

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS**

---

### **LOCAL DA AVALIAÇÃO**

Rua Professor Costa Mendes, nº 2048, Bairro Rodolfo Teófilo  
Fortaleza/CE

---



Este documento foi gerado pelo usuário 841.\*\*\*-00 em 04/02/2026 11:46:29

Número do documento: 2411281243060000000153989341

<https://pje.tjce.jus.br:443/pje1grau/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2411281243060000000153989341>

Assinado eletronicamente por: LARA VASCONCELOS BARROSO - 28/11/2024 12:40:53

## RESUMO DA AVALIAÇÃO

<b>Solicitante</b>	: Franco Confecções Ltda Falido
<b>Endereço</b>	: Rua Professor Costa Mendes nº 2048 - Rodolfo Teófilo
<b>Complemento</b>	: em frente ao supermercado Super Lagoa
<b>Cidade e UF</b>	: Fortaleza/Ce
<b>Cep</b>	: 60.430-140
<b>Finalidade</b>	: Valor de mercado para fins jurídicos
<b>Objetivo</b>	: Determinar o justo valor de mercado do imóvel urbano
<b>Objeto</b>	: Unidade - Galpão comercial
<b>Proprietário</b>	: Franco Confecções Ltda Falido
<b>Coord. Geográfica do avaliando</b>	: -03.746543° Lat; -38.555652° Long
<b>Matrícula</b>	: Nº 23.169 - CRI 3ª Zona - Fortaleza/Ce
<b>Área construída</b>	: 192,00m <sup>2</sup>
<b>Área do terreno</b>	: 238,40m <sup>2</sup>
<b>Resultado da avaliação</b>	: Valor de mercado para Intervalo de Confiança (IC=80%)  <b>Médio (R\$) = 404.818,87</b> Máximo (R\$) = 441.588,29
<b>Valor Adotado</b>	: <b>R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais)</b>
<b>Classificação quanto à liquidez</b>	: Baixa / Recessiva
<b>Metodologia aplicada</b>	: MCDDM - NBR 14.653 - partes 1 e 2:2011
<b>Tratamento dos dados</b>	: Inferência Estatística / Regressão Linear
<b>Especificação da avaliação</b>	: Fundamentação: Grau III Precisão: Grau III
<b>Data da vistoria</b>	: 07/11/2024
<b>Data do laudo</b>	: 18/11/2024
<b>Número ART</b>	: CE20241534237
<b>Responsável Técnico</b>	: Engº Gustavo Feitosa

Fortaleza/Ce, 18 de novembro de 2024

---

Gustavo César Oliveira Feitosa  
Representante Legal e Responsável técnico  
Eng. Civil – RNP/CONFEA: 060929838-0

---

GO ENGENHARIA LTDA  
Rua João Cordeiro, 2459 sala 02, Joaquim Távora, Fortaleza/CE  
Contato: (85) 99617.9695 / e-mail: gustavofeitosa.engenharia@hotmail.com



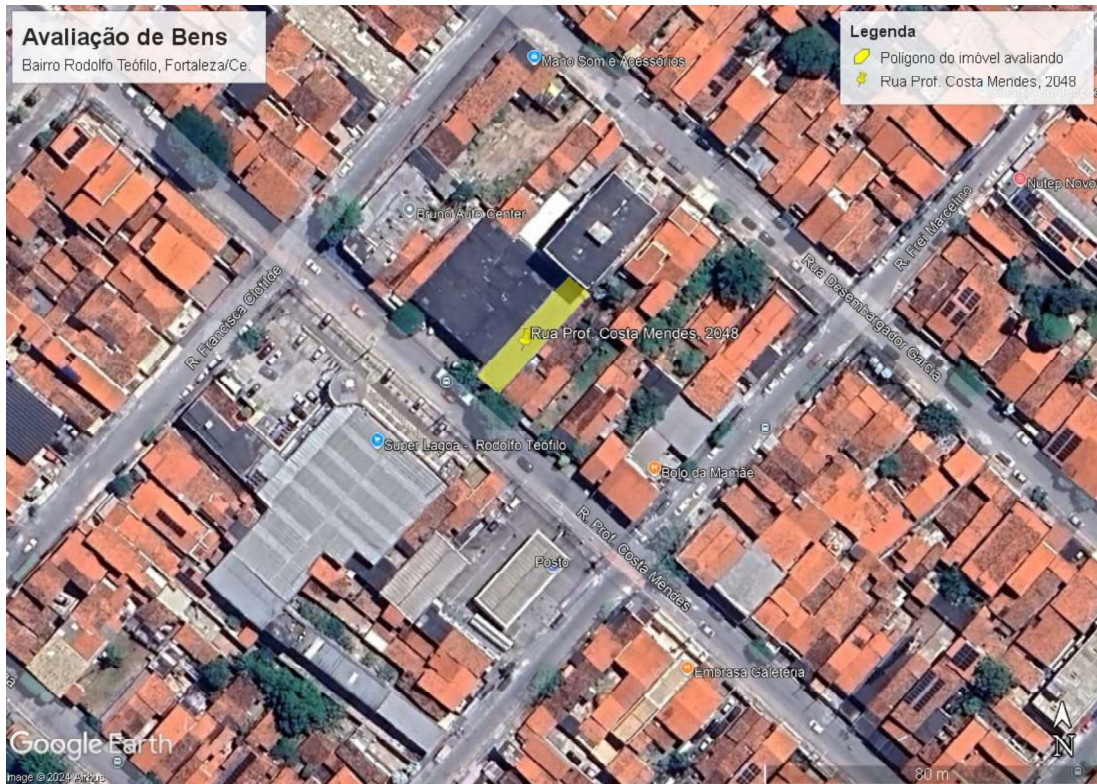
**1. SOLICITANTE**

FRANCO CONFECÇÕES LTDA FALIDO.  
CNPJ: 07.186.273/0001-11

**2. PROPRIETÁRIO(A)**

FRANCO CONFECÇÕES LTDA FALIDO. Informação obtida através da certidão de inteiro teor da 3ª Zona de Registro de Imóveis da Comarca de Fortaleza/Ce.

**3. OBJETO DA AVALIAÇÃO**



**Imagem Aérea – Google Earth.** Localizado nas coordenadas  
UTM 549340.34m E, 9585876.01m S - Datum WGS84, zona 24 M.

Imóvel urbano situado na Rua Professor Costa Mendes, nº 2048, bairro Rodolfo Teófilo, Fortaleza/Ce, cujo terreno possui formato regular, medindo 7,45m de frente, por 32,00m nas laterais, perfazendo uma área total de 238,40m<sup>2</sup> e com uma área construída averbada de 192,00m<sup>2</sup>. O imóvel possui padrão de acabamento baixo e estado de conservação necessitando de reparos simples. A tipologia do imóvel é um galpão comercial.

---

GO ENGENHARIA LTDA  
Rua João Cordeiro, 2459 sala 02, Joaquim Távora, Fortaleza/CE  
Contato: (85) 99617.9695 / e-mail: gustavofeitosa.engenharia@hotmail.com



#### 4. OBJETIVO

Determinar o justo valor de mercado do imóvel urbano, objeto da presente avaliação, doravante denominada “avaliando”.

#### 5. FINALIDADE

Este laudo tem por finalidade informar o valor de mercado de compra e venda, para fins jurídicos.

#### 6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

O avaliador considera que os dados obtidos e os elementos a ele fornecidos são legítimos e que as informações prestadas por terceiros foram dadas de boa-fé, merecendo, portanto, todo o crédito. Documentação fornecida: Certidão de inteiro Teor do 3º Ofício de Registro de Imóveis, da Comarca de Fortaleza/Ce em data de 14/11/2024.

Não foram feitas averiguações a respeito de restrições ao direito de propriedade ou de quaisquer ônus que pesem sobre o imóvel avaliando. Assim sendo, os valores encontrados referem-se ao bem considerando-o livre de quaisquer ônus, em condição de ser imediatamente comercializado ou locado.

Não foram realizadas buscas ou diligências para a comprovação do direito da propriedade ou da autenticidade do título de domínio registro do imóvel, ou de quaisquer certidões ou matrículas apresentadas, bem como de plantas e projetos de engenharia disponibilizados. Considerou-se a legitimidade de toda documentação apresentada.

Nenhum estudo de impacto ambiental foi solicitado ou realizado. Para efeito de avaliação, partiu-se do pressuposto da inexistência de passivo ambiental sobre o bem, sendo assumida a total obediência às leis e regulamentos ambientais no âmbito federal, estadual e municipal, a menos que declarado em contrário.

Por se tratar somente de “ofertas” no modelo estatístico, a variável “valor total” foi reduzida 10% do valor de cada amostra.

O valor estimado na presente avaliação refere-se a pagamento à vista, na data especificada neste laudo. Esta avaliação não reflete eventos e seus respectivos impactos ocorridos após a data de emissão deste laudo.

---

GO ENGENHARIA LTDA

Rua João Cordeiro, 2459 sala 02, Joaquim Távora, Fortaleza/CE  
Contato: (85) 99617.9695 / e-mail: gustavofeitosa.engenharia@hotmail.com



Conforme zoneamento da cidade, o imóvel avaliando está localizado na ZOP 1-45:

Art. 81 – São parâmetros da ZOP 1:

- índice de aproveitamento básico: 3,0;
- índice de aproveitamento máximo: 3,0;
- índice de aproveitamento mínimo: 0,25;
- taxa de permeabilidade: 30%;
- taxa de ocupação: 60%;
- taxa de ocupação de subsolo: 60%;
- altura máxima da edificação: 72m;
- área mínima de lote: 125m<sup>2</sup>;
- testada mínima de lote: 5m
- profundidade mínima do lote: 25m;

Art. 82 – Serão aplicados na Zona de Ocupação Preferencial 1 (ZOP 1), especialmente, os seguintes instrumentos:

- parcelamento, edificação e utilização compulsórios;
- IPTU progressivo no tempo;
- desapropriação mediante pagamento por títulos da dívida pública;
- direito de preempção;
- direito de superfície;
- transferência do direito de construir;
- operação urbana consorciada;
- consórcio imobiliário;
- estudo de impacto de vizinhança (EIV);
- estudo ambiental (EA);
- Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);
- instrumentos de regularização fundiária;
- outorga onerosa de alteração de uso;

Zoneamento Fração: 45

## 7. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado no bairro Rodolfo Teófilo, onde se observa, predominantemente, a presença de imóveis residenciais unifamiliares, pontos comerciais, farmácias, supermercados, rede de hospitais, posto de combustível, lojas, bancos, escolas, restaurantes e segurança pública.

---

GO ENGENHARIA LTDA

Rua João Cordeiro, 2459 sala 02, Joaquim Távora, Fortaleza/CE  
Contato: (85) 99617.9695 / e-mail: gustavofeitosa.engenharia@hotmail.com



Os melhoramentos e serviços públicos existentes são: serviço de abastecimento d'água, rede de esgoto, rede de drenagem de águas pluviais, energia elétrica, iluminação pública, rede de telecomunicações, pavimentação em asfalto, guias e sarjetas, coleta de lixo e transporte coletivo.

## 8. CARACTERÍSTICAS DO BEM

O imóvel avaliando pertence a circunscrição do 3º Ofício de Registro de Imóveis da comarca de Fortaleza/Ce. A vocação do imóvel é de uso comercial e possui ótimos acessos.

O imóvel avaliando possui uma frente para a Rua Professor Costa Mendes, terreno de formato regular, meio de quadra, topografia plana e de superfície seco.

Possui muro de fechamento em alvenaria de tijolo cerâmico chapiscado/rebocado, piso industrial, estrutura metálica de coberta em boas condições e portão em chapa de aço. Já nos ambientes de escritório, piso cerâmica, parede em pintura e teto em forro pvc, e nos banheiros piso e parede em cerâmica e teto em forro pvc.

O imóvel está ocupado pelo proprietário.

O estado de conservação da edificação é considerado no enquadramento como "reparos simples".

**Reparos simples:** Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.

## 9. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

O mercado imobiliário local nesta época está recessivo, com perspectivas de valorização a longo prazo.

Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel avaliando, este é classificado como de liquidez baixa.

Classificação do imóvel quanto à:

- a) Liquidez: BAIXA;
- b) Desempenho de mercado: RECESSIVO;
- c) Número de ofertas de bens similares: MÉDIA;
- d) Absorção pelo mercado: DEMORADA;
- e) Público alvo para absorção do bem: MERCADO IMOBILIÁRIO EM GERAL;

---

GO ENGENHARIA LTDA

Rua João Cordeiro, 2459 sala 02, Joaquim Távora, Fortaleza/CE  
Contato: (85) 99617.9695 / e-mail: gustavofeitosa.engenharia@hotmail.com



## 10. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS

O presente trabalho seguiu as diretrizes da NBR-14.653, norma que visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, sendo utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM) previsto no subitem 8.2.1 da NBR 14.653-2**, sendo o mais utilizado e recomendado por permitir a determinação do valor levando em consideração as diferentes tendências e flutuações do mercado imobiliário, onde são pesquisados imóveis assemelhados, com características intrínsecas e extrínsecas e os atributos que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, sendo estes ponderados por **Inferência Estatística**, com adoção de modelo de regressão linear múltipla.

Na pesquisa efetuada no mercado da região, foram obtidos 65 elementos, dos quais 47 foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas efetivas de galpões na região de Fortaleza, contemplando o período de julho/2024 a novembro/2024.

Após os tratamentos, homogeneizações e testes estatísticos, foi desenvolvido modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

**(X1) Área construída:** Área construída do imóvel em metro quadrado. Variável independente, numérica, quantitativa, contínua. **Amplitude da amostra: 99,00m<sup>2</sup> a 10.000,00m<sup>2</sup>;**

**(X2) Estado Conservação (1-6):** variável independente, numérica, qualitativa medida através de códigos alocados, contínua. Foi adotada a seguinte escala numérica: ruim (1), reparos importantes (2), reparos simples (3), regular (4), bom (5) e novo (6). **Amplitude da amostra: 3 a 6;**

**(X3) Acabamento (1-3):** variável independente, numérica, qualitativa medida através de códigos alocados, contínua. Foi adotada a seguinte escala numérica: normal (1), normal alto (2) e alto (3). **Amplitude da amostra: 1 a 2;**

**(X4) Idh bairro:** variável independente proxy, determina o índice de desenvolvimento humano por bairro, em Fortaleza. **Amplitude da amostra: 0,14 a 0,63;**

**(Y) Valor Unitário (R\$/m<sup>2</sup>):** Valor por m<sup>2</sup> de área construída. Variável dependente, numérica, contínua. **Amplitude da amostra: 760,00 R\$/m<sup>2</sup> a 4.545,45 R\$/m<sup>2</sup>;**

Além destas variáveis, foram testadas as variáveis Evento, Data, Esquina e Renda que não se mostraram significativas na explicação do mercado imobiliário, sendo desconsiderados dos cálculos.



## 11. DETERMINAÇÃO DO VALOR

Os dados foram tratados através da estatística inferencial, pois se trata de um procedimento científico capaz de traduzir fielmente as nuances ou tendências mercadológicas.

O modelo inferencial apresentou a seguinte relação matemática:

### Função estimativa moda:

$$V_{\text{Unitário}} = +6703,076785 * e^{(-0,1972382223 * \ln(\text{ÁREA CONST}))} * e^{(-3,771743517 / \text{EST\_CONSERV})} * e^{(+0,1576396113 * \text{ACABAMENTO})} * e^{(+2,033616006 * \text{IDH BAIRRO})}$$

Substituindo-se os atributos do imóvel avaliando na equação de função estimativa, adotando uma confiabilidade de 80%, obtêm-se os seguintes intervalos globais de confiança para venda:

### Atributos de entrada:

- ÁREA CONST = 192,00
- EST\_CONSERV = 3
- ACABAMENTO = 1
- IDH BAIRRO = 0,481883

### Resultados:

- **Valor Unitário**
- Mínimo (8,33%) = 1.932,87
- Médio = 2.108,43
- Máximo (9,08%) = 2.299,94

- **Valor Total**

- Mínimo = 371.111,11
- Médio = 404.818,87
- Máximo = 441.588,29

- **Campo de Arbitrio**

Os valores assumidos pelo Campo Arbitrio (conforme NBR 14653-2:2011, item 8.2.1.5.1 – intervalo com amplitude de até 15% para mais ou para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação), estabelecem os limites mínimos e máximos que devem ser respeitados:

- **Valor mínimo (-15%)** = R\$ 344.096,04
- **Valor máximo (+15%)** = R\$ 465.541,70

*\*Campo de arbitrio: Conforme Norma ABNT/NBR 14.653-2:2011, o intervalo do campo de arbitrio corresponde a amplitude de ± 15% em torno da estimativa de tendência*

---

GO ENGENHARIA LTDA

Rua João Cordeiro, 2459 sala 02, Joaquim Távora, Fortaleza/CE  
Contato: (85) 99617.9695 / e-mail: gustavofeitosa.engenharia@hotmail.com



central utilizada na avaliação de imóvel urbano. Os valores compreendidos dentro do intervalo do campo de arbítrio podem ser utilizados quando apresentado variáveis relevantes, valorizantes ou desvalorizantes, e devem ser justificados.

Valor de mercado do galpão: R\$ 404.818,87 (quatrocentos e quatro mil, oitocentos e dezoito reais e oitenta e sete centavos).

#### • Valor adotado

Portanto, o valor adotado no imóvel caracterizado no presente laudo, baseado nos valores praticados no mercado, que conforme preconiza a Norma NBR 14.653-1:2019, item 6.8.1, permite-se arredondar o resultado da avaliação, bem como os limites do intervalo de confiança e do campo de arbítrio em até  $\pm 1\%$  para mais ou menos, ficando assim o mesmo em:

**R\$ 400.000,00 (Quatrocentos mil reais)**

Os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares do imóvel, localização e suas características peculiares.

## 12. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E DE PRECISÃO

#### • Método Comparativo Direto Dados de Mercado

O Grau de fundamentação é grau III e o Grau de precisão é grau III, conforme NBR 14.653-2 da ABNT (Anexo I).

O Grau de precisão, conforme tabela 5 do item 9.2.3. da ABNT NBR 14.653-2. Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa, grau III  $\leq 30\%$ ; no modelo 17,41%.

## 13. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos de pesquisa e condições constantes neste laudo de avaliação, é atribuído ao imóvel em questão, um imóvel comercial de tipologia galpão, situado na Rua Professor Costa Mendes nº 2048, bairro Rodolfo Teófilo, Fortaleza/Ce, o valor de mercado de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais). Recomendo que a matrícula seja atualizada com a correção numérica do endereço e/ou georreferenciado.

GO ENGENHARIA LTDA

Rua João Cordeiro, 2459 sala 02, Joaquim Távora, Fortaleza/CE  
Contato: (85) 99617.9695 / e-mail: gustavofeitosa.engenharia@hotmail.com



#### 14. ANEXOS

- Anexo I: Cálculos – modelos de regressão, homogeneizações, tratamentos estatísticos, projeções de valor; Tabela demonstrativa da pontuação atingida para o Grau de Fundamentação e para o Grau de Precisão; Planilha dados das amostras;
- Anexo II: Relatório fotográfico;
- Anexo III: Croqui de localização do imóvel avaliando e das amostras;
- Anexo IV: Anotação de Responsabilidade Técnica (ART);
- Anexo V: Documentação do imóvel;

#### 15. LOCAL, DATA E ASSINATURAS

Fortaleza, 18 de novembro de 2024

Gustavo Cesar Oliveira Feitosa  
Representante Legal e Responsável técnico  
Eng. Civil – RNP/CONFEA: 060929838-0



**Modelo:**

MOD GALPÃO FORTALEZA

**Data de Referência:**

domingo, 10 de novembro de 2024

**Informações Complementares:** GALPÃO FORTALEZA/CE - IDH\_BAIRRO.

**Dados para a projeção de valores:**

- ÁREA CONST = 192,00
- EST\_CONSERV = 3
- ACABAMENTO = 1
- IDH BAIRRO = 0,481883000
  
- END = Rua Professor Costa Mendes, 2048
- BAIRRO = Rodolfo Teófilo
- FONTE = Gustavo Feitosa
- FONE = (85) 99617-9695

**Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%**

- Valor Unitário
  - Mínimo (8,33%) = 1.932,87
  - Médio = 2.108,43
  - Máximo (9,08%) = 2.299,94
  
- Valor Total
  - Mínimo = 371.111,11
  - Médio = 404.818,87
  - Máximo = 441.588,29
  
- Intervalo Predição
  - Mínimo = 313.665,55
  - Máximo = 522.461,98
  - Mínimo (22,52%) = 1.633,67
  - Máximo (29,06%) = 2.721,16
  - 
  - Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 1.792,17
  - RL Máximo = 2.424,70



### 1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	GUSTAVO FEITOSA
Modelo:	MOD GALPÃO FORTALEZA
Data do modelo:	domingo, 10 de novembro de 2024
Tipologia:	Outras tipologias

### 2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	12
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	65
Dados utilizados no modelo:	47

### 3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
END	Texto	Texto		Sim
BAIRRO	Texto	Texto		Sim
FONTE	Texto	Texto		Sim
FONE	Texto	Texto		Sim
COORD X	Numérica	Proxy	Coordenada cartográfica em Graus Decimais. Não se trata de variável independente, portanto, será obrigatoriamente informada, mas desabilitada.	Não
COORD Y	Numérica	Proxy	Coordenada cartográfica em Graus Decimais. Não se trata de variável independente, portanto, será obrigatoriamente informada, mas desabilitada.	Não
ÁREA CONST	Numérica	Quantitativa	Área do imóvel, inclusive paredes	Sim
EVENTO	Numérica	Dicotomica	Transação = 1 Oferta = 2	Não
DATA	Numérica	Proxy	Adotar: Jan//2000 = 1; Fev/2000 = 2 ..., Jan/2012 = 145. Evitar utilizar, no rol amostral, dados com mais de 24 meses de pesquisados.	Não
ESQUINA	Numérica	Dicotomica	Meio de quadra = 1 Esquina = 2	Não
EST_CONSERV	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Estado de conservação da Unidade, Adotar: Ruim = 1 Reparos Importantes = 2 Reparos Simples = 3 Regular = 4 Bom = 5	Sim



## Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

				Novo = 6
ACABAMENTO	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Normal=1, Normal alto=2, Alto=3	Sim
IDH BAIRRO	Numérica	Proxy	Índice de Desenvolvimento Humano por Bairro	Sim
RENDA	Numérica	Proxy	Renda Média Familiar do setor censitário de acordo com o censo do IBGE - 2010.	Não
VTotál	Numérica	Dependente	Valor por m2 de área construída	Não
VUnitário	Numérica	Dependente		Sim

### 4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
ÁREA CONST	99,00	10.000,00	9.901,00	1.524,72
EST_CONSERV	3,00	6,00	3,00	4,57
ACABAMENTO	1,00	2,00	1,00	1,13
IDH BAIRRO	0,14	0,63	0,49	0,36
VUnitário	760,00	4.545,45	3.785,45	2.122,85

### 5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,9178620 / 0,9006370
Coefficiente de determinação:	0,8424706
Fisher - Snedecor:	56,15
Significância do modelo (%):	0,00

### 6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	72%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	89%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	97%

### 7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	2,13%



**8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	7,622	4	1,905	56,154
Não Explicada	1,425	42	0,034	
Total	9,047	46		

**9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:**

$$\ln(\text{VUnitário}) = +8,844253519 - 0,1972382223 * \ln(\text{ÁREA CONST}) - 3,771743517 / \text{EST\_CONSERV} + 0,1576396113 * \text{ACABAMENTO} + 2,033616006 * \text{IDH BAIRRO}$$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$$\text{VUnitário} = +6703,076785 * e^{(-0,1972382223 * \ln(\text{ÁREA CONST}) * e^{(-3,771743517 / \text{EST\_CONSERV})} * e^{(+0,1576396113 * \text{ACABAMENTO})} * e^{(+2,033616006 * \text{IDH BAIRRO})}}$$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

$$\text{VUnitário} = +6934,425709 * e^{(-0,1972382223 * \ln(\text{ÁREA CONST}) * e^{(-3,771743517 / \text{EST\_CONSERV})} * e^{(+0,1576396113 * \text{ACABAMENTO})} * e^{(+2,033616006 * \text{IDH BAIRRO})}}$$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

$$\text{VUnitário} = +7053,077444 * e^{(-0,1972382223 * \ln(\text{ÁREA CONST}) * e^{(-3,771743517 / \text{EST\_CONSERV})} * e^{(+0,1576396113 * \text{ACABAMENTO})} * e^{(+2,033616006 * \text{IDH BAIRRO})}}$$
**10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
ÁREA CONST	ln(x)	-7,54	0,00
EST_CONSERV	1/x	-7,02	0,00
ACABAMENTO	x	1,87	6,81
IDH BAIRRO	x	10,53	0,00
VUnitário	ln(y)	33,80	0,00



**11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
ÁREA CONST	x1	0,00	-0,19	0,12	-0,14	-0,47
EST_CONSERV	x2	-0,19	0,00	-0,25	0,14	-0,30
ACABAMENTO	x3	0,12	-0,25	0,00	0,09	0,24
IDH BAIRRO	x4	-0,14	0,14	0,09	0,00	0,68
VUnitário	y	-0,47	-0,30	0,24	0,68	0,00

**12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
ÁREA CONST	x1	0,00	0,62	0,27	0,60	0,76
EST_CONSERV	x2	0,62	0,00	0,04	0,68	0,73
ACABAMENTO	x3	0,27	0,04	0,00	0,16	0,28
IDH BAIRRO	x4	0,60	0,68	0,16	0,00	0,85
VUnitário	y	0,76	0,73	0,28	0,85	0,00

**13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	7,23	7,36	-0,13	-1,8229%	-0,715580	0,01693300
6	8,13	7,85	0,28	3,3955%	1,498533	0,16279800
7	6,63	6,51	0,12	1,8428%	0,663593	0,02843900
9	7,23	7,48	-0,25	-3,4194%	-1,342305	0,16059900
10	7,97	7,91	0,05	0,6854%	0,296375	0,00137500
11	7,04	6,94	0,11	1,5308%	0,585400	0,01157000
13	7,52	7,42	0,10	1,3091%	0,534183	0,00727900
14	7,70	7,85	-0,14	-1,8790%	-0,785474	0,00804100
16	8,14	8,16	-0,03	-0,3274%	-0,144620	0,00045300
17	8,01	8,04	-0,03	-0,4074%	-0,177066	0,00159600
18	7,60	7,78	-0,18	-2,3211%	-0,957764	0,03607400
19	7,26	7,34	-0,08	-1,0712%	-0,422286	0,00417900
20	7,83	7,80	0,04	0,4475%	0,190351	0,00036800
21	7,05	7,23	-0,18	-2,5056%	-0,959526	0,01120600
22	6,82	6,81	0,00	0,0691%	0,025554	0,00003000
23	7,63	7,90	-0,27	-3,4973%	-1,449207	0,03450700
24	7,31	7,46	-0,15	-2,0773%	-0,824570	0,00833200
26	7,79	7,87	-0,07	-0,9243%	-0,391091	0,00739600
27	7,88	7,64	0,23	2,9713%	1,270756	0,02678000
28	7,33	7,40	-0,08	-1,0283%	-0,409001	0,00264200
30	7,40	7,40	0,00	0,0043%	0,001742	0,00000000
31	8,26	8,14	0,12	1,4817%	0,664512	0,00917300

SisDEA Home – Versão 1.60

[www.pellisistemas.com.br](http://www.pellisistemas.com.br) | [www.pellisistemas.com.br/wiki](http://www.pellisistemas.com.br/wiki)



## Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

32	7,44	7,51	-0,07	-0,8822%	-0,356337	0,00144200
33	7,26	7,57	-0,31	-4,2457%	-1,673740	0,12033900
36	7,18	7,05	0,12	1,6813%	0,654962	0,01461200
38	7,46	7,32	0,13	1,7977%	0,727815	0,00525400
39	8,13	7,71	0,42	5,1654%	2,280129	0,06191400
40	7,12	7,15	-0,03	-0,4233%	-0,163589	0,00040500
41	7,95	7,90	0,05	0,6496%	0,280342	0,00370700
43	7,90	7,57	0,33	4,1731%	1,788680	0,10062400
44	7,31	7,48	-0,17	-2,3375%	-0,927863	0,02409700
45	7,18	7,22	-0,03	-0,4355%	-0,169845	0,00085000
46	7,28	7,54	-0,27	-3,6492%	-1,441323	0,01443200
48	8,13	7,80	0,34	4,1316%	1,824133	0,05975200
49	7,58	7,78	-0,20	-2,6338%	-1,083698	0,01022100
50	7,69	7,62	0,08	0,9755%	0,407334	0,00231100
51	7,35	7,27	0,07	1,0107%	0,403030	0,00213800
52	6,91	7,05	-0,14	-2,0530%	-0,769892	0,03465400
53	7,00	7,14	-0,14	-2,0528%	-0,779842	0,00982600
54	8,28	8,48	-0,20	-2,3957%	-1,076741	0,04927200
56	7,36	7,03	0,34	4,5728%	1,828215	0,06477900
57	7,93	7,79	0,14	1,7077%	0,735190	0,01473600
58	8,42	8,28	0,14	1,6287%	0,744636	0,01990100
60	6,95	7,15	-0,20	-2,9336%	-1,106342	0,01970100
62	8,13	8,07	0,06	0,7030%	0,310310	0,00159400
63	7,89	7,84	0,05	0,6776%	0,290175	0,00416700
65	7,99	7,97	0,02	0,2807%	0,121754	0,00082800



**14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2**

Tabela 1 (NBR 14653-2): Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	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



Tabela 2 (NBR 14653-2): Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

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	
<b>Grau de Fundamentação do Laudo</b>				<b>III</b>

### Grau de precisão:

Tabela 5 (NBR 14653-2): Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores.

Descrição	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa.	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

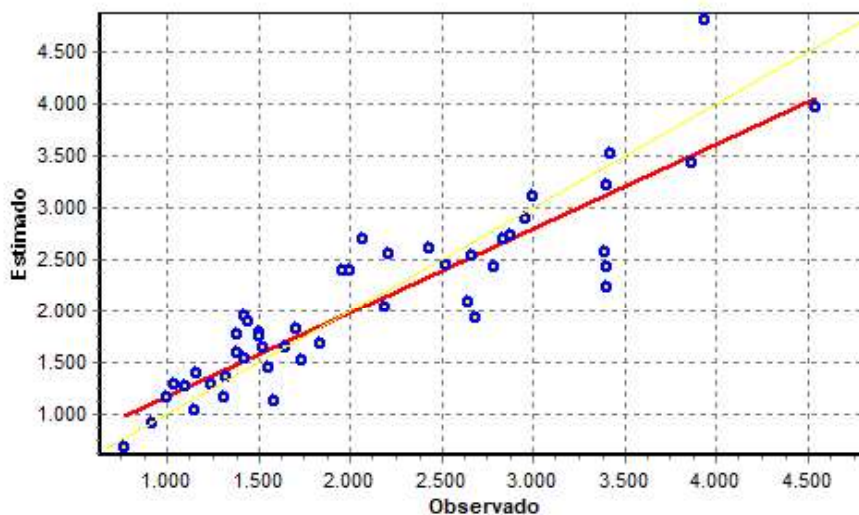
Amplitude do intervalo de confiança do modelo = 17,41%

**Grau de Precisão: III**

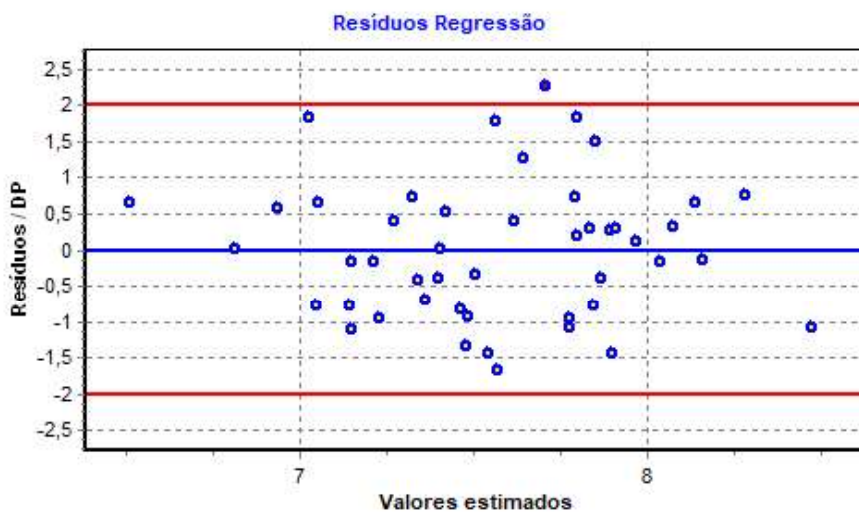


### 15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

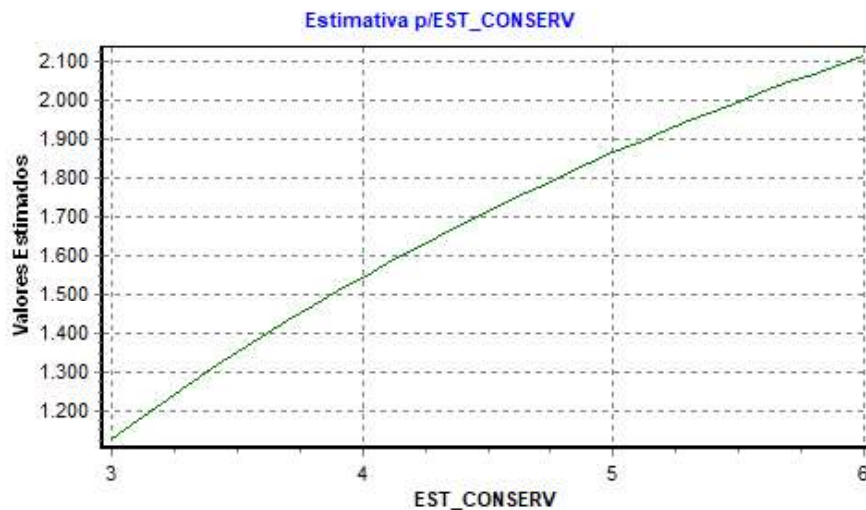
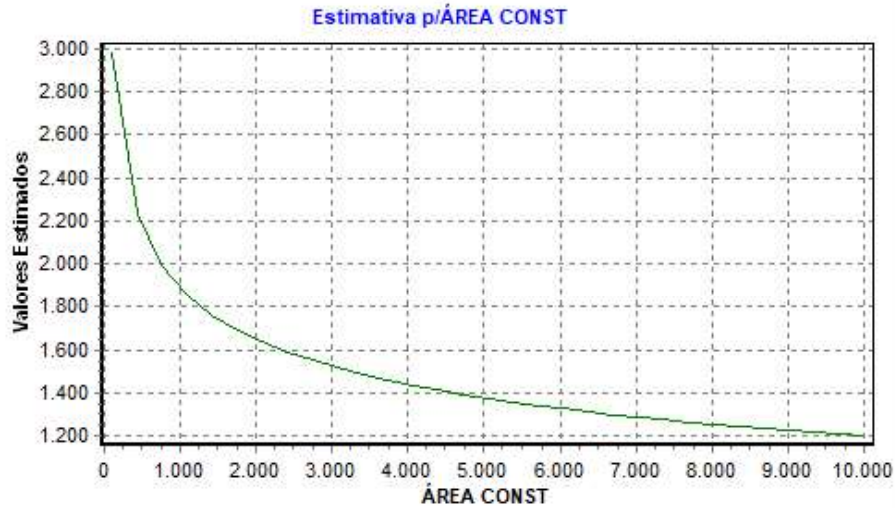
**Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta**

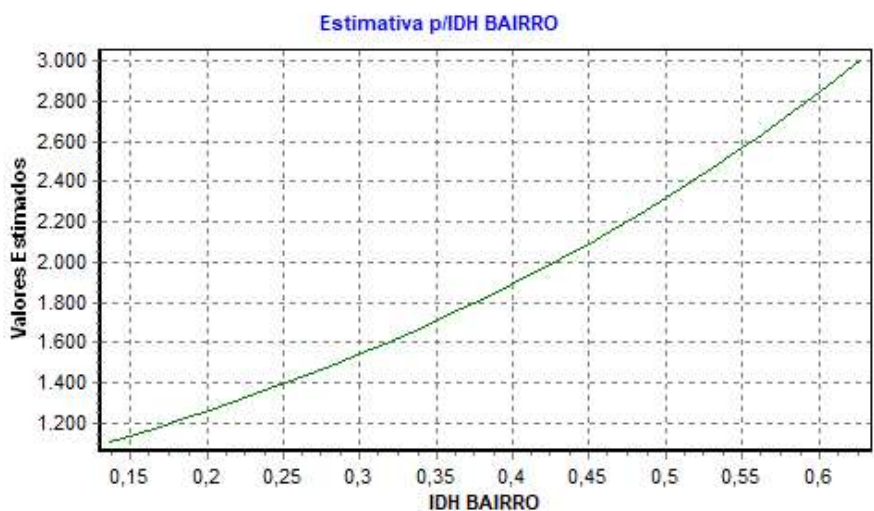
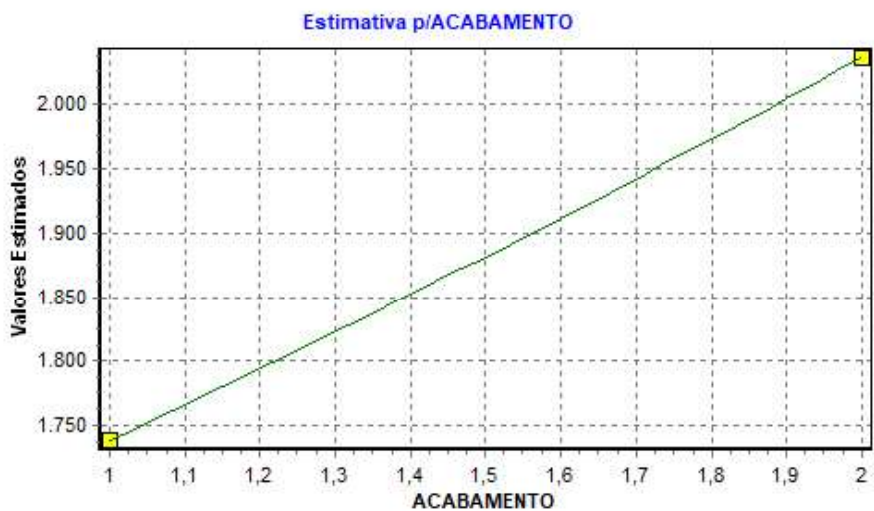


**Resíduos da Regressão Linear**



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





17) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	1.932,87	1.999,58	2.033,80	8,33%	
Valor Médio	2.108,43	2.181,20	2.218,52	-	III
Valor Máximo	2.299,94	2.379,32	2.420,03	9,08%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
END	Rua Professor Costa Mendes, 2048	-
BAIRRO	Rodolfo Teófilo	-
FONTE	Gustavo Feitosa	-
FONE	(85) 99617-9695	-
ÁREA CONST	192,00	Não
EST_CONSERV	3,00	Não
ACABAMENTO	1,00	Não
IDH BAIRRO	0,48	Não



END	BARRIO	FONTE	FONE	COORD X	COORD Y	ÁREA CONS	EVENTO	DATA	ESQUINA	EST. CONSE RV	ACABAMEN O	IDH BARRIO	RENDA	VTotal	Vunitario
Rua Monsenhor Salazar, 1503	São João do Tauape	Leonardo Bazzera	(85) 3261-4422	-3,785240	-38,505577	1100	2	295	1	1	1	0,49153897	508,677	1520000	1391,82
Rua Senguliana St, 108	Calazanes	João Vile	(85) 9861-7491	-3,787520	-38,505577	2430	2	295	1	1	1	0,49153897	508,677	2275000	920,83
Rua Senguliana St, 108	Calazanes	João Vile	(85) 9861-7491	-3,787520	-38,505577	2430	2	295	1	1	1	0,49153897	508,677	2275000	920,83
Rua Nova Cruz, 3189	Cruz Alta	Leandro Bazzera	(85) 9934-8333	-3,788425	-38,518822	200	2	296	2	2	2	0,16986670	740,86	304000	1013,33
Av. Jomafáia Tomaz Coelho, 3189	Jaguassuçu	Inocência VF	(85) 4141-3546	-3,823047	-38,523947	215	2	296	3	3	3	0,17209898	766,77	171000	795,95
Rua Adalino Sara, 19	Lapa Redonda	David Capello	(85) 98694-5416	-3,816889	-38,554322	420	2	296	2	2	2	0,25267025	2290,53	2242000	3392,86
Rua Manoel de Barros, 401	Santa Emparedamentos	Sônia Emparedamentos	(85) 98755-0174	-3,841575	-38,564353	2950	2	296	2	2	2	0,16683122	1335,38	14242000	760
Rua Quilino Lopes, 101	Silveira e Felisola	Silveira e Felisola	(85) 98752-0499	-3,795681	-38,539681	270,98	2	296	1	4	4	0,28291615	967,4	209000	771,27
Rua Municipal Pauli, 740	Inocência Paulista	Inocência Paulista	(85) 98752-0293	-3,779290	-38,539548	8250	2	296	1	2	2	0,41891910	1617,68	1400000	1391,82
Rua Manoel de Barros, 401	Santa Emparedamentos	Sônia Emparedamentos	(85) 98755-0174	-3,841575	-38,564353	2950	2	296	2	2	2	0,16683122	1335,38	14242000	760
Rua Manoel de Barros, 401	Santa Emparedamentos	Sônia Emparedamentos	(85) 98755-0174	-3,841575	-38,564353	2950	2	296	2	2	2	0,16683122	1335,38	14242000	760
Av. Sarmiento Lermario, Sampaio, 4639	Monte Castelo	Monte Castelo	(85) 3025-1111	-3,723282	-38,581653	423	2	296	2	2	2	0,43445124	1581,7	532000	1263,66
Rua Gomes Sampaio, 1254	Suaquia	Inobias	(85) 3264-0264	-3,818914	-38,618593	310	2	296	1	4	4	0,14867457	903,17	570000	1838,71
Rua Emília Martins, 1174	Elleiry	Alessandro Balchior	(85) 3466-4343	-3,729641	-38,559358	215	2	296	1	5	5	0,41574089	4440,12	475000	2209,3
Av. Presidente Castelo Branco, 5943	Barra do Ceará	FZ Inovais	(85) 3466-2000	-3,792213	-38,584078	2792	2	296	2	5	5	0,21570797	1143,28	8550000	3862,32
Rua José de Patrocinio, 1450	Montese	MM Inovais	(85) 3245-7600	-3,766860	-38,546750	200	2	296	1	5	5	0,47281390	213,23	684000	3420
Av. Luciano Camarão, 1437	Vila União	Paulo Faria	(85) 99184-0097	-3,781333	-38,535370	792	2	296	1	5	5	0,48707959	429,89	2375000	2987,74
Rua Manoel de Barros, 401	Santa Emparedamentos	Sônia Emparedamentos	(85) 98755-0174	-3,841575	-38,564353	2950	2	296	2	2	2	0,16683122	1335,38	14242000	760
Rua Manoel de Barros, 401	Santa Emparedamentos	Sônia Emparedamentos	(85) 98755-0174	-3,841575	-38,564353	2950	2	296	2	2	2	0,16683122	1335,38	14242000	760
Rua Manoel de Barros, 401	Santa Emparedamentos	Sônia Emparedamentos	(85) 98755-0174	-3,841575	-38,564353	2950	2	296	2	2	2	0,16683122	1335,38	14242000	760
Rua Manoel de Barros, 401	Santa Emparedamentos	Sônia Emparedamentos	(85) 98755-0174	-3,841575	-38,564353	2950	2	296	2	2	2	0,16683122	1335,38	14242000	760
Rua Manoel de Barros, 401	Santa Emparedamentos	Sônia Emparedamentos	(85) 98755-0174	-3,841575	-38,564353	2950	2	296	2	2	2	0,16683122	1335,38	14242000	760
Rua Manoel de Barros, 401	Santa Emparedamentos	Sônia Emparedamentos	(85) 98755-0174	-3,841575	-38,564353	2950	2	296	2	2	2	0,16683122	1335,38	14242000	760
Rua Manoel de Barros, 401	Santa Emparedamentos	Sônia Emparedamentos	(85) 98755-0174	-3,841575	-38,564353	2950	2	296	2	2	2	0,16683122	1335,38	14242000	760
Rua Manoel de Barros, 401	Santa Emparedamentos	Sônia Emparedamentos	(85) 98755-0174	-3,841575	-38,564353	2950	2	296	2	2	2	0,16683122	1335,38	14242000	760
Rua Manoel de Barros, 401	Santa Emparedamentos	Sônia Emparedamentos	(85) 98755-0174	-3,841575	-38,564353	2950	2	296	2	2	2	0,16683122	1335,38	14242000	760
Rua Manoel de Barros, 401	Santa Emparedamentos	Sônia Emparedamentos	(85) 98755-0174	-3,841575	-38,564353	2950	2	296	2	2	2	0,16683122	1335,38	14242000	760
Rua Manoel de Barros, 401	Santa Emparedamentos	Sônia Emparedamentos	(85) 98755-0174	-3,841575	-38,564353	2950	2	296	2	2	2	0,16683122	1335,38	14242000	760
Rua Manoel de Barros, 401	Santa Emparedamentos	Sônia Emparedamentos	(85) 98755-0174	-3,841575	-38,564353	2950	2	296	2	2	2	0,16683122	1335,38	14242000	760
Rua Manoel de Barros, 401	Santa Emparedamentos	Sônia Emparedamentos	(85) 98755-0174	-3,841575	-38,564353	2950	2	296	2	2	2	0,16683122	1335,38	14242000	760
Rua Manoel de Barros, 401	Santa Emparedamentos	Sônia Emparedamentos	(85) 98755-0174	-3,841575	-38,564353	2950	2	296	2	2	2	0,16683122	1335,38	14242000	760
Rua Manoel de Barros, 401	Santa Emparedamentos	Sônia Emparedamentos	(85) 98755-0174	-3,841575	-38,564353	2950	2	296	2	2	2	0,16683122	1335,38	14242000	760
Rua Manoel de Barros, 401	Santa Emparedamentos	Sônia Emparedamentos	(85) 98755-0174	-3,841575	-38,564353	2950	2	296	2	2	2	0,16683122	1335,38	14242000	760
Rua Manoel de Barros, 401	Santa Emparedamentos	Sônia Emparedamentos	(85) 98755-0174	-3,841575	-38,564353	2950	2	296	2	2	2	0,16683122	1335,38	14242000	760
Rua Manoel de Barros, 401	Santa Emparedamentos	Sônia Emparedamentos	(85) 98755-0174	-3,841575	-38,564353	2950	2	296	2	2	2	0,16683122	1335,38	14242000	760
Rua Manoel de Barros, 401	Santa Emparedamentos	Sônia Emparedamentos	(85) 98755-0174	-3,841575	-38,564353	2950	2	296	2	2	2	0,16683122	1335,38	14242000	760
Rua Manoel de Barros, 401	Santa Emparedamentos	Sônia Emparedamentos	(85) 98755-0174	-3,841575	-38,564353	2950	2	296	2	2	2	0,16683122	1335,38	14242000	760
Rua Manoel de Barros, 401	Santa Emparedamentos	Sônia Emparedamentos	(85) 98755-0174	-3,841575	-38,564353	2950	2	296	2	2	2	0,16683122	1335,38	14242000	760
Rua Manoel de Barros, 401	Santa Emparedamentos	Sônia Emparedamentos	(85) 98755-0174	-3,841575	-38,564353	2950	2	296	2	2	2	0,16683122	1335,38	14242000	760
Rua Manoel de Barros, 401	Santa Emparedamentos	Sônia Emparedamentos	(85) 98755-0174	-3,841575	-38,564353	2950	2	296	2	2	2	0,16683122	1335,38	14242000	760
Rua Manoel de Barros, 401	Santa Emparedamentos	Sônia Emparedamentos	(85) 98755-0174	-3,841575	-38,564353	2950	2	296	2	2	2	0,16683122	1335,38	14242000	760
Rua Manoel de Barros, 401	Santa Emparedamentos	Sônia Emparedamentos	(85) 98755-0174	-3,841575	-38,564353	2950	2	296	2	2	2	0,16683122	1335,38	14242000	760
Rua Manoel de Barros, 401	Santa Emparedamentos	Sônia Emparedamentos	(85) 98755-0174	-3,841575	-38,564353	2950	2	296	2	2	2	0,16683122	1335,38	14242000	760
Rua Manoel de Barros, 401	Santa Emparedamentos	Sônia Emparedamentos	(85) 98755-0174	-3,841575	-38,564353	2950	2	296	2	2	2	0,16683122	1335,38	14242000	760
Rua Manoel de Barros, 401	Santa Emparedamentos	Sônia Emparedamentos	(85) 98755-0174	-3,841575	-38,564353	2950	2	296	2	2	2	0,16683122	1335,38	14242000	760
Rua Manoel de Barros, 401	Santa Emparedamentos	Sônia Emparedamentos	(85) 98755-0174	-3,841575	-38,564353	2950	2	296	2	2	2	0,16683122	1335,38	14242000	760
Rua Manoel de Barros, 401	Santa Emparedamentos	Sônia Emparedamentos	(85) 98755-0174	-3,841575	-38,564353	2950	2	296	2	2	2	0,16683122	1335,38	14242000	760
Rua Manoel de Barros, 401	Santa Emparedamentos	Sônia Emparedamentos	(85) 98755-0174	-3,841575	-38,564353	2950	2	296	2	2	2	0,16683122	1335,38	14242000	760
Rua Manoel de Barros, 401	Santa Emparedamentos	Sônia Emparedamentos	(85) 98755-0174	-3,841575	-38,564353	2950	2	296	2	2	2	0,16683122	1335,38	14242000	760
Rua Manoel de Barros, 401	Santa Emparedamentos	Sônia Emparedamentos	(85) 98755-0174	-3,841575	-38,564353	2950	2	296	2	2	2	0,16683122	1335,38	14242000	760
Rua Manoel de Barros, 401	Santa Emparedamentos	Sônia Emparedamentos	(85) 98755-0174	-3,841575	-38,564353	2950	2	296	2	2	2	0,16683122	1335,38	14242000	760
Rua Manoel de Barros, 401	Santa Emparedamentos	Sônia Emparedamentos	(85) 98755-0174	-3,841575	-38,564353	2950	2	296	2	2	2	0,16683122	1335,38	14242000	760
Rua Manoel de Barros, 401	Santa Emparedamentos	Sônia Emparedamentos	(85) 98755-0174	-3,841575	-38,564353	2950	2	296	2	2	2	0,16683122	1335,38	14242000	760
Rua Manoel de Barros, 401	Santa Emparedamentos	Sônia Emparedamentos	(85) 98755-0174	-3,841575	-38,564353	2950	2	296	2	2	2	0,16683122	1335,38	14242000	760
Rua Manoel de Barros, 401	Santa Emparedamentos	Sônia Emparedamentos	(85) 98755-0174	-3,841575	-38,564353	2950	2	296	2	2	2	0,16683122	1335,38	14242000	760
Rua Manoel de Barros, 401	Santa Emparedamentos	Sônia Emparedamentos	(85) 98755-0174	-3,841575	-38,564353	2950	2	296	2	2	2	0,16683122	1335,38	14242000	760
Rua Manoel de Barros, 401	Santa Emparedamentos	Sônia Emparedamentos	(85) 98755-0174	-3,841575	-38,564353	2950	2	296	2	2	2	0,16683122	1335,38	14242000	760
Rua Manoel de Barros, 401	Santa Emparedamentos	Sônia Emparedamentos	(85) 98755-0174	-3,841575	-38,564353	2950	2	296	2	2	2	0,16683122	1335,38	14242000	760
Rua Manoel de Barros, 401	Santa Emparedamentos	Sônia Emparedamentos	(85) 98755-0174	-3,841575	-38,564353	2950	2	296	2	2	2	0,16683122	1335,38	14242000	760
Rua Manoel de Barros, 401	Santa Emparedamentos	Sônia Emparedamentos	(85) 98755-0174	-3,841575	-38,564353	2950	2	296	2	2	2	0,16683122	1335,38	14242000	760
Rua Manoel de Barros, 401	Santa Emparedamentos	Sônia Emparedamentos	(85) 98755-0174	-3,841575	-38,564353	2950	2	296	2	2	2	0,16683122	1335,38	14242000	760
Rua Manoel de Barros, 401	Santa Emparedamentos	Sônia Emparedamentos	(85) 98755-0174	-3,841575	-38,564353	2950	2	296	2	2	2	0,16683122	1335,38	14242000	760
Rua Manoel de Barros, 401	Santa Emparedamentos	Sônia Emparedamentos	(85) 98755-0174	-3,841575	-38,564353	2950	2	296	2	2	2	0,16683122	1335,38	14242000	760
Rua Manoel de Barros, 401	Santa Emparedamentos	Sônia Emparedamentos	(85) 98755-0174	-3,841575	-38,564353	2950	2	296	2	2	2	0,16683122			

ANEXO II

❖ RELATÓRIO FOTOGRÁFICO (07.11.2024)



Figura 1 - Vista geral da fachada principal do imóvel avaliando.



Figura 2 - Vista geral da fachada principal do imóvel avaliando.



Figura 3 - Vista geral do logradouro da Rua Prof. Costa Mendes.



Figura 4 - Vista geral do logradouro da Rua Prof. Costa Mendes.

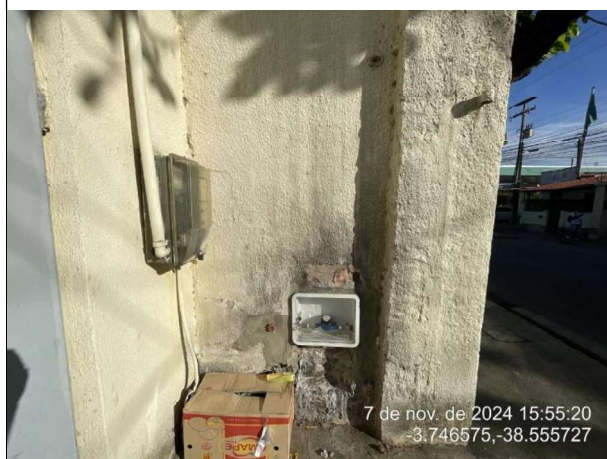


Figura 5 - Vista geral do quadro de medição e do hidrômetro.

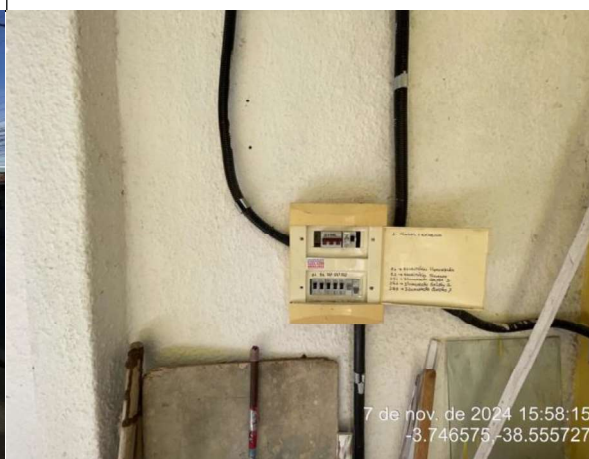


Figura 6 - Vista geral do quadro elétrico do imóvel avaliando.





Figura 7 - Vista interna do imóvel avaliando.



Figura 8 - Vista geral da edificação da cozinha e do escritório.

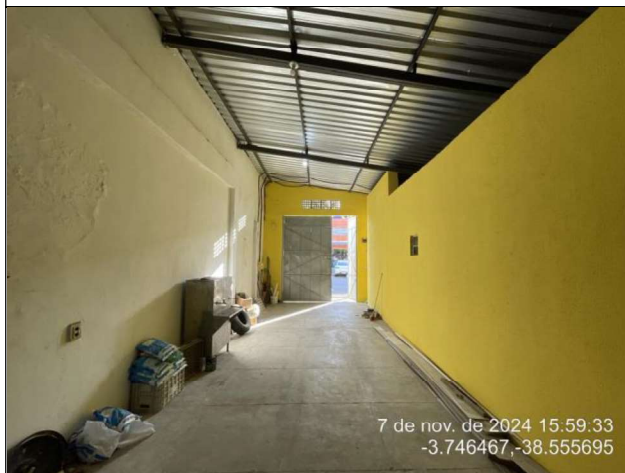


Figura 9 - Vista interna do imóvel avaliando.



Figura 10 - Vista geral de anomalias do imóvel avaliando.



Figura 11 - Vista geral do caminho de cupins.



Figura 12 - Vista geral da edificação da cozinha e do escritório.





Figura 13 - Vista interna do escritório do imóvel avaliando.



Figura 14 - Vista interna do banheiro do imóvel avaliando.

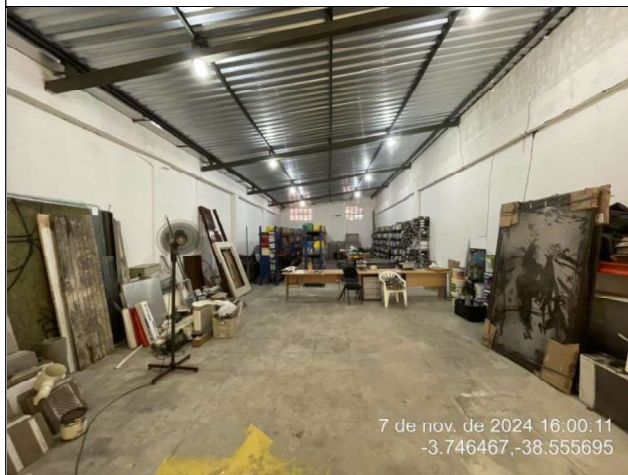


Figura 15 - Vista interna do imóvel avaliando.

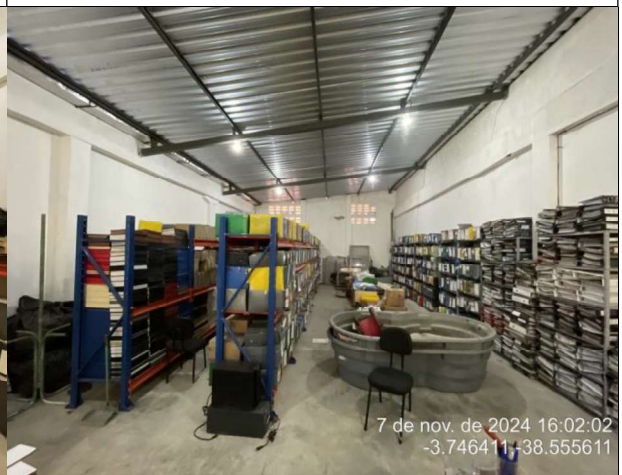


Figura 16 - Vista interna do imóvel avaliando.

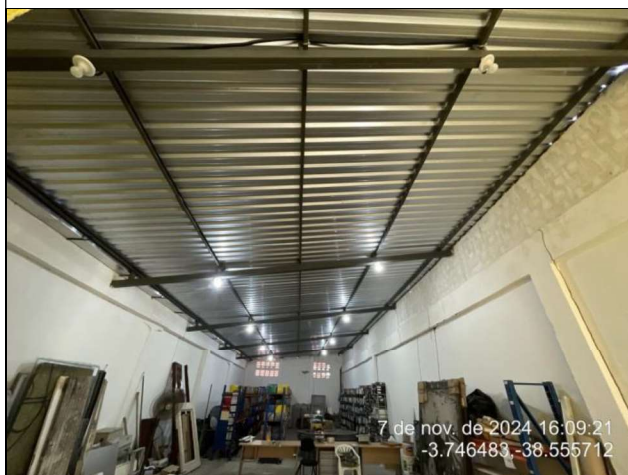


Figura 17 - Vista geral da estrutura metálica de cobertura do imóvel avaliando.

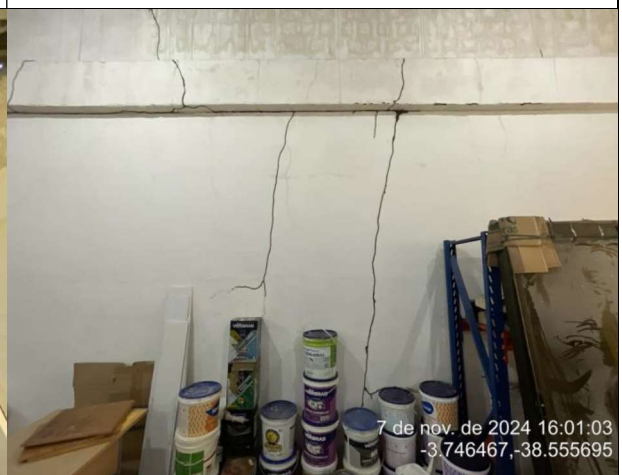


Figura 18 - Vista geral de anomalias do imóvel avaliando.



## CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO E DAS AMOSTRAS





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

**CREA-CE**

**ART OBRA / SERVIÇO**  
**Nº CE20241534237**

**Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Ceará**

INICIAL

**1. Responsável Técnico**

**GUSTAVO CÉSAR OLIVEIRA FEITOSA**  
 Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL**

RNP: **0609298380**  
 Registro: **46975D CE**

Empresa contratada: **GO ENGENHARIA LTDA**

Registro : **0010443630-CE**

**2. Dados do Contrato**

Contratante: **FRANCO CONFECÇOES LTDA FALIDO**  
**RUA PROFESSOR COSTA MENDES**  
 Complemento:  
 Cidade: **FORTALEZA**

CPF/CNPJ: **07.186.273/0001-11**  
 Nº: **2065**

Bairro: **RODOLFO TEÓFILO**  
 UF: **CE** CEP: **60430140**

Contrato: **Não especificado** Celebrado em:  
 Valor: **R\$ 1.900,00** Tipo de contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Privado**  
 Ação Institucional: **NENHUMA - NÃO OPTANTE**

**3. Dados da Obra/Serviço**

**RUA PROFESSOR COSTA MENDES**  
 Complemento:  
 Cidade: **FORTALEZA**

Nº: **2048**

Bairro: **RODOLFO TEÓFILO**  
 UF: **CE** CEP: **60430140**

Data de Início: **05/11/2024** Previsão de término: **14/11/2024** Coordenadas Geográficas: **-3.7465, -38.555614**

Finalidade: **Judicial** Código: **Não Especificado**

Proprietário: **FRANCO CONFECÇOES LTDA FALIDO** CPF/CNPJ: **07.186.273/0001-11**

**4. Atividade Técnica**

16 - Execução	Quantidade	Unidade
9 - Avaliação > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE IMÓVEIS > #1.1.9.2 - PARA FINS COMERCIAIS	192,00	m2

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

**5. Observações**

Laudo de Avaliação conforme a NBR 14.653-2, utilizando o método comparativo direto de dados de mercado (mcddm), referente ao imóvel da Massa Falida Franco Confecções Ltda, de matrícula 23.169, tipologia galpão comercial.

**6. Declarações**

**7. Entidade de Classe**

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA (IBAPE)

**8. Assinaturas**

Declaro serem verdadeiras as informações acima

**GUSTAVO CÉSAR OLIVEIRA FEITOSA - CPF: 005.440.063-56**

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
 Local data

**FRANCO CONFECÇOES LTDA FALIDO - CNPJ: 07.186.273/0001-11**

**9. Informações**

\* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

**10. Valor**

Valor da ART: **R\$ 99,64** Registrada em: **11/11/2024** Valor pago: **R\$ 99,64** Nosso Número: **8217465634**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-ce.sitac.com.br/publico/>, com a chave: aaZ04  
 Impresso em: 12/11/2024 às 08:34:16 por: , ip: 189.90.163.53

[www.creace.org.br](http://www.creace.org.br)  
 Tel: (85) 3453-5800

[faleconosco@creace.org.br](mailto:faleconosco@creace.org.br)  
 Fax: (85) 3453-5804



Este documento foi gerado pelo usuário 841.\*\*\*.\*\*\*-00 em 04/02/2026 11:46:30  
 Número do documento: 24112812430600000000153989342  
<https://pje.tjce.jus.br:443/pje1grau/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24112812430600000000153989342>  
 Assinado eletronicamente por: tjce.jus.br - 28/11/2024 12:41:04



Para verificar a autenticidade, acesse <https://central.cerice.org.br/validacao>  
Informe o código: 9ED6B971-2D21-42E4-A692-11E54164B592

MATRÍCULA 23.169

<b>CARTÓRIO MANOEL CASTRO FILHO</b> REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª ZONA COMARCA DE FORTALEZA - CEARÁ Rua Floriano Feixoto, 1208 - Fone: 231-7059		<b>MATRÍCULA</b> 23.169
REGISTRO GERAL	DATA 27.04.1982	
<b>MANOEL CASTRO FILHO - Oficial</b>		RUBRICA FOLHAS 001

**IMÓVEL:** O domínio útil de um terreno, foreiro ao Patrimônio de N. S./ do Rosário, situado na Vila Porangabussú, no distrito de Parangaba, / deste Município, correspondente ao lote 05, da quadra 48, da respectiva planta, devidamente aprovada pela Prefeitura Municipal de Fortaleza, medindo 7m,45 de frente, por 32m,00 de fundos, com uma área de 238,40m2, extremando: ao sul (frente), com à Rua Professor Costa Mendes; ao norte (fundos), com a casa nº545, da Rua Desembargador Garcia, de propriedade de José Milton de Sousa, antes onde derem os fundos indicados; ao leste (lado esquerdo), com o prédio nº2050, de propriedade de Franco Confeções Ltda, antes com José Bernardino Ferreira; e, / ao oeste (lado direito), com o prédio nº2074, de propriedade de Francisco Nilson Gonçalves do Nascimento, antes com Altino Angelim Ximenes, ambas com frente para a dita Rua Professor Costa Mendes, com as suas benfeitorias e servidões existentes.

**PROPRIETÁRIOS:** ALTINO ANGELIM XIMENES, industrial, e sua mulher, ANA PEREIRA XIMENES, de prendas do lar, brasileiros, casados, residentes/ e domiciliados nesta Capital, à Rua Gustavo Sampaio, 1612, CPF/MF nº 000.086.803/72.

**REGISTRO ANTERIOR:** Nº17.100, às fls. 14, do livro 3-0, do Cartório de Imóveis da 2ª Zona, desta Cidade.

X:X

R-1-23.169.  
**DATA:** 27 de Abril de 1982.

**TRANSMITENTES:** ALTINO ANGELIM XIMENES, industrial, e sua mulher, ANA PEREIRA XIMENES, de prendas do lar, brasileiros, casados, residentes/ e domiciliados nesta Capital, à Rua Gustavo Sampaio, 1612, CPF/MF nº 000.086.803/72. **ADQUIRENTE:** FRANCO CONFECÇÕES LTDA, firma industrial, com sede nesta Capital, à Rua Professor Costa Mendes, nº2065, CGC/MF/ 07.186.273/0001-11, no ato representada por seu sócio, Antonio Carlos de Queiroz Franco. **TÍTULO:** Compra e venda. **FORMA DO TÍTULO, ETC:** Escritura de compra e venda, lavrada em notas do Tabelião Dr. José Evandro de Melo Júnior, do 6º Ofício desta Cidade, em 26 de Março de 1982 às fls. 175, do livro 75. **VALOR DO CONTRATO:** R\$2.900.000,00 (dois milhões e novecentos mil cruzeiros). Dou fé. Salange C. Almeida, Oficial Interino.

X:X

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/NP497-2LL6D-P9ALF-86Z2T>.



Este documento foi gerado pelo usuário 841... em 04/02/2026 11:46:30  
Número do documento: 2411281243060000000153989342  
<https://pje.tjce.jus.br:443/pje1/grau/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2411281243060000000153989342>  
Assinado eletronicamente por: tjce.jus.br - 28/11/2024 12:41:04



Para verificar a autenticidade, acesse <https://central.cerice.org.br/validacao>  
Informe o código: 9ED6B971-2D21-42E4-A692-11E54164B592

MATRÍCULA

FOLHA

23.169

001

VERSO

**AV-2-23.169.**

**DATA:** 07 de abril de 1992.

**CERTIFICO** que, no terreno desta Matrícula foi construído um prédio // com uma área coberta de 192,00m<sup>2</sup>, com frente para à Rua Professor Costa Mendes, nº20650, - inscrito na Prefeitura Municipal de Fortaleza, a partir de 1975, em nome de FRANCO CONFECÇÕES LTDA, estando quites para com a Previdência Social, conforme consta da **CND** firmada em 01 de abril de 1992, pela Chefe do Serviço de Arrecadação e Fiscalização do INSS, Dona Francisca Maria Gomes de Albuquerque, Protocolo 858696, tudo de acordo com requerimento e documentos apresentados e arquivados/neste Cartório. Dou fé Solange C. Almeida, Oficiala Privativa.

x:x

**AV-3-23.169.**

**DATA:** 21 de Agosto de 2000.

**CERTIFICO** que, por determinação da Exma. Sra. Dra. Milena Moreira de Sousa, Juíza do Trabalho, Presidente da 11ª Junta de Conciliação e Julgamento de Fortaleza, constante do Mandado de Notificação datado de 18 de Agosto de 2000, referente ao Processo nº11-1837/2000, apresentado e arquivado neste Cartório, prenotado no Livro de Protocolo Z, sob o nº141.866, em data de 21.08.2000, às 15:00 horas, fica o imóvel desta Matrícula "Inalienável e Intransferível", até ulterior deliberação daquele Juízo. Eu Fernando Luis de Sousa Carvalho (Fernando Luis de Sousa Carvalho), Escrevente, digitei. Subcrevo, Solange C. Almeida (Solange de Castro Almeida), Oficiala Privativa.

\*\*\*\*\*

**AV-4-23.169.**

**DATA:** 29 de Agosto de 2000.

Procede-se a presente averbação para constar que, de acordo com o Ofício nº489/00, datado de 21 de Agosto de 2000, devidamente assinado pelo Dr. Paulo Adriano Siqueira Braga, Diretor de Secretaria da 2ª Vara de Falências e Concordatas, desta Capital, de ordem do Juiz de Direito da 2ª Vara de Falências e Concordatas desta Comarca, passado nos autos do Processo nº1997.02.03073-0 (NT-597/99), apresentado e arquivado neste Cartório, prenotado no Livro de Protocolo Z, sob o nº141.958, em data de 29.08.2000, às 17:00 horas, foi **DECLARADA A FALÊNCIA** de **FRANCO CONFECÇÕES LTDA**, portadora do CGC/MF nº07.186.273/0001-11, com sede na Rua Professor Costa Mendes, nº2065, Rodolfo Teófilo, nesta Capital, cujo termo legal da quebra foi fixado em 60 (sessenta) dias anteriores a distribuição da Concordata - 05.02.1997 - ou do primeiro protesto, aquele que for o mais antigo (L.F., art. 14, III). Eu Fernando Luis de Sousa Carvalho (Fernando Luis de Sousa Carvalho), Escrevente, digitei. Subcrevo, Solange C. Almeida (Solange de Castro Almeida), Oficiala Privativa./

\*\*\*\*\*

**TERMO DE ENCERRAMENTO** - Declaro encerrada a presente ficha desta matrícula, que terá sua continuidade na ficha seguinte, com o lançamento dos subsequentes atos na mesma ordem. Em face a informatização nesta serventia do sistema de informática, conforme art. 41 da Lei nº 8935/94, cujos assentamentos serão lançados por editoração eletrônica.

Solange C. Almeida  
TITULAR / SUBSTITUTO

3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Fortaleza, 29 de 12 de 2000

(OBS: ESTE TERMO NÃO ENCERRA A MATRÍCULA)

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/NP497-2LL6D-P9ALF-86Z2T>.



Este documento foi gerado pelo usuário 841\*\*\*-00 em 04/02/2026 11:46:30  
Número do documento: 2411281243060000000163989343  
<https://pje.ijce.br:443/pje/graui/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2411281243060000000163989343>  
Assinado eletronicamente por: LARA VASCONCELOS BARROSO - 28/11/2024 12:40:53





<p>Para verificar a autenticidade, acesse <a href="https://central.cenec.org.br/validar">https://central.cenec.org.br/validar</a> Informe o CNM e o nº das Folhas</p>	<p>Matrícula</p> <p>23169</p>	<p>Folhas</p> <p>02</p>
---	-------------------------------	-------------------------

CONTINUIDADE - Continuação histórica dos lançamentos referentes à Matrícula N°23.169, vindos da ficha N°01. //

AV.05/23169 - DATA: 22 de Dezembro de 2006. - CERTIFICO que, por determinação da Dra. Ivânia Araújo Férrer, Juíza Titular da 11ª Vara do Trabalho desta Capital, constante do Ofício n°001229/2006, datado de 22 de Novembro de 2006, passado nos autos do Processo n°01644/2000-011-07-00-9, apresentado e arquivado neste Cartório, prenotado no Livro de Protocolo 1-AV, sob o n°170.214, em data de 21/12/2006, CANCELO para todos os fins de direito os ônus de que dá notícia a AV-3, desta Matrícula. (Conforme Art. 1246 C.C.) //  
Eu, Solange C. Almeida, conferi. //  
Subscriteiro, Solange C. Almeida, oficial/substituto.

**3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FORTALEZA**

Certifico que da Matrícula nº 015719.2.0023169-21 da qual não consta nenhum outro lançamento até a presente data. Conforme Art. 19, §1º da lei nº 6015/73. O referido é verdade. Dou fé.  
Fortaleza (CE) 14 de Novembro de 2024.

CERTIDÃO VÁLIDA POR 30 DIAS, EXCETO PARA OS FINS DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E PARCELAMENTO DO SOLO URBANO, CUJA VALIDADE É DE 90 DIAS, PROVIMENTO Nº 01/2007-CGJ/CE.

Nº DO ATENDIMENTO.: 20241114000009  
CUSTAS INCIDENTES  
EMOL/FERMOJU/SELO/FAADEP/FRMMP  
TOTAL: R\$ 53,59  
VÁLIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE

EXPEDIENTE JUDICIAL E CNIB BUSCA REALIZADA EM: 14/11/2024 09h50min

**ASSINADO DIGITALMENTE POR OFICIAL/SUBSTITUTO (A)/ESCREVENTE AUTORIZADO**

- Solange de Castro Almeida - Oficiala Titular.
- Germano Francisco de Almeida - Substituto.
- Karla Patrícia de Castro Almeida Vieira - Substituta Legal.
- Francisco Vagner Queiroz Rodrigues - Substituto.
- Jefferson Kildery Epifanio Vieira - Substituto.
- Mauricio Alves Carvalho - Substituto.
- Nicollas Rocha Da Silva - Escrevente.
- Evandro Carlos Viana - Escrevente.
- Larissa Bandeira Rodrigues Feitosa - Escrevente.



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar>NP497-2LL6D-P9ALF-86ZZT.

Este documento foi gerado pelo usuário 841 \*\*\*-00 em 04/02/2026 11:46:30  
Número do documento: 24112812430600000000153989344  
<https://pje-tjce.jus.br:443/pje/1/grau/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24112812430600000000153989344>  
Assinado eletronicamente por: tjce.jus.br - 28/11/2024 12:41:05

