



LAUDO DE AVALIAÇÃO



CONSTRUTORA PINHEIRO LIMA LTDA.

Construtora Pinheiro Lima Ltda.
Eng. Fernanda Pinheiro Lima
CREA PR 51718/D

Documento assinado eletronicamente por: VITOR ROCHA SOARES em 27/03/2026, às 11:28 LUIZA DE MARILAC MARTINS E SILVA em 27/03/2026, às 09:17 e **OUTROS**; (horário local do Estado do Ceará), conforme disposto no Decreto Estadual nº 34.097, de 8 de junho de 2021. Para conferir, acesse o site <https://suite.ce.gov.br/validar-documento> e informe o código 3600-38E2-92AD-78F2.



RESUMO

- **Finalidade do laudo:** Valor de mercado do referido bem avaliando
- **Objetivo da avaliação:** Determinação do valor de mercado para fins diversos
- **Objeto:** Terreno Urbano com benfeitorias
- **Endereço:** Rua Pinto Madeira, 166 – Centro - Fortaleza-CE
- **Coordenadas geográficas:** Latitude: -3.730421; Longitude: -38.523493
- **Proprietário do imóvel:** não identificado em documento
- **Solicitante:** Companhia de Participação e Gestão de Ativos do Ceará S/A.

Resultados de avaliação:

- **Valor de mercado (compra e venda):** R\$ 2.200.000,00 (Dois milhões e duzentos mil reais)
- **Metodologia:** Método Evolutivo
- **Empresa Contratada:** Construtora Pinheiro Lima Ltda., CNPJ: 17.729.818/0001-42 / CREA PR-56931
- **Avaliador:** Fernanda Pinheiro Lima, CPF: 015.373.449-35 / CREA PR-51718/D
- **Restrições de uso:** sem restrições.

08 de outubro de 2025



SUMÁRIO

1	IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE E DO PROPRIETÁRIO.....	4
2	OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	4
3	FINALIDADE.....	4
4	PRESSUPOSTO, RESSALVAS E VALORES LIMITANTES.....	4
5	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	5
6	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	6
6.1	CARACTERIZAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO.....	6
7	METODOLOGIAS APLICADAS.....	7
7.1	NORMATIZAÇÃO	7
7.2	METODOLOGIA	7
7.3	MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO - AVALIAÇÃO DO TERRENO.....	8
7.3.1	TRATAMENTO ESTATÍSTICO	9
7.4	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO DO TERRENO – MCDDM (INFERENCIA ESTATÍSTICA)	10
7.5	MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO - BENFEITORIAS.....	12
7.5.1	FC – FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	12
7.5.2	BDI – BENEFÍCIOS E DESPESAS INDIRETAS	12
7.5.3	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS – MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO	13
7.6	MÉTODO EVOLUTIVO – TERRENO + BENFEITORIAS	13
7.7	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO – MÉTODO EVOLUTIVO	14
8	RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA.....	14
9	QUALIFICAÇÃO TÉCNICA DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL	16
10	ANEXOS	17



1 IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE E DO PROPRIETÁRIO

Solicitante: Companhia de Participação e Gestão de Ativos do Ceará S/A.

Proprietário: não identificado em documentos.

2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinar o valor de mercado (compra e venda) do imóvel objeto desta avaliação.

3 FINALIDADE

O presente trabalho tem como finalidade definir o valor de mercado do referido imóvel para fins diversos.

4 PRESSUPOSTO, RESSALVAS E VALORES LIMITANTES

O presente trabalho foi elaborado atendendo a Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos (NBR-14.653-2) da Associação Brasileira de Normas Técnicas, ABNT.

As atividades básicas do presente processo avaliatório fundamentam-se nos seguintes elementos:

- Em informações coletadas in loco quando da vistoria ao imóvel avaliando.
- Coleta de dados realizada junto às imobiliárias, pessoas físicas (vendedores) e profissionais idôneos atuantes e conhecedores do mercado imobiliário local. Não foram efetuadas investigações relativas a defeitos nos títulos e considerou-se que os documentos são bons e as informações prestadas por terceiros são confiáveis e de boa-fé.
- É consignado, se for esta a situação, que não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos, que as observações in loco foram feitas sem instrumentos de medição; que as Abaixo se encontra a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida:
 - Não foi fornecido documento do imóvel.

Ressalto que não possui nenhum interesse pessoal atual ou futuro na propriedade objeto deste laudo.



casas residenciais passaram a servir de depósitos para suprir a demanda das atividades comerciais crescente. Os proprietários passaram então a ocupar as áreas metropolitanas da cidade. Com a mudança do porto para a região do Mucuripe, nas décadas de 1940 e 1950, a área sofreu um progressivo esvaziamento, e os imóveis, que foram ocupados como depósitos e salas, voltaram a servir de moradia e de pequenos comércios, dando início a um processo de reocupação e urbanização desorganizada.

Atualmente o bairro é limitado a norte pelo bairro Moura Brasil e o Oceano Atlântico; a noroeste pelo bairro da Jacarecanga; a oeste pelo bairro Farias Brito; a sul pelo bairro Jose Bonifácio. Várias avenidas formam os limites do Centro, como Domingos Olimpio, Padre Ibiapina Filomeno Gomes. O bairro faz limite ainda com os bairros de Joaquim Távora, Aldeota, Praia de Iracema, Benfica, Farias Brito, Arraial Moura Brasil.

Tem infraestrutura urbana completa, com suas ruas pavimentadas, esgotamento sanitário, sistema de captação de águas pluviais rede de energia elétrica, de telefonia e de iluminação pública. Encontram-se disponíveis na região uma série de serviços comunitários, tais como: coleta de lixo regular, transporte público, segurança, educação, saúde, cultura e lazer.

O bairro tem ocupação distribuída horizontalmente na sua grande maioria, padrão econômico médio e mobilidade urbana com intensidade média de tráfego.

6 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário, de um modo geral, é variável ao longo do tempo. Depende fundamentalmente dos níveis de oferta e demanda, estando estes intrinsecamente atrelados às políticas econômicas e de investimentos. Desse modo, fatores tais como: níveis de renda, disponibilidade de crédito, evolução dos custos da construção tendem a afetar o equilíbrio ideal entre os níveis de oferta e procura.

O desempenho do mercado imobiliário local está aquecido. Os números de ofertas de imóveis semelhantes são altos. Embora o avaliando esteja bem localizado dentro do bairro e tenha características comerciais bem estabelecidas, possui limitações transacionais (somente órgãos públicos), o que dificulta a comercialização. A perspectiva de consolidar a venda num prazo de até 24 (vinte e quatro) meses.

6.1 CARACTERIZAÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

- a) Liquidez: BAIXA;



- b) Desempenho de mercado: AQUECIDO;
- c) Número de ofertas: ALTO;
- d) Absorção pelo mercado: BAIXO (imóveis semelhantes, com limitações comerciais);
- e) Público alvo para absorção do bem: ÓRGÃOS PÚBLICOS;
- f) Facilitadores para negociação do bem: LOCALIZAÇÃO, DIMENSÃO.

7 METODOLOGIAS APLICADAS

7.1 NORMATIZAÇÃO

Para esta avaliação foram utilizadas as diretrizes constantes na NBR 14653-2 de 2011 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens e NBR 14653-1 de 2019, no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

7.2 METODOLOGIA

Os métodos recomendados pela norma NBR 14653-2 para o cálculo do valor de um imóvel são classificados da seguinte forma:

1. **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado;**
2. Método Involutivo;
3. Método de Renda;
4. **Método Evolutivo.**

A metodologia aplicada se dá em função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado imobiliário local. O imóvel em questão trata de um terreno muito grande para uma construção bastante pequena (desproporcional ao tamanho do terreno) fazendo com que este imóvel não se enquadre para um comparativo direto dos dados de mercado por ser muito difícil encontrar imóveis semelhantes na região. No caso em pauta foi utilizado o método evolutivo conjugando dois métodos de avaliações, uma para o terreno e uma para a edificação.

Para o terreno utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado que é baseado no tratamento técnico e estatístico dos elementos comparáveis, assemelha MCDDM - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com aplicação de inferência estatística e a utilização do software SISDEA.



Para as edificações utilizou-se o Método de Quantificação de Custo (custo de reedição), que consiste na apropriação de valores pelo custo unitário básico de construção (CUB) e na elaboração de orçamentos sumários ou detalhados de todas as etapas que compõem o bem, sendo posteriormente aplicada a depreciação usando-se o método consagrado de Ross-Heideck.

Para as benfeitorias considerou-se ainda um valor referente ao BDI (Benefícios e Despesas Indiretas, do inglês *Budget Difference Income*). O BDI consiste em custos indiretos adicionado aos custos diretos da Construção, e elencam despesas como administração das empresas, custo financeiros, seguros, garantias, margem de incertezas, tributos diversos, etc.

A somatória destes dois métodos, multiplicado por um fator de comercialização compõe o valor de mercado do imóvel pelo método evolutivo, assim como mostra a fórmula a seguir:

$$VI = (VT + CB) \times FC$$

Onde:

VI é o valor do imóvel

VT é o valor do terreno

CB é o custo de reedição das benfeitorias

FC é o fator de comercialização

7.3 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO - AVALIAÇÃO DO TERRENO

A inferência estatística tem como objetivo estimar as características da população (parâmetros) a partir dos conhecimentos das características de uma amostra dela extraída (estatísticas). A amostra deve ser representativa da população, ou seja, ter a mesma estrutura ou composição da população. Nos modelos inferidos no mercado imobiliário utiliza-se a estatística paramétrica, que consiste em estabelecer as relações entre os parâmetros da população e os seus respectivos estimadores, calculados com base em uma amostra representativa extraída desta população. Após sumarização dos dados, parte o avaliador em busca de modelos explicativos do mercado, utilizando técnicas de inferência estatística. Na realidade, estes modelos são uma representação simplificada do mercado, uma vez que não leva em conta todas as informações (população), mas é constituído considerando-se apenas uma parte do mesmo (amostra), necessitando de cuidados científicos na sua elaboração, para fornecer respostas confiáveis e válidas.



Para determinação do valor de mercado do terreno foi adotado o método comparativo de direto de dados de mercado, que consiste em determinar o valor pela comparação direta com outros similares, por meio de seus preços de venda ou de negociações efetivadas, tendo em vista as características comuns e/ou semelhantes, admitindo-se que os imóveis guardem entre si proporcionalidade. Os valores obtidos foram calculados utilizando-se o modelo de regressão linear através do Software SisDEA, desenvolvido pela empresa Pelli Sistemas de Engenharia.

No trabalho de pesquisa buscou-se coletar o maior número possível de elementos significativos, que por sua finalidade e utilização se assemelhassem ao máximo possível com o imóvel, objeto desta avaliação, podendo assim compor a análise inferencial.

Na pesquisa efetuada no mercado local foram coletados 38 elementos (vide anexo), com aproveitamento de 28. Data da pesquisa: meses junho a outubro. Vide planilha de dados e fotos dos elementos em anexo.

7.3.1 TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Para tratamentos através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e importantes:

- Área do terreno: Variável quantitativa, crescente, que representa a área em m² dos imóveis.
- Renda IBGE: Variável qualitativa, variável proxy para localização. Kriging - Determinada por método de regressão usando geoestatística espacial na interpolação de valores (Renda, por setor censitário, IBGE 2010). Parâmetros Base de interpolação espacial. Variável utilizada para localização.
- Valor Total: Variável dependente. Valor total do imóvel.

Demais variáveis foram testadas, porém não atenderam às exigências da NBR 14.653-2 e foram removidas do modelo estatístico.

Equação adotada:

$$\text{Valor unitário} = e^{(+12,22447208 + 0,000137888406 * \text{Setor Urbano} + 0,001481642152 * \text{Área total})}$$



7.4 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO DO TERRENO – MCDDM (INFERENCIA ESTATÍSTICA)

Para elaboração do laudo, foram coletados, em outubro de 2025, 38 dados de mercado com características semelhantes ao avaliado, sendo 28 dados efetivamente utilizados no modelo. No total foram 10 elementos desabilitados e estes estão marcados com asterisco na tabela em anexo.

Os cálculos e a equação adotada estão apresentados detalhadamente em anexo.

O coeficiente de correlação obtido nesta inferência foi de 0,8987 que indica que 89,87% da variação total da variável dependente está sendo explicada pelo modelo estatístico, sendo o percentual restante relativo a outros atributos que não foram detectados em campo.

O modelo desta avaliação, obteve uma Amplitude em torno do valor médio de 30,98%, para um Nível de **Confiança de 80%**, que define a probabilidade de nele estar contido o real valor buscado em uma avaliação. De acordo com esse resultado, atingindo, portanto, um percentual inferior a 40%, define-se desta forma a **Precisão de Grau II**.

Em relação ao grau de fundamentação e precisão, de acordo com a tabela da NBR 14653 – 2, obteve- um total de **17 pontos**, enquadrando-se então em **Grau de Fundamentação III**.

- Grau de Fundamentação: **Grau III**
- Grau de Precisão: **Grau II**



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

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4, 5, e 6 com os demais no mínimo grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO ATINGIDO NA REGRESSÃO LINEAR			III



TABELA DE PRECISÃO - NBR 14653-2

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor Central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%
GRAU DE PRECISÃO ATINGIDO NA REGRESSÃO LINEAR	II		

7.5 MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO - BENFEITORIAS

Para a valoração das benfeitorias utilizou-se, o Método da Quantificação de Custo, ou seja, foi feita a apropriação de valores pelo custo unitário básico de construção, CUB-CE (referência agosto/2025).

As benfeitorias tiveram o seu valor de novo depreciado pelo método consagrado de Ross Heidecke.

Os cálculos estão apresentados no anexo.

7.5.1 FC – FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

Em virtude da dificuldade de determinar o valor do FC por não possuir imóveis semelhantes na região, ofertados ou transacionados, desconhecendo-se então o valor de mercado, adotou-se o valor de **1,00** para o Fator de Comercialização.

7.5.2 BDI – BENEFÍCIOS E DESPESAS INDIRETAS

COMPOSIÇÃO ANALÍTICA DE BDI

DESCRIÇÃO	BDI ADOTADO - %
Administração Central (AC)	3,00
Seguro e Garantia (S+G)	0,80
Risco (R)	0,97
Despesas Financeiras (DF)	0,59
Lucro (L)	6,16
Impostos** (soma dos itens abaixo)	8,65
COFINS	3,00
PIS	0,65
ISS***	5,00
TOTAL	22,47

Fonte da composição, valores de referência e fórmula do BDI: Acórdão 2622/2013 – TCU – Plenário

$$BDI = \frac{(1 + AC + S + R + G)(1 + DF)(1 + L)}{(1 - I)} - 1$$



7.5.3 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS – MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO

Em relação ao grau de fundamentação, de acordo com a tabela da NBR 14653 – 2, obteve-se um total de **7 pontos**, enquadrando-se então em **Grau de Fundamentação II**.

- Grau de Fundamentação: **Grau II**

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

7.6 MÉTODO EVOLUTIVO – TERRENO + BENFEITORIAS

No presente caso para a determinação do valor do imóvel foi utilizado o Método Evolutivo, conforme subitem 8.2.4 da Norma NBR 14653-2 Avaliações de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos. Assim, o valor do imóvel é determinado através da conjugação de métodos, acima descritos (MCDDM por inferência estatística e Método da Quantificação de Custo).

Para o valor final, utilizou-se a seguinte fórmula:

$$VI = (VT + CB) \times FC$$

Onde:

VI é o Valor do imóvel;

VT é o Valor do terreno;

CB é o Custo de reedição da benfeitoria;

FC é o Fator de Comercialização.

Sendo assim, tem-se:



$$VI = (VT + CB) \times FC$$

Em anexo estão demonstrados:

- Os cálculos, por inferência estatística, do valor do terreno;
- Os orçamentos detalhados, onde convier, das benfeitorias e seus valores depreciados ou, utilizando o CUB, conforme indicado nas planilhas em anexo.

7.7 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO – MÉTODO EVOLUTIVO

Em relação ao grau de fundamentação, de acordo com a tabela da NBR 14653 – 2, obteve- um total de **6 pontos**, enquadrando-se então em:

- Grau de Fundamentação: **Grau II**

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO PARA O MÉTODO EVOLUTIVO				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação de custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação de custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação de custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2 com o 3 no mínimo Grau II	1 e 2 no mínimo Grau II	Todos no mínimo no Grau I

8 RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

Tendo em vista todas as informações consignadas neste laudo, os parâmetros normativos e os tratamentos estatísticos inferenciais aplicados sobre os dados de mercado, o valor determinado para o imóvel avaliando foi:

Ressalva-se que, o imóvel em estudo, apresenta liquidez baixa, com consequente baixa condição de comercialização (prazo estimado até 18 meses).



Utilizando-se ainda o arredondamento permitido por norma (1%) adota-se para o imóvel, na data de 08 de outubro de 2025, o seguinte valor de mercado:

VALOR DE MERCADO ADOTADO PARA O IMÓVEL AVALIANDO: R\$ 2.200.000,00 (Dois milhões e duzentos mil reais)

Sendo:

Valor das Benfeitorias (R\$):	730.993,92
Valor do terreno (R\$):	1.506.696,79
Valor total (R\$):	2.237.690,71
Fator de Comercializacao (FC):	1,00
Valor Total com FC (R\$):	2.237.690,71
Valor Adotado (R\$):	2.200.000,00

Vide cálculos no Anexo.



9 QUALIFICAÇÃO TÉCNICA DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

Este laudo de avaliação foi fundamentado pelo que preconiza as normas brasileiras vigentes de avaliação, NBR 14.653, em suas partes 1 e 2, sob responsabilidade da Engenheira Civil Fernanda Pinheiro Lima, CPF: 015.373.449-35, registrado no Conselho de Engenharia e Agronomia no Estado do Paraná (CREA/PR) sob o nº 51718/D.

Curitiba, 08 de outubro de 2025.

FERNANDA PINHEIRO
LIMA:01537344935

Assinado de forma digital por
FERNANDA PINHEIRO
LIMA:01537344935
Dados: 2025.10.08 16:57:44 -03'00'

Empresa: Construtora Pinheiro Lima Ltda.
CNPJ: 17.729.818/0001-42
Rep. Legal: Fernanda Pinheiro lima
CPF: 015.373.449-35



10 ANEXOS

ANEXO A: RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO;

ANEXO B: TRATAMENTO DOS DADOS, AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS;

ANEXO C: ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – ART.

Documento assinado eletronicamente por: VITOR ROCHA SOARES em 27/03/2026, às 11:28 LUIZA DE MARILAC MARTINS E SILVA em 27/03/2026, às 09:17 e **OUTROS**; (horário local do Estado do Ceará), conforme disposto no Decreto Estadual nº 34.097, de 8 de junho de 2021.
Para conferir, acesse o site <https://suite.ce.gov.br/validar-documento> e informe o código 3600-38E2-92AD-78F2.



ANEXO A: FOTOS DO IMOVEL AVALIANDO



Fachada.



Rua Pinto Madeira.



Corredor.



Depósito.



Sala.



Arquivo.

Documento assinado eletronicamente por: VITOR ROCHA SOARES em 27/03/2026, às 11:28 LUIZA DE MARILAC MARTINS E SILVA em 27/03/2026, às 09:17 e OUTROS; (horário local do Estado do Ceará), conforme disposto no Decreto Estadual nº 34.097, de 8 de junho de 2021. Para conferir, acesse o site <https://suite.ce.gov.br/validar-documento> e informe o código 3600-38E2-92AD-78F2.



Arquivo.



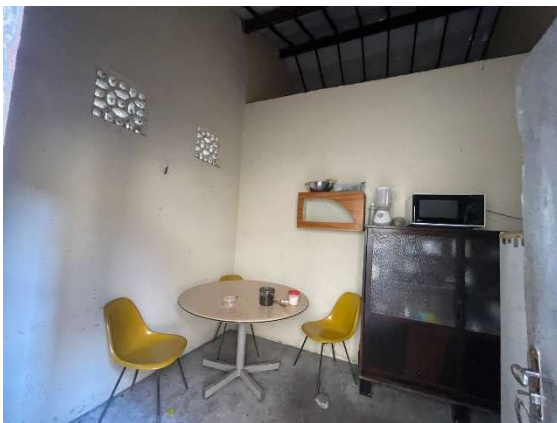
Arquivo.



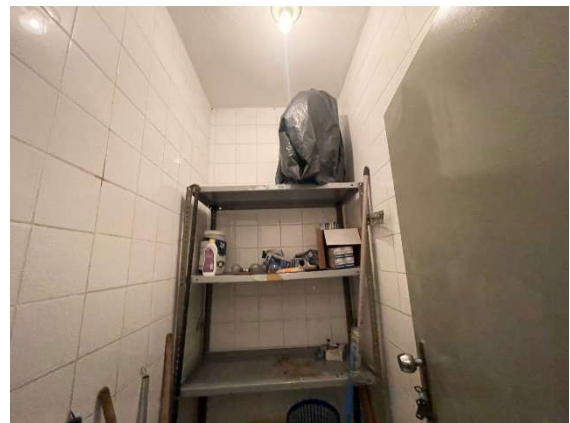
Arquivo.



Arquivo morto.



Cozinha.



Depósito.

Documento assinado eletronicamente por: VITOR ROCHA SOARES em 27/03/2026, às 11:28 LUIZA DE MARILAC MARTINS E SILVA em 27/03/2026, às 09:17 e OUTROS; (horário local do Estado do Ceará), conforme disposto no Decreto Estadual nº 34.097, de 8 de junho de 2021. Para conferir, acesse o site <https://suite.ce.gov.br/validar-documento> e informe o código 3600-38E2-92AD-78F2.



Detalhe externo.



Detalhe externo.



Detalhe externo.



Detalhe externo.



Detalhe externo.



Detalhe externo.

Documento assinado eletronicamente por: VITOR ROCHA SOARES em 27/03/2026, às 11:28 LUIZA DE MARILAC MARTINS E SILVA em 27/03/2026, às 09:17 e OUTROS; (horário local do Estado do Ceará), conforme disposto no Decreto Estadual nº 34.097, de 8 de junho de 2021. Para conferir, acesse o site <https://suite.ce.gov.br/validar-documento> e informe o código 3600-38E2-92AD-78F2.



ANEXO B: TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	fernanda
Modelo:	terreno centro fortaleza
Data do modelo:	quarta-feira, 8 de outubro de 2025
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	38
Dados utilizados no modelo:	28

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Latitude	Numérica	Quantitativa	Variável construída com base nas coordenadas em UTM	Não
Longitude	Numérica	Quantitativa	Variável construída com base nas coordenadas em UTM	Não
Setor Urbano	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização	Sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	Não
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Setor Urbano	2.149,19	12.263,65	10.114,46	7.644,68
Área total	500,00	1.804,00	1.304,00	785,64
Valor total	550.000,00	6.500.000,00	5.950.000,00	2.254.982,14

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,8987414 / 0,8658855
Coeficiente de determinação:	0,8077361
Fisher - Snedecor:	52,51
Significância do modelo (%):	0,00

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	75%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	89%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	96%

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

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	3,57%

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Gráus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	8,708	2	4,354	52,515
Não Explicada	2,073	25	0,083	
Total	10,781	27		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:**

$\ln(\text{Valor total}) = +12,22447208 + 0,000137888406 * \text{Setor Urbano} + 0,001481642152 * \text{Área total}$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

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

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Setor Urbano	x	7,90	0,00
Área total	x	7,88	0,00
Valor total	$\ln(y)$	54,73	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	y
Setor Urbano	x1	0,00	-0,19	0,57
Área total	x2	-0,19	0,00	0,57
Valor total	y	0,57	0,57	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	y
----------	-------	----	----	---



Setor Urbano	x1	0,00	0,77	0,85
Área total	x2	0,77	0,00	0,84
Valor total	y	0,85	0,84	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

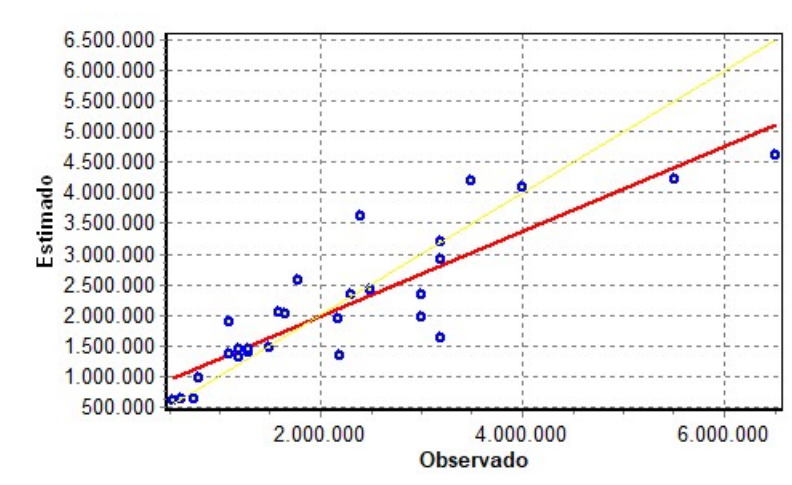
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
2	13,22	13,30	-0,08	-0,6017%	-0,276190	0,00776400
4	14,60	14,10	0,50	3,4443%	1,746885	0,05592300
5	15,07	15,25	-0,18	-1,1919%	-0,623714	0,25435000
6	13,60	13,79	-0,19	-1,4023%	-0,662127	0,01487100
8	14,29	14,54	-0,25	-1,7549%	-0,870645	0,01076000
9	14,98	14,30	0,68	4,5464%	2,365022	0,10800500
10	14,00	14,18	-0,18	-1,2684%	-0,616590	0,01032900
11	14,39	14,76	-0,37	-2,5544%	-1,276739	0,07066800
12	15,69	15,35	0,34	2,1821%	1,188809	0,08475200
14	14,59	14,48	0,11	0,7871%	0,398897	0,00370900
15	13,35	13,36	-0,01	-0,0643%	-0,029823	0,00007600
16	14,73	14,69	0,04	0,2787%	0,142600	0,00066200
17	14,91	14,49	0,42	2,8241%	1,462766	0,02920900
18	14,08	14,15	-0,07	-0,4839%	-0,236593	0,00271100
19	13,91	14,45	-0,54	-3,8913%	-1,879898	0,05724200
20	15,52	15,26	0,26	1,6934%	0,912735	0,05474900
21	14,32	14,51	-0,20	-1,3787%	-0,685451	0,00627900
22	14,98	14,88	0,10	0,6507%	0,338510	0,00321000
23	14,22	14,21	0,01	0,1046%	0,051666	0,00006400
24	14,08	14,18	-0,10	-0,7322%	-0,357988	0,00824400
25	14,91	14,67	0,25	1,6581%	0,858818	0,03539200
26	14,65	14,67	-0,02	-0,1239%	-0,063027	0,00012700
27	14,69	15,10	-0,41	-2,7896%	-1,423268	0,09922300
28	14,00	14,09	-0,09	-0,6690%	-0,325208	0,00240600
30	15,20	15,23	-0,02	-0,1562%	-0,082473	0,00030700
31	14,98	14,98	0,00	0,0063%	0,003273	0,00000000
33	13,53	13,34	0,19	1,3872%	0,651723	0,04051300
36	13,91	14,12	-0,21	-1,4737%	-0,711973	0,01143200

Documento assinado eletronicamente por: VITOR ROCHA SOARES em 27/03/2026, às 11:28 LUÍZA DE MARILAC MARTINS E SILVA em 27/03/2026, às 09:17 e OUTROS; (horário local do Estado do Ceará), conforme disposto no Decreto Estadual nº 34.097, de 8 de junho de 2021. Para conferir, acesse o site <https://suite.ce.gov.br/validar-documento> e informe o código 3600-38E2-92AD-78F2.

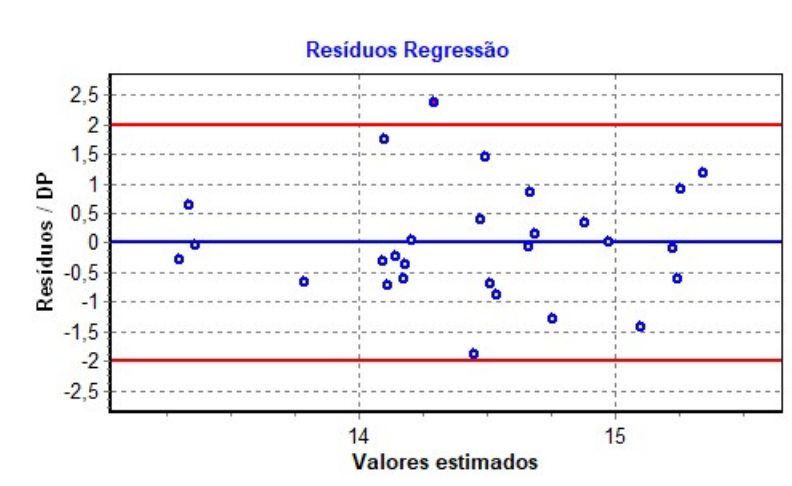


15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



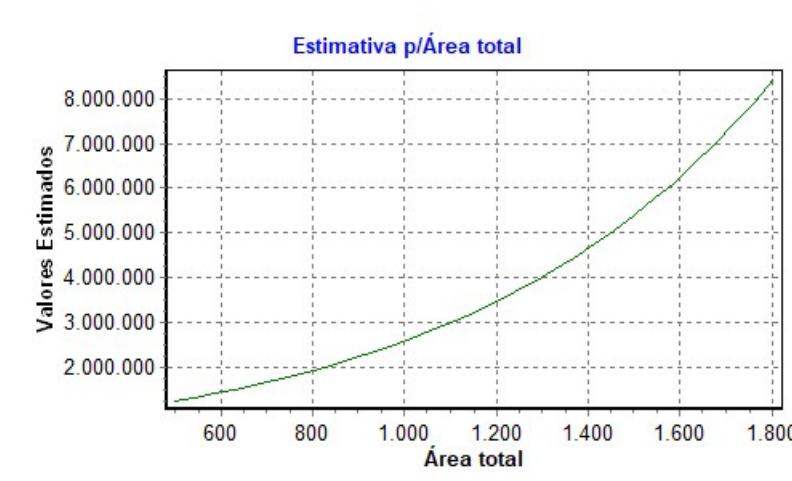
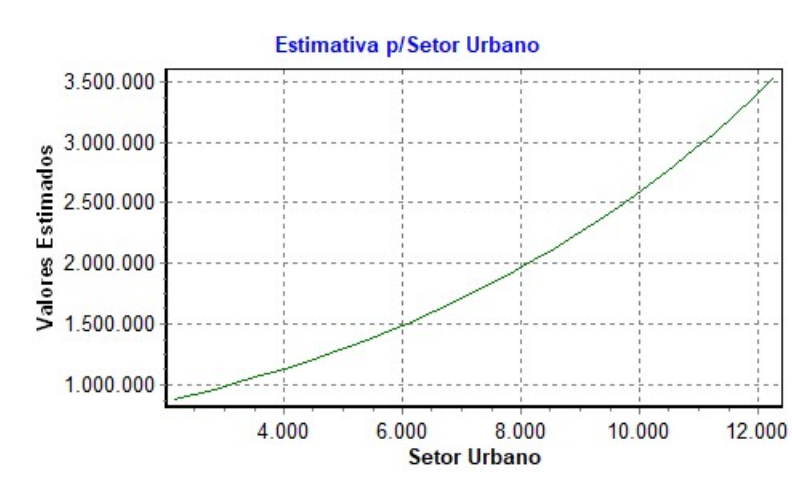
Resíduos da Regressão Linear



Documento assinado eletronicamente por: VITOR ROCHA SOARES em 27/03/2026, às 11:28 LUIZA DE MARILAC MARTINS E SILVA em 27/03/2026, às 09:17 e **OUTROS**; (horário local do Estado do Ceará), conforme disposto no Decreto Estadual nº 34.097, de 8 de junho de 2021. Para conferir, acesse o site <https://suite.ce.gov.br/validar-documento> e informe o código 3600-38E2-92AD-78F2.



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



Documento assinado eletronicamente por: VITOR ROCHA SOARES em 27/03/2026, às 11:28 LUIZA DE MARILAC MARTINS E SILVA em 27/03/2026, às 09:17 e OUTROS; (horário local do Estado do Ceará), conforme disposto no Decreto Estadual nº 34.097, de 8 de junho de 2021. Para conferir, acesse o site <https://suite.ce.gov.br/validar-documento> e informe o código 3600-38E2-92AD-78F2.



17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Bairro	Endereço	Informante	Telefone do informante
1	*	Praia de Iracema	Avenida Monsenhor Tabosa, Nº SN	Pompeu	(85) 99983-1070
2		Centro	Avenida Padre Ibiapina, Nº 1313	Fiducial Cafre Negocios Imobiliarios Ltda - Epp	(85) 3131-2000
3	*	Benfica	Rua Adolfo Herbster, Nº 343	V. D. Patrimonial Ltda	(91) 99302-5953
4		Aldeota	Rua Antônio Augusto, Nº 1499	Cléo Mendes Imóveis	(85) 99752-2380
5		Joaquim Tavora	Rua Antônio Augusto, Nº 2194	Fiducial Cafre Negocios Imobiliarios Ltda - Epp	(85) 3131-2000
6		Centro	Rua Antônio Pompeu, Nº 41	Fiducial Cafre Negocios Imobiliarios Ltda - Epp	(85) 3131-2000
7	*	Joaquim Tavora	Rua Barão de Aracati	Cesar Rego Imoveis	(85) 3305-3000
8		Aldeota	Rua Barão de Aracati, Nº 1473	Veras Negocios E Investimentos	(85) 99131-3501
9		Aldeota	Rua Barão de Aracati, Nº 1560	Lopes Immobilis	(85) 3198-6606
10		Joaquim Tavora	Rua Barão de Aracati, Nº 2660	Magalhães Mota Imóveis	(85) 3401-9131
11		Meireles	Rua Barão de Aracati, Nº 609	Fiducial Cafre Negocios Imobiliarios Ltda - Epp	(85) 3131-2000
12		Meireles	Rua Carlos Vasconcelos	Habite Solucoes Imobiliaras Ltda - Me	(85) 2180-0080
13	*	Meireles	Rua Carlos Vasconcelos, Nº 600	Imobiliária Magno Muniz Ltda Me	(85) 3265-6969
14		Aldeota	Rua Carlos Vasconcelos, Nº SN	V. D. Patrimonial Ltda	(91) 99302-5953
15		Centro	Rua Conselheiro Estelita, Nº 158	Fiducial Cafre Negocios Imobiliarios Ltda - Epp	(85) 3131-2000
16		Joaquim Tavora	Rua Doutor José Lourenço, Nº 2172	Fabio Gondim	(85) 98826-0000
17		Aldeota	Rua Doutor José Lourenço, Nº 2533	Trio Empreendimentos Imobiliarios Ltda - Epp	(85) 98200-0020
18		Centro	Rua Floriano Peixoto, Nº 2396	Verosa Imobiliaria	(85) 3246-5848
19		Centro	Rua J. da Penha, Nº 415	Viva Negócios Imobiliários	(85) 3264-0064
20		Aldeota	Rua João Cordeiro	Sabrina Marques	(85) 98875-3666
21		Aldeota	Rua João Cordeiro, Nº 1927	Ver Imóveis E Gerenciamento De Bens Ltda	(85) 98826-9017
22		Dionísio Torres	Rua José Vilar, Nº 3151	Veras Negocios E Investimentos	(85) 99131-3501
23		Meireles	Rua José Vilar, Nº 794	Veras Negocios E Investimentos	(85) 99131-3501
24		Jacarecanga	Rua Júlio Pinto	Fortal Casas Imobiliária Ltda.	(85) 99634-5718
25		Meireles	Rua Leonardo Mota, Nº 321	Veras Negocios E Investimentos	(85) 99131-3501
26		Benfica	Rua Marechal Deodoro, Nº 122	Ver Imóveis E Gerenciamento De Bens Ltda	(85) 98826-9017
27		Meireles	Rua Nunes Valente, Nº 1510	Madre De Deus	(85) 98122-8272



30		-3,7428	-38,5029	11.017,52	1.000,00	3.999,00	3.999.000,00
31		-3,7464	-38,5038	10.221,29	907,00	3.528,11	3.200.000,00
32	*	-3,7395	-38,5150	7.045,76	1.606,00	3.424,66	5.500.000,00
33		-3,7275	-38,5404	2.149,19	553,00	1.356,24	750.000,00
34	*	-3,7452	-38,5153	8.775,81	1.507,00	1.698,74	2.560.000,00
35	*	-3,7241	-38,5212	3.677,53	2.074,00	3.182,26	6.600.000,00
36		-3,7484	-38,5064	7.860,43	545,00	2.018,35	1.100.000,00
37	*	-3,7365	-38,5047	12.263,65	750,00	12.000,00	9.000.000,00
38	*	-3,7309	-38,5335	2.749,21	706,00	2.974,50	2.100.000,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Setor Urbano	2.698,76	Não
Área total	1.189,92	Não

Estimativa	Unitario	Amplitude	Total
Valor Mínimo	1.142,30	14,30%	1.359.245,24
Valor Médio	1.332,86	-	1.585.996,62
Valor Máximo	1.555,21	16,68%	1.850.575,00

Campo de arbítrio	Média	Amplitude	Total
Valor Mínimo	1.132,93	15,00%	2.978.269,27
Valor Médio	1.332,86	-	1.585.996,62
Valor Máximo	1.532,79	15,00%	1.823.896,11

Por serem todos os elementos utilizados, dados em oferta, utilizou-se um desconto de 5% da estimativa pontual media, permitido em norma, para adoção do valor.

Valor adotado para o terreno **R\$ 1.506.686,79**



VALOR DA BENFEITORIA

AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS															
Benf.	Área Constr. (m2)	Área Equiv (%)	Área Equiv (m2)	Valor Unit. CUB.	Fonte de Valores	Valor não depreciado	Valor Residual (20%)	Valor de Reprodução - Valor residual	Idade Ap.	Estado de Cons.	Vida Útil	Relação vida Útil / Idade Aparente	Índice Deprec. Ross Heideck	Valor depreciado	Valor Adotado para as Benfeitorias (Valor Depreciado + Valor Residual)
Imovel	517,84	100%	517,84	2.597,76	CUB - Sinduscon CE (AGO 2024)	1.345.224,04	269.044,81	1.076.179,23	35	e	60	58,33%	0,4437	477.500,72	596.875,91
VALOR DAS BENFEITORIAS:														596.875,91	
BDI (%):														27,0247%	
VALOR ADOTADO PARA AS BENFEITORIAS (R\$)															730.993,92

Devido ao tipo de construção se assemelhar mais com um padrão residencial de construção, utilizou-se o item R1 – padrão normal do CUB do Ceará para valorar esta benfeitoria, e por conseguinte, depreciado pelo método consagrado de Ross Heidecke, conforme mostra a planilha acima.

VALOR DO IMÓVEL

Valor das Benfeitorias (R\$):	730.993,92
Valor do terreno (R\$):	1.506.696,79
Valor total (R\$):	2.237.690,71
Fator de Comercializacao (FC):	1,00
Valor Total com FC (R\$):	2.237.690,71
Valor Adotado (R\$):	2.200.000,00



TABELA DE ROSS HEIDECK;

Condições Físicas	Classificação	Est.	Coef.
Não sofreu nem requer reparos	ÓTIMO	a	0,000%
	MUITO BOM	b	0,032%
Requer/recebeu pequenos reparos	BOM	c	2,520%
	INTERMÉDIO	d	8,090%
Requer reparações simples	REGULAR	e	18,100%
	DEFICIENTE	f	33,200%
Requer reparações importantes	MAU	g	52,600%
	MUITO MAU	h	75,200%
Valor de demolição (residual)	DEMOLIÇÃO		100,00%

%		Estado de Conservação							
		a	b	c	d	e	f	g	h
		0	0,32	2,52	8,09	18,1	33,2	52,6	75,2
	2	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
	4	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
	6	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
	8	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
	10	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
	12	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
	14	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
	16	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
	18	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
	20	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
	22	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
	24	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
	26	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
	28	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
	30	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
	32	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
	34	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
	36	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
	38	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
	40	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
	42	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
	44	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
	46	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
	48	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
	50	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
	52	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
	54	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
	56	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
	58	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344

Idade da Edificação - IE / Idade Referencial - IR



	60	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
	62	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
	64	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
	66	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
	68	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
	70	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
	72	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
	74	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
	76	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
	78	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
	80	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
	82	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
	84	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
	86	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
	88	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
	90	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
	92	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
	94	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
	96	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
	98	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
	100	-	-	-	-	-	-	-	-

Documento assinado eletronicamente por: VITOR ROCHA SOARES em 27/03/2026, às 11:28 LUIZA DE MARILAC MARTINS E SILVA em 27/03/2026, às 09:17 e **OUTROS**; (horário local do Estado do Ceará), conforme disposto no Decreto Estadual nº 34.097, de 8 de junho de 2021.
Para conferir, acesse o site <https://suite.ce.gov.br/validar-documento> e informe o código 3600-38E2-92AD-78F2.



TABELA CUB – CE

CUB/m²				Custos Unitários Básicos de Construção				
(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Agosto/2025								
Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m ²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de Agosto/2025 . "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".								
"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuros, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor, remuneração do incorporador."								
VALORES EM R\$/m ²								
PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS								
PADRÃO BAIXO			PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
R-1	2.141,99		R-1	2.597,76	2,31%	R-1	3.137,46	2,41%
PP-4	1.978,22	1,90%	PP-4	2.444,26	2,22%	R-8	2.545,30	2,54%
R-8	1.883,28	2,05%	R-8	2.146,98	2,39%	R-16	2.685,80	2,19%
PIS	1.516,24	2,01%	R-16	2.070,33	2,33%			
PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)								
PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO					
CAL-8	2.444,89	2,22%	CAL-8	2.592,49	2,12%			
CSL-8	2.133,77	2,42%	CSL-8	2.299,06	2,27%			
CSL-16	2.836,40	2,39%	CSL-16	3.056,34	2,24%			
PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)								
RP1Q	2.342,90	2,43%						
GI	1.207,94	2,69%						
Sinduscon-CE				Data de emissão: 03/09/2025 16:08				



ANEXO C: ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – ART.

Página 1/1



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

CREA-PR

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

ART Múltipla
1720255917442

1. Responsável Técnico**FERNANDA PINHEIRO LIMA**

Título profissional:
ENGENHEIRA CIVIL

RNP: 1703477430

Registro: PR-51718/D

Empresa Contratada: **CONSTRUTORA PINHEIRO LIMA LTDA**

Registro: 56931

2. Dados do ContratoContratante: **COMPANHIA DE PARTICIPAÇÃO E GESTÃO DE ATIVOS DO CEARÁ**

CNPJ: 44.062.163/0001-74

AV PESSOA ANTA, 274
CENTRO - FORTALEZA/CE 60060-188

Contrato: (Sem número)

Celebrado em: 01/10/2025

Valor: R\$ 1.181,43

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Público) brasileira

3. Dados da Obra/Serviço

R PINTO MADEIRA, 166
CENTRO - FORTALEZA/CE 60150-000

Data de Início: 01/10/2025

Previsão de término: 31/10/2025

3. Atividade Técnica

	Quantidade	Unidade
[Avaliação] de imóveis	1189,42	M2
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART		

4. Observações

PRESTACAO SERVICOS DE AVALIACAO DE IMOVEIS PELO MCDDM E EVOLUTIVO DE ACORDO COM A NBR 14653

6. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações registradas nesta Anotação de Responsabilidade Técnica.

Documento assinado eletronicamente por FERNANDA PINHEIRO LIMA, registro Crea-PR PR-51718/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 08/10/2025 e hora 16h50.

7. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site www.crea-pr.org.br.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-pr.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

Acesso nosso site www.crea-pr.org.br
Central de atendimento: 0800 041 0067



CREA-PR
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

Valor da ART: R\$ 103,03

Registrada em : 08/10/2025

Valor Pago: R\$ 103,03

A autenticidade desta ART pode ser verificada em <https://servicos.crea-pr.org.br/publico/art>
Impresso em: 08/10/2025 16:51:16



www.crea-pr.org.br



MEMORIAL DESCRITIVO

Cod. Imóvel: **174**
 Proprietário: Estado do Ceará
 Local: Rua Pinto Madeira, 166 - Centro
 Município: Fortaleza Estado: Ceará
 Área: **1.189,92 m²** Perímetro: **135,85 m**

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **V-01**, de coordenadas **N 9.587.629,91m** e **E 552.879,36m**, localizado ao Sul da rua Pinto Madeira, com as seguintes distâncias, azimutes e confrontantes:

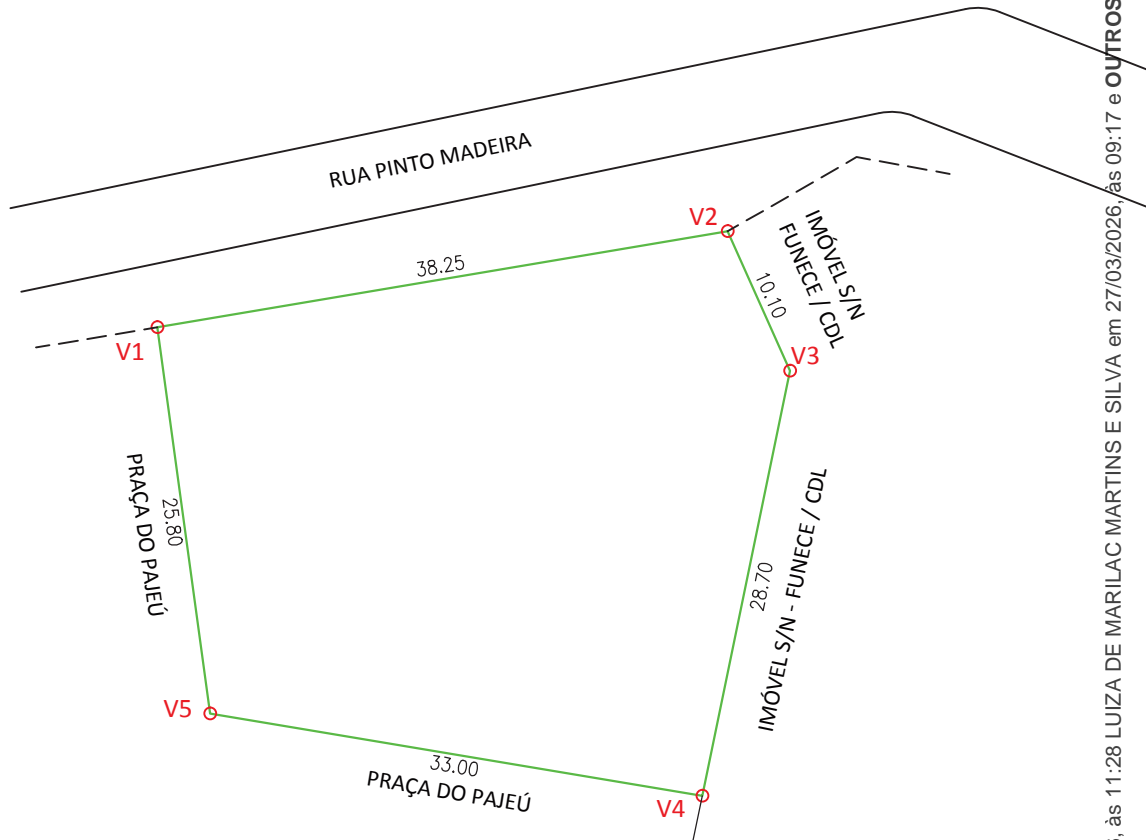
Vértices		Coordenadas (Vante)		Distância (m)	Azimute	Confrontantes
Estação	Vante	N	E			
V-01	V-02	9.587.636,25	552.917,08	38,25	80°27'11"	NORTE (frente): Com a rua Pinto Madeira
V-02	V-03	9.587.627,03	552.921,20	10,10	155°56'40"	LESTE (lado direito): Com o imóvel s/n - FUNECE/CDL da rua Vinte e Cinco de Março
V-03	V-04	9.587.598,92	552.915,40	28,70	191°39'6"	LESTE (lado direito): Com o imóvel s/n - FUNECE/CDL da rua Vinte e Cinco de Março
V-04	V-05	9.587.604,34	552.882,85	33,00	279°27'41"	SUL (fundo): Com a Praça do Pajeú
V-05	V-01	9.587.629,91	552.879,36	25,80	352°13'34"	OESTE (lado esquerdo): Com a Praça do Pajeú

Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no **Sistema UTM**, referenciadas ao **Meridiano Central -39°**, tendo como Datum o **SIRGAS2000**. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM.

Fortaleza, 29 de maio de 2014.

RAFAEL LIMA MOREIRA BORGES

Eng. Civil - CREA 11.855/D (CE)



Legenda:

- V1 Vértice do imóvel
- Limite do terreno
- - - Alinhamento Edificação

Estação	Vante	Coordenadas (Vante)		Distância (m)	Azimute
		N	E		
V-01	V-02	9.587.636,25	552.917,08	38,25	80°27'11" S
V-02	V-03	9.587.627,03	552.921,20	10,10	155°56'40" S
V-03	V-04	9.587.598,92	552.915,40	28,70	191°39'48" S
V-04	V-05	9.587.604,34	552.882,85	33,00	279°27'41" S
V-05	V-01	9.587.629,91	552.879,36	47,53	352°03'31" S

Datum: SIRGAS2000, MC: -39°

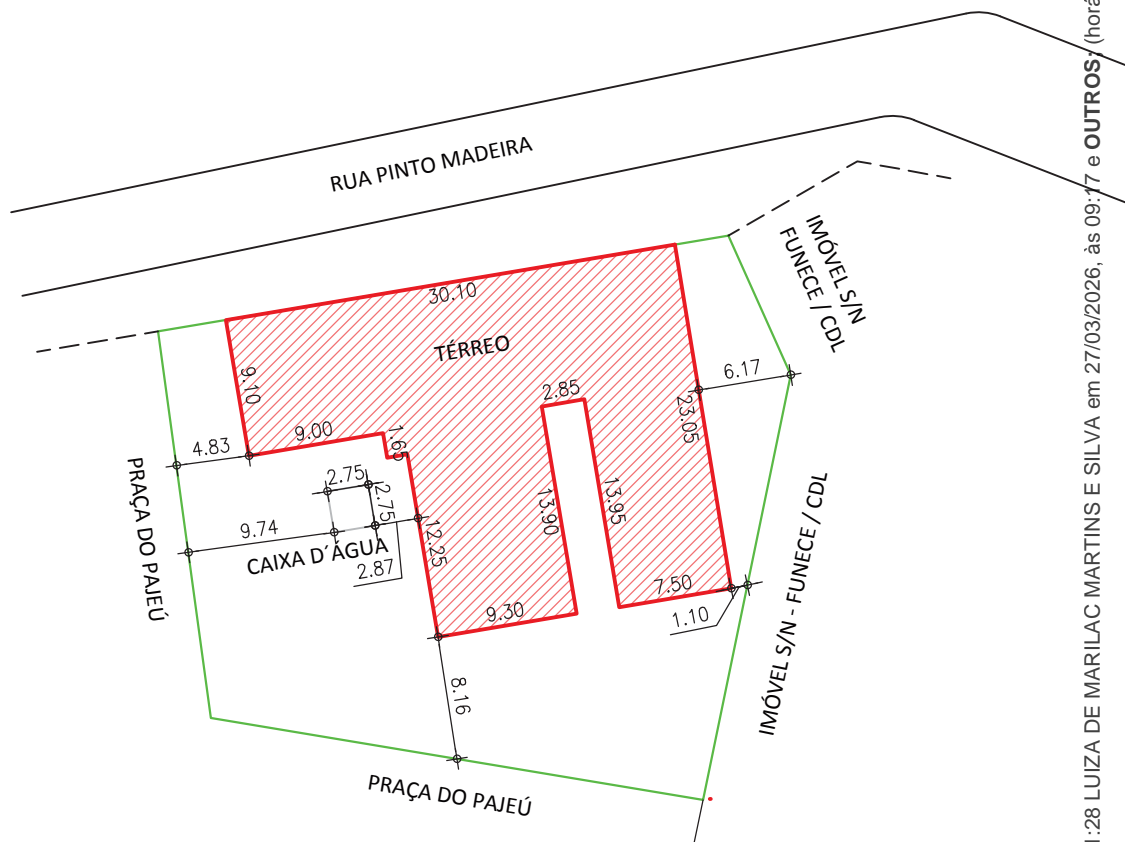
Desenho: CBT

PLANTA DO IMÓVEL GEORREFERENCIADO

CÓDIGO: <b style="font-size: 2em;">174	PROPRIETÁRIO: ESTADO DO CEARÁ ENDEREÇO: Rua Pinto Madeira, 166 - Centro		RSP. TÉCNICO: Rafael Lima Moreira Borges Engenheiro Civil RNP 060758213-8
ESCALA: 1/500	MUNICÍPIO / UF: Fortaleza/CE		
DATA: Mai/2014	ÁREA (m²): <b style="color: red;">1.189,92	PERÍMETRO (m): <b style="color: red;">157,58	

Documento assinado eletronicamente em 27/03/2026, às 11:28 LUÍZA DE MARILAC MARTINS E SILVA em 27/03/2026, às 09:17 e OUTROS; (horário local do Estado do Ceará), conforme disposto no artigo 10º, inciso I do Decreto nº 34.097, de 8 de junho de 2021. Para conferir, acesse o site https://suite.ce.gov.br/validar_documento_e_informe_o_codigo_3600-38F2-92AD-78F2.





Legenda:

- Limite do terreno
- Benfeitoria
- Alinhamento Edificação
- Edificação

QUADRO DE ÁREAS	
ÁREA DO TERRENO	1.189,92
ÁREA DE PROJEÇÃO CONSTRUÇÃO	517,84
ÁREA CONSTRUÍDA	517,84
Térreo	510,28
Caixa d'água	7,56
TAXA OCUPAÇÃO	43,52%

CROQUIS DO IMÓVEL

CÓDIGO: 174	PROPRIETÁRIO: ESTADO DO CEARÁ	
	ENDEREÇO: Rua Pinto Madeira, 166 - Centro	
ESCALA: 1/500	MUNICÍPIO / UF: Fortaleza/CE	RESP. TÉCNICO: Rafael Lima Moreira Borges Engenheiro Civil RNP 060758213-8
DATA: Mai/2014	ÁREA (m²): 1.189,92	PERÍMETRO (m): 157,58

Documento assinado eletronicamente por VICTOR ROCHA SOARES em 27/03/2026, às 11:28 LUIZA DE MARILAC MARTINS E SILVA em 27/03/2026, às 09:17 e OUTROS (horário local do Estado do Ceará), conforme disposto no Decreto Estadual nº 34.097, de 8 de junho de 2021. Para conferir, acesse o site https://suite.ce.gov.br/validar_documento_e_informe_o_codigo_3600-38E2-92AD-78F2.

