\$):** variável dependente, representando o valor unitário do imóvel. Amplitude da amostra aproveitada para unidade: R\$ 248,74/m² a R\$ 2.814,99 /m².
- **(X2) Topografia:** variável tipo código alocados, representando a inclinação do terreno em relação a via principal, sendo aplicado o código 3 para terreno plano, 2 para terreno inclinado e 1 para terreno acidentado. Amplitude da amostra: 1 a 3.
- **(X2) Via principal:** variável tipo código alocados, representando o tipo de via ao qual o terreno esta inserido, sendo 3 para grandes avenidas, 2 para vias secundárias e 1 para vias locais. Amplitude da amostra: 1 a 3.
- **(X3) Entorno Comercial:** variável dicotômica, que representa a capacidade comercial para a utilização do lote, sendo 2 para bem assistido comercialmente e 1 para pouco assistido. Amplitude da amostra: 1 a 2.
- **(X4) Renda Bairro:** variável proxy, representando a renda (dados do IBGE) média do bairro onde o dado esta localizado. Amplitude da amostra: 1,18 a 5,07.

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

10. **DETERMINAÇÃO DO VALOR VENAL**

10.1. **Valor do terreno:**

Cálculo do valor do imóvel. Atributos de entrada:

Área total (m²)	Topografia	Entorno comercial	Via principal	Renda Bairro
290,65	3	2	2	2,71

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

Valor Unitário:

Mínimo (%)	Médio (R\$)	Máximo (%)
1 357,79	1 608,94	1 906,55

Resultados para os Intervalos de Confiança: Tabela 01.

Total (R\$)	Amplitude
	394.776,30
467.798,99	
	554.328,85

10.2. **Valor da benfeitoria:**

Para determinação da benfeitoria existente, primeiramente dividiremos as áreas de acordo com suas características construtivas, ou seja, calculam-se cada padrão construtivo em separado e soma-se no final.

10.2.1. **Cálculos**

Para o cálculo do valor da benfeitoria existente, utilizaremos como referencia o item 8.3.1.1.3 da NBR 14.653-2 da ABNT e como base a área construída real do imóvel, área equivalente (estacionamento), o custo unitário básico do Sinduscon\AL de outubro de 2024; nas tabelas e padrões definidos para cada parte do prédio, conforme descrito a seguir e

Endereço: Rua Miguel Alcides da Castro, 285, edf. Samoa apto 703, Maceió AL CEP 57036-680.
Telefone: (82) 99807-5344, E-mail; Neylton_barros@hotmail.com

o BDI (Bonificação de despesas indiretas), aplicando a fórmula (2) abaixo.

$$C = ((CUB + OE + OI + (OFe - OFd)) * (1 + A) * (1 + F) * (1 + L)),$$

Onde: **CUB = 0; OE = 0; OI = 0; OFe = 0; OFd = 0; A = 0,0%; F = 0%;**
L = 25,0%; ; (1+A)*(1+F)*(1+L) = BDI

Assim o CUB utilizado Tabela 2: PROJETOS – PADRÃO RESIDENCIAIS (Residencial Padrão Baixo) R1 de R\$ 1.877,31 /m²

Cálculo das benfeitorias (VB)

$$VB = (VAT + VAE) * BDI$$

Onde VB = Valor da benfeitoria; VAT = Valor da área total ; VAE = Valor d área equivalente; BDI = Bonificações de despesas indiretas (25%) (Valor utilizado igual ao indicado pelo CREA-AL em seus serviços de refoma e manutenção predial)

Área construída (240,00 m2):

Então: **Valor do CUB R\$ 1.877,31 x 240 x 1.25 = R\$ 563.193,00**

Depreciação (Método de Ross-Heidecke)(dep):

Para a depreciação do mesmo utilizaremos a Tabela de Ross-Heideck como padrão mais utilizado.

Então temos:

- Estado de Conservação: F – Entre reparos simples e importantes
- Vida útil: 60 anos
- Idade em % de vida: 75,00 % da vida útil (idade aparente estimada de 45 anos)
- estado de conservação: fator 0,779
- Valor depreciado = (VB)*(1-0,779) = (563.193,00) *(0,221) = R\$ 122.521,07

Valor total Depreciado VB = R\$ 122.521,07

10.3. Fator de comercialização:

Fator de Comercialização = 1,0

O fator de comercialização geralmente considerado para o valor final de imóvel através do Método Evolutivo está inserido no intervalo de 0,80 a 1,40. Nesse caso específico, em razão da idade do imóvel, o valor de comercialização já foi diluído e não representa valores significante, usaremos ao imóvel avaliando, um fator médio de 1.

10.4. Valor Total do Imóvel:

Assim sendo, o VI total será calculado em:

$$VI = (VT + VB) * FC = (467.798,99 + 122.521,07) * 1,00 = R\$ 590.320,06$$

11. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, informo que foi obtido o grau de fundamentação II e grau de precisão II, conforme tabelas presentes no Anexo VI.

Aplicando o arredondamento aceito por Norma, atribuímos ao imóvel o seguinte valor venal avaliado de: **R\$ 590.000,00 (Quinheitos e Noventa Mil Reais).**

12. ANEXOS

Este Laudo foi elaborado em 04 (quatro) páginas no seu corpo principal e os anexos:

- Anexo I: Tabela de Dados Utilizados;
- Anexo II: Fotos do imóvel avaliando;
- Anexo III: Documentações fornecidas;
- Anexo IV: Tabela CUB – SINDUSCON;
- Anexo V: BDI – CREA-AL;
- Anexo VI: Especificação da Avaliação;
- Anexo VII: Relatório Estatístico.

Maceió/AL, 03 de junho de 2025.

NEYLTON DE
LIMA
BARROS:903080
93453
Assinado de forma
digital por NEYLTON DE
LIMA
BARROS:90308093453
Data: 2025.07.01
14:23:05 -03'00'
Neylton de Lima Barros
Eng. Perito / Avaliador
CPF: 903.080.934-53 CREA 026992530 AL

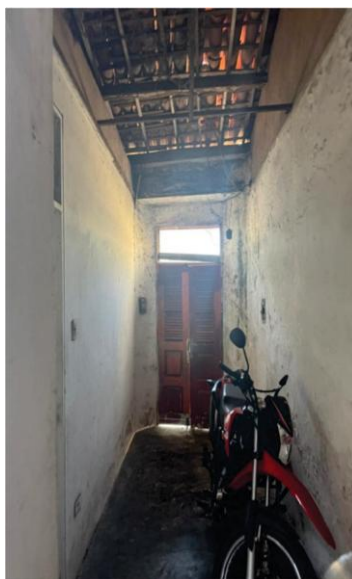
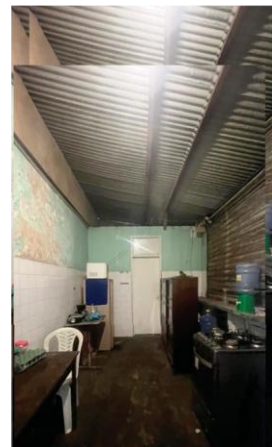
ANEXO I

DADOS DE PESQUISA

	D...		Endereço	Bairro	Informante	Contato	Área total	Topogra...	Muro	* Vocação	Entorno...
	1	✓	Rua Ebenézer de Oliv...	Sao jorge	ApêHUse...	(82) 999...	3.000,00	2	2	2	1
	2		Avenida menino marc...	Antares	Aginaldo C...	(82) 999...	200,00	2	1	2	1
	3	✓	Rua Formosa (Defront...	Ponta grossa	Luiz Antônio	8(2) 999...	198,00	3	2	1	1
	4	✓	Rua Aquidauana	Santa Lucia	ReMax	(82) 999...	220,00	3	1	1	1
	5	✓	R. Antônio Zeferino do...	Jacintinho	Moreira Im...	(82) 999...	1.269,00	3	2	2	2
	6	✓	Rua buarque de mace...	Centro	Lucas Ferr...	(82) 998...	3.000,00	3	2	2	2
	7	✓	Avenida Jorge Monte...	Santa Amélia	Speed Neg...	(82) 998...	5.000,00	3	2	2	1
	8	✓	Avenida da paz (Ao la...	Centro	Aginaldo C...	(82) 999...	816,00	3	2	2	2
	9	✓	Avenida Menino Marc...	Cidade Universitária	Alexandre ...	(82) 999...	7.200,00	2	2	2	1
	10	✓	Rua Rua Santa Amáli...	São jorge	Silvia/Perei...	(82) 999...	324,00	3	1	1	2
	11		Avenida General Her...	Centro	Re Max	(82) 999...	556,00	3	1	2	2
	12	✓	Rua Barechal Virgílio ...	Cruz das Almas	Luiz Antônio	(82) 999...	550,00	3	2	2	2
	13		Rua Arthur Charles D...	Jatiuca	Imobiliária ...	(82) 343...	200,00	3	2	2	2
	14		Travessa Canaã	Antares	ReMax	(82) 999...	360,00	3	2	2	1
	15	✓	Rua Oldemburgo da S...	Farol	Imobiliária ...	(71) 999...	7.800,00	2	2	2	2
	16	✓	Travessa Governador ...	Tabuleiro do Martins	Sammy Ro...	(82) 991...	1.250,00	3	2	2	1
	17		Rua Íris Alagoense, 573	Farol	Francisco ...	(82) 999...	600,00	3	2	2	2
	18	✓	Travessa Josué Alves...	Antares	Francisco ...	(82) 999...	388,00	3	1	1	1
	19	✓	Terra de Antares 01, 7...	Antares	Paulo Henr...	(82) 988...	350,00	2	2	1	1
	20	✓	AL - 101 - (Norte-Ipioca)	Ipioca	Walter Mo...	(82) 348...	3.741,00	1	2	2	1
	21		Rua Atalaia	Barro duro	Humberto ...	(82) 991...	741,00	2	1	1	2
	22		Rua menino Jesus	Rio novo	Maria Ilza	(82) 988...	250,00	3	1	1	1
	23	✓	Rua Isaías Alves Nicá...	Santa Lucia	Diane Paz	(82) 981...	243,00	3	2	1	1
	24	✓	Rua em projeto F	Antares	Silva	(82) 988...	270,00	2	1	1	1
	25		Travessa Euclides Fra...	Clima Bom	Santos	(82) 988...	112,00	3	2	1	1
	26	✓	Rua José Lôbo de Me...	Tabuleiro do Martins	Zulu Santos	(41) 992...	750,00	3	2	1	1
	27	✓	Rua São pedro	Cidade Universitária	Matheus C...	(82) 993...	500,00	3	2	1	1
	28		Rua C - Inocop	Cidade Universitária	Matheus S...	(82) 988...	102,00	3	1	1	1
	29	✓	Rua Des. Ferreira Pinto	Gruta de lourdes	Valmir Cav...	(82) 991...	7.500,00	3	2	2	2
	30	✓	Rua Paracatu	Santa lucia	Almeida		220,00	3	2	1	1
	31	✓	Rua Manoel Feitosa	Sao jorge	Juliana da ...	(82)9 91...	119,00	1	1	1	1
	32		Av. Tancredo neves	Santos Dumont	Daniel Veiga	(82) 993...	14.000,00	2	2	2	1
	33		Rua N	São jorge	Flaviane	(82) 987...	350,00	2	1	1	1
	34	✓	Rua E (-9.615075661...	São Jorge	Moreira Im...	(82) 999...	250,00	3	2	1	1
	35		R. Antônio Carlos Lop...	Jacarecica	Luciana C...		285,00	3	1	1	1
	36	✓	Av. Menino Marcelo	Antares	Sá imobiliá...	(82) 991...	3.300,00	3	1	2	2
	37	✓	Rua Projetada	Riacho doce	Victor Nun...	(82) 998...	178,60	3	1	1	1
	38	✓	Rua Saldama da Gama	Farol	Maceió Im...	(82) 981...	342,52	3	1	2	2
	39		Travessa Rosalvo Bor...	Santos Dumont	Ronaldo R...	(82) 999...	105,00	3	2	1	1
	40	✓	Rua D	Guaxuma	Patrick Bar...	(82) 988...	465,00	2	1	1	1
	41	✓	Avenida José Airton G...	São jorge	ReMax	(82) 999...	398,00	1	1	1	1
	42	✓	Rua Horizonte, 1	Riacho Doce	Claudio Te...	(82) 999...	467,00	1	2	1	1
	43		Av. Pierre Chalita	Jacarecica			23.100,00	1	1	1	1
	44		Avenida Genilda da Si...	Jacarecica	Thiago Os...	(82) 999...	20.262,60	2	1	1	1
	45	✓	Avenida Menino Marc...	Antares	Ricardo Az...	(82) 988...	10.000,00	3	1	2	2
	46	✓	Avenida Menino Marc...	Antares	Ricardo Az...	(82) 988...	10.000,00	3	1	2	2
	47			Antares	Ricardo Az...	(82) 988...	35.000,00	3	1	2	2
	48		Rua Doutora Nise da ...	Antares	Ricardo Az...	(82) 988...	20.000,00	3	2	2	2
	49			Serraria	Jorge Silva		50.000,00	1	1	1	1
	50		Estrada das Goiabeiras	Fernão Velho	Ivan Correia	(82) 993...	23.430,00	1	1	1	1
	51		Avenida Genilda da Si...	Jacarecica	Lucas Ferr...	(82) 998...	20.262,60	1	1	1	1
	52		Conjunto Carminha	Benedito Bentes	José Carlos	(82) 999...	30.000,00	1	1	1	1
	53		Av. Durval de Gois Mo...	Tabuleiro do Martins	José Carlos	(82) 999...	14.020,00	3	2	2	2
	54	✓	Rua Edgar de Goes M...	Clima Bom	Imobili	(82) 988...	10.000,00	3	2	2	2
	55	✓	Conjunto Moacir Andr...	Benedito Bentes	Bob Pedrosa	(82) 993...	10.000,00	3	1	1	1

	Renda ...	Via prin...	* Testada	Esquina	* Parte ...	* Valor ...	Valor U...
	1,793	1	75,00	2	1	2.000.0...	666,67
	2,749	3	10,00	2	1	1.350.0...	6.750,00
	1,782	2	11,00	1	2	240.000...	1.212,12
	1,469	1	10,00	2	1	320.000...	1.454,55
	1,199	1	47,00	2	1	1.750.0...	1.379,04
	3,325	2	90,00	1	2	5.000.0...	1.666,67
	2,846	2	50,00	1	1	2.950.0...	590,00
	3,325	3	12,00	1	2	2.500.0...	3.063,73
	1,793	3	90,00	2	1	7.900.0...	1.097,22
	1,792	3	12,00	2	1	550.000...	1.697,53
	3,325	2	10,00	1	2	350.000...	629,50
	2,954	1	22,00	2	2	1.300.0...	2.363,64
	5,064	1	10,00	2	2	750.000...	3.750,00
	2,749	1	15,00	2	1	254.000...	705,56
	3,780	1	100,00	1	1	6.000.0...	769,23
	1,599	2	25,00	1	1	800.000...	640,00
	3,780	2	8,37	1	1	480.000...	800,00
	2,749	1	12,42	1	1	330.000...	850,52
	2,749	1	10,00	1	1	300.000...	857,14
	1,324	3	17,00	2	2	1.500.0...	400,96
	2,706	1	25,00	1	1	400.000...	539,81
	1,031	2	10,00	1	1	35.000,00	140,00
	1,469	1	10,00	1	1	210.000...	864,20
	2,749	1	10,00	1	1	195.000...	722,22
	1,302	1	5,60	1	1	43.000,00	383,93
	1,599	1	15,00	1	1	349.000...	465,33
	1,793	1	10,00	1	1	700.000...	1.400,00
	1,793	1	6,00	1	1	46.000,00	450,98
	5,069	2	100,00	2	1	20.000....	2.666,67
	1,469	1	10,00	1	1	159.000...	722,73
	1,793	1	7,00	1	1	50.000,00	420,17
	1,509	2	100,00	2	1	4.500.0...	321,43
	1,793	1	5,00	1	1	70.000,00	200,00
	1,793	1	10,00	1	1	175.000...	700,00
	3,095	1	15,00	1	2	28.000,00	98,25
	2,749	3	45,00	2	1	5.300.0...	1.606,06
	1,490	1	9,40	1	2	90.000,00	503,92
	3,780	2	9,30	2	1	700.000...	2.043,68
	1,509	1	7,00	1	1	45.000,00	428,57
	2,358	1	15,00	1	2	370.000...	795,70
	1,793	1	10,00	1	1	99.000,00	248,74
	1,490	1	20,00	1	2	260.000...	556,74
	3,095	2	140,00	1	1	2.300.0...	99,56
	3,095	1	200,00	1	1	4.000.0...	197,40
	2,749	3	100,00	1	1	9.800.0...	980,00
	2,749	3	100,00	1	1	10.800....	1.080,00
	2,749	1	180,00	1	1	17.500....	500,00
	2,749	1	150,00	2	1	33.000....	1.650,00
	3,609	1	700,00	1	1	5.000.0...	100,00
	1,164	1	150,00	1	1	800.000...	34,14
	3,095	1	150,00	1	1	4.000.0...	197,40
	1,177	1	180,00	1	1	1.000.0...	33,33
	1,599	3	63,00	1	1	11.300....	805,99
	1,302	2	100,00	1	1	8.000.0...	800,00
	1,177	1	100,00	1	1	4.000.0...	400,00

ANEXO II- FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO



ANEXO III

DOCUMENTAÇÕES FORNECIDAS



LIVRO 2 - REGISTRO GERAL



1º REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS - MACEIÓ - AL.

MATRÍCULA

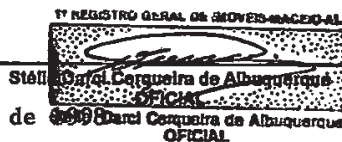
89709

FICHA

01

DATA

Maceió, 29 de julho de 1998



IMÓVEL: CASA Nº 102, situada à Praça Manoel Duarte, no bairro de Jaraguá, nesta cidade, construída de alvenaria, com um pavimento térreo, com os seguintes cômodos: dois quartos (sendo duas suítes), circulação, copa, cozinha, dois banheiros sociais, área de serviço, dispensa, terraço de serviço e refeitório, com área construída de 240,00m², edificada em terreno próprio, medindo de frente 5,58m com a Praça Manoel Duarte, lado direito em segmentos de 13,00m e 43,14m com a casa nº 04, do lado esquerdo em segmentos de 20,00m e 35,26m com a casa nº 96, e fundo com 4,86m com terrenos a serem incorporados ao Patrimônio da União.

PROPRIETÁRIA: PORTOBRÁS - EMPRESA DE PORTOS DO BRASIL S/A.

REGISTRO ANTERIOR: Livro 3-AG, fls. 27, nº 22.588, em 13.11.1953.

HISTÓRICO: Consta na transcrição nº 22.588, que a Administração do Porto de Maceió, representada pelo seu superintendente Dr. Antonio Mario Mafra, engenheiro civil, residente nesta cidade, por compra feita a Cicero de Araujo Lima, comerciante, e sua mulher Helena Cordeiro de Lima, brasileiros, proprietários residentes nesta capital, adquiriu a Casa nº 102, antigo nº 27, situada a Praça Dr. Manoel Duarte, bairro de Pajussara, nesta cidade, construída de tijolo e taipa e coberta de telhas, acima, conforme Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 09.10.1958, nas notas do 1º Tabelião Público, no livro de notas nº 241, as fls. 40v a 42, pelo valor de Cr\$ 130.000,00. Consta na coluna de averbações a Averbação nº 9884, feita em vista da Certidão nº 087/98, em cumprimento do despacho do Sr. Delegado do Patrimônio da União em Alagoas, para constar que o imóvel acima, foi incorporado ao Patrimônio do DNPVN-Departamento Nacional de Portos e Vias navegáveis, ficando a seguir, com a extinção da DNPVN, e a criação da PORTOBRÁS- EMPRESA DE PORTOS DO BRASIL S/A, sob a sua gestão e guarda.

Maceió, 29 de julho de 1998. Eu, Maria José Conceição da Santa escrevente a datilografei. O OFICIAL:

João Toledo do Albuquerque
Oficial Substituto

R.1-89.709 - Protocolo Nº 193.830 - (INCORPORAÇÃO DE BENS À UNIÃO) - O Imóvel constante da matrícula acima, de propriedade da PORTOBRÁS - EMPRESA DE PORTOS DO BRASIL S/A., representada no ato pelo Dr. Luiz Ricardo Selva, nos termos do item I da Ata da Assembléia Geral Extraordinária de encerramento dos trabalhos de liquidação e de declaração de extinção da Portobrás, realizada em 27.11.91, foi TRANSFERIDO E INCORPORADO à UNIÃO FEDERAL, representada, neste ato, pelo Sr. Procurador da Fazenda Nacional de 1ª Categoria, Dr. Luiz Ricardo Selva, conforme delegação de competência constante da Portaria nº 04, de 31.03.1997, da lavra do Sr. Procurador-Chefe da Fazenda Nacional em Alagoas, conforme CERTIDÃO Nº 087/98, do TERMO DE TRANSFERÊNCIA E INCORPORAÇÃO ao Patrimônio da União, lavrada em livro próprio da Delegacia do Patrimônio da União, valendo o mesmo como escritura pública, por força do artigo 10 da Lei nº 5.421 de 25.04.1968 as folhas 217/219 do Livro de Termos nº 2, em cumprimento ao despacho do Sr. Delegado do Patrimônio da União em Alagoas, exarado em 27.07.1998, as fls. 113 do Processo MF nº 10580.009167/91-17. Tudo de acordo com a referida Certidão assinada pelo Dr. José Roberto Pereira de Souza, Delegado DPU/AL.

Maceió, 29 de julho de 1998. Escrevente Autorizado:

Maria José Conceição da Santa

232 F/117

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do Art. 19 § 1º da Lei 5.015 de 31 de dezembro de 1973, cujas buscas e pesquisas foram efetuadas até dia anterior útil.



Poder Judiciário de Alagoas
Selo Digital Marrom
AF117580-E6K1
14/11/2024 12:51
Doc. Solicitante: ***331.804-**
Confirme autenticidade em:
<https://selo.t.jal.jus.br>

O 1º Cartório de Registro de Imóveis de Maceió atende a Lei Geral de Proteção de Dados, com base na Lei Federal nº 13.709/2018, no Provimento do CNJ de nº 134/2022 e no Provimento CGJ/AL de nº 15/2022.



LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

1º REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
DE MACEIÓ - AL.

MATRÍCULA

- 89709

FICHA

01

VERSO

R.2-89.709- Protocolo nº 391.957 - (CONTRATO DE DOAÇÃO COM ENCARGO) - DONATÁRIO: MUNICÍPIO DE MACEIÓ-AL, CNPJ nº 12.200.135/0001-80, representado pelo Sr. José Cícero Soares de Almeida, Prefeito Municipal, qualificado no título. DOADORA: a UNIÃO, representada no ato, de acordo com o art. 2º, inciso I, da Portaria nº 200, de 29.06.2000, pelo Superintendente do Patrimônio da União no Estado de Alagoas, Sr. José Roberto Pereira de Souza. CONTRATO DE DOAÇÃO COM ENCARGO, lavrado no Livro 03, as fls. 14/15, em 16.01.2012, na Superintendência do Patrimônio da União no Estado de Alagoas, em cumprimento ao Despacho do sr, Superintendente do Patrimônio da União no Estado de Alagoas exarado em 05.12.2011, às fls. 36, do Processo nº 04982.007516/2011-91, conforme Certidão nº 001/2012; e Apostila nº 012/2012, de retificação, datada de 03.09.2012. Avaliação do imóvel em R\$ 179.355,00, em 19/09/2011. Que tendo em vista a autorização contida na Portaria nº 21, de 06/12/2011, da Superintendência do Patrimônio a União no Estado de Alagoas, publicada no Diário Oficial da União, Seção 1, de 05/01/0212, e com fundamento no artº 31, da Lei nº 9.636, de 15/05/98, publicado do DOU de 18/05/98, foi feita Doação com Encargo, do imóvel acima, ao MUNICÍPIO DE MACEIÓ-AL, que se destina à instalação da Coordenação do Programa Municipal de Saúde Mental e Implantação da Sede dos Consultórios de Rua. Que, por este ato, a União cede e transfere ao Município de Maceió, todo o direito, ação, servidão ativa e posse que tinha sobre o imóvel, ora doado, obrigando-se a fazer a presente doação firme e valiosa em todo e qualquer tempo com as seguintes restrições: a) fica estabelecido o prazo de 06 meses para o donatário iniciar a instalação da Coordenação do Programa Municipal de Saúde Mental e Implantação da Sede dos Consultórios de Rua e Redução de Danos e 01 ano para o início de suas atividades; b) a doação se resolverá e o bem doado reverterá ao Patrimônio da União, independentemente de qualquer indenização por benfeitorias realizadas, se não for cumprida, dentro do prazo, a finalidade da doação; cessarem as razões que a justificaram; ou ao imóvel, no todo ou parte, vier a ser dada aplicação diversa a prevista. O referido Contrato está devidamente assinado pelo sr. José Roberto P. de Souza, Superintendente/GRPU/AL e por José Cícero Soares de Almeida, Prefeito do Município de Maceió-Al. Maceió, 23 de novembro de 2012. Escrevente Autorizado: _____

R.1850.....F..1562.

ANEXO IV

TABELA CUB SINDUSCON/AL

SINDUSCON-AL

CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO (NBR 12.721:2006 - CUB 2006)

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de ABRIL DE 2025. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; *playground* (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO	
R-1	1.877,31
PP-4	1.731,71
R-8	1.651,24
PIS	1.243,52

PADRÃO NORMAL	
R-1	2.200,18
PP-4	2.102,62
R-8	1.872,55
R-16	1.836,22

PADRÃO ALTO	
R-1	2.971,65
R-8	2.398,78
R-16	2.391,01

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS

CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL	
CAL - 8	2.175,77
CSL - 8	1.827,24
CSL - 16	2.445,05

PADRÃO ALTO	
CAL - 8	2.390,83
CSL - 8	2.055,89
CSL - 16	2.748,48

PROJETOS - RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q) E PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI)

PROJETO	
RP1Q	1.847,98
GI	1.043,56

ANEXO V

BDI – CREA/AL

COMPOSIÇÃO DO BDI

SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO PREDIAL E REFORMAS COM
FORNECIMENTO DE PEÇAS, EQUIPAMENTOS, MATERIAIS E MÃO-
OBRA: DE-OBRA, NAS EDIFICAÇÕES DA SEDE DO CONSELHO
REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE ALAGOAS –
CREA/AL.

LOCAL: MACEIÓ - ALAGOAS

Tabela de Composição do BDI/LDI		
Item	Discriminação	Taxas a considerar no BDI
1.	Administração Central	4,07
2.	Seguro e Garantia	0,97
3.	Taxa de risco	1,25
4.	Despesa Financeira	1,30
5.	Tributos	
5.1	PIS	0,65
5.2	COFINS	3,00
5.3	IRPJ	
5.4	CSLL	
5.6	ISS	2,50
6.	Lucro	8,95
BDI CALCULADO		25,00%

$$BDI = \frac{(1+x).(1+Y).(1+z)}{(1-L)} - 1$$

= Taxa do somatório das despesas
x indiretas, exceto tributos e despesas financeiras = 0,0629
= Taxa representativa das
y Despesas financeiras = 0,013
z = Taxa representativa do Lucro = 0,0895
L = Taxa representativa da incidência de impostos = 0,0615

$$BDI = \frac{1,173083934}{0,9385} - 1$$

$$BDI = 0,25$$

$$BDI = 25,00\%$$

ANEXO VI

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Tabela 1: Grau de Fundamentação – Método Comparativo - Inferência Estatística

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
Graus		III	II	I	Soma
Pontos Mínimos		16	10	6	16
Itens obrigatórios		2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo					II

Tabela 2: Grau de Precisão – Método Comparativo – Inferência Estatística

Descrição	Grau			Amplitude Obtida
	III	II	I	
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %	34,11%
Grau de Precisão Obtido				II

Tabela 3: Grau de Fundamentação – Método da Quantificação de Custo

Item	Descrição	Grau			Valor Obtido
		III	II	I	
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	2
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	2
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2
Total					6
Graus		III	II	I	
Pontos Mínimos		7	5	3	
Itens obrigatórios no grau correspondente		1, com os demais no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I	
GRAU OBTIDO			II		

Tabela 4: Grau de Fundamentação – Método Evolutivo

Item	Descrição	Grau			Valor Obtido
		III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	2
Total					6
Graus		III	II	I	
Pontos Mínimos		8	5	3	
Itens obrigatórios no grau correspondente		1 e 2, com o 3 no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I	
GRAU OBTIDO			II		

ANEXO VII

RELATÓRIO ESTATÍSTICO

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Neylton de Lima Barros
Modelo:	Imóvel Residencial - Jaraguá
Data do modelo:	sexta-feira, 30 de maio de 2025
Tipologia:	Casas

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	9
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	55
Dados utilizados no modelo:	33

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Complemento	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Area total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	Sim
Topografia	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)		Sim
Via Principal	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)		Sim
Muro	Numérica	Dicotomica		Não
Entorno Comercial	Numérica	Dicotomica		Sim
Renda Bairro	Numérica	Proxy		Sim
Esquina	Numérica	Dicotomica		Não
Testada	Numérica	Quantitativa		Não
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela area total (m ²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area total	119,00	10 000,00	9 881,00	2 730,58
Topografia	1,00	3,00	2,00	2,58
Via Principal	1,00	3,00	2,00	1,64
Entorno Comercial	1,00	2,00	1,00	1,36

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Renda Bairro	1,18	5,07	3,89	2,24
Valor unitário	248,74	3 063,73	2 814,99	1 081,37

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,8530376 / 0,8960895
Coeficiente de determinação:	0,7276732
Fisher - Snedecor:	14,43
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	75%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	90%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	96%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	3,03%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	8,243	5	1,649	14,429
Não Explicada	3,085	27	0,114	
Total	11,328	32		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +5,471270531 - 6,594005805E-05 * \text{Area total} + 0,06908972877 * \text{Topografia}^2 + 0,04273605243 * \text{Via Principal}^2 + 0,4791576867 * \text{Entorno Comercial} + 0,04020831767 * \text{Renda Bairro}^2$

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Valor unitário = +212,0903312 * e^(-6,594005805E-05 * Area total) * e^(+0,06908972877 * Topografia²) * e^(+0,04273605243 * Via Principal²) * e^(+0,4791576867 * Entorno Comercial) * e^(+0,04020831767 * Renda Bairro²)

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

Valor unitário = +237,762085 * e^(-6,594005805E-05 * Area total) * e^(+0,06908972877 * Topografia²) * e^(+0,04273605243 * Via Principal²) * e^(+0,4791576867 * Entorno Comercial) * e^(+0,04020831767 * Renda Bairro²)

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

Valor unitário = +251,7407176 * e^(-6,594005805E-05 * Area total) * e^(+0,06908972877 * Topografia²) * e^(+0,04273605243 * Via Principal²) * e^(+0,4791576867 * Entorno Comercial) * e^(+0,04020831767 * Renda Bairro²)

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	x	-3,39	0,21
Topografia	x ²	3,21	0,34
Via Principal	x ²	1,91	6,70
Entorno Comercial	x	2,66	1,29
Renda Bairro	x ²	2,83	0,88
Valor unitário	ln(y)	27,50	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Area total	x1	0,00	0,11	0,43	0,40	0,25	-0,01
Topografia	x2	0,11	0,00	0,13	0,37	0,14	0,53
Via Principal	x3	0,43	0,13	0,00	0,48	0,16	0,36
Entorno Comercial	x4	0,40	0,37	0,48	0,00	0,55	0,67
Renda Bairro	x5	0,25	0,14	0,16	0,55	0,00	0,55
Valor unitário	y	-0,01	0,53	0,36	0,67	0,55	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Area total	x1	0,00	0,27	0,42	0,38	0,32	0,55
Topografia	x2	0,27	0,00	0,23	0,02	0,32	0,53
Via Principal	x3	0,42	0,23	0,00	0,17	0,29	0,34
Entorno Comercial	x4	0,38	0,02	0,17	0,00	0,19	0,46
Renda Bairro	x5	0,32	0,32	0,29	0,19	0,00	0,48

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

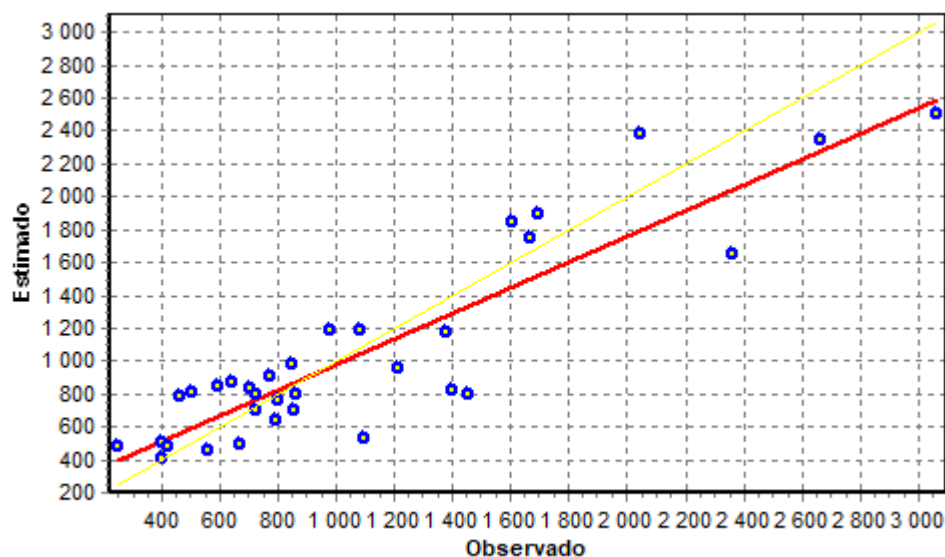
Valor unitário	y	0,55	0,53	0,34	0,46	0,48	0,00
----------------	---	------	------	------	------	------	------

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

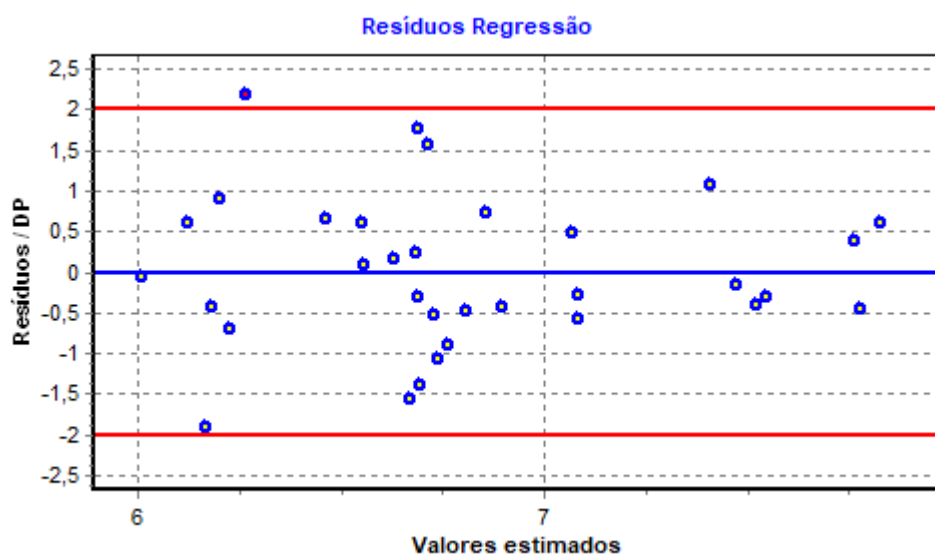
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	6,50	6,20	0,30	4,6342%	0,891449	0,01378900
3	7,10	6,86	0,24	3,4129%	0,716878	0,01127900
4	7,28	6,69	0,60	8,1733%	1,760893	0,05432500
5	7,23	7,07	0,16	2,2255%	0,475970	0,02364900
6	7,42	7,47	-0,05	-0,6802%	-0,149289	0,00045000
7	6,38	6,74	-0,36	-5,6274%	-1,062162	0,04279000
8	8,03	7,83	0,20	2,4996%	0,593600	0,02325300
9	7,00	6,27	0,73	10,4939%	2,173320	0,41664900
10	7,44	7,54	-0,11	-1,4367%	-0,316085	0,00884300
12	7,77	7,41	0,36	4,6246%	1,062754	0,05121200
15	6,65	6,81	-0,16	-2,4599%	-0,483612	0,02862500
16	6,46	6,76	-0,30	-4,6753%	-0,893706	0,01549400
18	6,75	6,89	-0,15	-2,1850%	-0,436048	0,00452100
19	6,75	6,55	0,20	3,0103%	0,601450	0,00737300
20	5,99	6,23	-0,23	-3,9054%	-0,692511	0,05824700
23	6,76	6,69	0,08	1,1253%	0,225098	0,00088600
24	6,58	6,56	0,03	0,4065%	0,079155	0,00012900
26	6,14	6,67	-0,53	-8,5560%	-1,554857	0,04017100
27	7,24	6,71	0,53	7,3571%	1,576712	0,04091400
29	7,89	7,76	0,13	1,6182%	0,377655	0,06877600
30	6,58	6,69	-0,10	-1,5828%	-0,308257	0,00166500
31	6,04	6,18	-0,14	-2,3675%	-0,423084	0,00785200
34	6,55	6,73	-0,18	-2,6968%	-0,522660	0,00457800
36	7,38	7,52	-0,14	-1,9065%	-0,416337	0,00648200
37	6,22	6,69	-0,47	-7,5540%	-1,390576	0,03385900
38	7,62	7,77	-0,15	-1,9909%	-0,448957	0,00906200
40	6,68	6,46	0,22	3,2458%	0,641369	0,00662600
41	5,52	6,17	-0,65	-11,7625%	-1,919600	0,15888200
42	6,32	6,12	0,20	3,1852%	0,595738	0,01607400
45	6,89	7,08	-0,19	-2,8010%	-0,570731	0,01703700
46	6,98	7,08	-0,10	-1,3709%	-0,283282	0,00419700
54	6,68	6,63	0,05	0,8005%	0,158314	0,00320800
55	5,99	6,01	-0,02	-0,3306%	-0,058601	0,00048700

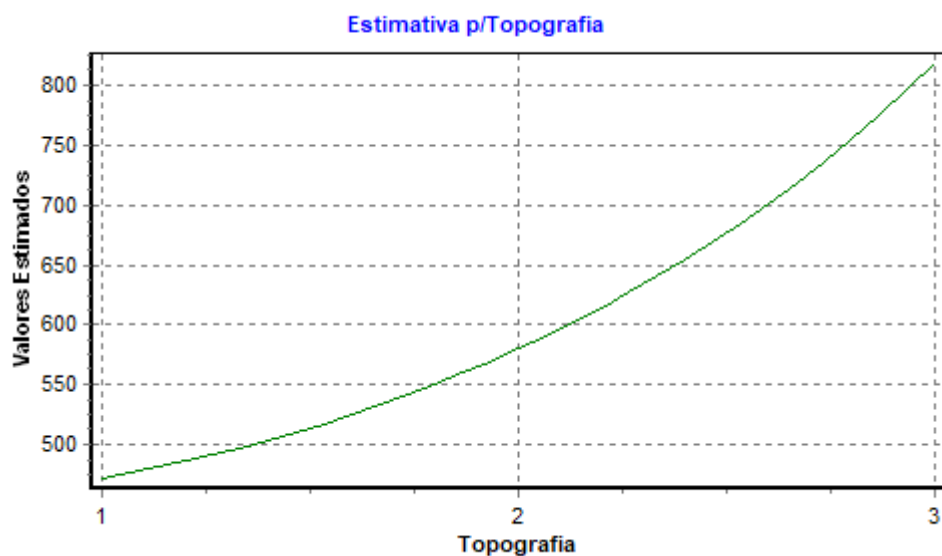
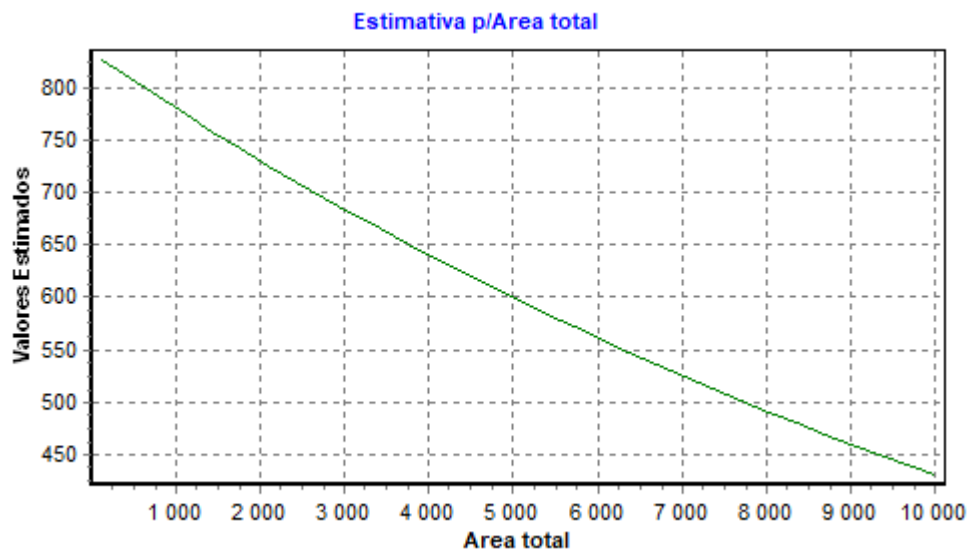
15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

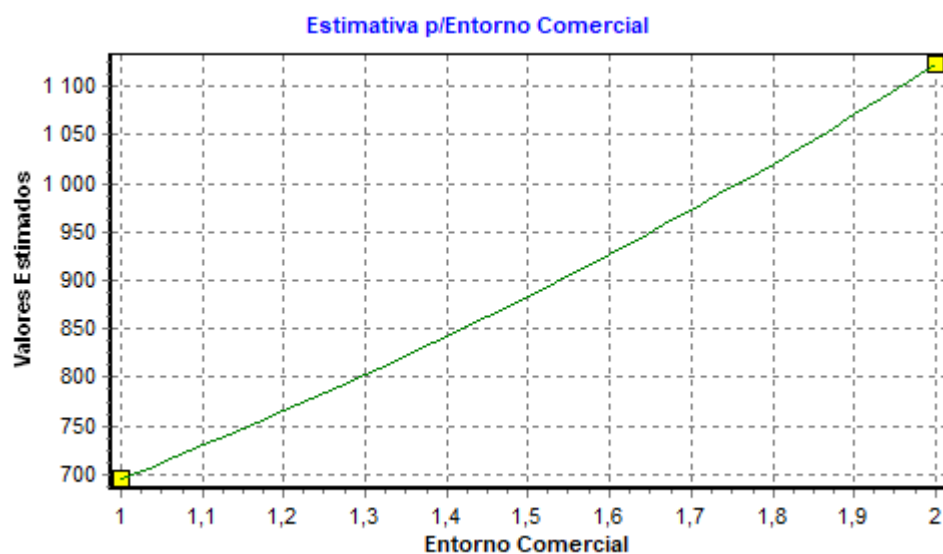
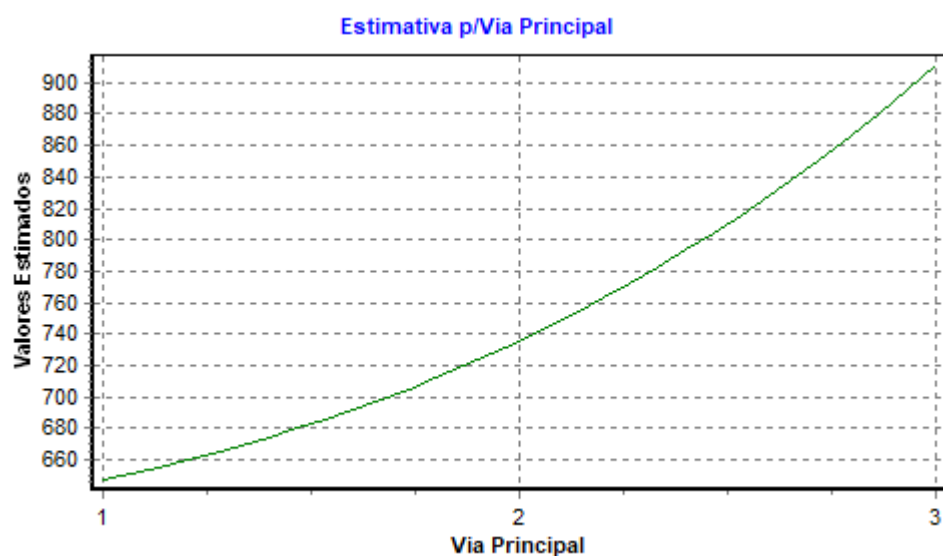
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



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





17) **TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**
Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Complemento	Bairro	Informante
1		Rua Ebenézer de Oliveira (Jardins Motel.)		Sao jorge	
2	*	Avenida menino marcelo (Em frente a churrascaria carro de boi)		Antares	
3		Rua Formosa (Defronte a igreja maranata)		Ponta grossa	
4		Rua Aquidauana		Santa Lucia	
5		R. Antônio Zeferino dos Santos, 17		Jacintinho	
6		Rua buarque de macedo		Centro	
7		Avenida Jorge Montenegro de Barros		Santa Amélia	
8		Avenida da paz (Ao lado edificio santa izabel)		Centro	
9		Avenida Menino Marcelo (AO lado do Hospital Metropolitano)		Cidade Universitária	
10		Rua Rua Santa Amália (Próximo ao Terminal do ônibus São Jorge)		São jorge	
11	*	Avenida General Hermes, Próx a SEFAZ		Centro	
12		Rua Barechal Virgilio da Rocha Marques		Cruz das Almas	
13	*	Rua Arthur Charles Dorvillé		Jatiuca	
14	*	Travessa Canaã		Antares	
15		Rua Oldemburgo da Silva Paranhos		Farol	
16		Travessa Governador Luiz Cavalcante		Tabuleiro do Martins	
17	*	Rua Íris Alagoense, 573		Farol	
18		Travessa Josué Alves Marques		Antares	

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

19		Terra de Antares 01, 777		Antares	
20		AL – 101 - (Norte-Ipioca)		Ipioca	
21	*	Rua Atalaia		Barro duro	
22	*	Rua menino Jesus		Rio novo	
23		Rua Isaías Alves Nicácio		Santa Lucia	
24		Rua em projeto F		Antares	
25	*	Travessa Euclides França		Clima Bom	
26		Rua José Lôbo de Medeiros		Tabuleiro do Martins	
27		Rua São pedro		Cidade Universitária	
28	*	Rua C - Inocop		Cidade Universitária	
29		Rua Des. Ferreira Pinto		Gruta de lourdes	
30		Rua Paracatu		Santa lucia	
31		Rua Manoel Feitosa		Sao jorge	
32	*	Av. Tancredo neves		Santos Dumont	
33	*	Rua N		São jorge	
34		Rua E (-9.61507566175812, -35.70490811711517)		São Jorge	
35	*	R. Antônio Carlos Lopes de Oliveira - Jacarecica		Jacarecica	
36		Av. Menino Marcelo		Antares	
37		Rua Projetada		Riacho doce	
38		Rua Saldama da Gama		Farol	
39	*	Travessa Rosalvo Borges		Santos Dumont	
40		Rua D		Guaxuma	
41		Avenida José Airton Gondim Lamenha		São jorge	
42		Rua Horizonte, 1		Riacho Doce	
43	*	Av. Pierre Chalita		Jacarecica	
44	*	Avenida Genilda da Silva Porto		Jacarecica	
45		Avenida Menino Marcelo		Antares	
46		Avenida Menino Marcelo		Antares	
47	*			Antares	
48	*	Rua Doutora Nise da Silveira		Antares	
49	*			Serraria	
50	*	Estrada das Goiabeiras		Fernão Velho	

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

51	*	Avenida Genilda da Silva Porto		Jacarecica	
52	*	Conjunto Carminha		Benedito Bentes	
53	*	Av. Durval de Gois Monteiro		Tabuleiro do Martins	
54		Rua Edgar de Goes Monteiro		Clima Bom	
55		Conjunto Moacir Andrade (Rota do Mar)		Benedito Bentes	

ID	Desabilitado	Telefone do informante
1		
2	*	
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11	*	
12		
13	*	
14	*	
15		
16		
17	*	
18		
19		
20		
21	*	
22	*	
23		
24		
25	*	
26		
27		
28	*	
29		
30		
31		
32	*	
33	*	

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

34		
35	*	
36		
37		
38		
39	*	
40		
41		
42		
43	*	
44	*	
45		
46		
47	*	
48	*	
49	*	
50	*	
51	*	
52	*	
53	*	
54		
55		

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Area total	Topografia	Via Principal	Muro	Entorno Comercial	Renda Bairro	Esquina
1		3 000,00	2,00	1,00	1	1	1,79	1
2	*	200,00	2,00	3,00	0	1	2,75	1
3		198,00	3,00	2,00	1	1	1,78	0
4		220,00	3,00	1,00	0	1	1,47	1
5		1 269,00	3,00	1,00	1	2	1,20	1
6		3 000,00	3,00	2,00	1	2	3,33	0
7		5 000,00	3,00	2,00	1	1	2,85	0
8		816,00	3,00	3,00	1	2	3,33	0
9		7 200,00	2,00	3,00	1	1	1,79	1
10		324,00	3,00	3,00	0	2	1,79	1
11	*	556,00	3,00	2,00	0	2	3,33	0
12		550,00	3,00	1,00	1	2	2,95	1
13	*	200,00	3,00	1,00	1	2	5,06	1
14	*	360,00	3,00	1,00	1	1	2,75	1
15		7 800,00	2,00	1,00	1	2	3,78	0
16		1 250,00	3,00	2,00	1	1	1,60	0
17	*	600,00	3,00	2,00	1	2	3,78	0

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

18		388,00	3,00	1,00	0	1	2,75	0
19		350,00	2,00	1,00	1	1	2,75	0
20		3 741,00	1,00	3,00	1	1	1,32	1
21	*	741,00	2,00	1,00	0	2	2,71	0
22	*	250,00	3,00	2,00	0	1	1,03	0
23		243,00	3,00	1,00	1	1	1,47	0
24		270,00	2,00	1,00	0	1	2,75	0
25	*	112,00	3,00	1,00	1	1	1,30	0
26		750,00	3,00	1,00	1	1	1,60	0
27		500,00	3,00	1,00	1	1	1,79	0
28	*	102,00	3,00	1,00	0	1	1,79	0
29		7 500,00	3,00	2,00	1	2	5,07	1
30		220,00	3,00	1,00	1	1	1,47	0
31		119,00	1,00	1,00	0	1	1,79	0
32	*	14 000,00	2,00	2,00	1	1	1,51	1
33	*	350,00	2,00	1,00	0	1	1,79	0
34		250,00	3,00	1,00	1	1	1,79	0
35	*	285,00	3,00	1,00	0	1	3,10	0
36		3 300,00	3,00	3,00	0	2	2,75	1
37		178,60	3,00	1,00	0	1	1,49	0
38		342,52	3,00	2,00	0	2	3,78	1
39	*	105,00	3,00	1,00	1	1	1,51	0
40		465,00	2,00	1,00	0	1	2,36	0
41		398,00	1,00	1,00	0	1	1,79	0
42		467,00	1,00	1,00	1	1	1,49	0
43	*	23 100,00	1,00	2,00	0	1	3,10	0
44	*	20 262,60	2,00	1,00	0	1	3,10	0
45		10 000,00	3,00	3,00	0	2	2,75	0
46		10 000,00	3,00	3,00	0	2	2,75	0
47	*	35 000,00	3,00	1,00	0	2	2,75	0
48	*	20 000,00	3,00	1,00	1	2	2,75	1
49	*	50 000,00	1,00	1,00	0	1	3,61	0
50	*	23 430,00	1,00	1,00	0	1	1,16	0
51	*	20 262,60	1,00	1,00	0	1	3,10	0
52	*	30 000,00	1,00	1,00	0	1	1,18	0
53	*	14 020,00	3,00	3,00	1	2	1,60	0
54		10 000,00	3,00	2,00	1	2	1,30	0
55		10 000,00	3,00	1,00	0	1	1,18	0

ID	Desabilitado	Testada	Valor unitário
1		75,00	666,67
2	*	10,00	6 750,00
3		11,00	1 212,12
4		10,00	1 454,55

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

5		47,00	1 379,04
6		90,00	1 666,67
7		50,00	590,00
8		12,00	3 063,73
9		90,00	1 097,22
10		12,00	1 697,53
11	*	10,00	629,50
12		22,00	2 363,64
13	*	10,00	3 750,00
14	*	15,00	705,56
15		100,00	769,23
16		25,00	640,00
17	*	8,37	800,00
18		12,42	850,52
19		10,00	857,14
20		17,00	400,96
21	*	25,00	539,81
22	*	10,00	140,00
23		10,00	864,20
24		10,00	722,22
25	*	5,60	383,93
26		15,00	465,33
27		10,00	1 400,00
28	*	6,00	450,98
29		100,00	2 666,67
30		10,00	722,73
31		7,00	420,17
32	*	100,00	321,43
33	*	5,00	200,00
34		10,00	700,00
35	*	15,00	98,25
36		45,00	1 606,06
37		9,40	503,92
38		9,30	2 043,68
39	*	7,00	428,57
40		15,00	795,70
41		10,00	248,74
42		20,00	556,74
43	*	140,00	99,56
44	*	200,00	197,40
45		100,00	980,00
46		100,00	1 080,00
47	*	180,00	500,00
48	*	150,00	1 650,00
49	*	700,00	100,00
50	*	150,00	34,14

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

51	*	150,00	197,40
52	*	180,00	33,33
53	*	63,00	805,99
54		100,00	800,00
55		100,00	400,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	1 357,79	1 522,13	1 611,62	15,61%	
Valor Médio	1 608,94	1 803,69	1 909,73	-	II
Valor Máximo	1 906,55	2 137,32	2 262,98	18,50%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Endereço		-
Complemento		-
Bairro		-
Informante		-
Telefone do informante		-
Area total	290,75	Não
Topografia	3,00	Não
Via Principal	2,00	Não
Entorno Comercial	2,00	Não
Renda Bairro	2,71	Não