



LAUDO DE AVALIAÇÃO

A comissão de avaliação, após visitar o imóvel de propriedade do Sr. **ANTÔNIO EUFROSINO DE SOUZA**, objetivando aquilatar o seu valor, tendo em vista a locação do imóvel para a **PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARIPE** Pertencente do CNPJ: 07.539.984/0001-22, emite o seguinte laudo:

1.0 – INTERESSADO:

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARARIPE

2.0 – PROPRIETÁRIO:

ANTÔNIO EUFROSINO DE SOUZA

3.0 – ENDEREÇO DO IMÓVEL:

RUA CAROLINA GUEDES, Nº 44, CENTRO – ARARIPE/CE

4.0 – OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Avaliar um imóvel, com área Construída de 180,00 m² (cento e oitenta) de área construída, localizado a Rua Carolina Guedes, nº 44, Centro do município de Araripe – CE.

5.0 – FINALIDADE DA AVALIAÇÃO:

Determinar o valor de mercado do imóvel em referência para subsidiar o interessado e por consequência, o valor de aluguel.

6.0 – NÍVEL DE RIGOR:

Atingiu-se o nível necessário, em obediência ao estabelecido na NBR 14.653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, (avaliação de imóveis urbanos).



7.0 – PROCEDIMENTOS:

Para desenvolvimento e detalhamento do presente trabalho avaliatório, foram adotados os seguintes procedimentos:

- Vistoria do imóvel e potencial geoeconômico da região;
- Consulta junto à prefeitura sobre a atual situação do Município, quanto à infraestrutura existente na micro-região do imóvel avaliado e valor de tributos pago a este órgão;

8.0 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

PAREDES: Revestimento em gesso, pintura com tinta látex Alto brilho semi lavável na cor cinza.

FORRO: Gesso e pintura com tinta látex cor Branco Neve.

PISO: Cerâmico

TELHA: telhas de cerâmica

LOUÇAS E ACESSÓRIOS – 2 Vasos Sanitário com Caixa Acoplada 3/6 Litros Celite, 2 lavatórios, 2 chuveiros, boxes, pias nas áreas de serviço.

PORTAS E JANELAS: Portas e janelas de madeira em bom estado de conservação, 1 portão em alumínio de correr, 1 porta em alumínio.

ELÉTRICA: pontos elétricos e luminárias em bom estado.

9.0 – METODOLOGIA E TÉCNICA DO VALOR

Adotou-se o **Método Comparativo Direto**, com utilização de inferência estatística para tratamento de dados amostrais, pois é reconhecidamente o que melhor espelha a realidade atual, conforme NBR 14653-2.

10.0 – PESQUISAS DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS

Foram coletadas informações amostrais junto setor de avaliação deste município, além de características e atributos que podem influenciar na formação do valor.



11.0 – DETERMINAÇÕES DO VALOR DO IMÓVEL

Relatório Estatístico - Regressão Linear

Modelo:

CASAS – ARARIPE/ CE

Data de referência:

29 de maio de 2024.

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	10
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	20
Dados utilizados no modelo:	20

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9422803 / 0,9422803
Coefficiente de determinação:	0,8878921
Fisher - Snedecor:	22,18
Significância do modelo (%):	0,01

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	80%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	95%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

Outliers do modelo de regressão:

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

Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	50488873956,4 45	5	10097774791,2 89	22,176
Não Explicada	6374876043,55 5	14	455348288,825	
Total	56863750000,0 00	19		



Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

Valor total = +55360,66201 +195,6281638 * Area total -3204,964379 * Idade aparente +10943,43335 * Dormitórios +34429,96028 * Suítes +30448,60691 * Banho de serviço

Testes de Hipóteses:

Varáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area total	x	1,20	25,18
Idade aparente	x	-2,17	4,81
Dormitórios	x	1,20	25,16
Suítes	x	3,55	0,32
Banho de serviço	x	1,94	7,32
Valor total	y	1,70	11,05

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Area total	Isoladas	Influência
Idade aparente	-0,72	0,40
Dormitórios	0,06	0,25
Suítes	0,47	0,12
Banho de serviço	0,33	0,37
Valor total	0,73	0,30
Correlações parciais para Idade aparente		
	Isoladas	Influência
Dormitórios	0,03	0,29
Suítes	-0,41	0,45
Banho de serviço	-0,52	0,11
Valor total	-0,76	0,50
Correlações parciais para Dormitórios		
	Isoladas	Influência
Suítes	-0,48	0,64
Banho de serviço	-0,04	0,09
Valor total	-0,11	0,30
Correlações parciais para Suítes		
	Isoladas	Influência
Banho de serviço	0,48	0,02
Valor total	0,76	0,69
Correlações parciais para Banho de serviço		
	Isoladas	Influência
Valor total	0,69	0,46



12.0 – CONCLUSÃO

O imóvel avaliado possui em escritura uma área total de 70,00 m², contudo, verificou-se em local que a escritura fornecida não está atualizada, e a área real do imóvel é de 180,00 m² de área construída, com base na metodologia descrita e promovendo arredondamentos de até 1%, permitidos pela Norma (NBR 14.653-2) no seu item vale:

Valor de venda do Imóvel: R\$ 233.474,68

Valor de Aluguel do Imóvel = 0,5% do valor de venda do imóvel

Valor de Aluguel: R\$ 1.200,00

Araripe – CE, 29 de maio de 2024.

Yuri Ribeiro Braga
Engenheiro Civil
CREA/RN: 160813887-9



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO





