

1. OBJETO

1.1 Constitui objeto desta licitação, a alienação da área localizada na Praia dos carneiros, mais precisamente no loteamento Privê Enseadas dos Carneiros, cuja área tem por dimensão 5.066,67m², com perímetro 507,44m, descritas no projeto básico, o qual é parte integrante deste Edital, tudo conforme autorização contida na Lei Complementar Municipal nº 001/2023.

2. JUSTIFICATIVA

2.1 A motivação para alienação dos imóveis públicos está vinculada a lei municipal que a autorizou.

2.3 Ademais, os recursos oriundos da presente alienação serão destinados para promoção das políticas públicas desenvolvidas no Município.

3. DO PROCEDIMENTO LICITATÓRIO

3.1 A licitação deverá observar a modalidade Concorrência Pública, conforme procedimento previsto na Lei nº 8.666/93 para alienação de imóvel público, sagrando-se vencedor o licitante que apresentar a MAIOR OFERTA, observado o preço mínimo previsto na avaliação.

4. DA DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

4.1 Conforme Laudo de Avaliação em anexo.

5. DO VALOR

5.1 Conforme Laudo de Avaliação em anexo.

6. DA CAUÇÃO

6.1 Nos termos do art. 18 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, o valor da caução corresponderá a 5% (cinco por cento) do preço mínimo especificado, devendo ser depositada em moeda corrente nacional por meio de Transferência Eletrônica – TED, para a Conta Caução da Prefeitura Municipal de Tamandaré/PE, CNPJ nº 01.596.018/0001-60, Banco Bradesco; Agência: 6043; Conta Corrente: 0002000-1.

6.2 As Quantias Para Fins de Habilitação depositadas serão devolvidas aos licitantes habilitados, após a publicação do despacho de Adjudicação e Homologação da licitação, exceto aquela recolhida pelo Adjudicatário, que deverá se constituir, na oportunidade em que for formalizada a transação, em parte do pagamento do Preço Final da Venda, conforme item 8.3 do edital.

6.3 A caução prestada pelos concorrentes não sofrerá qualquer correção monetária, em moeda corrente nacional, exceto a do vencedor, que será retida e deduzida do valor a ser pago pelo imóvel.

7. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO E LAVRATURA DA ESCRITURA DE VENDA E COMPRA

7.1 O licitante Adjudicatário desta Concorrência deverá efetuar o pagamento do preço integral, no prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir da publicação da homologação do certame no órgão de imprensa oficial, admitindo-se proposta para pagamento em Reais (R\$), com recursos próprios, procedimento o qual correrá sob inteira e única responsabilidade do interessado na compra.



7.2 Para a assinatura do Contrato de Venda e Compra, o licitante Adjudicatário deverá efetuar o pagamento do preço ofertado.

7.3 Confirmado o pagamento do preço e apresentados os documentos solicitados para lavratura da escritura, o Município de Tamandaré/PE convocará o vencedor, para que no prazo de 30 (trinta) dias adote as providências relativas à lavratura da Escritura de Compra e Venda.

7.4 O adquirente somente será imitido na posse do imóvel, após o pagamento integral do valor constante na Escritura de Compra e Venda.

7.5 São de responsabilidade do adquirente todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis, tais como custas e emolumentos cartorários, tributos, taxas, alvarás, certidões, registros, averbações e demais despesas inerentes à compra e venda.

7.6 Caberá ao adquirente, no prazo de 30 (trinta) dias da lavratura da Escritura de Venda e Compra proceder ao devido registro junto à Serventia Imobiliária competente, com comprovação do ato, no mesmo prazo, à Prefeitura Municipal de Tamandaré/PE

7.7 A caução paga pelo licitante vencedor será deduzida do valor total ofertado.

7.8 O licitante vencedor deverá apresentar a documentação requisitada pelo Cartório de Registro de Notas (Tabelionato) para a elaboração da escritura pública de compra e venda, cabendo a este a responsabilidade da apresentação desta, sob pena de multa prevista no Edital.

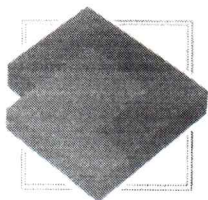
GOVERNO DE
TAMANDARÉ
UM NOVO TEMPO PARA NOSSA GENTE

Tamandaré/PE, 27 de abril de 2023.

Jonnatha Cardoso Farias de Araújo
Secretário de Infraestrutura
Prefeitura Municipal de Tamandaré - PE
Mat. 1182467-2

Jonnatha Cardoso Farias de Araújo
Secretário de Infraestrutura





PAULO ROBERTO M. C. DA CUNHA Fº
Engenheiro Civil e Perito Judicial / Assistente Técnico
Especialista em Engenharia Diagnóstica, Avaliação de Imóveis e Grafotecnica



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE TERRENO

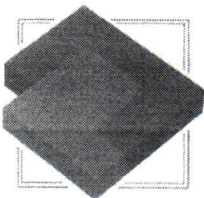
CLIENTE
Prefeitura de Tamandaré

REFERENTE
Laudo Técnico de Avaliação de Terreno na Praia dos Carneiros/PE.

RESPONSÁVEL TÉCNICO
PAULO ROBERTO MEIRA CARNEIRO DA CUNHA FILHO, Engenheiro Civil, CREAPE 37341

01/11/2022

PAULO CUNHA ENGENHARIA
Rua Bulhões Marques, 19, sl 408, Boa Vista - Recife/PE - CEP: 50.060-050
CNPJ: 33.506.679/0001-44 Fone: (81) 9 9411-3625
E-mail: paulocunhaeng@gmail.com



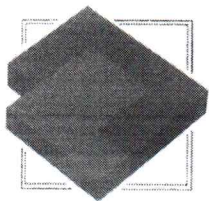
PAULO ROBERTO M. C. DA CUNHA Fº
Engenheiro Civil e Perito Judicial / Assistente Técnico
Especialista em Engenharia Diagnóstica, Avaliação de Imóveis e Grafotecnica

ÍNDICE

- 1) INTRODUÇÃO E OBJETIVO
- 2) LOCALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO DO TERRENO
- 3) METODOLOGIA ADOTADA
- 4) AVALIAÇÃO DO TERRENO
- 5) CONCLUSÃO

RG

PAULO CUNHA ENGENHARIA
Rua Bulhões Marques, 19, sl 408, Boa Vista - Recife/PE - CEP: 50.060-050
CNPJ: 33.506.679/0001-44 Fone: (81) 9 9411-3625
E-mail: paulocunhaeng@gmail.com



PAULO ROBERTO M. C. DA CUNHA Fº
Engenheiro Civil e Perito Judicial / Assistente Técnico
Especialista em Engenharia Diagnóstica, Avaliação de Imóveis e Grafotecnica

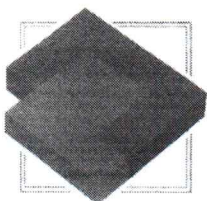
1) INTRODUÇÃO E OBJETIVO

Fui solicitado pela Prefeitura de Tamandaré para avaliar o terreno entre os lotes Q-048 e Q-041, situado no Loteamento do Privê de Enseada dos Carneiros, Tamandaré - PE, no intuito de saber o valor de mercado de venda deste terreno, cuja área total é de 5.066,67 m², com perímetro de 507,44 m.

O terreno teve como Grau de Fundamentação e de Precisão, nota 3, tendo como resultado final o valor do terreno em:

R\$ 1.638.000,00 (um milhão seiscentos e trinta e oito reais)

RO



PAULO ROBERTO M. C. DA CUNHA Fº
Engenheiro Civil e Perito Judicial / Assistente Técnico
Especialista em Engenharia Diagnóstica, Avaliação de Imóveis e Grafotecnica

2) LOCALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno em questão está localizado na área do Prive Enseada dos Carneiros, no Município de Tamandaré, tratando-se de uma área pública de terreno pertencente ao Município de Tamandaré.

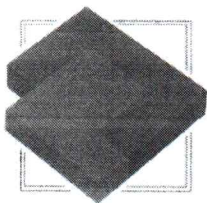
Segue abaixo localização e fotos do local:



Acima, foto aérea do local. Coordenada geográfica: 8°43'3.20"S 35° 5'17.00"W

Paulo Cunha

PAULO CUNHA ENGENHARIA
Rua Bulhões Marques, 19, sl 408, Boa Vista - Recife/PE - CEP: 50.060-050
CNPJ: 33.506.679/0001-44 Fone: (81) 9 9411-3625
E-mail: paulocunhaeng@gmail.com



PAULO ROBERTO M. C. DA CUNHA Fº
Engenheiro Civil e Perito Judicial / Assistente Técnico
Especialista em Engenharia Diagnóstica, Avaliação de Imóveis e Grafotecnica



Foto do terreno

O terreno tem formato retangular em sua maioria, estreitando em um triângulo em uma de suas extremidades. Possui área planeada, com presença de árvores e algumas construções, distando 201 metros do mar.



Tabela de Coordenadas - Área - Perímetro				
Ordem	Área	Perímetro	Área	Perímetro
1-2-3-4	26,3347	23,00	2,2525,265	9,21526,027
2-3-4-5	25,0000	13,00	2,2525,265	9,21526,027
3-4-5-6	14,3400	1,00	2,2525,265	9,21526,027
4-5-6-7	2,2525,265	23,00	2,2525,265	9,21526,027
5-6-7-8	14,3400	1,00	2,2525,265	9,21526,027
6-7-8-9	2,2525,265	13,00	2,2525,265	9,21526,027
7-8-9-10	14,3400	1,00	2,2525,265	9,21526,027
8-9-10-11	2,2525,265	13,00	2,2525,265	9,21526,027
9-10-11-12	14,3400	1,00	2,2525,265	9,21526,027
10-11-12-13	2,2525,265	13,00	2,2525,265	9,21526,027
11-12-13-14	14,3400	1,00	2,2525,265	9,21526,027
12-13-14-15	2,2525,265	13,00	2,2525,265	9,21526,027
13-14-15-16	14,3400	1,00	2,2525,265	9,21526,027
14-15-16-17	2,2525,265	13,00	2,2525,265	9,21526,027
15-16-17-18	14,3400	1,00	2,2525,265	9,21526,027
16-17-18-19	2,2525,265	13,00	2,2525,265	9,21526,027
17-18-19-20	14,3400	1,00	2,2525,265	9,21526,027
18-19-20-21	2,2525,265	13,00	2,2525,265	9,21526,027
19-20-21-22	14,3400	1,00	2,2525,265	9,21526,027
20-21-22-23	2,2525,265	13,00	2,2525,265	9,21526,027
21-22-23-24	14,3400	1,00	2,2525,265	9,21526,027

Área Total	Área Hó	Área Útil	Perímetro Total
26,3347	2,2525,265	2,2525,265	2,2525,265

PAULO CUNHA ENGENHARIA
Rua Bulhões Marques, 19, sl 408, Boa Vista - Recife/PE - CEP: 50.060-050
CNPJ: 33.506.679/0001-44 Fone: (81) 9 9411-3625
E-mail: paulocunhaeng@gmail.com

RO

PAULO ROBERTO M. C. DA CUNHA Fº

Engenheiro Civil e Perito Judicial / Assistente Técnico
Especialista em Engenharia Diagnóstica, Avaliação de Imóveis e Grafotecnica

Foi disponibilizado Memorial Descritivo 001/2022 da Secretaria de Infraestrutura, datada de 01 de novembro de 2022, cuja foto e conteúdo seguem abaixo:

Imóvel: ÁREA DE LAZER NO MUNICÍPIO DE TAMANDARÉ

Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL DE TAMANDARÉ

Município: TAMANDARÉ - PE

UF: PERNAMBUCO

Área: 5066,6726 m².

Perímetro: 507,44 m

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **P-01**, de coordenadas **N 9035638,095 m. e E 270206,268 m.**, segue com azimute de **26°13'34"** e distância de **230,11 m**, confrontando neste trecho com RUA PROJETADA 01, até o vértice **P-02**, de coordenadas **N 9035844,520 m. e E 270307,959 m**, deste, segue com azimute de **35°59'11"** e distância de **12,54 m**, confrontando neste trecho com VILA DOS CARNEIROS 1, até o vértice **P-03**, de coordenadas **N 9035854,668 m e E 270315,328 m**, deste, segue com azimute de **197°53'23"** e distância de **14,07 m**, confrontando neste trecho com EDIFICAÇÕES EXISTENTES, até o vértice **P-04**, de coordenadas **N 9035841,278 m. e E 270311,006 m**; deste, segue com azimute de **197°12'16"** e distância de **20,66 m**, confrontando neste trecho com RUA PROJETADA 02, até o vértice **P-05**, de coordenadas **N 9035821,541 m. e E 270304,895 m**; deste, segue com azimute de **175°16'56"** e distância de **26,12 m**, confrontando neste trecho com RUA PROJETADA 02, até o vértice **P-06**, de coordenadas **N 9035795,513 m. e E 270307,043 m**; deste, segue com azimute de **194°44'29"** e distância de **28,13 m**, confrontando neste trecho com RUA PROJETADA 02, até o vértice **P-07**, de coordenadas **N 9035768,307 m. e E 270299,885 m**; deste, segue com azimute de **206°48'33"** e distância de **147,54 m**, confrontando neste trecho com RUA PROJETADA 02, até o vértice **P-08**, de coordenadas **N 9035636,625 m. e E 270233,341 m**; deste, segue com azimute de **208°58'59"** e distância de **1,88 m**, confrontando neste trecho com RUA PROJETADA 02, até o vértice **P-09**, de coordenadas **N 9035634,978 m. e E 270232,428 m**; deste, segue com azimute de **267°58'37"** e distância de **2,40 m**, confrontando neste trecho com RUA PROJETADA 02, até o vértice **P-10**, de coordenadas **N 9035634,894 m. e E 270230,031 m**; deste, segue com azimute de **277°40'24"** e distância de **23,98 m**, confrontando neste trecho com RUA PROJETADA 01, até o vértice **P-01**, ponto inicial da descrição deste perímetro, referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, tendo como o Datum o SIRGAS 2000, FUSO 25S. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM.

PAULO CUNHA ENGENHARIA

Rua Bulhões Marques, 19, sl 408, Boa Vista - Recife/PE - CEP: 50.060-050

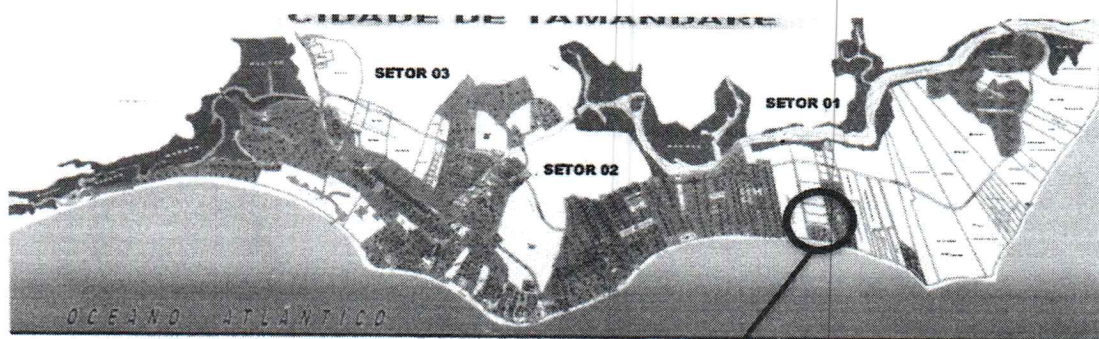
CNPJ: 33.506.679/0001-44 Fone: (81) 9 9411-3625

E-mail: paulocunhaeng@gmail.com

PAULO ROBERTO M. C. DA CUNHA Fº

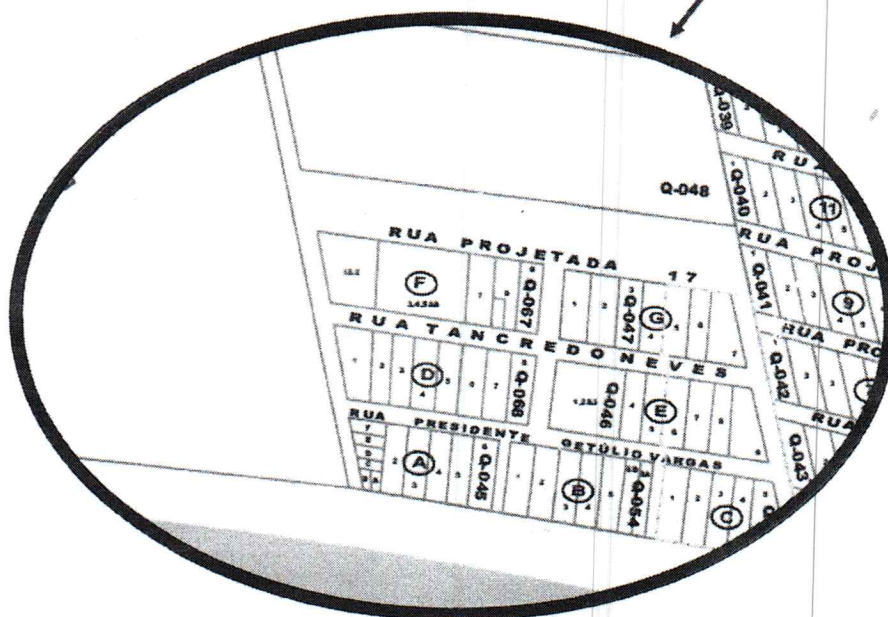
Engenheiro Civil e Perito Judicial / Assistente Técnico
Especialista em Engenharia Diagnóstica, Avaliação de Imóveis e Grafotecnica

O terreno tem como seus confrontantes a quadra Q-048 no lado oeste, a quadra Q-041 ao norte, Lotes F e G ao leste, e a propriedade do Sr. Zaldo Barbosa Rocha ao sul, conforme mapa abaixo.

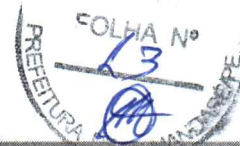
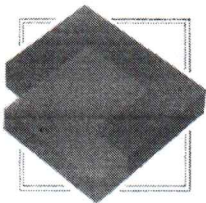


LEGENDA:

SETOR 01	OCEANO	ÁREA VERDE	CEMITÉRIO
SETOR 02	MANIQUE	DIVISÃO DE LOT.	IGREJA
SETOR 03	RESERVA FLORESTAL	RIACHO	PONTE



Paulo



PAULO ROBERTO M. C. DA CUNHA Fº

Engenheiro Civil e Perito Judicial / Assistente Técnico
Especialista em Engenharia Diagnóstica, Avaliação de Imóveis e Grafotecnia

O terreno é beneficiado com infraestrutura no seu entorno, com alimentação da rede da Compesa, energia elétrica (Celpe) e serviço de telefonia e internet. As ruas ao redor não são pavimentadas, nem possui drenagem instalada, tendo o solo natural como drenante.

A única opção de lazer ao redor é a praia. Local não possui no seu entorno, escola, mercado, posto de saúde e farmácia. Seu acesso dá-se pela PE-072, e em seguida pela Rua São José do Pontal.

3) METODOLOGIA ADOTADA

A avaliação do terreno foi fundamentada com base nas diretrizes da Norma Técnica NBR 14.653-2 da ABNT, sendo seu valor de venda definido pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, tendo suas amostras analisadas em conformidade com este método.

As amostras comparativas foram coletadas no entorno, nos bairros vizinhos, por contato com corretores e por site de anúncio de venda de terrenos.

Paulo

PAULO ROBERTO M. C. DA CUNHA Fº

Engenheiro Civil e Perito Judicial / Assistente Técnico
Especialista em Engenharia Diagnóstica, Avaliação de Imóveis e Grafotecnica

4) AVALIAÇÃO DO TERRENO

As amostras foram colocadas numa planilha com suas características e observações, tendo suas análises realizadas conforme os passos abaixo.

4.1) LEVANTAMENTO DE DADOS E APRESENTAÇÃO DE QUADRO RESUMO E GRÁFICO

Foram coletadas 21 (vinte e uma) amostras, conforme quadro abaixo:

Amostr	Endereço	Contato	Distancia do mar (m)	Valor (R\$)	Área (m²)	Valor (R\$/m²)	OBS
1	Próximo ao Posto Carneiros e à Pousada Solar dos Carneiros	Juraci Ferreira (81 99153-3667)	822	R\$ 470.000,00	1.050,00	R\$ 447,62	São dois terrenos de 15 x 35 cada
2	Rua projetada -14 S/N (Terrenos), Loteamento São José dos Manguinhos, São José do pontal-Tamandare-PE	Juraci Ferreira (81 99153-3667)	768	R\$ 1.400.000,00	2.020,00	R\$ 693,07	São 4 terrenos: 3 com 480m2 e 1 com 580m2
3	Terreno Próximo ao Bar Bora Bora. Beira Mar	Juraci Ferreira (81 99153-3667)	0	R\$ 18.000.000,00	45.000,00	R\$ 400,00	
4	Terreno a 100m do mar	Lucio (81 98847-5203)	100	R\$ 6.000.000,00	2.779,00	R\$ 2.159,05	Já existe uma casa no terreno
5	Terreno a 50m do mar	Marcelino (81 98840-0318)	50	R\$ 1.500.000,00	720,00	R\$ 2.083,33	Já existe uma casa no terreno
6	Rua Hermes Samico, 1320, tamandare, Próximo à pousada Pousada Recanto dos Corais.	André Luiz (81 99296-6349)	500	R\$ 115.000,00	360,00	R\$ 319,44	
7	Rua Padre Henrique - Mar Azul, Tamandare, próximo ao Ancoradouro Hotel	Giselia (81 99794-6476)	200	R\$ 300.000,00	500,00	R\$ 600,00	Já com construção
8	Rua Padre Henrique - Mar Azul, Tamandare, próximo ao Ancoradouro Hotel	Giselia (81 99794-6476)	200	R\$ 150.000,00	250,00	R\$ 600,00	Já com construção
9	Terreno em Boca da Barra. Beira Mar	INÁCIO PEDRO (81 98160-0023)	600	R\$ 80.000,00	250,00	R\$ 320,00	
10	Localizado na Fazenda Mamucabinhas/Tamandare	Maria da Paz (81 99954-3738)	700	R\$ 120.000,00	375,00	R\$ 320,00	
11	Loteamento portal de tamandare	Cristiane Pereira (81 98951-5676)	600	R\$ 65.000,00	250,00	R\$ 260,00	
12	Tamandare I	ZAP Imoveis	600	R\$ 6.000.000,00	100.000,00	R\$ 60,00	
13	Tamandare I	Tina Paiva (81 98232-5950)	600	R\$ 13.000.000,00	125.000,00	R\$ 104,00	
14	Terreno fica na praia dos Carneiros, a 150m do mar	Lógica Soluções (81 98264-9537)	150	R\$ 200.000,00	465,00	R\$ 430,11	
15	Terreno em Tamandare a 500m do mar	Marcos (81 99721-7045)	500	R\$ 100.000,00	252,00	R\$ 396,83	
16	Terreno situado na Entrada de Tamandare	Celso Lobo (81 981621020)	950	R\$ 80.000,00	240,00	R\$ 333,33	
17	Terreno em Tamandare, a 150m do mar	Edson (81 99613-4484)	150	R\$ 120.000,00	300,00	R\$ 400,00	
18	Terreno em Tamandare	Jose Araujo (81 99108-2791)	600	R\$ 125.000,00	360,00	R\$ 347,22	
19	Terreno fica próximo do sindicato dos trabalhadores, me Tamandare	Sirlene Wengler (Olx)	2000	R\$ 55.000,00	115,00	R\$ 478,26	
20	Loteamento portal de tamandare	Charles Ordonho (81 99699-8761)	100	R\$ 109.000,00	250,00	R\$ 436,00	
21	Centro de tamandare	Silvandro Alves (81 99476-4467)	900	R\$ 120.000,00	375,00	R\$ 320,00	

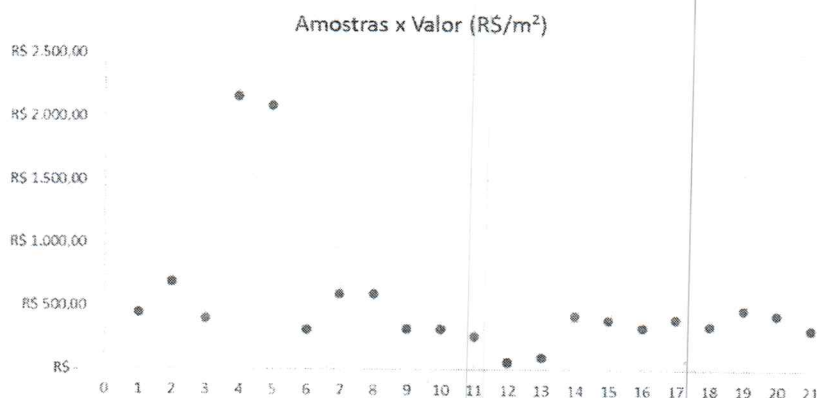
O quadro acima mostra as mostras considerando endereço, contato, distância do mar (praia), o valor do terreno, o cálculo feito do valor por metro quadrado e observação com informações adicionais.

Colocando num gráfico a coluna de Amostras com os Valores de R\$/m², temos:

Paulo

PAULO ROBERTO M. C. DA CUNHA Fº

Engenheiro Civil e Perito Judicial / Assistente Técnico
Especialista em Engenharia Diagnóstica, Avaliação de Imóveis e Grafotecnica



Tomando a média aritmética dos valores da coluna de valores R\$/m² temos o valor de R\$ 548,01/m². Multiplicando este valor média à área do terreno temos:

$$\text{R\$ } 548,01\text{m}^2 \times 5.066,67 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 2.766.585,83$$

4.2) MÉDIA HOMOGENEIZADA

Pelo gráfico apresentado acima, percebe-se dois valores distantes (amostras 4 e 5), acima de R\$ 2.000,00/m², cujas amostras serão descartadas, por terem valores bem mais altos que o das outras amostras, como também por terem construções dentro do terreno.

As amostras 7 e 8 também serão descartadas por também terem construções dentro do terreno.

A amostra 19 será descartada por estar situada muito longe do ponto local de estudo.

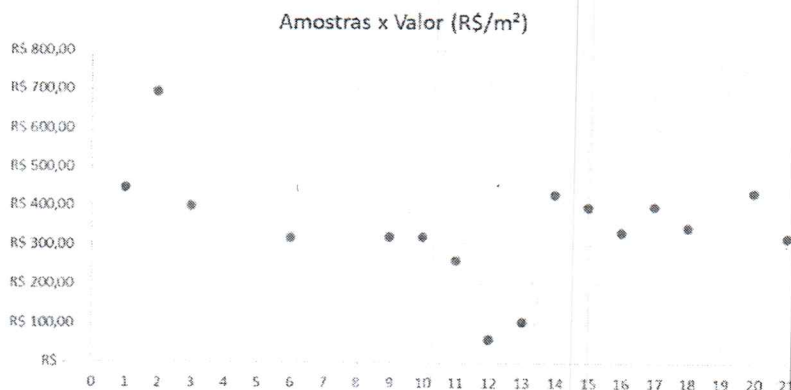
PAULO ROBERTO M. C. DA CUNHA Fº

Engenheiro Civil e Perito Judicial / Assistente Técnico

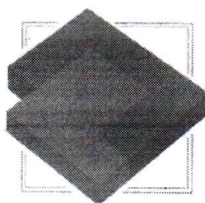
Especialista em Engenharia Diagnóstica, Avaliação de Imóveis e Grafotecnica

Considerando as amostras descartadas, foi gerado um novo quadro resumo e outro gráfico.

Amostr	Endereço	Contato	Distancia do mar (m)	Valor (R\$)	Área (m²)	Valor (R\$/m²)
1	Próximo ao Posto Carneiros e à Pousada Solar dos Carneiros	Juraci Ferreira (81 99153-3667)	822	R\$ 470.000,00	1.050,00	R\$ 447,62
2	Rua projetada -14 S/N (Terrenos), Loteamento São José dos Manguihos, São José do pontal-Tamandare-PE	Juraci Ferreira (81 99153-3667)	768	R\$ 1.400.000,00	2.020,00	R\$ 693,07
3	Terreno Próximo ao Bar Bora Bora. Beira Mar	Juraci Ferreira (81 99153-3667)	0	R\$ 18.000.000,00	45.000,00	R\$ 400,00
6	Rua Hermes Samico, 1320, tamandaré, Próximo à pousada Pousada Recanto dos Corais.	André Luiz (81 99296-6349)	500	R\$ 115.000,00	360,00	R\$ 319,44
9	Terreno em Boca da Barra. Beira Mar	INÁCIO PEDRO (81 98160-0023)	600	R\$ 80.000,00	250,00	R\$ 320,00
10	Localizado na Fazenda Mamucabinhas/Tamandare	Maria da Paz (81 99954-3738)	700	R\$ 120.000,00	375,00	R\$ 320,00
11	Loteamento portal de tamandare	Cristiane Pereira (81 98951-5676)	600	R\$ 65.000,00	250,00	R\$ 260,00
12	Tamandaré I	ZAP Imoveis	600	R\$ 6.000.000,00	100.000,00	R\$ 60,00
13	Tamandaré I	Tina Paiva (81 98232-5950)	600	R\$ 13.000.000,00	125.000,00	R\$ 104,00
14	Terreno fica na praia dos Carneiros, a 150m do mar	Lógica Soluções (81 98264-9537)	150	R\$ 200.000,00	465,00	R\$ 430,11
15	Terreno em Tamandaré a 500m do mar	Marcos (81 99721-7045)	500	R\$ 100.000,00	252,00	R\$ 396,83
16	Terreno situado na Entrada de Tamandaré	Celso Lobo (81 981621020)	950	R\$ 80.000,00	240,00	R\$ 333,33
17	Terreno em Tamandaré, a 150m do mar	Edson (81 99613-4484)	150	R\$ 120.000,00	300,00	R\$ 400,00
18	Terreno em Tamandaré	Jose Araujo (81 99108-2791)	600	R\$ 125.000,00	360,00	R\$ 347,22
20	Loteamento portal de tamandare	Charles Ordonho (81 99699-8761)	100	R\$ 109.000,00	250,00	R\$ 436,00
21	Centro de tamandare	Silvandro Alves (81 99476-4467)	900	R\$ 120.000,00	375,00	R\$ 320,00



Considerando que as amostras foram homogeneizadas, podemos tirar uma nova média aritmética dos valores por metro quadrado, chegando-se ao novo valor de R\$ 349,23/m².



PAULO ROBERTO M. C. DA CUNHA Fº
Engenheiro Civil e Perito Judicial / Assistente Técnico
Especialista em Engenharia Diagnóstica, Avaliação de Imóveis e Grafotecnia

4.3) MÉDIA PONDERADA

Fazendo o tratamento matemático das amostras é preciso ponderar os valores das amostras escolhidas, considerando um percentual de 20%, chegando-se aos valores de:

$$R\$ 349,23/m^2 + 20\% \rightarrow R\$ 419,07/m^2$$

$$R\$ 349,23/m^2 - 20\% \rightarrow R\$ 279,38/m^2$$

Pelo gráfico acima, percebem-se que algumas amostras estão distantes da mediana dos valores, em consonância com faixa externa do intervalo definido acima.

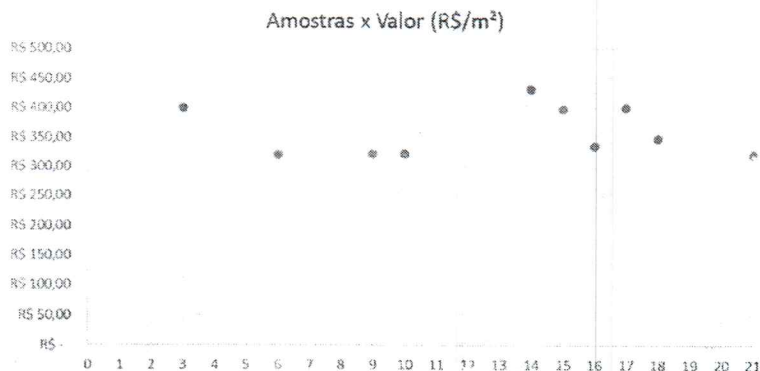
Logo, as amostras 1, 2, 11, 12, 13 e 20 serão descartadas, gerando um novo quadro resumo e gráfico.

Amost	Endereço	Contato	Distancia do mar (m)	Valor (R\$)	Área (m²)	Valor (R\$/m²)
3	Terreno Próximo ao Bar Bora Bora. Beira Mar	Juraci Ferreira (81 99153-3667)	0	R\$ 18.000.000,00	45.000,00	R\$ 400,00
6	Rua Hermes Samico, 1320, tamandaré, Próximo à pousada Pousada Recanto dos Corais.	André Luiz (81 99296-6349)	500	R\$ 115.000,00	360,00	R\$ 319,44
9	Terreno em Boca da Barra. Beira Mar	INÁCIO PEDRO (81 98160-0023)	600	R\$ 80.000,00	250,00	R\$ 320,00
10	Localizado na Fazenda Mamucabinhas/Tamandare	Maria da Paz (81 99954-3738)	700	R\$ 120.000,00	375,00	R\$ 320,00
14	Terreno fica na praia dos Carneiros, a 150m do mar	Lógica Soluções (81 98264-9537)	150	R\$ 200.000,00	465,00	R\$ 430,11
15	Terreno em Tamandaré a 500m do mar	Marcos (81 99721-7045)	500	R\$ 100.000,00	252,00	R\$ 396,83
16	Terreno situado na Entrada de Tamandaré	Celso Lobo (81 981621020)	950	R\$ 80.000,00	240,00	R\$ 333,33
17	Terreno em Tamandaré, a 150m do mar	Edson (81 99613-4484)	150	R\$ 120.000,00	300,00	R\$ 400,00
18	Terreno em Tamandaré	Jose Araujo (81 99108-2791)	600	R\$ 125.000,00	360,00	R\$ 347,22
21	Centro de tamandare	Silvandro Alves (81 99476-4467)	900	R\$ 120.000,00	375,00	R\$ 320,00

Paulo

PAULO ROBERTO M. C. DA CUNHA Fº

Engenheiro Civil e Perito Judicial / Assistente Técnico
Especialista em Engenharia Diagnóstica, Avaliação de Imóveis e Grafotecnica



Tomando a média aritmética da coluna Valor (R\$/m²) das amostras consideradas dentro da média ponderada e com proximidade do mar de menos de 1.000 metros, temos o valor de R\$ 358,69/m². Multiplicando este valor pela área do terreno temos o valor médio estimado em:

$$R\$ 358,69/m^2 \times 5.066,67 m^2 = R\$ 1.817.363,86$$

4.4) VALOR CONSIDERADO

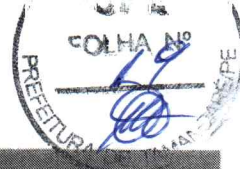
Arredondando este valor dentro do intervalo de 1%, temos R\$ 1.820.000,00.

Tomando como 10% a variação máxima do Limite Superior e Inferior, temos:

Limite Inferior: R\$ 1.638.000,00

Limite Superior: R\$ 2.002.000,00

Como os valores não foram negociados, tomou-se o valor menor pelo desconto a ser dado, sendo considerado o valor de R\$ 1.638.000,00 (um milhão seiscentos e trinta e oito mil reais).



PAULO ROBERTO M. C. DA CUNHA Fº

Engenheiro Civil e Perito Judicial / Assistente Técnico
Especialista em Engenharia Diagnóstica, Avaliação de Imóveis e Grafotecnia

5.0) CONCLUSÃO

Este laudo técnico de avaliação foi realizado de forma imparcial, chegando ao valor indicado pela coleta de amostras e tratamento dos itens conforme norma técnica.

Encerro este documento com 14 páginas incluindo a capa e esta última.

Recife, 01 de novembro de 2022.

Paulo Roberto M. C. da Cunha Fº
Engenheiro Civil

Especialista em Inspeção, Manutenção E Recuperação de Estruturas,
Engenharia Diagnóstica, Avaliação de Imóveis e Grafotecnia