



Prefeitura de  
**Maracanaú**

MENSAGEM Nº 079/2024, DO PODER EXECUTIVO.

Ao  
Exmo. Sr. Vereador  
JOSÉ VALDEMI GOMES PEIXOTO  
M.D. Presidente da Câmara Municipal de Maracanaú  
NESTA



Assunto: Projeto de Lei nº 079/2024

Vimos renovar cumprimentos a V. Exa. e a seus dignos Pares, bem assim, fazer encaminhar o Projeto de Lei nº 079/2024, anexo, desta data, objetivando merecer autorização dessa augusta Casa Legislativa, para Concessão de Direito Real de Uso do bem imóvel, de propriedade desta Municipalidade, constituído por parte do **TERRENO A**, localizado na Rua Castelo Branco, s/n, em Pajuçara, neste Município, o qual deverá ser utilizada para implantação da 2ª Companhia do 14º Batalhão da Polícia Militar.

A segurança pública é um dos pilares fundamentais para a garantia da qualidade de vida e do bem-estar da população. Maracanaú em seu desenvolvimento contínuo, tem enfrentando desafios significativos nesta área, que demandam respostas efetivas e estratégicas. A presença de um batalhão da Polícia Militar em nosso município é um passo crucial para fortalecer a segurança local e regional, trazendo não apenas a melhoria da ordem pública, mas também contribuindo para a prevenção do crime e a promoção da paz social.

Esse projeto é um testemunho do compromisso de Maracanaú com seus cidadãos e com o fortalecimento das instituições de segurança pública. Ao conceder e posteriormente doar este imóvel ao Estado, estamos investindo em uma infraestrutura que beneficiará diretamente a nossa comunidade, além de reforçar a colaboração e sinergia entre o governo municipal e estadual.

É, portanto, essencial o apoio desta casa para aprovação deste projeto, reiterando o nosso compromisso com a segurança pública, a ordem pública e o bem-estar dos cidadãos maracanauenses. A referida aprovação será um passo significativo na promoção de um futuro mais seguro e próspero para o nosso município.

Antecipando agradecimentos às atenções que viermos a merecer com a aprovação da matéria, solicitamos seu trâmite em grau de **URGÊNCIA**, na forma do art. 42 da Lei Orgânica do Município.

Na oportunidade reitero protestos de elevada consideração e respeito.

Atenciosamente,



**ROBERTO PESSOA**  
Prefeito de Maracanaú



Palácio das Maracanãs  
Rua Edson Queiroz, nº 270, Centro, Maracanaú, Ceará  
CEP 61.900-200

PROJETO DE LEI Nº 079, DE 03 DE SETEMBRO DE 2024.

**AUTORIZA O CHEFE DO PODER EXECUTIVO A CONCEDER AO ESTADO DO CEARÁ, O IMÓVEL QUE INDICA, DE PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O Prefeito de Maracanaú, Roberto Soares Pessoa:

Faço saber que a Câmara Municipal de Maracanaú aprovou e eu, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

**Art. 1º.** Fica o Chefe do Poder Executivo autorizado a adotar as providências objetivando a Concessão de Direito Real de Uso ao ESTADO DO CEARÁ, inscrito no CNPJ nº 04.986.320/0001-13, pelo período de 01 (um) ano, renovável por igual período, para implantação da 2ª Companhia do 14º Batalhão da Polícia Militar, do imóvel urbano, com todas as suas benfeitorias, situado na Rua Castelo Branco, s/n, Bairro Pajuçara, no Município e Comarca de Maracanaú-CE, constituído por parte do TERRENO A, a ser desmembrado da Matrícula nº 4859 do C. R. I. da 1ª Zona da Comarca de Maracanaú-CE, com uma área total de 2.316,98m<sup>2</sup> (dois mil, trezentos e dezesseis metros e noventa e oito centímetros quadrados), e um perímetro de 210,00m (duzentos e dez metros), medindo e estremando da seguinte maneira: ao **NORTE (Frente)**, lado ímpar, medindo 73,00m, partindo no sentido Oeste/Leste, do ponto P1, com coordenadas UTM E 545.705,75m e N 9.571.728,02m e ângulo interno de 82°41'0", ao ponto P2, com coordenadas UTM E 545.765,28m e N 9.571.770,27m, com a Rua Castelo Branco; ao **SUL (Fundos)**, medindo 73,00m, partindo no sentido Leste/Oeste, do ponto P3, com coordenadas UTM E 545.786,97m e N 9.571.746,75m e ângulo interno de 82°41'0", ao ponto P4, com coordenadas UTM E 545.727,44m e N 9.571.704,50m, com a outra parte de TERRENO A, a ser desmembrado da Matrícula nº 4859 do C. R. I. da 1ª Zona da Comarca de Maracanaú-CE, de propriedade do Município de Maracanaú-CE; ao **LESTE (lado direito)**, medindo 32,00m, partindo no sentido Norte/Sul, do ponto P2, com coordenadas UTM E 545.765,28m e N 9.571.770,27m e ângulo interno de 97°19'0", ao ponto P3, com coordenadas UTM E 545.786,97m e N 9.571.746,75m, com a Rua São José; ao **OESTE (lado esquerdo)**, medindo 32,00m, partindo no sentido Sul/Norte, do ponto P4, com coordenadas UTM E 545.727,44m e N 9.571.704,50m e ângulo interno de 97°19'0", ao ponto P1, com coordenadas UTM E 545.705,75m e N 9.571.728,02m, com a outra parte de TERRENO A, a ser desmembrado da Matrícula nº 4859 do C. R. I. da 1ª Zona da Comarca de Maracanaú-CE, de propriedade do Município de Maracanaú-CE, de esquina.

**Parágrafo único.** A posse proveniente da Concessão de Direito Real de Uso de que trata o "caput" deste artigo, será transformada em doação após a conclusão dos trâmites processuais junto ao cartório imobiliário competente.

**Art. 2º.** Fica igualmente o Chefe do Poder Executivo autorizado a dispensar a licitação sobre o imóvel a que alude o "caput" do artigo anterior, em caso de relevante interesse público, devidamente justificado, na forma da Lei nº 14.133/2021 e do art. 125, §1º, da Lei Orgânica do Município de Maracanaú.



Palácio das Maracanãs  
Rua Edson Queiroz, nº 270, Centro, Maracanaú, Ceará  
CEP 61.900-200







## Prefeitura de Maracanaú

**Art. 3º.** A concessão de Direito Real de Uso, de que trata a presente Lei, tem por objetivo fortalecer a segurança local e regional, trazendo não apenas a melhoria da ordem pública, mas também contribuindo para a prevenção do crime e a promoção da paz social, nos termos do que dispõe a Constituição Federal e a Lei Orgânica do Município.

**Art. 4º.** O imóvel objeto da cessão de posse destina-se às obras de implantação da 2ª Companhia do 14º Batalhão da Polícia Militar.

**Art. 5º.** A cessão de posse autorizada por esta Lei observará, no que couber, os preceitos da Constituição Federal, bem como da Lei Orgânica do Município de Maracanaú, promulgada em 10.04.90, mais especificamente em seu art. 125. § 1º.

**Art.6º.** Constará no Termo de Concessão de Direito Real de Uso todas as obrigações da beneficiada, inclusive com os prazos de instalação, implantação e início de suas atividades, bem assim, a Cláusula de reversão.

**Art. 7º.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 8º.** Revogam-se as disposições contrárias.

**PAÇO QUATRO DE JULHO DA PREFEITURA DE MARACANAÚ, AOS 03 DE SETEMBRO DE 2024.**

**ROBERTO PESSOA**  
Prefeito de Maracanaú



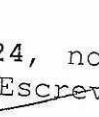

MATRÍCULA N° 4859

FICHA 1

DATA 09/09/2014

**IMÓVEL: TERRENO A:** Um terreno de formato irregular, situado à Avenida Cícero Rodrigues de Moura, s/n, bairro Pajuçara, Município de Maracanaú-CE, de esquina, com área total de **7.273,99m<sup>2</sup>** (sete mil, duzentos e setenta e três metros e noventa e nove centímetros quadrados), com um perímetro de 342,34m (trezentos e quarenta e dois metros e trinta e quatro centímetros), medindo e estremando: ao OESTE, frente, lado ímpar, partindo do Marco 05 ao Marco 01, no sentido Sul-Norte, com ângulo interno de 79°54', medindo 89,55m (oitenta e nove metros e cinquenta e cinco centímetros), com a Avenida Cícero Rodrigues de Moura; ao LESTE, fundos, partindo do Marco 02 ao Marco 06, no sentido Norte-Sul, com ângulo interno de 97°19', medindo 78,00m (setenta e oito metros), com a Rua São José; ao NORTE, lado direito, partindo do Marco 01 ao Marco 02, no sentido Oeste-Leste, com ângulo interno de 92°47', medindo 79,87m (setenta e nove metros e oitenta e sete centímetros), com a Rua Castelo Branco; e ao SUL, lado esquerdo, partindo do Marco 06 ao Marco 05, no sentido Leste-Oeste, com ângulo interno de 90°, medindo 94,92m (noventa e quatro metros e noventa e dois centímetros), com o Terreno B do desmembramento. **IMÓVEL INSCRITO JUNTO À PREFEITURA MUNICIPAL DE MARACANAÚ-CE SOB O N° 226059.**

**PROPRIETÁRIOS:** **RICARDO NESTOR ROTSSEN RABELO VASCONCELOS**, brasileiro, divorciado, comerciante, portador da Cédula de Identidade RG n° 2002002139410-SSP-CE, inscrito no CPF/MF sob o n° 430.324.783-91, residente e domiciliado na Rua Marcus Macêdo, n° 149, Apt° .101, Aldeota, em Fortaleza-CE.

**REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula n° 3724, no livro de Registro Geral n° 02, deste Ofício Imobiliário. Eu, , Escrevente Compromissada, digitei e conferi. E eu, , Oficiala, subscrevo.

**AV-1/4859 - AVERBAÇÃO DE DESMEMBRAMENTO** - Procedeu-se esta averbação para constar que a presente matrícula, foi aberta por solicitação do proprietário, datada de 07 de agosto de 2014, tendo em vista o **DESMEMBRAMENTO** do imóvel da matrícula n° 3724 deste Ofício, conforme Autorização contida no **ALVARÁ** n° 0610/2014, datado de 31 de julho de 2014, aprovado pela Prefeitura Municipal de Maracanaú - Ceará - Secretaria de Infraestrutura e Controle Urbano, que se encontram arquivados neste Cartório. Maracanaú, 09 de Setembro de 2014. Eu, , Escrevente Compromissada, digitei e conferi. E eu, , Oficiala, subscrevo.

**R-2/4859 - DESAPROPRIAÇÃO** - Pela Escritura Pública de Desapropriação Amigável, datada de 27 de abril de 2016, lavrada no Cartório Marques - 2° Ofício de Notas e Registros Públicos de Maracanaú-CE, às fls. 269/270 do Livro 037, o imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade do outorgante expropriado Sr. **RICARDO NESTOR ROTSSEN RABELO VASCONCELOS**, já qualificado, FOI DESAPROPRIADO em favor do outorgado expropriante **MUNICÍPIO DE MARACANAÚ**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ/MF sob o n° 07.605.850/0001-62, com sede na Rua 01, n° 652, Conjunto Novo Maracanaú, em Maracanaú-CE, neste ato representado por seu Prefeito Municipal o Sr. **JOSE FIRMO CAMURÇA NETO**, brasileiro, casado, advogado, portador da Cédula de Identidade n° 2006002150352-SSPDS-CE, inscrito no CPF/MF sob o n° 221.108.103-78, residente e domiciliado na Rua Serra do Geres, n° 20, Cágado, em Maracanaú-CE, pelo valor de **R\$ 661.800,00** (seiscentos e sessenta e um mil e oitocentos reais), pago através de

Continua no verso

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/UUVU3-JFR4Z-0H90D-VVI TX>





CNM: 020487.2.0004859-90

cinco (05) parcelas, da seguinte forma: 1ª parcela: no valor de R\$ 132.360,00 (cento e trinta e dois mil, trezentos e sessenta reais) a ser paga 30 (trinta) dias após a assinatura da referida escritura; 2ª parcela: no valor de R\$ 132.360,00 (cento e trinta e dois mil, trezentos e sessenta reais) a ser paga 60 (sessenta) dias após a assinatura da referida escritura; 3ª parcela: no valor de R\$ 132.360,00 (cento e trinta e dois mil, trezentos e sessenta reais) a ser paga 90 (noventa) dias após a assinatura da referida escritura; 4ª parcela: no valor de R\$ 132.360,00 (cento e trinta e dois mil, trezentos e sessenta reais) a ser paga 120 (cento e vinte) dias após a assinatura da referida escritura; 5ª parcela: no valor de R\$ 132.360,00 (cento e trinta e dois mil, trezentos e sessenta reais) a ser paga 150 (cento e cinquenta) dias após a assinatura da referida escritura, sendo os valores pagos através de cheques nominais em favor do outorgante expropriado, cujos pagamentos representarão, plena, rasa e irrevogável quitação, conforme recibos de pagamento e Ofício/PGM nº 010/2017, de 08 de fevereiro de 2017, devidamente assinado pela Drª Simone Maria Macedo Paixão-Procuradora do Município de Maracanaú-CE, que ficam arquivados neste Ofício Imobiliário. Não há pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis-ITBI, conforme disposto no art. 150, VI "a", da Constituição Federal de 1988. Maracanaú, 29 de março de 2017. Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente Compromissada, digitei e conferi. E eu, \_\_\_\_\_, Oficiala, subscrevo.

CERTIDÃO VALIDA SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE, POR 30 DIAS, CONFORME PRECEITUA O ART. 1.135, E POR 90 DIAS, CONFORME § 4º. ART 1.502, (PROVIMENTO Nº 04/2023-CGJ/CE)

Certifico que na presente matrícula de n. 4859 e CNM 020487.2.0004859-90 não consta nenhum outro lançamento, além dos que figuram na presente cópia que confere com a original existente no arquivo deste cartório. O referido é verdade. Dou fé.

16 de agosto de 2024 às 12:51

Assinado digitalmente por ANA VIRGINIA DE PAULA MARQUES TITULAR

CUSTAS E EMOLUMENTOS INCIDENTES

Nº de Atendimento: 20240816000040

Total de Emolumentos: R\$ 46,06

Total FERMOJU: R\$ 2,28

Total FRMMP: R\$ 2,31

Total FAADEP: R\$ 2,31

Total Selos: R\$ 9,99

Valor Total: R\$ 62,95

Detalhamento de cobrança / Listagem dos códigos da tabela de emolumentos envolvidos (2) 007019 / (1) 007020

CERTIDÃO SEGUNDA VIA (SEGUNDO TRASLADO)

PODER JUDICIÁRIO Estado do Ceará

Selo Tipo 04

Nº ABF603710-G6N9



SELO DIGITAL DE AUTENTICIDADE

Consulte a validade do Selo Digital em: selodigital.jca.jus.br/portal



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: UYU3-JFR4Z-QH9QD-YVLTX

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Ana Virginia De Paula Marques (CPF 168.341.273-72)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/UYU3-JFR4Z-QH9QD-YVLTX>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>






**MEMORIAL DESCRITIVO REFERENTE AO IMÓVEL OBJETO DE PARTE DA MATRÍCULA Nº 4859 DO C.R.I. DO 2º OFÍCIO DA 1ª ZONA DA COMARCA DE MARACANAÚ-CE.**

**IMÓVEL:** Um terreno de forma irregular, situado à Rua: Castelo Branco, s/nº, Bairro Pajuçara, no Município de Maracanaú-CE, constituído de parte de um terreno denominado de TERRENO A, com uma área total de 2.316,98 m<sup>2</sup> (dois mil, trezentos e dezesseis metros e noventa e oito centímetros quadrados), e um perímetro de 210,00 m (duzentos e dez metros), medindo e estremando da seguinte maneira: **Ao NORTE** (frente), lado ímpar, medindo 73,00 m, partindo no sentido Oeste/Leste, do ponto P1 com coordenadas UTM E 545.705,75 m e N 9.571.728,02 m, e ângulo interno de 82°41'0", ao ponto P2 com coordenadas UTM E 545.765,28 m e N 9.571.770,27 m, com a Rua: Castelo Branco; **Ao SUL** (fundos), medindo 73,00 m, partindo no sentido Leste/Oeste, do ponto P3 com coordenadas UTM E 545.786,97 m e N 9.571.746,75 m, e ângulo interno de 82°41'0", ao ponto P4 com coordenadas UTM E 545.727,44 m e N 9.571.704,50 m, com a outra parte do Terreno A, objeto de parte da matrícula nº 4859 do C.R.I. do 2º Ofício da 1ª Zona da Comarca de Maracanaú-CE, de propriedade do Município de Maracanaú; **Ao LESTE** (lado direito), medindo 32,00 m, partindo no sentido Norte/Sul, do ponto P2 com coordenadas UTM E 545.765,28 m e N 9.571.770,27 m, e ângulo interno de 97°19'0", ao ponto P3 com coordenadas UTM E 545.786,97 m e N 9.571.746,75 m, com a Rua: São José; **Ao OESTE** (lado esquerdo), medindo 32,00 m, partindo no sentido Sul/Norte, do ponto P4 com coordenadas UTM E 545.727,44 m e N 9.571.704,50 m e ângulo interno de 97°19'0" ao ponto P1 com coordenadas UTM E 545.705,75 m e N 9.571.728,02 m, com a outra parte do Terreno A, objeto de parte da matrícula nº 4859 do C.R.I. do 2º Ofício da 1ª Zona da Comarca de Maracanaú-CE, de propriedade do Município de Maracanaú, de esquina.

**PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE MARACANAÚ, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no C.N.P.J. sob o nº 07.605.850/0001-62, com sede à Rua: Edson Queiroz, nº 270, Bairro Centro, em Maracanaú-CE.

Maracanaú-CE, 21 de dezembro de 2023.



**Responsável Técnico:**

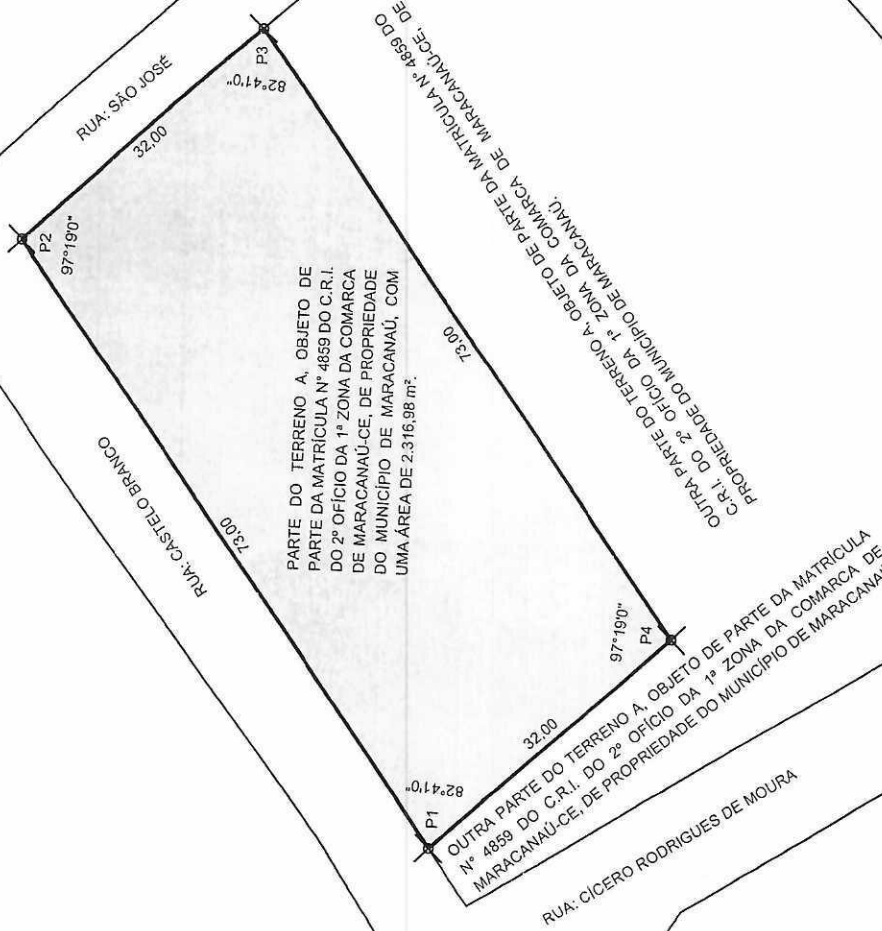
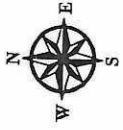
Josiane Maria Nunes Parente

Engenheira Civil - CREA-CE / RNP Nº: 060004464-5

ART Nº: CE20241341104

RESPONSÁVEL TÉCNICO

*Josiane Maria Nunes Parente*  
 JOSIANE MARIA NUNES PARENTE  
 ENGENHEIRA CIVIL - CREA-CE / RNP Nº: 060004464-5  
 ART Nº: CE20241341104



QUADRO DE COORDENADAS E ÂNGULOS  
 GEORREFERENCIAMENTO: DATUM  
 HORIZONTAL-SIRGAS 2000-ZONA: 24S

PONTO	E(m)	N(m)	DISTÂNCIA(m)	ÂNGULO
P1	545.705,75	9.571.728,02	73,00	82°41'0"
P2	545.765,28	9.571.770,27	32,00	97°19'0"
P3	545.786,97	9.571.746,75	73,00	82°41'0"
P4	545.727,44	9.571.704,50	32,00	97°19'0"

Secretaria de  
 Infraestrutura, Mobilidade e  
 Desenvolvimento Urbano

**Prefeitura de  
 Maracanaú**

LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO

IMÓVEL: UM TERRENO DE FORMA IRREGULAR, SITUADO À RUA: CASTELO BRANCO, SN, BAIRRO PAJUÇARA, NO MUNICÍPIO DE MARACANAÚ-CE, CONSTITUÍDO DE PARTE DE UM TERRENO DENOMINADO DE TERRENO A, COM UMA ÁREA TOTAL DE 2.316,98 m², E UM PERÍMETRO DE 210,00 m.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE MARACANAÚ  
 C.N.P.J.: 07.605.850/0001-62

MATRÍCULA: PARTE DA MATRÍCULA Nº 4859 DO C.R.I. DO 2º OFÍCIO DA 1ª ZONA DA COMARCA DE MARACANAÚ-CE

DATA: DEZEMBRO/2023.

PLANTA DE SITUAÇÃO  
 SEM ESCALA

01/01





## LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Assistente Técnico Avaliador de Imóveis  
Arquiteta Ana Carla Sampaio Alves  
CAU: A268878-6

Maracanaú – CE

2024



## LAUDO DE AVALIAÇÃO N° 56 / 2024

### 1- SOLICITANTE

Prefeitura de Maracanaú; Secretaria de Infraestrutura, Mobilidade e Desenvolvimento Urbano.

### 2- INTERESSADO

Secretaria de Desenvolvimento Econômico

### 3- OBJETIVO E FINALIDADE

O objetivo do presente trabalho técnico é determinar o justo, real e atual de parte do terreno composto por lote, sito à Rua Presidente Castelo Branco S/N no bairro Pajuçara na Cidade de Maracanaú, CE.

### 4- PROPRIETÁRIO

MUNICÍPIO DE MARACANAÚ; CNPJ N° 07.605.850/0001-62

### 5- PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens Imóveis, NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais/Revisão 2019) e Parte 2 (Imóveis Urbanos/Revisão 2011) e baseia-se na documentação fornecida referente ao terreno. A vistoria do terreno avaliando foi realizada pela autora do laudo juntamente com profissionais credenciados.

### 6- IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

#### 6.1 - DOCUMENTAÇÃO

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho, fornecidos pelo solicitante, foram considerados por premissa, como válidos e corretos. O terreno possui uma matrícula 4859, Cartório de Registro de Imóveis da primeira Zona da Comarca de Maracanaú Ceará, Cartório Marques.

#### 6.2 - LOCALIZAÇÃO

O terreno A avaliando da presente avaliação localiza-se à Rua Presidente Castelo Branco, S/N, Bairro Pajuçara, no município de Maracanaú, sendo sua via principal de acesso, a Rua Presidente Castelo Branco, S/N, Bairro Pajuçara. A via é contemplada por imóveis residenciais, tipo casas e prédios comerciais.



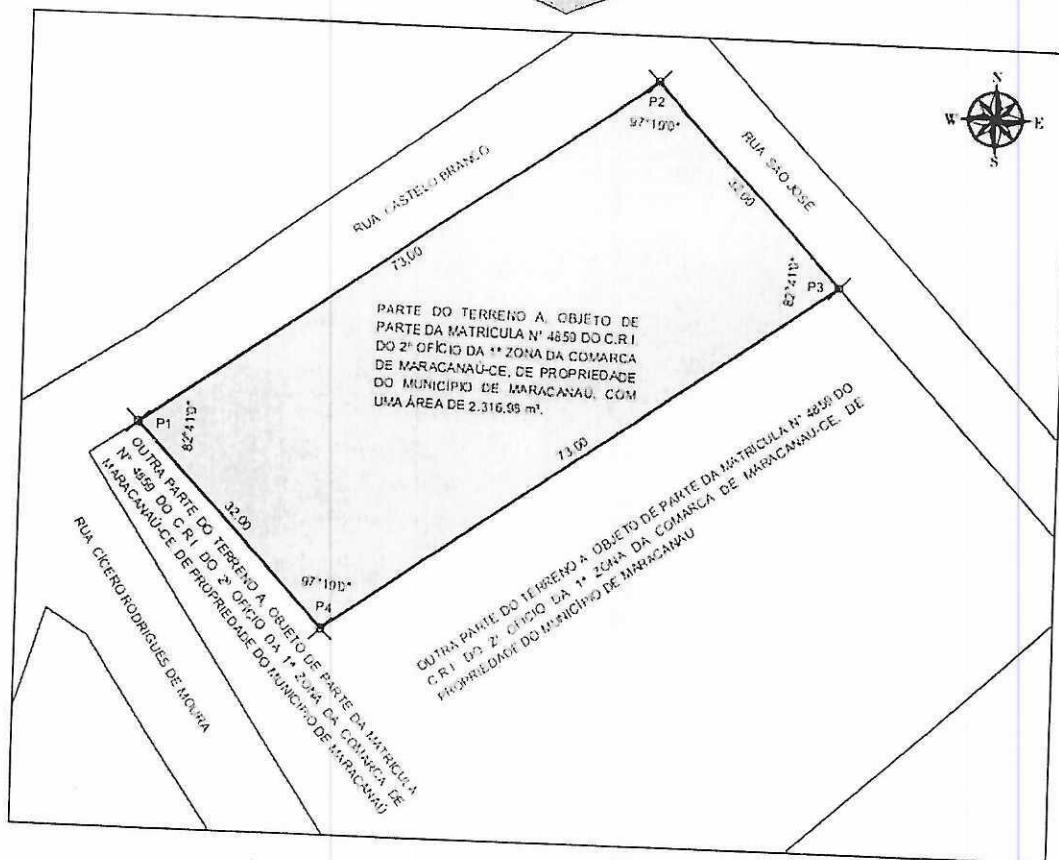


Figura 1: Localização do terreno avaliando

### 6.3 – DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno A possui área de 2.316,98 m<sup>2</sup>, conforme matrícula 4859, Cartório de Registro de Imóveis da primeira Zona da Comarca de Maracanaú Ceará, Cartório Marques.

Seu perímetro de 210 metros linear é descrito da seguinte forma:

Norte (frente): 73 m, confrontando com a Rua Presidente Castelo Branco;

Sul: 73 m, confrontando com a outra parte do terreno A;

Leste: 32 m, confrontando com a Rua São José;

Oeste: 32 m, confrontando com a outra parte do terreno A.

#### 6.3.1 - COTA EM RELAÇÃO AO GREIDE

No nível

Abaixo

Acima

#### 6.3.2 - SITUAÇÃO NA QUADRA

Esquina

Meio de Quadra

Quadra Inteira



**6.3.3 - FORMATO**

Retangular

Trapezoidal

Irregular

**6.3.4 - INCLINAÇÃO**

Plano

Semiplano

Declive >10%

**6.3.5 - SUPERFÍCIE**

Seco

Alagado

Alagadiço

**6.4 - ELEMENTOS CONSTRUTIVOS**

Terreno livre de elementos construtivos.

**7- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO**

**7.1 - DENSIDADE**

Baixa

Normal

Alta

**7.3 - INFRAESTRUTURA DISPONÍVEL NA FRENTE DO TERRENO**

Pav. Asfáltica

Pav. em Pedra

Sem Pavimentação

Rede Esgoto

Rede Elétrica

Rede Telefônica

Iluminação Pública

Rede de Água

Rede Pluvial





#### 7.4 – SERVIÇOS PÚBLICOS E COMUNITÁRIOS NA REGIÃO

Coleta de Lixo

Transp. Coletivo

Comércio

Escolas

Bancos

Postos de Saúde

Segurança

Praças

Postos de Gasolina

#### 8- DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A liquidez do terreno avaliando é considerada como média, estando o desempenho do mercado normal.

#### 9- MÉTODOS E PROCEDIMENTOS

Utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado por inferência estatística através de modelo de regressão linear com uso do software SISDEA. Adotou-se o valor médio apresentado no modelo de inferência.

#### MEMÓRIA DE CÁLCULO E MATERIAL FOTOGRÁFICO EM ANEXO.

#### 10- VALORES

10.2 - ÁREA DO TERRENO: 2.316,98 m<sup>2</sup>

10.3 - VALOR DE VENDA: 492.891,56

(Quatrocentos e noventa e dois mil e oitocentos e noventa e um reais e cinquenta e seis centavos).

#### 11- GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO III

GRAU DE PRECISÃO III

#### 12- OBSERVAÇÕES FINAIS

Valor de Mercado definido para a presente data.



13- DATA DA VISTORIA: 28 de agosto de 2024  
14- DATA DO LAUDO: 29 de agosto de 2024

**15- ANEXOS**

- Anexo I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
- Anexo II – MEMÓRIA DE CÁLCULO
- Anexo III - RELATÓRIO
- Anexo IV - RESULTADOS
- Anexo V – PLANTA/CROQUI DO IMÓVEL
- Anexo VI – RELAÇÃO DOS DADOS DE MERCADO

*Ana Carla Sampaio Alves*

Assistente Técnico Avaliador de Imóveis

Arquiteta Ana Carla Sampaio Alves

CAU: A268878-6

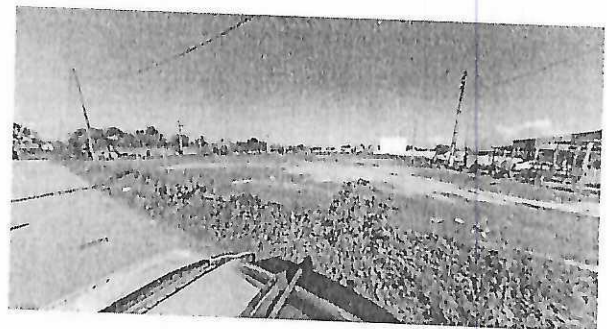
*P*





ANEXOS

MATERIAL FOTOGRÁFICO







MEMÓRIA DE CÁLCULO

Hipóteses formuladas para elaboração do modelo de regressão linear:

Com base na pesquisa de mercado realizada entre os meses agosto de 2005 até julho de 2024, contemplando terrenos nos diversos bairros de Maracanaú, adotamos como importantes para formação dos preços dos imóveis, as variáveis: "área total", "frente", "data do evento", "avenida", "esquina". Cujas explicações apresentamos abaixo:

Terrenos Bairros e Periferia

Explicação das variáveis utilizadas no modelo

ÁREA TOTAL	Variável independente quantitativa negativa. Indica a área construída da edificação, em m <sup>2</sup> , de cada elemento do rol amostral. Amplitude: 51,65 A 120.000,00 m <sup>2</sup> .	2316,98 m <sup>2</sup>
FRENTE	Medida linear da frente do lote para a principal via de acesso, medida em metros; Amplitude: 5,00 a 253,00 m.	32,00
DATA DO EVENTO	Variável independente de tempo. Indicativa do mês em que foi observado o evento no mercado imobiliário. Em números inteiros a partir do mês de janeiro de 2000 = 1. Amplitude mês 68= agosto de 2005 a mês 293 = julho de 2024	293
AVENIDA	Variável dicotômica. Indica a inserção do imóvel em relação aos corredores de atividade e tráfego. Se imóvel fora de corredor de atividade = 1 Se imóvel em corredor de atividade = 2	1
ESQUINA	Variável dicotômica que se refere a posição do terreno dentro da quadra. Se imóvel meio de quadra = 1 Se imóvel em esquina = 2	2
PERIFERIA	Variável dicotômica que se refere a localização do imóvel em relação aos bairros do município. Se imóvel na periferia do bairro = 1. Se imóvel na malha urbana do bairro = 2	2
VALOR UNITÁRIO	Variável dependente buscada no modelo, expressa em R\$/m <sup>2</sup> que definirá o valor de mercado do terreno.	161,02



RELATÓRIO

Data de Referência:

Quinta-feira, 29 de agosto de 2024

Dados para a projeção de valores:

Área Total = 2.316,98

Frente = 32,00

Data do Evento = 293,000

Avenida = 1

Esquina = 2

Periferia = 2

Endereço: Rua São José, S/N, Pajuçara

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

**Valor Adotado: Médio = 161,02**

**Valor Total Adotado: Médio = 373.082,71**





RESULTADOS

1) **INFORMAÇÕES BÁSICAS:**

Autor:	Ana Carla Sampaio
Modelo:	Terrenos bairros e periferia-
Data do modelo:	quinta-feira, 29 de agosto de 2024
Tipologia:	Vagas de Garagem

2) **INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	11
Variáveis utilizadas no modelo:	7
Total de dados:	222
Dados utilizados no modelo:	178

3) **DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:**

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto		Sim
Complemento	Texto	Texto		Sim
Bairro	Texto	Texto		Sim
Informante	Texto	Texto		Sim
Telefone	Texto	Texto		Sim
Área Total	Numérica	Proxy		Sim
Cota/greide	Numérica	Dicotomica		Sim
Frente	Numérica	Quantitativa		Não
Data do Evento	Numérica	Proxy	MÊS de ocorrência do evento no mercado imobiliário.	Sim

A escala numérica está definida, sequencialmente, da seguinte forma:

JAN/2000 = 1; FEV/2000= 2; ... JAN/2001= 13;

...JAN/2002 = 37; ...

Tipo de Transação	Numérica	Dicotomica		Não
Benfeitoria	Numérica	Dicotomica		Não
Avenida	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)		Sim
Esquina	Numérica	Dicotomica		Sim
Valor Total	Numérica	Quantitativa		Não
Periferia	Numérica	Dicotomica		Sim
Valor Unitário	Numérica	Dependente	Área Total do imóvel, medida em m2;	Sim

4) **ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:**



Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área Total	51,65	120.000,00	119.948,35	4.096,78
Frente	5,00	253,00	248,00	40,35
Data do Evento	68,00	293,00	225,00	140,13
Avenida	1,00	2,00	1,00	1,32
Esquina	1,00	2,00	1,00	1,38
Periferia	1,00	2,00	1,00	1,75
Valor Unitário	4,17	416,66	412,49	79,07

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

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,9189967 / 0,8424093
Coefficiente de determinação:	0,8445549
Fisher - Snedecor:	154,84
Significância do modelo (%):	0,00

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre $-1\sigma$ e $+1\sigma$	68%	65%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	99%

7) **OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	0,56%

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	178,910	6	29,818	154,844
Não Explicada	32,929	171	0,193	
Total	211,840	177		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:**

$\ln(\text{Valor Unitário}) = +5,579082755 - 0,2366962184 * \ln(\text{Área Total}) + 0,194531298 * \ln(\text{Frente}) - 266,9116827 / \text{Data do Evento} + 0,2784890566 * \text{Avenida} + 0,2285838893 * \text{Esquina} + 0,51502999 * \text{Periferia}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**





Valor Unitário =  $+218,4403526 * e^{(-0,2366962184 * \ln(\text{Área Total}))} * e^{(+0,194531298 * \ln(\text{Frente}))} * e^{(-266,9116827 / \text{Data do Evento})} * e^{(+0,2784890566 * \text{Avenida})} * e^{(+0,2285838893 * \text{Esquina})} * e^{(+0,51502999 * \text{Periferia})}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

Valor Unitário =  $+264,8285817 * e^{(-0,2366962184 * \ln(\text{Área Total}))} * e^{(+0,194531298 * \ln(\text{Frente}))} * e^{(-266,9116827 / \text{Data do Evento})} * e^{(+0,2784890566 * \text{Avenida})} * e^{(+0,2285838893 * \text{Esquina})} * e^{(+0,51502999 * \text{Periferia})}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

Valor Unitário =  $+291,5955201 * e^{(-0,2366962184 * \ln(\text{Área Total}))} * e^{(+0,194531298 * \ln(\text{Frente}))} * e^{(-266,9116827 / \text{Data do Evento})} * e^{(+0,2784890566 * \text{Avenida})} * e^{(+0,2285838893 * \text{Esquina})} * e^{(+0,51502999 * \text{Periferia})}$

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área Total	ln(x)	-4,03	0,01
Frente	ln(x)	2,11	3,63
Data do Evento	1/x	-26,95	0,00
Avenida	x	3,70	0,03
Esquina	x	3,08	0,24
Periferia	x	6,10	0,00
Valor Unitário	ln(y)	20,06	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	x6	y
Área Total	x1	0,00	0,93	-0,13	0,26	0,25	-0,32	-0,06
Frente	x2	0,93	0,00	-0,15	0,27	0,26	-0,36	-0,01
Data do Evento	x3	-0,13	-0,15	0,00	-0,06	-0,32	0,17	-0,86
Avenida	x4	0,26	0,27	-0,06	0,00	0,16	0,09	0,16
Esquina	x5	0,25	0,26	-0,32	0,16	0,00	-0,04	0,36
Periferia	x6	-0,32	-0,36	0,17	0,09	-0,04	0,00	0,11
Valor Unitário	y	-0,06	-0,01	-0,86	0,16	0,36	0,11	0,00





12) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

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



15) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:

