



Número: **0070261-41.2001.8.05.0001**

Classe: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

Órgão julgador: **9ª VARA DE RELAÇÕES DE CONSUMO DA COMARCA DE SALVADOR**

Última distribuição : **14/08/2001**

Valor da causa: **R\$ 0,00**

Processo referência: **00702614120018050001**

Assuntos: **Alienação Fiduciária**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
Kleber Sampaio de Oliveira (EXEQUENTE)	
	KLEBER SAMPAIO DE OLIVEIRA (ADVOGADO)
HABITACIONAL CONSTRUCOES S/A (EXECUTADO)	
	RAILDE CORREIA LIMA CORUMBA SILVA (ADVOGADO) DANIEL GARZEDIN ALMEIDA (ADVOGADO) CIRO GARZEDIN GOMES (ADVOGADO)
HABITACIONAL EMPREENDIMENTOS LTDA (EXECUTADO)	
HABITAR CONSTRUCOES SPE LTDA (EXECUTADO)	
HB IMOBILIARIA LTDA (EXECUTADO)	
	ARTUR TANURI MEIRELLES FILHO (ADVOGADO) RAFAELA SOUZA TANURI MEIRELLES (ADVOGADO)
IMC INCORPORACOES SPE LTDA (EXECUTADO)	
	ARTUR TANURI MEIRELLES FILHO (ADVOGADO) RAFAELA SOUZA TANURI MEIRELLES (ADVOGADO)
COSTA ALTA CONSTRUCOES SPE LTDA (EXECUTADO)	
	ARTUR TANURI MEIRELLES FILHO (ADVOGADO) RAFAELA SOUZA TANURI MEIRELLES (ADVOGADO)
JOÃO ALVES NETO (REQUERIDO)	

Outros participantes	
RICARDO CLAUDIO DE SOUZA - CRECI- 4547 (TERCEIRO INTERESSADO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
46381 4449	13/09/2024 11:45	laudo	Laudo Pericial

LAUDO DE AVALIAÇÃO GRIFFITH PARK RESIDENCE

APARTAMENTOS 101, 201 E 1003



NÚMERO DO PROCESSO: 0070261-41-2001.8.05.0



Documento assinado digitalmente
WILLIAM MAMEDIO ALMEIDA
Data: 06/09/2024 15:57:56-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

ASSUNTO: Procedimento Comum – Obrigações

SOLICITANTE: 9ª Vara de Relações de Consumo Da Comarca de Salvador

ENDEREÇO: Rua Edmundo Prado Maia Nº 50 - Farolândia – Aracaju – SE

DATA BASE: Agosto/2024

VALOR DE MERCADO

APARTAMENTO 101 –	R\$ 561.000,00
APARTAMENTO 201 –	R\$ 566.000,00
APARTAMENTO 1003 –	R\$ 660.000,00



SUMÁRIO

1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
1.1 SOLICITANTE.....	4
1.2 PROPRIETÁRIO.....	4
1.3 OBJETIVO.....	4
1.4 ATIVIDADES BÁSICAS	4
1.5 CONCEITO DE VALOR.....	5
1.6 CONDIÇÕES E LIMITAÇÕES.....	6
2) METODOLOGIA, PESQUISA E CÁLCULOS.....	6
2.1 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO...6	6
2.1.1 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	7
2.1.2 APROVEITAMENTO EFICIENTE.....	10
3) CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....	10
4) CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	11
5) DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	15
6) DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO.....	15
6.1 ANÁLISE DE REGRESSÃO	15
6.2 COLETA DE DADOS	15
6.3 PROCESSAMENTO E ANÁLISE DOS DADOS.....	16
6.4 MODELO DE MELHOR AJUSTE	17
6.5 TRATAMENTO ESTATÍSTICO DA AMOSTRA.....	18
6.6 CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO.....	21
6.7 CLASSIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	22
7) CONCLUSÃO.....	23
8) ENCERRAMENTO.....	24
8.1 ANEXOS.....	24
8.2 DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA.....	25
8.3 TERMO DE ENCERRAMENTO.....	25



ANEXO 1 – FOTOGRAFIAS DA VISTORIA

ANEXO 2 – LISTAGEM COM OS ELEMENTOS PESQUISADOS;

ANEXO 3 – RESUMO DE RESULTADOS OBTIDOS – PROGRAMA INFER 32;

ANEXO 4 – DOCUMENTOS;

ANEXO 5- REGISTRO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA NO CREA.



1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1 SOLICITANTE

9ª Vara De Relações De Consumo Da Comarca De Salvador

1.2 PROPRIETÁRIO

HABITAR CONSTRUÇÕES SPE LTDA

CNPJ: 08.868.489/0001-20

1.3 OBJETIVO:

Constitui objetivo do presente trabalho a determinação do justo valor de mercado do imóvel abaixo especificado, dentro da finalidade indicada

- **Tipologia do imóvel:** Imóvel residencial multifamiliar;
- **Localização:** Rua Edmundo Prado Maia, 50 – Farolândia – Aracaju/SE.
- **Finalidade:** apuração do valor de mercado dos apartamentos 101,201 e 1003, bem como, a apresentação dos fatores que subsidiaram a execução do mesmo

1.4 ATIVIDADES BÁSICAS:

Compreendem as etapas desenvolvidas durante a realização do presente trabalho avaliatório:

- ▶ Vistoria: Efetuada no dia 23 de agosto de 2024, às 9:30 h.
- ▶ Diagnóstico do mercado.
- ▶ Coleta de dados:

Procedida através de levantamentos realizados em anúncios classificados, empresas imobiliárias, corretores de imóveis e contato direto na região onde se situa o imóvel.

- ▶ Escolha e justificativa da metodologia e critérios de avaliação.
- ▶ Cálculo do valor do imóvel.
- ▶ Considerações finais e conclusão.



1.5 CONCEITO DE VALOR:

Entendemos como valor de mercado, a expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação.

O referencial adotado nesta avaliação encontra respaldo na NBR-14.653-1 da ABNT (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde, no seu item 3.44, preceitua:

“valor de mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência adequada, caracterizado pelas seguintes premissas:

- homogeneidade dos bens levados a mercado;
- número elevado de compradores e vendedores de tal sorte que não possam individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- inexistência de influências externas;
- racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste;
- perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

De acordo com a União Panamericana de Associações de Avaliação (UPAV):

1. O valor de um bem depende da finalidade da avaliação e da definição aplicável para o caso específico em análise, no momento estabelecido para o trabalho avaliatório.
2. A União Panamericana das Associações de Avaliações (UPAV) adota a definição contida na Norma IVS-1:

“5.2 – Valor de Mercado – a quantia estimada pela qual um bem poderia ser negociado na data da avaliação, entre um comprador disposto a comprar e um vendedor disposto a vender, em uma transação livre, através de comercialização adequada, em que as partes tenham agido com informação suficiente, de maneira prudente e sem coação.”



1.6 CONDIÇÕES E LIMITAÇÕES:

Este parecer técnico avaliatório segue as condições e limitações abaixo relacionadas:

- ▶ Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis.
- ▶ O trabalho apresentado e os resultados são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste parecer em conexão com qualquer outro.
- ▶ A responsabilidade técnica pelo presente trabalho encontra-se explicitada na legislação que disciplina o exercício da profissão, bem como em regulamentos elaborados pelo respectivo conselho profissional.
- ▶ Por fugir à finalidade principal deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, etc., providências estas que consideramos de caráter jurídico.

2) METODOLOGIA, PESQUISA E CÁLCULOS

2.1 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:

A metodologia adotada para determinação do valor foi através do método comparativo direto de dados de mercado, nos termos do item 7.2.1 da NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde encontramos a seguinte definição:

“8.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos em Norma. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.



2.1.1 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

A NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais) em seu item 8, determina que uma avaliação será especificada em decorrência de prazos demandados, recursos despendidos, disponibilidade de dados de mercado e natureza do tratamento a ser empregado, tudo isto relativo à fundamentação e precisão, assim definidos:

“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.”

Os graus de fundamentação e precisão foram definidos na NBR-14.653-2 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos), a seguir reproduzidos:

□ **Método Comparativo:**

“9.2.1 O grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de regressão linear, deve ser determinado conforme a Tabela 1.

Tabela 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear



Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Por obti
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
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	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	
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 se e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada repressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	

9.2.1.2 É permitido fazer ajustes prévios nos atributos dos dados de mercado, sem prejuízo do grau de fundamentação, desde que devidamente justificados, em casos semelhantes aos seguintes:

- a) conversão de valores a prazo em valores à vista, com taxas de desconto praticadas no mercado na data de referência da avaliação;
- b) conversão de valores para moeda nacional na data de referência da avaliação;
- c) conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, desde que com base em coeficientes publicados ou inferidos no mercado;



d) incorporação de luvas ao aluguel, com a consideração do prazo remanescente do contrato e taxas de desconto praticadas no mercado financeiro.

9.2.1.3 É permitida a utilização de tratamento prévio dos preços observados, limitado a um único fator de homogeneização, desde que fundamentado conforme 8.2.1.4.2, sem prejuízo dos ajustes citados em 9.2.1.1

9.2.1.4 Recomenda-se a não extrapolação de variáveis que presumivelmente explicariam a variação dos preços e que não foram contempladas no modelo, especialmente quando o campo de arbítrio não for suficiente para as compensações necessárias na estimativa de valor.

9.2.1.5 O perito de avaliações deve analisar o modelo, com a verificação da coerência da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como exame de suas elasticidades em torno do ponto de estimação.

9.2.1.6 Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) na Tabela 1, identificam-se três campos (graus III, II e I) e seis itens;*
- b) o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;*
- c) o enquadramento global do laudo quanto à fundamentação deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 2.*

9.2.1.6.1 No caso de amostras homogêneas, será adotada a Tabela 1, com as seguintes particularidades:

- a) serão admitidos os itens 3 e 4 apenas no Grau III, de forma a ficar caracterizada a homogeneidade ;*
- b) será atribuído o Grau III para os itens 5 e 6, por ser nulo o modelo de regressão.*



Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

<i>Graus</i>	<i>III</i>	<i>II</i>	<i>I</i>
<i>Pontos Mínimos</i>	16	10	6
<i>Itens obrigatórios</i>	2,4,5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2,4,5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

9.2.3 Grau de precisão conforme a Tabela 5.

Tabela 5 – Grau de precisão no caso de utilização de modelos de regressão linear

<i>Descrição</i>	<i>Grau</i>		
	<i>III</i>	<i>II</i>	<i>I</i>
<i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central</i>	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$
<i>Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico de mercado.</i>			

2.1.2 APROVEITAMENTO EFICIENTE:

O princípio que norteou o trabalho avaliatório é o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido na NBR-14.653-2 da ABNT:

"Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente".

3) CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado na Farolândia, bairro de classe média da zona sul da cidade de Aracaju, originalmente o bairro foi formado pelo Condomínio Mar Azul (condomínio residencial de classe média alta) e pelo conjunto residencial Augusto Franco (conjunto residencial popular com mais de 4 mil unidades habitacionais).



Após a implantação do segundo Campus da Universidade Tiradentes em 1994, o bairro teve grande impulso em seu desenvolvimento com a implantação de vários empreendimentos.

É constituído por áreas urbanizadas de média e alta densidade demográfica, servidas de infraestrutura e equipamentos comunitários. Em sua maioria de padrão normal, ocupada predominantemente por residências unifamiliares e multifamiliares.

A região é dotada de infraestrutura, tais como: abastecimento de água e esgotamento sanitário, drenagem pluvial, pavimentada com asfalto, coleta de resíduos sólidos, distribuição de energia, rede telefônica. Oferece uma boa infraestrutura em comércio, serviços, educação em todos os níveis, clínicas médicas, odontológicas e hospital.

A mobilidade urbana é um ponto positivo, sendo a Avenida Beira Mar a principal via de ligação do bairro com outros pontos da cidade. Várias linhas de ônibus e ciclovias facilitam o deslocamento dos moradores.

4) CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

A caracterização do imóvel foi embasada nos documentos solicitados e apresentados pelo proprietário, são eles: Registro do imóvel, IPTU 2023, Memorial da incorporação., E nos dados levantados na **vistoria realizada em 23 de agosto das 2024 às 9 horas e 30 minutos.**

Estiveram presentes na vistoria: a equipe de peritos William Mamédio Almeida – perito, engenheiro civil; - Moema Bassfeld: corretora de imóveis, assistente do perito. Pela parte autora: - Kleber Sampaio de Oliveira : autor, advogado e assistente técnico. Pela parte ré: - Rosane da Silva Ferreira : advogada ; - Ricardo: engenheiro responsável pela obra e que acompanhou o início da construção e retornou ao comando da equipe 15 dias antes da vistoria.

O imóvel está edificado em **terreno de 1.684,76 m²**, Rua Edmundo Prado Maia, n. 50, limitando-se a noroeste com a Rua “B”, ao sudoeste com a Rua Edmundo Prado Maia, no nordeste.com a Rua sem denominação, lado sudeste com imóveis pertencentes a outros proprietários. Matrícula 75.191 ANEXO 4

Coordenadas geográficas:





Fonte: Google Earth, acesso em 29/08/2024 as 20:15 h



Fonte: Google Maps , acesso em 29/08/2024 as 20:25h





Fonte: Google Maps, acesso em 29/08/2024 as 20:28 h.

O **GRIFFITH PARK RESIDENCE** é torre com 3 colunas, composta por 16 pavimentos sendo 1 térreo, 1 superior, 1 playground, 13 pavimentos com 3 apartamentos por andar, casa de máquinas com reservatório.

Do **1º ao 11º pavimentos**, 2 apartamentos com 179,18 m² de área construída, e 1 de 178,21 m², todos com sala, terraço, circulação, 3 quartos sendo um suíte, banheiro social, cozinha e área de serviço conjugadas, quarto e banheiro de empregada e 2 vagas de garagem privativas e numeradas. Os apartamentos do **12º e 13º pavimentos** com sacada. No 12º pavimento 2 apartamentos com 182,25 m² e um de 180,51 m² de área construída, com 2 vagas de garagem, já os apartamentos do 13º pavimento contam com 3 vagas de garagem privativas numeradas, 2 apartamentos de 182,25 m² e 1 de 180,51 m².

Pavimento térreo com 40 vagas de estacionamento cobertas, 6 vagas de estacionamento para visitantes, depósitos, bicicletário, hall social e de serviço, guarita, banheiro da guarita, zeladoria, banheiro da zeladoria, casas de lixos orgânicos e inorgânicos, casa de gás e circulação de pedestres e veículos.

Pavimento superior com 41 vagas de estacionamento cobertas, depósito/arquivo, lavabo, administração, síndico, medição, gerador, mezanino, área de carrinhos e circulação de veículos e pedestres.

Playground, salões de festas e jogos, bar, hall, banheiros masculinos e femininos, banheiros para deficientes, kids, fitness, playground, espaços gourmet, parque infantil, pistas de triciclo, espelho d'água, rampa, piscinas adulto e infantil, deck molhado, quadra de esportes e jardim.

Área construída 6.662,33 m², área de vagas de estacionamento 655,68 m², área total construída 7.648,01. A descrição do empreendimento, teve por base o Memorial da Incorporação (ANEXO 4)



A Construção do empreendimento teve início em 2015 tendo como primeira data de conclusão dezembro de 2017, na vistoria de janeiro de 2023 fomos informados que a conclusão da obra seria em dezembro de 2023.

O engenheiro responsável informou que a previsão de finalização da obra é dezembro de 2024.

Apartamento 101 e Apartamento 201

Estão localizados na parte da frente do edifício `a direita de quem entra no empreendimento, confrontam-se pelos fundos com o hall dos apartamentos, pelo lado esquerdo com o apartamento de final 2 e pelo lado direito com os recuos da construção.

São apartamentos padrão tipo 1 com sala, varanda, circulação, 3 quartos sendo um suíte, banheiro social, cozinha e área de serviço conjugadas, quarto e banheiro de empregada e 2 vagas de garagem privativas e numeradas (ap. 101- 29 e 30; ap. 201 – 74 e 75).

Apartamento 1003,

Localizado na parte dos fundos do edifício, confronta-se pelos fundos e lado esquerdo com os recuos da construção, pelo lado direito com o hall dos elevadores e pela frente com o apartamento final 2.

É um apartamento padrão tipo 2 com sala, varanda, circulação, 3 quartos sendo um suíte, banheiro social, cozinha e área de serviço conjugadas, quarto e banheiro de empregada e 2 vagas de garagem privativas e numeradas (80 e 81).

A obra está na fase de acabamento, O apartamento 201 está com acabamento, portas, janelas, guarda corpo da varanda e louça sanitária nos banheiros, já que este é a unidade de demonstração.

Faltam para finalização da obra a colocação das portas, janelas, instalação elétrica, piso das garagens, pintura, demarcação de vagas de garagem, meio fio e paisagismo, piso e alambrado da quadra poliesportiva, piso da academia, louça sanitária e tanque. Colocação de vidros em parte do empreendimento. Todos os equipamentos e mobiliários das áreas comuns, playground, espaço gourmet, piscinas e quadra poliesportiva.

Na data da vistoria a piscina estava em processo de enchimento e teste de estanqueidade.

Para melhor caracterização e visualização da situação do imóvel avaliando, as fotos da vistoria estão no ANEXO 1.



5) DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Para a tipologia “RESIDENCIAL”, em zona de valorização pela proximidade com comércio, escolas, universidade. A rua em frente foi pavimentada a construção da praça na lateral do empreendimento foi concluída e a construção de um novo condomínio residencial em frente tendem a valorizar a região.

O Mercado Imobiliário de Aracaju, para venda de apartamentos tem nível de oferta e liquidez normais, em apenas uma das plataformas de divulgação de imóveis são 237 apartamentos na Farolândia entre 58 e 228m², com média de publicação superior a 90 dias.

Os imóveis da região, tem como característica ter área de lazer completa com piscina, acabamento com padrão médio e idade entre 5 e 10 anos de construção, padrão de acabamento e característica muito próximas a do imóvel avaliando.

Os apartamentos avaliados tem características de planta e matérias característicos de pelo menos 5 anos, estar inacabado o diferencia do comportamento da macroeconomia em termos de performance, nível de oferta e liquidez.

6) DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

6.1 ANÁLISE DE REGRESSÃO:

A análise de regressão consiste na aplicação de métodos matemáticos e estatísticos para interpretar o comportamento das variáveis que influenciam na formação do valor, ou seja, como as variáveis independentes atuam na determinação da variável dependente.

No caso avaliatório, a inferência estatística permite o estudo do comportamento de uma variável (dependente) em relação à outras (independentes), responsáveis pela sua formação, que podem ser de natureza quantitativa (área, frente, etc.) ou qualitativa (padrão, idade aparente, etc.).

Através desta análise, busca-se a orientação de como cada atributo está influenciando na formação do valor, podendo concluir se os atributos testados são ou não importantes na formação do valor, como se comportam na composição do modelo e o seu grau de confiabilidade.

6.2 COLETA DE DADOS:

É o pilar de qualquer avaliação, pois compreende a etapa inicial, onde serão levantados dados relativos a imóveis com características semelhantes ao avaliando, cujos tratamentos seguintes fornecerão estrutura técnica ao Laudo de Avaliação.



Para uma melhor comparação entre todos os elementos da amostra, foi realizada uma pesquisa seletiva, onde todos os imóveis semelhantes ao avaliando são apartamentos localizados na Farolândia.

Os dados foram levantados em pesquisa pessoal no bairro da Farolândia e posteriormente nos portais de divulgação de imóveis: OLX Aracaju, Zap Imóveis, Vivareal, Imovelweb e contato com imobiliárias de Aracaju.

6.3 PROCESSAMENTO E ANÁLISE DOS DADOS:

O valor de um imóvel, quer para locação, quer para venda, se forma a partir da combinação de alguns fatores ou variáveis influenciantes, que concorrem de modo mais ou menos significativo na composição do valor, exigindo atenção especial quanto à sua importância.

Neste caso, após a coleta de informações e análise dos dados pesquisados, realizamos estudos das seguintes variáveis:

► **V/M2:** é o elemento procurado, a incógnita da avaliação, é a variável que recebe influência das demais, razão pela qual é denominada variável dependente, sendo as outras chamadas variáveis independentes. Amplitude da amostra aproveitada:

De R\$ 4.250,00/m² a R\$ 9.255,32/m².

► **ÁREA PRIVATIVA:** variável independente, de natureza quantitativa, relativa à medida da área construída dos imóveis pesquisados em metros quadrados. Amplitude da amostra aproveitada:

De 58,00 m² a 230,00m².

► **VAGAS:** variável independente de natureza quantitativa, relativa ao número de vagas de garagem pertencentes a cada elemento da amostra:

De 1 a 3 vagas

► **PADRÃO DE ACABAMENTO:** (1-3) variável independente, de natureza qualitativa, que caracteriza o padrão construtivo de cada elemento, convencionando-se:

1 = baixo;

2 = médio;

3 = alto.

Estas variáveis foram então tabuladas em uma planilha, onde o valor (variável dependente) de cada um dos elementos pesquisados foi relacionado juntamente com



suas variáveis independentes, anteriormente descritas. Dos 21 dados da pesquisa, 19 foram efetivamente aproveitados na inferência.

Após os testes efetuados sobre as variáveis descritas anteriormente, tomados os diversos elementos constantes da pesquisa efetuada, concluímos que a melhor composição de variáveis foi a seguinte:

Nº	Área Privativa	N. Vagas	Padrão de Acabamento
1	72,00	1	Médio
2	175,00	3	Alto
3	170,00	3	Médio
4	230,00	3	Alto
5	120,00	2	Alto
6	112,00	2	Médio
7	80,00	1	Baixo
8	58,00	1	Médio
9	65,00	1	Baixo
10	58,00	1	Médio
11	94,00	2	Alto
12	66,00	1	Baixo
13	176,00	3	Alto
14	175,00	3	Alto
15	98,00	2	Médio
16	115,00	2	Médio
17	150,00	2	Alto
18	80,00	2	Médio
19	94,00	2	Médio
20	80,00	2	Médio
21	80,00	1	Médio

A listagem completa e detalhada dos itens levantados na pesquisa encontra-se no ANEXO 2.

6.4 MODELO DE MELHOR AJUSTE:

Em seguida, foi realizado a operacionalização dos dados, através do programa INFER-32, onde encontramos a curva que apresentou o melhor ajuste do modelo, ou seja, aquela que melhor representou o conjunto de pontos (ou dados) pesquisados, com a seguintes formas:



$$[\text{Valor R\$/m}^2] = 1/(-7,4012 \times 10^{-5} + 6,5437 \times 10^{-5} \times \ln([\text{Área}] + 7,4164 \times 10^{-5} / [\text{Vaga}] - 5,1474 \times 10^{-5} \times [\text{PA}])$$

6.5 TRATAMENTO ESTATÍSTICO DA AMOSTRA:

Em função da especificação da avaliação, os dados amostrais obtidos no processo avaliatório terão tratamento dispensado para serem levados à formação do valor, através da estatística inferencial.

As diversas fases do estudo realizado serão detalhadas a seguir, com o objetivo de explicar-se de forma simplificada os cálculos realizados e os resultados obtidos.

Valor de r	Correlação
0	nula
entre 0 e 0,30	Fraca
entre 0,30 e 0,60	Média
entre 0,60 e 0,90	Forte
entre 0,90 e 0,99	Fortíssima
1	Perfeita

O cálculo do valor do coeficiente de correlação (r), nos levou ao seguinte valor para o modelo escolhido:

$$r = : 0,9966 \text{ ou } 99,66\%$$

◆ Coeficiente de determinação (r²):

Como a própria representação indica, o coeficiente de determinação é o quadrado do coeficiente de correlação (r), por exemplo, se o valor do r calculado é igual a 0,89, então o coeficiente de correlação será igual a 0,79.

Esta medida é muito importante, pois fornece o percentual explicado do resultado das variáveis testadas, ou seja, na hipótese sugerida acima, significa que 79% do resultado é explicado pelas variáveis adotadas, enquanto os outros 21% indicam a existência de outras variáveis não testadas ou algum erro amostral.

Em nosso estudo, teremos:

$$r^2 = 0,9932 \text{ ou } 99,37\%$$



◆ Análise de variância:

A análise de variância, que se encontra na memória de cálculo juntada ao ANEXO 3, indicará a significância do modelo, que deverá ter um valor tanto menor quanto maior for o grau de fundamentação (1%, 5%, ou 10%), representando uma confiabilidade mínima de 99%, 95% ou 90%, respectivamente.

Esta análise é feita com a utilização da Tabela de Snedecor, onde obtém-se o F_{tab} (abscissa tabelada), que deverá ter valor inferior que a F_{cal} (abscissa calculada no modelo de regressão) para que seja aceita a equação como representativa.

◆ Significância dos regressores:

Além da significância geral do modelo, há que se analisar os regressores, verificando sua consistência e importância na inferência. Esta análise pode ser feita pela distribuição "t" de Student.

O cálculo de "t" (t observado), para regressores múltiplos resulta:

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área	b1	37,86	$2,2 \times 10^{-14}\%$	Sim
Vaga	b2	28,70	$1,6 \times 10^{-12}\%$	Sim
PA	b3	-48,98	0%	Sim

A comparação dos valores de t calculado com o t observado (crítico), permite concluir sobre a importância das variáveis na formação do modelo.

O t observado (crítico) máximo, é aquele cuja significância máxima será tanto menor quanto maior for o grau de fundamentação, o que nos indica que os dados escolhidos são importantes na formação do modelo.

◆ Verificação de autorregressão:

Teste realizado através da denominada Estatística de Durbin-Watson (DW), onde calcula-se os índices a serem analisados bem como aqueles tabelados, como segue:

Intervalo para ausência de autocorrelação ($DU < DW < 4-DU$)

$$DU = 1,41 \quad 4-DU = 2,59$$

◆ Verificação de homocedasticidade:



O gráfico de resíduos x valor estimado, que se encontra na memória de cálculo juntada ao ANEXO 3, não apresenta forma definida, o que significa ser o modelo homocedástico.

◆ Normalidade de resíduos

O teste de sequência, que também se encontra na memória de cálculo juntada ao ANEXO 3, indica que os resíduos se encontram normalmente distribuídos, portanto, a aleatoriedade está comprovada, bem como não foi constatada a presença de outliers no modelo.

◆ Campo de Arbítrio:

A NBR-14.653-1 prevê o cálculo do Campo de Arbítrio do modelo inferido, cuja definição em seu item 3.8 é a seguinte:

“Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.”

O cálculo do Campo de Arbítrio, através de fórmulas que expressam os seus limites, baseia-se na Distribuição "t" de Student, uma vez não serem as amostras avaliatórias distribuições normais, pois a média do universo amostral é desconhecida, devendo seguir especificação do item A.10.1.1 da NBR-14.653-2, como segue:

“Quando for adotada a estimativa de tendência central, o intervalo de valores admissíveis deve estar limitado simultaneamente (ver figura A.1):

- a) *ao intervalo de predição ou ao intervalo de confiança de 80% para a estimativa de tendência central*
- b) *ao campo de arbítrio.”*



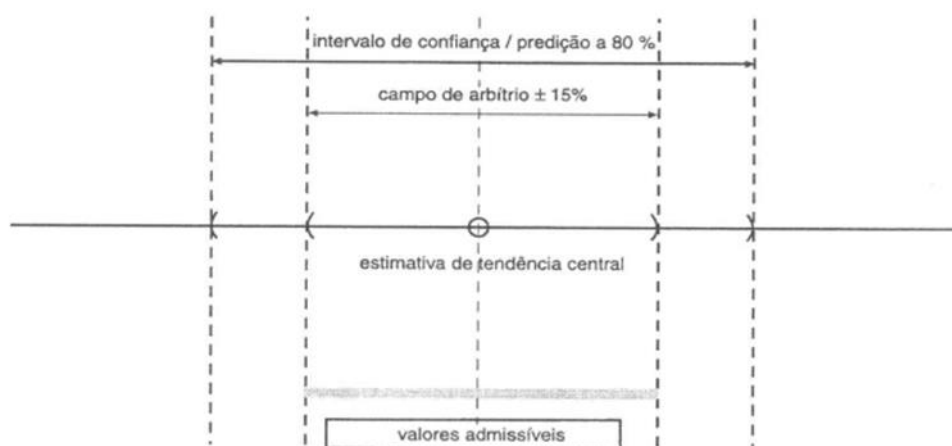


Figura A.1

O valor de mercado do imóvel é calculado através da aplicação dos atributos do imóvel (variáveis independentes) sobre a curva obtida por processo estatístico.

Além disto, em função da NBR-14.653-2 determinar que o valor final da avaliação esteja contido em um Campo de Arbítrio, nos termos do item A-5 do Anexo A, faz-se necessário que se determine o limite inferior e superior do valor específico (Estimativa de Tendência Central) encontrado no resultado:

VALOR UNITÁRIO MÍNIMO	VALOR UNITÁRIO MÁXIMO
R\$ 5.832,22/m ²	R\$ 5.933,06/m ²

6.6 CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO

Terminadas as etapas descritas nos itens anteriores, calculamos até esta etapa o valor unitário do imóvel avaliando que se encontra num intervalo compreendido entre os valores apresentados no item anterior.

Para determinarmos o valor de mercado do imóvel, faremos a multiplicação destes valores pela área descrita abaixo e, dentro do novo intervalo encontrado, arbitramos um valor inteiro, situado entre os limites calculados.

► Apartamento 1003

Área Privativa de Construção = 113,93 m²

Padrão de Acabamento = médio

Vagas = 2



VALOR DE MERCADO DO APARTAMENTO	
VALOR MÍNIMO	VALOR MÁXIMO
R\$ 664.464,52	R\$ 675.953,20

6.7 CLASSIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

◆ Quanto ao grau de fundamentação:

O grau de fundamentação obtido na presente avaliação será demonstrado nos quadros a seguir.

Item	Descrição	Grau Obtido	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	III	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	II	2
3	Identificação dos dados de mercado	II	2
4	Extrapolação	III	3
5	Nível de significância α máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	III	3
6	Nível de significância máximo admitido para rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	III	3
Pontuação atingida			16

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2,4,5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2,4,5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I
Pontuação	16	16	-
Requisitos	não	Sim	-

□ Classificação quanto à fundamentação: Grau II.

◆ Quanto ao grau de precisão:

O grau de precisão da estimativa de valor obtido na presente avaliação será obtido através do cálculo a seguir, cujo enquadramento seguirá o quadro respectivo.

► Apartamento 1003

$$I_c = \frac{V_{\text{máx.}} - V_{\text{mín.}}}{V_{\text{médio}}} = \frac{675.953,20 - 664.464,52}{670.159,63} = 1,00 \%$$

$$\frac{675.953,20 - 664.464,52}{670.159,63} = 1,00 \%$$



Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%
Amplitude atingida	Sim	-	-
Classificação quanto à precisão: Grau III			

Todos os cálculos foram realizados com estatísticas e de forma totalmente isenta das partes no intuito de chegar a valores que comprovem o valor real do imóvel.

7) CONCLUSÃO

Por se tratar de amostra com elementos exclusivamente de ofertas e pelo fato de o mercado imobiliário estar normal, em um momento de volatilidade, o resultado da avaliação ficaria entre a tendência central e valor máximo., porem como o imóvel não está concluído, no momento, não permitindo que o arrematante possa utilizar o valor ficou próximo ao mínimo calculado.

Para determinar o valor dos apartamentos 101 e 201, tomamos por base o valor do apartamento 1003 e utilizamos os índices da tabela de comercialização do Griffith Park Residence fornecida pela Administração e Construção Habitacional, na avaliação de janeiro de 2023, que tem acréscimo de 10% por andar no valor dos apartamentos do primeiro ao quinto andar. O valor do apartamento do primeiro andar é 15% menor que o do décimo andar.

Em edifícios com elevador, apartamentos em andares mais altos tem valor de mercado maior por terem melhor ventilação e iluminação natural, menor ruído da rua e das áreas comuns e melhor vista.

Sendo assim, após a verificação das características da amostra obtida, os resultados do tratamento efetuado e analisando todos os fatores influenciáveis, sejam eles de natureza social, econômica, governamental, física ou natural, concluímos que o valor de mercado do imóvel à data da avaliação seja:

APARTAMENTO 1003

R\$ 660.000,00

(Seiscentos e Sessenta Mil Reais)

APARTAMENTO 101

R\$ 561.000,00

(Quinhentos e Sessenta e Um Mil Reais)



APARTAMENTO 201

R\$ 566.000,00

(Quinhentos e Setenta e Seis Mil Reais)

8) ENCERRAMENTO

8.1 ANEXOS:

- 1 – Fotografias da vistoria (numeradas de 1 a 78);
- 2 – Listagem com os elementos pesquisados;
- 3 – Resumo de resultados obtidos – programa INFER 32;
- 4 – Documentos;
- 5 - Registro de Responsabilidade Técnica no CREA.

8.2 DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA:

Os signatários atestam que o presente trabalho obedece aos seguintes princípios:

- ▶ Os itens objeto deste trabalho, foram inspecionados pessoalmente pela equipe técnica envolvida na elaboração.
- ▶ Os signatários não têm no presente, nem contemplam no futuro, interesse nos bens envolvidos neste trabalho.
- ▶ Os signatários não têm inclinações nem interesse em relação ao assunto deste trabalho, tão pouco em relação à solicitante.
- ▶ Este trabalho apresenta as condições limitativas apresentadas na introdução, ou porventura, em qualquer outra parte dele, que afetam as análises, opiniões ou conclusões nele contidas.
- ▶ O trabalho encontra-se abrigado por absoluta confidencialidade, sendo garantido o sigilo quanto às razões que motivaram a presente contratação, bem como aos resultados alcançados.



► Este trabalho foi elaborado em observância estrita aos princípios dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA-Conselho Federal de Engenharia e Agronomia, do CAU-Conselho Federal de Arquitetura e Urbanismo e do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

8.3 TERMO DE ENCERRAMENTO:

Os responsáveis técnicos pelo trabalho colocam-se ao inteiro dispor para os esclarecimentos necessários.

O presente laudo consta de (25) páginas numeradas, e (5) anexos.

ATENÇÃO
O titular do direito autoral deste trabalho somente autoriza sua reprodução nos casos legais cabíveis, vedando sua cópia ou qualquer forma de reprodução que caracterize plágio ou represente utilização dos direitos exclusivos do autor, sendo que sua violação acarretará as penalidades civis e/ou criminais previstas no art.184 do Código Penal Brasileiro e Lei nº 9.610.



ANEXO 1 – FOTOGRAFIAS DA VISTORIA



Foto 1 – Fachada



Foto 2 – Vista lateral



APARTAMENTO 101



Foto 3 – Entrada do apartamento

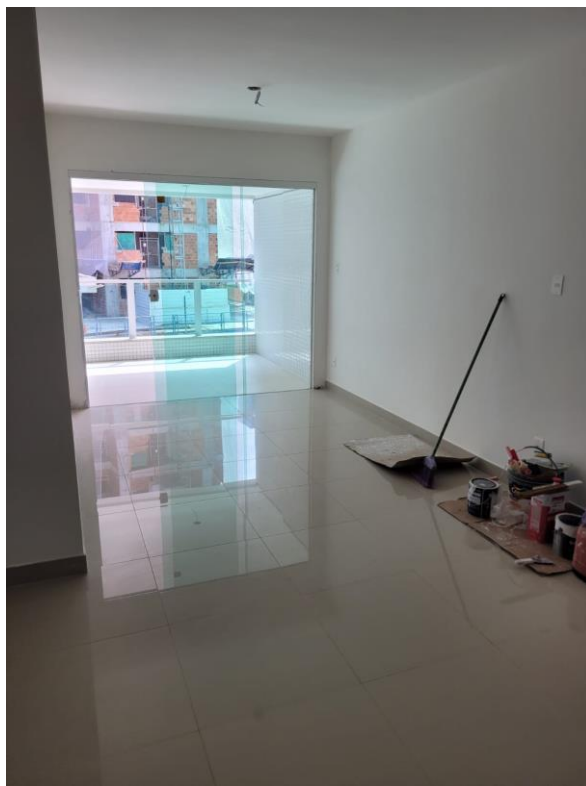


Foto 4 – Sala





Foto 5 – Circulação



Foto 6 -Varanda





Foto 7 – Varanda



Foto 8 – Suíte





Foto 9 – Banheiro suíte



Foto 10 – Banheiro social





Foto 11 – Quarto 1



Foto 12 – Quarto 2





Foto 13 – Cozinha



Foto 14 – Área de serviço





Foto 15 – Banheiro de empregada



Foto 16 – Quarto de empregada



APARTAMENTO 201



Foto 17 – Entrada



Foto 18 – Sala





Foto 19 – Sala



Foto 20 - Varanda





Foto 21 – Circulação



Foto 22 – Banheiro Social





Foto 23 – Suíte



Foto 24 – Banheiro suíte





Foto 25 – Banheiro suíte



Foto 26 – Circulação





Foto 27 – Quarto 1



Foto 28 – Quarto 2





Foto 29 – Cozinha



Foto 30 – Área de serviço





Foto 31 – Banheiro empregada



Foto 32 – Quarto de empregada



APARTAMENTO 1003



Foto 33 – Entrada



Foto 34 - Sala





Foto 35 – Sala



Foto 36 – Varanda





Foto 37 – Varanda



Foto 38 – Circulação





Foto 39 – Circulação



Foto 40 – Banheiro social





Foto 41 – Suíte



Foto 42 – Banheiro suíte





Foto 43 – Banheiro suíte



Foto 44 – Quarto 1





Foto 45 – Quarto 2



Foto 46 – Quarto 2





Foto 47 – Cozinha



Foto 48 -Área de serviço





Foto 49 – Quarto de empregada



Foto 50 – Banheiro empregada



ÁREA COMUM



Foto 51 – Entrada do edifício



Foto 52 – Hall de entrada





Foto 53 – Hall de elevadores do térreo

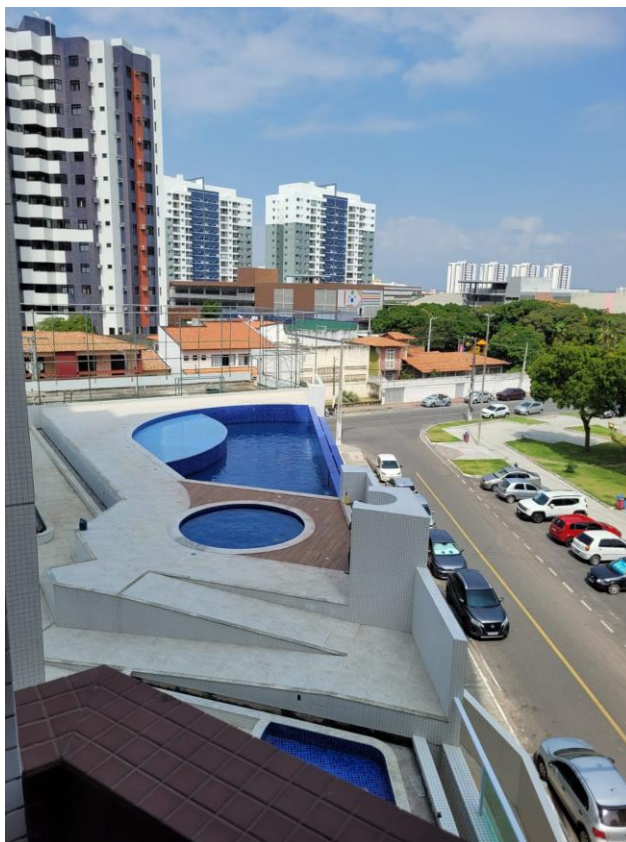


Foto 54 – Piscinas



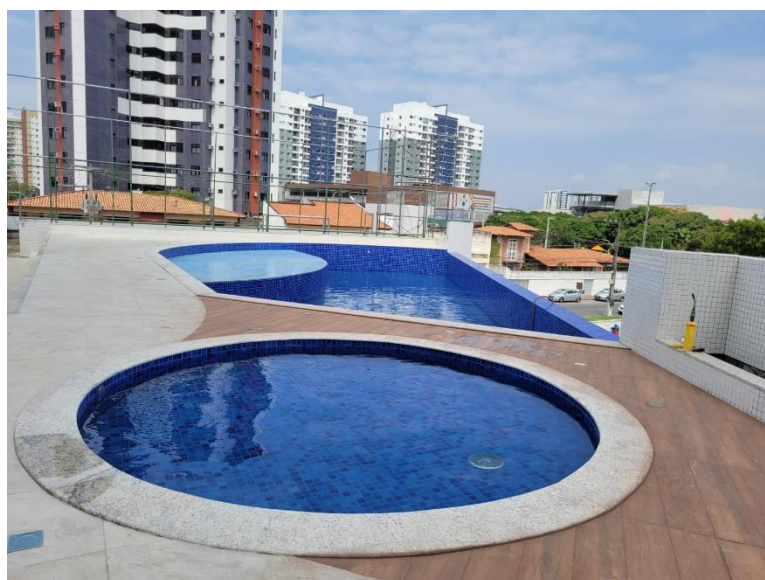


Foto 55 – Piscinas



Foto 56 – Espelho d'água





Foto 57 – Hall de elevadores área de lazer



Foto 58 – Churrasqueira





Foto 59 – Circulação área de lazer



Foto 60 – Banheiro área de lazer





Foto 61 – Academia



Foto 62 – Brinquedoteca





Foto 63 – São de jogos



Foto 64 – Cozinha salão de festas





Foto 65 – Bar do salão de festas



Foto 66 – Salão de Festas





Foto 67 -Quadra poliesportiva



Foto 68 – acesso a piscina





Foto 69 – Mezzanino



Foto 70 – Mezzanino





Foto 71 – Garagem



Foto 72 - Garagem



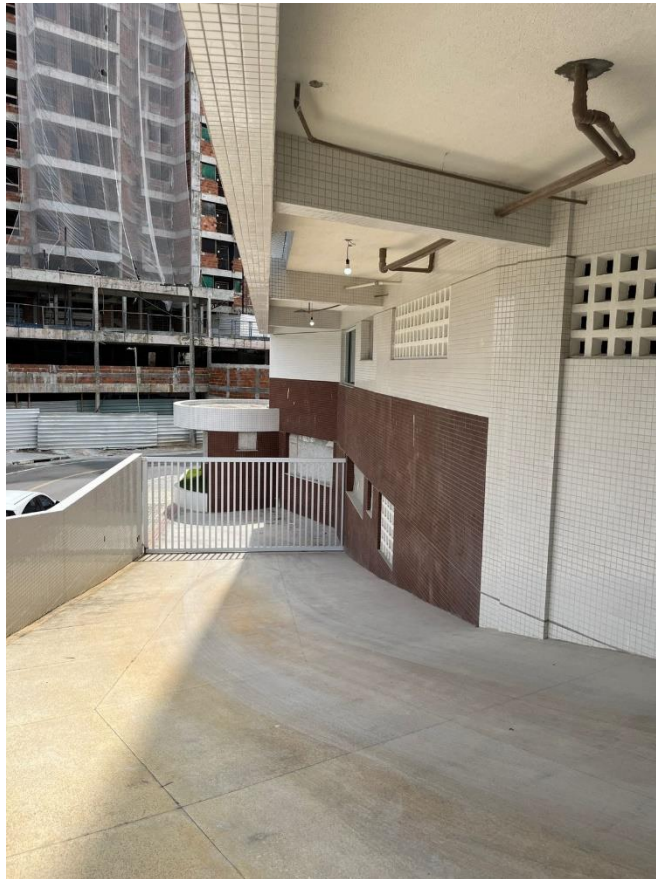


Foto 73 – Rampa lateral de acesso a garagem



Foto 74 – Garagem





Foto 75 – Garagem



Foto 76 - Garagem



ANEXO 2 – LISTAGEM COM OS ELEMENTOS PESQUISADOS

Amostras	Endereço	Código	Informante	Telefone	Área	VALOR	Qto	Va	W.	Suít	Dep.	Portari	Piscin	P.A
							s	g	C	e	Emprega	a 24	a	
1	Av. Dr. José Tomaz D'Avila Nabuco, 1055	UC 53	Ulysses Cardoso 79 99661-3131	79 99661-3131	72	R\$ 410.000,00	3	1	2	1	não	sim	sim	medío
2	Av. Gov. Paulo Barreto de Menezes, 432	uc 16	Ulysses Cardoso 79 99661-3131	79 99661-3131	175	R\$ 1.330.000,00	4	3	5	3	sim	sim	sim	alto
3	Av. Gov. Paulo Barreto de Menezes, 330	9902	Valor Imobiliária (79) 3226-4222	79 3226-4222	170	R\$ 900.000,00	4	3	4	3	não	sim	sim	alto
4	Av. Gov. Paulo Barreto de Menezes, 460	UC21	Ulysses Cardoso 79 99661-3131	79 99661-3131	230	R\$ 1.550.000,00	4	3	5	3	sim	sim	sim	alto
5	Av. Cap. Joaquim Martins Fontes, 324	960 k	José Jorge	79 9998930343	120	R\$ 960.000,00	3	2	3	1	sim	sim	sim	alto
6	Alameda das Bromélias, 178	73020	Rede Imob	79 9991533366	112	R\$ 630.000,00	4	2	3	1	não	sim	sim	medío
7	Rua Professora Ofensia Freire, 55	122847	Rede Imob	79 9991533366	80	R\$ 340.000,00	3	1	2	1	não	sim	sim	baixo
8	Rua Alziro Zarur, 210 -	2.024.031	Decide	79 2106-9900	58	R\$ 350.000,00	2	1	1	0	não	sim	sim	baixo
9	Avenida Doutor Adel Nunes, 1401	533	Erica Moura	79 99990-260	65	R\$ 290.000,00	3	1	2	0	não	não	não	baixo
10	Rua Alziro Zarur, 210	Lê Vert Sy	Italo Mayke do. (79) 98863-63	79 98863-63	58	R\$ 359.000,00	2	1	2	1	não	sim	sim	medío
11	Av. Cap. Joaquim Martins Fontes, 459	1,327E+09	Peterison Vianh (79) 99986-26	79 99986-26	94	R\$ 870.000,00	3	2	3	2	não	sim	sim	medío
12	R. João Batista Ribeiro, 65	6348	Paulo Assunção 79 99100254	79 99100254	66	R\$ 299.000,00	2	1	2	1	não	sim	sim	baixo
13	Av. Gov. Paulo Barreto de Menezes, 432	245568	Demóstenes Qi (79) 99999-99	79 99999-99	176	R\$ 1.350.000,00	3	3	4	3	sim	sim	sim	alto
14	Av. Gov. Paulo Barreto de Menezes, 432	13472	Thiago Pereira	79 999758286	175	R\$ 1.250.000,00	4	3	4	2	sim	sim	sim	alto
15	R. Rosalina, 80	13492	Thiago Pereira	79 999758286	98	R\$ 610.000,00	3	2	2	1	não	sim	sim	medío
16	Rua Ecologista Chico Mendes	AP1614-JUO	Julio Passos	79 99905-285	115	R\$ 675.000,00	3	2	4	2	sim	sim	sim	medío
17	Rua Capitão Joaquim Martins Fontes - 820	AP1814-JUO	#REF!	79 99905-285	150	R\$ 1.100.000,00	3	2	4	2	sim	sim	sim	alto
18	Rua Murillo Dantas, 805,	AP1871-JUO	#REF!	79 99905-285	80	R\$ 550.000,00	3	2	2	1	não	sim	sim	medío
19	Rua: Rosalina, 80	AP1857-JUO	Julio Passos	79 99905-285	94	R\$ 550.000,00	3	2	2	2	não	sim	sim	medío
20	Av. Maria Pastora, 870	5790	Cohab Premiur (79) 3231-323	79 3231-323	80	R\$ 560.000,00	2	2	2	1	não	sim	sim	medío
21	R. Rosalina, 120	2532	Cohab Premiur (79) 3231-323	79 3231-323	80	R\$ 435.000,00	3	1	2	1	não	sim	sim	medío



ANEXO 3 – RESUMO DE RESULTADOS OBTIDOS – PROGRAMA INFER 32

Informações do Usuário

Infer 32 - Modo de Estatística Inferencial.

Data: 28/Ago/2024

Nome do Arquivo: C:\Infer32\Planilhas\Ap.Griffith24.IW3

Amostra

Nº Am.	Área	«Valor R\$»	Valor R\$/m²	«Quartos»	Vaga	«Banheiro»	«Suíte»
1	72,00	410.000,00	5.694,44	3	1	2	1
2	175,00	1.330.000,00	7.600,00	4	3	5	4
3	170,00	900.000,00	5.294,12	4	3	4	3
4	230,00	1.550.000,00	6.739,13	4	3	5	3
5	120,00	960.000,00	8.000,00	3	2	3	1
«6»	112,00	630.000,00	5.625,00	4	2	3	1
7	80,00	340.000,00	4.250,00	3	1	2	1
8	58,00	350.000,00	6.034,48	2	1	1	0
9	65,00	290.000,00	4.461,54	3	1	2	0
10	58,00	359.000,00	6.189,66	2	1	2	1
11	94,00	870.000,00	9.255,32	3	2	3	2
12	66,00	299.000,00	4.530,30	2	1	2	1
13	176,00	1.350.000,00	7.670,45	3	3	4	3
14	175,00	1.250.000,00	7.142,86	4	3	4	2
15	98,00	610.000,00	6.224,49	3	2	2	1
16	115,00	675.000,00	5.869,57	3	2	4	2
17	150,00	1.100.000,00	7.333,33	3	2	4	2
18	80,00	550.000,00	6.875,00	3	2	2	1
«19»	94,00	550.000,00	5.851,06	3	2	2	3
20	80,00	560.000,00	7.000,00	2	2	2	1
21	80,00	435.000,00	5.437,50	3	1	2	1

Nº Am.	«Dep. Empregada»	PA
1	não	Médio
2	sim	Alto
3	não	Médio
4	sim	Alto
5	sim	Alto
«6»	não	Médio
7	não	Baixo
8	não	Médio
9	não	Baixo
10	não	Médio
11	não	Alto
12	não	Baixo
13	sim	Alto
14	sim	Alto
15	não	Médio
16	sim	Médio
17	sim	Alto
18	não	Médio
«19»	não	Médio
20	não	Médio
21	não	Médio



Amostragens e variáveis marcadas com "«" e "»" não serão usadas nos cálculos

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- Valor R\$/m²: Valor unitário em Reais por m². *Equação:*

$$[\text{Valor R\$}] = [\text{Área}]$$

Variáveis Independentes:

- Área: Área privativa do apartamento.
- Valor R\$: Valor de anúncio do imóvel. *(variável não utilizada no modelo)*
- Quartos: número de dormitórios do imóvel. *(variável não utilizada no modelo)*
- Vaga: N° de Vagas de garagem cobertas.
- Banheiro: n° de banheiros. *(variável não utilizada no modelo)*
- Suíte: N° de suítes. *(variável não utilizada no modelo)*
- Dep. Empregada: conta ou não com dependencia de empregada. *(variável não utilizada no modelo)*
Classificação:
não = 1; sim = 2;
- PA: Padrão de acabamento do imóvel.
Classificação:
Baixo = 1; Médio = 2; Alto = 3;

Estatísticas Básicas

N° de elementos da amostra : 19
 N° de variáveis independentes : 3
 N° de graus de liberdade : 15
 Desvio padrão da regressão : 3,1804x10⁻⁶

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
1/Valor R\$/m ²	1,6289x10 ⁻⁴	3,5209x10 ⁻⁵	21,62%
Ln(Área)	4,6334	0,4337	9,36%
1/Vaga	0,6403	0,2900	45,30%
PA	2,21	0,7132	32,27%

Número mínimo de amostragens para 3 variáveis independentes: 24.
Número de amostragens não se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau III.

Distribuição das Variáveis



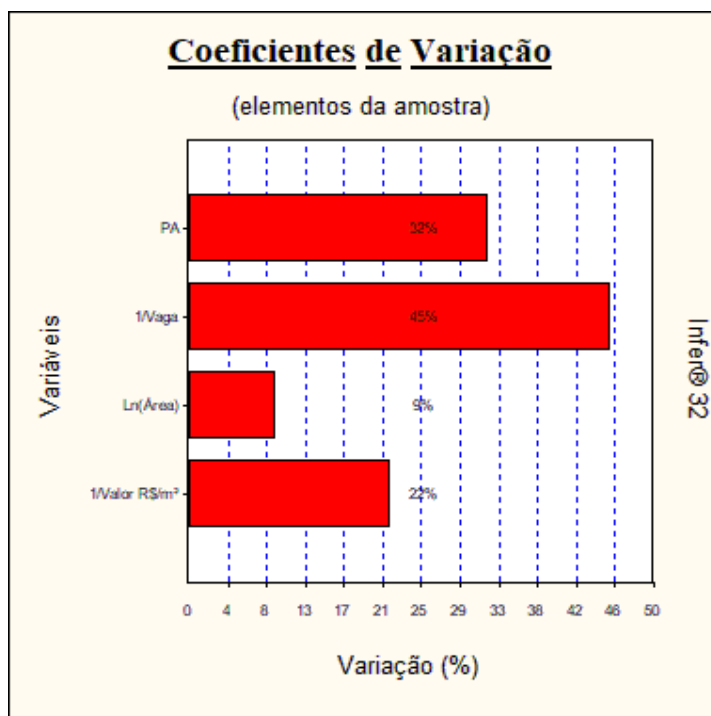


Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável Valor R\$/m².

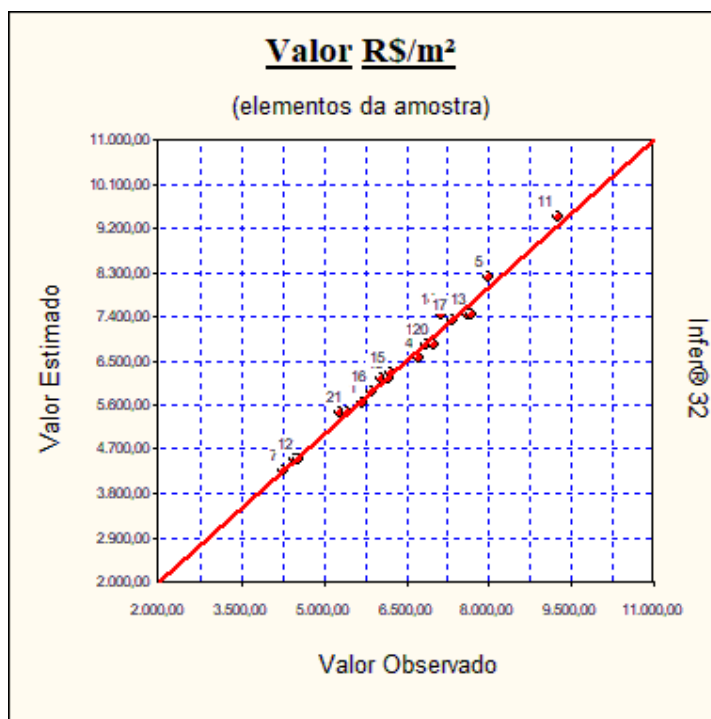
Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	5.694,44	5.647,92	-46,52	-0,8169 %
2	7.600,00	7.448,52	-151,48	-1,9932 %
3	5.294,12	5.439,74	145,62	2,7506 %
4	6.739,13	6.572,96	-166,17	-2,4657 %
5	8.000,00	8.201,66	201,66	2,5207 %
7	4.250,00	4.247,64	-2,36	-0,0556 %
8	6.034,48	6.138,46	103,98	1,7232 %
9	4.461,54	4.507,80	46,26	1,0368 %
10	6.189,66	6.138,46	-51,20	-0,8271 %
11	9.255,32	9.438,68	183,36	1,9811 %
12	4.530,30	4.487,59	-42,71	-0,9428 %
13	7.670,45	7.427,89	-242,56	-3,1623 %
14	7.142,86	7.448,52	305,66	4,2792 %
15	6.224,49	6.244,21	19,72	0,3168 %
16	5.869,57	5.861,12	-8,45	-0,1440 %
17	7.333,33	7.324,48	-8,85	-0,1207 %
18	6.875,00	6.808,81	-66,19	-0,9627 %
20	7.000,00	6.808,81	-191,19	-2,7313 %
21	5.437,50	5.436,24	-1,26	-0,0232 %

A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.



Valores Estimados x Valores Observados



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

Modelo da Regressão

$$1/[\text{Valor R\$/m}^2] = -7,4012 \times 10^{-5} + 6,5437 \times 10^{-5} \times \text{Ln}([\text{Área}]) + 7,4164 \times 10^{-5} / [\text{Vaga}] - 5,1474 \times 10^{-5} \times [\text{PA}]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Valor R\$/m}^2] = 1 / (-7,4012 \times 10^{-5} + 6,5437 \times 10^{-5} \times \text{Ln}([\text{Área}]) + 7,4164 \times 10^{-5} / [\text{Vaga}] - 5,1474 \times 10^{-5} \times [\text{PA}])$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área	b1 = 6,5437x10 ⁻⁵	3,4616x10 ⁻⁶	6,0796x10 ⁻⁵	7,0077x10 ⁻⁵
Vaga	b2 = 7,4164x10 ⁻⁵	5,2900x10 ⁻⁶	6,7072x10 ⁻⁵	8,1256x10 ⁻⁵
PA	b3 = -5,1474x10 ⁻⁵	1,5984x10 ⁻⁶	-5,3617x10 ⁻⁵	-4,9331x10 ⁻⁵

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) : 0,9966
 Valor t calculado : 46,81
 Valor t tabelado (t crítico) : 2,947 (para o nível de significância de 1,00 %)
 Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,9932



Coefficiente r^2 ajustado : 0,9918

Classificação: Correlação Fortíssima

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	$2,2162 \times 10^{-8}$	3	$7,3876 \times 10^{-9}$	730,4
Residual	$1,5172 \times 10^{-10}$	15	$1,0115 \times 10^{-11}$	
Total	$2,2314 \times 10^{-8}$	18	$1,2397 \times 10^{-9}$	

F Calculado : 730,4

F Tabelado : 5,417 (para o nível de significância de 1,000 %)

Significância do modelo igual a $1,8 \times 10^{-140}$ %

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau III.

Correlações Parciais

	Valor R\$/m ²	Área	Vaga	PA
Valor R\$/m ²	1,0000	-0,4659	0,6848	-0,9114
Área	-0,4659	1,0000	-0,8560	0,7183
Vaga	0,6848	-0,8560	1,0000	-0,7325
PA	-0,9114	0,7183	-0,7325	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	Valor R\$/m ²	Área	Vaga	PA
Valor R\$/m ²	∞	-2,039	3,640	-8,575
Área	-2,039	∞	-6,413	3,998
Vaga	3,640	-6,413	∞	-4,167
PA	-8,575	3,998	-4,167	∞

Valor t tabelado (t crítico): 2,947 (para o nível de significância de 1,00 %)

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 10,00%)

Coefficiente t de Student: t(crítico) = 1,7531

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área	b1	37,86	$2,2 \times 10^{-14}$ %	Sim
Vaga	b2	28,70	$1,6 \times 10^{-12}$ %	Sim
PA	b3	-48,98	0%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau III.



Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $2,5076 \times 10^{-23}$
 Momento central de 2ª ordem : $7,9856 \times 10^{-12}$
 Momento central de 3ª ordem : $8,4394 \times 10^{-18}$
 Momento central de 4ª ordem : $4,4418 \times 10^{-19}$

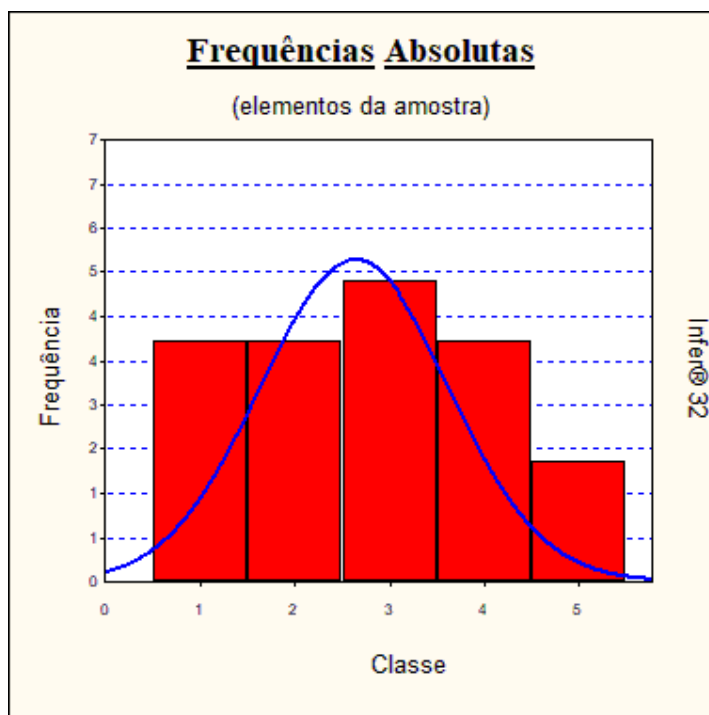
Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	0,3739	0	0
Curtose	6962,2797	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à direita e leptocúrtica.

Intervalos de Classes

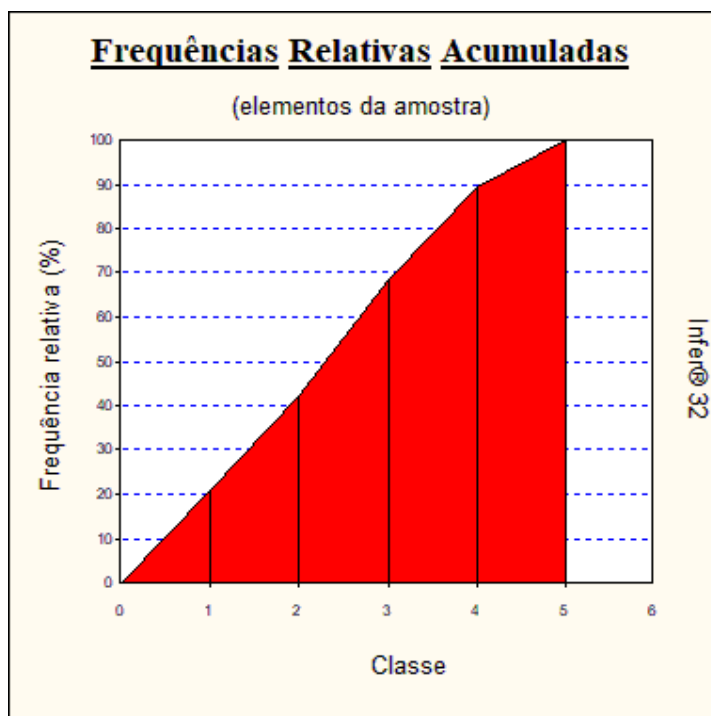
Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	$-4,2572 \times 10^{-6}$	$-2,2568 \times 10^{-6}$	4	21,05	$-3,6739 \times 10^{-6}$
2	$-2,2568 \times 10^{-6}$	$-2,5633 \times 10^{-7}$	4	21,05	$-1,5771 \times 10^{-6}$
3	$-2,5633 \times 10^{-7}$	$1,7441 \times 10^{-6}$	5	26,32	$-1,5338 \times 10^{-8}$
4	$1,7441 \times 10^{-6}$	$3,7446 \times 10^{-6}$	4	21,05	$2,5699 \times 10^{-6}$
5	$3,7446 \times 10^{-6}$	$5,7450 \times 10^{-6}$	2	10,53	$5,4007 \times 10^{-6}$

Histograma



Ogiva de Frequências





Amostragens eliminadas

Amostragens não utilizadas na avaliação:

Nº Am.	Valor R\$/m ²	Erro/Desvio Padrão(*)
6	5625,0000	2,7956
19	5851,0600	4,2408

Presença de Outliers

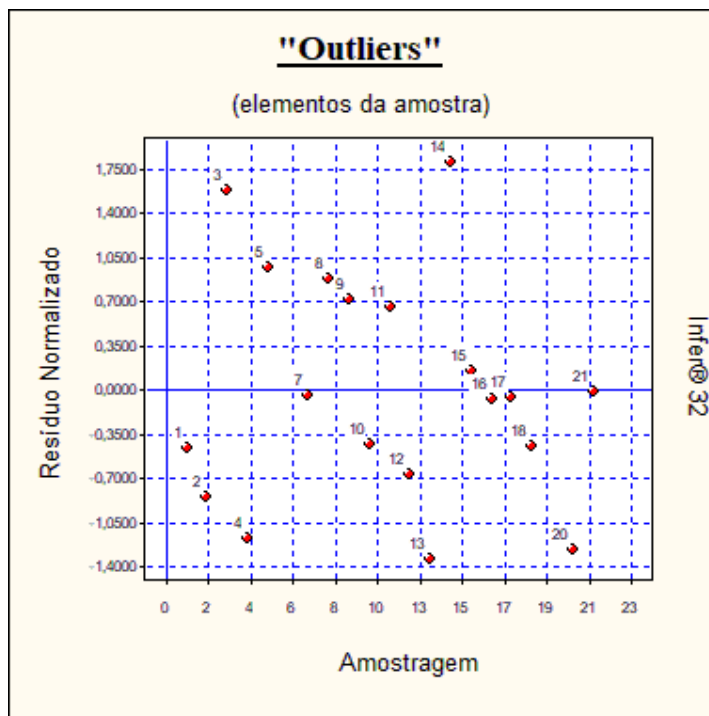
Critério de identificação de outlier:

Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.



Gráfico de Indicação de Outliers



Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado: 8,253 (para o nível de significância de 0,10 %)

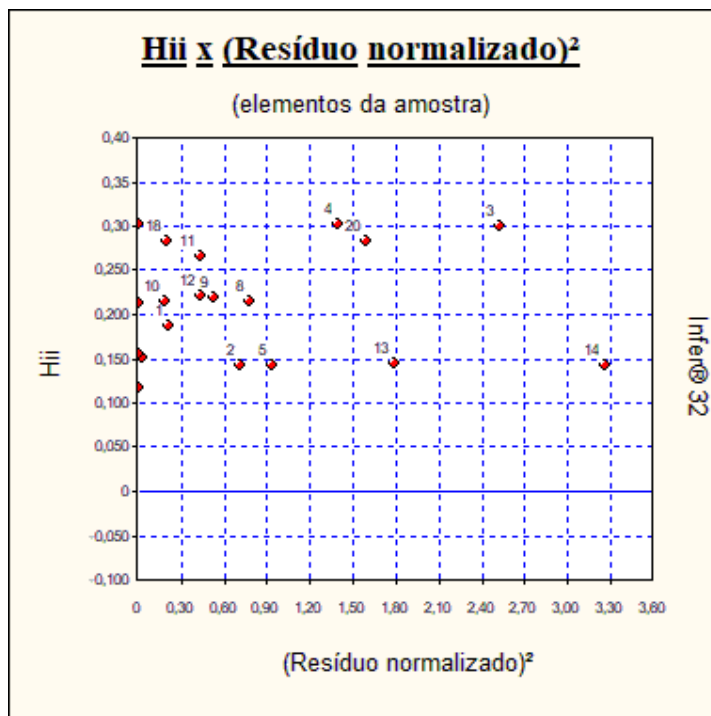
Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,0145	0,1861	Sim
2	0,0342	0,1424	Sim
3	0,3868	0,2999	Sim
4	0,2158	0,3021	Sim
5	0,0454	0,1430	Sim
7	2,6449x10 ⁻⁴	0,3030	Sim
8	0,0681	0,2153	Sim
9	0,0466	0,2182	Sim
10	0,0156	0,2153	Sim
11	0,0536	0,2656	Sim
12	0,0397	0,2209	Sim
13	0,0879	0,1439	Sim
14	0,1579	0,1424	Sim
15	1,3390x10 ⁻³	0,1515	Sim
16	2,2252x10 ⁻⁴	0,1164	Sim
17	1,4502x10 ⁻⁴	0,1545	Sim
18	0,0272	0,2833	Sim
20	0,2193	0,2833	Sim
21	1,5360x10 ⁻⁵	0,2121	Sim

(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado. Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

(**) Hii são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distância de Mahalanobis e medem a distância da observação para o conjunto das demais observações.



Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



*Pontos no canto inferior direito podem ser "outliers".
Pontos no canto superior esquerdo podem possuir alta influência no resultado da regressão.*

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	73,68 %
-1,64; +1,64	89,9 %	94,74 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Nº Am.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
13	-4,2572x10 ⁻⁶	0,0904	0,0526	0,0903	0,0377
20	-4,0113x10 ⁻⁶	0,1036	0,1053	0,0509	1,6555x10 ⁻³
4	-3,7512x10 ⁻⁶	0,1191	0,1579	0,0138	0,0387
2	-2,6759x10 ⁻⁶	0,2001	0,2105	0,0421	0,0104
12	-2,1008x10 ⁻⁶	0,2544	0,2632	0,0439	8,7124x10 ⁻³
1	-1,4463x10 ⁻⁶	0,325	0,3158	0,0614	8,8538x10 ⁻³
18	-1,4139x10 ⁻⁶	0,328	0,3684	0,0125	0,0401
10	-1,3474x10 ⁻⁶	0,336	0,4211	0,0325	0,0851
16	-2,4574x10 ⁻⁷	0,469	0,4737	0,0481	4,4784x10 ⁻³
17	-1,6472x10 ⁻⁷	0,479	0,5263	5,6621x10 ⁻³	0,0469
7	-1,3095x10 ⁻⁷	0,484	0,5789	0,0427	0,0953
21	-4,2645x10 ⁻⁸	0,495	0,6316	0,0842	0,1369
15	5,0737x10 ⁻⁷	0,563	0,6842	0,0682	0,1208
11	2,0989x10 ⁻⁶	0,745	0,7368	0,0611	8,5153x10 ⁻³
9	2,3000x10 ⁻⁶	0,765	0,7895	0,0283	0,0242
8	2,8071x10 ⁻⁶	0,811	0,8421	0,0218	0,0308



5	$3,0734 \times 10^{-6}$	0,833	0,8947	$9,0384 \times 10^{-3}$	0,0616
3	$5,0564 \times 10^{-6}$	0,944	0,9474	0,0493	$3,3027 \times 10^{-3}$
14	$5,7450 \times 10^{-6}$	0,965	1,0000	0,0172	0,0354

Maior diferença obtida: 0,1369

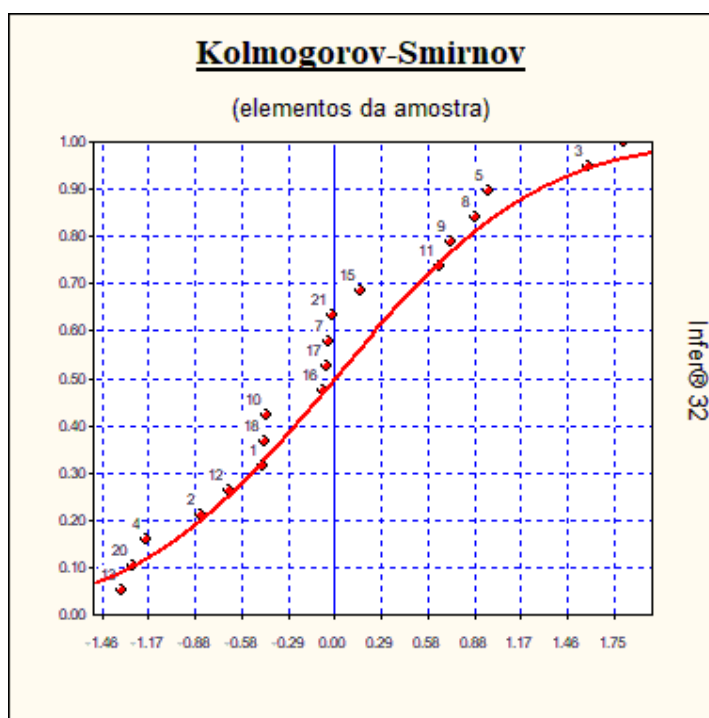
Valor crítico: 0,3610 (para o nível de significância de 1 %)

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 1%, não se rejeita a hipótese de que os resíduos possuam distribuição normal (não se rejeita a hipótese nula).
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau III.

Observação:

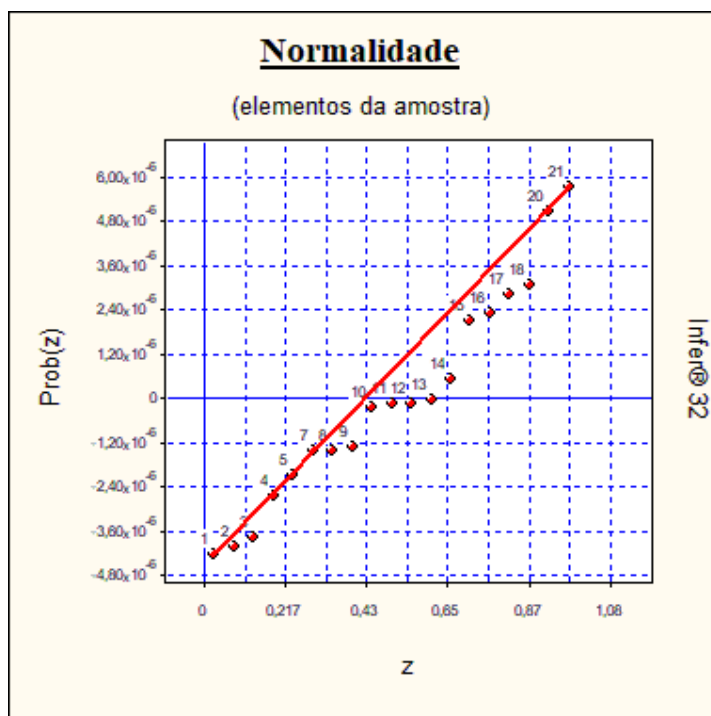
O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Reta de Normalidade





Autocorrelação

Estadística de Durbin-Watson (DW) : 2,6639
(nível de significância de 1,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,77
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,23

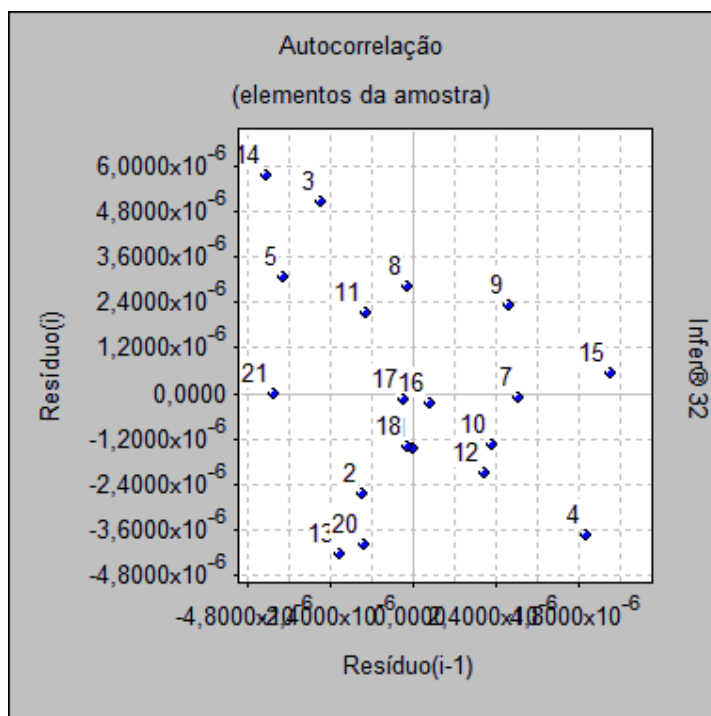
Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,41 4-DU = 2,59

Teste de Durbin-Watson inconclusivo.

A autocorrelação (ou autorregressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.

Gráfico de Autocorrelação

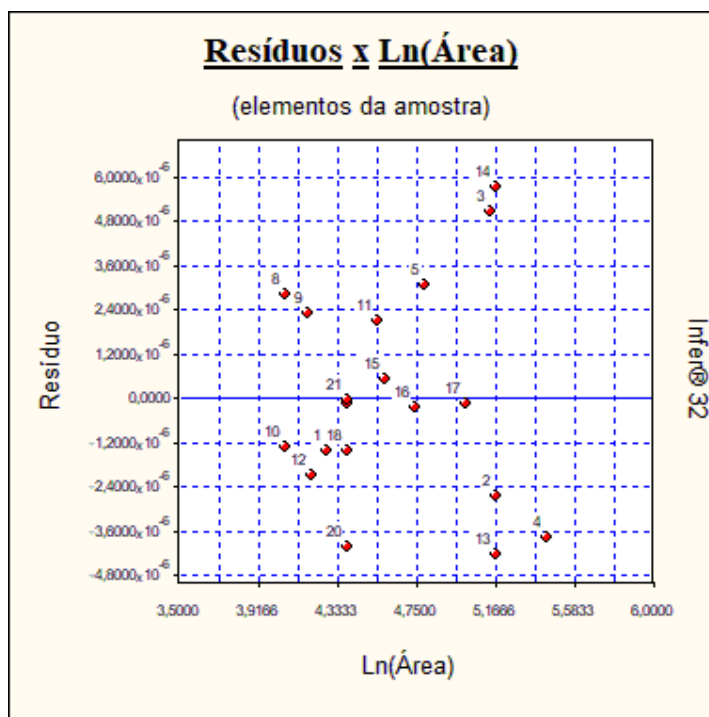




Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de autocorrelação.

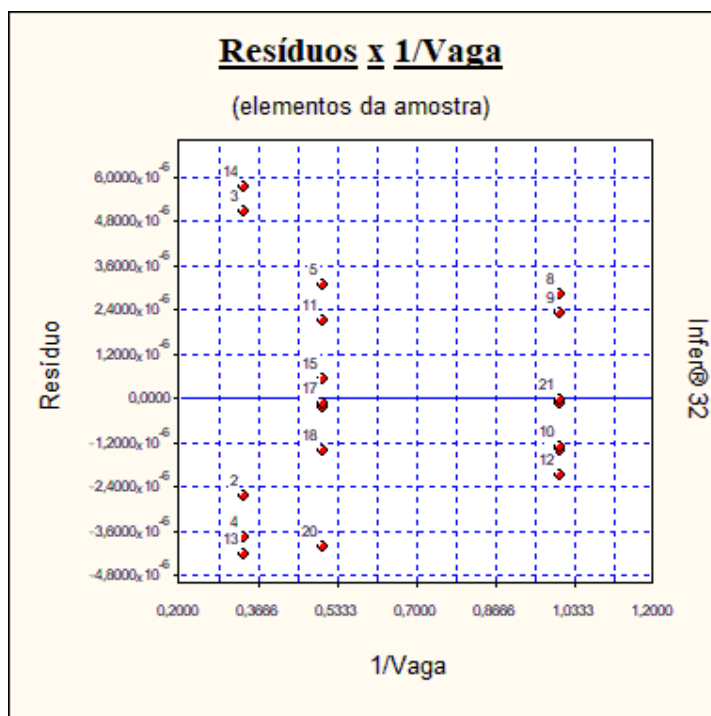
Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade:

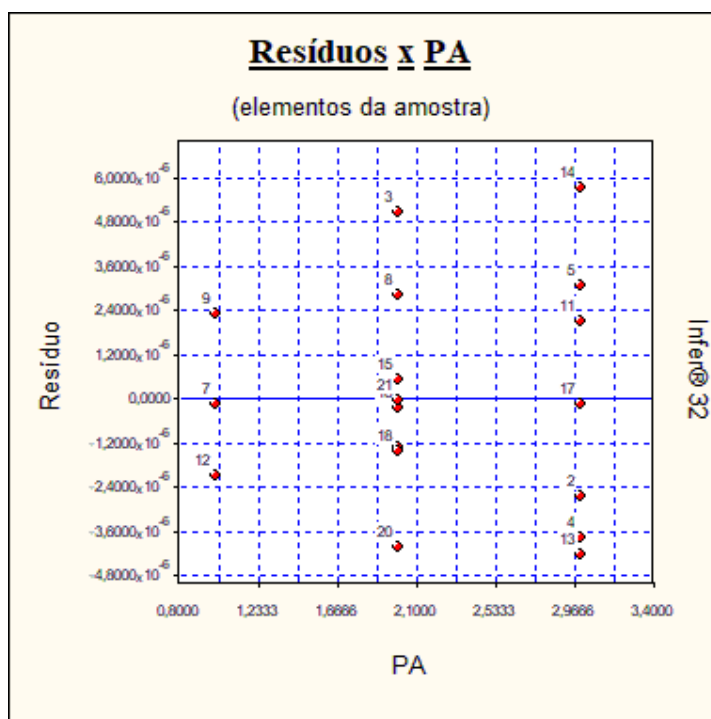


Resíduos x Variáveis Independentes





Resíduos x Variáveis Independentes



Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- Área = 113,93
- Vaga = 2
- PA = Médio

Outras variáveis não usadas no modelo:

- Valor R\$ = ???
- Quartos = 3
- Banheiro = 2
- Suíte = 1
- Dep. Empregada = sim

Estima-se Valor R\$/m² do Apartamento = R\$ 5.882,21

O modelo utilizado foi:

$$[\text{Valor R\$/m}^2] = 1/(-7,4012 \times 10^{-5} + 6,5437 \times 10^{-5} \times \ln([\text{Área}]) + 7,4164 \times 10^{-5} / [\text{Vaga}] - 5,1474 \times 10^{-5} \times [\text{PA}])$$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: R\$ 5.832,22
Máximo: R\$ 5.933,06

Para uma área de 113,93 m², teremos:

valor de mercado obtido = R\$/m² 670.159,63
valor de mercado mínimo = R\$/m² 664.464,52
valor de mercado máximo = R\$/m² 675.953,20

Avaliação da Extrapolação

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau III, as extrapolações não podem ser admitidas.

» Extrapolação dos limites amostrais das características do objeto sob avaliação:

Característica do objeto sob avaliação	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor no ponto de avaliação	Variação da característica do objeto em relação aos limites amostrais	Situação
Área	58,00	230,00	113,93	Dentro dos limites amostrais	Aprovada
Vaga	1	3	2	Dentro dos limites amostrais	Aprovada
PA	Baixo	Alto	Médio	Dentro dos limites amostrais	Aprovada

Os parâmetros de extrapolação das características do objeto sob avaliação foram atendidos.

Todas as características do objeto sob avaliação se encontram dentro do limite amostral.

» Extrapolação do valor estimado em relação aos limites amostrais da variável dependente:

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau III, não são admitidas extrapolações do valor estimado em relação aos limites amostrais.

Variável dependente	Limite amostral	Limite amostral	Valor estimado	Variação do valor estimado em relação	Situação



	inferior	superior		aos limites amostrais	
Valor R\$/m ²	4.250,00	9.255,32	5.882,21	Dentro dos limites definidos	Aprovada

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau III, não é admitida extrapolação do valor estimado além dos limites amostrais.

O valor estimado está dentro dos limites amostrais.

» Extrapolação do valor estimado nos limites amostrais de cada uma das variáveis independentes:

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau III, não são admitidas extrapolações do valor estimado nos limites amostrais superiores a 100,0% acima ou abaixo do valor estimado no ponto de avaliação.

- Valor estimado no ponto de avaliação: 5.882,21
- Limite superior para o valor estimado nos limites amostrais das variáveis independentes: 11.764,41
- Limite inferior para o valor estimado nos limites amostrais das variáveis independentes: 0,00

Variável independente	Valor estimado no limite amostral inferior	Valor estimado no limite amostral superior	Maior variação em relação ao ponto de avaliação	Situação
Área	7.947,55	4.630,20	35,1% acima do lim. superior	Aprovada
Vaga	4.828,90	6.343,43	17,9% abaixo do lim. inferior	Aprovada
PA	4.515,11	8.436,69	43,4% acima do lim. superior	Aprovada

De acordo com NBR 14653-2 Regressão Grau III, não é admitido que as estimativas nos limites amostrais extrapolem o valor estimado no ponto de avaliação.

Neste modelo, nenhuma estimativa nos limites amostrais com variáveis excede as variações admitidas.

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y])

Intervalo de confiança de 80,0%:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -
Área	5.865,85	5.898,66	32,81	0,56 %
Vaga	5.847,97	5.916,85	68,88	1,17 %
PA	5.866,64	5.897,86	31,22	0,53 %
E(Valor R\$/m ²)	5.730,33	6.042,35	312,02	5,30 %
Valor estimado	5.832,22	5.933,06	100,84	1,71 %

Amplitude do intervalo de confiança (precisão): limite de 30,0% em torno do valor central da estimativa.

Variação da Função Estimativa

Varição da variável dependente (Valor R\$/m²) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
Área	-19,8731	-0,3849%
Vaga	641,5281	0,2181%
PA	1781,0309	0,6055%



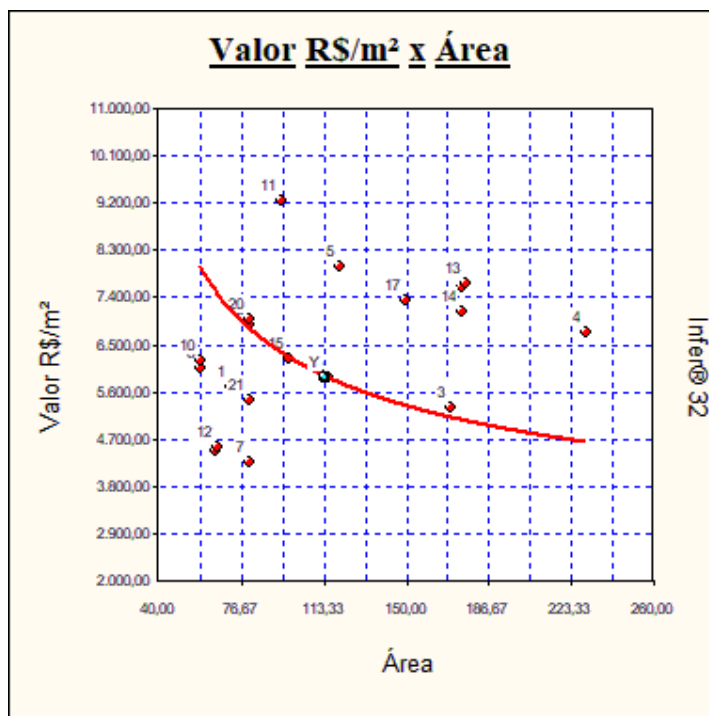
(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.

(**) variação percentual da variável dependente correspondente a uma variação de 1% na variável independente.

Gráficos da Regressão (2D)

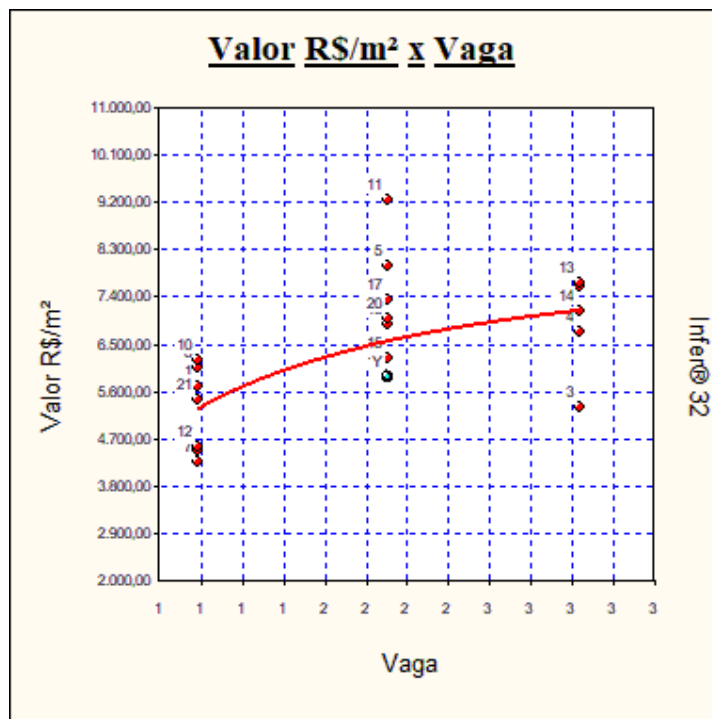
Calculados no ponto médio da amostra, para:

- Área = 102,8651
- Vaga = 1,5616
- PA = 2,2105



Gráficos da Regressão (2D)

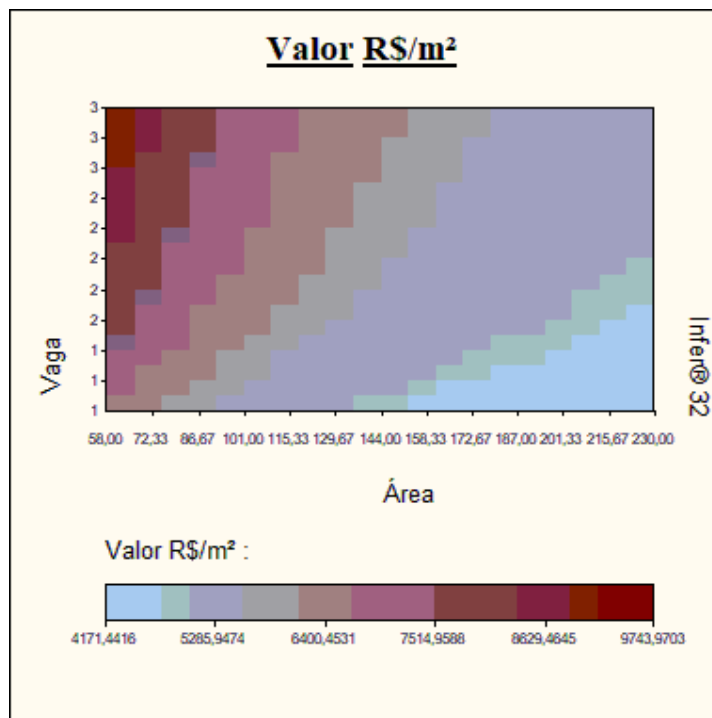




Curvas de Nível

Calculados no ponto médio da amostra, para:

- Área = 102,8651
- Vaga = 1,5616
- PA = 2,2105





ANEXO 4 - DOCUMENTOS

2ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA

LAr<Y' 2-REG*SFROGE c -smRGPE

Matricula 75.191 · Ficha 01 Aracaju, 19 de fevereiro de 2013

IMÓVEL: Imóvel localizado na Rua "B", nº 50, Bairro Farolândia, nesta Capital, constituído de quatro quartos sociais e uma suite, uma sala social, dois WC. sociais, cozinha, copa, depósito, despensa, área de serviço e dependência completa de empregada, com área total construída de 219,33a' e respectivo terreno com as seguintes medidas e confrontações: partindo do vértice V-1 de coordenadas UTM N=8787376.4924 e E=712187.3582 segue com azimute de 283d35'34" e distância 25,39m e chega-se ao vértice V-2 de coordenadas UTM N=8787382.4598 e E=712162.6783 segue com o azimute de 251d0'38" e distância 2,19m e chega-se ao vértice V-3 de coordenadas UTM N=8787381.7480 e E=712160.6098 segue com azimute de 220d31'6" e distância 62,84m e chega-se ao vértice V-4 de coordenadas UTM N=8787333.9781 e E=712119.7842 segue com azimute de 159d15'19" e distância 3,95m e chega-se ao vértice V-5 de coordenadas UTM N=8787330.2833 e E=712121.1836 segue com azimute de 103d3'27" e distância 14,30m e chega-se ao vértice V-6 de coordenadas UTM N=8787327.0525 e E=712135.1137 segue com azimute de 103d3'27" e distância 3,02m e chega-se ao vértice V-7 de coordenadas UTM N=8787326.3706 e E=712138.0540 segue com azimute de 103d3'27" e distância 8,46m e chega-se ao vértice V-8 de coordenadas UTM N=87873224.4586 e E=712146.2980 segue com azimute de 12d43'45" e distância 28,52m e chega-se ao vértice V-9 de coordenadas UTM N=8787352.2741 e E=712152.5814 segue com azimute de 102d37'58" e distância 0,21m e chega-se ao V-10 de coordenadas UT I N=8 787352 . 2271 e E=712152 . 7909 segue com azimute de 13d21'8" e distância 0,28m e chega-se ao vértice V-11 de coordenadas UTM N=8787352.5041 e E=712152.8566 segue com azimute de 103d10'8" e distância 25,71m e chega-se ao vértice V-12 de coordenadas UTM N=87873446.6467 e E=712177.8906 segue com azimute de 17d36'0" e distância 31,31m e chega-se ao vértice V-1, início da descrição do perímetro, pefazendo uma área de 1.684,76a', com passeio de 1,67m de largura pelas Rua Sem Denominação, Rua "B" e Rua Edmundo Prado Maia. Limitando-se ao Noroeste com a Rua "B", ao Sudoeste com a Rua Edmundo Prado Naia, ao Nordeste com a Rua Sem Denominação, lado Sudeste com imÓveis pertencentes a quem de direito estando, portanto delimitado por vias e imÓveis existente.

RzozszRo ammERIOR: Matrículas 2860 e 30.935, Livro RG-02.

PROPRIETÁRz*: zTxR coNss uçóss SPE LTDA., CNPJ/MF nº 08.868.489/0001-20, com sede na Rua Cláudio Batista, nº 334, Bairro Santo Antônio, nesta Capital.

O Oficial:

[Handwritten signature]

R.1 - Em 19 de fevereiro de 2013. FUSÃO/ABERTURA. A presente Matricula é feita a requerimento da proprietária, datado de 19 de fevereiro de 2013, e representa a Fusão das Matrículas de nº 2.8 0 e nº 30.935, do Livro de Registro Geral nº 2. Foram apresentados os seguintes documentos: TERMO DE APROVAÇÃO DE REMEMBRANENTO/DEMARCAÇÃO, Processó nº 5439/2012, EMURB/COURB nº 003/2013, datado de 28 de janeiro de 2013, expedido pela Empres

Segue no verso

AMIN. GARCIA
RIO DE NOTAS
JOSE CARLOS MAY...
ARCEZ VEIRA
MARIA CRIS...
ESCREVA...
ARACAJU

Municipal de Obras e Urbanização - 'EMURB', MEMORIAL DESCRITIVO assinado pelo Arquiteto Josã Expedito de Souza Junior, CREA/SE n° 10716/D; PLANTA assinada pelos confrontantes, e REGISTRO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA - RRT n° 000000850320, de 09.01.2013, assinada pelo Arquiteto Josã Expedito de Souza Junior, onde consta o pagamento no valor de R\$ 67,09, em 09.01.2013. Selo n° SEDAL083395. Guia de Recolhime to n° 143130005652.
O Oficial:r

R.2- Em 30 de dezembro de 201 . INCORPORAÇÃO. INCORPORADORA: MC CONSTRDOÇÕES SPE LTDA. CNPJ 16 894.764/0001-08, com sede na Rua Claudio Batista, 334, sala 03, Bairro Santo Antonio, nesta Caital. PROPRIECÃRIA: HABITAR CONSTRUÇÕES SPE LTDA. CNPJ 08.86B.489/0001-20, com sede na Rua Claudio Batista, 334, Bairro Santo Antonio, nesta Capital. Instrumento Particular, datado dl6 de dezembro de 2013. Sobre o terreno objeto da presente matricula será edificado o empreendimento denominado "GRIFFITH P bs*DENCE, localizado na Rua "B", n° 50, Bairro Fazolândia, nesta Capital, com destinação exclusivamente residencial e será composto 16 pavimentos, sendo 01 térreo, 01 superior, 01 play-ground, 13 pavimentos tipo e casa de máquinas com reservatório, totalizando 39 apartamentos e suas respectivas vagas de estacionamento, cujo projeto de construção é objeto do Alvará de Licença, Processo n° 4690/12, expedido pela Prefeitura Municipal de Aracaju. DESCRIÇÃO FÍSICA DO EMPREENDIMENTO: O empreendimen:os sez8 constituído conforme a seguinte descrição: a) Pavimento térreo: Teremos como 8zea privativa 40 vagas de estacionamento cobertas e como área comum depósitos, bicicletário, hall social, haLl serviço, guarita, wc guarita, zeladozia, wc zeladoria, pressurização, casas de lixo orgânico e inorgânico, casa de gds, circulações de veiculos e pedestres, 06 vagas para visitantes, escada e caixa dos eLevadores. b) Pavimento superior: Teremos como 8rea privativa 41 vagas de estacionamento cobertas e como 8rea comum depósito/arquivo, lavabo, administração, síndico, medisão, gerador, mezanino, circulação de veiculos e pedestres, área de carrinhos, escada e caixa dos elevadores. c) Pavimento play giound: Teremos como área comum salões de festas e jogos, bar, hall, wcs masculino e feminino, wcs def masculino e feminino, kids, fitness, play giound, espaços gourmet, parque infantil, pista de triciclo, espelho d'8gua, rampa, piscina adulto e infantil, deck molhado, quadra de esportes, jardins, áreas descobertas, escada e caixa dos elevadores. d) Pavimentos tipo: Teremos como 8rea privativa 03 apartamentos por pavimento. Os apartamentos do. 1° ao 11° pavimentos serão compostos de sala, terraço, circulação, 03 quartos sendo 01 suite, wc social, cozinha conjugada com área de serviço, quarto e banheiro de empregada e local para split. o apartamentos do 12° e 13° pavimentos terão ainda uma sacada em cada um deles. Como área comum teremos escada e caixa dos eleva bres. e) Barrilete e casa de máquinas: Composto de casa de máquinas e reservatório; Cobertura - telhado. DAS DIFERENTES PARTES DO EMPREENDIMENTO: Como condomínio estabelecido pelo

Segue na Ficha n° 02

2ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA

LIVRON'2 - REGISTRO CrE iL /ARACAJU-SERGIPE

Matricula 75.191 Ficha 02

sistema da Lei 4.591/64, o empreendimento abrangerá partes comuns e partes exclusivas, a saber: a: Partes Comuns'ou Partes do Condomínio: Serão consideradas partes de propriedade de uso comuns entre todos os condôminos, aquelas referidas no artigo 3º da Lei 4.591 de 16.12.64, ou seja, o terreno, as fundações, as áreas internas ou de ventilação, os locais de medidores de luz, força, água e telefone, fios e seus respectivos encanamentos-troncos, os ramais destinados às dependências de propriedade e uso comum, o elevador, sua máquina e peças, as vigas e colunas, os pisos de concreto armado, as partes externas das paredes perimetrais do edifício, os ornamentos de fachadas, as calhas, as partes externas das janelas, os corredores, as escadas, passagens, registros e bombas com os respectivos pertences, halls, caixas d'água, passeios, vias e logradouros públicos e áreas comuns do condomínio. b) Partes Exclusivas - Localizações, Designações, Confrontações e Áreas - Serão consideradas partes de propriedade e uso exclusivo, pertencentes individualmente e de pleno direito a cada condômino, as unidades autônomas consistentes nos 29 apartamentos e suas respectivas vagas de estacionamento, a saber: a) Localizações e designações numéricas das unidades autônomas: a.1) Os 39 apartamentos, localizar-se-ão e terão as designações numéricas, conforme segue: 1º pavimento - apartamentos 101, 102 e 103, 2º pavimento - apartamentos 201, 202 e 203; 3º pavimento - apartamentos 301, 302 e 303; 4º pavimento - apartamentos 401, 402 e 403; 5º pavimento - apartamentos 501, 502 e 503; 6º pavimento - apartamentos 601, 602 e 603, 7º pavimento - apartamentos 701, 702 e 703, 8º pavimento - apartamentos 801, 802 e 803, 9º pavimento - apartamentos 901, 902 e 903, 10º pavimento - 1001, 1002 e 1003, 11º pavimento - apartamentos 1101, 1102 e 1103. 12º pavimento - apartamentos 1201, 1202 e 1203; 13º pavimento - apartamentos 1301, 1302 e 1303. b) Áreas - conterá cada um dos apartamentos as seguintes áreas: b.1) Tipo 1 - 1º ao 11º pavimentos: área privativa de construção de 114,55a', área comum de 64,63m' e área total construída de 179,18m'. Fração ideal igual a 0,023428. b.2) Tipo 2 - 1º ao 11º pavimentos: área privativa de construção de 113,93m', área comum de 64,28m' e área total construída de 178,21a'. Fração ideal igual a 0,023302. b.3) Tipo 1 - 12º e 13º pavimentos: área privativa de construção de 116,51m', área comum de 65,74m' e área total construída de 182,25a'. Fração ideal igual a 0,023829. b.4) Tipo 2 - 12º e 13º pavimentos: área privativa de construção de 115,40m', área comum de 65,11m' e área total construída de 180,51a'. Fração ideal igual a 0,023602. b.5) Vagas de estacionamento: área de construção de 5,18m', área comum de 2,92m' e área total construída de 8,09m'. Fração ideal igual a 0,001058. c) Os apartamentos têm as seguintes confrontações: Apartamentos nº 101, 201, 301, 401, 501, 601, 701, 801, 901, 1001, 1101, 1201 e 1301, tomando-se por referência a Rua B, localizar-se-ão na parte da frente do respectivo Edifício, de direita de quem entra no apartamento, confrontando-se pelos fundos com o hall dos apartamentos, pelo lado esquerdo com apartamentos de final 2 e

Segue no verso



pelo lado direito com os recuos da construção, Apartamentos n° 102, 202, 302, 402, 502, 602, 702, 802, 902, 1002, 1102, 1202 e 1302 - tomando-se por referência a Rua B, localizar-se-ão na parte da frente do respectivo Edifício, 8 esquerda de quem entra no empreendimento, confrontando-se pelos fundos com o apartamento de final 3, pelo lado esquerdo com os recuos da construção e pelo lado direito com apartamentos de final 1; Apartamentos n°s 103, 203, 303, 403, 503, 603, 703, 803, 903, 1003, 1103, 1203 e 1303 - tomando-se por referência a Rua B, localizar-se-ão na parte dos fundos do respectivo Edifício, confrontando-se pelos fundos e lado esquerdo com os recuos da construção, pelo lado direito com o hall dos elevadores e pela frente com o apartamento de final 2; DELCARAÇÕES ESPECIAIS DA INCORPORADORA: a) Que todas as áreas reais aqui citadas, referem-se à área real tal como é definida na Lei 4.591 de 16.12.1064, artigo 32 e NBR 12.721, Quadros I e II, b) que é a seguinte a tabela de cálculo das áreas atribuídas às unidades autônomas do empreendimento, segundo as exigências da alínea "e" do artigo 32 da Lei 4.591/64:

l'º do Apto	Área de cOnWFO@O	Nº vaga	Área útil	Área*o*ol	Q»#o do terreno (m2)	FogDo ideol do *erreno%)
t01	t79.t8	29/30	16.19	t95,37	43,037774	0,025545
102	t79,18	51/52	16,t9	195.37	43.037774	0,025545
103	t78.II	35/36	t6.t9	t94,40	42,824136	0.0254\9
201	779.18	74/75	76.19	195.37	43,037774	0,025545
202	179,18	76/77	t6.19	195,37	43037774	0,025545
203	178.2t	78/79	t6,t9	t94.40	42,824t36	O.O2549
301	179.18	05/06	7619	t95.37	43.037774	0.025545
302	t79,18	03/04	76.19	295.37	43037774	0,025545
303	178,22	01/02	t6.t9	t94.40	42.824t36	0,0254t9
40t	179,78	37/32	16J9	195.37	43.037774	0,025545
402	179.t8	72/73	16J9	t95,37	43,037774	0,025545
403	178.2t	70/7t	16J9	t94.40	42,824t36	0,025419
501	279.78	33/34	16J9	t95.37	43.037774	0,025545
502	t79,t8	09/T0	16.19	t95.37	43.037774	0,025545
503	t78.2t	07/08	t6.19	194.40	42,824t36	0,0254t9
60a	t79,t8	45/46	16,t9	t95.37	43.037774	0,025545
602	t79.t8	49/50	t6J9	195.37	43.037774	0,025545
603	t78.2t	47/48	t6.t9	194	42,824136	0,025419
701	179.t8	23/24	; 6J9	t95.37	43,037774	0,025545
702	179.28	27/28	16.19	195.37	43.037774	0,025545
703	t78,2t	25/26	16,19	194.40	42.824136	0,025419
80t	t7g.t8	13/24	16J9	195.37	43.037774	0,025545
802	t79.te	11/12	16J9	t95,37	43.037774	0,025545
803	t78.2t	15/t6	16,t9	194.40	42.824736	ci,0254t9
90t	t79,18	37/38	J6,t9	t95.37	43,037774	0.0255^,5
902	t79,18	39/40	16.19	t95.37	43.037774	0,025545
903	t78.21	21/22	t6,19	T94.40	42,624t36	0,0254t9
1001	179,t8	t7(vdf)/18	76,t9	t95,37	43.037774	0,025545
1002	t79,t8	t9/20	t649	t95,37	43.037774	0,025545
t003	178,21	80/81	16.19	t94.40	42,824t3g	O,0254t9
110t	t79,t8	53/54	1649	t95,37	43,037774	0,025545
t02	t79,t8	68/69	t6.t9	t95,37	43,037774	0,025545
lt03	O 178.2t	55/56	16J9	t94,40	42,824136	0,0254t9
201	18125	66/67	I6J9	t98.44	43.7t3t46	0,025946
120f	182,25	64/65	16J9	198.44	43.7t3t46	0,025946

Segue na T: tcha n° 03

2ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA

LIVRO N'2 - REGISTRO GERAL /ARACAJU-S.ERGIPE

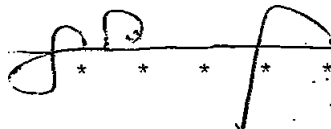
Matricula 75.191

Ficha 03

1203	180,52	44757	26,19	196,70	43.330665	0,025719
1301	282,25	61/62/63(wdf)	24,28	206,58	45.496337	0,027005
1302	182,25	41/42/43	24,28	206,53	45.496337	0,027005
1303	280,51	58/59/60	24,28	204,80	45.496337	0,026778
TOTAL	6.992,33		655,68	7.648,01	1.684,76	1,000000

c) que, ainda, em atendimento ao disposto nas alíneas "l", "m", "n" e "p" do artigo 32 da Lei 4.591/64: c.1) deixam de apresentar a declaração a que se refere a alínea "l" por não ocorrer a hipótese prevista na Lei. c.2) deixam de apresentar o documento a que se refere a alínea "m" por serem elas incorporadoras, as titulares do domínio do imóvel ora incorporado. c.3) em atendimento a alínea "n" esclarecem que a presente incorporação é feita com o prazo de carência de 180 (cento e oitenta dias, subordinado à condição de venda de 100% (cem por cento) das unidades do empreendimento, c.4) segundo as exigências da alínea "p" do artigo 32 da Lei 4.591/64, o estacionamento terá 81 (oitenta e uma) vagas, destinadas ao estacionamento de um veículo de passeio, em cada uma delas, numeradas de 01 a 81. Custo global da obra: R\$ 10.100.000,00. Selo nº SEDA1678887. Guia de Recolhimento nº 143130054410.
O Oficial:c


Av.3- Em 22 de julho de 2016. RETIFICAÇÃO. .2rocedo a presente averbação a requerimento da proprietária, datado de 19 de julho de 2016, a fim de retificar a incorporação objeto do R.2 retro, para que onde se lê: a) Que todas as áreas reais aqui citadas, referem-se à área real tal como é definida na lei 4.591 de 16.12.1964, artigo 32 e NBR 12.721, Quadros I e II; deverá constar e lê-se: a) Que todas as áreas aqui citadas, referem-se como é definida na lei 4.591 de 16.12.1964, artigo 32 e NBR 12.721, Quadros I e II. Selo nº DAE002619427. Guia de Recolhimento nº 143160'028532.
O Oficial:c



R.é-75.]91: Em 28 de junho de 2019. PENHORA. JUSTIÇA ESTADUAL - Poder Judiciário do Estado da Bahia. Comarca de Salvador. 9ª Vara de Relações de Consumo. Procedo o presente registro em face ao requerimento do Sr. Kleber Sampaio de Oliveira, CPF/MF nº 387.696.205-63, de 28 de junho de 2019. Termo, de 12 de março de 2019. Processo nº: 0070261-41.2001.8.05.0001. Classe - Assunto: Procedimento Comum - Obrigações. -AUTOR: KLEBRR SxRAIO DE OLIVEIRA. RÉU: BABICACIOEBE CONSTRDCÇÕES S/A, BABICACIOHAL EMPRENDWNT09 LTDA e 8ABICAR CONSTRDCÇÕES SPE LTDA. O MM Juiz de Direito da 9ª Vara de Relações de Consumo de Salvador, Dz. Osvaldo RosaFilho, determina que se proceda o registro da PENHORA sobre o imóvel objeto da presente Matricula. Protocolo nº 222665 de

MATRÍCULA 75.191 FICHA 03 verso

28.06.2019. Selo TJSE: 201929509092182 Acesse:
www.tjse.jus.br/x/EF7A6P.
O Oficial:je/ad



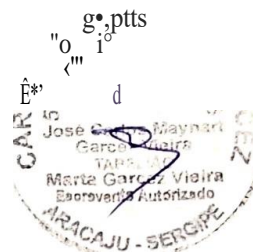
CaTtôTto do 5º Ofício da tO laicd tle AmcaJil R* ^** .4y C**tro - Amr*,«*E
TAI(78)32144187/32tA4\$22

CERTIÃO OE INTEIRO TEOR: Certttico e 4ou fé qus a presente é iepr0dução auléntlca da
Ficha Fteal a que se refere, extraida nos termos do Artipo 19º, § 1º, da Lei nº G.015/Z3. Valid
por 30 dlas, conforme Artigo 1º, item IV.do Decreto nº 93.240/86. MaPlcula 75.191.
Aracaju/SE. 02 de julho de 2019 às 14:40h



hlarla Cfisttna de Abe o Pekoto
Selo TJSE: 201929509093492 Acesse. wYnv.Use.jus.br/x/N8ABD4

ORIO AMINTHAS GARPEZ
S OFICIO DE NOTAS
JOSE CARLOS NAYOART
GAPCE2WSIRA
TABELÃO
FACRGW áJtAZMç0 Pt10
ESCREYENTE
ARACAJU - SERGIPE



MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA PELO SISTEMA DA LEI 4.591 DE 16/12/64

GRIFFITH PARK RESIDENCE

I - DENOMINAÇÃO E LOCALIZAÇÃO

O empreendimento objeto da presente Incorporação imobiliária, denominar-se-á **GRIFFITH PARK RESIDENCE** e localizar-se-á à Rua "B" nº 50, Bairro **Farolândia** - Aracaju/SE.

II - INCORPORADORA DO EMPREENDIMENTO

MC CONSTRUÇÕES SPE LTDA, com sede à Rua Cláudio Batista, n.º 334, Sala 03, Bairro Santo Antônio - Aracaju - SE, inscrita no CGC/ MF sob n.º 16.894.764/ 0001-08 com Seus atos constitutivos arquivados na Jucese sob NIRC n.º 28200522357 em sessão de 28/ 02/ 2012, neste ato representada por João Alves Neto, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG n.º 838.177 SSP-SE, inscrito no CPF/ MF sob n.º 532.740.165-00, residente e domiciliado em Aracaju/SE, com endereço comercial à Rua Cláudio Batista, n.º 334 — Santo Antônio, Aracaju/SE, nomeado na qualidade de titular de domínio do imóvel objeto da presente INCORPORAÇÃO.

III - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E TITULARIDADE

A área total do terreno é de 1.684,76 m², onde será edificada o empreendimento Residencial Griffith Park.

O imóvel sobre o qual será desenvolvido o empreendimento GRIFFITH PARK RESIDENCE situa-se à **Rua "B" nº 50, Bairro Farolândia - Aracaju/SE**, foi adquirido na sua totalidade, pela MC CONSTRUÇÕES SPE LTDA, conforme escritura de promessa de permuta, lavrada em 30/10/ 2013, no Livro n.º 400, folhas 154 do Cartório do 2º Ofício da Comarca de Aracaju/ SE, e tem as características e confrontações citadas.

IV - OBJETO DA INCORPORAÇÃO

O objeto da presente Incorporação, que será realizada pelo sistema preconizado pela Lei 4.591 de 16/ 12/ 64, regulamentada pelo Decreto Federal n.º 55.815 de 08/ 03/ 65 é um empreendimento imobiliário destinado a fins residenciais, que denominar-se-á **GRIFFITH PARK RESIDENCE**, **localizado na Rua B, nº 50, bairro Farolândia - Aracaju/SE.**

O GRIFFITH PARK RESIDENCE será composto por 16 pavimentos sendo 01 térreo, 01 superior, 01 play-ground, 13 pavimentos tipo de máquinas com reservatório, os quais serão construídos no terreno descrito e cara o no item III supra, totalizando 39 (trinta e nove) apartamentos e suas respectivas v e estacionamento, cujo projeto de construção é objeto do Alvarã de Licença - Process 0/12 expedido pela Prefeitura do Município de Aracaju/SE.





V - DESCRIÇÃO FÍSICA DO EMPREENDIMENTO

O Empreendimento será constituído conforme a seguinte descrição:

- a) **Pavimento** térreo: Teremos como área privativa 40 vagas de estacionamento, cribeiras e como área comum depósitos, bicicletário, hall social, hall serviço, guarita, wc guarita, zeladoria, wc zeladoria, pressurização, casas de lixo orgânico e inorgânico, casa de gás, circulação de veículos e pedestres, 06 vagas para visitantes, escada e caixa dos elevadores.
- b) **Pavimento superior:** Teremos como área privativa 41 vagas de estacionamento cobertas e como área comum depósito/arquivo, lavabo, administração, síndico, medição, geramini, mezanino, circulação de veículos e pedestres, área de carrinhos, escada e caixa dos elevadores.
- c) **Pavimento play ground:** Teremos como área comum salões de festas e jogos, bar, hall wc masculino e feminino, wcs de masculino e feminino, kids, fitness, playground, espaço gourmet, parque infantil, pista de triciclo, espelho d'água, rampa, piscina adulta e infantil, deck molhado, quadra de esportes, jardins, áreas descobertas, escada e caixa dos elevadores.
- d) **Pavimentos tipo:** Teremos como área privativa 03 apartamentos por pavimento. Os apartamentos do 1º ao 11º pavimentos serão compostos de sala, terraço, circulação, 1 quarto sendo 01 suíte, wc social, cozinha conjugada com área de serviço, quarto com banheiro de empregada e local para split. Os apartamentos do 12º e 13º pavimentos terão ainda uma sacada em cada um deles. Como área comum teremos escada e caixa dos elevadores.
- e) **Barrilete e casa de máquinas:**
Composto de casa de máquinas e reservatório
Cobertura - telhado

VI - DAS DIFERENTES PARTES DO EMPREENDIMENTO

Como condomínio estabelecido pelo sistema da Lei 4.591/64, o empreendimento abrangerá partes comuns e partes exclusivas, a saber:

A) PARTES COMUNS OU PARTES DO CONDOMÍNIO

Serão consideradas partes de propriedade e uso comuns entre todos os condôminos, aquelas referidas no artigo 3º da Lei 4.591 de 16/12/64, ou seja, o terreno, as fundações, as áreas internas ou de ventilação, os locais de medidores de luz, força, água, telefone, fios e seus respectivos encanamentos-troncos, os ramais destinados às dependências de propriedade e uso comum, o elevador, sua máquina e peças, vigas e colunas, os pisos de concreto armado, as partes externas das paredes perimetrais do edifício, os ornamentos de fachadas, as calhas, as partes externas das janelas, os corredores, as escadas, passagens, registros e bombas com os respectivos pertences, halls, áreas de circulação, vias e logradouros públicos e **Áreas comuns do condomínio:**







B} PARTES EXCLUSIVAS - LOCALIZAÇÕES, DESIGNAÇÕES, CONFRONTAÇÕES E ÁREAS

As unidades são consideradas partes de propriedade e uso exclusivo, pertencentes individualmente e de plena dimensão a cada condômino, as unidades autônomas consistentes nos 39 (trinta e nove) apartamentos e suas respectivas vagas de estacionamento, na seguinte ordem:

a) Localizações e designações **numéricas** das unidades autônomas:

a.1) Os 39 (trinta e nove) apartamentos, detalhar-se-ão e ter-se-ão as designações numéricas,

- 1º pavimento - apartamentos 101, 102 e 103
- 2º pavimento - apartamentos 201, 202 e 203
- 3º pavimento - apartamentos 301, 302 e 303
- 4º pavimento - apartamentos 401, 402 e 403
- 5º pavimento - apartamentos 501, 502 e 503
- 6º pavimento - apartamentos 601, 602 e 603
- 7º pavimento - apartamentos 701, 702 e 703
- 8º pavimento - apartamentos 801, 802 e 803
- 9º pavimento - apartamentos 901, 902 e 903
- 10º pavimento - apartamentos 1001, 1002 e 1003
- 11º pavimento - apartamentos 1101, 1102 e 1103
- 12º pavimento - apartamentos 1201, 1202 e 1203
- 13º pavimento - apartamentos 1301, 1302 e 1303

b) Áreas

Contar-se-á para cada um dos apartamentos as seguintes áreas:

b.1) Tipo 1 - 1º ao 11º pavimento: área privativa de construção de 114,55 m², área comum de 64,63 m² e área total construída de 179,18 m². Fração ideal igual a 0,023428.

b.2) Tipo 2 - 1º ao 11º pavimento: área privativa de construção de 113,93 m², área comum de 64,28 m² e área total construída de 178,21 m². Fração ideal igual a 0,02330

b.3) Tipo 1 - 12º e 13º **pavimento**: área privativa de construção de **112,11** m², área comum de 65,74 m² e área total construída de **182,2** m². Fração ideal igual a 0,023829.

b.4) Tipo 2 - 12º e 13º pavimento: área privativa de construção de **115,40** m², área comum de **65,11** m² e área total construída de 180,51 m². Fração ideal igual a





b.5) Vagas de estacionamento: área de construção de 5,18 m² e área comum de 2,92 m² e área total construída de 8,09 m². Fração ideal igual a 0,001058.

c) Os apartamentos têm as seguintes confrontações:

Apartamentos n^os 101, 201, 301, 401, 501, 601, 701, 801, 901, 1001, 1101, 1201 e 1304 - tomando-se por referência a Rua B, localizar-se-ão na parte da frente do respectivo Edifício, à direita de quem entra no empreendimento, confrontando-se pelos fundos com o hall dos apartamentos, pelo lado esquerdo com apartamento de final 2 e pelo lado direito com os recuos da construção;

Apartamentos n^os 102, 202, 302, 402, 502, 602, 702, 802, 902, 1002, 1102, 1202 e 1302 - tomando-se por referência a Rua B, localizar-se-ão na parte da frente do respectivo Edifício, à esquerda de quem entra no empreendimento, confrontando-se pelos fundos com o apartamento de final 3, pelo lado esquerdo com os recuos da construção e pelo lado direito com apartamento de final 1;

Apartamentos n^os 103, 203, 303, 403, 503, 603, 703, 803, 903, 1003, 1103, 1203 e 1303 - tomando-se por referência a Rua B, localizar-se-ão na parte dos fundos do respectivo Edifício, confrontando-se pelos fundos e lado esquerdo com os recuos da construção, pelo lado direito com o hall dos elevadores e pela frente com o apartamento de final 2;

VII - DECLARAÇÕES ESPECIAIS DA INCORPORADORA

- a) Que todas as áreas reais aqui citadas, referem-se à área real tal como é definida na Lei 4.591/91 de 16/12/64, artigo 32 e NBR 12.721, Quadros I e II;
- b) que é a seguinte a tabela de cálculo das áreas atribuídas às unidades autônomas do empreendimento, segundo as exigências da alínea "e" do artigo 32 da Lei 4.591/64:

N ^o do Apto	Área de construção	N ^o vaga	Área das vagas	Área total	Quota do Terreno (m ²)	Fração Ideal do Terreno (f)
101	179,18	29/30	16,19	195,37	43,037774	0,025545
102	179,18	51/52	16,19	195,37	43,037774	0,025545
103	178,21	35/ 36	16,19	194,40	42,824136	0,025419
201	179,18	74/ 75	16,19	195,37	43,037774	0,025545
202	179,18	76/77	16,19	195,37	43,037774	0,025545
203	178,21	78/79	16,19	194,40	42,824136	0,025419
301	179,18	05/06	16,19	195,37	43,037774	0,025545
302	179,18	03/04	16,19	195,37	43,037774	0,025545
303	178,21	01/02	16,19	194,40	42,824136	0,025419
401	179,18	31/32	16,19	195,37	43,037774	0,025545
402	179,18	72/73	16,19	195,37	43,037774	0,025545
403	178,21	70/71	16,19	194,40	42,824136	0,025419



501	179,18	33 / 34	16,19	195,37	43,037774	0,025545
502	179,18	09 / 10	16,19	195,37	43,037774	0,025545
503 t	178,21	07 / 08	16,19	194,40	42,824136	0,025419
601 t	179,18	45 / 46	16,19	195,37	43,037774	0,025545
602 t	179,18	49 / 50	16,19	195,37	43,037774	0,025545
603	178,21	47 / 48	16,19	194,40	42,824136	0,025419
701	179,18	23 / 24	16,19	195,37	43,037774	0,025545
702	179,18	27 / 28	16,19	195,37	43,037774	0,025545
703 t	178,21	25 / 26	16,19	194,40	42,824136	0,025419
801	179,18	13 / 14	16,19	195,37	43,037774	0,025545
802	179,18	11 / 12	16,19	195,37	43,037774	0,025545
803	178,21	15 / 16	16,19	194,40	42,824136	0,025419
901	179,18	37 / 38	16,19	195,37	43,037774	0,025545
902	179,18	39 / 40	16,19	195,37	43,037774	0,025545
903	178,21	21 / 22	16,19	194,40	42,824136	0,025419
1001	179,18	17(vd0 / 18	16,19	195,37	43,037774	0,025545
1002	179,18	19 / 20	16,19	195,37	43,037774	0,025545
1003	178,21	80 / 81	16,19	194,40	42,824136	0,025419
1101	179,18	53 / 54	16,19	195,37	43,037774	0,025545
1102	179,18	68 / 69	16,19	195,37	43,037774	0,025545
1103	178,21	55 / 56	16,19	194,40	42,824136	0,025419
1201	182,25	66 / 67	16,19	198,44	43,713146	0,025946
1202	182,25	64 / 65	16,19	198,44	43,713146	0,025946
1203	180,51	44 / 57	16,19	196,70	43,330665	0,025719
1301	182,25	61 / 62 / 63 (vdf)	24,28	206,53	45,496337	0,027005
1302	182,25	41 / 42 / 43	24,28	206,53	45,496337	0,027005
1303	180,51	58 / 59 / 60	24,28	204,80	45,113855	0,026778
TOTAL !	6.992,33		655,68	7.648,01	1.684,76	1,000000

c) que, ainda, em atendimento ao disposto nas alíneas “l”, “m”, “r” e “p” do artigo 32 da Lei 4.591/64:

- c.1) deixam de apresentar a declaração a que se refere a **alínea “l”** por não ocorrer a hipótese prevista na Lei;
- c.2) deixam de apresentar o documento a que se refere a **alínea “m”** por serem elas Incorporadoras, as titulares do domínio do imóvel ora incorporado;
- c.3) em atendimento à **alínea “n”** esclarecem que a presente incorporação é feita com o **prazo de carência de 180 (cento e oitenta) dias**, subordinado ao **prazo de venda de 100% (cem por cento)** das unidades do empreendimento;
- c.4) segundo as exigências da alínea “p” do artigo 32 da Lei 4.591/64, o estacionamento terá **81 (oitenta e uma) vagas**, destinadas ao estacionamento de um veículo de passeio, em cada uma delas, numeradas de 01 à 81.





VIII - DOCUMENTOS ANEXADOS AO PRESENTE MEMORIAL EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NAS ALÍNEAS "il", "b", "c", "d", "e", "f", "g", "h", "i", "j", "o" E "p" DO ARTIGO 32 DA LEI 4591/64:

- a) Contrato social devidamente registrado na JUCESE;
- b) Certidões negativas forenses federais, estaduais, municipais, de protestos, de ações cíveis e de onus reais, relativamente à Incorporadora e ao imóvel, expedidas pelos cartórios competentes da sede da Incorporadora e da situação do imóvel;
- c) Título de propriedade do imóvel devidamente registrado e acompanhado do histórico e respectiva certidão vintenária com negativa de ônus e alienações;
- d) Projeto de construção aprovado pela Prefeitura Municipal de Aracaju e respectivos Alvará de Aprovação e Execução;
- e) Tabela de área das edificações, preenchida de acordo com os modelos aprovados pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), contendo memorial descritivo das especificações da obra, avaliação do custo global da obra e discriminação do custo de construção de cada unidade e das frações ideais do terreno;
- f) Certidão Negativa de Débito expedida pelo INSS;
- g) A Convenção do Condomínio que regerá a edificação;
- h) Declaração de vínculo das vagas de garagens junto as unidades autônomas;
- i) Declaração de carência.

A Incorporadora requer e autoriza o Sr. Oficial do Cartório do 5º Ofício da Comarca de Aracaju/SE, a proceder a todos os registros e ações necessários à formalização do empreendimento.

Aracaju, 19 de dezembro de 2013.

2ª CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA - 5º OFÍCIO DE NOTAS - Rua Laranjeiras, 47
ProTocoto n° 165886
Registrado no Livro de Registro Geral n° 2, sob n° 2, na MATRIOLILA n° 165886
Aracaju/SE, 30 de dezembro de 2013

Em Testemunho “ Maria Garcia Vieira, Escrevente Autorizada

Útil para FF.RD RS 6 c00,08 Selo n° SEDA16788g7





Este documento foi gerado pelo usuário 016.***.***-70 em 29/10/2024 20:34:45
Número do documento: 24091311450037800000446688293
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24091311450037800000446688293>
Assinado eletronicamente por: LUIZ CARLOS ALVES DOS SANTOS - 13/09/2024 11:45:07

TRABALHADORES NO DIA DA VISTORIA

SEXTA-FEIRA										27/09/2023
01. ADMINISTRACAO										
ENC. CIVIL	1									1
ENC. ADM.	1									1
AUX. ADMINISTRATIVO										0
MESTRE DE OBRAS	1									1
LIDER DE EQUIPE I										0
LIDER DE EQUIPE PEDREIRO										0
LIDER DE EQUIPE CARPINTEIRO										0
LIDER DE ENCANADOR										0
AUX. TEC. ENGENHARIA										0
TEC. SEGURANCA										0
ALMOXARIFE										0
VIGIA DIURNO										0
ESTAGIARIA ENGENHARIA										0
OP DE CRUA										0
AUX. ALMOXARIFE	1									1
JOVEN APRENDIZ SEC TRAB	2									2
JOVEN APRENDIZ EDIF	1						1			2
JOVEN APRENDIZ ELETRICISTA	1						1			1
QUINCHEIRO										0
SUBTOTAL	7	0	0	0	0	0	0	2	0	0
02. H. OBRA DIRETA										
PEDREIRO							3			14
CESSADO	1									1
AJUD. PRAT. PEDREIRO	1									1
ENCANADOR										0
AJUD. PRAT. ENCANADOR	1									1
ELETRICISTA	1									1
AJUD. PRAT. ELETRICISTA										0
ARMADOR										0
AJUD. PRAT. ARMADOR										0
OP DE MAO BRADA										0
CARPINTEIRO							2			2
AJUD. PRAT. CARPINTEIRO										0
QUINCHEIRO							1			1
MONTADOR DE ANDAIM										0
PINTOR	2						1			3
RETOLEIRO										0
SERVENTE LIMPEZA	1									-1
SERVENTE	2									6
SUBTOTAL	20	0	0	0	0	0	2	0	0	31
03. SVE. CONTRATADA										
TOPOGRAFIA										0
TN SERVICOS										0
FM TRANSPORTES										0
OBSTAC. CESSO										0
LIMAR PINTURAS										0
3 REG										0
M J										0
ALEACK										0
TELEF. ESCALADA										0
TOTAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL GERAL	27	0	0	0	0	0	2	0	0	40

FUNCIONÁRIOS TRABALHANDO NA
 OBRA EM 27/09/2023



ANEXO - ALVARÁ E ART

EMPRESA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANIZAÇÃO



ALVARÁ Nº12/2014 - DLM
DIVISÃO DE LICENCIAMENTO MULTIRESIDENCIAL

ESPECIFICAÇÕES GERAIS					
REQUERENTE/ PROPRIETÁRIO	Habitar Construções S.P.E. Ltda.			PROC. Nº: 4690/2012	
RESPONSÁVEL TÉCNICO	CNPJ/CPF: 08.868.489/0001-20 Antônio Max Souza			CREA: 8390/D-SE	
AUTOR PROJETO	Paulo Roberto Rehm Pereira			CREA: 10838/D-BA VISTO 154VSE	
LOCALIZAÇÃO E IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL					
LOGRADOURO	Rua Sem Denominação nº65 esq. c/ Praça e Rua "B" nº35				
BAIRRO	Fariolândia				
LOTEAMENTO	Jardim Santo Antonio			COMPLEMENTOS: ----	
Nº QUADRA	----			Nº. DO LOTE(S): ----	
MACROZONA (art. 128 e 135 do PDDU)	ZAR-2		ZONA (X) Lei 19/85 () Lei 604/78	INSCRIÇÃO CADASTRAL Nº. 32.01.003.0284.00.001	
			ZR-3	ÁREA DE DIRETRIZES ESPECIAIS (ART.137 A 158 do PDDU ANEXO V E VI)	
ESPECIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO					
ATIVIDADE: Construção Multiresidencial					
NOME DO EMPREENDIMENTO: Condomínio Residencial Griffith Park					
CLASSIFICAÇÃO DO USO (Anexo IX art. 161 e 166 do PDDU)	TAXA DE OCUPAÇÃO (X) Lei 19/85 () Lei 604/78			TAXA DE PERMEABILIDADE (ART.169 Lei 42/00)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (§1º ART 83 PDDU)
RESIDENCIAL	Térreo	Superior	Play	10,53%	2,85
	78,91%	72,06%	19,36%		22,87%
ESPECIFICAÇÕES DAS OBRAS					
SERVIÇO	UNIDADE / QUANTIDADE		ÁREA CONSTRUÍDA DAS UNIDADES (m²)		Nº ELEVADOR
CONSTRUÇÃO INICIAL	Edifício (s)	Apartamento (s)		1º ao 11º pav. tipo	2
	1	39 unidades		12º e 13º pav. tipo	
				Tipo 01	Tipo 02
				114,55m²	113,93m²
				116,51m²	115,40m²
PAVIMENTO	CL	CLASSIFICAÇÃO DOS PAVIMENTOS	ÁREA DE CONSTRUÇÃO	ESPECIFICAÇÃO	
	QUANT.				
	1	Térreo	1.329,44m²	Estacionamento descoberto p/ visitantes, estacionamento coberto p/ as unidades, casas de gás, guarita c/ w.c., bicicletário, 02 depósitos, zeladoria c/ wc., hall social, hall de serviço e sala de pressurização.	
	1	Superior	1.214,13m²	Estacionamento coberto das unidades, arquivo, w.c., administração, sala de síndico, medicação, gerador.	
	1	Play Ground	326,22m²	Salão de festas/bar, w.c., w.c. feminino e masculino, salão de jogos, hall, kids, fitness, w.c. adaptado p/ pessoas c/ deficiência, pergolado, piscina infantil e adulto c/ deck molhado, quadra de esportes c/ cobertura em tela e espaço gourmet	
	13		5.008,51m²	03 unidades/ pavimento: Terraço, sala estar/jantar, 03 quartos sendo 01 suite, wc social, circulação, cozinha/ área de serviço, quarto de empregada, w.c. de serviço e laje split. No 12º e 13º: Terraço, sala estar/jantar, 03 quartos sendo 01 suite com sacada, wc social, circulação, cozinha/ área de serviço, quarto de empregada, w.c. de serviço e laje split.	
EQUIPAMENTOS	01	Casa de lixo	15,90m²	Orgânico e inorgânico	
	01	Casa de gás	9,72m²	---	
	01	Espaço gourmet	28,98m²	---	
	01	Banheiro/reservatório	113,75	---	
ÁREA DO TERRENO		ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA		GABARITO	
1.684,76m²		8.046,67m²		ALTURA	Nº PAVIMENTOS
				ALTURA - 49,00m	Nº PAVIMENTOS - 16
05 TAXA PAGA R\$ 66.304,50(sessenta e seis mil trezentos e quatro reais e cinquenta centavos)					
OBSERVAÇÕES					
<p>PARA O PROTOCOLO DE HABITE-SE CABERÁ APRESENTAÇÃO DE DOCUMENTAÇÃO ESPECÍFICA ABAIXO DESCRIMINADAS:</p> <ul style="list-style-type: none"> VISTORIA PELO CORPO DE BOMBEIROS EM CONSONANCIA COM A LEI ESTADUAL 4183/99; COLOCAÇÃO DE OBRA ORIGINAL DE VALOR ARTÍSTICO (LEI 2683/98); APRESENTAÇÃO DO LAUDO DE TESTE DE ESTANQUEIDADE C/ ART (LEI 2580/98); DECLARAÇÃO DA DESO ATESTANDO QUE O EMPREENDIMENTO CONTEMPLA INSTALAÇÃO DE HIDROMETROS INDIVIDUAIS INTERLIGADOS A REDE DE ÁGUA; ATENDIMENTO AO PROJETO DE DRENAGEM APROVADO CONFORME DIRETRIZES; DECLARAÇÃO DO LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA DA EMSURB SOB PARECER Nº.112/2012. QUANTO AO ACONDICIONAMENTO DE LIXO; DECLARAÇÃO DA ENERGISA ATESTANDO A INTERLIGAÇÃO A REDE DE ENERGIA; LICENÇA DE OPERAÇÃO DA ADEMA; ATENDIMENTO AO PARECER FAVORAVEL DO COMAR PARA ALTURA TOTAL DE 49,00m. <p>AS INTERVENÇÕES NO SISTEMA VIÁRIO (INTERLIGAÇÕES A REDE PÚBLICA) DEVERÃO SER PRECEDIDAS DE AUTORIZAÇÃO DA EMURB/ DIRETORIA DE URBANISMO, MEDIANTE APRESENTAÇÃO DE DECLARAÇÃO DA EMSURB, PROGRAMAÇÃO DA SMTT E COMUNICADO ÀS DEMAIS CONCESSIONÁRIAS DOS SERVIÇOS PÚBLICOS, ALÉM DE CÓPIA DO ALVARÁ E DO PROJETO DE DRENAGEM APROVADO.</p> <p>O NÃO ATENDIMENTO ÀS PRESCRIÇÕES REGULAMENTARES ACIMA, CONSTITUIRÁ INFRAÇÃO URBANÍSTICA, PUNÍVEL COM MULTA DO DOBRO DO VALOR DA TAXA DA LICENÇA, SEM PREJUÍZO DE MEDIDAS ADMINISTRATIVAS OU JUDICIAIS (ART. 221 LEI 1547/89 ALTERADA PELA LEI COMPLEMENTAR 17/95), PODENDO, INCLUSIVE, RESULTAR NO CANCELAMENTO DO PRESENTE ALVARÁ.</p> <p>ALVARÁ APROVADO CONFORME ART. 18 - LEI COMPLEMENTAR Nº 132/14.</p> <p>EMPREENDIMENTO OBTVEVE:</p> <ul style="list-style-type: none"> AUTORIZAÇÃO DE OBRAS Nº 014/2013 - DLM EM 12 07 2013 					
AUTENTICAÇÃO					
LICENÇA VÁLIDA POR 02(DOIS) ANOS, CONTADOS A PARTIR 12.07.2013 PODENDO SER RENOVADA DE ACORDO COM § 2º E 3º ART. 219 DA LEI COMPLEMENTAR 017/95.					
DATA	DIV. DE LIC MULTIRESIDENCIAL	DEPARTAMENTO DE LICENCIAMENTO	DIRETORIA DE URBANISMO	DIRETORIA PRESIDENTE	
24.7.2014		Arqª Mercedes Souza Chefe de Deptº de Licenciamento CREA 11485 D/SI VISTO 1145-SE EMURB/GOURB	Arqª Ana Lucy Cantanhão CREA 11485 D/SI VISTO 1145-SE EMURB/GOURB	Eng.º M.º de Siqueira B. Andrade Castro Presidente da EMURB CREA 8.765 / D	
Av. Augusto Franco, 3340 - Bairro Porto Novo - CNPJ nº 08.868.489/0001-20 Tel. (79) 3179-1600 CEP 49.047-050 Aracaju - SE					

Digitalizado com CamScanner



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

CREA-SE

ART OBRA / SERVIÇO
Nº SE20150027453

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Sergipe

INICIAL
EQUIPE à 00027033475290000923

1. Responsável Técnico

MARCIO LUIS SZMIDTKE MULLER

Título profissional: ENGENHEIRO CIVIL, TÉCNICO EM EDIFICAÇÕES

Empresa contratada: HABITACIONAL EMPREENDIMENTOS LTDA

RNP: 270838031-5

Registro: 000000320-0

2. Contratante

Contratante: MC CONSTRUÇÕES SPE LTDA

RUA RUA CLÁUDIO BATISTA 334

Complemento:

Cidade: ARACAJU

Telefone: (79) 3212-9011

Contrato: S/N

Valor: R\$ 12.070.005,00

Ação Institucional: Outros

Bairro: SANTO ANTÔNIO

UF: SE

CPF/CNPJ: 16.894.764/0001-08

Nº: 334

CEP: 49066900

Email:

Celebrado em: 21/12/2012

Tipo de contratante: Pessoa jurídica de direito privado

3. Dados da Obra/Serviço

Proprietário: MC CONSTRUÇÕES SPE LTDA

RUA EDMUNDO PRADO MAIA

Complemento:

Cidade: ARACAJU

Telefone: (79) 3212-9011

Coordenadas Geográficas: Latitude: 0 Longitude: 0

Data de Início: 01/02/2015

Finalidade: Residencial

Bairro: FAROLÂNDIA

UF: SE

CPF/CNPJ: 16.894.764/0001-08

Nº: S/N

CEP: 49032020

Email:

Previsão de término: 01/12/2017

4. Atividade Técnica

1 - DIRETA

15 - EXECUÇÃO > RESOLUÇÃO 1025 -> OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL ->
EDIFICAÇÕES -> EDIFICAÇÃO -> #1177 - ALVENARIA

Quantidade

8.046,67

Unidade

m²

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

5. Observações

EXECUÇÃO DE UMA TORRE COM 03 COLUNAS DE APARTAMENTOS DE 16 PAVIMENTOS, SENDO TERREO COM ACESSOS E GARAGENS; SUPERIOR COM ACESSOS E GARAGENS; PLAYGROUND COM LAZER COMPLETO E 13 PAVIMENTOS TIPOS PERFAZENDO UM TOTAL DE 39 UNIDADES HABITACIONAIS EM UM TERRENO DE 1.695,72M².

6. Declarações

Declaro que estou cumprindo as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.

7. Entidade de Classe

AEASE

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

ARACAJU, 02 de OUTUBRO de 2015

Local

data

MARCIO LUIS SZMIDTKE MULLER - CPF: 931.653.900-53

MC CONSTRUÇÕES SPE LTDA - CNPJ: 16.894.764/0001-08

9. Informações

10. Valor

Valor da ART: R\$ 87,68

Pago em: 28/09/2015

Nosso Número: 8200337637

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <http://sita.crea-se.org.br/publico/>, com a chave: 7d482a
Impresso em: 02/10/2015 às 11:54:39 por: , ip: 189.22.150.50

Digitalizado com CamScanner



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

CREA-SE

ART OBRA / SERVIÇO
Nº SE20180110080

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Sergipe

INICIAL
CO-RESPONSÁVEL à
00027033475290000923

1. Responsável Técnico

MARCIO LUIS SZMIDTKE MÜLLER

Título profissional: **TÉCNICO EM EDIFICAÇÕES, ENGENHEIRO CIVIL**

RNP: **270938031-5**

Empresa contratada: **HABITACIONAL EMPREENDIMENTOS LTDA**

Registro: **000000320-0**

2. Contratante

Contratante: **MC CONSTRUÇÕES SPE LTDA**

CPF/CNPJ: **16.894.764/0001-08**

RUA RUA CLÁUDIO BATISTA 334

Nº: **334**

Complemento:

Bairro: **SANTO ANTÔNIO**

Cidade: **ARACAJU**

UF: **SE**

CEP: **49066900**

Pais: **Brasil**

Telefone: **(79) 3212-9011**

Email:

Contrato: **Não especificado**

Celebrado em:

Valor: **R\$ 12.070.005,00**

Tipo de contratante: **PESSOA JURIDICA DE DIREITO PRIVADO**

Ação Institucional: **Outros**

3. Dados da Obra/Serviço

Proprietário: **MC CONSTRUÇÕES SPE LTDA**

CPF/CNPJ: **16.894.764/0001-08**

RUA EDMUNDO PRADO MAIA

Nº: **s/n**

Complemento: **esquina rua a**

Bairro: **FAROLÂNDIA**

Cidade: **ARACAJU**

UF: **SE**

CEP: **49032020**

Telefone: **(79) 3212-9011**

Email:

Coordenadas Geográficas: **Latitude: 0 Longitude: 0**

Data de Início: **15/02/2018**

Previsão de término: **31/12/2019**

Finalidade: **SEM DEFINIÇÃO**

4. Atividade Técnica

1 - DIRETA

Quantidade

Unidade

15 - EXECUÇÃO > RESOLUÇÃO 1025 > OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > EDIFICAÇÃO > #1177 - ALVENARIA

8,046,67

m²

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

5. Observações

Execução de uma torre com 3 colunas de 16 apartamentos, sendo terreo com acesso a garagens; superior com acessos e garagens; playground completo e 13 pavimentos tipos perfazendo um total de 39 unidades em um terreno de 1.695,72m2.

6. Declarações

7. Entidade de Classe

CESE

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

ARACAJU, 16 de 02 de 2018
Local data

MARCIO LUIS SZMIDTKE MÜLLER - CPF: 931.653.900-53

MC CONSTRUÇÕES SPE LTDA - CNPJ: 16.894.764/0001-08

9. Informações

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

10. Valor

Valor da ART: **R\$ 82,94**

Pago em: **16/02/2018**

Nosso Número: **8201121872**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <http://crea-se.sisa.com.br/publico/>, com a chave: 628W2
Impresso em: 21/02/2018 às 11:53:31 por: p. 178.232.30.178

Digitalizado com CamScanner



Este documento foi gerado pelo usuário 016.***.***-70 em 29/10/2024 20:34:45
Número do documento: 24091311450037800000446688293
<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24091311450037800000446688293>
Assinado eletronicamente por: LUIZ CARLOS ALVES DOS SANTOS - 13/09/2024 11:45:07



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

CREA-SE

ART OBRA / SERVIÇO
Nº SE20220288674

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Sergipe

INICIAL
CO-RESPONSÁVEL à
00027033475290000923

1. Responsável Técnico

CARLOS HENRIQUE ALVES SANTOS

Título profissional: ENGENHEIRO CIVIL

RNP: 2706982039

Registro: 0000013660SE

Empresa contratada: HABITACIONAL EMPREENDIMENTOS LTDA

Registro: 0000003200-SE

2. Dados do Contrato

Contratante: MC CONSTRUÇÕES SPE LTDA

RUA RUA CLÁUDIO BATISTA 334

Complemento:

Cidade: ARACAJU

Bairro: santo antonio

UF: SE

CPF/CNPJ: 16.894.764/0001-08

Nº: 334

CEP: 49066900

Contrato: não especificado

Valor: R\$ 12.070.005,00

Ação Institucional: Outros

Celebrado em: 15/02/2018

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado

3. Dados da Obra/Serviço

RUA EDMUNDO PRADO MAIA

Complemento:

Cidade: ARACAJU

Data de início: 15/02/2018

Finalidade:

Proprietário: MC CONSTRUÇÕES SPE LTDA

Nº: s/n

Bairro: FAROLÂNDIA

UF: SE

CEP: 49032020

Previsão de término: 31/12/2023

Coordenadas Geográficas: 1, 1

Código: Não Especificado

CPF/CNPJ: 16.894.764/0001-08

4. Atividade Técnica

16 - Execução	Quantidade	Unidade
49 - Execução de obra > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE EDIFICAÇÃO > #TOS_1.1.1.1 - DE ALVENARIA	8.046,67	m2
49 - Execução de obra > AGRIMENSURA > LOCAÇÃO DE OBRAS CIVIS > DE LOCAÇÃO TOPOGRÁFICA > #TOS_36.9.1.1 - DE OBRAS CIVIS	8.046,67	m2
49 - Execução de obra > ESTRUTURAS > ESTRUTURAS DE CONCRETO E ARGAMASSA ARMADA > #TOS_2.1.5 - DE DEMOLIÇÃO DE ESTRUTURAS DE CONCRETO SEM USO DE EXPLOSIVOS	256,00	m2
49 - Execução de obra > ESTRUTURAS > FUNDAÇÕES > DE FUNDAÇÕES PROFUNDAS > #TOS_2.9.2.3 - EM ESTACAS DE CONCRETO MOLDADAS IN LOCO	708,00	m
49 - Execução de obra > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE EDIFICAÇÃO > #TOS_1.1.1.2 - DE MADEIRA	6.002,00	m2
49 - Execução de obra > ESTRUTURAS > ESTRUTURAS DE CONCRETO E ARGAMASSA ARMADA > #TOS_2.1.1 - DE ESTRUTURA DE CONCRETO ARMADO	1.707,00	m3
49 - Execução de obra > CONSTRUÇÃO CIVIL > MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO CIVIL > #TOS_1.2.6 - DE APLICAÇÃO DE OUTROS MATERIAIS	16.402,00	m2
49 - Execução de obra > CONSTRUÇÃO CIVIL > MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO CIVIL > #TOS_1.2.5 - DE IMPERMEABILIZAÇÃO APLICADA À CONSTRUÇÃO CIVIL	4.007,00	m2

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

5. Observações

Execução de uma torre com 3 colunas de 16 apartamentos, sendo terreo com acesso a garagens; superior com acessos e garagens; playground completo e 13 pavimentos tipos perfazendo um total de 39 unidades em um terreno de 1.695,72m2

6. Declarações

- Declaro que estou cumprindo as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.

- Cláusula Compromissória: Qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei no. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio do Centro de Mediação e Arbitragem - CMA vinculado ao Crea-SE, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar

7. Entidade de Classe

CESE - CLUBE DE ENGENHARIA DE SERGIPE

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <http://crea-se.org.br/publico/>, com a chave: BYY29
Impresso em: 01/07/2022 às 18:31:43 por: lp: 189.112.76.201

www.crea-se.org.br
Tel: 3234-3000

crea-se@crea-se.org.br
Fax: XXXX-XXXX



Digitalizado com CamScanner



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

CREA-SE

ART OBRA / SERVIÇO
Nº SE20220288674

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Sergipe

INICIAL
CO-RESPONSÁVEL à
00027033475290000923

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Aracaju, 29 de Junho de 2022
Local data

CARLOS HENRIQUE ALVES SANTOS - CPF: 004.025.375-99

MC CONSTRUÇÕES S/A LTDA - CNPJ: 18.894.764/0001-08

9. Informações

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

10. Valor

Valor da ART: R\$ 88,78 Registrada em: 29/06/2022 Valor pago: R\$ 88,78 Nosso Número: 8202481448

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <http://crea-se.elleo.com.br/publico/>, com a chave: BYY29
Impresso em: 01/07/2022 às 18:31:43 por: . Ip: 189.112.76.201



www.crea-se.org.br
- 11 3334.3000

crea-se@crea-se.org.br
Fax: XXXX-XXXX



Digitalizado com CamScanner



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

CREA-BA

ART OBRA / SERVIÇO
Nº BA20240869136

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia da Bahia

INICIAL

1. Responsável Técnico

WILLIAM MAMEDIO ALMEIDA

Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL**

RNP: **0520147863**

Registro: **3000115424BA**

2. Dados do Contrato

Contratante: **Tribunal de Contas do Estado da Bahia**

RUA PADRE CASIMIRO QUIROGA

Complemento:

Cidade: **SALVADOR**

Bairro: **IMBUÍ**

UF: **BA**

CPF/CNPJ: **13.100.722/0001-60**

Nº: **2403**

CEP: **41720400**

Contrato: **Não especificado**

Celebrado em: **23/08/2024**

Valor: **R\$ 12.000,00**

Tipo de contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Ação Institucional: **NENHUMA - NAO OPTANTE**

3. Dados da Obra/Serviço

RUA PADRE CASIMIRO QUIROGA

Complemento:

Cidade: **SALVADOR**

Data de Início: **23/08/2024**

Finalidade: **Residencial**

Proprietário: **Tribunal de Contas do Estado da Bahia**

Bairro: **IMBUÍ**

UF: **BA**

Previsão de término: **23/09/2024**

Código: **Não Especificado**

Nº: **2403**

CEP: **41720400**

Coordenadas Geográficas: **-12.964731, -38.435448**

CPF/CNPJ: **13.100.722/0001-60**

4. Atividade Técnica

13 - Direção de serviço técnico

9 - Avaliação > PLANEJAMENTO URBANO, METROPOLITANO E REGIONAL > AVALIAÇÃO
 PÓS-OCUPAÇÃO > DE AVALIAÇÃO PÓS-OCUPAÇÃO > #TOS_10.8.1.1 - EM ÁREA URBANA

Quantidade

340,00

Unidade

m2

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

5. Observações

Griffith Park Residence - Laudo Pericial

6. Declarações

- Declaro que estou cumprindo as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.

Documento assinado digitalmente

7. Entidade de Classe

NENHUMA DAS ENTIDADES



WILLIAM MAMEDIO ALMEIDA

Data: 06/09/2024 15:55:59-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

WILLIAM MAMEDIO ALMEIDA - CPF: 068.841.845-74

_____, _____ de _____ de _____

Local

data

Tribunal de Contas do Estado da Bahia - CNPJ: 13.100.722/0001-60

9. Informações

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

10. Valor

Valor da ART: **R\$ 99,64**

Registrada em: **06/09/2024**

Valor pago: **R\$ 99,64**

Nosso Número: **57507736**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <http://crea-ba.sitac.com.br/publico/>, com a chave: W9Bdw
 Impresso em: 06/09/2024 às 15:25:37 por: , ip: 179.214.126.167

www.creaba.org.br

creaba@creaba.org.br

Tel: (71) 3453-8990

Fax: (71) 3453-8989



CREA-BA
 Conselho Regional de Engenharia
 e Agronomia da Bahia



Este documento foi gerado pelo usuário 016.***.***-70 em 29/10/2024 20:34:45

Número do documento: 24091311450037800000446688293

<https://pje.tjba.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=24091311450037800000446688293>

Assinado eletronicamente por: LUIZ CARLOS ALVES DOS SANTOS - 13/09/2024 11:45:07