



**ESTADO DO CEARÁ
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

EDITAL DE LEILÃO DE BENS IMÓVEIS Nº 01/2020

PROCESSO Nº 8516639-57.2020.8.06.0000

O **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ**, torna público, para conhecimento dos interessados, que fará realizar licitação, na modalidade **LEILÃO**, através do Leiloeiro Público Oficial, Senhor **FERNANDO MONTENEGRO CASTELO**, para alienação por venda de bens imóveis pertencentes ao Estado do Ceará, integrantes do patrimônio disponível do Poder Judiciário do Estado do Ceará, de acordo com as disposições deste Edital e seus anexos.

OBJETO: O presente Edital tem como objeto a alienação por venda de bens imóveis pertencentes ao Estado do Ceará, integrantes do patrimônio disponível do Poder Judiciário do Estado do Ceará, conforme ato de desafetação publicado no DJe do dia 21 de outubro de 2020, e autorização de Venda datada do dia 19 de novembro de 2020, publicada no DJe do dia 19 de novembro de 2020, mediante licitação, na modalidade **LEILÃO**, através do Leiloeiro Público Oficial, Senhor **FERNANDO MONTENEGRO CASTELO**, tudo nos termos do Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1932 (DOU de 22.10.1932), da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993 (DOU de 22.6.1993), da Lei nº 16.715, de 21 de dezembro de 2018 (DOE de 26.12.2018), da Lei 17.065, de 18 de outubro de 2019 (DOE de 18.10.2019) e, ainda, do presente Edital e seus anexos.

REFERÊNCIA DE TEMPO: Para todas as referências de tempo será observado o horário de Brasília/DF.

São partes integrantes deste Edital:

ANEXO 1 – RELAÇÃO DOS BENS IMÓVEIS PARA ALIENAÇÃO POR VENDA

ANEXO 2A – MODELO DE CONTRATO ADMINISTRATIVO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

ANEXO 2B – MODELO DE CONTRATO ADMINISTRATIVO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

ANEXO 3 – MODELO DE TERMO DE DESISTÊNCIA VOLUNTÁRIA

ANEXO 4 – MODELO DE TERMO DE QUITAÇÃO

ANEXO 5A – MODELO DE DECLARAÇÃO DE NÃO ENQUADRAMENTO NAS HIPÓTESES DE VEDAÇÃO

ANEXO 5B – MODELO DE DECLARAÇÃO DE NÃO ENQUADRAMENTO NAS HIPÓTESES DE VEDAÇÃO

ANEXO 6 – LAUDOS DE AVALIAÇÃO DOS BENS IMÓVEIS PARA ALIENAÇÃO POR VENDA

1. DO LOCAL, DATA E HORÁRIO DA REALIZAÇÃO DO LEILÃO PÚBLICO

1.1 Às 10:00 h, do dia 14 de janeiro de 2021 e terá curso na modalidade exclusivamente eletrônica (leilão online), com transmissão ao vivo, através da ferramenta www.montenegroleiloes.com.br.

1.1.1 O leilão na forma exclusivamente digital se dá em consonância com as orientações da Organização Mundial da Saúde – OMS e dos órgãos de saúde Federal, Estadual e Municipal, os quais orientam a manutenção do distanciamento social como medida de prevenção à disseminação da COVID-19, causada pelo novo coronavírus.

2. DOS BENS

2.1 Serão os constantes no Anexo I do presente Edital.

3. DO CADASTRAMENTO E HABILITAÇÃO DOS INTERESSADOS

3.1 Os interessados na arrematação dos bens deverão cadastrar-se através do sítio www.montenegroleiloes.com.br, com antecedência mínima de 48h (quarenta e oito horas) úteis da data e horário de realização do leilão.

3.2 Todos os cadastramentos estarão sujeitos à conferência de identidade em banco de dados oficial.

3.3 O referido cadastramento implicará na aceitação da integralidade das disposições e condições dispostas neste edital.

3.4 A confirmação ao interessado acerca do seu cadastramento ocorrerá por e-mail contato@montenegroleiloes.com.br, com a emissão de login e aprovação de cadastro. O uso indevido da senha, de natureza pessoal e intransferível, é de exclusiva responsabilidade do usuário, tanto no cumprimento dos prazos fixados neste edital, como nos lances oferecidos.

3.5 O interessado é responsável também por todas as informações e cópias de documentos fornecidos no ato de cadastramento.

3.6 O Leiloeiro Oficial e o Tribunal de Justiça do Estado do Ceará se eximem de eventuais problemas técnicos ou operacionais que obstem, no todo ou em parte, a efetiva participação do interessado no ato.

3.7 Poderão oferecer lances pessoas físicas (maiores e capazes) e jurídicas, desde que possuam livre administração de seus bens, com exceção dos seguintes casos:

3.7.1 Pessoas jurídicas cujos diretores, representantes legais ou técnicos, membros de conselho técnico, consultivo, deliberativo ou administrativo ou sócios, sejam servidores públicos, empregados ou ocupantes de cargo comissionado nos órgãos e entidades da Administração Pública do Estado do Ceará, de suas sociedades, paraestatais, fundações ou autarquias, inclusive Fundações instituídas e/ou mantidas pelo Poder Público Estadual, como licitante direta ou indiretamente, por si ou por interposta pessoa, dos procedimentos licitatórios.

3.7.2 As pessoas físicas descritas no item 3.7.1.

3.7.3 Pessoas físicas e jurídicas que tenham sido declaradas inidôneas para licitar ou contratar com a Administração Pública.

3.7.4 Pessoas físicas ou jurídicas que estejam suspensas temporariamente de participar em licitações

e impedidas de contratar com a Administração, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida sua reabilitação.

3.7.5 Pessoas jurídicas que estejam em estado de insolvência civil, sob processo de falência, concordata, recuperação judicial ou extrajudicial, dissolução, fusão, cisão, incorporação e liquidação.

3.7.6. Pessoas jurídicas cujo empresário ou sociedade empresária estrangeira não esteja autorizada a funcionar no País.

3.7.7 Pessoa física ou jurídica que tenha participado da avaliação financeira dos imóveis.

3.7.8. Pessoa jurídica que tenham em seu quadro societário cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade até o terceiro grau, inclusive, dos magistrados ocupantes de cargos de direção ou no exercício de funções administrativas, assim como de servidores ocupantes de cargos de direção, chefia e assessoramento vinculados direta ou indiretamente às unidades situadas na linha hierárquica da área encarregada da licitação (leilão), em atenção à Resolução do CNJ n. 7/2005, alterada pela Resolução n. 229/2016.

3.7.9 As pessoas físicas nas condições elencadas no item 3.7.8.

3.8 A vedação se estende as licitações cujo procedimento licitatório tenha sido deflagrado quando os magistrados e servidores geradores de incompatibilidade estavam no exercício dos respectivos cargos e funções, assim como às licitações iniciadas até 6 (seis) meses após a desincompatibilização.

3.9 O ARREMATANTE, pessoa física ou jurídica, para fins de habilitação deverão apresentar em consonância com art. 28 da Lei 8.666/1993, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis após a data do leilão, os seguintes documentos:

I) em se tratando de pessoa física arrematante:

a) cédula de identidade;

d) declaração de não enquadramento nas hipóteses de vedação elencadas nos itens 3.7.1 a 3.8 do Edital, sendo preferível a utilização do modelo constante no Anexo 5A.

II) em se tratando de pessoa jurídica arrematante:

a) cédula de identidade do representante legal da pessoa jurídica;

b) registro comercial, no caso de empresa individual;

c) ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e, no caso de sociedades por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores;

d) inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedades civis, acompanhada de prova de diretoria em exercício;

e) decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir.

d) declaração de não enquadramento nas hipóteses de vedação elencadas nos itens 3.7.1 a 3.8 do Edital, sendo preferível a utilização do modelo constante no Anexo 5B.

4. DOS LANCES

4.1 Os lances serão on-line, feitos através do sítio da Internet: www.montenegroleiloes.com.br, que conterá as condições de venda e pagamento do Leilão, considerando-se vencedor o licitante que houver feito a maior oferta.

4.2 Não será admitido sistema no qual os lances sejam realizados por e-mail e posteriormente registrados no site do leiloeiro, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances.

4.3 Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

5. DO PAGAMENTO DO IMÓVEL ARREMATADO E SUA FORMA

5.1. O pagamento do objeto alienado deverá se dar da seguinte forma:

5.1.1. No caso de pagamento com recursos próprios:

a) SINAL DE NEGÓCIO DE 10% sobre o valor da arrematação, no prazo de até 5 dias úteis contados da data do leilão, mediante depósito ou transferência bancária para o FUNDO ESTADUAL DE REAPARELHAMENTO E MODERNIZAÇÃO DO JUDICIÁRIO – FERMOJU, na instituição financeira **Caixa Econômica Federal (104), agência 0919, conta 71040-2, CNPJ nº 41.655.846/0001-47.**

b) COMISSÃO DO LEILOEIRO DE 5% sobre o valor total da arrematação, no prazo de até 48 horas do encerramento do Leilão, diretamente ao Leiloeiro FERNANDO MONTENEGRO CASTELLO, mediante depósito ou transferência bancária para a instituição financeira **Banco Bradesco (237) - Agência: 2515, C/C: 1029-4 e CPF: 098.455.773-34.**

c) SALDO REMANESCENTE – através de depósito ou transferência bancária na mesma conta indicada na alínea “a” do item 5.1.1, na assinatura da escritura pública de compra e venda, a qual deverá ocorrer no prazo de até 05 (cinco) dias úteis após a assinatura do contrato administrativo de compromisso de compra e venda (Anexo 2A do Edital), prorrogável por igual período, no caso de eventual exigência documental extraordinária feita pelo Cartório de Notas, se previsto em lei;

d) REGISTRO DO IMÓVEL – apresentar ao OUTORGANTE/VENDEDOR, no prazo de 05 (cinco) dias úteis após a assinatura da escritura de compra e venda, o protocolo ou certidão comprovando que a escritura pública foi levada a registro no competente Registro de Imóveis;

e) DESCUMPRIMENTO DO DEVER DE REGISTRAR A ESCRITURA DE COMPRA E VENDA, conforme a alínea “d” enseja a aplicação da multa prevista no presente Edital

5.1.2 No caso de pagamento mediante financiamento imobiliário: O pagamento do objeto alienado deverá se dar da seguinte forma:

a) SINAL DE NEGÓCIO DE 10% sobre o valor da arrematação, no prazo de até 5 dias úteis contados da data do leilão, mediante depósito ou transferência bancária para o FUNDO ESTADUAL DE REAPARELHAMENTO E MODERNIZAÇÃO DO JUDICIÁRIO – FERMOJU, na instituição financeira **Caixa Econômica Federal (104), agência 0919, conta 71040-2, CNPJ nº 41.655.846/0001-47.**

b) COMISSÃO DO LEILOEIRO DE 5% sobre o valor total da arrematação, no prazo de até 48 horas do encerramento do Leilão, diretamente ao Leiloeiro FERNANDO MONTENEGRO CASTELLO, mediante depósito ou transferência bancária para a instituição financeira **Banco Bradesco (237) - Agência: 2515, C/C: 1029-4 e CPF: 098.455.773-34.**

c) SOLICITAÇÃO DE FINANCIAMENTO junto a uma instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil a promover financiamento imobiliário, o que deverá ocorrer no prazo de até 05 (cinco) dias úteis após a assinatura do contrato administrativo de compromisso de compra e venda (Anexo 2A do Edital), prorrogável por igual período, no caso de eventual exigência documental extraordinária feita pela instituição financeira, se previsto em lei;

c) SALDO REMANESCENTE – na assinatura do contrato de financiamento imobiliário, com efeito de escritura pública, ficando compreendido que o prazo de repasse do valor da avença é aquele previsto pelo banco concedente do financiamento imobiliário, o qual deverá ser depositado na conta indicada na alínea “a” do item 5.1.1;

d) É de inteira responsabilidade do OUTORGADO/COMPRADOR a promoção das medidas necessárias para a obtenção de recursos provenientes de financiamento imobiliário e, não o obtendo, seja por qual for o motivo, aplicar-se-á a condição resolutiva prevista no contrato administrativo de compromisso de compra e venda, com o perdimento do sinal do negócio, conforme o contido nos Anexos 2A e 2B, ressalvada a hipótese de, subsidiariamente, o pagamento ser efetivado integralmente com recursos próprios, dentro do prazo assinalado na alínea “b” do subitem 5.1.1;

e) REGISTRO DO IMÓVEL – apresentar ao OUTORGANTE/VENDEDOR, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, protocolo ou certidão comprovando que o contrato de financiamento imobiliário, com efeito de escritura pública, foi levado para registro no Cartório de Registro de Imóveis competente;

f) O DESCUMPRIMENTO DO DEVER DE REGISTRAR A ESCRITURA DE COMPRA E VENDA, conforme o item “e” enseja a aplicação da multa prevista neste Edital.

6. TERMO DE QUITAÇÃO

6.1 A arrematação será concretizada com pagamento do preço pelo arrematante e a assinatura do Termo de Quitação, que será expedido em 2 (três) vias originais e será assinado pelo Arrematante e pela autoridade competente, sendo considerada perfeita, acabada e irrevogável.

7. DAS CONDIÇÕES DOS BENS

7.1 Os bens aqui mencionados serão leiloados no estado e nas condições que se encontram, em caráter “ad corpus”, pressupondo-se que tenham sido previamente examinados pelos licitantes, não cabendo, pois, a respeito deles, qualquer reclamação posterior quanto às suas qualidades extrínsecas e intrínsecas.

7.2 Os arrematantes dos bens imóveis ocupados por outros órgão públicos na forma dos termos de cessão de uso listados no Processo Administrativo nº 8515228-76.2020.8.06.0000, deverão aguardar o prazo até 90 dias para desocupação das edificações, conforme especificado em cada instrumento.

8. DAS RESPONSABILIDADES DO ARREMATANTE

8.1 Além das obrigações estabelecidas neste Edital e na Lei nº 8.666/93, constituem obrigações do COMPRADOR:

8.1.1 Apresentar ao Outorgante/vendedor, no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias, prorrogáveis por mais 30 (trinta) dias, cópia autenticada da lavratura do REGISTRO DO IMÓVEL;

8.1.2 Arcar com todas as despesas oriundas da aquisição, tais como, escritura de Compra e Venda e seu registro no cartório imobiliário competente, imposto de transmissão e quaisquer outras despesas referentes à aquisição (escritura pública, impostos de transmissão, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, ainda que em nome do antigo proprietário, se necessário, etc.);

8.1.3 Arcar com todas as despesas relativas aos bens adquiridos após a imissão na posse, tais como despesas condominiais, parcelas do IPTU, taxa de vistoria do Corpo de Bombeiros, se necessário, etc.

8.1.4 O arrematante deverá se certificar previamente das restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, aplicável ao imóvel no tocante a restrição de uso do solo e de zoneamento, e ainda, das obrigações decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, às quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do imóvel, devendo, ainda, assumir integralmente todas as responsabilidades advindas das benfeitorias existentes no imóvel arrematado, averbadas ou não em registro imobiliário, notadamente quanto a despesas e tributos de qualquer natureza.

9. VISITAÇÃO DOS BENS

9.1 Os interessados em realizar vistoria nos imóveis postos em leilão, deverão requerê-la através do e-mail leilao@montenegroleiloes.com.br pelo menos 05 dias úteis anteriores a data de realização do leilão.

10. DOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

10.1. O recurso interposto referente aos atos administrativos previsto no art. 109, inciso I, da Lei n. 8.666/1993, deverá ser dirigido ao Presidente do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, por intermédio do Presidente da Comissão Especial de Avaliação e Alienação de Imóveis, o qual poderá reconsiderar sua decisão no prazo de 5 (cinco) dias úteis ou, nesse mesmo prazo, fazê-lo subir, devidamente informado, devendo, neste caso, a decisão ser proferida dentro do prazo de 5 (cinco) dias úteis, contado do recebimento do recurso.

10.2. Após cada fase do leilão, os autos do processo ficarão com vista franqueada aos interessados pelo prazo necessário à interposição de recursos.

10.4. Os recursos deverão ser encaminhados para o Protocolo Geral do Tribunal de Justiça instalado na Av. General Afonso Albuquerque Lima, S/N, Cambeba.

10.5. Os recursos interpostos fora do prazo não serão conhecidos.

11. DOS ESCLARECIMENTOS E IMPUGNAÇÕES

11.1. Quaisquer dúvidas porventura existentes sobre o disposto no presente Edital deverão ser objeto de consulta, por escrito, à Comissão Especial de Avaliação e Alienação de Imóveis, e poderão ser encaminhadas através do e-mail leilao@montenegroleiloes.com.br, ou protocolizadas diretamente na sede do Tribunal de Justiça, na Av. General Afonso Albuquerque Lima, S/N. – Cambeba, até o terceiro dia útil anterior à data marcada para realização do leilão.

11.2. As disposições deste Edital poderão ser objeto de impugnação, por violarem disposições legais, especialmente da Lei n. 8.666/1993, nos seguintes termos:

11.2.1. Por parte de qualquer cidadão, desde que protocole o pedido até 5 (cinco) dias úteis antes da data fixada para a realização do leilão, cabendo à Administração responder à impugnação em até 3 (três) dias úteis;

11.2.2. Por parte do interessado cadastrado no site do leiloeiro, desde que protocole o pedido até o segundo dia útil que anteceder a data de realização do leilão; do contrário, a comunicação não terá o efeito de recurso.

11.2.3. A impugnação tempestiva não impede o licitante de participar do lillão até o trânsito em julgado da decisão correspondente.

11.3. As respostas às consultas formuladas pelos INTERESSADOS à Comissão Especial de Avaliação e Alienação de Bens Imóveis passarão a ser parte integrante do Edital e serão divulgadas por meio do site www.montenegroleiloes.com.br.

12. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

12.1 A inobservância das regras estipuladas neste Edital e seus anexos, garantido a prévia defesa, sujeitará o arrematante do leilão as seguintes sanções:

I - advertência;

II - multa, na forma prevista no presente Edital;

III - suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração, por prazo não superior a 2 (dois) anos;

IV - declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o arrematante ressarcir a Administração pelos prejuízos resultantes e após decorrido o prazo da sanção aplicada com base no inciso anterior.

12.2 As sanções serão aplicadas após prévio processo de apuração de responsabilidade, na forma da tabela abaixo:

Ocorrência	Sanção
Deixar de pagar a comissão do leiloeiro, no prazo estipulado no Edital.	- Multa de 5% do valor da arrematação, a qual será convertida ao leiloeiro; - Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração, pelo prazo de 01 (um) ano.
Deixar de pagar o sinal de negócio, no prazo estipulado no Edital.	- Perdimento da Comissão paga ao leiloeiro; - Multa de 10% do valor da arrematação; - Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração, pelo prazo de 01 (um) ano.
Deixar de assinar o contrato administrativo de compromisso de compra e venda.	- Perdimento da comissão do leiloeiro e sinal de negócio. - Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração, pelo prazo de 01 (um) ano.

Deixar de pagar o saldo remanescente, no prazo estipulado no Edital.	- Perdimento da comissão do leiloeiro e do sinal de negócio. - Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração, pelo prazo de 01 (um) ano.
Deixar de apresentar o contrato de financiamento imobiliário, no prazo estipulado no Edital.	- Perdimento da comissão do leiloeiro e do sinal de negócio. - Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração, pelo prazo de 01 (um) ano.
Deixar de apresentar a cópia autenticada da certidão de teor da matrícula do imóvel após o registro da escritura pública de compra e venda ou do contrato de financiamento imobiliário, com efeito de escritura pública de compra e venda no prazo estipulado no edital.	- Multa de 0,033% (trinta e três milésimos por cento) sobre o valor da arrematação, por dia de atraso, limitado a 5% (cinco por cento) do respectivo valor.
Fraudar documento exigido no leilão ou fornecer informações pérfidas.	- Multa de 15% sobre o valor da arrematação. - Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante o Tribunal de Justiça que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que o sancionado ressarcir a Administração pelos prejuízos resultantes e após decorrido o prazo de suspensão aplicado.

13. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

13.1 Aos participantes do leilão é defeso alegar desconhecimento das disposições deste Edital, para se eximirem de obrigações geradas, inclusive aquelas de ordem criminal, na forma do artigo 358, do Código Penal Brasileiro.

13.2 Na contagem dos prazos estabelecidos pela Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, exclui-se o dia do início e inclui-se o do vencimento, e considera-se os dias consecutivos, exceto quando for explicitamente disposto em contrário.

13.3 Qualquer modificação no edital exige divulgação pela mesma forma que se deu o texto original, reabrindo-se o prazo inicialmente estabelecido, exceto quando, inquestionavelmente, a alteração não afetar a formulação das propostas.

13.4 A obediência aos prazos estipulados em lei é condição essencial para a eficácia dos atos administrativos e a não obediência poderá acarretar a anulação do respectivo processo.

13.5 Os casos omissos serão resolvidos pelo Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, por decisão irrevogável.

13.6 O presente deverá ser publicado no Diário da Justiça eletrônico do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, cabendo ao Leiloeiro Oficial, às suas expensas, publicar em jornal diário de grande circulação no Estado e divulgá-lo por outros meios que entender cabíveis, a fim de dar-lhe ampla publicidade.

Fortaleza, Estado do Ceará, em 19 de Novembro de 2020. Registre-se, publique-se e cumpra-se.

PAULO AIRTON ALBUQUERQUE FILHO

Presidente da Comissão Especial de Avaliação e Alienação de Bens Imóveis

Aprovado:

Consultor Jurídico da Presidência do TJCE

ANEXO 1 – RELAÇÃO DOS BENS IMÓVEIS PARA ALIENAÇÃO POR VENDA

Item	Comarcas	Tipo	Área Construída (m ²)	Área Terreno (m ²)	Descrição/Endereço	Matrícula	Valor Mínimo do lance
1	BOA VIAGEM	CASA	146,66	420,00	R. 21 DE NOVEMBRO, 566 – TIBIQUARI	2148	R\$ 159.450,22
2	CAPISTRANO	PRÉDIO	320,00	172,98	RUA. CEL. FRANCISCO NUNES CAVALCANTE, S/N	608	R\$ 338.268,80
3	CARIÚS	CASA	329,22	278,79	RUA PRAÇA DA REPÚBLICA, Nº 22 – CENTRO	1838	R\$ 271.376,05
4	CASCAVEL	CASA	192,32	495,00	RUA NOSSA SENHORA DO PERPÉTUO SOCORRO, 508	4186	R\$ 236.476,67
5	CAUCAIA	CASA	118,62	635,25	RUA CEL. JOÃO LICÍNIO, 517 – CENTRO	21465	R\$ 250.695,07
6	CHAVAL	CASA	162,52	434,46	PRAÇA MONSENHOR CARNEIRO, 83, CENTRO	5	R\$ 204.880,84
7	FRECHEIRINHA	CASA	236,96	816,00	RUA TENENTE ÂNGELO, Nº 86 - CENTRO	4247	R\$ 245.213,32
8	ITAPAJÉ	CASA	195,00	440,00	R. 2 DE FEVEREIRO, 440 – CENTRO	8304	R\$ 248.486,55
9	ITAPAJÉ	CASA	203,20	325,00	R. TARCÍLIA CARNEIRO SARAIVA, 10 – CENTRO	2817	R\$ 162.092,64
10	ITAPIÚNA	CASA	79,04	110,24	RUA JOAQUIM BEZERRA, 46	156	R\$ 59.008,89
11	JUAZEIRO DO NORTE	PRÉDIO	2.100,00	7.000,00	RUA INTERVENTOR MAJOR ERIVANDO DA CRUZ, Nº 50.	24430	R\$ 4.452.191,87
12	LIMOEIRO DO NORTE	PRÉDIO	728,00	1.049,08	RUA CEL. ANTÔNIO JOAQUIM, Nº 2187 – CENTRO	932	R\$ 1.309.737,35
13	MOMBAÇA	CASA	190,00	450,00	RUA CASEMIRO FIUZA BENEVIDES, Nº 17	3721	R\$ 199.228,30
14	MONSENHOR TABOSA	CASA	185,00	450,00	RUA JOÃO PAMPLONA S/Nº NO CENTRO	1591	R\$ 187.179,30
15	MUCAMBO	CASA	200,00	450,00	RUA VICENTE GOMES, S/Nº - CENTRO	314	R\$ 184.508,00
16	MULUNGU	CASA	195,00	450,00	RUA ANTENOR FROTA WANDERLEY, S/Nº - CENTRO	573	R\$ 284.937,90

ANEXO 2A – MODELO DE CONTRATO ADMINISTRATIVO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA PURA DE DOMÍNIO PLENO, MEDIANTE PAGAMENTO À VISTA[quando o adquirente utilizar apenas recursos próprios para efetivar o pagamento integral do valor de venda]

CONTRATO ADMINISTRATIVO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA que entre si fazem o Tribunal de Justiça do Estado do Ceará – TJCE e _____

Pelo presente instrumento de contrato, de um lado o TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ – TJCE, CNPJ sob o N° 09.444.530/0001-01 ,com endereço na rua, Av. General Afonso Albuquerque Lima, s/n, Cambéa, CEP: 60822-325 em Fortaleza/CE, representado pelo seu Presidente _____ , doravante denominado **COMPROMITENTE**, e de outro, _____ (empresa ou pessoa física pessoa jurídica/física de direito privado), registrado no CNPJ/CPF n° _____ , com endereço na _____ , neste ato representado por _____ , portador do RG n° e do CPF/ n° _____ , doravante denominado **COMPROMISSÁRIA(O)**, tem entre si justo e avençado o presente, com fulcro Decreto n° 21.981, de 19 de outubro de 1932 (DOU de 22.10.1932), da Lei n° 8.666, de 21 de junho de 1993 (DOU de 22.6.1993), da Lei n° 16.715, de 21 de dezembro de 2018 (DOE de 26.12.2018), da Lei 17.065, de 18 de outubro de 2019 (DOE de 18.10.2019) e, ainda, do Edital do Leilão de Imóveis n° 01/2020 (Processo n° 8516639-57.2020.8.06.0000) e demais consectários legais, mediante as cláusulas e condições seguintes:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1 O presente contrato tem por objeto a venda do imóvel de propriedade do COMPROMITENTE, assim consubstanciado:

Rua: _____ n° _____

Bairro: _____ Cidade/Estado: _____ Matrícula do Imóvel: _____

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DO VALOR

2.1 O valor total do imóvel é de R\$ _____ , cujo pagamento, observado o contido na CLÁUSULA TERCEIRA, deverá ser feito mediante depósito ou transferência bancária para o FUNDO ESTADUAL DE REAPARELHAMENTO E MODERNIZAÇÃO DO JUDICIÁRIO – FERMOJU, na instituição financeira Caixa Econômica Federal (104), agência 0919, conta 71040-2, CNPJ n° 41.655.846/0001-47.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DO PAGAMENTO

3.1 O pagamento da presente avença dar-se-á da seguinte forma:

3.1.1 SINAL DE NEGÓCIO DE 10% sobre o valor da arrematação, no prazo de até 5 dias úteis contados da data do leilão, mediante depósito ou transferência bancária para o FUNDO ESTADUAL DE

REAPARELHAMENTO E MODERNIZAÇÃO DO JUDICIÁRIO – FERMOJU, na instituição financeira Caixa Econômica Federal (104), agência 0919, conta 71040-2, CNPJ nº 41.655.846/0001-47.

3.1.2 COMISSÃO DO LEILOEIRO DE 5% sobre o valor total da arrematação, no prazo de até 48 horas do encerramento do Leilão, diretamente ao Leiloeiro FERNANDO MONTENEGRO CASTELO, mediante depósito ou transferência bancária para a instituição financeira Banco Bradesco (237) - Agência: 2515, C/C: 1029-4 e CPF: 098.455.773-34.

3.1.3 SALDO REMANESCENTE – através de depósito ou transferência bancária na mesma conta indicada no item 3.1.1, na assinatura da escritura pública de compra e venda, a qual deverá ocorrer no prazo de até 05 (cinco) dias úteis após a assinatura do presente contrato administrativo de compromisso de compra e venda, prorrogável por igual período, no caso de eventual exigência documental extraordinária feita pelo Cartório de Notas, se previsto em lei;

3.1.4 REGISTRO DO IMÓVEL – apresentar ao OUTORGANTE/VENDEDOR, no prazo de 05 (cinco) dias úteis após a assinatura da escritura de compra e venda, o protocolo ou certidão comprovando que a escritura pública foi levada a registro no competente Registro de Imóveis;

3.1.5 DESCUMPRIMENTO DO DEVER DE REGISTRAR A ESCRITURA DE COMPRA E VENDA, conforme o item 3.1.4 enseja a aplicação da multa prevista no Edital do Leilão de Imóveis nº 01/2020.

4. CLÁUSULA QUARTA – DA CONDIÇÃO RESOLUTIVA

4.1 O descumprimento do item 3.1.3, da CLÁUSULA TERCEIRA, ensejará o DESFAZIMENTO DA VENDA, nos termos do art. 474, da Lei nº 10.406, de 2002, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial, extrajudicial ou outra medida, seja de que natureza for, perdendo o COMPROMISSÁRIO(A) a caução e o sinal de negócio em favor do COMPROMITENTE, sem prejuízo de outras eventuais penalidades.

5. CLÁUSULA QUINTA – DA TRANSFERÊNCIA DA POSSE

5.1 A transferência da posse, domínio e direito de ação que exerce o Outorgante/vendedor sobre o imóvel, dar-se-á após cumprido pelo outorgante/comprador o requisito constante do item 3.1.4. da CLÁUSULA TERCEIRA.

PARÁGRAFO ÚNICO – Ficarão a cargo do(a) COMPROMISSÁRIO(A), as despesas de escritura e registro do imóvel.

PARÁGRAFO ÚNICO – Os cadastros municipais deverão ser alterados após o registro do imóvel, respondendo o/a COMPROMISSÁRIO(A) pelas consequências do seu descumprimento junto aos órgãos próprios.

6. CLÁUSULA SEXTA – DA EVICÇÃO

6.1 A presente venda é feita **ad corpus**, não respondendo o Outorgante pelos riscos de evicção (art. 448 do Código Civil Brasileiro).

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DA VIGÊNCIA

7.1 O presente contrato terá vigência até a efetiva transferência da propriedade ao COMPROMISSÁRIO(A).

8. CLÁUSULA OITAVA – DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1 Dentre as disposições da presente avença, insere-se o contido nos documentos adiante elencados, independentemente de transcrição:

- a) Edital do Leilão de Imóveis nº 01/2020 e seus anexos.

9. CLÁUSULA NONA – DO FORO

Fica eleito o foro da cidade de Fortaleza-Ce, para dirimir as questões oriundas da aplicação e interpretação do presente contrato, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim, justas e convencionadas, as partes assinam o presente contrato, em duas vias de igual teor e forma.

Fortaleza, _____ de _____ de 202__.

OUTORGANTE

OUTORGADO

ANEXO 2B – MODELO DE CONTRATO ADMINISTRATIVO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA PURA DE DOMÍNIO PLENO, MEDIANTE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO[quando o adquirente utilizar recursos próprios e financiamento bancário para efetivar o pagamento integral do valor de venda]

CONTRATO ADMINISTRATIVO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA que entre si fazem o Tribunal de Justiça do Estado do Ceará – TJCE e _____

Pelo presente instrumento de contrato, de um lado o TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ – TJCE, CNPJ sob o N° 09.444.530/0001-01 ,com endereço na rua, Av. General Afonso Albuquerque Lima, s/n, Cambéa, CEP: 60822-325 em Fortaleza/CE, representado pelo seu Presidente _____ , doravante denominado **COMPROMITENTE**, e de outro, _____ (empresa ou pessoa física pessoa jurídica/física de direito privado), registrado no CNPJ/CPF n° _____ , com endereço na _____ , neste ato representado por _____ , portador do RG n° e do CPF/ n° _____ , doravante denominado **COMPROMISSÁRIA(O)**, tem entre si justo e avençado o presente, com fulcro Decreto n° 21.981, de 19 de outubro de 1932 (DOU de 22.10.1932), da Lei n° 8.666, de 21 de junho de 1993 (DOU de 22.6.1993), da Lei n° 16.715, de 21 de dezembro de 2018 (DOE de 26.12.2018), da Lei 17.065, de 18 de outubro de 2019 (DOE de 18.10.2019) e, ainda, do Edital do Leilão de Imóveis n° 01/2020 (Processo n° 8516639-57.2020.8.06.0000) e demais consectários legais, mediante as cláusulas e condições seguintes:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1 O presente contrato tem por objeto a venda do imóvel de propriedade do COMPROMITENTE, assim consubstanciado:

Rua: _____ n° _____
Bairro: _____ Cidade/Estado: _____ Matrícula do Imóvel: _____

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DO VALOR

2.1 O valor total do imóvel é de R\$ _____ , cujo pagamento, observado o contido na CLÁUSULA TERCEIRA, deverá ser feito mediante depósito ou transferência bancária para o FUNDO ESTADUAL DE REAPARELHAMENTO E MODERNIZAÇÃO DO JUDICIÁRIO – FERMOJU, na instituição financeira Caixa Econômica Federal (104), agencia 0919, conta 71040-2, CNPJ n° 41.655.846/0001-47.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DO PAGAMENTO

3.1 O pagamento da presente avença dar-se-á da seguinte forma:

3.1.1 SINAL DE NEGÓCIO DE 10% sobre o valor da arrematação, no prazo de até 5 dias úteis contados da data do leilão, mediante depósito ou transferência bancária para o FUNDO ESTADUAL DE REAPARELHAMENTO E MODERNIZAÇÃO DO JUDICIÁRIO – FERMOJU, na instituição financeira Caixa

Econômica Federal (104), agência 0919, conta 71040-2, CNPJ nº 41.655.846/0001-47.

3.1.2 COMISSÃO DO LEILOEIRO DE 5% sobre o valor total da arrematação, no prazo de até 48 horas do encerramento do Leilão, diretamente ao Leiloeiro FERNANDO MONTENEGRO CASTELO, mediante depósito ou transferência bancária para a instituição financeira Banco Bradesco (237) - Agência: 2515, C/C: 1029-4 e CPF: 098.455.773-34.

3.1.3 SOLICITAÇÃO DE FINANCIAMENTO junto a uma instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil a promover financiamento imobiliário, o que deverá ocorrer no prazo de até 05 (cinco) dias úteis após a assinatura do presente contrato administrativo de compromisso de compra e venda, prorrogável por igual período, no caso de eventual exigência documental extraordinária feita pela instituição financeira, se previsto em lei;

3.1.4 SALDO REMANESCENTE – através de depósito ou transferência bancária na mesma conta indicada no item 3.1.1, na assinatura do contrato de financiamento imobiliário, com efeito de escritura pública, ficando compreendido que o prazo de repasse do valor da avença é aquele previsto pelo banco concedente do financiamento imobiliário;

3.1.5 É de inteira responsabilidade do OUTORGADO/COMPRADOR a promoção das medidas necessárias para a obtenção de recursos provenientes de financiamento imobiliário e, não o obtendo, seja por qual for o motivo, aplicar-se-á a condição resolutiva prevista no contrato administrativo de compromisso de compra e venda, com o perdimento do sinal do negócio, conforme o contido nos Anexos 2A e 2B, ressalvada a hipótese de, subsidiariamente, o pagamento ser efetivado integralmente com recursos próprios, dentro do prazo assinalado na alínea “b” do subitem 5.1.1;

3.1.6 REGISTRO DO IMÓVEL – apresentar ao OUTORGANTE/VENDEDOR, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, protocolo ou certidão comprovando que o contrato de financiamento imobiliário, com efeito de escritura pública, foi levado para registro no Cartório de Registro de Imóveis competente;

3.1.7 DESCUMPRIMENTO DO DEVER DE REGISTRAR A ESCRITURA DE COMPRA E VENDA, conforme o item 3.1.4 enseja a aplicação da multa prevista no Edital do Leilão de Imóveis nº 01/2020.

4. CLÁUSULA QUARTA - DA CONDIÇÃO RESOLUTIVA

4.1 O descumprimento do item 3.1.4, da CLÁUSULA TERCEIRA, ensejará o DESFAZIMENTO DA VENDA, nos termos do art. 474, da Lei nº 10.406, de 2002, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial, extrajudicial ou outra medida, seja de que natureza for, perdendo o COMPROMISSÁRIO(A) a caução e o sinal de negócio em favor do COMPROMITENTE, sem prejuízo de outras eventuais penalidades.

5. CLÁUSULA QUINTA - DA TRANSFERÊNCIA DA POSSE

5.1 A transferência da posse, domínio e direito de ação que exerce o Outorgante/vendedor sobre o imóvel, dar-se-á após cumprido pelo outorgante/comprador o requisito constante do item 3.1.4. da CLÁUSULA TERCEIRA.

PARÁGRAFO ÚNICO – Ficarão a cargo do(a) COMPROMISSÁRIO(A), as despesas de escritura e registro do imóvel.

PARÁGRAFO ÚNICO – Os cadastros municipais deverão ser alterados após o registro do imóvel, respondendo o/a COMPROMISSÁRIO(A) pelas consequências do seu descumprimento junto aos órgãos próprios.

6. CLÁUSULA SEXTA – DA EVICÇÃO

6.1 A presente venda é feita *ad corpus*, não respondendo o Outorgante pelos riscos de evicção (art. 448 do Código Civil Brasileiro).

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DA VIGÊNCIA

7.1 O presente contrato terá vigência até a efetiva transferência da propriedade ao COMPROMISSÁRIO(A).

8. CLÁUSULA OITAVA – DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1 Dentre as disposições da presente avença, insere-se o contido nos documentos adiante elencados, independentemente de transcrição:

- a) Edital do Leilão de Imóveis nº 01/2020 e seus anexos.

9. CLÁUSULA NONA – DO FORO

Fica eleito o foro da cidade de Fortaleza-Ce, para dirimir as questões oriundas da aplicação e interpretação do presente contrato, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim, justas e convencionadas, as partes assinam o presente contrato, em duas vias de igual teor e forma.

Fortaleza, _____ de _____ de 202__.

OUTORGANTE

OUTORGADO

ANEXO 3 – MODELO DE TERMO DE DESISTÊNCIA VOLUNTÁRIA

TERMO DE DESISTÊNCIA VOLUNTÁRIA

Eu _____ tendo participado do Pregão Eletrônico TJCE nº _____/2020, para aquisição do imóvel localizado na _____, venho tornar pública minha desistência da referida aquisição.

Esta desistência tem caráter definitivo, nada tendo este desistente a reclamar com referência à licitação supramencionada ou com relação ao imóvel objeto do presente termo.

Declaro estar ciente de que esta desistência implica no perdimento do valor da caução em favor do outorgante vendedor – TJCE, mais o pagamento da multa estipulada no Edital respectivo.

_____, _____ de _____ de
2020
Local/Data

ANEXO 4 – MODELO DE TERMO DE QUITAÇÃO

TERMO DE QUITAÇÃO

CONTRATO:

PREGÃO ELETRÔNICO TJCE Nº _____/2020

CONTRATANTE: [Nome do signatário do contrato originário]

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: [*Dados do imóvel, inclusive Nº da matrícula/ transcrição*]

O **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ - TJCE**, representado neste ato por seu Presidente

_____ com fundamento no _____, pelo presente e na melhor forma de direito, dá **PLENA, GERAL e INTEGRAL** quitação da totalidade do débito proveniente do instrumento supra especificado, e ainda declara que:

I - Fica transferido ao **ADQUIRENTE**, em definitivo, todo o direito, ação e posse do imóvel objeto do contrato;

II - Todas as despesas relacionadas com a regularização do imóvel, tais como impostos, taxas, contribuições e encargos, certidões, registros, averbações, desmembramento, retificação de área, e tudo mais que vise à regularização, ocupação e utilização do imóvel, correrão por única e exclusiva conta do outorgado **ADQUIRENTE**.

_____, _____ de _____ de _____

Autoridade Competente

**ANEXO 5A – MODELO DE DECLARAÇÃO DE NÃO ENQUADRAMENTO NAS
HIPÓTESES DE VEDAÇÃO (Pessoa física)**

DECLARAÇÃO DE NÃO ENQUADRAMENTO NAS HIPÓTESES DE VEDAÇÃO

(nome) _____, portador(a) da
carteira de identidade nº _____ e CPF nº _____, DECLARA,
sob as sanções administrativas cabíveis e sob as penas da lei, NÃO se enquadrar nas hipóteses de
vedação elencadas nos itens 3.7.1 a 3.8 do Edital do Leilão de Imóveis nº 01/2020 (Processo nº
8516639-57.2020.8.06.0000).

Local e data

Assinatura do arrematante/representante legal

(Nome e cargo)

**ANEXO 5B – MODELO DE DECLARAÇÃO DE NÃO ENQUADRAMENTO NAS
HIPÓTESES DE VEDAÇÃO (Pessoa Jurídica)**

DECLARAÇÃO DE NÃO ENQUADRAMENTO NAS HIPÓTESES DE VEDAÇÃO

(nome /razão social) _____,
inscrita no CNPJ nº _____, por intermédio de seu representante legal o(a)
Sr(a) _____, portador(a) da carteira de identidade nº
_____ e CPF nº _____, DECLARA, sob as sanções
administrativas cabíveis e sob as penas da lei, NÃO se enquadrar nas hipóteses de vedação
elencadas nos itens 3.7.1 a 3.8 do Edital do Leilão de Imóveis nº 01/2020 (Processo nº 8516639-
57.2020.8.06.0000).

Local e data

Assinatura do arrematante/representante legal
(Nome e cargo)

ANEXO 6 – LAUDOS DE AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

LAUDO DE AVALIAÇÃO

CONTRATANTE: TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ

CONTRATADA: PR1 ENGENHARIA LTDA - ME

ATA DE REGISTRO DE PREÇOS Nº 09/2020 - PREGÃO ELETRÔNICO Nº 02/2020

IMÓVEL: IMÓVEL RESIDENCIAL EM BOA VIAGEM

ENDEREÇO: RUA 21 DE NOVENBRO, 566

BAIRRO: TIBIQUARI

MUNICÍPIO: BOA VIAGEM

1. RESUMO EXECUTIVO

1.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS

Casa residencial, localizada na Rua 21 de Novembro, 566, Bairro Tibiquari, Município Boa Viagem, Estado do Ceará, com área construída de 146,66m², encravada em terreno de formato retangular e área de 420,00m².

ATIVO PRINCIPAL DO IMÓVEL:	IMÓVEL RESIDENCIAL EM BOA VIAGEM
Objetivo:	Avaliação para Fins Contábeis e Alienação de imóvel
Finalidade:	Conforme Edital E. 02/2020 e ATA DE REGISTRO DE PREÇOS Nº 09/2020
Endereço:	Rua 21 de Novembro, 566, Bairro Tibiquari, Município Boa Viagem, Ceará
Área Construída (m ²):	146,66
Área do Terreno (m ²):	420,00
VALOR JUSTO:	R\$ 159.450,22
VALOR DE ALIENAÇÃO:	R\$ 159.450,22
Método Utilizado:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Mínimo:	R\$ 148.113,31
Máximo:	R\$ 171.648,16
Médio:	R\$ 159.450,22
Adotado:	R\$ 159.450,22
Grau de Fundamentação (GF):	III
Amplitude do Intervalo de confiança:	14,76%
Grau de Precisão (GP):	III
Data Base:	out/20
Validade:	12 (doze) meses

1.2. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

Imóvel localizado com frente para a Rua 21 de Novembro, 566, Bairro Tibiquari.



Figura 1 - Croqui do imóvel avaliando. Fonte: Google earth acessado em 30/10/2020

1.3 DADOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO - SUMÁRIO

Na pesquisa efetuada no mercado regional, foram obtidos 41 elementos, dos quais 41 foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas de imóveis similares ao imóvel avaliando, pesquisadas e coletadas em outubro de 2020.

2. INTRODUÇÃO

O presente trabalho de avaliação foi desenvolvido com base na norma NBR 14.653 - Partes 1 e 2 e tem como objetivo o valor de mercado do imóvel para fins de alienação.

2.1. CRITÉRIO DE ELABORAÇÃO

Durante o trabalho, adotou-se os seguintes procedimentos:

- Vistoria à região onde se encontram os bens a serem avaliados para conhecer sua localização e características, bem como o seu estado de conservação. Além disso, verificar os serviços públicos urbanos existentes;
- Pesquisa de preços de imóveis, ofertados ou comercializados, possuidores de parâmetros semelhantes ao bem avaliando; (fontes: banco de dados, imobiliárias, corretores, anúncios de jornais, etc.)

2.2. METODOLOGIA

Para elaboração do presente laudo de avaliação, foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SISDEA”. O detalhamento da formulação técnica utilizada, assim como a relação dos imóveis que compõem a amostra da avaliação e o levantamento fotográfico das mesmas, estão disponíveis na memória de cálculo.

2.3. ANÁLISE FÍSICA DO IMÓVEL AVALIADO

O imóvel avaliando trata-se de uma casa residencial, encravada em terreno que possui formato retangular, topografia plana, com cota acima do nível do logradouro, superfície aparentemente seca e solo predominantemente arenoso.

2.4. ANÁLISE JURIDICA

O imóvel possui registro em cartório, de nº 2148, tendo sido o mesmo disponibilizado pelo TJCE.

2.5. ANÁLISE DE MERCADO

O imóvel avaliando está localizado em Boa Viagem, cidade que possui um médio número de habitantes e baixo desenvolvimento econômico.

Sendo assim, o mercado imobiliário da cidade possui baixa demanda comercial.

2.6. ANÁLISE DO VALOR DE ALIENAÇÃO

O presente trabalho técnico, apresenta o valor de mercado para alienação do imóvel, tendo sido este obtido através de realização de comparativos com amostras de mercado disponíveis e análise das variáveis que influenciam nas variações dos valores destas. Ver Item 3.6 - Valor de alienação e anexo do modelo estatístico desenvolvido.

2.7. LIMITACOES E PRESSUPOSICOES

Conforme código de ética do profissional avaliador registrado no CREA, ratificamos as seguintes limitações:

- Os dados de registro do imóvel foram fornecidos pelo TJCE, ficando o avaliador isento de checar a veracidade cartorial do documento;
- Conforme vistoria, o imóvel não possui comprometimentos técnicos e/ou documentais que venham a impossibilitar ou interferir no processo de comercialização. Reservamos o direito do Responsável Técnico da CONTRATADA de rever a avaliação caso venha a ser identificado algo que atente o potencial de venda do imóvel;
- O relatório é dirigido ao TJCE, e a PR1 ENGENHARIA LTDA não poderá publicar em todo ou em parte, sem prévia autorização do CONTRATANTE;

- d) Os avaliadores declaram não ter conhecimento de interesse presente ou futuro, próprio ou de familiares, no imóvel avaliado;
- e) Os honorários cobrados não tem qualquer relação com os valores aqui avaliados, demonstrando independência dos profissionais contratados, inclusive quanto sua responsabilidade técnica sobre a memória de cálculo e modelo estatístico elaborado;
- f) Demais considerações: No desenvolvimento deste trabalho não foram observadas ressalvas ou fatores limitantes.

2.8. ANÁLISE FÍSICA DO IMÓVEL AVALIANDO

2.8.1. LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO OU BAIRRO

O imóvel está localizado em Boa Viagem, município no estado do Ceará. De acordo com o IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), no ano de 2018, sua população era estimada em 54449 habitantes, com área territorial de 2836,77 km², sendo a Rodovia BR-020 a principal via de acesso.

2.8.2. MACRO - LOCALIZAÇÃO E ACESSOS GERAIS

Bairros:	O imóvel está localizado no Bairro Tibiquari. José Rosa e Alto do Motor são bairros próximos.
Principais eixos Viários:	O principal acesso ao imóvel avaliando se dá pela Rua 21 de Novembro, vindo da Rua Enedina de Carvalho, que vem da Rua Basílio Viêira Carneiro, que se conecta a BR-020.

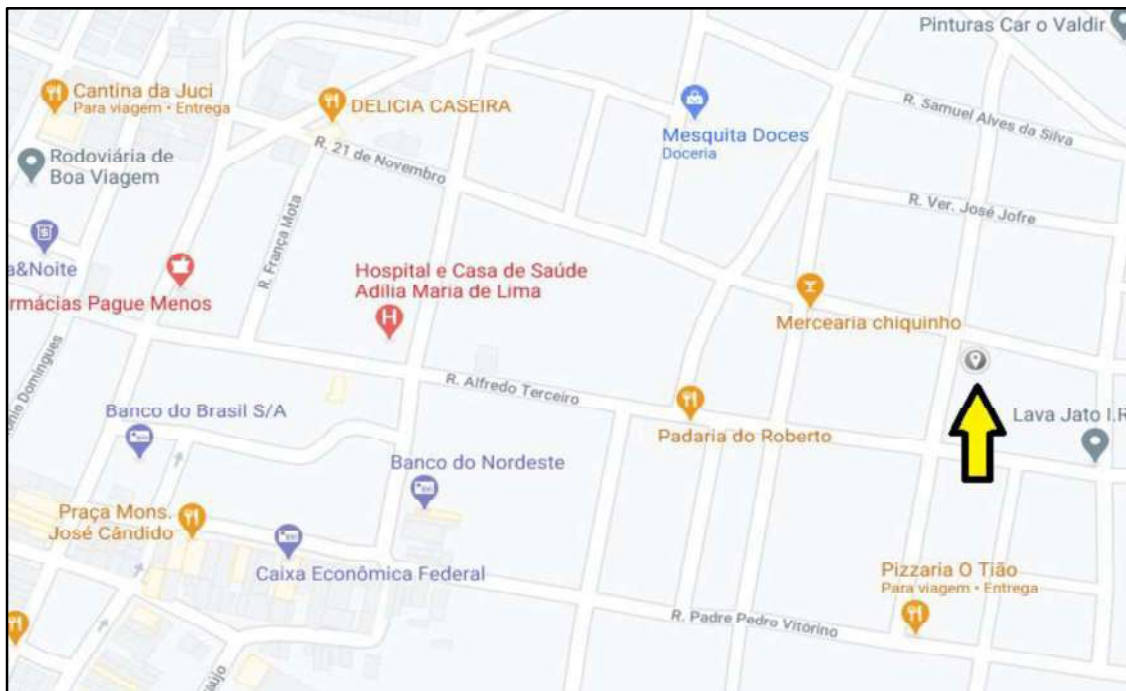


Figura 1 - Croqui de localização do imóvel avaliando. Fonte: Google Maps acessado em 30/10/2020

2.8.3. REGIÃO DO IMÓVEL AVALIADO

O imóvel avaliando está localizado em região de uso predominantemente comercial/residencial. Conta ainda com infraestrutura de abastecimento de água, energia elétrica, telefonia e iluminação pública. A região dispõe de serviços públicos como ruas pavimentadas, transporte coletivo intermunicipal, rede bancária, comércio, escolas, segurança e serviço de saúde básico. O comércio do município está concentrado no Centro da cidade, e comércio varejista, estão voltados, basicamente, para os moradores da cidade e da zona rural.

2.8.4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Em vistoria realizada no dia 06/10/2020, observou-se que o imóvel avaliando trata-se de uma casa residencial, encravada em terreno de formato retangular, medindo 12m de frente por 35m de fundos, perfazendo área total de 420,00m², estando localizada em meio de quadra e atualmente se encontra ocupado pela polícia local, onde funciona uma delegacia.

O imóvel possui apenas um pavimento, com área construída de 146,66m², com padrão de acabamento normal, estado de conservação regular e uso residencial/comercial. Detalhes construtivos: alvenaria de tijolo rebocado, pintura externa tipo textura acrílica, pintura interna tipo látex, piso cerâmico, revestimento parte em reboco emassado com pintura e parte em revestimento cerâmico sobre emboço, portas de madeira, divisórias de eucatex, portão externo de ferro e janelas de madeira.

Não possui restrições físicas e legais de aproveitamento.

3. VALOR DO IMÓVEL

3.1. ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O mercado imobiliário local apresenta baixo nível de demanda e oferta de imóveis, devido ao porte do município, inexistindo concentração de vendedores. Para o imóvel avaliando, caracterizam-se como possíveis compradores, os próprios moradores da cidade.

As negociações de imóveis se dão predominantemente de forma direta, entre proprietário e comprador, tendo algumas dessas transações a possibilidade de financiamentos bancários.

Analisando os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destaca-se positivamente sua localização, com frente para uma das principais ruas que atravessa a parte leste da cidade, o que agrega seu valor comercial.

Considerando as situações elencadas e ponderando-as junto ao momento macroeconômico vivenciado, entendemos que o imóvel em estudo possui um baixo índice de atratividade, principalmente devido ao porte do município e níveis de demanda e volume de ofertas.

No levantamento mercadológico entendemos que o imóvel pode ser classificado como tendo baixa liquidez. As variáveis que foram utilizadas estão assim discretizadas.

Variável de mercado analisada	LIQUIDEZ
Desempenho de mercado	Baixa
Absorção pelo mercado	Baixa
Volume de ofertas	Baixa
Nível de demanda	Baixa

3.2. MODELO ESTATÍSTICO - ANEXO 5.2.1:

Foi desenvolvido modelo estatístico de regressão linear, com base nas variáveis descritas em anexo, que se mostraram significativas, aplicadas ao campo amostral coletado. A seguir, temos os resultados obtidos e atendimento aos parâmetros normativos:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,7970051
Coefficiente de determinação:	0,6352172
Fisher - Snedecor:	12,19
Significância do modelo (%):	0,01

De acordo com os dados analisados, é observado que o modelo estatístico atende os pressupostos básicos, de acordo com a NBR 14.653-2. São eles: Micronumerosidade (quanto aos dados e quanto às variáveis independentes qualitativas), Linearidade, Normalidade, Homocedasticidade, Não-multicolinearidade, Não-autocorrelação e a inexistência de pontos atípicos fortes.

Uma vez que todos os pressupostos da regressão linear simples foram validados, podemos concluir que o modelo é adequado justificando correctamente os dados.

3.3. ATRIBUTOS DE ENTRADA:

Área construída	146,66
Área do terreno	420,00
Padrão	2

Dormitórios	3
IDM-2017	20,68
Valor/m ²	a definir

3.4. RESULTADOS PARA A MODA, COM INTERVALO DE CONFIANÇA AO NÍVEL DE 80%:

Mínimo	Unitário Calculado (R\$/m ²)	Máximo
-7,11%	-	7,65%
R\$ 1.009,91	R\$ 1.087,21	R\$ 1.170,38

3.5. CAMPO DE ARBITRIO:

	Unitário (R\$/m ²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	924,13	R\$ 135.532,69	-15%
Adotado	1.087,21	R\$ 159.450,22	-
Máximo	1.250,29	R\$ 183.367,75	15%
Valor adotado	R\$	159.450,22	

3.6. VALOR DE ALIENAÇÃO

Valor do imóvel* = R\$ 159.450,22 (cento e cinquenta e nove mil, quatrocentos e cinquenta reais e vinte e dois centavos).

* O valor obtido é referente a pagamento à vista na data do presente laudo.

3.7. FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

De acordo com a NBR-14.653-2, para o presente laudo técnico de avaliação, foram obtidos Grau de Fundamentação III e Grau de Precisão III. Ver detalhes da pontuação nas tabelas a seguir.

3.7.1. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

Item	Graus de Fundamentação		
	III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1 - Caracterização do imóvel avaliando	3		
2 - Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente usados	3		
3 - Identificação dos dados de mercado		2	
4 - Extrapolação	3		
5 - Nível de significância, α somatório do valor das duas caudas, máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor	3		
6 - Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	3		
Total pontuação atingida	17		
Grau de Fundamentação	III		

3.7.2. GRAU DE PRECISÃO:

Descrição	Graus de Precisão		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	X		

4. ENCERRAMENTO

As informações contidas nesse relatório contém 7 páginas, mais seus anexos, e fazem parte do processo da ATA DE REGISTRO DE PREÇOS Nº 09/2020 - PREGÃO ELETRÔNICO Nº 02/2020 com utilização restrita e exclusiva do TJCE, não podendo ser modificado, copiado, reproduzido ou divulgado sem a prévia autorização por escrito da contratada, sendo que o seu uso indevido estará sujeito aplicação da legislação competente.

O autor e responsável técnico está ciente das condições de sigilo profissional e segurança dos dados utilizados, preservando o TJCE e não divulgando informações sem a prévia anuência da equipe gestora deste processo.

Fortaleza-CE, 30 de outubro de 2020.



RESP. TÉCNICO AVALIADOR: PABLO OLIVEIRA ROLIM
CREA: 060275773-8

4.1. BIBLIOGRAFIA

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-1: Avaliação de bens. Parte 1: Procedimentos gerais. Rio de Janeiro, 2019.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-2: Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis urbanos. Rio de Janeiro, 2011.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 12721: Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios - Procedimento. Rio de Janeiro, 2006.

5. ANEXOS

5.1. ANEXO I - FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALIANDO



Logradouro



Fachada



Área Interna



Área Interna



Área Interna



Área externa

LAUDO DE AVALIAÇÃO

CONTRATANTE: TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ

CONTRATADA: PR1 ENGENHARIA LTDA - ME

ATA DE REGISTRO DE PREÇOS Nº 09/2020 - PREGÃO ELETRÔNICO Nº 02/2020

IMÓVEL: IMÓVEL COMERCIAL EM CAPISTRANO

ENDEREÇO: RUA CEL. FRANCISCO NUNES CAVALCANTE, S/N BAIRRO: CENTRO

MUNICÍPIO: CAPISTRANO

1. RESUMO EXECUTIVO

1.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS

Prédio comercial, localizado na Rua Cel. Francisco Nunes Cavalcante, S/N, Bairro Centro, Município Capistrano, Estado do Ceará, com área construída de 320,00m², encravado em terreno de formato retangular e área de 172,98m².

ATIVO PRINCIPAL DO IMÓVEL:	IMÓVEL COMERCIAL EM CAPISTRANO
Objetivo:	Avaliação para Fins Contábeis e Alienação de imóvel Comercial
Finalidade:	Conforme Edital E. 02/2020 e ATA DE REGISTRO DE PREÇOS Nº 09/2020
Endereço:	Rua Cel. Francisco Nunes Cavalcante, S/N, Bairro Centro, Município Capistrano, Ceará
Área Construída (m ²):	320,00
Área do Terreno (m ²):	172,98
VALOR JUSTO:	R\$ 338.268,80
VALOR DE ALIENAÇÃO:	R\$ 338.268,80
Método Utilizado:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Mínimo:	R\$ 295.782,24
Máximo:	R\$ 386.878,03
Médio:	R\$ 338.268,80
Adotado:	R\$ 338.268,80
Grau de Fundamentação (GF):	III
Amplitude do Intervalo de confiança:	26,93%
Grau de Precisão (GP):	III
Data Base:	out/20
Validade:	12 (doze) meses

1.2. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

Imóvel localizado com frente para a Rua Cel. Francisco Nunes Cavalcante, S/N, Bairro Centro.



Figura 1 - Croqui do imóvel avaliando. Fonte: Google earth acessado em 30/10/2020

1.3 DADOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO - SUMÁRIO

Na pesquisa efetuada no mercado regional, foram obtidos 36 elementos, dos quais 36 foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas de imóveis similares ao imóvel avaliando, pesquisadas e coletadas em outubro de 2020.

2. INTRODUÇÃO

O presente trabalho de avaliação foi desenvolvido com base na norma NBR 14.653 - Partes 1 e 2 e tem como objetivo o valor de mercado do imóvel para fins de alienação.

2.1. CRITÉRIO DE ELABORAÇÃO

Durante o trabalho, adotou-se os seguintes procedimentos:

- Vistoria à região onde se encontram os bens a serem avaliados para conhecer sua localização e características, bem como o seu estado de conservação. Além disso, verificar os serviços públicos urbanos existentes;
- Pesquisa de preços de imóveis, ofertados ou comercializados, possuidores de parâmetros semelhantes ao bem avaliando; (fontes: banco de dados, imobiliárias, corretores, anúncios de jornais, etc.)

2.2. METODOLOGIA

Para elaboração do presente laudo de avaliação, foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SISDEA”. O detalhamento da formulação técnica utilizada, assim como a relação dos imóveis que compõem a amostra da avaliação e o levantamento fotográfico das mesmas, estão disponíveis na memória de cálculo.

2.3. ANÁLISE FÍSICA DO IMÓVEL AVALIADO

O imóvel avaliando trata-se de um prédio comercial, encravado em terreno que possui formato retangular, topografia plana, com cota acima do nível do logradouro, superfície aparentemente seca e solo predominantemente arenoso.

2.4. ANÁLISE JURÍDICA

O imóvel possui registro em cartório, de nº 608, tendo sido o mesmo disponibilizado pelo TJCE.

2.5. ANÁLISE DE MERCADO

O imóvel avaliando está localizado em Capistrano, cidade que possui um pequeno número de habitantes e baixo desenvolvimento econômico.

Sendo assim, o mercado imobiliário da cidade possui baixa demanda comercial.

2.6. ANÁLISE DO VALOR DE ALIENAÇÃO

O presente trabalho técnico, apresenta o valor de mercado para alienação do imóvel, tendo sido este obtido através de realização de comparativos com amostras de mercado disponíveis e análise das variáveis que influenciam nas variações dos valores destas. Ver Item 3.6 - Valor de alienação e anexo do modelo estatístico desenvolvido.

2.7. LIMITAÇÕES E PRESSUPOSIÇÕES

Conforme código de ética do profissional avaliador registrado no CREA, ratificamos as seguintes limitações:

- Os dados de registro do imóvel foram fornecidos pelo TJCE, ficando o avaliador isento de checar a veracidade cartorial do documento;
- Conforme vistoria, o imóvel não possui comprometimentos técnicos e/ou documentais que venham a impossibilitar ou interferir no processo de comercialização. Reservamos o direito do Responsável Técnico da CONTRATADA de rever a avaliação caso venha a ser identificado algo que atente o potencial de venda do imóvel;
- O relatório é dirigido ao TJCE, e a PR1 ENGENHARIA LTDA não poderá publicar em todo ou em parte, sem prévia autorização do CONTRATANTE;

- d) Os avaliadores declaram não ter conhecimento de interesse presente ou futuro, próprio ou de familiares, no imóvel avaliado;
- e) Os honorários cobrados não tem qualquer relação com os valores aqui avaliados, demonstrando independência dos profissionais contratados, inclusive quanto sua responsabilidade técnica sobre a memória de cálculo e modelo estatístico elaborado;
- f) Demais considerações: No desenvolvimento deste trabalho foi considerada a área construída conforme constatada in loco. Foram consideradas dados de amostras de regiões próximas a microrregião geográfica da qual o município faz parte, devido a falta de amostras na região.

2.8. ANÁLISE FÍSICA DO IMÓVEL AVALIANDO

2.8.1. LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO OU BAIRRO

O imóvel está localizado em Capistrano, município no estado do Ceará. De acordo com o IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), no ano de 2010, sua população era estimada em 20234 habitantes, com área territorial de 194,80 km², sendo a Rodovia CE-257 a principal via de acesso.

2.8.2. MACRO - LOCALIZAÇÃO E ACESSOS GERAIS

Bairros:	O imóvel está localizado no Centro da cidade.
Principais eixos Viários:	O principal acesso ao imóvel avaliando se dá pela Rua Cel. Francisco Nunes Cavalcante, S/N, vindo da Rua Clemente de Freitas, que se conecta com a CE-257.

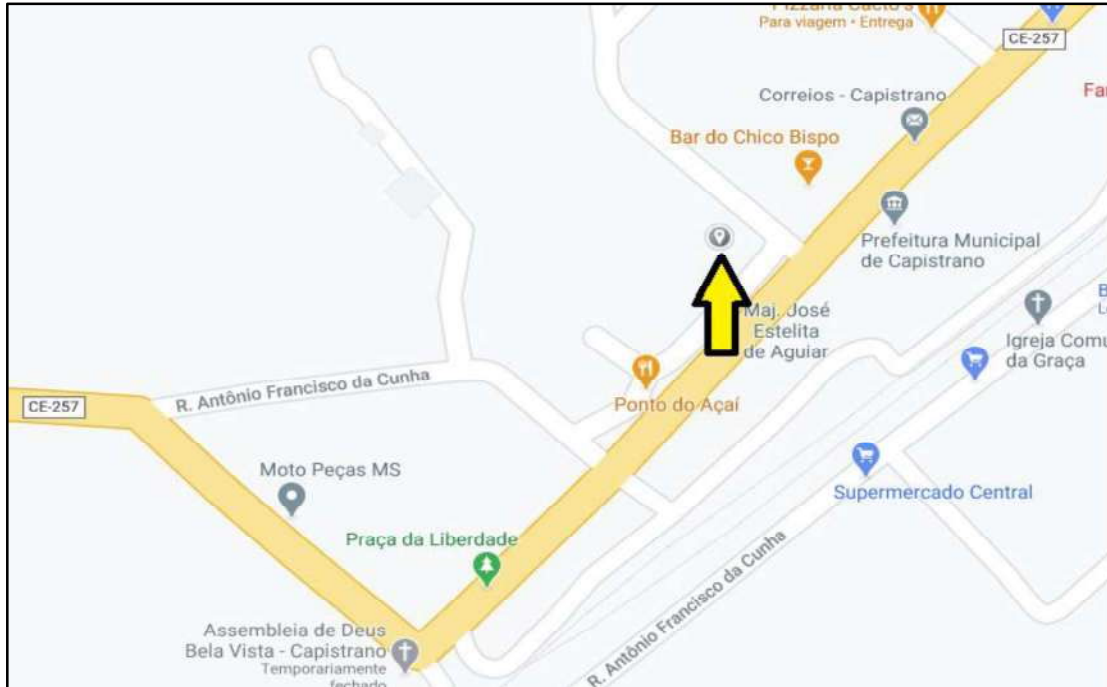


Figura 1 - Croqui de localização do imóvel avaliando. Fonte: Google Maps acessado em 30/10/2020

2.8.3. REGIÃO DO IMÓVEL AVALIADO

O imóvel avaliando está localizado em região de uso predominantemente comercial/residencial. Conta ainda com infraestrutura de abastecimento de água, energia elétrica, telefonia e iluminação pública. A região dispõe de serviços públicos como ruas pavimentadas, transporte coletivo intermunicipal, rede bancária, comércio, escolas, segurança e serviço de saúde básico. A economia da cidade é baseada principalmente na agricultura.

2.8.4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Em vistoria realizada no dia 06/10/2020, observou-se que o imóvel avaliando trata-se de um prédio comercial, encravado em terreno de formato retangular, medindo 6,2m de frente por 27,9m de fundos, perfazendo área total de 172,98m², estando localizado em esquina e atualmente se encontra ocupado pela prefeitura, onde funciona a secretaria de educação.

O imóvel possui apenas dois, com área construída de 320,00m², com padrão de acabamento normal, estado de conservação regular e uso comercial. Detalhes construtivos: alvenaria de tijolo rebocado, pintura externa tipo textura acrílica, pintura interna tipo látex, piso cerâmico, revestimento parte em reboco emassado com pintura e parte em revestimento cerâmico sobre emboço, portas de madeira, porta externa de vidro e janelas de alumínio e vidro.

Não possui restrições físicas e legais de aproveitamento.

3. VALOR DO IMÓVEL

3.1. ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O mercado imobiliário local apresenta baixo nível de demanda e oferta de imóveis, devido ao porte do município, inexistindo concentração de vendedores. Para o imóvel avaliando, caracterizam-se como possíveis compradores, os próprios moradores da cidade.

As negociações de imóveis se dão predominantemente de forma direta, entre proprietário e comprador, tendo algumas dessas transações a possibilidade de financiamentos bancários.

Analisando os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destaca-se positivamente sua localização, com frente para uma das principais ruas, no centro da cidade, o que agrega a seu valor comercial.

Considerando as situações elencadas e ponderando-as junto ao momento macroeconômico vivenciado, entendemos que o imóvel em estudo possui um baixo índice de atratividade, principalmente devido ao porte do município e níveis de demanda e volume de ofertas.

No levantamento mercadológico entendemos que o imóvel pode ser classificado como tendo baixa liquidez. As variáveis que foram utilizadas estão assim discretizadas.

Variável de mercado analisada	LIQUIDEZ
Desempenho de mercado	Baixa
Absorção pelo mercado	Baixa
Volume de ofertas	Baixa
Nível de demanda	Baixa

3.2. MODELO ESTATÍSTICO - ANEXO 5.2.1:

Foi desenvolvido modelo estatístico de regressão linear, com base nas variáveis descritas em anexo, que se mostraram significativas, aplicadas ao campo amostral coletado. A seguir, temos os resultados obtidos e atendimento aos parâmetros normativos:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9055474
Coeficiente de determinação:	0,8200161
Fisher - Snedecor:	27,34
Significância do modelo (%):	0,01

De acordo com os dados analisados, é observado que o modelo estatístico atende os pressupostos básicos, de acordo com a NBR 14.653-2. São eles: Micronumerosidade (quanto aos dados e quanto às variáveis independentes qualitativas), Linearidade, Normalidade, Homocedasticidade, Não-multicolinearidade, Não-autocorrelação e a inexistência de pontos atípicos fortes.

Uma vez que todos os pressupostos da regressão linear simples foram validados, podemos concluir que o modelo é adequado justificando correctamente os dados.

3.3. ATRIBUTOS DE ENTRADA:

Área construída	320,00
Área do terreno	172,98
Conservação	2

Padrão	2
IDM-2017	17,52
Valor/m ²	a definir

3.4. RESULTADOS PARA A MODA, COM INTERVALO DE CONFIANÇA AO NÍVEL DE 80%:

Mínimo	Unitário Calculado (R\$/m ²)	Máximo
-12,56%	-	14,37%
R\$ 924,32	R\$ 1.057,09	R\$ 1.208,99

3.5. CAMPO DE ARBITRIO:

	Unitário (R\$/m ²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	898,53	R\$ 287.528,48	-15%
Adotado	1.057,09	R\$ 338.268,80	-
Máximo	1.215,65	R\$ 389.009,12	15%
Valor adotado	R\$	338.268,80	

3.6. VALOR DE ALIENAÇÃO

Valor do imóvel* = R\$ 338.268,80 (trezentos e trinta e oito mil, duzentos e sessenta e oito reais e oitenta centavos).

* O valor obtido é referente a pagamento à vista na data do presente laudo.

3.7. FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

De acordo com a NBR-14.653-2, para o presente laudo técnico de avaliação, foram obtidos Grau de Fundamentação III e Grau de Precisão III. Ver detalhes da pontuação nas tabelas a seguir.

3.7.1. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

Item	Graus de Fundamentação		
	III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1 - Caracterização do imóvel avaliando	3		
2 - Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente usados	3		
3 - Identificação dos dados de mercado		2	
4 - Extrapolação	3		
5 - Nível de significância, α somatório do valor das duas caudas, máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor	3		
6 - Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	3		
Total pontuação atingida	17		
Grau de Fundamentação	III		

3.7.2. GRAU DE PRECISÃO:

Descrição	Graus de Precisão		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	X		

4. ENCERRAMENTO

As informações contidas nesse relatório contêm 7 páginas, mais seus anexos, e fazem parte do processo da ATA DE REGISTRO DE PREÇOS Nº 09/2020 - PREGÃO ELETRÔNICO Nº 02/2020 com utilização restrita e exclusiva do TJCE, não podendo ser modificado, copiado, reproduzido ou divulgado sem a prévia autorização por escrito da contratada, sendo que o seu uso indevido estará sujeito aplicação da legislação competente.

O autor e responsável técnico está ciente das condições de sigilo profissional e segurança dos dados utilizados, preservando o TJCE e não divulgando informações sem a prévia anuência da equipe gestora deste processo.

Fortaleza-CE, 30 de outubro de 2020.



RESP. TÉCNICO AVALIADOR: PABLO OLIVEIRA ROLIM
CREA: 060275773-8

4.1. BIBLIOGRAFIA

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-1: Avaliação de bens. Parte 1: Procedimentos gerais. Rio de Janeiro, 2019.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-2: Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis urbanos. Rio de Janeiro, 2011.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 12721: Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios - Procedimento. Rio de Janeiro, 2006.

5. ANEXOS

5.1. ANEXO I - FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALIANDO



Logradouro



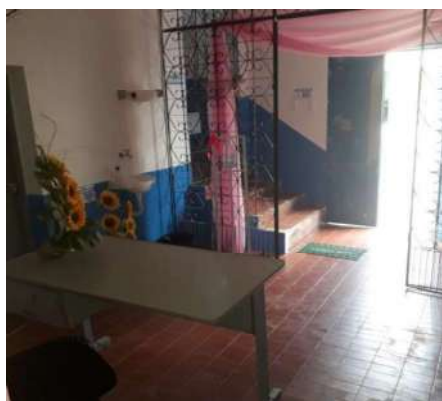
Fachada



Área Interna



Área Interna



Área Interna



Área externa

LAUDO DE AVALIAÇÃO

CONTRATANTE: TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ

CONTRATADA: PR1 ENGENHARIA LTDA - ME

ATA DE REGISTRO DE PREÇOS Nº 09/2020 - PREGÃO ELETRÔNICO Nº 02/2020

IMÓVEL: IMÓVEL RESIDENCIAL EM CARIÚS

ENDEREÇO: RUA PRAÇA DA REPÚBLICA, 22

BAIRRO: CENTRO

MUNICÍPIO: CARIÚS

1. RESUMO EXECUTIVO

1.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS

Casa residencial, localizada na Rua Praça da República, 22, Bairro Centro, Município Cariús, Estado do Ceará, com área construída de 329,22m², encravada em terreno de formato retangular e área de 278,79m².

ATIVO PRINCIPAL DO IMÓVEL:	IMÓVEL RESIDENCIAL EM CARIÚS
Objetivo:	Avaliação para Fins Contábeis e Alienação de imóvel
Finalidade:	Conforme Edital E. 02/2020 e ATA DE REGISTRO DE PREÇOS Nº 09/2020
Endereço:	Rua Praça da República, 22, Bairro Centro, Município Cariús, Ceará
Área Construída (m ²):	329,22
Área do Terreno (m ²):	278,79
VALOR JUSTO:	R\$ 271.376,05
VALOR DE ALIENAÇÃO:	R\$ 271.376,05
Método Utilizado:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Mínimo:	R\$ 239.570,77
Máximo:	R\$ 312.950,86
Médio:	R\$ 271.376,05
Adotado:	R\$ 271.376,05
Grau de Fundamentação (GF):	III
Amplitude do Intervalo de confiança:	27,04%
Grau de Precisão (GP):	III
Data Base:	out/20
Validade:	12 (doze) meses

1.2. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

Imóvel localizado com frente para a Rua Praça da República, 22, Bairro Centro.



Figura 1 - Croqui do imóvel avaliando. Fonte: Google earth acessado em 30/10/2020

1.3 DADOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO - SUMÁRIO

Na pesquisa efetuada no mercado regional, foram obtidos 40 elementos, dos quais 39 foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas de imóveis similares ao imóvel avaliando, pesquisadas e coletadas em outubro de 2020.

2. INTRODUÇÃO

O presente trabalho de avaliação foi desenvolvido com base na norma NBR 14.653 - Partes 1 e 2 e tem como objetivo o valor de mercado do imóvel para fins de alienação.

2.1. CRITÉRIO DE ELABORAÇÃO

Durante o trabalho, adotou-se os seguintes procedimentos:

- Vistoria à região onde se encontram os bens a serem avaliados para conhecer sua localização e características, bem como o seu estado de conservação. Além disso, verificar os serviços públicos urbanos existentes;
- Pesquisa de preços de imóveis, ofertados ou comercializados, possuidores de parâmetros semelhantes ao bem avaliando; (fontes: banco de dados, imobiliárias, corretores, anúncios de jornais, etc.)

2.2. METODOLOGIA

Para elaboração do presente laudo de avaliação, foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SISDEA”. O detalhamento da formulação técnica utilizada, assim como a relação dos imóveis que compõem a amostra da avaliação e o levantamento fotográfico das mesmas, estão disponíveis na memória de cálculo.

2.3. ANÁLISE FÍSICA DO IMÓVEL AVALIADO

O imóvel avaliando trata-se de uma casa residencial, encravada em terreno que possui formato retangular, topografia plana, com cota acima do nível do logradouro, superfície aparentemente seca e solo predominantemente arenoso.

2.4. ANÁLISE JURIDICA

O imóvel possui registro em cartório, de nº 1838, tendo sido o mesmo disponibilizado pelo TJCE.

2.5. ANÁLISE DE MERCADO

O imóvel avaliando está localizado em Cariús, cidade que possui um pequeno número de habitantes e baixo desenvolvimento econômico.

Sendo assim, o mercado imobiliário da cidade possui baixa demanda comercial.

2.6. ANÁLISE DO VALOR DE ALIENAÇÃO

O presente trabalho técnico, apresenta o valor de mercado para alienação do imóvel, tendo sido este obtido através de realização de comparativos com amostras de mercado disponíveis e análise das variáveis que influenciam nas variações dos valores destas. Ver Item 3.6 - Valor de alienação e anexo do modelo estatístico desenvolvido.

2.7. LIMITACOES E PRESSUPOSICOES

Conforme código de ética do profissional avaliador registrado no CREA, ratificamos as seguintes limitações:

- Os dados de registro do imóvel foram fornecidos pelo TJCE, ficando o avaliador isento de checar a veracidade cartorial do documento;
- Conforme vistoria, o imóvel não possui comprometimentos técnicos e/ou documentais que venham a impossibilitar ou interferir no processo de comercialização. Reservamos o direito do Responsável Técnico da CONTRATADA de rever a avaliação caso venha a ser identificado algo que atente o potencial de venda do imóvel;
- O relatório é dirigido ao TJCE, e a PR1 ENGENHARIA LTDA não poderá publicar em todo ou em parte, sem prévia autorização do CONTRATANTE;

- d) Os avaliadores declaram não ter conhecimento de interesse presente ou futuro, próprio ou de familiares, no imóvel avaliado;
- e) Os honorários cobrados não tem qualquer relação com os valores aqui avaliados, demonstrando independência dos profissionais contratados, inclusive quanto sua responsabilidade técnica sobre a memória de cálculo e modelo estatístico elaborado;
- f) Demais considerações: No desenvolvimento deste trabalho não foram observadas ressalvas ou fatores limitantes.

2.8. ANÁLISE FÍSICA DO IMÓVEL AVALIANDO

2.8.1. LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO OU BAIRRO

O imóvel está localizado em Cariús, município no estado do Ceará. De acordo com o IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), no ano de 2010, sua população era estimada em 18567 habitantes, com área territorial de 1061,82 km², sendo a Rodovia CE-284 a principal via de acesso.

2.8.2. MACRO - LOCALIZAÇÃO E ACESSOS GERAIS

Bairros:	O imóvel está localizado no Centro da cidade.
Principais eixos Viários:	O principal acesso ao imóvel avaliando se dá pela Rua Praça da República. Outras vias importantes: Rua Cel. Boaventura e Rua Primeiro de Maio.



Figura 1 - Croqui de localização do imóvel avaliando. Fonte: Google Maps acessado em 30/10/2020

2.8.3. REGIÃO DO IMÓVEL AVALIADO

O imóvel avaliando está localizado em região de uso predominantemente comercial/residencial. Conta ainda com infraestrutura de abastecimento de água, energia elétrica, telefonia e iluminação pública. A região dispõe de serviços públicos como ruas pavimentadas, transporte coletivo intermunicipal, rede bancária, comércio, escolas, segurança e serviço de saúde básico. A base da economia da cidade é a agricultura.

2.8.4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Em vistoria realizada no dia 06/10/2020, observou-se que o imóvel avaliando trata-se de uma casa residencial, encravada em terreno de formato retangular, medindo 9,46m de frente por 29,47m de fundos, perfazendo área total de 278,79m², estando localizada em meio de quadra e atualmente se encontra ocupado pela secretaria municipal de educação .

O imóvel possui apenas dois, com área construída de 329,22m², com padrão de acabamento normal, estado de conservação entre regular e reparos simples e uso residencial/comercial. Detalhes construtivos: alvenaria de tijolo rebocado, pintura externa tipo textura acrílica, pintura interna tipo látex, piso cerâmico, revestimento parte em reboco emassado com pintura e parte em revestimento cerâmico sobre emboço, portas de madeira e janelas de madeira.

Não possui restrições físicas e legais de aproveitamento.

3. VALOR DO IMÓVEL

3.1. ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O mercado imobiliário local apresenta baixo nível de demanda e oferta de imóveis, devido ao porte do município, inexistindo concentração de vendedores. Para o imóvel avaliando, caracterizam-se como possíveis compradores, os próprios moradores da cidade.

As negociações de imóveis se dão predominantemente de forma direta, entre proprietário e comprador, tendo algumas dessas transações a possibilidade de financiamentos bancários.

Analisando os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destaca-se positivamente sua localização, com frente para uma das principais ruas, no centro da cidade, o que agrega a seu valor comercial.

Considerando as situações elencadas e ponderando-as junto ao momento macroeconômico vivenciado, entendemos que o imóvel em estudo possui um baixo índice de atratividade, principalmente devido ao porte do município e níveis de demanda e volume de ofertas.

No levantamento mercadológico entendemos que o imóvel pode ser classificado como tendo baixa liquidez. As variáveis que foram utilizadas estão assim discretizadas.

Variável de mercado analisada	LIQUIDEZ
Desempenho de mercado	Baixa
Absorção pelo mercado	Baixa
Volume de ofertas	Baixa
Nível de demanda	Baixa

3.2. MODELO ESTATÍSTICO - ANEXO 5.2.1:

Foi desenvolvido modelo estatístico de regressão linear, com base nas variáveis descritas em anexo, que se mostraram significativas, aplicadas ao campo amostral coletado. A seguir, temos os resultados obtidos e atendimento aos parâmetros normativos:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,8240491
Coeficiente de determinação:	0,6790569
Fisher - Snedecor:	13,96
Significância do modelo (%):	0,01

De acordo com os dados analisados, é observado que o modelo estatístico atende os pressupostos básicos, de acordo com a NBR 14.653-2. São eles: Micronumerosidade (quanto aos dados e quanto às variáveis independentes qualitativas), Linearidade, Normalidade, Homocedasticidade, Não-multicolinearidade, Não-autocorrelação e a inexistência de pontos atípicos fortes.

Uma vez que todos os pressupostos da regressão linear simples foram validados, podemos concluir que o modelo é adequado justificando correctamente os dados.

3.3. ATRIBUTOS DE ENTRADA:

Área construída	329,22
Área do terreno	278,79
Padrão	2

Dormitórios	4
IDM-2017	13,96
Valor/m ²	a definir

3.4. RESULTADOS PARA A MODA, COM INTERVALO DE CONFIANÇA AO NÍVEL DE 80%:

Mínimo	Unitário Calculado (R\$/m ²)	Máximo
-11,72%	-	15,32%
R\$ 727,69	R\$ 824,30	R\$ 950,58

3.5. CAMPO DE ARBITRÍO:

	Unitário (R\$/m ²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	700,66	R\$ 230.669,64	-15%
Adotado	824,30	R\$ 271.376,05	-
Máximo	947,95	R\$ 312.082,45	15%
Valor adotado	R\$	271.376,05	

3.6. VALOR DE ALIENAÇÃO

Valor do imóvel* = R\$ 271.376,05 (duzentos e setenta e um mil, trezentos e setenta e seis reais e cinco centavos).

* O valor obtido é referente a pagamento à vista na data do presente laudo.

3.7. FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

De acordo com a NBR-14.653-2, para o presente laudo técnico de avaliação, foram obtidos Grau de Fundamentação III e Grau de Precisão III. Ver detalhes da pontuação nas tabelas a seguir.

3.7.1. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

Item	Graus de Fundamentação		
	III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1 - Caracterização do imóvel avaliando	3		
2 - Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente usados	3		
3 - Identificação dos dados de mercado		2	
4 - Extrapolação	3		
5 - Nível de significância, α somatório do valor das duas caudas, máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor	3		
6 - Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	3		
Total pontuação atingida	17		
Grau de Fundamentação	III		

3.7.2. GRAU DE PRECISÃO:

Descrição	Graus de Precisão		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	X		

4. ENCERRAMENTO

As informações contidas nesse relatório contêm 7 páginas, mais seus anexos, e fazem parte do processo da ATA DE REGISTRO DE PREÇOS Nº 09/2020 - PREGÃO ELETRÔNICO Nº 02/2020 com utilização restrita e exclusiva do TJCE, não podendo ser modificado, copiado, reproduzido ou divulgado sem a prévia autorização por escrito da contratada, sendo que o seu uso indevido estará sujeito aplicação da legislação competente.

O autor e responsável técnico está ciente das condições de sigilo profissional e segurança dos dados utilizados, preservando o TJCE e não divulgando informações sem a prévia anuência da equipe gestora deste processo.

Fortaleza-CE, 30 de outubro de 2020.



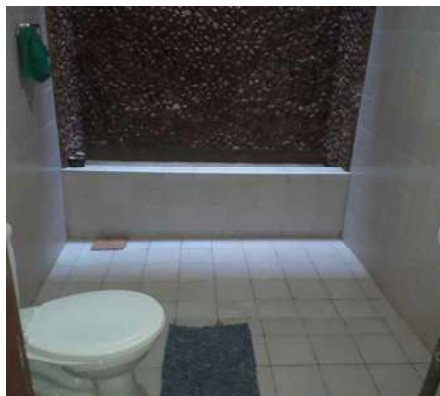
RESP. TÉCNICO AVALIADOR: PABLO OLIVEIRA ROLIM
CREA: 060275773-8

4.1. BIBLIOGRAFIA

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-1: Avaliação de bens. Parte 1: Procedimentos gerais. Rio de Janeiro, 2019.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-2: Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis urbanos. Rio de Janeiro, 2011.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 12721: Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios - Procedimento. Rio de Janeiro, 2006.

5. ANEXOS**5.1. ANEXO I - FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALIANDO****Logradouro****Fachada****Área Interna****Área Interna****Área Interna****Área externa**

LAUDO DE AVALIAÇÃO

CONTRATANTE: TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ

CONTRATADA: PR1 ENGENHARIA LTDA - ME

ATA DE REGISTRO DE PREÇOS Nº 09/2020 - PREGÃO ELETRÔNICO Nº 02/2020

IMÓVEL: IMÓVEL RESIDENCIAL EM CASCAVEL

ENDEREÇO: RUA NS. DO PERPÉTUO SOCORRO, 508

BAIRRO: CENTRO

MUNICÍPIO: CASCAVEL

1. RESUMO EXECUTIVO

1.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS

Casa residencial, localizada na Rua Ns. Do Perpétuo Socorro, 508, Bairro Centro, Município Cascavel, Estado do Ceará, com área construída de 192,32m², encravada em terreno de formato retangular e área de 495,00m².

ATIVO PRINCIPAL DO IMÓVEL:	IMÓVEL RESIDENCIAL EM CASCAVEL
Objetivo:	Avaliação para Fins Contábeis e Alienação de imóvel Comercial
Finalidade:	Conforme Edital E. 02/2020 e ATA DE REGISTRO DE PREÇOS Nº 09/2020
Endereço:	Rua Ns. Do Perpétuo Socorro, 508, Bairro Centro, Município Cascavel, Ceará
Área Construída (m ²):	192,32
Área do Terreno (m ²):	495,00
VALOR JUSTO:	R\$ 236.476,67
VALOR DE ALIENAÇÃO:	R\$ 236.476,67
Método Utilizado:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Mínimo:	R\$ 225.835,22
Máximo:	R\$ 247.118,12
Médio:	R\$ 236.476,67
Adotado:	R\$ 236.476,67
Grau de Fundamentação (GF):	III
Amplitude do Intervalo de confiança:	9,00%
Grau de Precisão (GP):	III
Data Base:	nov/20
Validade:	12 (doze) meses

1.2. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

Imóvel localizado com frente para a Rua Ns. Do Perpétuo Socorro, 508, Bairro Centro.

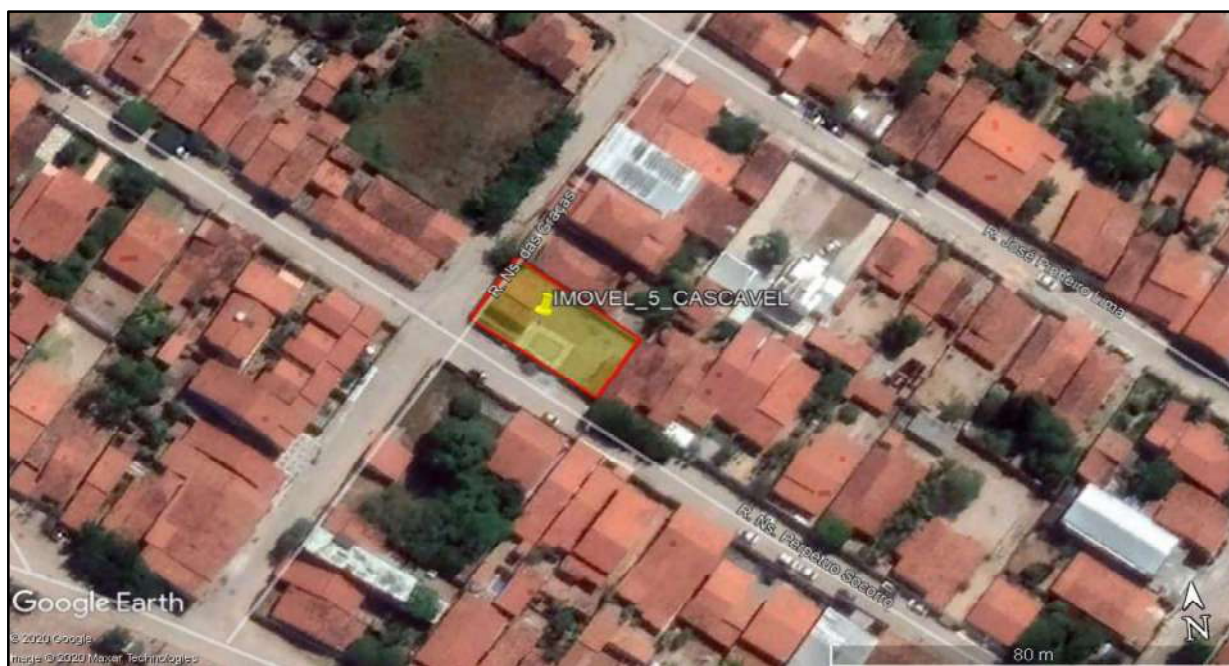


Figura 1 - Croqui do imóvel avaliando. Fonte: Google earth acessado em 08/11/2020

1.3 DADOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO - SUMÁRIO

Na pesquisa efetuada no mercado regional, foram obtidos 108 elementos, dos quais 82 foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas de imóveis similares ao imóvel avaliando, pesquisadas e coletadas em novembro de 2020.

2. INTRODUÇÃO

O presente trabalho de avaliação foi desenvolvido com base na norma NBR 14.653 - Partes 1 e 2 e tem como objetivo o valor de mercado do imóvel para fins de alienação.

2.1. CRITÉRIO DE ELABORAÇÃO

Durante o trabalho, adotou-se os seguintes procedimentos:

- Vistoria à região onde se encontram os bens a serem avaliados para conhecer sua localização e características, bem como o seu estado de conservação. Além disso, verificar os serviços públicos urbanos existentes;
- Pesquisa de preços de imóveis, ofertados ou comercializados, possuidores de parâmetros semelhantes ao bem avaliando; (fontes: banco de dados, imobiliárias, corretores, anúncios de jornais, etc.)

2.2. METODOLOGIA

Para elaboração do presente laudo de avaliação, foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SISDEA”. O detalhamento da formulação técnica utilizada, assim como a relação dos imóveis que compõem a amostra da avaliação e o levantamento fotográfico das mesmas, estão disponíveis na memória de cálculo.

2.3. ANÁLISE FÍSICA DO IMÓVEL AVALIADO

O imóvel avaliando trata-se de uma casa residencial, encravada em terreno que possui formato retangular, topografia plana, com cota acima do nível do logradouro, superfície aparentemente seca e solo predominantemente arenoso.

2.4. ANÁLISE JURIDICA

O imóvel possui registro em cartório, de nº 4186, tendo sido o mesmo disponibilizado pelo TJCE.

2.5. ANÁLISE DE MERCADO

O imóvel avaliando está localizado em Cascavel, cidade que possui um médio número de habitantes e baixo desenvolvimento econômico.

Sendo assim, o mercado imobiliário da cidade possui média demanda comercial.

2.6. ANÁLISE DO VALOR DE ALIENAÇÃO

O presente trabalho técnico, apresenta o valor de mercado para alienação do imóvel, tendo sido este obtido através de realização de comparativos com amostras de mercado disponíveis e análise das variáveis que influenciam nas variações dos valores destas. Ver Item 3.6 - Valor de alienação e anexo do modelo estatístico desenvolvido.

2.7. LIMITACOES E PRESSUPOSICOES

Conforme código de ética do profissional avaliador registrado no CREA, ratificamos as seguintes limitações:

- Os dados de registro do imóvel foram fornecidos pelo TJCE, ficando o avaliador isento de checar a veracidade cartorial do documento;
- Conforme vistoria, o imóvel não possui comprometimentos técnicos e/ou documentais que venham a impossibilitar ou interferir no processo de comercialização. Reservamos o direito do Responsável Técnico da CONTRATADA de rever a avaliação caso venha a ser identificado algo que atente o potencial de venda do imóvel;
- O relatório é dirigido ao TJCE, e a PR1 ENGENHARIA LTDA não poderá publicar em todo ou em parte, sem prévia autorização do CONTRATANTE;

- d) Os avaliadores declaram não ter conhecimento de interesse presente ou futuro, próprio ou de familiares, no imóvel avaliado;
- e) Os honorários cobrados não tem qualquer relação com os valores aqui avaliados, demonstrando independência dos profissionais contratados, inclusive quanto sua responsabilidade técnica sobre a memória de cálculo e modelo estatístico elaborado;
- f) Demais considerações: No desenvolvimento deste trabalho não foram observadas ressalvas ou fatores limitantes.

2.8. ANÁLISE FÍSICA DO IMÓVEL AVALIANDO

2.8.1. LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO OU BAIRRO

O imóvel está localizado em Cascavel, município no estado do Ceará. De acordo com o IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), no ano de 2018, sua população era estimada em 85824 habitantes, com área territorial de 837967,00 km², sendo a Rodovia CE-138 a principal via de acesso.

2.8.2. MACRO - LOCALIZAÇÃO E ACESSOS GERAIS

Bairros:	O imóvel está localizado no Centro da cidade.
Principais eixos Viários:	O principal acesso ao imóvel avaliando se dá pela Rua Ns. Do Perpétuo Socorro. Outras vias importantes: Av. Chanceler Edson Queiroz e Av. Des. Feliciano de Ataíde.

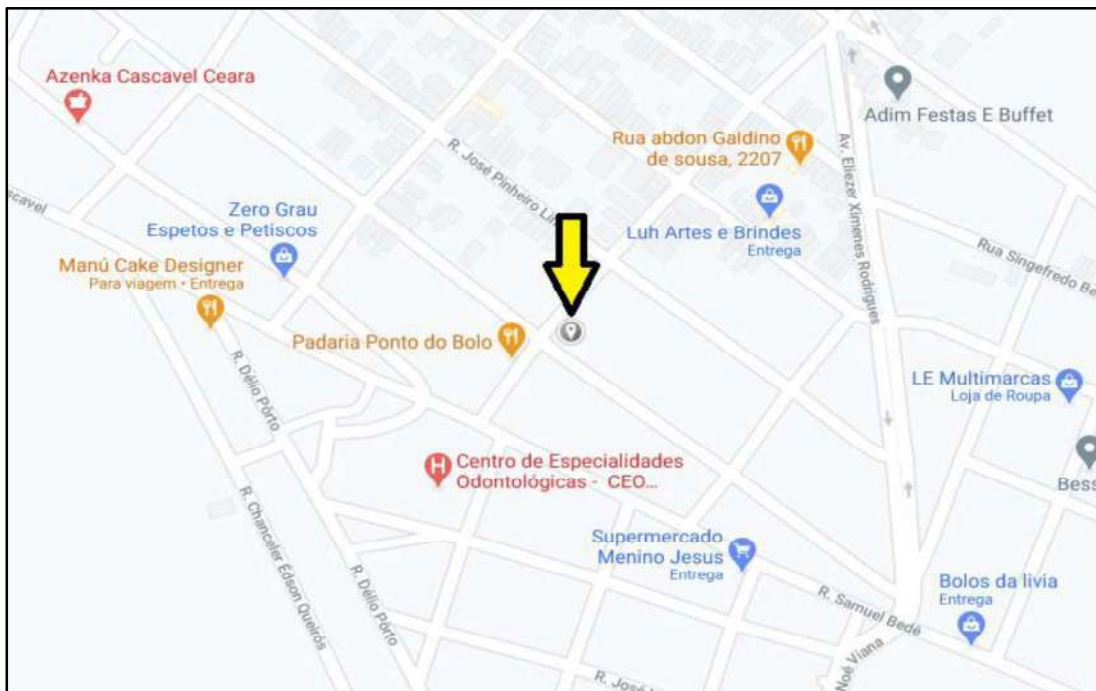


Figura 1 - Croqui de localização do imóvel avaliando. Fonte: Google Maps acessado em 08/11/2020

2.8.3. REGIÃO DO IMÓVEL AVALIADO

O imóvel avaliando está localizado em região de uso predominantemente comercial/residencial. Conta ainda com infraestrutura de abastecimento de água, rede de esgoto e águas pluviais, energia elétrica, telefonia e iluminação pública. A região dispõe de serviços públicos como ruas pavimentadas, transporte coletivo intermunicipal, comércio, bancos, escolas e serviço de saúde básico.

A economia da cidade é baseada na agricultura, e tem também como fonte de renda o artesanato de cerâmica e o turismo.

2.8.4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Em vistoria realizada no dia 06/10/2020, observou-se que o imóvel avaliando trata-se de uma casa residencial, encravada em terreno de formato retangular, medindo 15m de frente por 33m de fundos, perfazendo área total de 495,00m², estando localizada em esquina e atualmente se encontra ocupado pela Secretaria de Assistência Social.

O imóvel possui apenas dois pavimentos, com área construída de 192,32m², com padrão de acabamento normal, estado de conservação regular e uso comercial. Detalhes construtivos: alvenaria de tijolo rebocado, pintura externa tipo látex, pintura interna tipo látex, piso cerâmico, revestimento parte em reboco emassado com pintura e parte em revestimento cerâmico sobre emboço, portas de madeira, e madeira e vidro e janelas de ferro e vidro, e madeira.

Não possui restrições físicas e legais de aproveitamento.

3. VALOR DO IMÓVEL

3.1. ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O mercado imobiliário local apresenta médios níveis de demanda e oferta de imóveis, devido ao porte do município, existindo concentração normal de vendedores. Para o imóvel avaliando, caracterizam-se como possíveis compradores, os próprios moradores da cidade e investidores de cidades vizinhas.

As negociações de imóveis se dão predominantemente de forma direta, entre proprietário e comprador, podendo também se darem de forma indireta, através de corretores e imobiliárias, tendo algumas dessas transações a possibilidade de financiamentos bancários.

Analisando os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destaca-se positivamente sua localização, com frente para uma das principais ruas, no centro da cidade, o que agrega a seu valor comercial.

Considerando as situações elencadas e ponderando-as junto ao momento macroeconômico vivenciado, entendemos que o imóvel em estudo possui um médio índice de atratividade, principalmente devido ao porte do município e níveis de demanda e volume de ofertas.

No levantamento mercadológico entendemos que o imóvel pode ser classificado como tendo média liquidez. As variáveis que foram utilizadas estão assim discretizadas.

Variável de mercado analisada	LIQUIDEZ
Desempenho de mercado	Média
Absorção pelo mercado	Média
Volume de ofertas	Média
Nível de demanda	Média

3.2. MODELO ESTATÍSTICO - ANEXO 5.2.1:

Foi desenvolvido modelo estatístico de regressão linear, com base nas variáveis descritas em anexo, que se mostraram significativas, aplicadas ao campo amostral coletado. A seguir, temos os resultados obtidos e atendimento aos parâmetros normativos:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9766737
Coeficiente de determinação:	0,9538916
Fisher - Snedecor:	218,7
Significância do modelo (%):	0,01

De acordo com os dados analisados, é observado que o modelo estatístico atende os pressupostos básicos, de acordo com a NBR 14.653-2. São eles: Micronumerosidade (quanto aos dados e quanto às variáveis independentes qualitativas), Linearidade, Normalidade, Homocedasticidade, Não-multicolinearidade, Não-autocorrelação e a inexistência de pontos atípicos fortes.

Uma vez que todos os pressupostos da regressão linear simples foram validados, podemos concluir que o modelo é adequado justificando correctamente os dados.

3.3. ATRIBUTOS DE ENTRADA:

Área construída	192,32	Padrão	4
Oferta/venda	1	Dormitórios	4
Idade	5	Sanitários	2
Data	249	Valor/m ²	a definir

3.4. RESULTADOS PARA A MODA, COM INTERVALO DE CONFIANÇA AO NÍVEL DE 80%:

Mínimo	Unitário Calculado (R\$/m ²)	Máximo
-4,50%	-	4,50%
R\$ 1.174,27	R\$ 1.229,60	R\$ 1.284,93

3.5. CAMPO DE ARBITRIO:

	Unitário (R\$/m ²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	1.045,16	R\$ 201.005,17	-15%
Adotado	1.229,60	R\$ 236.476,67	-
Máximo	1.414,04	R\$ 271.948,17	15%
Valor adotado	R\$	236.476,67	

3.6. VALOR DE ALIENAÇÃO

Valor do imóvel* = R\$ 236.476,67 (duzentos e trinta e seis mil, quatrocentos e setenta e seis reais e sessenta e sete centavos).

* O valor obtido é referente a pagamento à vista na data do presente laudo.

3.7. FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

De acordo com a NBR-14.653-2, para o presente laudo técnico de avaliação, foram obtidos Grau de Fundamentação III e Grau de Precisão III. Ver detalhes da pontuação nas tabelas a seguir.

3.7.1. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

Item	Graus de Fundamentação		
	III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1 - Caracterização do imóvel avaliando	3		
2 - Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente usados	3		
3 - Identificação dos dados de mercado		2	
4 - Extrapolação	3		
5 - Nível de significância, α somatório do valor das duas caudas, máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor	3		
6 - Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	3		
Total pontuação atingida	17		
Grau de Fundamentação	III		

3.7.2. GRAU DE PRECISÃO:

Descrição	Graus de Precisão		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	X		

4. ENCERRAMENTO

As informações contidas nesse relatório contêm 7 páginas, mais seus anexos, e fazem parte do processo da ATA DE REGISTRO DE PREÇOS Nº 09/2020 - PREGÃO ELETRÔNICO Nº 02/2020 com utilização restrita e exclusiva do TJCE, não podendo ser modificado, copiado, reproduzido ou divulgado sem a prévia autorização por escrito da contratada, sendo que o seu uso indevido estará sujeito aplicação da legislação competente.

O autor e responsável técnico está ciente das condições de sigilo profissional e segurança dos dados utilizados, preservando o TJCE e não divulgando informações sem a prévia anuência da equipe gestora deste processo.

Fortaleza-CE, 8 de novembro de 2020.



RESP. TÉCNICO AVALIADOR: PABLO OLIVEIRA ROLIM
CREA: 060275773-8

4.1. BIBLIOGRAFIA

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-1: Avaliação de bens. Parte 1: Procedimentos gerais. Rio de Janeiro, 2019.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-2: Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis urbanos. Rio de Janeiro, 2011.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 12721: Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios - Procedimento. Rio de Janeiro, 2006.

5. ANEXOS

5.1. ANEXO I - FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALIANDO



Logradouro



Fachada



Área Interna



Área Interna



Área Interna



Área externa

LAUDO DE AVALIAÇÃO

CONTRATANTE: TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ

CONTRATADA: PR1 ENGENHARIA LTDA - ME

ATA DE REGISTRO DE PREÇOS Nº 09/2020 - PREGÃO ELETRÔNICO Nº 02/2020

IMÓVEL: IMÓVEL RESIDENCIAL EM CAUCAIA

ENDEREÇO: RUA CEL. JOÃO LICÍNIO, 517

BAIRRO: CENTRO

MUNICÍPIO: CAUCAIA

1. RESUMO EXECUTIVO

1.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS

Casa residencial, localizada na Rua Cel. João Licínio, 517, Bairro Centro, Município Caucaia, Estado do Ceará, com área construída de 118,62m², encravada em terreno de formato retangular e área de 635,25m².

ATIVO PRINCIPAL DO IMÓVEL:	IMÓVEL RESIDENCIAL EM CAUCAIA
Objetivo:	Avaliação para Fins Contábeis e Alienação de imóvel Comercial
Finalidade:	Conforme Edital E. 02/2020 e ATA DE REGISTRO DE PREÇOS Nº 09/2020
Endereço:	Rua Cel. João Licínio, 517, Bairro Centro, Município Caucaia, Ceará
Área Construída (m ²):	118,62
Área do Terreno (m ²):	635,25
VALOR JUSTO:	R\$ 250.695,07
VALOR DE ALIENAÇÃO:	R\$ 250.695,07
Método Utilizado:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Mínimo:	R\$ 231.592,10
Máximo:	R\$ 273.257,62
Médio:	R\$ 250.695,07
Adotado:	R\$ 250.695,07
Grau de Fundamentação (GF):	III
Amplitude do Intervalo de confiança:	16,62%
Grau de Precisão (GP):	III
Data Base:	nov/20
Validade:	12 (doze) meses

1.2. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

Imóvel localizado com frente para a Rua Cel. João Licínio, 517, Bairro Centro.



Figura 1 - Croqui do imóvel avaliando. Fonte: Google earth acessado em 08/11/2020

1.3 DADOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO - SUMÁRIO

Na pesquisa efetuada no mercado regional, foram obtidos 97 elementos, dos quais 74 foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas de imóveis similares ao imóvel avaliando, pesquisadas e coletadas em novembro de 2020.

2. INTRODUÇÃO

O presente trabalho de avaliação foi desenvolvido com base na norma NBR 14.653 - Partes 1 e 2 e tem como objetivo o valor de mercado do imóvel para fins de alienação.

2.1. CRITÉRIO DE ELABORAÇÃO

Durante o trabalho, adotou-se os seguintes procedimentos:

- Vistoria à região onde se encontram os bens a serem avaliados para conhecer sua localização e características, bem como o seu estado de conservação. Além disso, verificar os serviços públicos urbanos existentes;
- Pesquisa de preços de imóveis, ofertados ou comercializados, possuidores de parâmetros semelhantes ao bem avaliando; (fontes: banco de dados, imobiliárias, corretores, anúncios de jornais, etc.)

2.2. METODOLOGIA

Para elaboração do presente laudo de avaliação, foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SISDEA”. O detalhamento da formulação técnica utilizada, assim como a relação dos imóveis que compõem a amostra da avaliação e o levantamento fotográfico das mesmas, estão disponíveis na memória de cálculo.

2.3. ANÁLISE FÍSICA DO IMÓVEL AVALIADO

O imóvel avaliando trata-se de uma casa residencial, encravada em terreno que possui formato retangular, topografia plana, com cota acima do nível do logradouro, superfície aparentemente seca e solo predominantemente arenoso.

2.4. ANÁLISE JURIDICA

O imóvel possui registro em cartório, de nº 21465, tendo sido o mesmo disponibilizado pelo TJCE.

2.5. ANÁLISE DE MERCADO

O imóvel avaliando está localizado em Caucaia, cidade que possui um grande número de habitantes e médio desenvolvimento econômico.

Sendo assim, o mercado imobiliário da cidade possui média demanda comercial.

2.6. ANÁLISE DO VALOR DE ALIENAÇÃO

O presente trabalho técnico, apresenta o valor de mercado para alienação do imóvel, tendo sido este obtido através de realização de comparativos com amostras de mercado disponíveis e análise das variáveis que influenciam nas variações dos valores destas. Ver Item 3.6 - Valor de alienação e anexo do modelo estatístico desenvolvido.

2.7. LIMITACOES E PRESSUPOSICOES

Conforme código de ética do profissional avaliador registrado no CREA, ratificamos as seguintes limitações:

- Os dados de registro do imóvel foram fornecidos pelo TJCE, ficando o avaliador isento de checar a veracidade cartorial do documento;
- Conforme vistoria, o imóvel não possui comprometimentos técnicos e/ou documentais que venham a impossibilitar ou interferir no processo de comercialização. Reservamos o direito do Responsável Técnico da CONTRATADA de rever a avaliação caso venha a ser identificado algo que atente o potencial de venda do imóvel;
- O relatório é dirigido ao TJCE, e a PR1 ENGENHARIA LTDA não poderá publicar em todo ou em parte, sem prévia autorização do CONTRATANTE;

- d) Os avaliadores declaram não ter conhecimento de interesse presente ou futuro, próprio ou de familiares, no imóvel avaliado;
- e) Os honorários cobrados não tem qualquer relação com os valores aqui avaliados, demonstrando independência dos profissionais contratados, inclusive quanto sua responsabilidade técnica sobre a memória de cálculo e modelo estatístico elaborado;
- f) Demais considerações: No desenvolvimento deste trabalho não foram observadas ressalvas ou fatores limitantes.

2.8. ANÁLISE FÍSICA DO IMÓVEL AVALIANDO

2.8.1. LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO OU BAIRRO

O imóvel está localizado em Caucaia, município no estado do Ceará. De acordo com o IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), no ano de 2012, sua população era estimada em 361400 habitantes, com área territorial de 1227,93 km², sendo a Rodovias BR-020 e CE-090 as principais vias de acesso.

2.8.2. MACRO - LOCALIZAÇÃO E ACESSOS GERAIS

Bairros:	O imóvel está localizado no Centro da cidade. Padre Romualdo e Conj. Vicente Arruda são bairros próximos.
Principais eixos Viários:	O principal acesso ao imóvel avaliando se dá pela Rua Cel. João Licínio. Outras vias importantes: Rua Coronel Correia, Avenida da Integração e Rua Juaci Sampaio Pontes.

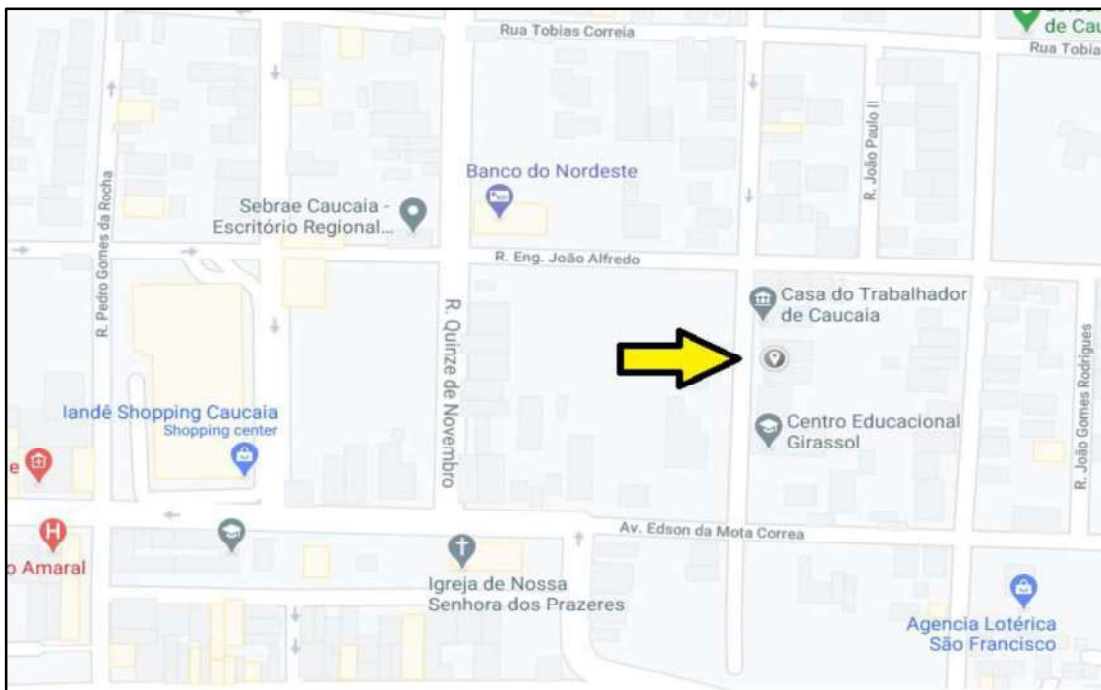


Figura 1 - Croqui de localização do imóvel avaliando. Fonte: Google Maps acessado em 08/11/2020

2.8.3. REGIÃO DO IMÓVEL AVALIADO

O imóvel avaliando está localizado em região de uso predominantemente comercial/residencial. Conta ainda com infraestrutura de abastecimento de água, energia elétrica, telefonia e iluminação pública. A região dispõe de serviços públicos como ruas pavimentadas, transporte coletivo intermunicipal, rede bancária, comércio, escolas, segurança, serviço de saúde básico e lazer. A posição geográfica torna o município um ponto de valor estratégico para receber investimentos de diversas naturezas. Suas praias são atraentes, sua topografia é de boa qualidade e a região tem bom acesso a rodovias e ferrovias, o que a torna atrativa do ponto de vista logístico.

2.8.4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Em vistoria realizada no dia 02/10/2020, observou-se que o imóvel avaliando trata-se de uma casa residencial, encravada em terreno de formato retangular, medindo 16,5m de frente por 38,5m de fundos, perfazendo área total de 635,25m², estando localizada em meio de quadra e atualmente se encontra utilizada pela Junta Comercial do Estado do Ceará.

O imóvel possui apenas um pavimento, com área construída de 118,62m², com padrão de acabamento normal, estado de conservação Reparos simples e uso comercial. Detalhes construtivos: alvenaria de tijolo rebocado, pintura externa tipo textura acrílica, pintura interna tipo látex, piso cerâmico, revestimento parte em reboco emassado com pintura e parte em revestimento cerâmico sobre emboço, portas de madeira e janelas de alumínio e vidro.

Não possui restrições físicas e legais de aproveitamento.

3. VALOR DO IMÓVEL

3.1. ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O mercado imobiliário local apresenta médios níveis de demanda e oferta de imóveis, devido ao porte do município, existindo concentração normal de vendedores. Para o imóvel avaliando, caracterizam-se como possíveis compradores, os próprios moradores da cidade e investidores de cidades vizinhas.

As negociações de imóveis se dão predominantemente de forma direta, entre proprietário e comprador, podendo também se darem de forma indireta, através de corretores e imobiliárias, tendo algumas dessas transações a possibilidade de financiamentos bancários.

Analisando os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destaca-se positivamente sua localização, com frente para uma das principais ruas, no centro da cidade, o que agrega a seu valor comercial.

Considerando as situações elencadas e ponderando-as junto ao momento macroeconômico vivenciado, entendemos que o imóvel em estudo possui um médio índice de atratividade, principalmente devido ao porte do município e níveis de demanda e volume de ofertas.

No levantamento mercadológico entendemos que o imóvel pode ser classificado como tendo média liquidez. As variáveis que foram utilizadas estão assim discretizadas.

Variável de mercado analisada	LIQUIDEZ
Desempenho de mercado	Média
Absorção pelo mercado	Média
Volume de ofertas	Média
Nível de demanda	Média

3.2. MODELO ESTATÍSTICO - ANEXO 5.2.1:

Foi desenvolvido modelo estatístico de regressão linear, com base nas variáveis descritas em anexo, que se mostraram significativas, aplicadas ao campo amostral coletado. A seguir, temos os resultados obtidos e atendimento aos parâmetros normativos:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,8275551
Coefficiente de determinação:	0,6848474
Fisher - Snedecor:	29,55
Significância do modelo (%):	0,01

De acordo com os dados analisados, é observado que o modelo estatístico atende os pressupostos básicos, de acordo com a NBR 14.653-2. São eles: Micronumerosidade (quanto aos dados e quanto às variáveis independentes qualitativas), Linearidade, Normalidade, Homocedasticidade, Não-multicolinearidade, Não-autocorrelação e a inexistência de pontos atípicos fortes.

Uma vez que todos os pressupostos da regressão linear simples foram validados, podemos concluir que o modelo é adequado justificando correctamente os dados.

3.3. ATRIBUTOS DE ENTRADA:

Área construída	118,62
Oferta/trans.	1
Data	249

Padrão	4
Dormitórios	3
Valor/m ²	a definir

3.4. RESULTADOS PARA A MODA, COM INTERVALO DE CONFIANÇA AO NÍVEL DE 80%:

Mínimo	Unitário Calculado (R\$/m ²)	Máximo
-7,62%	-	9,00%
R\$ 1.952,39	R\$ 2.113,43	R\$ 2.303,64

3.5. CAMPO DE ARBITRÍO:

	Unitário (R\$/m ²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	1.796,42	R\$ 213.090,81	-15%
Adotado	2.113,43	R\$ 250.695,07	-
Máximo	2.430,44	R\$ 288.299,33	15%
Valor adotado	R\$	250.695,07	

3.6. VALOR DE ALIENAÇÃO

Valor do imóvel* = R\$ 250.695,07 (duzentos e cinquenta mil, seiscentos e noventa e cinco reais e sete centavos).

* O valor obtido é referente a pagamento à vista na data do presente laudo.

3.7. FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

De acordo com a NBR-14.653-2, para o presente laudo técnico de avaliação, foram obtidos Grau de Fundamentação III e Grau de Precisão III. Ver detalhes da pontuação nas tabelas a seguir.

3.7.1. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

Item	Graus de Fundamentação		
	III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1 - Caracterização do imóvel avaliando	3		
2 - Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente usados	3		
3 - Identificação dos dados de mercado		2	
4 - Extrapolação	3		
5 - Nível de significância, α somatório do valor das duas caudas, máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor	3		
6 - Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	3		
Total pontuação atingida	17		
Grau de Fundamentação	III		

3.7.2. GRAU DE PRECISÃO:

Descrição	Graus de Precisão		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	X		

4. ENCERRAMENTO

As informações contidas nesse relatório contêm 7 páginas, mais seus anexos, e fazem parte do processo da ATA DE REGISTRO DE PREÇOS Nº 09/2020 - PREGÃO ELETRÔNICO Nº 02/2020 com utilização restrita e exclusiva do TJCE, não podendo ser modificado, copiado, reproduzido ou divulgado sem a prévia autorização por escrito da contratada, sendo que o seu uso indevido estará sujeito aplicação da legislação competente.

O autor e responsável técnico está ciente das condições de sigilo profissional e segurança dos dados utilizados, preservando o TJCE e não divulgando informações sem a prévia anuência da equipe gestora deste processo.

Fortaleza-CE, 8 de novembro de 2020.



RESP. TÉCNICO AVALIADOR: PABLO OLIVEIRA ROLIM
CREA: 060275773-8

4.1. BIBLIOGRAFIA

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-1: Avaliação de bens. Parte 1: Procedimentos gerais. Rio de Janeiro, 2019.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-2: Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis urbanos. Rio de Janeiro, 2011.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 12721: Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios - Procedimento. Rio de Janeiro, 2006.

5. ANEXOS**5.1. ANEXO I - FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALIANDO****Logradouro****Fachada****Área Interna****Área Interna****Área Interna****Área externa**

LAUDO DE AVALIAÇÃO

CONTRATANTE: TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ

CONTRATADA: PR1 ENGENHARIA LTDA - ME

ATA DE REGISTRO DE PREÇOS Nº 09/2020 - PREGÃO ELETRÔNICO Nº 02/2020

IMÓVEL: IMÓVEL RESIDENCIAL EM CHAVAL

ENDEREÇO: PRAÇA MONSINHOR CARNEIRO, 83

BAIRRO: CENTRO

MUNICÍPIO: CHAVAL

1. RESUMO EXECUTIVO

1.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS

Casa residencial, localizada na Praça Monsenhor Carneiro, 83, Bairro Centro, Município Chaval, Estado do Ceará, com área construída de 162,52m², encravada em terreno de formato retangular e área de 434,46m².

ATIVO PRINCIPAL DO IMÓVEL:	IMÓVEL RESIDENCIAL EM CHAVAL
Objetivo:	Avaliação para Fins Contábeis e Alienação de imóvel
Finalidade:	Conforme Edital E. 02/2020 e ATA DE REGISTRO DE PREÇOS Nº 09/2020
Endereço:	Praça Monsenhor Carneiro, 83, Bairro Centro, Município Chaval, Ceará
Área Construída (m ²):	162,52
Área do Terreno (m ²):	434,46
VALOR JUSTO:	R\$ 204.880,84
VALOR DE ALIENAÇÃO:	R\$ 204.880,84
Método Utilizado:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Mínimo:	R\$ 175.214,09
Máximo:	R\$ 234.547,58
Médio:	R\$ 204.880,84
Adotado:	R\$ 204.880,84
Grau de Fundamentação (GF):	III
Amplitude do Intervalo de confiança:	28,96%
Grau de Precisão (GP):	III
Data Base:	out/20
Validade:	12 (doze) meses

1.2. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

Imóvel localizado com frente para a Praça Monsenhor Carneiro, 83, Bairro Centro.



Figura 1 - Croqui do imóvel avaliando. Fonte: Google earth acessado em 30/10/2020

1.3 DADOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO - SUMÁRIO

Na pesquisa efetuada no mercado regional, foram obtidos 31 elementos, dos quais 30 foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas de imóveis similares ao imóvel avaliando, pesquisadas e coletadas em outubro de 2020.

2. INTRODUÇÃO

O presente trabalho de avaliação foi desenvolvido com base na norma NBR 14.653 - Partes 1 e 2 e tem como objetivo o valor de mercado do imóvel para fins de alienação.

2.1. CRITÉRIO DE ELABORAÇÃO

Durante o trabalho, adotou-se os seguintes procedimentos:

- a) Vistoria à região onde se encontram os bens a serem avaliados para conhecer sua localização e características, bem como o seu estado de conservação. Além disso, verificar os serviços públicos urbanos existentes;
- b) Pesquisa de preços de imóveis, ofertados ou comercializados, possuidores de parâmetros semelhantes ao bem avaliando; (fontes: banco de dados, imobiliárias, corretores, anúncios de jornais, etc.)

2.2. METODOLOGIA

Para elaboração do presente laudo de avaliação, foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SISDEA”. O detalhamento da formulação técnica utilizada, assim como a relação dos imóveis que compõem a amostra da avaliação e o levantamento fotográfico das mesmas, estão disponíveis na memória de cálculo.

2.3. ANÁLISE FÍSICA DO IMÓVEL AVALIADO

O imóvel avaliando trata-se de uma casa residencial, encravada em terreno que possui formato retangular, topografia plana, com cota acima do nível do logradouro, superfície aparentemente seca e solo predominantemente arenoso.

2.4. ANÁLISE JURIDICA

O imóvel possui registro em cartório, de nº 5, tendo sido o mesmo disponibilizado pelo TJCE.

2.5. ANÁLISE DE MERCADO

O imóvel avaliando está localizado em Chaval, cidade que possui um pequeno número de habitantes e baixo desenvolvimento econômico.

Sendo assim, o mercado imobiliário da cidade possui baixa demanda comercial.

2.6. ANÁLISE DO VALOR DE ALIENAÇÃO

O presente trabalho técnico, apresenta o valor de mercado para alienação do imóvel, tendo sido este obtido através de realização de comparativos com amostras de mercado disponíveis e análise das variáveis que influenciam nas variações dos valores destas. Ver Item 3.6 - Valor de alienação e anexo do modelo estatístico desenvolvido.

2.7. LIMITACOES E PRESSUPOSICOES

Conforme código de ética do profissional avaliador registrado no CREA, ratificamos as seguintes limitações:

- a) Os dados de registro do imóvel foram fornecidos pelo TJCE, ficando o avaliador isento de checar a veracidade cartorial do documento;
- b) Conforme vistoria, o imóvel não possui comprometimentos técnicos e/ou documentais que venham a impossibilitar ou interferir no processo de comercialização. Reservamos o direito do Responsável Técnico da CONTRATADA de rever a avaliação caso venha a ser identificado algo que atente o potencial de venda do imóvel;
- c) O relatório é dirigido ao TJCE, e a PR1 ENGENHARIA LTDA não poderá publicar em todo ou em parte, sem prévia autorização do CONTRATANTE;

- d) Os avaliadores declaram não ter conhecimento de interesse presente ou futuro, próprio ou de familiares, no imóvel avaliado;
- e) Os honorários cobrados não tem qualquer relação com os valores aqui avaliados, demonstrando independência dos profissionais contratados, inclusive quanto sua responsabilidade técnica sobre a memória de cálculo e modelo estatístico elaborado;
- f) Demais considerações: No desenvolvimento deste trabalho não foram observadas ressalvas ou fatores limitantes.

2.8. ANÁLISE FÍSICA DO IMÓVEL AVALIANDO

2.8.1. LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO OU BAIRRO

O imóvel está localizado em Chaval, município no estado do Ceará. De acordo com o IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), no ano de 2010, sua população era estimada em 12617 habitantes, com área territorial de 238,23 km², sendo a Rodovia BR-402 a principal via de acesso.

2.8.2. MACRO - LOCALIZAÇÃO E ACESSOS GERAIS

Bairros:	O imóvel está localizado no Centro da cidade.
Principais eixos Viários:	O principal acesso ao imóvel avaliando se dá pela Praça Monsenhor Carneiro, vindo da Rua Padre Antônio Carneiro, que vem da Rua Monsenho José Carneiro, que se conecta com a BR-402.



Figura 1 - Croqui de localização do imóvel avaliando. Fonte: Google Maps acessado em 30/10/2020

2.8.3. REGIÃO DO IMÓVEL AVALIADO

O imóvel avaliando está localizado em região de uso predominantemente comercial/residencial. Conta ainda com infraestrutura de abastecimento de água, energia elétrica, telefonia e iluminação pública. A região dispõe de serviços públicos como ruas pavimentadas, transporte coletivo intermunicipal, rede bancária, comércio, escolas, segurança e serviço de saúde básico. A economia local é baseada na produção de sal marinho em salinas, na agricultura de subsistência e na piscicultura.

2.8.4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Em vistoria realizada no dia 07/10/2020, observou-se que o imóvel avaliando trata-se de uma casa residencial, encravada em terreno de formato retangular, medindo 7,8m de frente por 55,7m de fundos, perfazendo área total de 434,46m², estando localizada em meio de quadra e atualmente se encontra ocupado pelo Conselho Tutelar de Chaval.

O imóvel possui apenas um pavimento, com área construída de 162,52m², com padrão de acabamento normal, estado de conservação entre regular e reparos simples e uso residencial/comercial. Detalhes construtivos: alvenaria de tijolo rebocado, pintura externa tipo látex, pintura interna tipo látex, piso cerâmico, revestimento parte em reboco emassado com pintura e parte em revestimento cerâmico sobre emboço, portas de madeira, e alumínio e vidro e janelas de madeira.

Não possui restrições físicas e legais de aproveitamento.

3. VALOR DO IMÓVEL

3.1. ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O mercado imobiliário local apresenta baixo nível de demanda e oferta de imóveis, devido ao porte do município, inexistindo concentração de vendedores. Para o imóvel avaliando, caracterizam-se como possíveis compradores, os próprios moradores da cidade.

As negociações de imóveis se dão predominantemente de forma direta, entre proprietário e comprador, tendo algumas dessas transações a possibilidade de financiamentos bancários.

Analisando os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destaca-se positivamente sua localização, com frente para uma das principais ruas, no centro da cidade, o que agrega a seu valor comercial.

Considerando as situações elencadas e ponderando-as junto ao momento macroeconômico vivenciado, entendemos que o imóvel em estudo possui um baixo índice de atratividade, principalmente devido ao porte do município e níveis de demanda e volume de ofertas.

No levantamento mercadológico entendemos que o imóvel pode ser classificado como tendo baixa liquidez. As variáveis que foram utilizadas estão assim discretizadas.

Variável de mercado analisada	LIQUIDEZ
Desempenho de mercado	Baixa
Absorção pelo mercado	Baixa
Volume de ofertas	Baixa
Nível de demanda	Baixa

3.2. MODELO ESTATÍSTICO - ANEXO 5.2.1:

Foi desenvolvido modelo estatístico de regressão linear, com base nas variáveis descritas em anexo, que se mostraram significativas, aplicadas ao campo amostral coletado. A seguir, temos os resultados obtidos e atendimento aos parâmetros normativos:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,8876792
Coeficiente de determinação:	0,7879744
Fisher - Snedecor:	23,23
Significância do modelo (%):	0,01

De acordo com os dados analisados, é observado que o modelo estatístico atende os pressupostos básicos, de acordo com a NBR 14.653-2. São eles: Micronumerosidade (quanto aos dados e quanto às variáveis independentes qualitativas), Linearidade, Normalidade, Homocedasticidade, Não-multicolinearidade, Não-autocorrelação e a inexistência de pontos atípicos fortes.

Uma vez que todos os pressupostos da regressão linear simples foram validados, podemos concluir que o modelo é adequado justificando correctamente os dados.

3.3. ATRIBUTOS DE ENTRADA:

Área construída	162,52
Conservação	2
Banheiros	3

IDM-2017	22,11
Valor/m ²	a definir

3.4. RESULTADOS PARA A MODA, COM INTERVALO DE CONFIANÇA AO NÍVEL DE 80%:

Mínimo	Unitário Calculado (R\$/m ²)	Máximo
-14,48%	-	14,48%
R\$ 1.078,11	R\$ 1.260,65	R\$ 1.443,19

3.5. CAMPO DE ARBITRIO:

	Unitário (R\$/m ²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	1.071,55	R\$ 174.148,71	-15%
Adotado	1.260,65	R\$ 204.880,84	-
Máximo	1.449,75	R\$ 235.612,96	15%
Valor adotado	R\$	204.880,84	

3.6. VALOR DE ALIENAÇÃO

Valor do imóvel* = R\$ 204.880,84 (duzentos e quatro mil, oitocentos e oitenta reais e oitenta e quatro centavos).

* O valor obtido é referente a pagamento à vista na data do presente laudo.

3.7. FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

De acordo com a NBR-14.653-2, para o presente laudo técnico de avaliação, foram obtidos Grau de Fundamentação III e Grau de Precisão III. Ver detalhes da pontuação nas tabelas a seguir.

3.7.1. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

Item	Graus de Fundamentação		
	III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1 - Caracterização do imóvel avaliando	3		
2 - Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente usados	3		
3 - Identificação dos dados de mercado		2	
4 - Extrapolação	3		
5 - Nível de significância, α somatório do valor das duas caudas, máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor	3		
6 - Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	3		
Total pontuação atingida	17		
Grau de Fundamentação	III		

3.7.2. GRAU DE PRECISÃO:

Descrição	Graus de Precisão		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	X		

LAUDO DE AVALIAÇÃO

CONTRATANTE: TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ

CONTRATADA: PR1 ENGENHARIA LTDA - ME

ATA DE REGISTRO DE PREÇOS Nº 09/2020 - PREGÃO ELETRÔNICO Nº 02/2020

IMÓVEL: IMÓVEL RESIDENCIAL EM FRECHEIRINHA

ENDEREÇO: RUA TENENTE ÂNGELO, Nº 86

BAIRRO: CENTRO

MUNICÍPIO: FRECHEIRINHA

1. RESUMO EXECUTIVO

1.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS

Casa residencial, localizada na Rua Tenente Ângelo, nº 86, Bairro Centro, Município Frecheirinha, Estado do Ceará, com área construída de 236,96m², encravada em terreno de formato retangular e área de 816,00m².

ATIVO PRINCIPAL DO IMÓVEL:	IMÓVEL RESIDENCIAL EM FRECHEIRINHA
Objetivo:	Avaliação para Fins Contábeis e Alienação de imóvel Comercial
Finalidade:	Conforme Edital E. 02/2020 e ATA DE REGISTRO DE PREÇOS Nº 09/2020
Endereço:	Rua Tenente Ângelo, nº 86, Bairro Centro, Município Frecheirinha, Ceará
Área Construída (m ²):	236,96
Área do Terreno (m ²):	816,00
VALOR JUSTO:	R\$ 245.213,32
VALOR DE ALIENAÇÃO:	R\$ 245.213,32
Método Utilizado:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Mínimo:	R\$ 214.512,61
Máximo:	R\$ 280.327,86
Médio:	R\$ 245.213,32
Adotado:	R\$ 245.213,32
Grau de Fundamentação (GF):	III
Amplitude do Intervalo de confiança:	26,84%
Grau de Precisão (GP):	III
Data Base:	out/20
Validade:	12 (doze) meses

1.2. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

Imóvel localizado com frente para a Rua Tenente Ângelo, nº 86, Bairro Centro.



Figura 1 - Croqui do imóvel avaliando. Fonte: Google earth acessado em 08/10/2020

1.3 DADOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO - SUMÁRIO

Na pesquisa efetuada no mercado regional, foram obtidos 36 elementos, dos quais 36 foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas de imóveis similares ao imóvel avaliando, pesquisadas e coletadas em outubro de 2020.

2. INTRODUÇÃO

O presente trabalho de avaliação foi desenvolvido com base na norma NBR 14.653 - Partes 1 e 2 e tem como objetivo o valor de mercado do imóvel para fins de alienação.

2.1. CRITÉRIO DE ELABORAÇÃO

Durante o trabalho, adotou-se os seguintes procedimentos:

- Vistoria à região onde se encontram os bens a serem avaliados para conhecer sua localização e características, bem como o seu estado de conservação. Além disso, verificar os serviços públicos urbanos existentes;
- Pesquisa de preços de imóveis, ofertados ou comercializados, possuidores de parâmetros semelhantes ao bem avaliando; (fontes: banco de dados, imobiliárias, corretores, anúncios de jornais, etc.)

2.2. METODOLOGIA

Para elaboração do presente laudo de avaliação, foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SISDEA”. O detalhamento da formulação técnica utilizada, assim como a relação dos imóveis que compõem a amostra da avaliação e o levantamento fotográfico das mesmas, estão disponíveis na memória de cálculo.

2.3. ANÁLISE FÍSICA DO IMÓVEL AVALIADO

O imóvel avaliando trata-se de uma casa residencial, encravada em terreno que possui formato retangular, topografia plana, com cota acima do nível do logradouro, superfície aparentemente seca e solo predominantemente arenoso.

2.4. ANÁLISE JURÍDICA

O imóvel possui registro em cartório, de nº 4247, tendo sido o mesmo disponibilizado pelo TJCE.

2.5. ANÁLISE DE MERCADO

O imóvel avaliando está localizado em Frecheirinha, cidade que possui um pequeno número de habitantes e baixo desenvolvimento econômico.

Sendo assim, o mercado imobiliário da cidade possui baixa demanda comercial.

2.6. ANÁLISE DO VALOR DE ALIENAÇÃO

O presente trabalho técnico, apresenta o valor de mercado para alienação do imóvel, tendo sido este obtido através de realização de comparativos com amostras de mercado disponíveis e análise das variáveis que influenciam nas variações dos valores destas. Ver Item 3.6 - Valor de alienação e anexo do modelo estatístico desenvolvido.

2.7. LIMITAÇÕES E PRESSUPOSIÇÕES

Conforme código de ética do profissional avaliador registrado no CREA, ratificamos as seguintes limitações:

- Os dados de registro do imóvel foram fornecidos pelo TJCE, ficando o avaliador isento de checar a veracidade cartorial do documento;
- Conforme vistoria, o imóvel não possui comprometimentos técnicos e/ou documentais que venham a impossibilitar ou interferir no processo de comercialização. Reservamos o direito do Responsável Técnico da CONTRATADA de rever a avaliação caso venha a ser identificado algo que atente o potencial de venda do imóvel;
- O relatório é dirigido ao TJCE, e a PR1 ENGENHARIA LTDA não poderá publicar em todo ou em parte, sem prévia autorização do CONTRATANTE;
- Os avaliadores declaram não ter conhecimento de interesse presente ou futuro, próprio ou de familiares, no imóvel avaliado;

- e) Os honorários cobrados não tem qualquer relação com os valores aqui avaliados, demonstrando independência dos profissionais contratados, inclusive quanto sua responsabilidade técnica sobre a memória de cálculo e modelo estatístico elaborado;
- f) Demais considerações: No desenvolvimento deste trabalho foram não observados fatores limitantes.

2.8. ANÁLISE FÍSICA DO IMÓVEL AVALIANDO

2.8.1. LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO OU BAIRRO

O imóvel está localizado em Frecheirinha, município no estado do Ceará. De acordo com o IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), no ano de 2010, sua população era estimada em 12991 habitantes, com área territorial de 181,24 km², sendo a Rodovia BR-222 e CE-313 a principal via de acesso.

2.8.2. MACRO - LOCALIZAÇÃO E ACESSOS GERAIS

Bairros:	O imóvel está localizado no Centro da cidade.
Principais eixos Viários:	O principal acesso ao imóvel avaliando se dá pela Rua Tenente Ângelo, vindo da Rua Ten. Eufrásio, que vem da Rua Joaquim Pereira, que se conecta as vias BR-222 e CE-313.

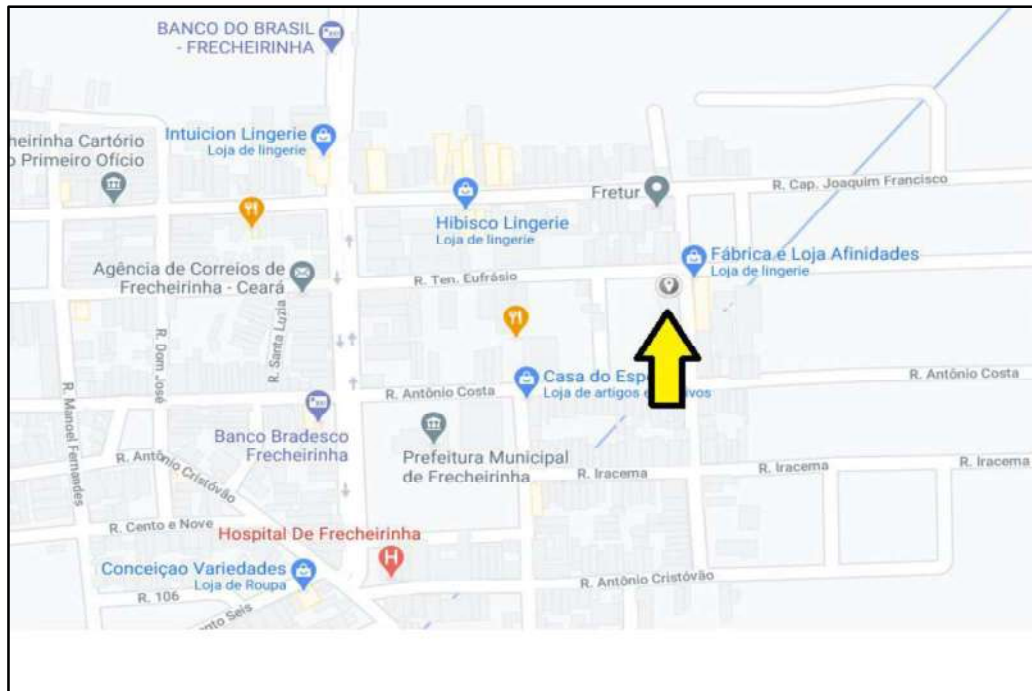


Figura 1 - Croqui de localização do imóvel avaliando. Fonte: Google Maps acessado em 08/10/2020

2.8.3. REGIÃO DO IMÓVEL AVALIADO

O imóvel avaliando está localizado em região de uso predominantemente comercial/residencial. Conta com infraestrutura de abastecimento de água, energia elétrica, telefonia e iluminação pública. A região dispõe de serviços públicos como ruas pavimentadas, transporte coletivo intermunicipal, rede bancária, comércio, escolas, segurança, correios, hotéis e serviço de saúde básico.

2.8.4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Em vistoria realizada no dia 07/10/2020, observou-se que o imóvel avaliando trata-se de uma casa residencial, encravada em terreno de formato retangular, medindo 17m de frente por 48m de fundos, perfazendo área total de 816,00m², estando localizada em esquina e atualmente se encontra desocupada.

O imóvel possui apenas um pavimento, com área construída de 236,96m², com padrão de acabamento baixo, estado de conservação Reparos importantes e uso residencial. Detalhes construtivos: alvenaria de tijolo rebocado, que foi notado que possui algumas fissuras, pintura externa tipo látex, pintura interna tipo látex, piso cimentado, revestimento reboco emassado com pintura, portas de madeira e janelas de madeira e ferro.

Não possui restrições físicas e legais de aproveitamento.

3. VALOR DO IMÓVEL

3.1. ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O mercado imobiliário local apresenta baixo nível de demanda e oferta de imóveis, devido ao porte do município, inexistindo concentração de vendedores. Para o imóvel avaliando, caracterizam-se como possíveis compradores, os próprios moradores da cidade.

As negociações de imóveis se dão predominantemente de forma direta, entre proprietário e comprador, tendo algumas dessas transações a possibilidade de financiamentos bancários.

Analisando os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destaca-se positivamente sua localização, próximo a para uma das principais ruas de acesso ao município, no centro da cidade, o que agrega a seu valor comercial.

Considerando as situações elencadas e ponderando-as junto ao momento macroeconômico vivenciado, entendemos que o imóvel em estudo possui um baixo índice de atratividade, principalmente devido ao porte do município e níveis de demanda e volume de ofertas.

No levantamento mercadológico entendemos que o imóvel pode ser classificado como tendo baixa liquidez. As variáveis que foram utilizadas estão assim discretizadas.

Variável de mercado analisada	LIQUIDEZ
Desempenho de mercado	Baixa
Absorção pelo mercado	Baixa
Volume de ofertas	Baixa
Nível de demanda	Baixa

3.2. MODELO ESTATÍSTICO - ANEXO 5.2.1:

Foi desenvolvido modelo estatístico de regressão linear, com base nas variáveis descritas em anexo, que se mostraram significativas, aplicadas ao campo amostral coletado. A seguir, temos os resultados obtidos e atendimento aos parâmetros normativos:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,939414
Coefficiente de determinação:	0,8824986
Fisher - Snedecor:	45,06
Significância do modelo (%):	0,01

De acordo com os dados analisados, é observado que o modelo estatístico atende os pressupostos básicos, de acordo com a NBR 14.653-2. São eles: Micronumerosidade (quanto aos dados e quanto às variáveis independentes qualitativas), Linearidade, Normalidade, Homocedasticidade, Não-multicolinearidade, Não-autocorrelação e a inexistência de pontos atípicos fortes.

Uma vez que todos os pressupostos da regressão linear simples foram validados, podemos concluir que o modelo é adequado justificando correctamente os dados.

3.3. ATRIBUTOS DE ENTRADA:

Área construída	236,96
Área do terreno	816
Conservação	1

Nº de WC	3
IDM-2017	31,29
Valor/m ²	a definir

3.4. RESULTADOS PARA A MODA, COM INTERVALO DE CONFIANÇA AO NÍVEL DE 80%:

Mínimo	Unitário Calculado (R\$/m ²)	Máximo
-12,52%	-	14,32%
R\$ 905,27	R\$ 1.034,83	R\$ 1.183,02

3.5. CAMPO DE ARBÍTRIO:

	Unitário (R\$/m ²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	879,61	R\$ 208.431,32	-15%
Adotado	1.034,83	R\$ 245.213,32	-
Máximo	1.190,05	R\$ 281.995,31	15%
Valor adotado	R\$	245.213,32	

3.6. VALOR DE ALIENAÇÃO

Valor do imóvel* = R\$ 245.213,32 (duzentos e quarenta e cinco mil, duzentos e treze reais e trinta e dois centavos).

* O valor obtido é referente a pagamento à vista na data do presente laudo.

3.7. FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

De acordo com a NBR-14.653-2, para o presente laudo técnico de avaliação, foram obtidos Grau de Fundamentação III e Grau de Precisão III. Ver detalhes da pontuação nas tabelas a seguir.

3.7.1. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

Item	Graus de Fundamentação		
	III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1 - Caracterização do imóvel avaliando	3		
2 - Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente usados	3		
3 - Identificação dos dados de mercado		2	
4 - Extrapolação	3		
5 - Nível de significância, α somatório do valor das duas caudas, máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor	3		
6 - Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	3		
Total pontuação atingida	17		
Grau de Fundamentação	III		

3.7.2. GRAU DE PRECISÃO:

Descrição	Graus de Precisão		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	X		

4. ENCERRAMENTO

As informações contidas nesse relatório contêm 7 páginas, mais seus anexos, e fazem parte do processo da ATA DE REGISTRO DE PREÇOS Nº 09/2020 - PREGÃO ELETRÔNICO Nº 02/2020 com utilização restrita e exclusiva do TJCE, não podendo ser modificado, copiado, reproduzido ou divulgado sem a prévia autorização por escrito da contratada, sendo que o seu uso indevido estará sujeito aplicação da legislação competente.

O autor e responsável técnico está ciente das condições de sigilo profissional e segurança dos dados utilizados, preservando o TJCE e não divulgando informações sem a prévia anuência da equipe gestora deste processo.

Fortaleza-CE, 8 de outubro de 2020.



RESP. TÉCNICO AVALIADOR: PABLO OLIVEIRA ROLIM
CREA: 060275773-8

4.1. BIBLIOGRAFIA

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-1: Avaliação de bens. Parte 1: Procedimentos gerais. Rio de Janeiro, 2019.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-2: Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis urbanos. Rio de Janeiro, 2011.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 12721: Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios - Procedimento. Rio de Janeiro, 2006.

5. ANEXOS

5.1. ANEXO I - FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALIANDO



Logradouro



Fachada



Área Interna



Área Interna



Área externa



Área externa

LAUDO DE AVALIAÇÃO

CONTRATANTE: TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ

CONTRATADA: PR1 ENGENHARIA LTDA - ME

ATA DE REGISTRO DE PREÇOS Nº 09/2020 - PREGÃO ELETRÔNICO Nº 02/2020

IMÓVEL: IMÓVEL RESIDENCIAL EM ITAPAJÉ

ENDEREÇO: RUA TARCÍLIA CARNEIRO SARAIVA, 10

BAIRRO: CENTRO

MUNICÍPIO: ITAPAJÉ

1. RESUMO EXECUTIVO

1.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS

Casa residencial, localizada na Rua Tarcília Carneiro Saraiva, 10, Bairro Centro, Município Itapajé, Estado do Ceará, com área construída de 203,20m², encravada em terreno de formato retangular e área de 325,00m².

ATIVO PRINCIPAL DO IMÓVEL:	IMÓVEL RESIDENCIAL EM ITAPAJÉ
Objetivo:	Avaliação para Fins Contábeis e Alienação de imóvel Comercial
Finalidade:	Conforme Edital E. 02/2020 e ATA DE REGISTRO DE PREÇOS Nº 09/2020
Endereço:	Rua Tarcília Carneiro Saraiva, 10, Bairro Centro, Município Itapajé, Ceará
Área Construída (m ²):	203,20
Área do Terreno (m ²):	325,00
VALOR JUSTO:	R\$ 162.092,64
VALOR DE ALIENAÇÃO:	R\$ 162.092,64
Método Utilizado:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Mínimo:	R\$ 140.145,30
Máximo:	R\$ 187.476,35
Médio:	R\$ 162.092,64
Adotado:	R\$ 162.092,64
Grau de Fundamentação (GF):	III
Amplitude do Intervalo de confiança:	29,20%
Grau de Precisão (GP):	III
Data Base:	out/20
Validade:	12 (doze) meses

1.2. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

Imóvel localizado com frente para a Rua Tarcília Carneiro Saraiva, 10, Bairro Centro.

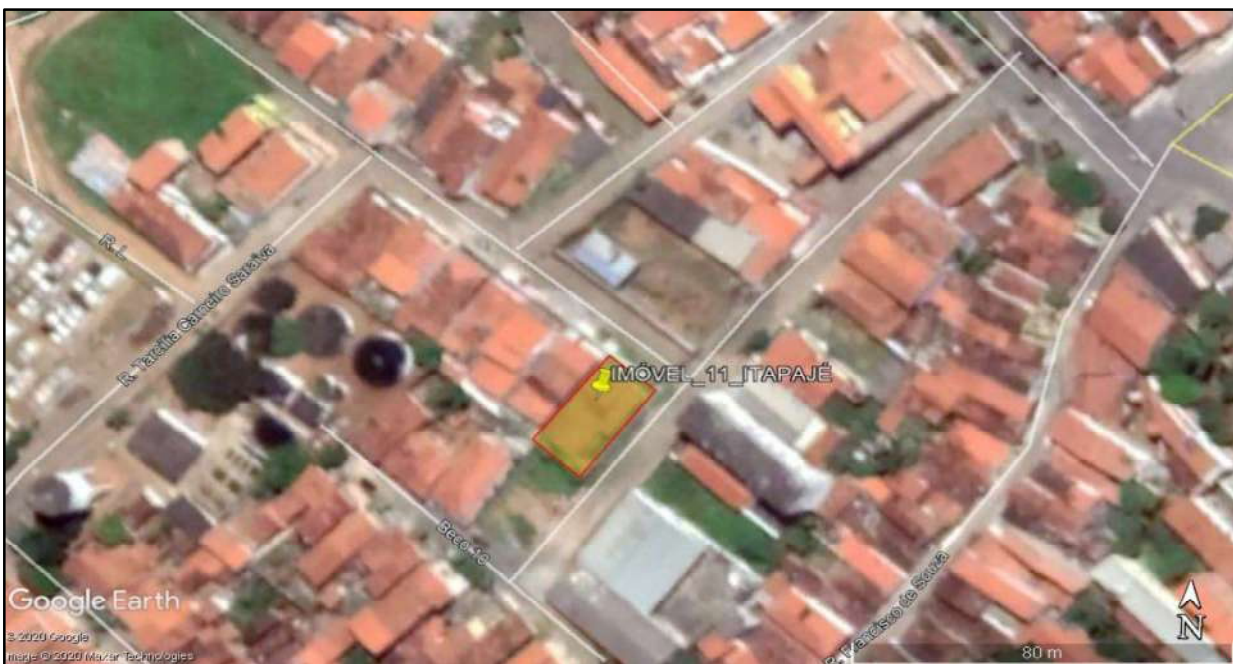


Figura 1 - Croqui do imóvel avaliando. Fonte: Google earth acessado em 30/10/2020

1.3 DADOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO - SUMÁRIO

Na pesquisa efetuada no mercado regional, foram obtidos 36 elementos, dos quais 36 foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas de imóveis similares ao imóvel avaliando, pesquisadas e coletadas em outubro de 2020.

2. INTRODUÇÃO

O presente trabalho de avaliação foi desenvolvido com base na norma NBR 14.653 - Partes 1 e 2 e tem como objetivo o valor de mercado do imóvel para fins de alienação.

2.1. CRITÉRIO DE ELABORAÇÃO

Durante o trabalho, adotou-se os seguintes procedimentos:

- Vistoria à região onde se encontram os bens a serem avaliados para conhecer sua localização e características, bem como o seu estado de conservação. Além disso, verificar os serviços públicos urbanos existentes;
- Pesquisa de preços de imóveis, ofertados ou comercializados, possuidores de parâmetros semelhantes ao bem avaliando; (fontes: banco de dados, imobiliárias, corretores, anúncios de jornais, etc.)

2.2. METODOLOGIA

Para elaboração do presente laudo de avaliação, foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SISDEA”. O detalhamento da formulação técnica utilizada, assim como a relação dos imóveis que compõem a amostra da avaliação e o levantamento fotográfico das mesmas, estão disponíveis na memória de cálculo.

2.3. ANÁLISE FÍSICA DO IMÓVEL AVALIADO

O imóvel avaliando trata-se de uma casa residencial, encravada em terreno que possui formato retangular, topografia plana, com cota acima do nível do logradouro, superfície aparentemente seca e solo predominantemente arenoso.

2.4. ANÁLISE JURIDICA

O imóvel possui registro em cartório, de nº 2817, tendo sido o mesmo disponibilizado pelo TJCE.

2.5. ANÁLISE DE MERCADO

O imóvel avaliando está localizado em Itapajé, cidade que possui um médio número de habitantes e baixo desenvolvimento econômico.

Sendo assim, o mercado imobiliário da cidade possui baixa demanda comercial.

2.6. ANÁLISE DO VALOR DE ALIENAÇÃO

O presente trabalho técnico, apresenta o valor de mercado para alienação do imóvel, tendo sido este obtido através de realização de comparativos com amostras de mercado disponíveis e análise das variáveis que influenciam nas variações dos valores destas. Ver Item 3.6 - Valor de alienação e anexo do modelo estatístico desenvolvido.

2.7. LIMITACOES E PRESSUPOSICOES

Conforme código de ética do profissional avaliador registrado no CREA, ratificamos as seguintes limitações:

- Os dados de registro do imóvel foram fornecidos pelo TJCE, ficando o avaliador isento de checar a veracidade cartorial do documento;
- Conforme vistoria, o imóvel não possui comprometimentos técnicos e/ou documentais que venham a impossibilitar ou interferir no processo de comercialização. Reservamos o direito do Responsável Técnico da CONTRATADA de rever a avaliação caso venha a ser identificado algo que atente o potencial de venda do imóvel;
- O relatório é dirigido ao TJCE, e a PR1 ENGENHARIA LTDA não poderá publicar em todo ou em parte, sem prévia autorização do CONTRATANTE;

- d) Os avaliadores declaram não ter conhecimento de interesse presente ou futuro, próprio ou de familiares, no imóvel avaliado;
- e) Os honorários cobrados não tem qualquer relação com os valores aqui avaliados, demonstrando independência dos profissionais contratados, inclusive quanto sua responsabilidade técnica sobre a memória de cálculo e modelo estatístico elaborado;
- f) Demais considerações: No desenvolvimento deste trabalho não foram observados fatores limitantes.

2.8. ANÁLISE FÍSICA DO IMÓVEL AVALIANDO

2.8.1. LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO OU BAIRRO

O imóvel está localizado em Itapajé, município no estado do Ceará. De acordo com o IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), no ano de 2010, sua população era estimada em 51538 habitantes, com área territorial de 439,50 km², sendo a Rodovia BR-222 a principal via de acesso.

2.8.2. MACRO - LOCALIZAÇÃO E ACESSOS GERAIS

Bairros:	O imóvel está localizado no Centro da cidade.
Principais eixos Viários:	O principal acesso ao imóvel avaliando se dá pela Rua Tarcília Carneiro Saraiva, vindo da Av. Tico Gomes, que vem Rua Dois de Fevereiro, vindo da Rua Dom Aureliano Matos, que vem da Rua Jandim Bastos Magalhães, que se conecta com a BR-222.

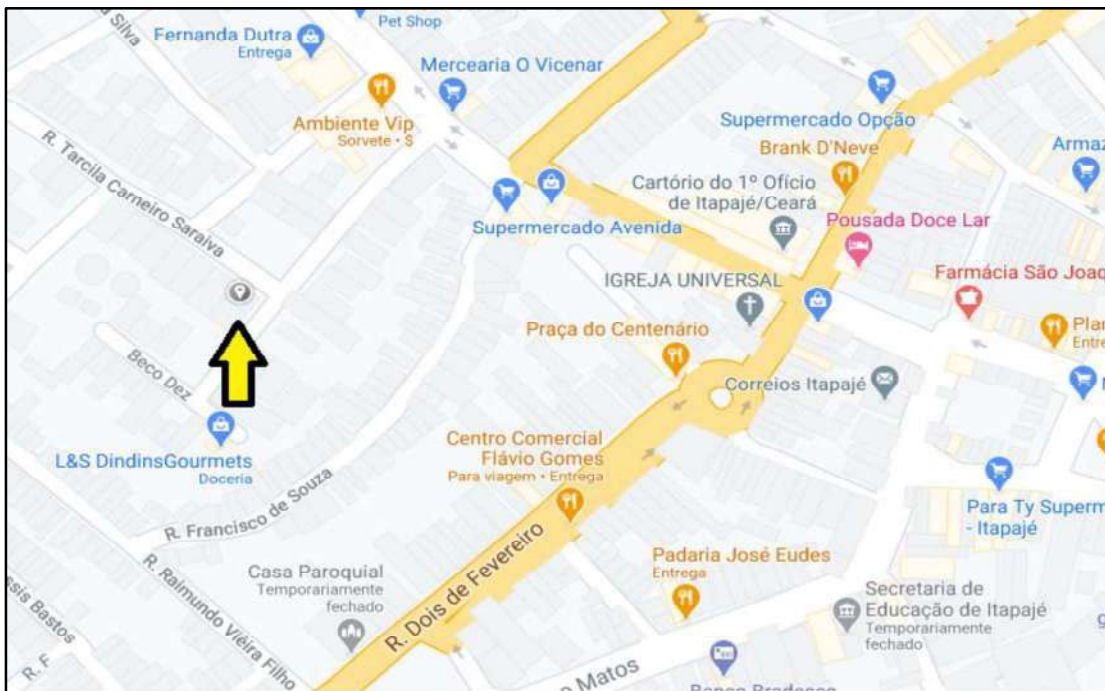


Figura 1 - Croqui de localização do imóvel avaliando. Fonte: Google Maps acessado em 30/10/2020

2.8.3. REGIÃO DO IMÓVEL AVALIADO

O imóvel avaliando está localizado em região de uso predominantemente comercial/residencial. Conta ainda com infraestrutura de abastecimento de água, energia elétrica, telefonia e iluminação pública. A região dispõe de serviços públicos como ruas pavimentadas, transporte coletivo intermunicipal, rede bancária, comércio, escolas, segurança, serviço de saúde básico e lazer. A economia local se baseia principalmente na agricultura, na pecuária e no artesanato. Além disso possui indústrias de doces, de confeções e de calçados.

2.8.4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Em vistoria realizada no dia 06/10/2020, observou-se que o imóvel avaliando trata-se de uma casa residencial, encravada em terreno de formato retangular, medindo 13m de frente por 25m de fundos, perfazendo área total de 325,00m², estando localizada em esquina e atualmente se encontra desocupado.

O imóvel possui dois pavimentos, com área construída de 203,20m², com padrão de acabamento normal, estado de conservação entre reparos simples e importantes e uso residencial/comercial. Detalhes construtivos: alvenaria de tijolo rebocado, pintura externa tipo textura acrílica, pintura interna tipo látex, piso cerâmico, revestimento parte em reboco emassado com pintura e parte em revestimento cerâmico sobre emboço, portas de madeira e janelas de madeira.

Não possui restrições físicas e legais de aproveitamento.

3. VALOR DO IMÓVEL

3.1. ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O mercado imobiliário local apresenta baixo nível de demanda e oferta de imóveis, devido ao porte do município, inexistindo concentração de vendedores. Para o imóvel avaliando, caracterizam-se como possíveis compradores, os próprios moradores da cidade.

As negociações de imóveis se dão predominantemente de forma direta, entre proprietário e comprador, tendo algumas dessas transações a possibilidade de financiamentos bancários.

Analisando os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destaca-se positivamente sua localização, com frente para uma das principais ruas, no centro da cidade, o que agrega a seu valor comercial.

Considerando as situações elencadas e ponderando-as junto ao momento macroeconômico vivenciado, entendemos que o imóvel em estudo possui um baixo índice de atratividade, principalmente devido ao porte do município e níveis de demanda e volume de ofertas.

No levantamento mercadológico entendemos que o imóvel pode ser classificado como tendo baixa liquidez. As variáveis que foram utilizadas estão assim discretizadas.

Variável de mercado analisada	LIQUIDEZ
Desempenho de mercado	Baixa
Absorção pelo mercado	Baixa
Volume de ofertas	Baixa
Nível de demanda	Baixa

3.2. MODELO ESTATÍSTICO - ANEXO 5.2.1:

Foi desenvolvido modelo estatístico de regressão linear, com base nas variáveis descritas em anexo, que se mostraram significativas, aplicadas ao campo amostral coletado. A seguir, temos os resultados obtidos e atendimento aos parâmetros normativos:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9058847
Coeficiente de determinação:	0,8206271
Fisher - Snedecor:	27,45
Significância do modelo (%):	0,01

De acordo com os dados analisados, é observado que o modelo estatístico atende os pressupostos básicos, de acordo com a NBR 14.653-2. São eles: Micronumerosidade (quanto aos dados e quanto às variáveis independentes qualitativas), Linearidade, Normalidade, Homocedasticidade, Não-multicolinearidade, Não-autocorrelação e a inexistência de pontos atípicos fortes.

Uma vez que todos os pressupostos da regressão linear simples foram validados, podemos concluir que o modelo é adequado justificando correctamente os dados.

3.3. ATRIBUTOS DE ENTRADA:

Área construída	203,20
Conservação	1
Padrão	2

Banheiros	3
IDM-2017	29,72
Valor/m ²	a definir

3.4. RESULTADOS PARA A MODA, COM INTERVALO DE CONFIANÇA AO NÍVEL DE 80%:

Mínimo	Unitário Calculado (R\$/m ²)	Máximo
-13,54%	-	15,66%
R\$ 689,69	R\$ 797,70	R\$ 922,62

3.5. CAMPO DE ARBITRIO:

	Unitário (R\$/m ²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	678,05	R\$ 137.778,74	-15%
Adotado	797,70	R\$ 162.092,64	-
Máximo	917,36	R\$ 186.406,54	15%
Valor adotado	R\$	162.092,64	

3.6. VALOR DE ALIENAÇÃO

Valor do imóvel* = R\$ 162.092,64 (cento e sessenta e dois mil e noventa e dois reais e sessenta e quatro centavos).

* O valor obtido é referente a pagamento à vista na data do presente laudo.

3.7. FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

De acordo com a NBR-14.653-2, para o presente laudo técnico de avaliação, foram obtidos Grau de Fundamentação III e Grau de Precisão III. Ver detalhes da pontuação nas tabelas a seguir.

3.7.1. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

Item	Graus de Fundamentação		
	III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1 - Caracterização do imóvel avaliando	3		
2 - Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente usados	3		
3 - Identificação dos dados de mercado		2	
4 - Extrapolação	3		
5 - Nível de significância, α somatório do valor das duas caudas, máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor	3		
6 - Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	3		
Total pontuação atingida	17		
Grau de Fundamentação	III		

3.7.2. GRAU DE PRECISÃO:

Descrição	Graus de Precisão		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	X		

4. ENCERRAMENTO

As informações contidas nesse relatório contém 7 páginas, mais seus anexos, e fazem parte do processo da ATA DE REGISTRO DE PREÇOS Nº 09/2020 - PREGÃO ELETRÔNICO Nº 02/2020 com utilização restrita e exclusiva do TJCE, não podendo ser modificado, copiado, reproduzido ou divulgado sem a prévia autorização por escrito da contratada, sendo que o seu uso indevido estará sujeito aplicação da legislação competente.

O autor e responsável técnico está ciente das condições de sigilo profissional e segurança dos dados utilizados, preservando o TJCE e não divulgando informações sem a prévia anuência da equipe gestora deste processo.

Fortaleza-CE, 30 de outubro de 2020.



RESP. TÉCNICO AVALIADOR: PABLO OLIVEIRA ROLIM
CREA: 060275773-8

4.1. BIBLIOGRAFIA

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-1: Avaliação de bens. Parte 1: Procedimentos gerais. Rio de Janeiro, 2019.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-2: Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis urbanos. Rio de Janeiro, 2011.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 12721: Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios - Procedimento. Rio de Janeiro, 2006.

5. ANEXOS**5.1. ANEXO I - FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALIANDO****Logradouro****Fachada****Área Interna****Área Interna****Área Interna****Área externa**

LAUDO DE AVALIAÇÃO

CONTRATANTE: TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ

CONTRATADA: PR1 ENGENHARIA LTDA - ME

ATA DE REGISTRO DE PREÇOS Nº 09/2020 - PREGÃO ELETRÔNICO Nº 02/2020

IMÓVEL: IMÓVEL RESIDENCIAL EM ITAPAJÉ

ENDEREÇO: RUA DOIS DE FEVEREIRO, 440

BAIRRO: CENTRO

MUNICÍPIO: ITAPAJÉ

1. RESUMO EXECUTIVO

1.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS

Casa residencial, localizada na Rua Dois de Fevereiro, 440, Bairro Centro, Município Itapajé, Estado do Ceará, com área construída de 195,00m², encravada em terreno de formato retangular e área de 440,00m².

ATIVO PRINCIPAL DO IMÓVEL:	IMÓVEL RESIDENCIAL EM ITAPAJÉ
Objetivo:	Avaliação para Fins Contábeis e Alienação de imóvel Comercial
Finalidade:	Conforme Edital E. 02/2020 e ATA DE REGISTRO DE PREÇOS Nº 09/2020
Endereço:	Rua Dois de Fevereiro, 440, Bairro Centro, Município Itapajé, Ceará
Área Construída (m ²):	195,00
Área do Terreno (m ²):	440,00
VALOR JUSTO:	R\$ 248.486,55
VALOR DE ALIENAÇÃO:	R\$ 248.486,55
Método Utilizado:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Mínimo:	R\$ 225.103,97
Máximo:	R\$ 274.304,30
Médio:	R\$ 248.486,55
Adotado:	R\$ 248.486,55
Grau de Fundamentação (GF):	III
Amplitude do Intervalo de confiança:	19,80%
Grau de Precisão (GP):	III
Data Base:	out/20
Validade:	12 (doze) meses

1.2. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

Imóvel localizado com frente para a Rua Dois de Fevereiro, 440, Bairro Centro.



Figura 1 - Croqui do imóvel avaliando. Fonte: Google earth acessado em 30/10/2020

1.3 DADOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO - SUMÁRIO

Na pesquisa efetuada no mercado regional, foram obtidos 36 elementos, dos quais 36 foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas de imóveis similares ao imóvel avaliando, pesquisadas e coletadas em outubro de 2020.

2. INTRODUÇÃO

O presente trabalho de avaliação foi desenvolvido com base na norma NBR 14.653 - Partes 1 e 2 e tem como objetivo o valor de mercado do imóvel para fins de alienação.

2.1. CRITÉRIO DE ELABORAÇÃO

Durante o trabalho, adotou-se os seguintes procedimentos:

- Vistoria à região onde se encontram os bens a serem avaliados para conhecer sua localização e características, bem como o seu estado de conservação. Além disso, verificar os serviços públicos urbanos existentes;
- Pesquisa de preços de imóveis, ofertados ou comercializados, possuidores de parâmetros semelhantes ao bem avaliando; (fontes: banco de dados, imobiliárias, corretores, anúncios de jornais, etc.)

2.2. METODOLOGIA

Para elaboração do presente laudo de avaliação, foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SISDEA”. O detalhamento da formulação técnica utilizada, assim como a relação dos imóveis que compõem a amostra da avaliação e o levantamento fotográfico das mesmas, estão disponíveis na memória de cálculo.

2.3. ANÁLISE FÍSICA DO IMÓVEL AVALIADO

O imóvel avaliando trata-se de uma casa residencial, encravada em terreno que possui formato retangular, topografia plana, com cota acima do nível do logradouro, superfície aparentemente seca e solo predominantemente arenoso.

2.4. ANÁLISE JURIDICA

O imóvel possui registro em cartório, de nº 8304, tendo sido o mesmo disponibilizado pelo TJCE.

2.5. ANÁLISE DE MERCADO

O imóvel avaliando está localizado em Itapajé, cidade que possui um médio número de habitantes e baixo desenvolvimento econômico.

Sendo assim, o mercado imobiliário da cidade possui baixa demanda comercial.

2.6. ANÁLISE DO VALOR DE ALIENAÇÃO

O presente trabalho técnico, apresenta o valor de mercado para alienação do imóvel, tendo sido este obtido através de realização de comparativos com amostras de mercado disponíveis e análise das variáveis que influenciam nas variações dos valores destas. Ver Item 3.6 - Valor de alienação e anexo do modelo estatístico desenvolvido.

2.7. LIMITACOES E PRESSUPOSICOES

Conforme código de ética do profissional avaliador registrado no CREA, ratificamos as seguintes limitações:

- Os dados de registro do imóvel foram fornecidos pelo TJCE, ficando o avaliador isento de checar a veracidade cartorial do documento;
- Conforme vistoria, o imóvel não possui comprometimentos técnicos e/ou documentais que venham a impossibilitar ou interferir no processo de comercialização. Reservamos o direito do Responsável Técnico da CONTRATADA de rever a avaliação caso venha a ser identificado algo que atente o potencial de venda do imóvel;
- O relatório é dirigido ao TJCE, e a PR1 ENGENHARIA LTDA não poderá publicar em todo ou em parte, sem prévia autorização do CONTRATANTE;

- d) Os avaliadores declaram não ter conhecimento de interesse presente ou futuro, próprio ou de familiares, no imóvel avaliado;
- e) Os honorários cobrados não tem qualquer relação com os valores aqui avaliados, demonstrando independência dos profissionais contratados, inclusive quanto sua responsabilidade técnica sobre a memória de cálculo e modelo estatístico elaborado;
- f) Demais considerações: No desenvolvimento deste trabalho foram consideradas a área de terreno e a área construída conforme medidas verificadas in loco.

2.8. ANÁLISE FÍSICA DO IMÓVEL AVALIANDO

2.8.1. LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO OU BAIRRO

O imóvel está localizado em Itapajé, município no estado do Ceará. De acordo com o IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), no ano de 2010, sua população era estimada em 51538 habitantes, com área territorial de 439,50 km², sendo a Rodovia BR-222 a principal via de acesso.

2.8.2. MACRO - LOCALIZAÇÃO E ACESSOS GERAIS

Bairros:	O imóvel está localizado no Centro da cidade.
Principais eixos Viários:	O principal acesso ao imóvel avaliando se dá pela Rua Dois de Fevereiro, vindo da Rua Dom Aureliano Matos, que vem da Rua Jandim Bastos Magalhães, que se conecta com a BR-222.



Figura 1 - Croqui de localização do imóvel avaliando. Fonte: Google Maps acessado em 30/10/2020

2.8.3. REGIÃO DO IMÓVEL AVALIADO

O imóvel avaliando está localizado em região de uso predominantemente comercial/residencial. Conta ainda com infraestrutura de abastecimento de água, energia elétrica, telefonia e iluminação pública. A região dispõe de serviços públicos como ruas pavimentadas, transporte coletivo intermunicipal, rede bancária, comércio, escolas, segurança, serviço de saúde básico e lazer. A economia local se baseia principalmente na agricultura, na pecuária e no artesanato. Além disso possui indústrias de doces, de confecções e de calçados.

2.8.4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Em vistoria realizada no dia 06/10/2020, observou-se que o imóvel avaliando trata-se de uma casa residencial, encravada em terreno de formato retangular, medindo 10m de frente por 44m de fundos, perfazendo área total de 440,00m², estando localizada em meio de quadra e atualmente se encontra em funcionamento a Secretaria Municipal de Cultura, Desporto e O imóvel possui apenas um pavimento, com área construída de 195,00m², com padrão de acabamento normal, estado de conservação Regular e uso comercial. Detalhes construtivos: alvenaria de tijolo rebocado, pintura externa tipo textura acrílica, pintura interna tipo látex, piso cerâmico, revestimento parte em reboco emassado com pintura e parte em revestimento cerâmico sobre emboço, portas de madeira, portão externo de ferro e janelas de madeira.

Não possui restrições físicas e legais de aproveitamento.

3. VALOR DO IMÓVEL

3.1. ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O mercado imobiliário local apresenta baixo nível de demanda e oferta de imóveis, devido ao porte do município, inexistindo concentração de vendedores. Para o imóvel avaliando, caracterizam-se como possíveis compradores, os próprios moradores da cidade.

As negociações de imóveis se dão predominantemente de forma direta, entre proprietário e comprador, tendo algumas dessas transações a possibilidade de financiamentos bancários.

Analisando os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destaca-se positivamente sua localização, com frente para uma das principais ruas, no centro da cidade, o que agrega a seu valor comercial.

Considerando as situações elencadas e ponderando-as junto ao momento macroeconômico vivenciado, entendemos que o imóvel em estudo possui um baixo índice de atratividade, principalmente devido ao porte do município e níveis de demanda e volume de ofertas.

No levantamento mercadológico entendemos que o imóvel pode ser classificado como tendo baixa liquidez. As variáveis que foram utilizadas estão assim discretizadas.

Variável de mercado analisada	LIQUIDEZ
Desempenho de mercado	Baixa
Absorção pelo mercado	Baixa
Volume de ofertas	Baixa
Nível de demanda	Baixa

3.2. MODELO ESTATÍSTICO - ANEXO 5.2.1:

Foi desenvolvido modelo estatístico de regressão linear, com base nas variáveis descritas em anexo, que se mostraram significativas, aplicadas ao campo amostral coletado. A seguir, temos os resultados obtidos e atendimento aos parâmetros normativos:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9102846
Coeficiente de determinação:	0,8286181
Fisher - Snedecor:	29,01
Significância do modelo (%):	0,01

De acordo com os dados analisados, é observado que o modelo estatístico atende os pressupostos básicos, de acordo com a NBR 14.653-2. São eles: Micronumerosidade (quanto aos dados e quanto às variáveis independentes qualitativas), Linearidade, Normalidade, Homocedasticidade, Não-multicolinearidade, Não-autocorrelação e a inexistência de pontos atípicos fortes.

Uma vez que todos os pressupostos da regressão linear simples foram validados, podemos concluir que o modelo é adequado justificando correctamente os dados.

3.3. ATRIBUTOS DE ENTRADA:

Área construída	195,00
Conservação	2
Padrão	2

Banheiros	3
IDM-2017	29,72
Valor/m ²	a definir

3.4. RESULTADOS PARA A MODA, COM INTERVALO DE CONFIANÇA AO NÍVEL DE 80%:

Mínimo	Unitário Calculado (R\$/m ²)	Máximo
-9,41%	-	10,39%
R\$ 1.154,38	R\$ 1.274,29	R\$ 1.406,69

3.5. CAMPO DE ARBITRIO:

	Unitário (R\$/m ²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	1.083,15	R\$ 211.213,57	-15%
Adotado	1.274,29	R\$ 248.486,55	-
Máximo	1.465,43	R\$ 285.759,53	15%
Valor adotado	R\$	248.486,55	

3.6. VALOR DE ALIENAÇÃO

Valor do imóvel* = R\$ 248.486,55 (duzentos e quarenta e oito mil, quatrocentos e oitenta e seis reais e cinquenta e cinco centavos).

* O valor obtido é referente a pagamento à vista na data do presente laudo.

3.7. FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

De acordo com a NBR-14.653-2, para o presente laudo técnico de avaliação, foram obtidos Grau de Fundamentação III e Grau de Precisão III. Ver detalhes da pontuação nas tabelas a seguir.

3.7.1. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

Item	Graus de Fundamentação		
	III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1 - Caracterização do imóvel avaliando	3		
2 - Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente usados	3		
3 - Identificação dos dados de mercado		2	
4 - Extrapolação	3		
5 - Nível de significância, α somatório do valor das duas caudas, máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor	3		
6 - Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	3		
Total pontuação atingida	17		
Grau de Fundamentação	III		

3.7.2. GRAU DE PRECISÃO:

Descrição	Graus de Precisão		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	X		

4. ENCERRAMENTO

As informações contidas nesse relatório contém 7 páginas, mais seus anexos, e fazem parte do processo da ATA DE REGISTRO DE PREÇOS Nº 09/2020 - PREGÃO ELETRÔNICO Nº 02/2020 com utilização restrita e exclusiva do TJCE, não podendo ser modificado, copiado, reproduzido ou divulgado sem a prévia autorização por escrito da contratada, sendo que o seu uso indevido estará sujeito aplicação da legislação competente.

O autor e responsável técnico está ciente das condições de sigilo profissional e segurança dos dados utilizados, preservando o TJCE e não divulgando informações sem a prévia anuência da equipe gestora deste processo.

Fortaleza-CE, 30 de outubro de 2020.



RESP. TÉCNICO AVALIADOR: PABLO OLIVEIRA ROLIM
CREA: 060275773-8

4.1. BIBLIOGRAFIA

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-1: Avaliação de bens. Parte 1: Procedimentos gerais. Rio de Janeiro, 2019.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-2: Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis urbanos. Rio de Janeiro, 2011.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 12721: Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios - Procedimento. Rio de Janeiro, 2006.

5. ANEXOS

5.1. ANEXO I - FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALIANDO



LAUDO DE AVALIAÇÃO

CONTRATANTE: TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ

CONTRATADA: PR1 ENGENHARIA LTDA - ME

ATA DE REGISTRO DE PREÇOS Nº 09/2020 - PREGÃO ELETRÔNICO Nº 02/2020

IMÓVEL: IMÓVEL RESIDENCIAL EM ITAPIÚNA

ENDEREÇO: RUA JOAQUIM BEZERRA, 46

BAIRRO: CENTRO

MUNICÍPIO: ITAPIÚNA

1. RESUMO EXECUTIVO

1.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS

Casa residencial, localizada na Rua Joaquim Bezerra, 46, Bairro Centro, Município Itapiúna, Estado do Ceará, com área construída de 79,04m², encravada em terreno de formato retangular e área de 110,24m².

ATIVO PRINCIPAL DO IMÓVEL:	IMÓVEL RESIDENCIAL EM ITAPIÚNA
Objetivo:	Avaliação para Fins Contábeis e Alienação de imóvel
Finalidade:	Conforme Edital E. 02/2020 e ATA DE REGISTRO DE PREÇOS Nº 09/2020
Endereço:	Rua Joaquim Bezerra, 46, Bairro Centro, Município Itapiúna, Ceará
Área Construída (m ²):	79,04
Área do Terreno (m ²):	110,24
VALOR JUSTO:	R\$ 59.008,89
VALOR DE ALIENAÇÃO:	R\$ 59.008,89
Método Utilizado:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Mínimo:	R\$ 50.906,97
Máximo:	R\$ 68.403,11
Médio:	R\$ 59.008,89
Adotado:	R\$ 59.008,89
Grau de Fundamentação (GF):	III
Amplitude do Intervalo de confiança:	29,65%
Grau de Precisão (GP):	III
Data Base:	out/20
Validade:	12 (doze) meses

1.2. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

Imóvel localizado com frente para a Rua Joaquim Bezerra, 46, Bairro Centro.

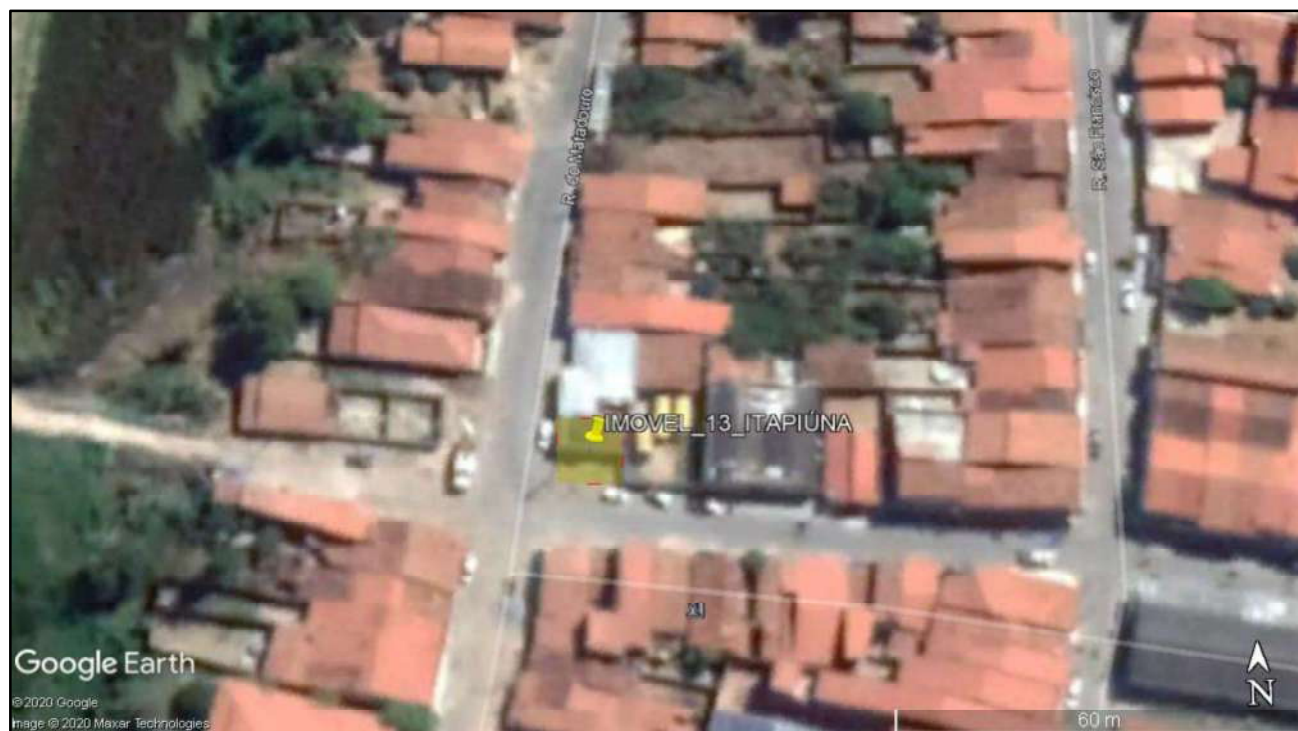


Figura 1 - Croqui do imóvel avaliando. Fonte: Google earth acessado em 30/10/2020

1.3 DADOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO - SUMÁRIO

Na pesquisa efetuada no mercado regional, foram obtidos 40 elementos, dos quais 37 foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas de imóveis similares ao imóvel avaliando, pesquisadas e coletadas em outubro de 2020.

2. INTRODUÇÃO

O presente trabalho de avaliação foi desenvolvido com base na norma NBR 14.653 - Partes 1 e 2 e tem como objetivo o valor de mercado do imóvel para fins de alienação.

2.1. CRITÉRIO DE ELABORAÇÃO

Durante o trabalho, adotou-se os seguintes procedimentos:

- Vistoria à região onde se encontram os bens a serem avaliados para conhecer sua localização e características, bem como o seu estado de conservação. Além disso, verificar os serviços públicos urbanos existentes;
- Pesquisa de preços de imóveis, ofertados ou comercializados, possuidores de parâmetros semelhantes ao bem avaliando; (fontes: banco de dados, imobiliárias, corretores, anúncios de jornais, etc.)

2.2. METODOLOGIA

Para elaboração do presente laudo de avaliação, foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SISDEA”. O detalhamento da formulação técnica utilizada, assim como a relação dos imóveis que compõem a amostra da avaliação e o levantamento fotográfico das mesmas, estão disponíveis na memória de cálculo.

2.3. ANÁLISE FÍSICA DO IMÓVEL AVALIADO

O imóvel avaliando trata-se de uma casa residencial, encravada em terreno que possui formato retangular, topografia plana, com cota acima do nível do logradouro, superfície aparentemente seca e solo predominantemente arenoso.

2.4. ANÁLISE JURIDICA

O imóvel possui registro em cartório, de nº 156, tendo sido o mesmo disponibilizado pelo TJCE.

2.5. ANÁLISE DE MERCADO

O imóvel avaliando está localizado em Itapiúna, cidade que possui um pequeno número de habitantes e baixo desenvolvimento econômico.

Sendo assim, o mercado imobiliário da cidade possui baixa demanda comercial.

2.6. ANÁLISE DO VALOR DE ALIENAÇÃO

O presente trabalho técnico, apresenta o valor de mercado para alienação do imóvel, tendo sido este obtido através de realização de comparativos com amostras de mercado disponíveis e análise das variáveis que influenciam nas variações dos valores destas. Ver Item 3.6 - Valor de alienação e anexo do modelo estatístico desenvolvido.

2.7. LIMITACOES E PRESSUPOSICOES

Conforme código de ética do profissional avaliador registrado no CREA, ratificamos as seguintes limitações:

- Os dados de registro do imóvel foram fornecidos pelo TJCE, ficando o avaliador isento de checar a veracidade cartorial do documento;
- Conforme vistoria, o imóvel não possui comprometimentos técnicos e/ou documentais que venham a impossibilitar ou interferir no processo de comercialização. Reservamos o direito do Responsável Técnico da CONTRATADA de rever a avaliação caso venha a ser identificado algo que atente o potencial de venda do imóvel;
- O relatório é dirigido ao TJCE, e a PR1 ENGENHARIA LTDA não poderá publicar em todo ou em parte, sem prévia autorização do CONTRATANTE;

- d) Os avaliadores declaram não ter conhecimento de interesse presente ou futuro, próprio ou de familiares, no imóvel avaliado;
- e) Os honorários cobrados não tem qualquer relação com os valores aqui avaliados, demonstrando independência dos profissionais contratados, inclusive quanto sua responsabilidade técnica sobre a memória de cálculo e modelo estatístico elaborado;
- f) Demais considerações: No desenvolvimento deste trabalho foi considerado a área de terreno desmembrada do terreno original, segundo consta na documentação.

2.8. ANÁLISE FÍSICA DO IMÓVEL AVALIANDO

2.8.1. LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO OU BAIRRO

O imóvel está localizado em Itapiúna, município no estado do Ceará. De acordo com o IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), no ano de 2010, sua população era estimada em 18626 habitantes, com área territorial de 588,68 km², sendo a Rodovia CE-060 a principal via de acesso.

2.8.2. MACRO - LOCALIZAÇÃO E ACESSOS GERAIS

Bairros:	O imóvel está localizado no Centro da cidade.
Principais eixos Viários:	O principal acesso ao imóvel avaliando se dá pela Rua Joaquim Bezerra, vindo da Rua São Cristóvão, que se conecta com a CE-060.

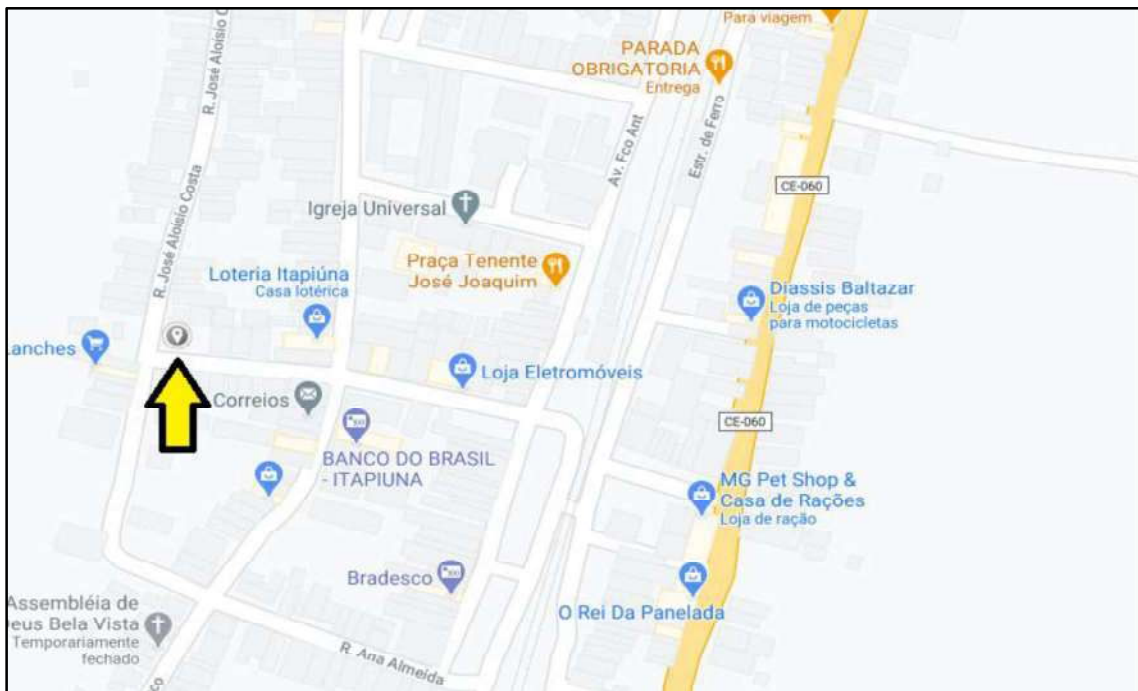


Figura 1 - Croqui de localização do imóvel avaliando. Fonte: Google Maps acessado em 30/10/2020

2.8.3. REGIÃO DO IMÓVEL AVALIADO

O imóvel avaliando está localizado em região de uso predominantemente comercial/residencial. Conta ainda com infraestrutura de abastecimento de água, energia elétrica, telefonia e iluminação pública. A região dispõe de serviços públicos como ruas pavimentadas, transporte coletivo intermunicipal, rede bancária, comércio, escolas, segurança, serviço de saúde básico e lazer.

2.8.4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Em vistoria realizada no dia 09/10/2020, observou-se que o imóvel avaliando trata-se de uma casa residencial, encravada em terreno de formato retangular, medindo 10,4m de frente por 10,6m de fundos, perfazendo área total de 110,24m², estando localizada em esquina e atualmente se encontra ocupado por terceiros.

O imóvel possui apenas um pavimento, com área construída de 79,04m², com padrão de acabamento baixo, estado de conservação entre regular e reparos simples e uso residencial/comercial. Detalhes construtivos: alvenaria de tijolo rebocado, pintura externa tipo textura acrílica, pintura interna tipo látex, piso cimentado, revestimento reboco emassado com pintura, portas de madeira e janelas de madeira.

Não possui restrições físicas e legais de aproveitamento.

3. VALOR DO IMÓVEL

3.1. ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O mercado imobiliário local apresenta baixo nível de demanda e oferta de imóveis, devido ao porte do município, inexistindo concentração de vendedores. Para o imóvel avaliando, caracterizam-se como possíveis compradores, os próprios moradores da cidade.

As negociações de imóveis se dão predominantemente de forma direta, entre proprietário e comprador, tendo algumas dessas transações a possibilidade de financiamentos bancários.

Analisando os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destaca-se positivamente sua localização, próximo a uma das principais ruas, no centro da cidade, o que agrega a seu valor comercial.

Considerando as situações elencadas e ponderando-as junto ao momento macroeconômico vivenciado, entendemos que o imóvel em estudo possui um baixo índice de atratividade, principalmente devido ao porte do município e níveis de demanda e volume de ofertas.

No levantamento mercadológico entendemos que o imóvel pode ser classificado como tendo baixa liquidez. As variáveis que foram utilizadas estão assim discretizadas.

Variável de mercado analisada	LIQUIDEZ
Desempenho de mercado	Baixa
Absorção pelo mercado	Baixa
Volume de ofertas	Baixa
Nível de demanda	Baixa

3.2. MODELO ESTATÍSTICO - ANEXO 5.2.1:

Foi desenvolvido modelo estatístico de regressão linear, com base nas variáveis descritas em anexo, que se mostraram significativas, aplicadas ao campo amostral coletado. A seguir, temos os resultados obtidos e atendimento aos parâmetros normativos:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,7985907
Coeficiente de determinação:	0,6377472
Fisher - Snedecor:	10,92
Significância do modelo (%):	0,01

De acordo com os dados analisados, é observado que o modelo estatístico atende os pressupostos básicos, de acordo com a NBR 14.653-2. São eles: Micronumerosidade (quanto aos dados e quanto às variáveis independentes qualitativas), Linearidade, Normalidade, Homocedasticidade, Não-multicolinearidade, Não-autocorrelação e a inexistência de pontos atípicos fortes.

Uma vez que todos os pressupostos da regressão linear simples foram validados, podemos concluir que o modelo é adequado justificando correctamente os dados.

3.3. ATRIBUTOS DE ENTRADA:

Área construída	79,04
Dormitórios	110,24
Banheiros	1

Localização	4
Valor/m ²	a definir

3.4. RESULTADOS PARA A MODA, COM INTERVALO DE CONFIANÇA AO NÍVEL DE 80%:

Mínimo	Unitário Calculado (R\$/m ²)	Máximo
-13,73%	-	15,92%
R\$ 644,07	R\$ 746,57	R\$ 865,42

3.5. CAMPO DE ARBITRIO:

	Unitário (R\$/m ²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	634,58	R\$ 50.157,56	-15%
Adotado	746,57	R\$ 59.008,89	-
Máximo	858,56	R\$ 67.860,23	15%
Valor adotado	R\$	59.008,89	

3.6. VALOR DE ALIENAÇÃO

Valor do imóvel* = R\$ 59.008,89 (cinquenta e nove mil e oito reais e oitenta e nove centavos).

* O valor obtido é referente a pagamento à vista na data do presente laudo.

3.7. FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

De acordo com a NBR-14.653-2, para o presente laudo técnico de avaliação, foram obtidos Grau de Fundamentação III e Grau de Precisão III. Ver detalhes da pontuação nas tabelas a seguir.

3.7.1. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

Item	Graus de Fundamentação		
	III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1 - Caracterização do imóvel avaliando	3		
2 - Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente usados	3		
3 - Identificação dos dados de mercado		2	
4 - Extrapolação	3		
5 - Nível de significância, α somatório do valor das duas caudas, máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor	3		
6 - Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	3		
Total pontuação atingida	17		
Grau de Fundamentação	III		

3.7.2. GRAU DE PRECISÃO:

Descrição	Graus de Precisão		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	X		

4. ENCERRAMENTO

As informações contidas nesse relatório contêm 7 páginas, mais seus anexos, e fazem parte do processo da ATA DE REGISTRO DE PREÇOS Nº 09/2020 - PREGÃO ELETRÔNICO Nº 02/2020 com utilização restrita e exclusiva do TJCE, não podendo ser modificado, copiado, reproduzido ou divulgado sem a prévia autorização por escrito da contratada, sendo que o seu uso indevido estará sujeito aplicação da legislação competente.

O autor e responsável técnico está ciente das condições de sigilo profissional e segurança dos dados utilizados, preservando o TJCE e não divulgando informações sem a prévia anuência da equipe gestora deste processo.

Fortaleza-CE, 30 de outubro de 2020.



*RESP. TÉCNICO AVALIADOR: PABLO OLIVEIRA ROLIM
CREA: 060275773-8*

4.1. BIBLIOGRAFIA

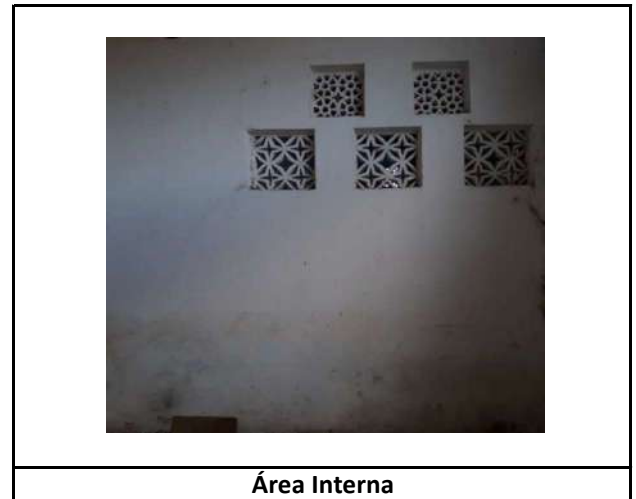
ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-1: Avaliação de bens. Parte 1: Procedimentos gerais. Rio de Janeiro, 2019.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-2: Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis urbanos. Rio de Janeiro, 2011.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 12721: Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios - Procedimento. Rio de Janeiro, 2006.

5. ANEXOS

5.1. ANEXO I - FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALIANDO



LAUDO DE AVALIAÇÃO

CONTRATANTE: TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ

CONTRATADA: PR1 ENGENHARIA LTDA - ME

ATA DE REGISTRO DE PREÇOS Nº 09/2020 - PREGÃO ELETRÔNICO Nº 02/2020

IMÓVEL: IMÓVEL COMERCIAL EM JUAZEIRO DO NORTE

ENDEREÇO: RUA INTERVENTOR MAJOR ERIVANDO DA CRUZ, 50 **BAIRRO:** CENTRO

MUNICÍPIO: JUAZEIRO DO NORTE

1. RESUMO EXECUTIVO

1.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS

Prédio Comercial, localizado na Rua Interventor Major Erivando da Cruz, 50, Bairro Centro, Município de Juazeiro do Norte, Estado do Ceará, situado em terreno de formato irregular, com área construída total de 7.000,00m².

ATIVO PRINCIPAL DO IMÓVEL:	IMÓVEL COMERCIAL EM JUAZEIRO DO NORTE
Objetivo:	Avaliação para Fins Contábeis e Alienação de imóvel Comercial
Finalidade:	Conforme Edital E. 02/2020 e ATA DE REGISTRO DE PREÇOS Nº 09/2020
Endereço:	Rua Interventor Major Erivando da Cruz, 50, Bairro Centro, Município Juazeiro do Norte, Ceará
Área Construída (m ²):	2.100,00
Área do Terreno (m ²):	7.000,00
VALOR JUSTO	R\$ 4.452.191,87
VALOR DE ALIENAÇÃO	R\$ 4.452.191,87
Método Utilizado:	Evolutivo
Valor Mínimo do Terreno:	R\$ 1.481.194,65
Valor Máximo do Terreno:	R\$ 1.773.105,36
Valor Médio do Terreno:	R\$ 1.627.150,00
Valor Adotado para o Terreno:	R\$ 1.627.150,00
Valor das Benfeitorias:	R\$ 2.825.041,87
Valor Total, aplicado o Fator de Comercialização (1,00):	R\$ 4.452.191,87
Grau de Fundamentação do Laudo:	II
Amplitude do intervalo de confiança	17,94%
Grau de Precisão do Modelo Estatístico (GP):	III
Data Base:	out/20
Validade:	12 (doze) meses

1.2. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

Imóvel localizado com frente para a Rua Interventor Major Erivando da Cruz, 50, Bairro Centro, Juazeiro do Norte-CE

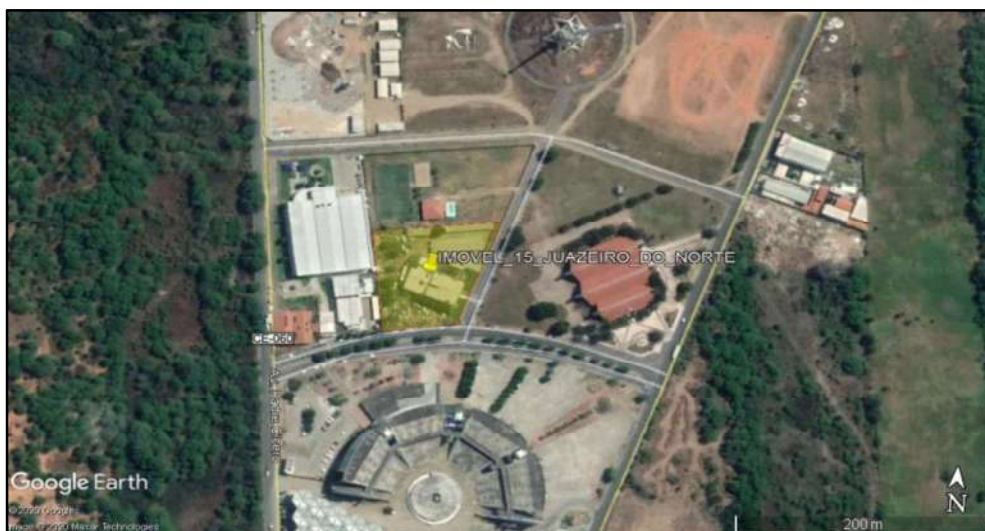


Figura 1 - Croqui de localização do imóvel avaliando. Fonte: Google earth acessado em 30/10/2020

1.3 DADOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO - SUMÁRIO

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos 59 elementos, dos quais 37 foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas de imóveis similares ao imóvel avaliando, sendo estes dados conforme variável de data constante no modelo.

2. INTRODUÇÃO

O presente trabalho de avaliação foi desenvolvido com base na norma NBR 14.653 - Partes 1 e 2 e tem como objetivo a avaliação do valor de mercado.

2.1. CRITÉRIO DE ELABORAÇÃO

Durante o trabalho, adotou-se os seguintes procedimentos:

- Vistoria à região onde se encontram os bens a serem avaliados para conhecer sua localização e características, bem como o seu estado de conservação. Além disso, verificar os serviços públicos urbanos existentes;
- Pesquisa de preços de imóveis, ofertados ou comercializados, possuidores de parâmetros semelhantes ao bem avaliando;

2.2. METODOLOGIA

Método empregado:

Método evolutivo: A composição do valor total do imóvel avaliando foi obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja: $VI = (VT + CB) \cdot FC$

Terrenos: Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Para elaboração do presente laudo de avaliação, foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SISDEA”.

Benfeitorias: Método do custo de reprodução, com base em valores unitários, pesquisados e adquiridos nas mesmas fontes anteriores.

2.3. ANÁLISE FÍSICA DO IMÓVEL AVALIADO

O imóvel avaliando trata-se de um prédio comercial, encravado em terreno que possui formato irregular, topografia plana, superfície aparentemente seca e solo predominantemente arenoso.

2.4. ANÁLISE JURÍDICA

O imóvel possui registro em cartório, de nº 24430 tendo sido o mesmo disponibilizado pelo TJCE.

2.5. ANÁLISE DE MERCADO

O imóvel avaliando está localizado em Juazeiro do Norte, cidade que possui um grande número de habitantes e alto desenvolvimento econômico.

Sendo assim, o mercado imobiliário da cidade possui alta demanda comercial.

2.6. ANÁLISE DO VALOR DE MERCADO

O presente trabalho técnico, apresenta o valor de mercado do imóvel, tendo sido este obtido através de realização de comparativos com amostras de mercado disponíveis e análise das variáveis que influenciam nas variações dos valores destas.

2.7. LIMITACOES E PRESSUPOSICOES

Conforme código de ética do profissional avaliador registrado no CREA, ratificamos as seguintes limitações:

- a) Os dados de registro do imóvel foram fornecidos pelo TJCE, ficando o avaliador isento de checar a veracidade cartorial do documento;
- b) Conforme vistoria, o imóvel não possui comprometimentos técnicos e/ou documentais que venham a impossibilitar ou interferir no processo de comercialização. Reservamos o direito do Responsável Técnico da CONTRATADA de rever a avaliação caso venha a ser identificado algo que atente o potencial de venda do imóvel;
- c) Informações de terceiros são colhidas com cuidado, e devem ser verificadas a fim de possibilitar futuras aferições;
- d) O relatório é dirigido ao TJCE, e a PR1 ENGENHARIA LTDA não poderá publicar em todo ou em parte, sem prévia autorização do CONTRATANTE;
- e) Os avaliadores declaram não ter conhecimento de interesse presente ou futuro, próprio ou de familiares, nos imóveis sendo avaliados;
- f) Demais considerações: A área construída foi considerada conforme medidas verificadas in loco.

2.8. ANÁLISE FISICA DO IMÓVEL AVALIANDO

2.8.1. LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO OU BAIRRO

O imóvel está localizado em Juazeiro do Norte, município no estado do Ceará. De acordo com o IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), no ano de 2020, sua população era estimada em 276264 habitantes, com área territorial de 248 km², sendo as principais vias de acesso a BR-122 e a CE-060.

2.8.2. MACRO - LOCALIZAÇÃO E ACESSOS GERAIS

Bairros:	O imóvel está localizado no Centro. Salgadinho e Juvêncio Santana são bairros próximos.
Principais eixos Viários:	O principal acesso ao imóvel avaliando, se dá pela Rua Interventor Major Erivando da Cruz. Outras vias importantes: Avenida Padre Cícero, Avenida Leão Sampaio e Avenida Virgílio Távora.



Figura 1 - Croqui de localização do imóvel avaliando. Fonte: Google Maps acessado em 30/10/2020

2.8.3. REGIÃO DO IMÓVEL AVALIADO

O imóvel avaliando está localizado em região de uso predominantemente comercial.

Conta ainda com infraestrutura de abastecimento de água, rede de esgoto e águas pluviais, energia elétrica, telefonia e iluminação pública. A região dispõe de serviços públicos como ruas pavimentadas, transporte coletivo intermunicipal,

comércio, bancos, escolas, segurança, serviço de saúde completo e lazer.

Principal setor da economia juazeirense, no setor terciário destaca-se tanto no varejo quanto no atacado, atraindo compradores de municípios e estados vizinhos, devido à sua condição de centro regional. Além disso, o turismo religioso tem grande destaque no município e na região.

2.8.4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando trata-se de um prédio comercial, encravado em terreno de formato irregular, com área total de 7000m², estando localizado em esquina.

O prédio possui dois pavimentos, com área construída de 2100m², com padrão de acabamento normal, estado de conservação reparos simples e uso comercial, onde funciona atualmente a Superintendência da Polícia Federal de Juazeiro do Norte. Detalhes construtivos: alvenaria de tijolo rebocado, pintura externa tipo textura, pintura interna tipo látex, piso cerâmico e porcelanato, revestimento parte em emboço sob revestimento cerâmico, parte em reboco sob pintura, portas de madeira, e portas de alumínio e vidro, divisórias do banheiro de granito e janelas de alumínio e vidro.

Não possui restrições físicas e legais de aproveitamento.

3. VALOR DO IMÓVEL

3.1. ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O mercado imobiliário local apresenta médios níveis de demanda e oferta de imóveis, devido ao porte do município, existindo concentração normal de vendedores. Para o imóvel avaliando, caracterizam-se como possíveis compradores, os próprios moradores da cidade e investidores de cidades vizinhas.

As negociações de imóveis se dão predominantemente de forma direta, entre proprietário e comprador, podendo também se darem de forma indireta, através de corretores e imobiliárias, tendo algumas dessas transações a possibilidade de financiamentos bancários.

Analisando os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destaca-se positivamente sua localização, com frente para uma das principais ruas, no centro da cidade, o que agrega a seu valor comercial.

Considerando as situações elencadas e ponderando-as junto ao momento macroeconômico vivenciado, entendemos que o imóvel em estudo possui um médio índice de atratividade, principalmente devido ao porte do município e níveis de demanda e volume de ofertas.

No levantamento mercadológico entendemos que o imóvel pode ser classificado como tendo média liquidez. As variáveis que foram utilizadas estão assim discretizadas.

Variável de mercado analisada	LIQUIDEZ
Desempenho de mercado	Média
Absorção pelo mercado	Média
Volume de ofertas	Alta
Nível de demanda	Média

3.2. MODELO ESTATÍSTICO - ANEXO 5.2.1:

Foi desenvolvido modelo estatístico de regressão linear, com base nas variáveis descritas em anexo, que se mostraram significativas, aplicadas ao campo amostral coletado. A seguir, temos os resultados obtidos e atendimento aos parâmetros normativos:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9692405
Coeficiente de determinação:	0,9394271
Fisher - Snedecor:	170,6
Significância do modelo (%):	0,01

De acordo com os dados analisados, é observado que o modelo estatístico atende os pressupostos básicos, de acordo com a NBR 14.653-2. São eles: Micronumerosidade (quanto aos dados e quanto às variáveis independentes qualitativas), Linearidade, Normalidade, Homocedasticidade, Não-multicolinearidade, Não-autocorrelação e a inexistência de pontos atípicos fortes.

3.3. ATRIBUTOS DE ENTRADA:

Área (m ²)	7.000,00
Data	248

Localização	1
Valor Unitário	a definir

3.4. RESULTADOS PARA A MODA, COM INTERVALO DE CONFIANÇA AO NÍVEL DE 80%:

Mínimo	Unitário Calculado (R\$/m ²)	Máximo
-8,97%	-	8,97%
R\$ 211,60	R\$ 232,45	R\$ 253,30

3.5. CAMPO DE ARBÍTRIO:

	Unitário (R\$/m ²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	197,58	R\$ 1.383.077,50	-15%
Adotado	232,45	R\$ 1.627.150,00	-
Máximo	267,32	R\$ 1.871.222,50	15%
Valor adotado	R\$	1.627.150,00	

3.6. CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS:

Esta planilha tem como procedimento o cálculo do valor das benfeitorias realizadas no terreno pelo Método de Heidecke, que calcula o valor do metro quadrado depreciado em função da vida útil, da idade, do estado de conservação e do valor do metro quadrado novo da benfeitoria, chegando a um valor estimado de mercado.

Item	Área (m ²)	Idade (anos)	V. útil (anos)	Coef. De Heidecke	Valor/m2 (novo)	valor/m2.	Vr. final (R\$) (deprec.)
1	2.100,00	20	70	33,20%	R\$2.114,37	R\$1.345,26	R\$ 2.825.041,87
TOTAL						R\$	2.825.041,87

Ross: $a = 0,5 \cdot (20/70 + 20^2/70^2) = 0,18$

Heidecke: $c = 33,20\%$

Valor residual = 20%

Cálculo do coeficiente de depreciação aplicável sobre a parcela sujeita à mesma:

$[0,18 + (1 - 0,18) \cdot 0,332] \cdot (1 - 0,2) = 0,364$

Assim, para o cálculo do valor depreciado, devemos tirar esta parcela de depreciação, o que corresponde a multiplicar o valor de novo por: $1 - 0,364 = 0,636$.

Obs: O valor do m² construído novo das benfeitorias (C) foi obtido conforme item 8.3.1.1.3 da NBR 14.653-2, utilizando os seguintes valores:

Custo Unitário Básico (CUB)¹ = R\$ 1.480,06

Orçamento de Elevadores (OE)² = 0,0%

Orçamento de Instalações Especiais (OI)² = 7%

Orçamento de Fundações (OF)² = 3%

Taxa de BDI adotada³ = 25,0%.

$C = (CUB + OE + OI + OF) \cdot (1 + BDI)$

$C = (CUB + 0,00 \cdot C + 0,07 \cdot C + 0,03 \cdot C) \cdot 1,25$

Substituindo os valores e resolvendo a equação, temos que:

C = R\$ 2.114,37

¹ Custos Unitários de Edificações SINDUSCON CE (R\$/m²). CAL-8, padrão normal. Referência out/20.

² PINI. Estimativas de Gastos por Etapa - Obras Típicas. Prédio sem elevador. Referência fev/20.

³ Taxa de BDI adotada dentro dos limites informados no Acórdão n. 2369/2011 - TCU - Tribunal de Contas da União - Tabela 16 - BDI PARA OBRAS DE EDIFICAÇÕES

3.7. VALOR DE ALIENAÇÃO

Valor do Terreno: R\$ 1.627.150,00 (um milhão, seiscentos e vinte e sete mil, cento e cinquenta reais).

Valor das benfeitorias: R\$ 2.825.041,87 (dois milhões, oitocentos e vinte e cinco mil e quarenta e um reais e oitenta e sete centavos).

Fator de Comercialização adotado: 1

Valor do imóvel* = R\$ 4.452.191,87 (quatro milhões, quatrocentos e cinquenta e dois mil, cento e noventa e um reais e oitenta e sete centavos).

* O valor obtido é referente a pagamento à vista na data do presente laudo.

3.8. FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Em análise do mercado da região em relação ao imóvel avaliando, o método evolutivo, o qual está contemplado na norma NBR 14.653-2 no item 8.2.4, mostrou-se o método mais adequado para a realização do presente trabalho. Os detalhes da pontuação são apresentados nas tabelas a seguir, onde se obteve Grau de Fundamentação III e Grau de Precisão III para o modelo estatístico, Grau de Fundamentação II para o método de quantificação de custo das benfeitorias e Grau de Fundamentação II para o laudo técnico apresentado (Método Evolutivo).

3.8.1. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO PARA O MODELO DE REGRESSÃO LINEAR:

Item	Graus de Fundamentação		
	III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1 - Caracterização do imóvel avaliando	3		
2 - Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente usados	3		
3 - Identificação dos dados de mercado		2	
4 - Extrapolação	3		
5 - Nível de significância, α somatório do valor das duas caudas, máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor	3		
6 - Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	3		
Total pontuação atingida		17	
Grau de Fundamentação		III	

3.8.2. GRAU DE PRECISÃO PARA O MODELO DE REGRESSÃO LINEAR:

Descrição	Graus de Precisão		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	X		

3.8.4. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO PARA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAS:

Item	Graus de Fundamentação		
	III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1 - Estimativa do custo direto		2	
2 - BDI		2	
3 - Depreciação física		2	
Total pontuação atingida		6	
Grau de Fundamentação		II	

5. ANEXOS

5.1. ANEXO I - FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALIANDO



LAUDO DE AVALIAÇÃO

CONTRATANTE: TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ

CONTRATADA: PR1 ENGENHARIA LTDA - ME

ATA DE REGISTRO DE PREÇOS Nº 09/2020 - PREGÃO ELETRÔNICO Nº 02/2020

IMÓVEL: IMÓVEL COMERCIAL EM LIMOEIRO DO NORTE

ENDEREÇO: RUA CEL. ANTÔNIO JOAQUIM, 2187

BAIRRO: CENTRO

MUNICÍPIO: LIMOEIRO DO NORTE

1. RESUMO EXECUTIVO

1.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS

Prédio comercial, localizado na Rua Cel. Antônio Joaquim, 2187, Bairro Centro, Município Limoeiro do Norte, Estado do Ceará, com área construída de 728,00m², encravado em terreno de formato retangular e área de 1049,08m².

ATIVO PRINCIPAL DO IMÓVEL:	IMÓVEL COMERCIAL EM LIMOEIRO DO NORTE
Objetivo:	Avaliação para Fins Contábeis e Alienação de imóvel Comercial
Finalidade:	Conforme Edital E. 02/2020 e ATA DE REGISTRO DE PREÇOS Nº 09/2020
Endereço:	Rua Cel. Antônio Joaquim, 2187, Bairro Centro, Município Limoeiro do Norte, Ceará
Área Construída (m ²):	728,00
Área do Terreno (m ²):	1.049,08
VALOR JUSTO	R\$ 1.309.737,35
VALOR DE ALIENAÇÃO	R\$ 1.309.737,35
Método Utilizado:	Evolutivo
Valor Mínimo do Terreno:	R\$ 167.957,98
Valor Máximo do Terreno:	R\$ 221.103,83
Valor Médio do Terreno:	R\$ 194.530,90
Valor Adotado para o Terreno:	R\$ 194.530,90
Valor das Benfeitorias:	R\$ 1.115.206,45
Valor Total, aplicado o Fator de Comercialização (1,00):	R\$ 1.309.737,35
Grau de Fundamentação do Laudo:	II
Amplitude do intervalo de confiança	27,32%
Grau de Precisão do Modelo Estatístico (GP):	III
Data Base:	out/20
Validade:	12 (doze) meses

1.2. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

Imóvel localizado com frente para a Rua Cel. Antônio Joaquim, 2187, Bairro Centro.



Figura 1 - Croqui de localização do imóvel avaliando. Fonte: Google earth acessado em 30/10/2020

1.3 DADOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO - SUMÁRIO

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos 17 elementos, dos quais 17 foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas de imóveis similares ao imóvel avaliando, sendo estes dados coletados no mês de outubro de 2020.

2. INTRODUÇÃO

O presente trabalho de avaliação foi desenvolvido com base na norma NBR 14.653 - Partes 1 e 2 e tem como objetivo a avaliação do valor de mercado.

2.1. CRITÉRIO DE ELABORAÇÃO

Durante o trabalho, adotou-se os seguintes procedimentos:

- Vistoria à região onde se encontram os bens a serem avaliados para conhecer sua localização e características, bem como o seu estado de conservação. Além disso, verificar os serviços públicos urbanos existentes;
- Pesquisa de preços de imóveis, ofertados ou comercializados, possuidores de parâmetros semelhantes ao bem avaliando;

2.2. METODOLOGIA

Método empregado:

Método evolutivo: A composição do valor total do imóvel avaliando foi obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja: $VI = (VT + CB) \cdot FC$

Terrenos: Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Para elaboração do presente laudo de avaliação, foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SISDEA”.

Benfeitorias: Método do custo de reprodução, com base em valores unitários, pesquisados e adquiridos nas mesmas fontes anteriores.

2.3. ANÁLISE FÍSICA DO IMÓVEL AVALIADO

O imóvel avaliando trata-se de um prédio comercial, encravado em terreno que possui formato retangular, topografia plana, superfície aparentemente seca e solo predominantemente arenoso.

2.4. ANÁLISE JURÍDICA

O imóvel possui registro em cartório, de nº 932, tendo sido o mesmo disponibilizado pelo TJCE.

2.5. ANÁLISE DE MERCADO

O imóvel avaliando está localizado em Limoeiro do Norte, cidade que possui um médio número de habitantes e baixo desenvolvimento econômico.

Sendo assim, o mercado imobiliário da cidade possui baixa demanda comercial.

2.6. ANÁLISE DO VALOR DE MERCADO

O presente trabalho técnico, apresenta o valor de mercado do imóvel, tendo sido este obtido através de realização de comparativos com amostras de mercado disponíveis e análise das variáveis que influenciam nas variações dos valores destas.

2.7. LIMITACOES E PRESSUPOSICOES

Conforme código de ética do profissional avaliador registrado no CREA, ratificamos as seguintes limitações:

- a) Os dados de registro do imóvel foram fornecidos pelo TJCE, ficando o avaliador isento de checar a veracidade cartorial do documento;
- b) Conforme vistoria, o imóvel não possui comprometimentos técnicos e/ou documentais que venham a impossibilitar ou interferir no processo de comercialização. Reservamos o direito do Responsável Técnico da CONTRATADA de rever a avaliação caso venha a ser identificado algo que atente o potencial de venda do imóvel;
- c) Informações de terceiros são colhidas com cuidado, e devem ser verificadas a fim de possibilitar futuras aferições;
- d) O relatório é dirigido ao TJCE, e a PR1 ENGENHARIA LTDA não poderá publicar em todo ou em parte, sem prévia autorização do CONTRATANTE;
- e) Os avaliadores declaram não ter conhecimento de interesse presente ou futuro, próprio ou de familiares, nos imóveis sendo avaliados;
- f) Demais considerações: No desenvolvimento deste trabalho não foram observadas ressalvas ou fatores limitantes.

2.8. ANÁLISE FISICA DO IMÓVEL AVALIANDO

2.8.1. LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO OU BAIRRO

O imóvel está localizado em Limoeiro do Norte, município no estado do Ceará. De acordo com o IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), no ano de 2010, sua população era estimada em 56264 habitantes, com área territorial de 751,53 km², sendo as Rodovias CE-265 e BR-116 as principais vias de acesso.

2.8.2. MACRO - LOCALIZAÇÃO E ACESSOS GERAIS

Bairros:	O imóvel está localizado no Centro da cidade. Monsenhor Otávio e João XXIII são bairro próximos.
Principais eixos Viários:	O principal acesso ao imóvel avaliando se dá pela Rua Cel. Antônio Joaquim, vindo da Av. Cel. Francisco Remígio, que vem da Av. Dom Aureliano Matos, que se conecta com a CE-266.

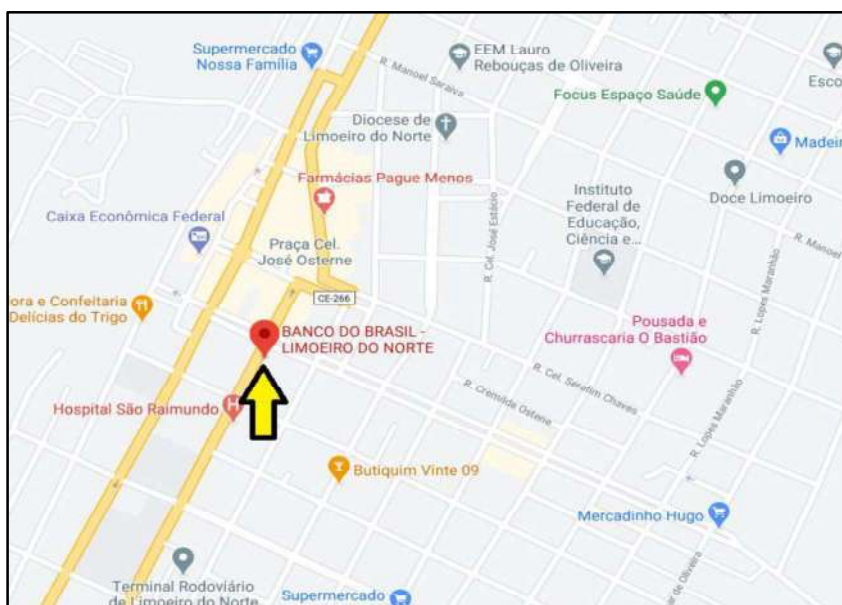


Figura 1 - Croqui de localização do imóvel avaliando. Fonte: Google Maps acessado em 30/10/2020

2.8.3. REGIÃO DO IMÓVEL AVALIADO

O imóvel avaliando está localizado em região de uso predominantemente comercial/residencial.

Conta ainda com infraestrutura de abastecimento de água, rede de esgoto e águas pluviais, energia elétrica, telefonia e iluminação pública. A região dispõe de serviços públicos como ruas pavimentadas, transporte coletivo intermunicipal, comércio, bancos, escolas, serviço de saúde básico e lazer.

O município tem uma rica história, arquitetura, gastronomia e muitas belezas naturais, fazendo o setor terciário ser sua atividade econômica principal.

2.8.4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando trata-se de um prédio comercial, encravado em terreno de formato retangular, medindo 23m de frente por 46,98m de fundos, perfazendo área total de 1049,08m², estando localizado em esquina.

O prédio possui dois pavimentos, com área construída de 728m², com padrão de acabamento normal, estado de conservação Entre regular e reparos simples e uso comercial, onde funciona atualmente uma agência do Banco do Brasil. Detalhes construtivos: alvenaria de tijolo rebocado, pintura externa tipo textura acrílica, revestimento externo cerâmico, pintura interna tipo látex, piso cerâmico, revestimento parte em reboco emassado com pintura e parte em revestimento cerâmico sobre emboço, portas de madeira, porta externa de vidro e janelas de alumínio e vidro.

Não possui restrições físicas e legais de aproveitamento.

3. VALOR DO IMÓVEL

3.1. ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O mercado imobiliário local apresenta baixo nível de demanda e oferta de imóveis, devido ao porte do município, inexistindo concentração de vendedores. Para o imóvel avaliando, caracterizam-se como possíveis compradores, os próprios moradores da cidade.

As negociações de imóveis se dão predominantemente de forma direta, entre proprietário e comprador, tendo algumas dessas transações a possibilidade de financiamentos bancários.

Analisando os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destaca-se positivamente sua localização, com frente para uma das principais ruas, no centro da cidade, o que agrega a seu valor comercial.

Considerando as situações elencadas e ponderando-as junto ao momento macroeconômico vivenciado, entendemos que o imóvel em estudo possui um baixo índice de atratividade, principalmente devido ao porte do município e níveis de demanda e volume de ofertas.

No levantamento mercadológico entendemos que o imóvel pode ser classificado como tendo BAIXA/MÉDIA/ALTA liquidez. As variáveis que foram utilizadas estão assim discretizadas.

Variável de mercado analisada	LIQUIDEZ
Desempenho de mercado	Baixa
Absorção pelo mercado	Baixa
Volume de ofertas	Baixa
Nível de demanda	Baixa

3.2. MODELO ESTATÍSTICO - ANEXO 5.2.1:

Foi desenvolvido modelo estatístico de regressão linear, com base nas variáveis descritas em anexo, que se mostraram significativas, aplicadas ao campo amostral coletado. A seguir, temos os resultados obtidos e atendimento aos parâmetros normativos:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,8553987
Coeficiente de determinação:	0,7317069
Fisher - Snedecor:	11,82
Significância do modelo (%):	0,01

De acordo com os dados analisados, é observado que o modelo estatístico atende os pressupostos básicos, de acordo com a NBR 14.653-2. São eles: Micronumerosidade (quanto aos dados e quanto às variáveis independentes qualitativas), Linearidade, Normalidade, Homocedasticidade, Não-multicolinearidade, Não-autocorrelação e a inexistência de pontos atípicos fortes.

3.3. ATRIBUTOS DE ENTRADA:

Área (m ²)	1.049,08
Corredor	2

Renda	812,28
Valor Unitário	a definir

3.4. RESULTADOS PARA A MODA, COM INTERVALO DE CONFIANÇA AO NÍVEL DE 80%:

Mínimo	Unitário Calculado (R\$/m ²)	Máximo
-13,66%	-	13,66%
R\$ 160,10	R\$ 185,43	R\$ 210,76

3.5. CAMPO DE ARBITRÍO:

	Unitário (R\$/m ²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	157,62	R\$ 165.351,27	-15%
Adotado	185,43	R\$ 194.530,90	-
Máximo	213,24	R\$ 223.710,54	15%
Valor adotado	R\$	194.530,90	

3.6. CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS:

Esta planilha tem como procedimento o cálculo do valor das benfeitorias realizadas no terreno pelo Método de Heidecke, que calcula o valor do metro quadrado depreciado em função da vida útil, da idade, do estado de conservação e do valor do metro quadrado novo da benfeitoria, chegando a um valor estimado de mercado.

Item	Área (m ²)	Idade (anos)	V. útil (anos)	Coef. De Heidecke	Valor/m2 (novo)	valor/m2.	Vr. final (R\$) (deprec.)
1	728,00	20	70	18,10%	R\$2.084,59	R\$1.531,88	R\$ 1.115.206,45
TOTAL						R\$	1.115.206,45

$$\text{Ross: } a = 0,5 \cdot (20/70 + 20^2/70^2) = 0,18$$

$$\text{Heidecke: } c = 18,10\%$$

$$\text{Valor residual} = 20\%$$

Cálculo do coeficiente de depreciação aplicável sobre a parcela sujeita à mesma:

$$[0,18 + (1 - 0,18) \cdot 0,181] \cdot (1 - 0,2) = 0,265$$

Assim, para o cálculo do valor depreciado, devemos tirar esta parcela de depreciação, o que corresponde a multiplicar o valor de novo por: $1 - 0,265 = 0,735$.

Obs: O valor do m² construído novo das benfeitorias (C) foi obtido conforme item 8.3.1.1.3 da NBR 14.653-2, utilizando os seguintes valores:

$$\text{Custo Unitário Básico (CUB)}^1 = \text{R\$ } 1.480,06$$

$$\text{Orçamento de Elevadores (OE)}^2 = 0,0\%$$

$$\text{Orçamento de Instalações Especiais (OI)}^2 = 5\%$$

$$\text{Orçamento de Fundações (OF)}^2 = 4\%$$

$$\text{Taxa de BDI adotada}^3 = 25,0\%.$$

$$C = (\text{CUB} + \text{OE} + \text{OI} + \text{OF}) \cdot (1 + \text{BDI})$$

$$C = (\text{CUB} + 0,00 \cdot C + 0,05 \cdot C + 0,04 \cdot C) \cdot 1,25$$

Substituindo os valores e resolvendo a equação, temos que:

$$\mathbf{C = R\$ 2.084,59}$$

¹ Custos Unitários de Edificações SINDUSCON CE (R\$/m²). CAL-8, padrão normal. Referência out/20.

² PINI. Estimativas de Gastos por Etapa - Obras Típicas. Prédio sem elevador. Referência fev/20.

³ Taxa de BDI adotada dentro dos limites informados no Acórdão n. 2369/2011 - TCU - Tribunal de Contas da União - Tabela 16 - BDI PARA OBRAS DE EDIFICAÇÕES

3.7. VALOR DE ALIENAÇÃO

Valor do Terreno: R\$ 194.530,90 (cento e noventa e quatro mil, quinhentos e trinta reais e noventa centavos).

Valor das benfeitorias: R\$ 1.115.206,45 (um milhão, cento e quinze mil, duzentos e seis reais e quarenta e cinco centavos).

Fator de Comercialização adotado: 1

Valor do imóvel* = R\$ 1.309.737,35 (um milhão, trezentos e nove mil, setecentos e trinta e sete reais e trinta e cinco centavos).

* O valor obtido é referente a pagamento à vista na data do presente laudo.

3.8. FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Em análise do mercado da região em relação ao imóvel avaliando, o método evolutivo, o qual está contemplado na norma NBR 14.653-2 no item 8.2.4, mostrou-se o método mais adequado para a realização do presente trabalho. Os detalhes da pontuação são apresentados nas tabelas a seguir, onde se obteve Grau de Fundamentação III e Grau de Precisão III para o modelo estatístico, Grau de Fundamentação II para o método de quantificação de custo das benfeitorias e Grau de Fundamentação II para o laudo técnico apresentado (Método Evolutivo).

3.8.1. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO PARA O MODELO DE REGRESSÃO LINEAR:

Item	Graus de Fundamentação		
	III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1 - Caracterização do imóvel avaliando	3		
2 - Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente usados		2	
3 - Identificação dos dados de mercado		2	
4 - Extrapolação	3		
5 - Nível de significância, α somatório do valor das duas caudas, máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor	3		
6 - Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	3		
Total pontuação atingida		16	
Grau de Fundamentação		II	

3.8.2. GRAU DE PRECISÃO PARA O MODELO DE REGRESSÃO LINEAR:

Descrição	Graus de Precisão		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	X		

3.8.4. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO PARA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAS:

Item	Graus de Fundamentação		
	III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1 - Estimativa do custo direto		2	
2 - BDI		2	
3 - Depreciação física		2	
Total pontuação atingida		6	
Grau de Fundamentação		II	

3.8.5. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO PARA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO:

Item	Graus de Fundamentação		
	III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1 - Estimativa do valor do terreno		2	
2 - Estimativa dos custos de reedição		2	
3 - Fator de comercialização			1
Total pontuação atingida	5		
Grau de Fundamentação	II		

4. ENCERRAMENTO

As informações contidas nesse relatório contém 8 páginas, mais seus anexos, com utilização restrita e exclusiva do TJCE, não podendo ser modificado, copiado, reproduzido ou divulgado sem a prévia autorização por escrito da contratada, sendo que o seu uso indevido estará sujeito aplicação da legislação competente.

O autor e responsável técnico está ciente das condições de sigilo profissional e segurança dos dados utilizados, preservando o TJCE e não divulgando informações sem a prévia anuência da equipe gestora deste processo.

Fortaleza-CE, 30 de outubro de 2020.



RESP. TÉCNICO AVALIADOR: PABLO OLIVEIRA ROLIM

RNP: 060275773-8 - CREA 14.181-D CE

5. ANEXOS

5.1. ANEXO I - FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALIANDO



LAUDO DE AVALIAÇÃO

CONTRATANTE: TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ

CONTRATADA: PR1 ENGENHARIA LTDA - ME

ATA DE REGISTRO DE PREÇOS Nº 09/2020 - PREGÃO ELETRÔNICO Nº 02/2020

IMÓVEL: IMÓVEL RESIDENCIAL EM MOMBAÇA

ENDEREÇO: RUA CASEMIRO FIUZA BENEVIDES, 17

BAIRRO: CENTRO

MUNICÍPIO: MOMBAÇA

1. RESUMO EXECUTIVO

1.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS

Casa residencial, localizada na Rua Casemiro Fiuza Benevides, 17, Bairro Centro, Município Mombaça, Estado do Ceará, com área construída de 190,00m², encravada em terreno de formato retangular e área de 450,00m².

ATIVO PRINCIPAL DO IMÓVEL:	IMÓVEL RESIDENCIAL EM MOMBAÇA
Objetivo:	Avaliação para Fins Contábeis e Alienação de imóvel Comercial
Finalidade:	Conforme Edital E. 02/2020 e ATA DE REGISTRO DE PREÇOS Nº 09/2020
Endereço:	Rua Casemiro Fiuza Benevides, 17, Bairro Centro, Município Mombaça, Ceará
Área Construída (m ²):	190,00
Área do Terreno (m ²):	450,00
VALOR JUSTO:	R\$ 199.228,30
VALOR DE ALIENAÇÃO:	R\$ 199.228,30
Método Utilizado:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Mínimo:	R\$ 178.926,94
Máximo:	R\$ 221.820,79
Médio:	R\$ 199.228,30
Adotado:	R\$ 199.228,30
Grau de Fundamentação (GF):	III
Amplitude do Intervalo de confiança:	21,53%
Grau de Precisão (GP):	III
Data Base:	out/20
Validade:	12 (doze) meses

1.2. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

Imóvel localizado com frente para a Rua Casemiro Fiuza Benevides, 17, Bairro Centro.



Figura 1 - Croqui do imóvel avaliando. Fonte: Google earth acessado em 30/10/2020

1.3 DADOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO - SUMÁRIO

Na pesquisa efetuada no mercado regional, foram obtidos 36 elementos, dos quais 36 foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas de imóveis similares ao imóvel avaliando, pesquisadas e coletadas em outubro de 2020.

2. INTRODUÇÃO

O presente trabalho de avaliação foi desenvolvido com base na norma NBR 14.653 - Partes 1 e 2 e tem como objetivo o valor de mercado do imóvel para fins de alienação.

2.1. CRITÉRIO DE ELABORAÇÃO

Durante o trabalho, adotou-se os seguintes procedimentos:

- Vistoria à região onde se encontram os bens a serem avaliados para conhecer sua localização e características, bem como o seu estado de conservação. Além disso, verificar os serviços públicos urbanos existentes;
- Pesquisa de preços de imóveis, ofertados ou comercializados, possuidores de parâmetros semelhantes ao bem avaliando; (fontes: banco de dados, imobiliárias, corretores, anúncios de jornais, etc.)

2.2. METODOLOGIA

Para elaboração do presente laudo de avaliação, foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SISDEA”. O detalhamento da formulação técnica utilizada, assim como a relação dos imóveis que compõem a amostra da avaliação e o levantamento fotográfico das mesmas, estão disponíveis na memória de cálculo.

2.3. ANÁLISE FÍSICA DO IMÓVEL AVALIADO

O imóvel avaliando trata-se de uma casa residencial, encravada em terreno que possui formato retangular, topografia plana, com cota acima do nível do logradouro, superfície aparentemente seca e solo predominantemente arenoso.

2.4. ANÁLISE JURÍDICA

O imóvel possui registro em cartório, de nº 3721, tendo sido o mesmo disponibilizado pelo TJCE.

2.5. ANÁLISE DE MERCADO

O imóvel avaliando está localizado em Mombaça, cidade que possui um médio número de habitantes e baixo desenvolvimento econômico.

Sendo assim, o mercado imobiliário da cidade possui baixa demanda comercial.

2.6. ANÁLISE DO VALOR DE ALIENAÇÃO

O presente trabalho técnico, apresenta o valor de mercado para alienação do imóvel, tendo sido este obtido através de realização de comparativos com amostras de mercado disponíveis e análise das variáveis que influenciam nas variações dos valores destas. Ver Item 3.6 - Valor de alienação e anexo do modelo estatístico desenvolvido.

2.7. LIMITAÇÕES E PRESSUPOSIÇÕES

Conforme código de ética do profissional avaliador registrado no CREA, ratificamos as seguintes limitações:

- Os dados de registro do imóvel foram fornecidos pelo TJCE, ficando o avaliador isento de checar a veracidade cartorial do documento;
- Conforme vistoria, o imóvel não possui comprometimentos técnicos e/ou documentais que venham a impossibilitar ou interferir no processo de comercialização. Reservamos o direito do Responsável Técnico da CONTRATADA de rever a avaliação caso venha a ser identificado algo que atente o potencial de venda do imóvel;
- O relatório é dirigido ao TJCE, e a PR1 ENGENHARIA LTDA não poderá publicar em todo ou em parte, sem prévia autorização do CONTRATANTE;

- d) Os avaliadores declaram não ter conhecimento de interesse presente ou futuro, próprio ou de familiares, no imóvel avaliado;
- e) Os honorários cobrados não tem qualquer relação com os valores aqui avaliados, demonstrando independência dos profissionais contratados, inclusive quanto sua responsabilidade técnica sobre a memória de cálculo e modelo estatístico elaborado;
- f) Demais considerações: No desenvolvimento deste trabalho foi considerada a área construída conforme verificado em in loco, pois a informação não consta na documentação disponibilizada.

2.8. ANÁLISE FÍSICA DO IMÓVEL AVALIANDO

2.8.1. LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO OU BAIRRO

O imóvel está localizado em Mombaça, município no estado do Ceará. De acordo com o IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), no ano de 2018, sua população era estimada em 44060 habitantes, com área territorial de 2119,46 km², sendo a Rodovia BR-404 a principal via de acesso.

2.8.2. MACRO - LOCALIZAÇÃO E ACESSOS GERAIS

Bairros:	O imóvel está localizado no Centro da cidade.
Principais eixos Viários:	O principal acesso ao imóvel avaliando se dá pela Rua Casemiro Fiuza Benevides. Outras vias importantes: Av. Cícero Marquês, Av. Beira Rio e Av. Antônio Jaime Benevides Filho.

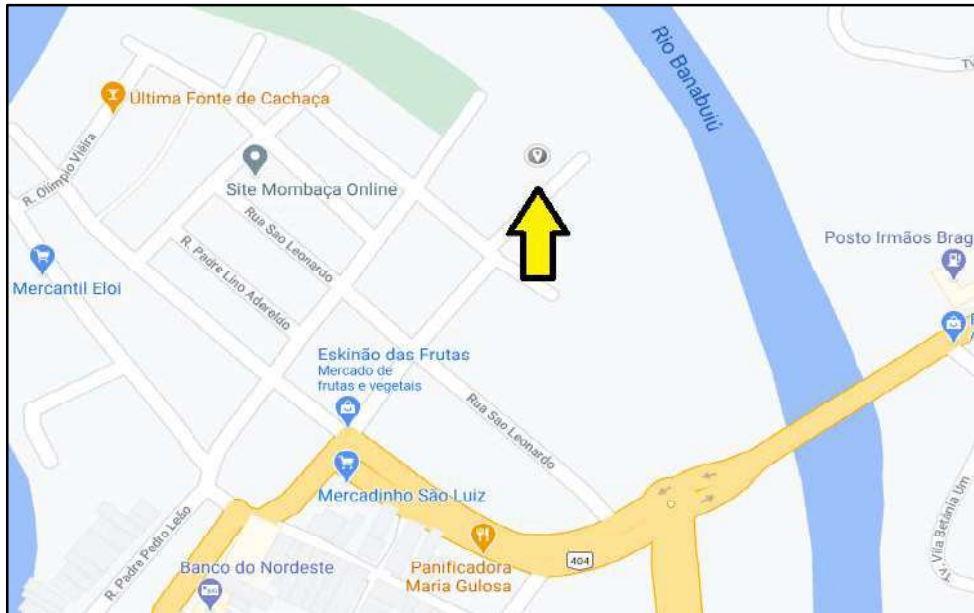


Figura 1 - Croqui de localização do imóvel avaliando. Fonte: Google Maps acessado em 30/10/2020

2.8.3. REGIÃO DO IMÓVEL AVALIADO

O imóvel avaliando está localizado em região de uso predominantemente comercial/residencial. Conta ainda com infraestrutura de abastecimento de água, energia elétrica, telefonia e iluminação pública. A região dispõe de serviços públicos como ruas pavimentadas, transporte coletivo intermunicipal, rede bancária, comércio, escolas, segurança, serviço de saúde básico e lazer.

2.8.4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Em vistoria realizada no dia 01/10/2020, observou-se que o imóvel avaliando trata-se de uma casa residencial, encravada em terreno de formato retangular, medindo 15m de frente por 30m de fundos, perfazendo área total de 450,00m², estando localizada em meio de quadra e atualmente se encontra ocupado o Centro de Atenção Psicossocial.

O imóvel possui apenas um pavimento, com área construída de 190,00m², com padrão de acabamento normal, estado de conservação regular e uso residencial/comercial. Detalhes construtivos: alvenaria de tijolo rebocado, pintura externa tipo textura acrílica, pintura interna tipo látex, piso cerâmico, revestimento parte em reboco emassado com pintura e parte em revestimento cerâmico sobre emboço, portas de madeira, e em madeira e vidro e janelas de madeira, e em madeira e vidro.

Não possui restrições físicas e legais de aproveitamento.

3. VALOR DO IMÓVEL

3.1. ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O mercado imobiliário local apresenta baixo nível de demanda e oferta de imóveis, devido ao porte do município, inexistindo concentração de vendedores. Para o imóvel avaliando, caracterizam-se como possíveis compradores, os próprios moradores da cidade.

As negociações de imóveis se dão predominantemente de forma direta, entre proprietário e comprador, tendo algumas dessas transações a possibilidade de financiamentos bancários.

Analisando os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destaca-se positivamente sua localização, próximo a uma das principais ruas, no centro da cidade, o que agrega a seu valor comercial.

Considerando as situações elencadas e ponderando-as junto ao momento macroeconômico vivenciado, entendemos que o imóvel em estudo possui um baixo índice de atratividade, principalmente devido ao porte do município e níveis de demanda e volume de ofertas.

No levantamento mercadológico entendemos que o imóvel pode ser classificado como tendo baixa liquidez. As variáveis que foram utilizadas estão assim discretizadas.

Variável de mercado analisada	LIQUIDEZ
Desempenho de mercado	Baixa
Absorção pelo mercado	Baixa
Volume de ofertas	Baixa
Nível de demanda	Baixa

3.2. MODELO ESTATÍSTICO - ANEXO 5.2.1:

Foi desenvolvido modelo estatístico de regressão linear, com base nas variáveis descritas em anexo, que se mostraram significativas, aplicadas ao campo amostral coletado. A seguir, temos os resultados obtidos e atendimento aos parâmetros normativos:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,8212759
Coeficiente de determinação:	0,674494
Fisher - Snedecor:	12,43
Significância do modelo (%):	0,01

De acordo com os dados analisados, é observado que o modelo estatístico atende os pressupostos básicos, de acordo com a NBR 14.653-2. São eles: Micronumerosidade (quanto aos dados e quanto às variáveis independentes qualitativas), Linearidade, Normalidade, Homocedasticidade, Não-multicolinearidade, Não-autocorrelação e a inexistência de pontos atípicos fortes.

Uma vez que todos os pressupostos da regressão linear simples foram validados, podemos concluir que o modelo é adequado justificando correctamente os dados.

3.3. ATRIBUTOS DE ENTRADA:

Área construída	190,00
Área do terreno	450
Padrão	2

Dormitórios	4
IDM-2017	18,32
Valor/m ²	a definir

3.4. RESULTADOS PARA A MODA, COM INTERVALO DE CONFIANÇA AO NÍVEL DE 80%:

Mínimo	Unitário Calculado (R\$/m ²)	Máximo
-10,19%	-	11,34%
R\$ 941,72	R\$ 1.048,57	R\$ 1.167,48

3.5. CAMPO DE ARBITRIO:

	Unitário (R\$/m ²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	891,28	R\$ 169.344,06	-15%
Adotado	1.048,57	R\$ 199.228,30	-
Máximo	1.205,86	R\$ 229.112,55	15%
Valor adotado	R\$	199.228,30	

3.6. VALOR DE ALIENAÇÃO

Valor do imóvel* = R\$ 199.228,30 (cento e noventa e nove mil, duzentos e vinte e oito reais e trinta centavos).

* O valor obtido é referente a pagamento à vista na data do presente laudo.

3.7. FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

De acordo com a NBR-14.653-2, para o presente laudo técnico de avaliação, foram obtidos Grau de Fundamentação III e Grau de Precisão III. Ver detalhes da pontuação nas tabelas a seguir.

3.7.1. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

Item	Graus de Fundamentação		
	III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1 - Caracterização do imóvel avaliando	3		
2 - Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente usados	3		
3 - Identificação dos dados de mercado		2	
4 - Extrapolação	3		
5 - Nível de significância, α somatório do valor das duas caudas, máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor	3		
6 - Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	3		
Total pontuação atingida	17		
Grau de Fundamentação	III		

3.7.2. GRAU DE PRECISÃO:

Descrição	Graus de Precisão		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	X		

4. ENCERRAMENTO

As informações contidas nesse relatório contém 7 páginas, mais seus anexos, e fazem parte do processo da ATA DE REGISTRO DE PREÇOS Nº 09/2020 - PREGÃO ELETRÔNICO Nº 02/2020 com utilização restrita e exclusiva do TJCE, não podendo ser modificado, copiado, reproduzido ou divulgado sem a prévia autorização por escrito da contratada, sendo que o seu uso indevido estará sujeito aplicação da legislação competente.

O autor e responsável técnico está ciente das condições de sigilo profissional e segurança dos dados utilizados, preservando o TJCE e não divulgando informações sem a prévia anuência da equipe gestora deste processo.

Fortaleza-CE, 30 de outubro de 2020.



*RESP. TÉCNICO AVALIADOR: PABLO OLIVEIRA ROLIM
CREA: 060275773-8*

4.1. BIBLIOGRAFIA

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-1: Avaliação de bens. Parte 1: Procedimentos gerais. Rio de Janeiro, 2019.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-2: Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis urbanos. Rio de Janeiro, 2011.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 12721: Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios - Procedimento. Rio de Janeiro, 2006.

5. ANEXOS

5.1. ANEXO I - FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALIANDO



Logradouro



Fachada



Área Interna



Área Interna



Área Interna



Área externa

LAUDO DE AVALIAÇÃO

CONTRATANTE: TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ

CONTRATADA: PR1 ENGENHARIA LTDA - ME

ATA DE REGISTRO DE PREÇOS Nº 09/2020 - PREGÃO ELETRÔNICO Nº 02/2020

IMÓVEL: IMÓVEL RESIDENCIAL EM MONSENHOR TABOSA

ENDEREÇO: RUA JOÃO PAMPLONA, S/N

BAIRRO: CENTRO

MUNICÍPIO: MONSENHOR TABOSA

1. RESUMO EXECUTIVO

1.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS

Casa residencial, localizada na Rua João Pamplona, S/N, Bairro Centro, Município Monsenhor Tabosa, Estado do Ceará, com área construída de 185,00m², encravada em terreno de formato retangular e área de 450,00m².

ATIVO PRINCIPAL DO IMÓVEL:	IMÓVEL RESIDENCIAL EM MONSENHOR TABOSA
Objetivo:	Avaliação para Fins Contábeis e Alienação de imóvel Comercial
Finalidade:	Conforme Edital E. 02/2020 e ATA DE REGISTRO DE PREÇOS Nº 09/2020
Endereço:	Rua João Pamplona, S/N, Bairro Centro, Município Monsenhor Tabosa, Ceará
Área Construída (m ²):	185,00
Área do Terreno (m ²):	450,00
VALOR JUSTO:	R\$ 187.179,30
VALOR DE ALIENAÇÃO:	R\$ 187.179,30
Método Utilizado:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Mínimo:	R\$ 183.716,48
Máximo:	R\$ 190.773,14
Médio:	R\$ 187.179,30
Adotado:	R\$ 187.179,30
Grau de Fundamentação (GF):	III
Amplitude do Intervalo de confiança:	3,77%
Grau de Precisão (GP):	III
Data Base:	out/20
Validade:	12 (doze) meses

1.2. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

Imóvel localizado com frente para a Rua João Pamplona, S/N, Bairro Centro.



Figura 1 - Croqui do imóvel avaliando. Fonte: Google earth acessado em 30/10/2020

1.3 DADOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO - SUMÁRIO

Na pesquisa efetuada no mercado regional, foram obtidos 65 elementos, dos quais 57 foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas de imóveis similares ao imóvel avaliando, pesquisadas e coletadas em outubro de 2020.

2. INTRODUÇÃO

O presente trabalho de avaliação foi desenvolvido com base na norma NBR 14.653 - Partes 1 e 2 e tem como objetivo o valor de mercado do imóvel para fins de alienação.

2.1. CRITÉRIO DE ELABORAÇÃO

Durante o trabalho, adotou-se os seguintes procedimentos:

- Vistoria à região onde se encontram os bens a serem avaliados para conhecer sua localização e características, bem como o seu estado de conservação. Além disso, verificar os serviços públicos urbanos existentes;
- Pesquisa de preços de imóveis, ofertados ou comercializados, possuidores de parâmetros semelhantes ao bem avaliando; (fontes: banco de dados, imobiliárias, corretores, anúncios de jornais, etc.)

2.2. METODOLOGIA

Para elaboração do presente laudo de avaliação, foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SISDEA”. O detalhamento da formulação técnica utilizada, assim como a relação dos imóveis que compõem a amostra da avaliação e o levantamento fotográfico das mesmas, estão disponíveis na memória de cálculo.

2.3. ANÁLISE FÍSICA DO IMÓVEL AVALIADO

O imóvel avaliando trata-se de uma casa residencial, encravada em terreno que possui formato retangular, topografia plana, com cota acima do nível do logradouro, superfície aparentemente seca e solo predominantemente arenoso.

2.4. ANÁLISE JURIDICA

O imóvel possui registro em cartório, de nº 1591, tendo sido o mesmo disponibilizado pelo TJCE.

2.5. ANÁLISE DE MERCADO

O imóvel avaliando está localizado em Monsenhor Tabosa, cidade que possui um pequeno número de habitantes e baixo desenvolvimento econômico.

Sendo assim, o mercado imobiliário da cidade possui baixa demanda comercial.

2.6. ANÁLISE DO VALOR DE ALIENAÇÃO

O presente trabalho técnico, apresenta o valor de mercado para alienação do imóvel, tendo sido este obtido através de realização de comparativos com amostras de mercado disponíveis e análise das variáveis que influenciam nas variações dos valores destas. Ver Item 3.6 - Valor de alienação e anexo do modelo estatístico desenvolvido.

2.7. LIMITACOES E PRESSUPOSICOES

Conforme código de ética do profissional avaliador registrado no CREA, ratificamos as seguintes limitações:

- Os dados de registro do imóvel foram fornecidos pelo TJCE, ficando o avaliador isento de checar a veracidade cartorial do documento;
- Conforme vistoria, o imóvel não possui comprometimentos técnicos e/ou documentais que venham a impossibilitar ou interferir no processo de comercialização. Reservamos o direito do Responsável Técnico da CONTRATADA de rever a avaliação caso venha a ser identificado algo que atente o potencial de venda do imóvel;
- O relatório é dirigido ao TJCE, e a PR1 ENGENHARIA LTDA não poderá publicar em todo ou em parte, sem prévia autorização do CONTRATANTE;

- d) Os avaliadores declaram não ter conhecimento de interesse presente ou futuro, próprio ou de familiares, no imóvel avaliado;
- e) Os honorários cobrados não tem qualquer relação com os valores aqui avaliados, demonstrando independência dos profissionais contratados, inclusive quanto sua responsabilidade técnica sobre a memória de cálculo e modelo estatístico elaborado;
- f) Demais considerações: No desenvolvimento deste trabalho foi considerado a área construída conforme verificado in loco, pois a informação da mesma não consta na documentação fornecida. Existem pequenas fissuras na alvenaria externa do imóvel.

2.8. ANÁLISE FÍSICA DO IMÓVEL AVALIANDO

2.8.1. LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO OU BAIRRO

O imóvel está localizado em Monsenhor Tabosa, município no estado do Ceará. De acordo com o IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), no ano de 2016, sua população era estimada em 17025 habitantes, com área territorial de 886,30 km², sendo a Rodovia CE-265 a principal via de acesso.

2.8.2. MACRO - LOCALIZAÇÃO E ACESSOS GERAIS

Bairros:	O imóvel está localizado no Centro da cidade.
Principais eixos Viários:	O principal acesso ao imóvel avaliando se dá pela Rua João Pamplona, vindo da Rua Miguel, que vem da Rua Salvador Rodrigues de Mesquita, que se conecta a CE-265.

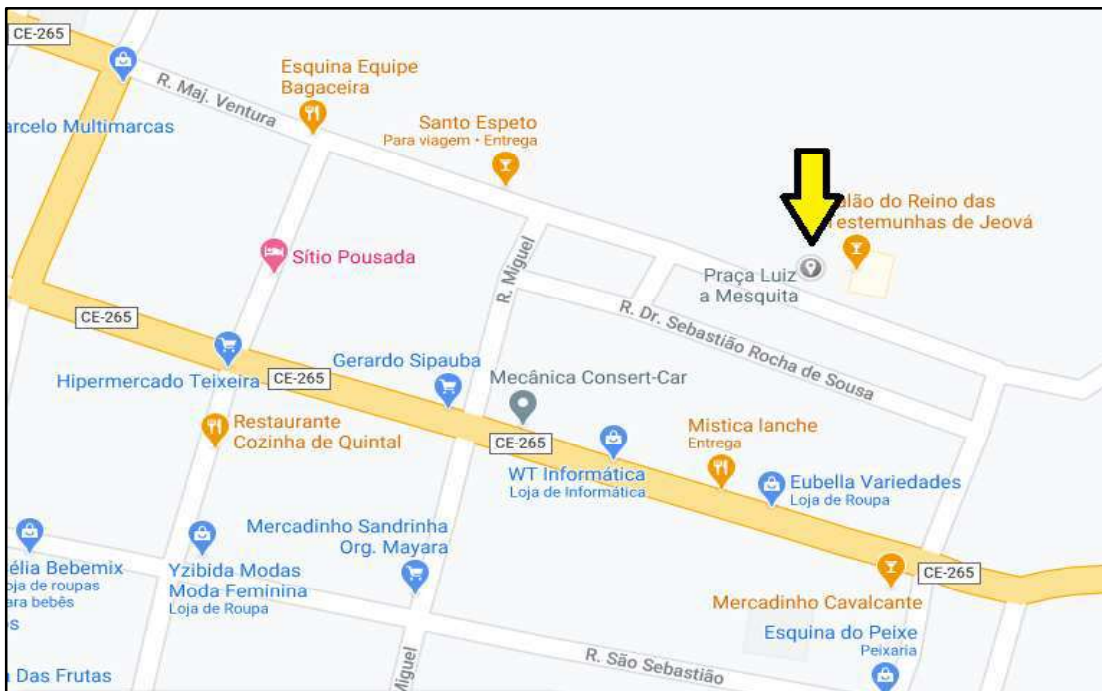


Figura 1 - Croqui de localização do imóvel avaliando. Fonte: Google Maps acessado em 30/10/2020

2.8.3. REGIÃO DO IMÓVEL AVALIADO

O imóvel avaliando está localizado em região de uso predominantemente comercial/residencial. Conta ainda com infraestrutura de abastecimento de água, energia elétrica, telefonia e iluminação pública. A região dispõe de serviços públicos como ruas pavimentadas, transporte coletivo intermunicipal, rede bancária, comércio, escolas, segurança, serviço de saúde básico.

2.8.4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Em vistoria realizada no dia 08/10/2020, observou-se que o imóvel avaliando trata-se de uma casa residencial, encravada em terreno de formato retangular, medindo 15m de frente por 30m de fundos, perfazendo área total de 450,00m², estando localizada em meio de quadra e atualmente se encontra ocupado pela Delegacia de Polícia Civil de Monsenhor Tabosa.

O imóvel possui apenas um pavimento, com área construída de 185,00m², com padrão de acabamento normal, estado de conservação entre regular e reparos simples e uso residencial/comercial. Detalhes construtivos: alvenaria de tijolo rebocado, pintura externa tipo textura acrílica, pintura interna tipo látex, piso cerâmico, revestimento parte em reboco emassado com pintura e parte em revestimento cerâmico sobre emboço, portas de madeira, e em madeira e vidro e janelas de madeira, e em madeira e vidro.

Não possui restrições físicas e legais de aproveitamento.

3. VALOR DO IMÓVEL

3.1. ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O mercado imobiliário local apresenta baixo nível de demanda e oferta de imóveis, devido ao porte do município, inexistindo concentração de vendedores. Para o imóvel avaliando, caracterizam-se como possíveis compradores, os próprios moradores da cidade.

As negociações de imóveis se dão predominantemente de forma direta, entre proprietário e comprador, tendo algumas dessas transações a possibilidade de financiamentos bancários.

Analisando os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destaca-se positivamente sua localização, com frente para uma das principais ruas, no centro da cidade, o que agrega a seu valor comercial.

Considerando as situações elencadas e ponderando-as junto ao momento macroeconômico vivenciado, entendemos que o imóvel em estudo possui um baixo índice de atratividade, principalmente devido ao porte do município e níveis de demanda e volume de ofertas.

No levantamento mercadológico entendemos que o imóvel pode ser classificado como tendo baixa liquidez. As variáveis que foram utilizadas estão assim discretizadas.

Variável de mercado analisada	LIQUIDEZ
Desempenho de mercado	Baixa
Absorção pelo mercado	Baixa
Volume de ofertas	Baixa
Nível de demanda	Baixa

3.2. MODELO ESTATÍSTICO - ANEXO 5.2.1:

Foi desenvolvido modelo estatístico de regressão linear, com base nas variáveis descritas em anexo, que se mostraram significativas, aplicadas ao campo amostral coletado. A seguir, temos os resultados obtidos e atendimento aos parâmetros normativos:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,985221
Coeficiente de determinação:	0,9706604
Fisher - Snedecor:	275,7
Significância do modelo (%):	0,01

De acordo com os dados analisados, é observado que o modelo estatístico atende os pressupostos básicos, de acordo com a NBR 14.653-2. São eles: Micronumerosidade (quanto aos dados e quanto às variáveis independentes qualitativas), Linearidade, Normalidade, Homocedasticidade, Não-multicolinearidade, Não-autocorrelação e a inexistência de pontos atípicos fortes.

Uma vez que todos os pressupostos da regressão linear simples foram validados, podemos concluir que o modelo é adequado justificando correctamente os dados.

3.3. ATRIBUTOS DE ENTRADA:

Área construída	185,00
Oferta/trans.	450
Data	1

Dormitórios	4
IDM-2017	3
Valor/m ²	a definir

3.4. RESULTADOS PARA A MODA, COM INTERVALO DE CONFIANÇA AO NÍVEL DE 80%:

Mínimo	Unitário Calculado (R\$/m ²)	Máximo
-1,85%	-	1,92%
R\$ 993,06	R\$ 1.011,78	R\$ 1.031,21

3.5. CAMPO DE ARBITRIO:

	Unitário (R\$/m ²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	860,01	R\$ 159.102,41	-15%
Adotado	1.011,78	R\$ 187.179,30	-
Máximo	1.163,55	R\$ 215.256,20	15%
Valor adotado	R\$	187.179,30	

3.6. VALOR DE ALIENAÇÃO

Valor do imóvel* = R\$ 187.179,30 (cento e oitenta e sete mil, cento e setenta e nove reais e trinta centavos).

* O valor obtido é referente a pagamento à vista na data do presente laudo.

3.7. FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

De acordo com a NBR-14.653-2, para o presente laudo técnico de avaliação, foram obtidos Grau de Fundamentação III e Grau de Precisão III. Ver detalhes da pontuação nas tabelas a seguir.

3.7.1. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

Item	Graus de Fundamentação		
	III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1 - Caracterização do imóvel avaliando	3		
2 - Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente usados	3		
3 - Identificação dos dados de mercado		2	
4 - Extrapolação	3		
5 - Nível de significância, α somatório do valor das duas caudas, máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor	3		
6 - Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	3		
Total pontuação atingida	17		
Grau de Fundamentação	III		

3.7.2. GRAU DE PRECISÃO:

Descrição	Graus de Precisão		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	X		

4. ENCERRAMENTO

As informações contidas nesse relatório contêm 7 páginas, mais seus anexos, e fazem parte do processo da ATA DE REGISTRO DE PREÇOS Nº 09/2020 - PREGÃO ELETRÔNICO Nº 02/2020 com utilização restrita e exclusiva do TJCE, não podendo ser modificado, copiado, reproduzido ou divulgado sem a prévia autorização por escrito da contratada, sendo que o seu uso indevido estará sujeito aplicação da legislação competente.

O autor e responsável técnico está ciente das condições de sigilo profissional e segurança dos dados utilizados, preservando o TJCE e não divulgando informações sem a prévia anuência da equipe gestora deste processo.

Fortaleza-CE, 30 de outubro de 2020.



RESP. TÉCNICO AVALIADOR: PABLO OLIVEIRA ROLIM
CREA: 060275773-8

4.1. BIBLIOGRAFIA

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-1: Avaliação de bens. Parte 1: Procedimentos gerais. Rio de Janeiro, 2019.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-2: Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis urbanos. Rio de Janeiro, 2011.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 12721: Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios - Procedimento. Rio de Janeiro, 2006.

5. ANEXOS

5.1. ANEXO I - FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALIANDO



LAUDO DE AVALIAÇÃO

CONTRATANTE: TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ

CONTRATADA: PR1 ENGENHARIA LTDA - ME

ATA DE REGISTRO DE PREÇOS Nº 09/2020 - PREGÃO ELETRÔNICO Nº 02/2020

IMÓVEL: IMÓVEL RESIDENCIAL EM MUCAMBO

ENDEREÇO: RUA VICENTE GOMES, S/N

BAIRRO: CENTRO

MUNICÍPIO: MUCAMBO

1. RESUMO EXECUTIVO

1.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS

Casa residencial, localizada na Rua Vicente Gomes, S/N, Bairro Centro, Município Mucambo, Estado do Ceará, com área construída de 200,00m², encravada em terreno de formato retangular e área de 450,00m².

ATIVO PRINCIPAL DO IMÓVEL:	IMÓVEL RESIDENCIAL EM MUCAMBO
Objetivo:	Avaliação para Fins Contábeis e Alienação de imóvel
Finalidade:	Conforme Edital E. 02/2020 e ATA DE REGISTRO DE PREÇOS Nº 09/2020
Endereço:	Rua Vicente Gomes, S/N, Bairro Centro, Município Mucambo, Ceará
Área Construída (m ²):	200,00
Área do Terreno (m ²):	450,00
VALOR JUSTO:	R\$ 184.508,00
VALOR DE ALIENAÇÃO:	R\$ 184.508,00
Método Utilizado:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Mínimo:	R\$ 163.178,88
Máximo:	R\$ 208.623,20
Médio:	R\$ 184.508,00
Adotado:	R\$ 184.508,00
Grau de Fundamentação (GF):	III
Amplitude do Intervalo de confiança:	24,63%
Grau de Precisão (GP):	III
Data Base:	out/20
Validade:	12 (doze) meses

1.2. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

Imóvel localizado com frente para a Rua Vicente Gomes, S/N, Bairro Centro.



Figura 1 - Croqui do imóvel avaliando. Fonte: Google earth acessado em 30/10/2020

1.3 DADOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO - SUMÁRIO

Na pesquisa efetuada no mercado regional, foram obtidos 36 elementos, dos quais 36 foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas de imóveis similares ao imóvel avaliando, pesquisadas e coletadas em outubro de 2020.

2. INTRODUÇÃO

O presente trabalho de avaliação foi desenvolvido com base na norma NBR 14.653 - Partes 1 e 2 e tem como objetivo o valor de mercado do imóvel para fins de alienação.

2.1. CRITÉRIO DE ELABORAÇÃO

Durante o trabalho, adotou-se os seguintes procedimentos:

- Vistoria à região onde se encontram os bens a serem avaliados para conhecer sua localização e características, bem como o seu estado de conservação. Além disso, verificar os serviços públicos urbanos existentes;
- Pesquisa de preços de imóveis, ofertados ou comercializados, possuidores de parâmetros semelhantes ao bem avaliando; (fontes: banco de dados, imobiliárias, corretores, anúncios de jornais, etc.)

2.2. METODOLOGIA

Para elaboração do presente laudo de avaliação, foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SISDEA”. O detalhamento da formulação técnica utilizada, assim como a relação dos imóveis que compõem a amostra da avaliação e o levantamento fotográfico das mesmas, estão disponíveis na memória de cálculo.

2.3. ANÁLISE FÍSICA DO IMÓVEL AVALIADO

O imóvel avaliando trata-se de uma casa residencial, encravada em terreno que possui formato retangular, topografia plana, com cota acima do nível do logradouro, superfície aparentemente seca e solo predominantemente arenoso.

2.4. ANÁLISE JURIDICA

O imóvel possui registro em cartório, de nº 314, tendo sido o mesmo disponibilizado pelo TJCE.

2.5. ANÁLISE DE MERCADO

O imóvel avaliando está localizado em Mucambo, cidade que possui um pequeno número de habitantes e baixo desenvolvimento econômico.

Sendo assim, o mercado imobiliário da cidade possui baixa demanda comercial.

2.6. ANÁLISE DO VALOR DE ALIENAÇÃO

O presente trabalho técnico, apresenta o valor de mercado para alienação do imóvel, tendo sido este obtido através de realização de comparativos com amostras de mercado disponíveis e análise das variáveis que influenciam nas variações dos valores destas. Ver Item 3.6 - Valor de alienação e anexo do modelo estatístico desenvolvido.

2.7. LIMITACOES E PRESSUPOSICOES

Conforme código de ética do profissional avaliador registrado no CREA, ratificamos as seguintes limitações:

- Os dados de registro do imóvel foram fornecidos pelo TJCE, ficando o avaliador isento de checar a veracidade cartorial do documento;
- Conforme vistoria, o imóvel não possui comprometimentos técnicos e/ou documentais que venham a impossibilitar ou interferir no processo de comercialização. Reservamos o direito do Responsável Técnico da CONTRATADA de rever a avaliação caso venha a ser identificado algo que atente o potencial de venda do imóvel;

c) O relatório é dirigido ao TJCE, e a PR1 ENGENHARIA LTDA não poderá publicar em todo ou em parte, sem prévia autorização do CONTRATANTE;

d) Os avaliadores declaram não ter conhecimento de interesse presente ou futuro, próprio ou de familiares, no imóvel avaliado;

e) Os honorários cobrados não tem qualquer relação com os valores aqui avaliados, demonstrando independência dos profissionais contratados, inclusive quanto sua responsabilidade técnica sobre a memória de cálculo e modelo estatístico elaborado;

f) Demais considerações: No desenvolvimento deste trabalho foi considerada a área construída conforme medidas in loco.

2.8. ANÁLISE FISICA DO IMÓVEL AVALIANDO

2.8.1. LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO OU BAIRRO

O imóvel está localizado em Mucambo, município no estado do Ceará. De acordo com o IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), no ano de 2019, sua população era estimada em 14537 habitantes, com área territorial de 190,60 km², sendo a Rodovia CE-253 a principal via de acesso.

2.8.2. MACRO - LOCALIZAÇÃO E ACESSOS GERAIS

Bairros:	O imóvel está localizado no Centro da cidade.
Principais eixos Viários:	O principal acesso ao imóvel avaliando se dá pela Rua Vicente Gomes, vindo da Rua José Teodoro, que vem da R. Construtor Gonçalo Vidal, que se conecta a CE-253.

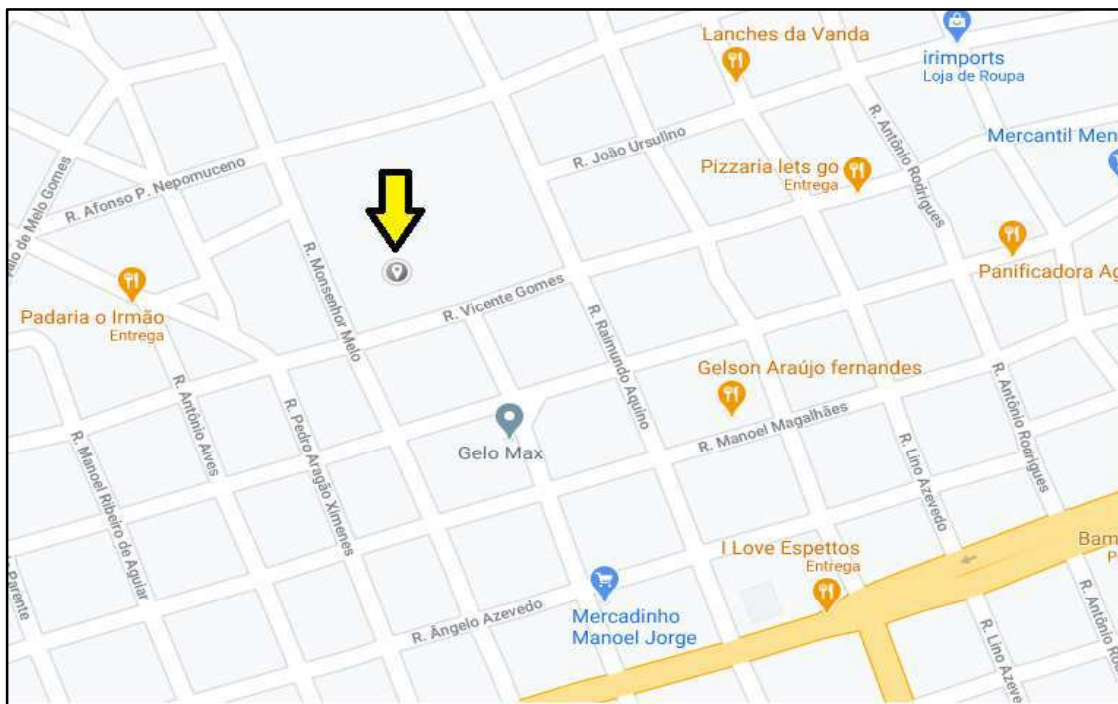


Figura 1 - Croqui de localização do imóvel avaliando. Fonte: Google Maps acessado em 30/10/2020

2.8.3. REGIÃO DO IMÓVEL AVALIADO

O imóvel avaliando está localizado em região de uso predominantemente comercial/residencial. Conta ainda com infraestrutura de abastecimento de água, energia elétrica, telefonia e iluminação pública. A região dispõe de

serviços públicos como ruas pavimentadas, transporte coletivo intermunicipal, rede bancária, comércio, escolas, segurança e serviço de saúde básico.

2.8.4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Em vistoria realizada no dia 07/10/2020, observou-se que o imóvel avaliando trata-se de uma casa residencial, encravada em terreno de formato retangular, medindo 15m de frente por 30m de fundos, perfazendo área total de 450,00m², estando localizada em meio de quadra e atualmente se encontra desocupada.

O imóvel possui apenas um pavimento, com área construída de 200,00m², com padrão de acabamento normal, estado de conservação entre reparos simples e importantes, com a existência de algumas infiltrações, e uso residencial/comercial. Detalhes construtivos: alvenaria de tijolo rebocado, pintura externa tipo textura acrílica, pintura interna tipo látex, piso cerâmico, revestimento parte em reboco emassado com pintura e parte em revestimento cerâmico sobre emboço, portas de madeira, e em madeira e vidro e janelas de madeira, e em madeira e vidro.

Não possui restrições físicas e legais de aproveitamento.

3. VALOR DO IMÓVEL

3.1. ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O mercado imobiliário local apresenta baixo nível de demanda e oferta de imóveis, devido ao porte do município, inexistindo concentração de vendedores. Para o imóvel avaliando, caracterizam-se como possíveis compradores, os próprios moradores da cidade.

As negociações de imóveis se dão predominantemente de forma direta, entre proprietário e comprador, tendo algumas dessas transações a possibilidade de financiamentos bancários.

Analisando os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destaca-se positivamente sua localização, com frente para uma das principais ruas, no centro da cidade, o que agrega a seu valor comercial.

Considerando as situações elencadas e ponderando-as junto ao momento macroeconômico vivenciado, entendemos que o imóvel em estudo possui um baixo índice de atratividade, principalmente devido ao porte do município e níveis de demanda e volume de ofertas.

No levantamento mercadológico entendemos que o imóvel pode ser classificado como tendo baixa liquidez. As variáveis que foram utilizadas estão assim discretizadas.

Variável de mercado analisada	LIQUIDEZ
Desempenho de mercado	Baixa
Absorção pelo mercado	Baixa
Volume de ofertas	Baixa
Nível de demanda	Baixa

3.2. MODELO ESTATÍSTICO - ANEXO 5.2.1:

Foi desenvolvido modelo estatístico de regressão linear, com base nas variáveis descritas em anexo, que se mostraram significativas, aplicadas ao campo amostral coletado. A seguir, temos os resultados obtidos e atendimento aos parâmetros normativos:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,939414
Coefficiente de determinação:	0,8824986
Fisher - Snedecor:	45,06
Significância do modelo (%):	0,01

De acordo com os dados analisados, é observado que o modelo estatístico atende os pressupostos básicos, de acordo com a

NBR 14.653-2. São eles: Micronumerosidade (quanto aos dados e quanto às variáveis independentes qualitativas), Linearidade, Normalidade, Homocedasticidade, Não-multicolinearidade, Não-autocorrelação e a inexistência de pontos atípicos fortes. Uma vez que todos os pressupostos da regressão linear simples foram validados, podemos concluir que o modelo é adequado justificando correctamente os dados.

3.3. ATRIBUTOS DE ENTRADA:

Área construída	200,00	Nº de WC	3
Área do terreno	450,00	IDM-2017	21,92
Conservação	1	Valor/m ²	a definir

3.4. RESULTADOS PARA A MODA, COM INTERVALO DE CONFIANÇA AO NÍVEL DE 80%:

Mínimo	Unitário Calculado (R\$/m ²)	Máximo
-11,56%	-	13,07%
R\$ 815,89	R\$ 922,54	R\$ 1.043,12

3.5. CAMPO DE ARBITRIO:

	Unitário (R\$/m ²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	784,16	R\$ 156.831,80	-15%
Adotado	922,54	R\$ 184.508,00	-
Máximo	1.060,92	R\$ 212.184,20	15%
Valor adotado	R\$	184.508,00	

3.6. VALOR DE ALIENAÇÃO

Valor do imóvel* = R\$ 184.508,00 (cento e oitenta e quatro mil, quinhentos e oito reais).

* O valor obtido é referente a pagamento à vista na data do presente laudo.

3.7. FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

De acordo com a NBR-14.653-2, para o presente laudo técnico de avaliação, foram obtidos Grau de Fundamentação III e Grau de Precisão III. Ver detalhes da pontuação nas tabelas a seguir.

3.7.1. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

Item	Graus de Fundamentação		
	III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1 - Caracterização do imóvel avaliando	3		
2 - Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente usados	3		
3 - Identificação dos dados de mercado		2	
4 - Extrapolação	3		
5 - Nível de significância, α somatório do valor das duas caudas, máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor	3		
6 - Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	3		
Total pontuação atingida	17		
Grau de Fundamentação	III		

3.7.2. GRAU DE PRECISÃO:

Descrição	Grau de Precisão

Descrição	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	X		

4. ENCERRAMENTO

As informações contidas nesse relatório contém 7 páginas, mais seus anexos, e fazem parte do processo da ATA DE REGISTRO DE PREÇOS Nº 09/2020 - PREGÃO ELETRÔNICO Nº 02/2020 com utilização restrita e exclusiva do TJCE, não podendo ser modificado, copiado, reproduzido ou divulgado sem a prévia autorização por escrito da contratada, sendo que o seu uso indevido estará sujeito aplicação da legislação competente.

O autor e responsável técnico está ciente das condições de sigilo profissional e segurança dos dados utilizados, preservando o TJCE e não divulgando informações sem a prévia anuência da equipe gestora deste processo.

Fortaleza-CE, 30 de outubro de 2020.



RESP. TÉCNICO AVALIADOR: PABLO OLIVEIRA ROLIM
 CREA: 060275773-8

4.1. BIBLIOGRAFIA

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-1: Avaliação de bens. Parte 1: Procedimentos gerais. Rio de Janeiro, 2019.
 ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-2: Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis urbanos. Rio de Janeiro, 2011.
 ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 12721: Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios - Procedimento. Rio de Janeiro, 2006.

5. ANEXOS

5.1. ANEXO I - FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALIANDO



Logradouro



Fachada



Área Interna



Área Interna



LAUDO DE AVALIAÇÃO

CONTRATANTE: TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO CEARÁ

CONTRATADA: PR1 ENGENHARIA LTDA - ME

ATA DE REGISTRO DE PREÇOS Nº 09/2020 - PREGÃO ELETRÔNICO Nº 02/2020

IMÓVEL: IMÓVEL RESIDENCIAL EM MULUNGU

ENDEREÇO: RUA ANTENOR FROTA WANDERLEY, S/N

BAIRRO: CENTRO

MUNICÍPIO: MULUNGU

1. RESUMO EXECUTIVO

1.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS

Casa residencial, localizada na Rua Antenor Frota Wanderley, S/N, Bairro Centro, Município Mulungu, Estado do Ceará, com área construída de 195,00m², encravada em terreno de formato irregular e área de 450,00m².

ATIVO PRINCIPAL DO IMÓVEL:	IMÓVEL RESIDENCIAL EM MULUNGU
Objetivo:	Avaliação para Fins Contábeis e Alienação de imóvel
Finalidade:	Conforme Edital E. 02/2020 e ATA DE REGISTRO DE PREÇOS Nº 09/2020
Endereço:	Rua Antenor Frota Wanderley, S/N, Bairro Centro, Município Mulungu, Ceará
Área Construída (m ²):	195,00
Área do Terreno (m ²):	450,00
VALOR JUSTO:	R\$ 284.937,90
VALOR DE ALIENAÇÃO:	R\$ 284.937,90
Método Utilizado:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Mínimo:	R\$ 245.530,99
Máximo:	R\$ 330.670,43
Médio:	R\$ 284.937,90
Adotado:	R\$ 284.937,90
Grau de Fundamentação (GF):	III
Amplitude do Intervalo de confiança:	29,88%
Grau de Precisão (GP):	III
Data Base:	out/20
Validade:	12 (doze) meses

1.2. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

Imóvel localizado com frente para a Rua Antenor Frota Wanderley, S/N, Bairro Centro.

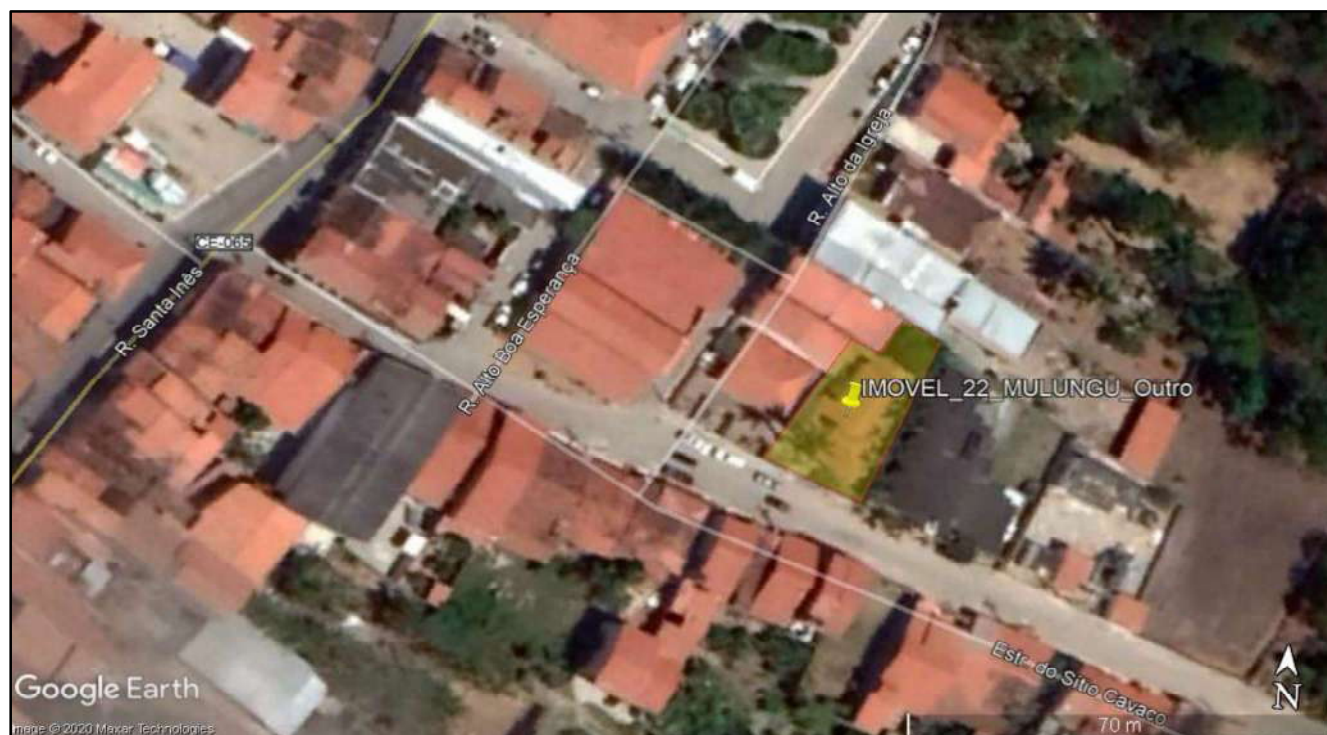


Figura 1 - Croqui do imóvel avaliando. Fonte: Google earth acessado em 30/10/2020

1.3 DADOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO - SUMÁRIO

Na pesquisa efetuada no mercado regional, foram obtidos 40 elementos, dos quais 37 foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas de imóveis similares ao imóvel avaliando, pesquisadas e coletadas em outubro de 2020.

2. INTRODUÇÃO

O presente trabalho de avaliação foi desenvolvido com base na norma NBR 14.653 - Partes 1 e 2 e tem como objetivo o valor de mercado do imóvel para fins de alienação.

2.1. CRITÉRIO DE ELABORAÇÃO

Durante o trabalho, adotou-se os seguintes procedimentos:

- Vistoria à região onde se encontram os bens a serem avaliados para conhecer sua localização e características, bem como o seu estado de conservação. Além disso, verificar os serviços públicos urbanos existentes;
- Pesquisa de preços de imóveis, ofertados ou comercializados, possuidores de parâmetros semelhantes ao bem avaliando; (fontes: banco de dados, imobiliárias, corretores, anúncios de jornais, etc.)

2.2. METODOLOGIA

Para elaboração do presente laudo de avaliação, foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SISDEA”. O detalhamento da formulação técnica utilizada, assim como a relação dos imóveis que compõem a amostra da avaliação e o levantamento fotográfico das mesmas, estão disponíveis na memória de cálculo.

2.3. ANÁLISE FÍSICA DO IMÓVEL AVALIADO

O imóvel avaliando trata-se de uma casa residencial, encravada em terreno que possui formato irregular, topografia plana, com cota acima do nível do logradouro, superfície aparentemente seca e solo predominantemente arenoso.

2.4. ANÁLISE JURÍDICA

O imóvel possui registro em cartório, de nº 573, tendo sido o mesmo disponibilizado pelo TJCE.

2.5. ANÁLISE DE MERCADO

O imóvel avaliando está localizado em Mulungu, cidade que possui um pequeno número de habitantes e baixo desenvolvimento econômico.

Sendo assim, o mercado imobiliário da cidade possui baixa demanda comercial.

2.6. ANÁLISE DO VALOR DE ALIENAÇÃO

O presente trabalho técnico, apresenta o valor de mercado para alienação do imóvel, tendo sido este obtido através de realização de comparativos com amostras de mercado disponíveis e análise das variáveis que influenciam nas variações dos valores destas. Ver Item 3.6 - Valor de alienação e anexo do modelo estatístico desenvolvido.

2.7. LIMITAÇÕES E PRESSUPOSIÇÕES

Conforme código de ética do profissional avaliador registrado no CREA, ratificamos as seguintes limitações:

- Os dados de registro do imóvel foram fornecidos pelo TJCE, ficando o avaliador isento de checar a veracidade cartorial do documento;
- Conforme vistoria, o imóvel não possui comprometimentos técnicos e/ou documentais que venham a impossibilitar ou interferir no processo de comercialização. Reservamos o direito do Responsável Técnico da CONTRATADA de rever a avaliação caso venha a ser identificado algo que atente o potencial de venda do imóvel;
- O relatório é dirigido ao TJCE, e a PR1 ENGENHARIA LTDA não poderá publicar em todo ou em parte, sem prévia autorização do CONTRATANTE;

- d) Os avaliadores declaram não ter conhecimento de interesse presente ou futuro, próprio ou de familiares, no imóvel avaliado;
- e) Os honorários cobrados não tem qualquer relação com os valores aqui avaliados, demonstrando independência dos profissionais contratados, inclusive quanto sua responsabilidade técnica sobre a memória de cálculo e modelo estatístico elaborado;
- f) Demais considerações: No desenvolvimento deste trabalho foram consideradas as áreas conforme verificadas in loco.

2.8. ANÁLISE FÍSICA DO IMÓVEL AVALIANDO

2.8.1. LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO OU BAIRRO

O imóvel está localizado em Mulungu, município no estado do Ceará. De acordo com o IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), no ano de 2010, sua população era estimada em 11485 habitantes, com área territorial de 134,59 km², sendo a Rodovia CE-065 a principal via de acesso.

2.8.2. MACRO - LOCALIZAÇÃO E ACESSOS GERAIS

Bairros:	O imóvel está localizado no Centro da cidade.
Principais eixos Viários:	O principal acesso ao imóvel avaliando se dá pela Rua Antenor Frota Wanderley, vindo da Rua Santa Inês, que se conecta a CE-065.

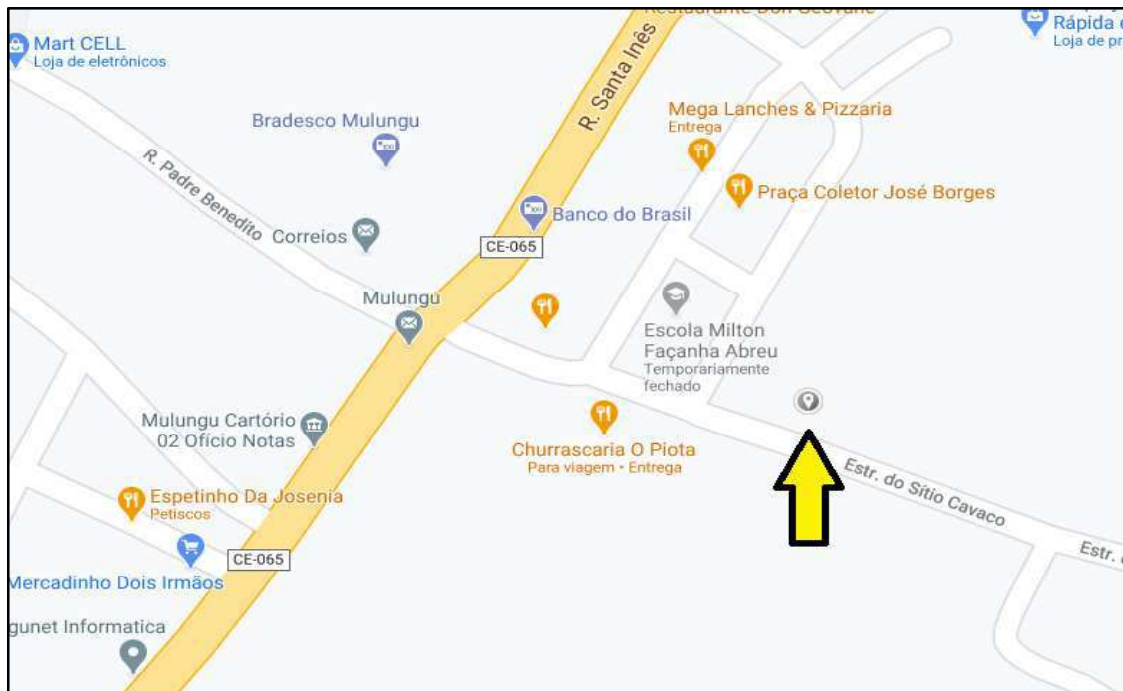


Figura 1 - Croqui de localização do imóvel avaliando. Fonte: Google Maps acessado em 30/10/2020

2.8.3. REGIÃO DO IMÓVEL AVALIADO

O imóvel avaliando está localizado em região de uso predominantemente comercial/residencial. Conta ainda com infraestrutura de abastecimento de água, energia elétrica, telefonia e iluminação pública. A região dispõe de serviços públicos como ruas pavimentadas, transporte coletivo intermunicipal, rede bancária, comércio, escolas, segurança e serviço de saúde básico.

2.8.4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Em vistoria realizada no dia 09/10/2020, observou-se que o imóvel avaliando trata-se de uma casa residencial, encravada em terreno de formato irregular, com área total de 450,00m², estando localizada em esquina e atualmente se encontra ocupado pelo Centro de Atenção Psicossocial.

O imóvel possui apenas um pavimento, com área construída de 195,00m², com padrão de acabamento normal, estado de conservação regular e uso residencial/comercial. Detalhes construtivos: alvenaria de tijolo rebocado, pintura externa tipo textura acrílica, pintura interna tipo látex, piso cerâmico, revestimento parte em reboco emassado com pintura e parte em revestimento cerâmico sobre emboço, portas de madeira e janelas de madeira.

Não possui restrições físicas e legais de aproveitamento.

3. VALOR DO IMÓVEL

3.1. ANÁLISE DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O mercado imobiliário local apresenta baixo nível de demanda e oferta de imóveis, devido ao porte do município, inexistindo concentração de vendedores. Para o imóvel avaliando, caracterizam-se como possíveis compradores, os próprios moradores da cidade.

As negociações de imóveis se dão predominantemente de forma direta, entre proprietário e comprador, tendo algumas dessas transações a possibilidade de financiamentos bancários.

Analisando os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destaca-se positivamente sua localização, próximo a uma das principais ruas, no centro da cidade, o que agrega a seu valor comercial.

Considerando as situações elencadas e ponderando-as junto ao momento macroeconômico vivenciado, entendemos que o imóvel em estudo possui um baixo índice de atratividade, principalmente devido ao porte do município e níveis de demanda e volume de ofertas.

No levantamento mercadológico entendemos que o imóvel pode ser classificado como tendo baixa liquidez. As variáveis que foram utilizadas estão assim discretizadas.

Variável de mercado analisada	LIQUIDEZ
Desempenho de mercado	Baixa
Absorção pelo mercado	Baixa
Volume de ofertas	Baixa
Nível de demanda	Baixa

3.2. MODELO ESTATÍSTICO - ANEXO 5.2.1:

Foi desenvolvido modelo estatístico de regressão linear, com base nas variáveis descritas em anexo, que se mostraram significativas, aplicadas ao campo amostral coletado. A seguir, temos os resultados obtidos e atendimento aos parâmetros normativos:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,7889957
Coeficiente de determinação:	0,6225142
Fisher - Snedecor:	10,22
Significância do modelo (%):	0,01

De acordo com os dados analisados, é observado que o modelo estatístico atende os pressupostos básicos, de acordo com a NBR 14.653-2. São eles: Micronumerosidade (quanto aos dados e quanto às variáveis independentes qualitativas), Linearidade, Normalidade, Homocedasticidade, Não-multicolinearidade, Não-autocorrelação e a inexistência de pontos atípicos fortes.

Uma vez que todos os pressupostos da regressão linear simples foram validados, podemos concluir que o modelo é adequado justificando correctamente os dados.

3.3. ATRIBUTOS DE ENTRADA:

Área construída	195,00	Banheiros	3
Padrão	2	Localização	2
Dormitórios	3	Valor/m ²	a definir

3.4. RESULTADOS PARA A MODA, COM INTERVALO DE CONFIANÇA AO NÍVEL DE 80%:

Mínimo	Unitário Calculado (R\$/m ²)	Máximo
-13,83%	-	16,05%
R\$ 1.259,13	R\$ 1.461,22	R\$ 1.695,75

3.5. CAMPO DE ARBITRIO:

	Unitário (R\$/m ²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	1.242,04	R\$ 242.197,22	-15%
Adotado	1.461,22	R\$ 284.937,90	-
Máximo	1.680,40	R\$ 327.678,59	15%
Valor adotado	R\$	284.937,90	

3.6. VALOR DE ALIENAÇÃO

Valor do imóvel* = R\$ 284.937,90 (duzentos e oitenta e quatro mil, novecentos e trinta e sete reais e noventa centavos).

* O valor obtido é referente a pagamento à vista na data do presente laudo.

3.7. FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

De acordo com a NBR-14.653-2, para o presente laudo técnico de avaliação, foram obtidos Grau de Fundamentação III e Grau de Precisão III. Ver detalhes da pontuação nas tabelas a seguir.

3.7.1. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

Item	Graus de Fundamentação		
	III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
1 - Caracterização do imóvel avaliando	3		
2 - Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente usados	3		
3 - Identificação dos dados de mercado		2	
4 - Extrapolação	3		
5 - Nível de significância, α somatório do valor das duas caudas, máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor	3		
6 - Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	3		
Total pontuação atingida	17		
Grau de Fundamentação	III		

3.7.2. GRAU DE PRECISÃO:

Descrição	Graus de Precisão		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	X		

4. ENCERRAMENTO

As informações contidas nesse relatório contêm 7 páginas, mais seus anexos, e fazem parte do processo da ATA DE REGISTRO DE PREÇOS Nº 09/2020 - PREGÃO ELETRÔNICO Nº 02/2020 com utilização restrita e exclusiva do TJCE, não podendo ser modificado, copiado, reproduzido ou divulgado sem a prévia autorização por escrito da contratada, sendo que o seu uso indevido estará sujeito aplicação da legislação competente.

O autor e responsável técnico está ciente das condições de sigilo profissional e segurança dos dados utilizados, preservando o TJCE e não divulgando informações sem a prévia anuência da equipe gestora deste processo.

Fortaleza-CE, 30 de outubro de 2020.

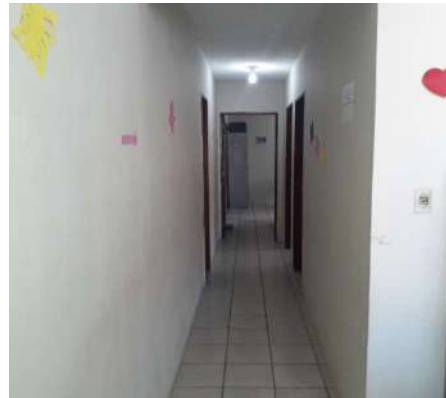
RESP. TÉCNICO AVALIADOR: PABLO OLIVEIRA ROLIM
CREA: 060275773-8

4.1. BIBLIOGRAFIA

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-1: Avaliação de bens. Parte 1: Procedimentos gerais. Rio de Janeiro, 2019.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-2: Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis urbanos. Rio de Janeiro, 2011.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 12721: Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios - Procedimento. Rio de Janeiro, 2006.

5. ANEXOS**5.1. ANEXO I - FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL AVALIANDO****Logradouro****Fachada****Área Interna****Área Interna****Área Interna****Área externa**