



PREFEITURA MUNICIPAL DO PAUDALHO
Governo Municipal

Registrado e Publicado
Em 17 de 03 de 2022
Paulo
Mat 28582-2

DECRETO Nº 249, de 17 de março de 2022.

EMENTA: Declara a desapropriação dos imóveis que especifica, para fins de interesse social, objetivando a criação do complexo turístico religioso de São Severino dos Ramos, com fundamento no art. 5º, XXIV, da Constituição Federal de 1988; art. 2º, VIII, da Lei Federal nº 4.132, de 10 de setembro de 1962; Lei Federal nº 6.513, de 20 de dezembro de 1977; Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941; e Lei nº 574, de 11 de outubro de 2006 (Plano Diretor do Município de Paudalho).

O **PREFEITO DO MUNICÍPIO DE PAUDALHO**, Estado de Pernambuco, no uso de suas atribuições legais, previstas na Carta Municipalista do Paudalho,

CONSIDERANDO que Santuário de São Severino dos Ramos é o maior centro de romaria de Pernambuco e o terceiro do Brasil, segundo estudos realizados pela Fundação Joaquim Nabuco;

CONSIDERANDO a evolução do fenômeno empírico do deslocamento de pessoas e tradições culturais através de espaços;

CONSIDERANDO a necessidade de qualificação do espaço adequado para o recebimento de milhares de pessoas, que visitam constantemente o Santuário de São Severino dos Ramos, tratando-se de área de relevância histórica, cultural e turística; e como fonte de desenvolvimento local; e

CONSIDERANDO a autorização legislativa prevista no art. 2º, VIII, da Lei Federal nº 4.132, de 10 de setembro de 1962.

DECRETA:

Art. 1º – Fica declarada de interesse social para fins de desapropriação, uma área de terra correspondente a 73.137,04m² (setenta e três mil cento e trinta e sete vírgula zero quatro metros quadrados), situada em São Severino dos Ramos, Zona Rural, neste município; com as características, descrição, limites e confrontações constantes das plantas e memoriais descritivos correspondentes aos Anexos I, II, III IV, V e VI, deste decreto.

Art. 2º – A área declarada de interesse social compreende 03 (três) trechos de terra, sendo o primeira faixa de terra identificada como **ÁREA 1, contendo 56.061,71m² (cinquenta e seis mil e sessenta e um vírgula setenta e um metros quadrados), tendo como titular do referido imóvel, **Cláudio Pinheiro Toscano de Melo e Maria do Rosário Peres Toscano de Melo**; sendo o segundo trecho, identificado como **ÁREA 2, contendo 9.058,02m² (nove mil e cinquenta e oito vírgula zero dois metros quadrados)**, situado em área conhecida como Sítio Plataforma, tendo como titular do referido imóvel, **Espólio de Augusto Pinheiro Toscano****



de Melo; e a terceira faixa de terra, identificada como **ÁREA 3, contendo 8.017,31m² (oito mil e dezessete vírgula trinta e um metros quadrados)**, situada em área conhecida como Sítio Plataforma, tendo como titular do referido imóvel, **Espólio de Augusto Pinheiro Toscano de Melo**; cujas respectivas titularidades constam das certidões de inteiro teor das matrículas, expedidas pelo 1º Ofício do Registro de Imóveis, RTD/PJ do Paudalho/PE (Paulo Francisco da Costa – Oficial Titular) (**Anexos VII, VIII e IX**).

Art. 3º – Ficam também expropriados, para fins deste decreto, as benfeitorias existentes dentro das **ÁREAS 1 e 2**, identificadas no artigo anterior, as quais se encontram na posse de terceiros.

Parágrafo único. As benfeitorias encontradas no interior das áreas expropriadas, pertencentes a terceiros, se encontram descritas no respectivo caderno técnico correspondente ao Laudo de Avaliação (**Anexos X e XI**), e que descreve as áreas totais de benfeitorias como sendo:

I – As benfeitorias constantes da **ÁREA 1** possuem um total de **3.235,12m²** (três mil duzentos e trinta e cinco vírgula doze metros quadrados) de **área construída**.

II – As benfeitorias constantes da **ÁREA 2** possuem um total de **988,91m²** (novecentos e oitenta e oito vírgula noventa e um metros quadrados) de **área construída**.

Art. 4º – Os valores ofertados, a título de justa e prévia indenização pelas áreas desapropriadas, serão estabelecidos na forma a seguir descrita, em consonância com o laudo de avaliação produzido engenheiros, Sérgio Renato Holanda Mariano (CREA 20.837D/PE) e Edmundo Melo de Moura (CREA 13.114 D/PE), e que corresponde aos **Anexos X e XI**, deste decreto.

Parágrafo único. Ficam estabelecidos os valores a título de indenização prévia, os quais serão distribuídos da seguinte forma:

I – O valor ofertado para a **ÁREA 1, contendo 56.061,71m² (cinquenta e seis mil e sessenta e um vírgula setenta e um metros quadrados)**, corresponderá à quantia de **R\$ 366.455,30** (trezentos e sessenta e seis mil, quatrocentos e cinquenta e cinco reais e trinta centavos).

II – O valor ofertado para a **ÁREA 2, contendo 9.058,02m² (nove mil e cinquenta e oito vírgula zero dois metros quadrados)**, corresponderá à quantia de **R\$ 51.000,00** (cinquenta e um mil reais).

III – O valor ofertado para a **ÁREA 3, contendo 8.017,31m² (oito mil e dezessete vírgula trinta e um metros quadrados)**, corresponderá à quantia de **R\$ 47.500,00** (quarenta e sete mil e quinhentos reais).

IV – O valor atribuído às **benfeitorias** localizadas dentro do trecho de terra correspondente à **ÁREA 1, com um total de 3.235,12m²** (três mil duzentos e trinta e cinco vírgula doze metros quadrados) de **área construída**, corresponde à quantia de **R\$ 1.021.727,95** (um milhão vinte e um mil setecentos e vinte e sete reais e noventa e cinco centavos).

V – O valor atribuído às **benfeitorias** localizadas dentro do trecho de terra correspondente à **ÁREA 2, com um total de 988,91m²** (novecentos e oitenta e oito vírgula noventa e um



metros quadrados) **de área construída**, corresponde à quantia de **R\$ 290.872,16** (duzentos e noventa mil oitocentos e setenta e dois reais e dezesseis centavos).

Art. 5º – Os valores descritos no parágrafo único, incisos IV e V, do art. 4º, deste decreto, e que foram apontados no laudo de avaliação (**Anexos X e XI**), sofrerão, para fins de oferta da indenização das benfeitorias, dedução equivalente a 20% (vinte por cento) dos valores atribuídos à avaliação, em função das despesas necessárias para desocupação de todos os detentores das edificações encravadas nas respectivas áreas contendo benfeitorias (**ÁREA 1 e ÁREA 2**).

Art. 6º – A desapropriação referida no art. 1º, deste decreto, destina-se à criação do **complexo turístico religioso de São Severino dos Ramos**, em Paudalho – PE, em conformidade com as considerações constantes do preâmbulo deste decreto.

Art. 7º – Fica declarada de **caráter urgente** a desapropriação da área descrita no art. 1º, deste decreto.

Art. 8º – Determina a formação de grupo de trabalho para adoção de conjunto de medidas jurídicas e sociais, objetivando a negociação administrativa e retirada dos terceiros **detentores das benfeitorias existentes dentro das ÁREAS 1 e 2**, as quais se encontram na posse das referidas edificações; cujas providências serão conduzidas por integrantes da Secretaria de Desenvolvimento e Assistência Social, Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, e da Procuradoria Geral do Município.

Art. 9º – As benfeitorias existentes **dentro das ÁREAS 1 e 2**, as quais integram o conjunto arquitetônico histórico de São Severino dos Ramos, serão devidamente preservadas.

Art. 10 – Para o caso da necessidade da propositura da competente ação de desapropriação, em relação às benfeitorias existentes nas áreas expropriadas, a respectiva ação judicial poderá ser proposta com pedido de citação de terceiros interessados, através de publicação de edital de citação, em razão do desconhecimento da qualificação dos posseiros.

Art. 11 – As despesas decorrentes deste decreto serão provenientes da conta da dotação própria designada no orçamento vigente – Elemento de Despesa 44.90.61.00 – Aquisição de Imóveis.

Art. 12 – Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Paudalho – PE (Gabinete do Prefeito), 17 de março de 2022.


Marcello Fuchs Campos Gouveia
Prefeito

M E M O R I A L D E S C R I T I V O

José Henrique de Holanda Ramos Neto - Fone: 081 9953.7329

Proprietário: Claudio Pinheiro Toscano de Melo

Propriedade: Sítio Plataforma

Local: Paudalho

Comarca: Paudalho

UF: Pernambuco

Perímetro: 1.073,586 m
fls. 29, em 16.10.1964

Área: 5,6126 ha

Matrícula: R-1-2887, livro 3F,

DESCRIPÇÃO

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **-M1**, de coordenadas **N 9.126.553,04m** e **E 262.439,58m**; Cerca; deste, segue confrontando com Terras da Usina Petribú, com os seguintes azimutes e distâncias: **94°37'33"** e **256,42 m** até o vértice **-M2**, de coordenadas **N 9.126.532,36m** e **E 262.695,16m**; **101°18'45"** e **25,49 m** até o vértice **-M3**, de coordenadas **N 9.126.527,36m** e **E 262.720,16m**; Margem riacho; deste, segue confrontando com Terras da Usina Petribú, com os seguintes azimutes e distâncias: **147°58'05"** e **9,40 m** até o vértice **-M4**, de coordenadas **N 9.126.519,40m** e **E 262.725,14m**; **178°24'09"** e **164,00 m** até o vértice **-M15**, de coordenadas **N 9.126.355,46m** e **E 262.729,72m**; Linha férrea; deste, segue confrontando com Sítio Plataforma Espólio de Augusto Pinheiro, com os seguintes azimutes e distâncias: **273°46'07"** e **63,55 m** até o vértice **-M14**, de coordenadas **N 9.126.359,63m** e **E 262.666,30m**; **279°12'52"** e **44,25 m** até o vértice **-M13**, de coordenadas **N 9.126.366,72m** e **E 262.622,62m**; Rumo de terra; deste, segue confrontando com Sítio Plataforma Espólio de Augusto Pinheiro, com os seguintes azimutes e distâncias: **185°16'00"** e **95,32 m** até o vértice **-M12**, de coordenadas **N 9.126.271,80m** e **E 262.613,87m**; Margem de rio; deste, segue confrontando com Rio Capibaribe, com os seguintes azimutes e distâncias: **266°50'58"** e **17,37 m** até o vértice **-M5**, de coordenadas **N 9.126.270,85m** e **E 262.596,53m**; **286°38'54"** e **15,24 m** até o vértice **-M6**, de coordenadas **N 9.126.275,21m** e **E 262.581,93m**; **348°06'00"** e **8,51 m** até o vértice **-M7**, de coordenadas **N 9.126.283,54m** e **E 262.580,18m**; **291°03'50"** e **39,02 m** até o vértice **-M8**, de coordenadas **N 9.126.297,56m** e **E 262.543,77m**; **264°52'38"** e **34,36 m** até o vértice **-M9**, de coordenadas **N 9.126.294,49m** e **E 262.509,55m**; **282°23'42"** e **8,26 m** até o vértice **-M8**, de coordenadas **N 9.126.296,27m** e **E 262.501,48m**; Rumo de terra; deste, segue confrontando com Sítio Lage, com os seguintes azimutes e distâncias: **4°53'46"** e **84,42 m** até o vértice **-M7**, de coordenadas **N 9.126.380,37m** e **E 262.508,69m**; Linha férrea; deste, segue confrontando com Sítio Lage, com os seguintes azimutes e distâncias: **276°17'24"** e **33,15 m** até o vértice **-M6**, de coordenadas **N 9.126.384,01m** e **E 262.475,74m**; **283°10'11"** e **3,40 m** até o vértice **-M10**, de coordenadas **N 9.126.384,78m** e **E 262.472,42m**; Rumo de terra; deste, segue confrontando com Terras da Usina Petribú, com os seguintes azimutes e distâncias: **348°57'16"** e **171,44 m** até o vértice **-M1**, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir de coordenadas N m e E m, e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao **Meridiano Central nº 33°00'**, fuso -25, tendo como datum o WGS-84. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M.

Métrica TopoEVN 5.3.1.7 - Sistema profissional para cálculos, desenhos e projetos topográficos. - tecnologia Métrica TopoEVN 5.3.1.7 © 2007

M E M O R I A L D E S C R I T I V O

José Henrique de Hollanda Ramos Neto - Fone 081 9963.7329

Proprietário: Espólio de Augusto Pinheiro Toscano de Melo

Propriedade: Sítio Plataforma

Local: Paudalho

Comarca: Paudalho

UF: Pernambuco

Perímetro: 1.175,975 m
fls. 16v, em 22/12/1976

Área: 3,4714 ha

Matrícula: R-1-212, livro 2-A,

DESCRIPÇÃO

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **-M1**, de coordenadas **N 9.126.459,68m** e **E 263.098,90m**; Rumo de terra; deste, segue confrontando com Terras da Usina Petribú, com os seguintes azimutes e distâncias: **174°34'03"** e **73,43 m** até o vértice **-M2**, de coordenadas **N 9.126.386,59m** e **E 263.105,85m**; Margem de rio; deste, segue confrontando com Rio Capibaribe, com os seguintes azimutes e distâncias: **263°39'59"** e **24,54 m** até o vértice **-M3**, de coordenadas **N 9.126.383,88m** e **E 263.081,45m**; **253°24'20"** e **68,00 m** até o vértice **-M4**, de coordenadas **N 9.126.364,46m** e **E 263.016,28m**; **259°59'43"** e **55,08 m** até o vértice **-M5**, de coordenadas **N 9.126.354,89m** e **E 262.962,04m**; **244°14'49"** e **132,15 m** até o vértice **-M6**, de coordenadas **N 9.126.297,47m** e **E 262.843,02m**; **254°46'06"** e **56,11 m** até o vértice **-M7**, de coordenadas **N 9.126.282,73m** e **E 262.788,88m**; **272°38'24"** e **54,63 m** até o vértice **-M8**, de coordenadas **N 9.126.285,24m** e **E 262.734,31m**; **276°09'50"** e **40,30 m** até o vértice **-M9**, de coordenadas **N 9.126.289,57m** e **E 262.694,24m**; **265°29'09"** e **26,62 m** até o vértice **-M10**, de coordenadas **N 9.126.287,47m** e **E 262.667,70m**; **252°08'49"** e **50,01 m** até o vértice **-M11**, de coordenadas **N 9.126.272,14m** e **E 262.620,10m**; **266°50'58"** e **6,24 m** até o vértice **-M12**, de coordenadas **N 9.126.271,80m** e **E 262.613,87m**; Rumo de terra; deste, segue confrontando com Sítio Plataforma do Espólio de Claudio Pinheiro, com os seguintes azimutes e distâncias: **5°16'00"** e **95,32 m** até o vértice **-M13**, de coordenadas **N 9.126.366,72m** e **E 262.622,62m**; Linha férrea; deste, segue confrontando com Linha férrea (REFESA), com os seguintes azimutes e distâncias: **99°12'52"** e **44,25 m** até o vértice **-M14**, de coordenadas **N 9.126.359,63m** e **E 262.666,30m**; **93°46'07"** e **63,55 m** até o vértice **-M15**, de coordenadas **N 9.126.355,46m** e **E 262.729,72m**; **93°46'07"** e **12,56 m** até o vértice **-M16**, de coordenadas **N 9.126.354,63m** e **E 262.742,25m**; **84°54'47"** e **56,10 m** até o vértice **-M17**, de coordenadas **N 9.126.359,61m** e **E 262.798,12m**; **71°27'22"** e **104,55 m** até o vértice **-M18**, de coordenadas **N 9.126.392,86m** e **E 262.897,24m**; **70°41'23"** e **61,67 m** até o vértice **-M19**, de coordenadas **N 9.126.413,25m** e **E 262.955,44m**; **70°41'23"** e **99,35 m** até o vértice **-M20**, de coordenadas **N 9.126.446,10m** e **E 263.049,20m**; **74°42'51"** e **51,52 m** até o vértice **-M1**, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir , de coordenadas **N m** e **E m**, e encontram-se representadas no Sistema **U T M**, referenciadas ao **Meridiano Central nº 33°00'**, fuso **-25**, tendo como datum o **WGS-84**. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção **U T M**.



M E M O R I A L D E S C R I T I V O

José Hertryque de Holanda Ramos Neto - Fone 081 9963.7329

Proprietário: Espólio de Augusto Pinheiro Toscano de Melo
Propriedade: Sítio Lage

Local: Paudalho	Comarca: Paudalho 1º ofício	UF: Pernambuco
Perímetro: 958,147 m	Área: 3,1451 ha	Matrícula: R-1-4.980 livro 3J,
fl.43/44, em 10/10/1968		

DESCRICHÃO

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **-M1**, de coordenadas **N 9.126.536,61m** e **E 262.279,69m**; Linha férrea; deste, segue confrontando com Linha Férrea REFESA, com os seguintes azimutes e distâncias: **155°27'52"** e **57,80 m** até o vértice **-M2**, de coordenadas **N 9.126.484,03m** e **E 262.303,69m**; **138°50'31"** e **52,12 m** até o vértice **-M3**, de coordenadas **N 9.126.444,80m** e **E 262.337,99m**; **129°28'43"** e **40,85 m** até o vértice **-M4**, de coordenadas **N 9.126.418,82m** e **E 262.369,52m**; **114°31'41"** e **49,26 m** até o vértice **-M5**, de coordenadas **N 9.126.398,37m** e **E 262.414,33m**; **103°10'11"** e **63,07 m** até o vértice **-M6**, de coordenadas **N 9.126.384,01m** e **E 262.475,74m**; **96°17'24"** e **33,15 m** até o vértice **-M7**, de coordenadas **N 9.126.380,37m** e **E 262.508,69m**; Rumo de terra; deste, segue confrontando com Sítio Plataforma Espólio Claudio Pinheiro, com os seguintes azimutes e distâncias: **184°53'46"** e **84,42 m** até o vértice **-M8**, de coordenadas **N 9.126.296,27m** e **E 262.501,48m**; Margem de rio; deste, segue confrontando com Rio Capibaribe, com os seguintes azimutes e distâncias: **282°23'42"** e **14,20 m** até o vértice **-M9**, de coordenadas **N 9.126.299,31m** e **E 262.487,62m**; **296°00'22"** e **20,99 m** até o vértice **-M10**, de coordenadas **N 9.126.308,52m** e **E 262.468,75m**; **272°07'07"** e **11,85 m** até o vértice **-M11**, de coordenadas **N 9.126.308,96m** e **E 262.456,91m**; **245°43'03"** e **29,84 m** até o vértice **-M12**, de coordenadas **N 9.126.296,68m** e **E 262.429,71m**; **249°27'49"** e **18,74 m** até o vértice **-M13**, de coordenadas **N 9.126.290,11m** e **E 262.412,16m**; **270°00'00"** e **14,48 m** até o vértice **-M14**, de coordenadas **N 9.126.290,11m** e **E 262.397,68m**; **293°31'49"** e **18,66 m** até o vértice **-M15**, de coordenadas **N 9.126.297,56m** e **E 262.380,57m**; **305°59'57"** e **41,75 m** até o vértice **-M16**, de coordenadas **N 9.126.322,10m** e **E 262.346,79m**; **295°24'17"** e **54,49 m** até o vértice **-M17**, de coordenadas **N 9.126.345,48m** e **E 262.297,57m**; **291°11'53"** e **40,00 m** até o vértice **-M18**, de coordenadas **N 9.126.359,94m** e **E 262.260,28m**; **271°32'48"** e **32,48 m** até o vértice **-M19**, de coordenadas **N 9.126.360,82m** e **E 262.227,82m**; **281°55'56"** e **23,32 m** até o vértice **-M20**, de coordenadas **N 9.126.365,64m** e **E 262.205,01m**; **316°11'22"** e **14,58 m** até o vértice **-M21**, de coordenadas **N 9.126.376,16m** e **E 262.194,92m**; **5°54'44"** e **12,78 m** até o vértice **-M22**, de coordenadas **N 9.126.388,87m** e **E 262.196,23m**; **42°32'23"** e **7,14 m** até o vértice **-M23**, de coordenadas **N 9.126.394,12m** e **E 262.201,06m**; **89°01'48"** e **25,89 m** até o vértice **-M24**, de coordenadas **N 9.126.394,56m** e **E 262.226,94m**; **62°48'29"** e **17,26 m** até o vértice **-M25**, de coordenadas **N 9.126.402,45m** e **E 262.242,30m**; **38°28'57"** e **19,03 m** até o vértice **-M26**, de coordenadas **N 9.126.417,35m** e **E 262.254,14m**; **30°37'55"** e **24,16 m** até o vértice **-M27**, de coordenadas **N 9.126.438,14m** e **E 262.266,45m**; **6°35'19"** e **22,94 m** até o vértice **-M28**, de coordenadas **N 9.126.460,93m** e **E 262.269,08m**; **329°35'42"** e **14,74 m** até o vértice **-M29**, de coordenadas **N 9.126.473,63m** e **E 262.261,62m**; **298°22'06"** e **18,45 m** até o vértice **-M30**, de coordenadas **N 9.126.482,40m** e **E 262.245,39m**; **346°16'45"** e **18,50 m** até o vértice **-M31**, de coordenadas **N 9.126.500,37m** e **E 262.241,01m**; **10°55'20"** e **25,71 m** até o vértice **-M32**, de coordenadas **N 9.126.525,61m** e **E 262.245,88m**; Rumo de terra.

Métrica TopoEVN 6.3.1.7 - Sistema profissional para cálculos, desenhos e projetos topográficos. - tecnologia Métrica TopoEVN 6.3.1.7® 2007





CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR E NEGATIVA DE ÔNUS

CERTIFICO a requerimento pela interessada, através da recepção nº 16178, que após procedida a competente busca nos Livros e Fichas de Registro de Imóveis deste Serviço Registral, deles verifiquei constar, que o imóvel constante da **Matrícula 210**, tem o teor seguinte: "**Dados do Imóvel:** A parte de Miritibe, situada neste Município e anexada ao Engenho Ramos, tem a área de 92.7783 hectares e está demarcada por marcos conforme consta da planta e da transcrição da divisão procedida e é limitada ao Sul, com o Engenho Itaboraí; ao Norte, com o Engenho Pindobal; a Leste, com parte pertencente ao Engenho Macacos e ao Poente, com a pertencente ao Engenho Ramos. **Dados do Proprietário:** **JAIME, CLÁUDIO e AUGUSTO PINHEIRO TOSCANO DE MELO**, residente n/ Município. **Registro Anterior:** REGISTRO ANTERIOR: Escritura Pública de Compra e Venda lavrada as Notas do Tabelião J. Cavalcanti, desta Comarca, em data de 16 de agosto de 1950 e devidamente transcrita às folhas 29, do livro 3-F, sob o número de ordem 2.887, em data de 6 de março de 1951. Valor do Contrato: Duzentos e trinta mil cruzeiros (para a parte de Miritibe e o Engenho Ramos). Paudalho, 22 de dezembro de 1976. Eu, Jurandir Rabelo Carneiro de Albuquerque." Conforme. **CERTIFICO MAIS** que, consta sob número de ordem R-1 - 210, o registro do teor seguinte: "Transmitentes: **Jaime Pinheiro Toscano de Melo** e sua mulher dona **Maria José Queiroz Toscano de Melo** e **Augusto Pinheiro Toscano de Melo**, brasileiros, os dois primeiros casados e o último solteiro, maior, o primeiro agricultor, a segunda de prendas domésticas e o último comerciante, residentes e domiciliados do Engenho Ramos, deste Município. Adquirentes: **CLÁUDIO PINHEIRO TOSCANO DE MELO** e sua mulher d. **Maria do Rosário Peres Toscano de Melo**, brasileiros, casados, ele comerciante e ela de prendas domésticas, residentes e domiciliados no Engenho Ramos, deste Município. Título de transmissão ou de ônus: Divisão amigável. Forma do título, sua procedência e caracterização: Escritura Pública de Divisão amigável das propriedades agrícolas denominadas "Engenho Ramos" e propriedade anexa "Miritibe" e "Sítio da Plataforma", deste Município, em que os Transmitentes e Adquirentes são outorgantes e reciprocamente outorgados, lavrada as Notas do 7º Tabelião da Comarca do Recife, Capital deste Estado, Luiz Gonzaga de Abreu Macêdo, às folhas 136 do livro n.º 256, em data de 3 de maio de 1961, sendo que os adquirentes acima, na referida escritura de divisão amigável, **cabe a propriedade "Miritibe"** que ficou anexada ao "**Engenho Ramos**", **com 92 (noventa e dois) hectares e 7783 áres** e os seguintes limites: Leste, com a parte da propriedade "Miritibe", que ficou anexada ao Engenho "Macacos" desde o marco situado a 215 metros do Bulandí até o marco situado na poligonal do limite de Miritibe com Pindobal e distante cem metros do marco 42 da mesma poligonal; ao Norte, pelo Engenho Pindobal desde o último marco novo acima citado até o outro marco novo distante 200 metros do marco trinta e dois; ao Poente pela primeira sub parte descrita e que ficou anexada ao Engenho "Macacos"; ao Sul, pelo Engenho Itaboraí desde a Castanhola até o marco novo situado a 215 metros do Bulandí que fica no alinhamento Itaboraí e Miritibe. Ainda ao mesmo adquirente acima, cabe as partes desmembradas do Engenho Ramos e do "Sítio da Plataforma" que, conjuntamente com a Propriedade "Miritibe" passa a denominar-se "**Propriedade Ramos**" compreendendo o trecho do "Sítio de Plataforma", que fica do lado esquerdo da Estrada de Rodagem que liga Paudalho a S. Severino dos Ramos, a parte do "Engenho Ramos", situado entre o antigo "Sítio da Plataforma" e o "Sítio Lajedo", localizados no lado esquerdo da linha férrea da Rede Ferroviária do Nordeste, antiga Great Western, e mais uma parte do "Engenho Ramos" lado direito da referida linha férrea; da Rede Ferroviária do Nordeste, com os seguintes limites: ao Sul, na parte fronteira do "Sítio Lajedo" e ao "Sítio Plataforma", com a via férrea da Rede Ferroviária do Nordeste, antiga Great Western e no trecho compreendido entre os sítios acima com o Rio Capibaribe; ao Nascente na margem esquerda da via férrea da Rede Ferroviária do Nordeste com a Estrada que liga Paudalho a S. Severino dos Ramos e na margem direita da supra citada via férrea, por um marco de concreto armado, localizado a doze metros (12m00) da via



SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

férrea e distando 112m00 aproximadamente da porta central da Capela de Nossa Senhora da Luz, ou ainda servindo de referência, uma linha reta partindo da parada nascente da Quarta casa de hospedaria e construída no "Sítio da Plataforma", a contar da Estrada Paudalho - São Severino dos Ramos e seguindo na direção Norte com uma extensão aproximada de cento e sessenta metros (160m00) até encontrar outro marco, também de concreto armado colocado no atual cercado destinado a criação de animais; ao Norte com uma linha reta partindo do último marco acima referido, em ângulo reto na direção do poente até um novo marco de concreto armado numa extensão de duzentos e noventa metros (290m00) aproximadamente, situado no atual pomar de laranjeiras; ao Poente, com uma linha reta, partindo do último marco acima referido, em ângulo reto, na direção Sul, até um novo marco de concreto armado colocado a 12 metros da linha férrea da Rede Ferroviária do Nordeste com extensão aproximada de cento e quarenta e um metros e ainda ao Poente do lado esquerdo da linha férrea com o "Sítio do Lajedo"; **a Propriedade Ramos conta com as seguintes benfeitorias:** na parte compreendida entre o "Sítio de Plataforma" e o "Sítio do Lajedo", prédio da antiga mercearia de José Felix, casa de taipa, prédio da Escola, três casas de tijolos, murados na frente e do lado direito da via férrea da Rede Ferroviária do Nordeste antiga Great Western, **Capela de N.S. da Luz, também conhecida por Capela de São Severino dos Ramos, além do Cemitério particular da Família, pátio arborizado atrás da Capela, pavilhão sanitário, banheiro, depósitos, casas onde funciona motor de energia elétrica, inclusive os dois motores geradores, casa grande com duas garagens, casa onde está localizada a carpintaria e a oficina mecânica, inclusive pertences, além de uma outra garagem e sítio com fruteiras e laranjal.** Valor do Contrato: Não consta da escritura. Paudalho, 22 de dezembro de 1976. Eu, Jurandir Rabelo Carneiro de Albuquerque. "Conforme. **CERTIFICO MAIS**, que o referido imóvel, encontra-se livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus, hipotecas, cláusulas restritivas, citações de ações reais, pessoais e reipersecutórias de ônus. O referido é verdade; dou fé. **CERTIFICO FINALMENTE**, que este Cartório sofreu intervenção elo TJPE em dezembro de 1998, haja vista as irregularidades existentes no mesmo até a citada data. O referido é verdade; dou fé. Emolumentos **R\$ 72,40**, T.S.N.R. **R\$ 16,09**, FERM **R\$ 0,80**, FUNSEG **R\$ 1,61**, FERC **R\$ 8,04** e o ISS **R\$ 4,02**, Valor Total: **R\$ 102,96**, de acordo com o Art. 25 da Lei Estadual nº 11.404, de 19.12.1996, adaptada pelo Ato nº 936/2020, datado de 22/12/2020, tabela "E", publicado no Diário Oficial do Estado de Pernambuco, em data de 23/12/2020. Para efeito de lavratura de atos notariais, a presente certidão é válida por 30 (trinta) dias, conforme item IV, art. 1º, do Decreto nº 93.240, de 09.09.1986. Válido somente com o selo de autenticidade e fiscalização. Dou fé. DADA e passada nesta cidade do Paudalho, do Estado de Pernambuco, 15 de fevereiro de 2022. Eu, *Eloísa Mirella Lopes de Araújo Fiorentino* (ELOÍSA MIRELLA LOPES DE ARAÚJO FIORENTINO), Segunda Substituta do Registro Geral de Imóveis desta Comarca, subscrevi.

Rua Francisco de Melo Cavalcanti, 37, Centro - Paudalho/PE - CEP: 55.825-000 - Fone: (0xx81) 3636-1021
e-mail: oficio1depaudalho@hotmail.com

Selo Digital de Fiscalização Tribunal de Justiça de Pernambuco Selo: 0073544.LCQ08202105.01474 Data: 15/02/2022 08:29:23 Consulte autenticidade em www.tjpe.jus.br/selodigital
--



AAA 1300304



CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR E NEGATIVA DE ÔNUS

CERTIFICO a requerimento pela interessada, através da recepção nº 16178, que após procedida a competente busca nos Livros e Fichas de Registro de Imóveis deste Serviço Registral, deles verifiquei constar, que o imóvel constante da **Matrícula 211**, tem o teor seguinte: "**Dados do Imóvel:** O **Sítio Plataforma** no ponto de parada São Severino, com todas as terras, casas, benfeitorias, limitado ao Norte, com a via férrea da Great Western; ao Sul, com o rio Capibaribe, da margem sul da estrada de ferro para o rio Capibaribe por uma linha reta tirada da parede fronteira da Igreja de N. S. da Luz na direção ao rio, determinando esta reta o limite do Poente ao Nascente partindo de um marco existente à margem da ferrovia citada a 198,00mts. de distância da referida Igreja, por uma reta deste marco para o rio, compreendendo casas de residências, de hotel, quartos, apartamentos inclusive as casas em que reside e negocia José Felix. **Dados do Proprietário:** **JAIME, CLAUDIO e AUGUSTO PINHEIRO TOSCANO DE MELO**, residentes neste Município. **Registro Anterior:** Escritura pública de Compra e Venda lavrada as Notas do Tabelião J. Cavalcanti, desta Comarca e devidamente transcrita neste Cartório Imobiliário, às folhas 3, do Livro 3-F, sob número de ordem 2734, em data de 20 de agosto de 1949, sendo que a aludida escritura é datada de 30 de julho de 1949. valor do Contrato: Dez mil cruzeiros. Paudalho, 22 de dezembro de 1976. Eu, Jurandir Rabelo Carneiro de Albuquerque." Conforme. **CERTIFICO MAIS** que, consta sob número de ordem **R-1 - 211**, o registro do teor seguinte: "Transmitentes: **JAIME PINHEIRO TOSCANO DE MELO** e sua mulher d. **MARIA JOSÉ QUEIROZ TOSCANO DE MELO**, **CLÁUDIO PINHEIRO TOSCANO DE MELO** e sua mulher d. **MARIA DO ROSÁRIO PERES TOSCANO DE MELO**, brasileiros, casados, o primeiro agricultor e o terceiro comerciante e elas de prendas domésticas, residentes e domiciliados no Engenho Ramos, deste município. Adquirente: **AUGUSTO PINHEIRO TOSCANO DE MELO**, brasileiro, solteiro, maior, comerciante residente e domiciliado no Engenho Ramos, deste município. Título de transmissão ou de ônus: Divisão Amigável. Forma do título, sua procedência e caracterização: Escritura Pública de divisão amigável das propriedades agrícolas denominadas "**Engenho Ramos**" e propriedade (ilegível) "**Miritibe**" e "**Sítio da Plataforma**", deste município, lavrada as Notas do 7º Tabelião da Comarca do Recife, Capital deste Estado, Luis Gonzaga de Abreu Macedo, no Livro 256, às folhas 136, em data de 3 de maio de 1961, sendo que, os Transmitentes e o Adquirente, na referida escritura de divisão amigável, são outorgantes e reciprocamente outorgados, cabendo ao adquirente acima, o atual "**SITIO DA PLATAFORMA**", excetuando-se a parte que fica a esquerda da Estrada de Rodagem Paudalho - S. Severino dos Ramos e acrescida da parte do "Engenho Ramos", que fica entre o "Sítio Plataforma" e o "Engenho Ramos" que fica entre o "Sítio Plataforma" e o "Engenho Santo Antonio do 14" e entre a via férrea da Rede Ferroviária do Nordeste e o Rio Capibaribe, o que passa a constituir o novo "**Sítio da Plataforma**", com os seguintes limites: ao Norte, com a via férrea da Rede Ferroviária do Nordeste; ao Sul, com o Rio Capibaribe; ao Nascente, com o "Engenho Santo Antonio do 14", na altura do Sítio dos Coqueiros no lugar do marco de São Bento; ao Poente, com a Estrada de Rodagem que liga Paudalho - São Severino dos Ramos. O novo "**SITIO PLATAFORMA**" acima descrito é delimitado, conta com as seguintes benfeitorias: onze casas de tijolos, 4 casas de hospedaria inclusive móveis e pertencentes, prédio onde funciona o hotel, bar e mercearia, com moveis, utensílios e outros pertences. Valor do Contrato: Não consta da escritura. Paudalho, 22 de dezembro de 1976. Eu, Jurandir Rabelo Carneiro de Albuquerque." Conforme. **CERTIFICO MAIS**, que o referido imóvel, encontra-se livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus, hipotecas, cláusulas restritivas, citações de ações reais, pessoais e reipersecutórias de ônus. O referido é verdade; dou fé. **CERTIFICO FINALMENTE**, que este Cartório sofreu intervenção do TJPE em dezembro de 1998, haja vista as irregularidades existentes no mesmo até a citada data. O referido é verdade; dou fé. Emolumentos **R\$ 72,40**, T.S.N.R. **R\$ 16,09**, FERM **R\$ 0,80**, FUNSEG **R\$ 1,61**, FERC **R\$ 8,04** e o ISS **R\$ 4,02**, Valor Total: **R\$ 102,96**, de acordo com o Art. 25 da Lei Estadual nº 11.404,



de 19.12.1996, adaptada pelo Ato nº 936/2020, datado de 22/12/2020, tabela "E", publicado no Diário Oficial do Estado de Pernambuco, em data de 23/12/2020. Para efeito de lavratura de atos notariais, a presente certidão é válida por 30 (trinta) dias, conforme item IV, art. 1º, do Decreto nº 93.240, de 09.09.1986. Válido somente com o selo de autenticidade e fiscalização. Dou fé. DADA e passada nesta cidade do Paudalho, do Estado de Pernambuco, 15 de fevereiro de 2022. Eu, Fiorentino (ELOÍSA MIRELLA LOPES DE ARAÚJO FIORENTINO), Segunda Substituta do Registro Geral de Imóveis desta Comarca, subscrevi.

Rua Francisco de Melo Cavalcanti, 37, Centro - Paudalho/PE - CEP: 55.825-000 - Fone: (0xx81) 3636-1021
e-mail: oficio1depaudalho@hotmail.com

Selo Digital de Fiscalização
Tribunal de Justiça de Pernambuco

Selo: 0073544.LUN08202105.01473

Data: 15/02/2022 08:29:23

Consulte autenticidade em
www.tjpe.jus.br/selodigital





CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DA TRANSCRIÇÃO Nº 4980

CERTIFICO, a requerimento pela parte interessada, através da Recepção nº 16178, que após procedida a competente busca nos Livros e Fichas de Registro de Imóveis deste Serviço Registral, verifiquei constar no Livro nº 3-J, fls. 43/44, a transcrição do teor seguinte: "Nº de ordem: 4980. Data: 10 de outubro de 1968. Circunscrição: Pernambuco – Paudalho. Denominação ou rua e número: Sítio Lagêdo. Característicos e Confrontações: O "Sítio Lagêdo", deste município, com a área de dois (2) hectares, limitando-se ao Norte com a estrada de ferro da great-Western, numa extensão de 240,00 metros a partir do marco existente a 21,00 metros de distância da parede do lado esquerdo da casa onde reside o vigia da propriedade; ao Sul com terras do engenho São Bernardo, onde passa o rio Capibaribe; ao Nascente, por uma linha reta, que parte do marco da casa do vigia, segue em direção ao Sul até os limites do engenho São Bernardo e ao Poente, por uma reta que parte do ponto onde se completam os 240,00 metros da linha divisória Norte, vai até os limites com o Engenho São Bernardo, atravessando um Lagêdo, onde se encontra um olho d'água, com todas as benfeitorias existentes. Título anterior nº 4881 – fls. 15/16 – Livro 3-J – IBRA nº 11-01-023-50128 – módulo 17, nº de módulo 0,1 – categoria – Minifúndio. Nome, domicílio e prof. do Adquirente: **AUGUSTO PINHEIRO TOSCANO DE MELO**, deste município e agricultor. Nome, domicílio e prof. do transmitente: **ADALGISA RIBEIRO DO REGO MELO**, Recife, doméstica. Título: Compra e Venda. Forma do título, data e serventuário: Escritura Pública de 04 de outubro de 1968, do Tab. Rivadavia Brayner desta cidade. Valor do Contrato: NCr\$ 5.000,00 (cinco mil cruzeiros novos). Condições do contrato: Os da escritura. Rivadavia Brayner de Melo Rangel. Oficial em exercício." Conforme. **CERTIFICO FINALMENTE**, que este Cartório sofreu intervenção do TJPE em dezembro de 1998, haja vista as irregularidades existentes no mesmo até a citada data. O referido é verdade; dou fé. Emolumentos **R\$ 36,20**, T.S.N.R. **R\$ 8,04**, FERM **R\$ 4,02**, FUNSEG **R\$ 0,40**, FERC **R\$ 0,80** e o ISS **R\$ 2,01**, Valor Total: **R\$ 51,47**, de acordo com o Art. 25 da Lei Estadual nº 11.404, de 19.12.1996, adaptada pelo Ato nº 936/2020, datado de 22/12/2020, tabela "E", publicado no Diário Oficial do Estado de Pernambuco, em data de 23/12/2020. Para efeito de lavratura de atos notariais, a presente certidão é válida por 30 (trinta) dias, conforme item IV, art. 1º, do Decreto nº 93.240, de 09.09.1986. Válido somente com o selo de autenticidade e fiscalização. Dou fé. DADA e passada nesta cidade do Paudalho, do Estado de Pernambuco, 15 de fevereiro de 2022. Eu, *Florentino* (**ELOÍSA MIRELLA LOPES DE ARAÚJO FIORENTINO**), Segunda Substituta do Registro Geral de Imóveis desta Comarca, subscrevi.

Rua Francisco de Melo Cavalcanti, 37, Centro - Paudalho/PE - CEP: 55.825-000 - Fone: (0xx81) 3636-1021
e-mail: oficio1depaudalho@hotmail.com

Selo Digital de Fiscalização
Tribunal de Justiça de Pernambuco

Selo: 0073544.HUR08202105.01472

Data: 15/02/2022 08:29:23

Consulte autenticidade em
www.tjpe.jus.br/selodigital



SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ESTADO DE PERNAMBUCO
MUNICÍPIO DE PAUDALHO

GABINETE DO PREFEITO
DECRETO Nº 249, DE 17 DE MARÇO DE 2022.

DECRETO Nº 249, de 17 de março de 2022.

EMENTA: Declara a desapropriação dos imóveis que especifica, para fins de interesse social, objetivando a criação do complexo turístico religioso de São Severino dos Ramos, com fundamento no art. 5º, XXIV, da Constituição Federal de 1988; art. 2º, VIII, da Lei Federal nº 4.132, de 10 de setembro de 1962; Lei Federal nº 6.513, de 20 de dezembro de 1977; Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941; e Lei nº 574, de 11 de outubro de 2006 (Plano Diretor do Município de Paudalho).

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE PAUDALHO, Estado de Pernambuco, no uso de suas atribuições legais, previstas na Carta Municipalista do Paudalho,

CONSIDERANDO que Santuário de São Severino dos Ramos é o maior centro de romaria de Pernambuco e o terceiro do Brasil, segundo estudos realizados pela Fundação Joaquim Nabuco;

CONSIDERANDO a evolução do fenômeno empírico do deslocamento de pessoas e tradições culturais através de espaços;

CONSIDERANDO a necessidade de qualificação do espaço adequado para o recebimento de milhares de pessoas, que visitam constantemente o Santuário de São Severino dos Ramos, tratando-se de área de relevância histórica, cultural e turística; e como fonte de desenvolvimento local; e

CONSIDERANDO a autorização legislativa prevista no art. 2º, VIII, da Lei Federal nº 4.132, de 10 de setembro de 1962.

DECRETA:

Art. 1º – Fica declarada de interesse social para fins de desapropriação, uma área de terra correspondente a 73.137,04m² (setenta e três mil cento e trinta e sete vírgula zero quatro metros quadrados), situada em São Severino dos Ramos, Zona Rural, neste município; com as características, descrição, limites e confrontações constantes das plantas e memoriais descritivos correspondentes aos Anexos I, II, III IV, V e VI, deste decreto.

Art. 2º – A área declarada de interesse social compreende 03 (três) trechos de terra, sendo o primeira faixa de terra identificada como **ÁREA 1, contendo 56.061,71m² (cinquenta e seis mil e sessenta e um vírgula setenta e um metros quadrados), tendo como titular do referido imóvel, **Cláudio Pinheiro Toscano de Melo e Maria do Rosário Peres Toscano de Melo**; sendo o segundo trecho, identificado como **ÁREA 2, contendo 9.058,02m² (nove mil e cinquenta e oito vírgula zero dois metros quadrados)**, situado em área conhecida como Sítio Plataforma, tendo como titular do referido imóvel, **Espólio de Augusto Pinheiro Toscano de Melo**; e a terceira faixa de terra, identificada como **ÁREA 3, contendo 8.017,31m² (oito mil e dezessete vírgula trinta e um metros quadrados)**, situada em área conhecida como Sítio Plataforma, tendo como titular do referido imóvel, **Espólio de Augusto Pinheiro Toscano de Melo**; cujas respectivas titularidades constam das certidões de inteiro teor das**

matrículas, expedidas pelo 1º Ofício do Registro de Imóveis, RTD/PJ do Paudalho/PE (Paulo Francisco da Costa – Oficial Titular) (**Anexos VII, VIII e IX**).

Art. 3º – Ficam também expropriados, para fins deste decreto, as benfeitorias existentes dentro das **ÁREAS 1 e 2**, identificadas no artigo anterior, as quais se encontram na posse de terceiros.

Parágrafo único. As benfeitorias encontradas no interior das áreas expropriadas, pertencentes a terceiros, se encontram descritas no respectivo caderno técnico correspondente ao Laudo de Avaliação (**Anexos X e XI**), e que descreve as áreas totais de benfeitorias como sendo:

I – As benfeitorias constantes da **ÁREA 1** possuem um total de **3.235,12m²** (três mil duzentos e trinta e cinco vírgula doze metros quadrados) de **área construída**.

II – As benfeitorias constantes da **ÁREA 2** possuem um total de **988,91m²** (novecentos e oitenta e oito vírgula noventa e um metros quadrados) de **área construída**.

Art. 4º – Os valores ofertados, a título de justa e prévia indenização pelas áreas desapropriadas, serão estabelecidos na forma a seguir descrita, em consonância com o laudo de avaliação produzido engenheiros, Sérgio Renato Holanda Mariano (CREA 20.837D/PE) e Edmundo Melo de Moura (CREA 13.114 D/PE), e que corresponde aos **Anexos X e XI**, deste decreto.

Parágrafo único. Ficam estabelecidos os valores a título de indenização prévia, os quais serão distribuídos da seguinte forma:

I – O valor ofertado para a **ÁREA 1**, contendo **56.061,71m²** (cinquenta e seis mil e sessenta e um vírgula setenta e um metros quadrados), corresponderá à quantia de **R\$ 366.455,30** (trezentos e sessenta e seis mil, quatrocentos e cinquenta e cinco reais e trinta centavos).

II – O valor ofertado para a **ÁREA 2**, contendo **9.058,02m²** (nove mil e cinquenta e oito vírgula zero dois metros quadrados), corresponderá à quantia de **R\$ 51.000,00** (cinquenta e um mil reais).

III – O valor ofertado para a **ÁREA 3**, contendo **8.017,31m²** (oito mil e dezessete vírgula trinta e um metros quadrados), corresponderá à quantia de **R\$ 47.500,00** (quarenta e sete mil e quinhentos reais).

IV – O valor atribuído às **benfeitorias** localizadas dentro do trecho de terra correspondente à **ÁREA 1**, com um total de **3.235,12m²** (três mil duzentos e trinta e cinco vírgula doze metros quadrados) de **área construída**, corresponde à quantia de **R\$ 1.021.727,95** (um milhão vinte e um mil setecentos e vinte e sete reais e noventa e cinco centavos).

V – O valor atribuído às **benfeitorias** localizadas dentro do trecho de terra correspondente à **ÁREA 2**, com um total de **988,91m²** (novecentos e oitenta e oito vírgula noventa e um metros quadrados) de **área construída**, corresponde à quantia de **R\$ 290.872,16** (duzentos e noventa mil oitocentos e setenta e dois reais e dezesseis centavos).

Art. 5º – Os valores descritos no parágrafo único, incisos IV e V, do art. 4º, deste decreto, e que foram apontados no laudo de avaliação (**Anexos X e XI**), sofrerão, para fins de oferta da indenização das benfeitorias, dedução equivalente a 20% (vinte por cento) dos valores atribuídos à avaliação, em função das despesas necessárias para desocupação de todos os detentores das edificações encravadas nas respectivas áreas contendo benfeitorias (**ÁREA 1 e ÁREA 2**).

Art. 6º – A desapropriação referida no art. 1º, deste decreto, destina-se à criação do **complexo turístico religioso de São Severino dos Ramos**, em Paudalho – PE, em conformidade com as considerações constantes do preâmbulo deste decreto.

Art. 7º – Fica declarada de **caráter urgente** a desapropriação da área descrita no art. 1º, deste decreto.

Art. 8º – Determina a formação de grupo de trabalho para adoção de conjunto de medidas jurídicas e sociais, objetivando a negociação administrativa e retirada dos terceiros **detentores das benfeitorias existentes dentro das ÁREAS 1 e 2**, as quais se encontram na posse das referidas edificações; cujas providências serão conduzidas por integrantes da Secretaria de Desenvolvimento e Assistência Social, Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, e da Procuradoria Geral do Município.

Art. 9º – As benfeitorias existentes **dentro das ÁREAS 1 e 2**, as quais integram o conjunto arquitetônico histórico de São Severino dos Ramos, serão devidamente preservadas.

Art. 10 – Para o caso da necessidade da propositura da competente ação de desapropriação, em relação às benfeitorias existentes nas áreas expropriadas, a respectiva ação judicial poderá ser proposta com pedido de citação de terceiros interessados, através de publicação de edital de citação, em razão do desconhecimento da qualificação dos posseiros.

Art. 11 – As despesas decorrentes deste decreto serão provenientes da conta da dotação própria designada no orçamento vigente – Elemento de Despesa 44.90.61.00 – Aquisição de Imóveis.

Art. 12 – Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Paudalho – PE (Gabinete do Prefeito), 17 de março de 2022.

MARCELLO FUCHS CAMPOS GOUVEIA
Prefeito

Publicado por:
Maryelle de Fátima Oliveira
Código Identificador:FBD40D67

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios do Estado de Pernambuco no dia 12/04/2022. Edição 3066
A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita informando o código identificador no site:
<https://www.diariomunicipal.com.br/amupe/>

LAUDO DE AVALIAÇÃO



IMÓVEL SITUADO EM SÃO SEVERINO DOS RAMOS (ENGENHO RAMOS)-
PAUDALHO – PE.

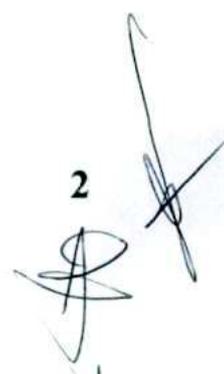
RECIFE, NOVEMBRO DE 2021

[Handwritten signature]

QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO

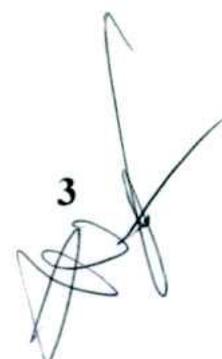
Valor de Mercado expresso em Reais em Novembro de 2021

Avaliamos o valor venal de imóvel, sito em São Severino dos Ramos, (Engenho Ramos) Paudalho, PE, em: R\$ 1.790.000,00 (Hum milhão, Setecentos e Noventa Mil Reais).

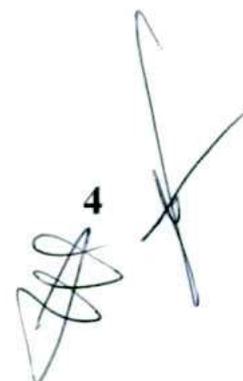


SUMÁRIO

1. Considerações Preliminares e Objetivos
2. Identificação do Proprietário
3. Identificação do Imóvel Avaliando
 - 3.1 – Sistema Viário Interno
 - 3.2 – Telefonia, Rede Elétrica Interna
4. Características Gerais da Região de Influência do Imóvel Avaliando
 - 4.1 - Localização Geográfica e Divisão Político-Administrativa
 - 4.2 - Aspectos Físicos
 - 4.2.1 – Geologia e Geomorfologia
 - 4.2.2 – Solos
 - 4.2.2.1 - Classificação Pedológica
 - 4.2.3 - Recursos Hídricos
 - 4.2.4 - Clima
 - 4.3 - Aspectos Bióticos
 - 4.3.1 – Vegetação
 - 4.3.2 - Fauna
 - 4.4 - Aspectos Sócio-Econômicos e Culturais
 - 4.4.1 - Recursos Institucionais
 - 4.4.1.1 - Qualidade de Vida
 - 4.4.1.2 – Saúde
 - 4.4.1.3 – Educação
 - 4.4.1.4 – Habitação
 - 4.4.1.5 – Abastecimento D'água
 - 4.4.1.6 – Eletrificação
 - 4.4.1.7 – Pavimentação e Drenagem Pluvial
 - 4.4.1.8 – Limpeza Urbana
 - 4.4.1.9 – Comunicação
 - 4.4.1.10 – Transporte
 - 4.4.1.11 – Atendimento as Necessidades Básicas
 - 4.4.1.12 – Rede Bancária
 - 4.4.1.13 – Armazenamento
 - 4.4.1.14 - Assistência Técnica
 - 4.4.2 - Estrutura Fundiária
 - 4.4.3 - Caracterização da Região Conforme Restrição de Zoneamento Federal Estadual e Municipal
 - 4.4.4 - Projetos de Assentamentos Existentes na Região

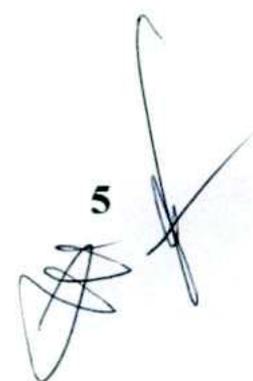


- 4.4.5 - Unidades de Conservação, Áreas Indígenas e de Comunidades Tradicionais
- 4.4.6 - Atividades Econômicas
- 4.4.7 - Existência de Conselho e/ou Plano Municipal de Desenvolvimento Rural e Ambiental
- 4.4.8 - Ocorrência de Doenças Endêmicas
- 4.4.9 - Identificação de Locais de Interesse Turístico e/ou Cultural
- 5 - Características Físicas e Edafoclimáticas do Imóvel Avaliando
 - 5.1 - Vegetação
 - 5.2 - Descrição e Classificação do Relevo
 - 5.3 - Solos
 - 5.3.1 - Classificação Pedológica
 - 5.4 - Recursos Hídricos
- 6 - Uso do Imóvel
- 7 - Aspectos Ambientais do Imóvel
- 8 - Aspectos Trabalhistas do Imóvel
- 9 - Aspectos Sociais do Imóvel
- 10 - Avaliação do Imóvel
- 11 - Pressupostos
- 12 - Identificação do Objeto
- 13 - Considerações Sobre o Mercado
- 14- Caracterização do Objeto
- 15 - Características Físicas do imóvel
- 16 - Acesso, serviços e Melhoramentos
- 17- Metodologia Adotada
- 18 - Método Comparativo de dados de Mercado
 - 18.1 - Pesquisa de Valores
- 19 - Tratamento Estatístico
- 20 - Estimativa Pontual
 - 20.1 - Intervalo de Confiança
- 21 - Quantificação do Custo
 - 21.1 - Metodologia Adotada
 - 21.2 - Considerações Preliminares
 - 21.3 - Cálculo da Depreciação
 - 21.4 - Quadro Resumo da Avaliação
- 22 - Grau de Fundamentação e Precisão
- 23 - Conclusão
- 20 - Anexos



- I - TRATAMENTO ESTATÍSTICO
- II - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA – IMÓVEL AVALIANDO
- III – PLANILHA DE DADOS
- IV – DOCUMENTO PROPRIEDADE
- V – ART

5



01. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES E OBJETIVOS

O presente trabalho tem como objetivo obter o valor de mercado de parte dos imóveis rurais denominados Sítio Plataforma e Sítio Lage, na localidade de "São Severino dos Ramos", no município do Paudalho, Estado de Pernambuco, conforme Registro Geral de Imóveis do município, Matrículas nº 1212, 4980 e 2887. Tendo coordenadas geodésicas para referência a Igreja de São Severino dos Ramos, S 07° 53' 51,94" e W 35° 09' 11,68", com a finalidade de venda/compra.

Os trabalhos de levantamento de informações da região, vistoria e levantamento de dados do imóvel avaliando e pesquisa de mercado foram realizados no período de Agosto e Setembro de 2021, pelo engenheiro civil e agrônomo Sérgio Renato Holanda Mariano, CREA 20.837 D / PE e pelo engenheiro civil e de minas, Edmundo melo de Moura, CREA 13.114 D / PE

A vistoria do imóvel avaliando se deu no período de 03/11/2021 a 12/11/2021.

Foram observadas as instruções e os normativos vigentes, No 14653-1 - Avaliação de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais e 14653-2 Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos.

Este trabalho foi solicitado pela Prefeitura Municipal de Paudalho/PE.

2. IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

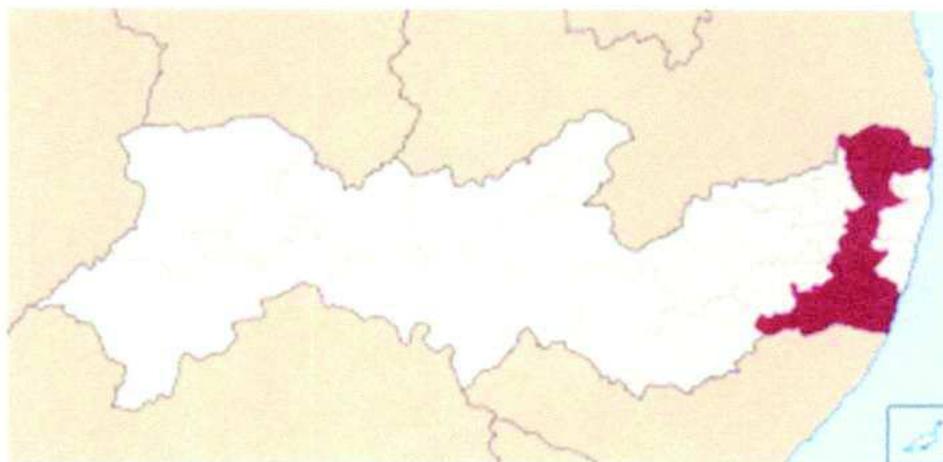
Nome: Claudio Pinheiro Toscano de Melo e Espólio de Augusto Antônio Pinheiro Toscano de Melo.

3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Denominação: Sítio Plataforma e Sítio Lage

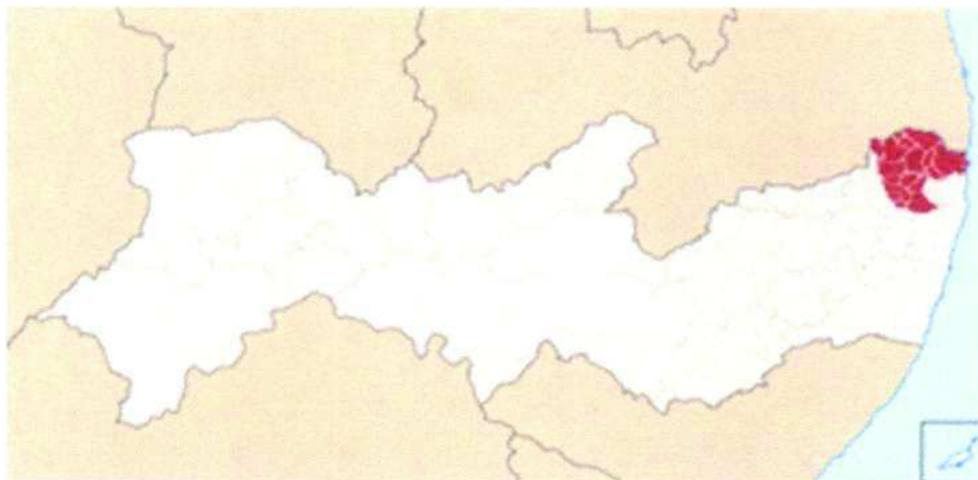
Município: Paudalho / PE

Mesorregião Homogênea: Mata Pernambucana.



A handwritten signature and scribble in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

Microrregião Geográfica: Microrregião da Mata Setentrional Pernambucana



Área registrada: 1222910 m², dos quais 74.027,60 m² é objeto do nosso trabalho.
Situação Dominial: Matrícula n° 1212, 2887 e 4980, 1º Ofício de Registro de Imóveis de Paudalho.

Código do imóvel na Receita Federal: Desconhecido

Coordenadas Geográficas: S 07° 53' 51,94" e W 35° 09' 11,68" (Igreja).

Localização: O imóvel situa-se no município de Paudalho, a aproximadamente 2,00 km da sede do município.

Roteiro de Acesso: Pela BR-408, sentido Carpina, na Entrada da UPA Paudalho, acessa-se à direita pela estrada dos Ramos, segue por 2,00 km, e chega-se ao imóvel. Salienta-se que em razão da sua localização, pela facilidade de entrada no imóvel e a proximidade do centro de Paudalho, que permite um fácil escoamento da produção, bem como facilidades no que diz respeito à aquisição dos insumos necessários à produção agropecuária e aos bens de consumo das famílias/ trabalhadores residentes no imóvel, o acesso foi enquadrado como muito bom.

Limites e confrontações do imóvel:

- **Ao Norte:** com as terras da usina Petribú, linha férrea RFFSA;
- **Ao Sul:** com as terras de Rio Capibaribe, margem do Rio Capibaribe;
- **Ao Leste:** com a Terras da Usina Petribú, Sítio Plataforma de Augusto Pinheiro Toscano Ramos, Sítio Plataforma do espólio de Claudio Pinheiro Toscano de Melo, Terras da Usina Petribú;
- **Ao Oeste:** com Sítio Lage, terras da Usina Petribú, Sítio plataforma do espólio de Claudio Pinheiro Toscano de Melo.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'S' or 'P' shape, followed by a vertical line and a horizontal stroke. Below the signature is a scribble of overlapping loops.

Classificação

Classificação do imóvel quanto a sua dimensão: Pequena Propriedade

Classificação do imóvel quanto a sua exploração: Agricultura

Classificação do imóvel quanto ao uso: Improdutiva

3.1 – SISTEMA VIÁRIO INTERNO

A propriedade é corta por estrada de terra e linha férrea.

3.2 – TELEFONIA, REDE ELÉTRICA INTERNA

A propriedade é provida de rede elétrica trifásica fornecida pela concessionária do serviço, CELPE.

O serviço de telefonia também se encontra disponível, tanto fixa como móvel.

4. CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIÃO DE INFLUÊNCIA DO IMÓVEL AVALIANDO

4.1 LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA E DIVISÃO POLÍTICO-ADMINISTRATIVA

O imóvel está localizado no município de Paudalho, situado na Mesorregião da Mata Pernambucana, Microrregião da Mata Setentrional Pernambucana.

Localiza-se a uma latitude 07° 53' 48" sul e a uma longitude 35° 10' 47" oeste, estando a uma altitude de 69 metros.

Seus limites são: ao Norte com Tracunhaém, ao Sul com Camaragibe, São Lourenço da Mata, Chã de Alegria e Glória do Goitá, ao Leste com Abreu e Lima e Paulista e a oeste com os municípios de Lagoa de Itaenga e Carpina.

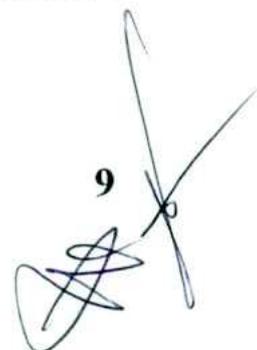
O município de Paudalho encontra-se inserido nos domínios da Bacia Hidrográfica do Rio Capibaribe.

O Índice de Desenvolvimento Humano Municipal-IDH-M é de 0,639, que situa o município em 30º no ranking estadual e em 3312º no nacional.

População de 51357 habitantes, de acordo com o IBGE, Censo 2010.

A economia do município baseia-se na monocultura de cana-de-açúcar para produção de açúcar e etanol, na fabricação de artigos cerâmicos para a construção civil, no turismo com o Polo de Romaria São Severino dos Ramos e nas granjas de ovos, espalhadas pelas zonas rurais.

Paudalho é um grande centro de romaria em Pernambuco, cujo acesso é facilitado por situar-se à margem da rodovia BR-408, que liga o município à cidade do Recife, capital do Estado.



Os romeiros vêm entre setembro e janeiro ao Engenho Ramos, onde está a capela de Nossa Senhora da Luz, cumprir promessas a São Severino dos Ramos. Anexa à capela está a sala dos ex-votos, onde os fiéis depositam peças diversas, em agradecimento a graças alcançadas.

Outro ponto de interesse são as ruínas do Mosteiro de São Francisco, onde vários religiosos se refugiaram quando da ocupação holandesa em Pernambuco. Diversos prédios de interesse histórico são abertos à visitação: como antigos engenhos; a Ponte de Itaíba, do século XIX, inaugurada pelo Imperador Dom Pedro II; o Bosque de Pau-Brasil; a fábrica de beneficiamento do sal, instalada em prédio do século XVIII; a estação ferroviária (1891); os antigos casarões do início deste século, com detalhes ou fachada em azulejos portugueses; a casa de farinha do Engenho Açougue Velho; o açude zumbi.

A festa de São Sebastião, é a mais movimentada festa popular religiosa, porém o padroeiro da Cidade é o Divino Espírito Santo, com sua matriz localizada próxima à Prefeitura Municipal. Durante o Carnaval, a cidade conta com grupos de maracatu rural, bumba-meu-boi, urso e caboclinhos.

Nele também está localizada a região de Aldeia.

São Severino dos Ramos (também conhecido como São Severino do Ramo ou, simplesmente, São Severino) é uma imagem devocional católica que é centro de um importante culto religioso em alguns estados do Nordeste do Brasil, como Pernambuco e estados vizinhos. A estátua em tamanho natural, cuja origem é incerta, representa São Severino de Nórica deitado e vestido em trajes de soldado romano. Encontra-se na Igreja de Nossa Senhora da Luz, no município pernambucano de Paudalho, em uma capela adjacente ao altar principal. Os primeiros relatos da realização de prodígios por intermédio do ícone do santo datam do século XIX, quando se inicia o boato de que a estátua seria o próprio cadáver incorrupto de São Severino, de tal maneira preservado que, furando-o, verteria sangue. A notícia se espalhou entre os habitantes das regiões circunvizinhas, e mesmo para outros estados do Nordeste, fazendo afluir um grande número de romeiros à Igreja de Nossa Senhora da Luz, no Engenho Ramos, onde a estátua se encontrava. Logo o *São Severino do Engenho Ramos* tornou-se São Severino dos Ramos, nome pelo qual a devoção é até hoje conhecida. Com o passar dos anos, a capela dedicada ao santo tornou-se o destino de romarias cada vez mais numerosas, forçando à ampliação do espaço físico onde a estátua se encontrava recolhida. A devoção à São Severino do Ramo constitui uma manifestação religiosa ainda importante nesses estados, tendo sido mencionada por João Cabral de Melo Neto no poema *Morte e Vida Severina*.

Um dos maiores polos de romeiros do Brasil, São Severino dos Ramos recebe fiéis de todo o país, no tradicional "Domingo de Ramos". A manifestação religiosa começa às 8h, com missa campal em frente à Igreja de Nossa Senhora da Luz, presidida pelo vigário paroquial do Paudalho. Às 10h, encerrando o momento

religioso, os fiéis vão participar de uma celebração eucarística ministrada pelo bispo Diocesano.

De acordo com o secretário de Cultura e Turismo, Jobson Oliveira, a expectativa é que a cidade receba cerca de mil ônibus com visitantes. "O Domingo de Ramos encerra o período de romarias em São Severino dos Ramos. A gente começa a receber os romeiros no sábado; são cerca de mil ônibus para esse evento. Fico muito feliz em ver que nosso Município mantém as tradições religiosas vivas", comentou.

Rota de fé de milhares de romeiros do Brasil, a romaria de São Severino dos Ramos, em Paudalho, agora passa a ser reconhecido por lei como patrimônio cultural, religioso imaterial no Município. O prefeito Marcelo Gouveia sancionou o projeto de Lei Número 3 de sete de fevereiro de 2018, apresentado pelo Vereador Josimar Ferreira Cavalcanti.

Segundo o prefeito Marcelo Gouveia, a medida tem o objetivo de valorizar a cultura e a religiosidade do Município. "É com muita alegria que nós sancionamos esse projeto de lei, porque a Romaria de São Severino dos Ramos faz parte da vida de milhares de pau-d'alhenses, pernambucanos e brasileiros. Ela perpassa uma religião ou credo, porque é algo cultural. E nós temos esse compromisso de continua incentivando a cultura e valorizando a nossa história", comentou. **Segundo a Fundação Joaquim Nabuco, especula-se que o Santuário de São Severino dos Ramos é hoje o maior centro de romaria de Pernambuco e o terceiro do Brasil.**

Histórico:

O discípulo e biógrafo de Santo Severino, chamado Eugípio, afirma que ele teria nascido no século V, em 410, em Roma, na Itália. Era de família nobre e muito rica. Tinha ótima educação, falava fluentemente bem o latim, e era, ao mesmo tempo, uma pessoa humilde e profundamente caridosa. Severino tinha o dom da cura, da profecia e do conselho. Ele vivia fielmente os votos sacerdotais, fazia muita penitência e rezava sempre ao divino Espírito Santo.

No século V o Ocidente sofreu várias invasões de povos, como, godos, ostrogodos, visigodos, burgúndio e vândalos. As vítimas dessas guerras sucessivas encontravam segurança e abrigo somente com os padres e religiosos da Igreja, e São Severino aproveitava para oferecer, além das necessidades básicas dos refugiados, uma boa evangelização cristã.

Em 454, São Severino foi enviado à Nórica (atualmente da Áustria à Baviera, na Alemanha) e à Pomônia, na Áustria, às margens do rio Danúbio. O local tornou-se um ponto estratégico para que ele acolhesse a população sempre ameaçada, pregando, também, para bárbaros e pagãos. Em 455, esteve em Melk e, depois, em Ostembur, onde ele passou a viver numa cabana, entregando-se à penitência e à oração.

Esse ministério itinerante de São Severino chegou a várias cidades, nas quais ele fundou alguns mosteiros. Com suas profecias, acertava as datas das invasões e avisava as comunidades do perigo eminente. Em Asturis, ele profetizou a invasão e mortes comandadas por Átila, rei dos hunos, habitantes da Hungria. As pessoas, porém, não lhe deram atenção e zombavam dele. Pouco depois da partida de Severino a cidade foi invadida, saqueada e os habitantes foram mortos. Chegando a Comagaris e depois Comagene, lugares dominados por invasores, socorria as pessoas, conseguindo o respeito inclusive dos inimigos.

A história de São Severino está repleta de graças e milagres. Ele predisse a data de sua morte e que sua Ordem Religiosa seria expulsa da região do Danúbio. Ele morreu no dia 8 de janeiro de 482, depois de pronunciar uma frase do Salmo 150: "Todo ser que tem vida, a deve ao Senhor".

São Severino é muito venerado na Alemanha e na Áustria. Seu túmulo está em Nápoles, Itália, na igreja dos beneditinos. Ele é considerado padroeiro dos prisioneiros e dos pobres.

No Conjunto arquitetônico de São Severino dos Ramos existe uma estação ferroviária da RFFSA que foi tombada pela sua importância histórica.



NOTA TÉCNICA nº 365/2021/COTEC IPHAN-PE/IPHAN-PE

ASSUNTO: Consulta relativa ao imóvel da Igreja de São Severino dos Ramos, Paudalho/PE.

REFERÊNCIA: Proc. 03498.00071/2021-63

Em atenção ao **DESPACHO Nº 3025/2021** COTEC IPHAN-PE (IPHAN-PE 27546593) e fls. 22, de Solicitação (27546593), informa-se:

O imóvel da Igreja de São Severino dos Ramos, Paudalho/PE, não possui proteção por Tombamento, individual ou em conjunto, e também não está inserido em área de proteção à ambiência e visibilidade de qualquer Monumento Nacional, portanto, não se encontra sob a égide do Decreto Lei 25/1937.

Não possuímos informações, atualmente, se o imóvel em questão possui qualquer proteção em nível estadual ou municipal. Tal informação deverá ser solicitada diretamente a FUNDARPE (R. da Aurora, 465/468 - Rua Vista, Recife - PE, 50250-000), em nível estadual e a Prefeitura do Recife, em nível municipal, sobre o status de unidades federativas autônomas com relação à preservação de Bens de Interesse Cultural.

Atenciosamente



Documento emitido eletronicamente por **Márcia Vilela Sales**, Brasília, em 22/06/2021, às 15:25, conforme número oficial de Brasília, com fundamento no § 3º de art. 1º de Decreto nº 30.535, de 13 de novembro de 2020.



A autenticidade deste documento pode ser verificada no site portal.iphan.gov.br/verificacao, informando o código de Verificação FPDF25 e o código CRC E102984E.

Referência: Processo nº 03498.00071/2021-63

365 nº 275/2021

O Imóvel da Igreja de São Severino dos Ramos, Paudalho/PE, não possui proteção por Tombamento, individual ou em conjunto, e também não está inserido em área de proteção à ambiência e visibilidade de qualquer Monumento Nacional, portanto, não se encontra sob a égide do Decreto Lei 25/1937, Conforme Nota Técnica nº 365/2021/COTEC IPHAN-PE/IPHAN-PE

O Conjunto Ferroviário RFFSA, em Paudalho-PE, foi tombado por sua importância histórica como patrimônio cultural ferroviário nacional.

IPHAN – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional

Patrimônio Cultural Ferroviário

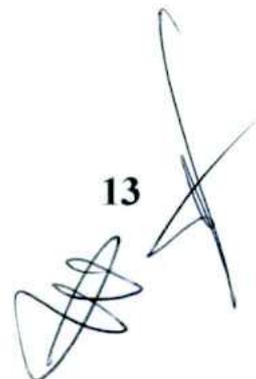
Nome Atribuído: Estação de Paudalho; Fração do Pátio (2.000 m², entorno a estação); Sanitário

Localização: Paudalho-PE

Uso Atual: Arquivo Público de Paudalho

Decreto de Tombamento: Lei nº 11.483/07 e Portaria IPHAN nº 407/2010

Patrimônio Ferroviário: A Lei 11.483, de 31 de maio de 2007, atribuiu ao Iphan a responsabilidade de receber e administrar os bens móveis e imóveis de valor artístico, histórico e cultural, oriundos da extinta Rede Ferroviária Federal SA (RFFSA), bem como zelar pela sua guarda e manutenção. Desde então o Instituto avalia, dentre todo o espólio oriundo da extinta RFFSA, quais são os bens detentores de valor histórico, artístico e cultural. O patrimônio ferroviário oriundo da RFFSA engloba bens imóveis e móveis, incluindo desde edificações como estações, armazéns, rotundas, terrenos e trechos de linha, até material rodante, como locomotivas, vagões, carros de passageiros, maquinário, além de bens móveis como mobiliários, relógios, sinos, telégrafos e acervos documentais. Segundo inventário da ferrovia, são mais de 52 mil bens imóveis e 15 mil bens móveis, classificados como de valor histórico pelo Programa de Preservação do Patrimônio Histórico Ferroviário (Preserfe), desenvolvido pelo Ministério dos Transportes, instituição até então responsável pela gestão da RFFSA. A gestão desse acervo constitui uma nova atribuição do Iphan e, para responder à demanda, foi instituída a Lista do Patrimônio Cultural Ferroviário, por meio da Portaria Iphan nº 407/2010, com 639 bens inscritos até 15 de dezembro de 2015. Para inscrição na Lista, os bens são avaliados pela equipe técnica da Superintendência do Estado onde estão localizados e, posteriormente, passam por apreciação da Comissão de Avaliação do Patrimônio Cultural Ferroviário (CAPCF), cuja decisão é homologada pela Presidência do Iphan. Os bens não operacionais são transferidos ao Instituto, enquanto bens operacionais continuam sob responsabilidade do DNIT, que atua em parceria com o Iphan visando à preservação desses bens. Esse procedimento aplica-se, exclusivamente, aos bens oriundos do espólio da extinta RFFSA. Os bens que não pertenciam à Rede, quando de sua extinção, não são enquadrados nessa legislação, podendo, entretanto, ser objeto de Tombamento (Decreto Lei nº 25, de 30 de novembro de 1937, aplicado a bens móveis e imóveis), ou ao Registro (Decreto nº 3.551, de 4 de agosto de 2000, aplicado ao Patrimônio Cultural Imaterial).
Fonte: Iphan.



"As ferrovias reduziam os custos do transporte. Em 1875 a Great Western Railway of Brazil Company, empresa de origem britânica, conseguiu a concessão para construir em Pernambuco uma ferrovia ligando o Recife a Limoeiro, passando por Caxangá, São Lourenço da Mata, Pau d'Alho e Tracunhaém, com ramais para Nazaré da Mata e Vitória de Santo Antão. O primeiro trecho Recife-Pau d'Alho só ficou pronto em 1881, e uma estação de parada ficava no Engenho Ramos, bem ao lado da sua capela. É possível que a difusão da devoção tenha uma estreita ligação com a construção da linha férrea, o que justificaria a necessidade da ampliação da capela alguns anos depois, em 1906." PARAÍSO, Rostand. Esses Ingleses..., 1997, p. 74

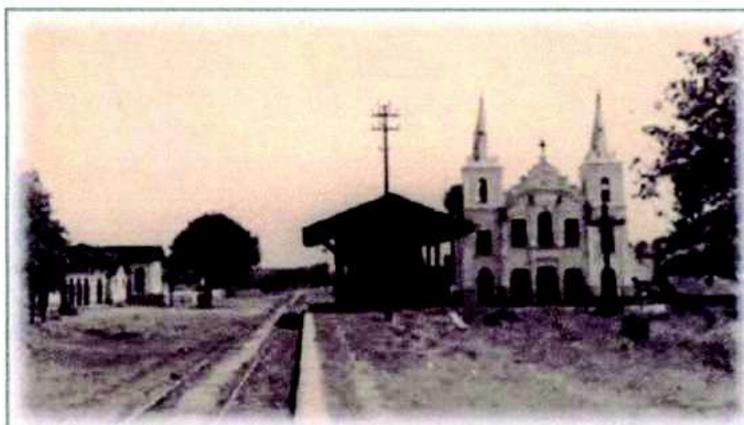


Figura 02: antiga estação ferroviária de São Severino, hoje demolida. (foto: acervo Flávia Mousinho, s.d.)

'O terreno levemente ondulado é cortado pela linha férrea. Ao longo desta, no sentido oposto à igreja, existe um arruado no qual, entre pequenas moradias e casas comerciais, avista-se edificações de maior porte: ruínas do que foi a hospedaria, prédio da antiga escola, e um chalé de maiores proporções que tem na fachada principal a data de 1911, e que aparenta ter sido a casa grande anterior àquela existente próxima à capela. Ao norte, à margem direita da linha, brota uma água tida por milagrosa.

Da antiga linha férrea, permanece apenas o trilho que é apenas para passagem de trem de carga. A pequena estação foi demolida nos finais dos anos oitenta do século XX. Os mais antigos lembram da chegada do trem, quando a hospedaria ficava superlotada. Funcionava em quatro chalés que ofereciam quartos privados ou coletivos. Tudo muito simples, os privados não chegavam a oferecer banheiro, mas estava garantido um urinol sob a cama. Nos demais, armadores de rede, espaço para estender esteiras. A ocupação da hospedaria era determinada pelo horário dos trens.

é, após a ponte que cruza o rio Capibaribe e dá acesso ao Santuário. Este comércio externo era então conhecido como Feira da Cachorra.

Hoje, a movimentação garante trabalho informal para muita gente. Em termos de infraestrutura, o espaço não oferece muito. O comércio é desordenado e vende-se de tudo: artigos religiosos, imagens, terços, quadros, pequenos objetos de decoração ou utilitários, roupas, artesanatos, bijuterias, lanches, bebidas, enfim, oferta-se os mais diversos tipos de mercadoria. Aos domingos, o clima de festa pode ser fomentado por emboladores, som eletrônico ou shows com música ao vivo em bares e restaurantes.

A região em estudo apresenta uma total concentração de imóveis rurais, sendo esta sua principal tendência.

4.2 ASPECTOS FÍSICOS

O município de Paudalho, está inserido na Mata Norte do Estado de Pernambuco que condiciona a vegetação, as culturas e a fixação do homem ao meio.

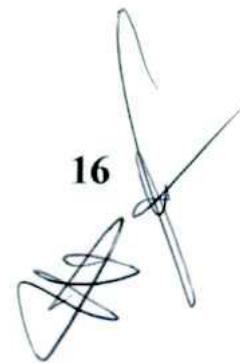
O relevo de Paudalho faz parte predominantemente da unidade dos Tabuleiros Costeiros. Esta unidade acompanha o litoral de todo o nordeste, apresenta altitude média de 50 a 100 metros. Compreende platôs de origem sedimentar, que apresentam grau de entalhamento variável, ora com vales estreitos e encostas abruptas, ora abertos com encostas suaves e fundos com amplas várzeas.

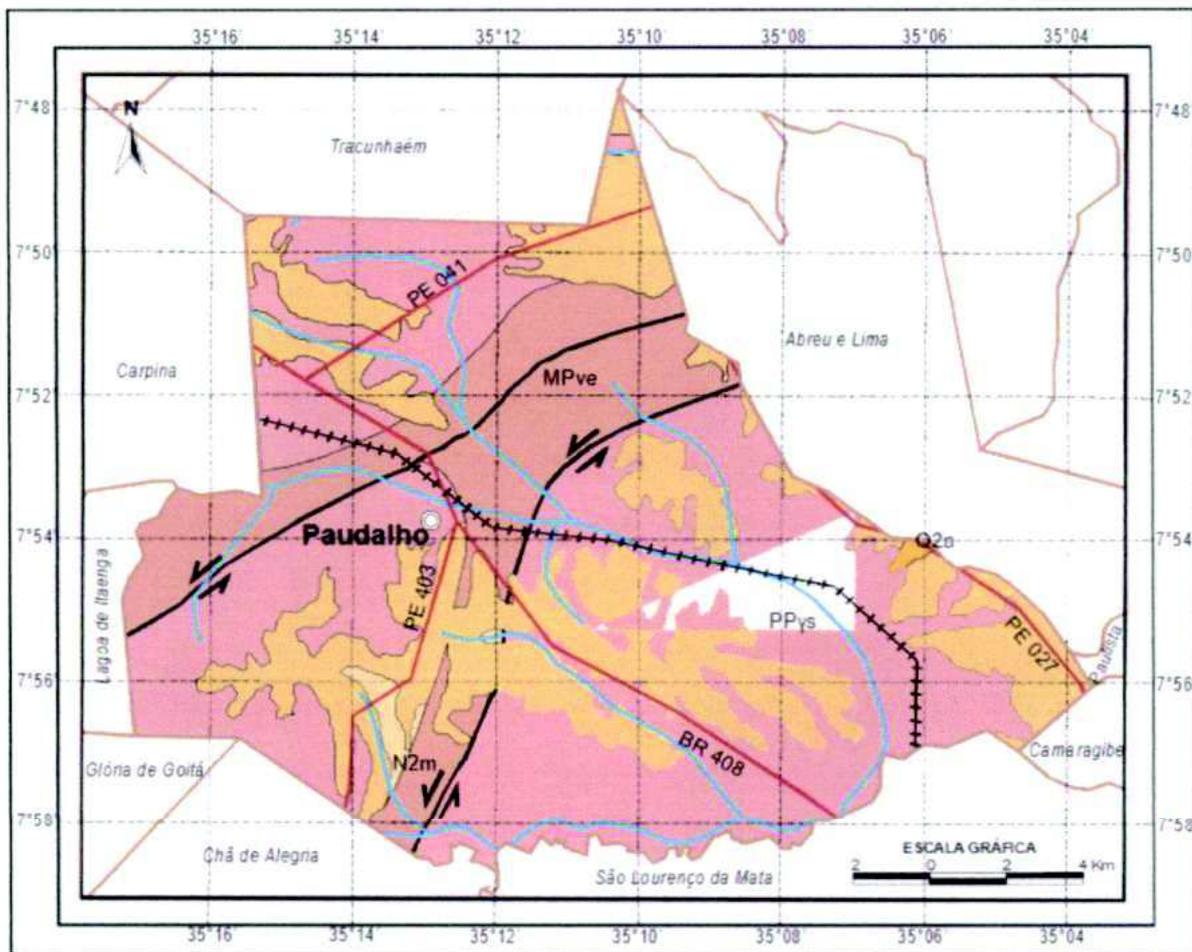
De modo geral, os solos são profundos e de baixa fertilidade natural. Parte de sua área, a leste. Está inserida na unidade geoambiental das Superfícies Retrabalhadas. Projeto Cadastro de Fontes de Abastecimento por Água Subterrânea Diagnóstico do Município de Paudalho Estado de Pernambuco

O clima é do tipo Tropical chuvoso com verão seco. O período chuvoso começa no outono tendo início em fevereiro e término em outubro. A precipitação média anual é de 1.634.2 mm.

A vegetação é predominantemente do tipo Floresta subperenifólia, com partes de Floresta subcaducifólia e cerrado/ floresta. Os solos dessa unidade geoambiental são representados pelos Latossolos e Podzólicos nos topos de chapadas e topos residuais; pelos Podzólicos com Fregipan, Podzólicos Plínticos e Podzóis nas pequenas depressões nos tabuleiros; pelos Podzólicos Concrecionários em áreas dissecadas e encostas e Gleissolos e Solos Aluviais nas áreas de várzeas.

4.2.1 GEOLOGIA E GEOMORFOLOGIA





UNIDADES LITOESTRATIGRÁFICAS

Cenozóico

- Q2e Depósitos aluvionares (a): areia, cascalho e níveis de argila
- N2m Formação Moura: conglomerado, areia e cascalho

Mesoproterozóico

- MPve Complexo Vertentes: paragneisse, metavulcânica máfica e intermediária, metavulcanoclástica

Paleoproterozóico

- PPys Complexo Salgadinho: ortogneisse tonalítico a granítico

CONVENÇÕES GEOLÓGICAS

- Contato geológico
- Falha ou fratura
- Falha ou Zona de Cisalhamento Transcorrente Sinistral

CONVENÇÕES CARTOGRÁFICAS

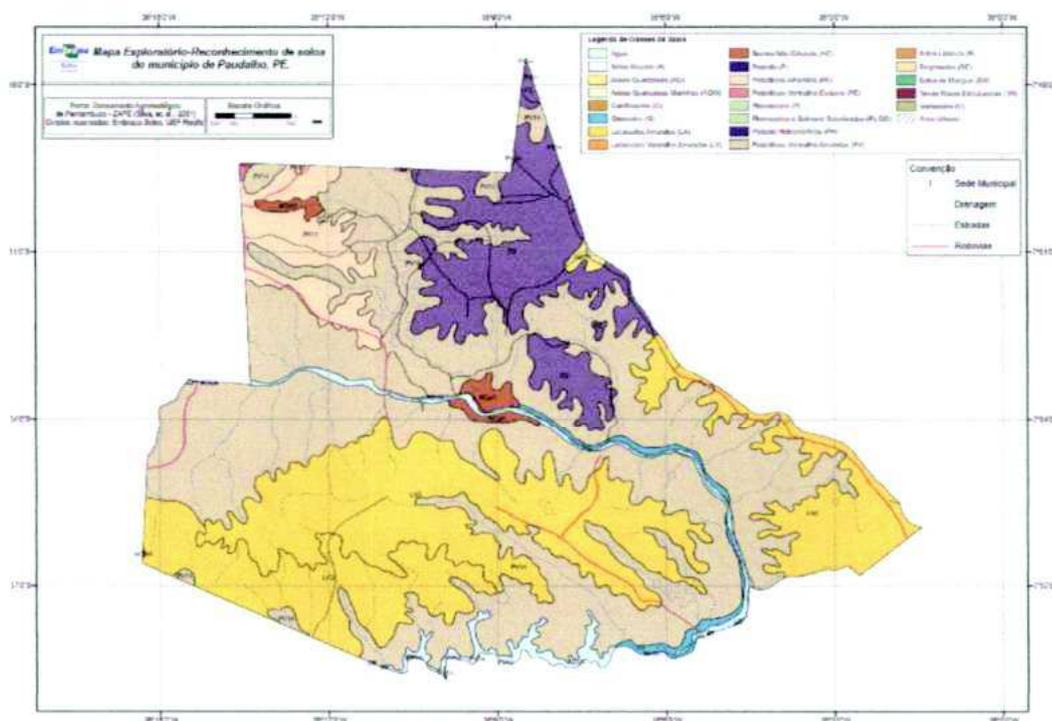
- Sede Municipal
- Rodovias
- Linha férrea
- Limites Intermunicipais
- Rios e riachos

Mapa Geológico

4.2.2 SOLOS:

4.2.2.1 CLASSIFICAÇÃO PEDOLÓGICA

Segundo levantamento do Levantamento Exploratório – Reconhecimento de Solos do Estado de Pernambuco - Embrapa, encontramos na região as seguintes associações de solos: Podzois (P), Podzóis hidromorficos (PH), Podzólicos vermelho- amarelos (PV), Solos litólicos (R), Latossolo amarelo (LA), Podzólicos vermelho- escuros (PE).



4.2.3 RECURSOS HÍDRICOS

Águas Superficiais:

O município de Paudalho encontra-se inserido nos domínios da Bacia Hidrográfica do Rio Capibaribe. Seus principais tributários são: os rios Capibaribe, Sampaio e Goitá, além dos Riachos: Gameleira, Pau Amarelo, Barrigão, dos Macacos, Araçá, Pia ção, Murioga, Fortaleza, Dendê, Cavalcante, Vargem Grande, Caipora, Caiana, Jacaré, do Cajueiro, Tabaruma, Tabatinga, Pitangueiras, Camurim e Córrego Verde. Os principais corpos de acumulação são os Açudes: Cursaí (7.624.000m³), Pau Amarelo, Zumbi, Tabaruma, Bicopeba, Carvalho e as barragens: do Ora e do Goitá. Os principais cursos d'água no município têm regime de escoamento perene e o padrão de drenagem é o dendrítico.

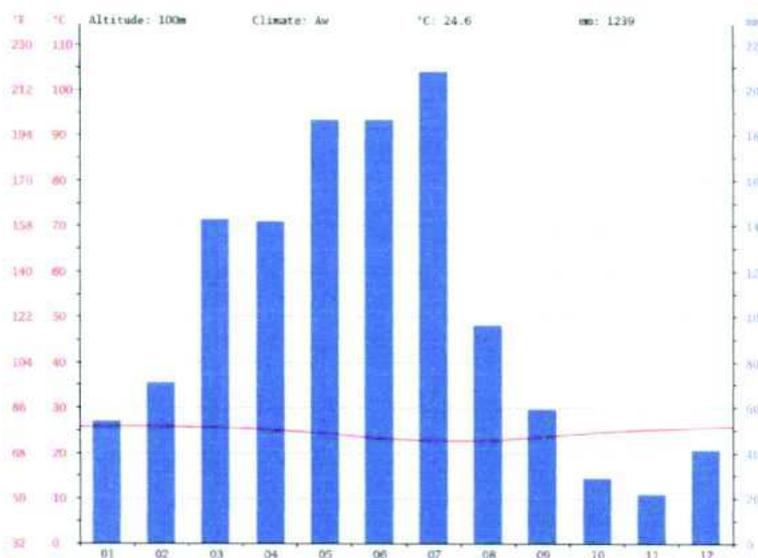
A área da bacia é de 7.454,88km², ou seja, 7,58% do território de Pernambuco. Desde sua nascente, entre os municípios de Poção e Jataúba, à sua foz, no Recife, o rio corta 42 municípios, dos quais 15 estão totalmente inseridos na bacia e 26 possuem sua sede na bacia.

Sua rede hídrica tem como constituintes principais, pela margem direita, o riacho Aldeia Velha, riacho Tabocas, riacho Carapotós, rio Cachoeira, riacho das Éguas, riacho Cassatuba, riacho Grota do Fernando, rio Cotunguba, riacho Goitá, rio Tapacurá e muitos outros de menor porte e, pela margem esquerda, o riacho Jundiá, riacho do Pará, riacho Tapera, riacho do Arroz, riacho da Topada, riacho Caiá, rio Camaragibe ou Bezouro, além de um grande número de rios e riachos de pequeno porte. Os principais reservatórios são: Jucazinho, Carpina, Tapacurá, Goitá, Poço Fundo. Além desses, vale a pena citar outros reservatórios tais como: Engenho Gercino de Pontes, Várzea do Una, Oitís, Santa Luzia, Matriz da Luz, Machado e Lagoa do Porco.

4.2.4 CLIMA

O clima em Paudalho é tropical. Chove muito menos no inverno que no verão. Segundo a Köppen e Geiger o clima é classificado como Aw. 24.6 °C é a temperatura média em Paudalho. Tem uma pluviosidade média anual de 1239 mm. Novembro é o mês mais seco com 22 mm. O mês de maior precipitação é julho com 208 mm.

O mês mais seco tem uma diferença de precipitação 186 mm em relação ao mês mais chuvoso. As temperaturas médias variam 3.2 °C durante o ano.



Climograma

	Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Maio	Junho	Julho	Agoosto	Setembro	Outubro	Novembro	Dezembro
Temperatura média (°C)	26	26	25.7	25.2	24.4	23.3	22.8	22.8	23.6	24.6	25.2	25.7
Temperatura mínima (°C)	21.3	21.6	21.5	21.3	20.7	19.7	19	18.8	19.4	20	20.4	21.1
Temperatura máxima (°C)	30.7	30.4	30	29.2	28.2	27	26.6	26.8	27.9	29.3	30.1	30.3
Temperatura média (°F)	78.8	78.8	78.3	77.4	75.9	73.9	73.0	73.0	74.5	76.3	77.4	78.3
Temperatura mínima (°F)	70.3	70.9	70.7	70.3	69.3	67.5	66.2	65.8	66.9	68.0	68.7	70.0
Temperatura máxima (°F)	87.3	86.7	86.0	84.6	82.8	80.6	79.9	80.2	82.2	84.7	86.2	86.5
Chuva (mm)	54	71	143	142	187	187	208	96	59	29	22	41

Tabela Climática

4.3 ASPECTOS BIÓTICOS

4.3.1 VEGETAÇÃO

Paudalho se destaca por abrigar a maior cobertura vegetal da Mata Norte de Pernambuco com seus 5.607 hectares de matas conservadas. Cerca de 20% da área total da vegetação nativa do município também é responsável pela perenidade dos rios e afluentes da região. No Plano Municipal de Conservação e Recuperação da Mata Atlântica, um mapa georreferenciado indica as prioridades com relação à conservação da vegetação, classificada como (alta; moderada/alta; moderada). Os destaques são para a proteção dos importantes fragmentos identificados, a exemplo

das matas da Pitangueira, com 4.902 hectares e da Academia da Polícia Militar, com 1.992 ha, além da mata do Pindoba, que abriga 1.182 ha.

Em decorrência da área conter solos bastante férteis e uma umidade considerável, a Floresta Subperenefólia e Floresta Subcaducifólia, foi aos poucos cedendo lugar para as atividades agrícolas que se instalaram no local, principalmente a atividade canavieira, dando origem a uma fragmentação das florestas que recobriram toda a área de maior umidade. A cultura da cana de açúcar é predominante na região desde os tempos coloniais.

4.3.2 FAUNA

A devastação das matas, principalmente com o objetivo de ampliar o cultivo da cana-de-açúcar na região, o uso indiscriminado de defensivos agrícolas, as queimadas para colheita da cana-de-açúcar, além da caça predatória, têm contribuído fortemente para extinção da fauna silvestre que tinha nestas matas o seu principal habitat. São encontradas pouquíssimas espécies, geralmente de pequeno porte, da mastofauna (animais de pêlo) e da herpetofauna (répteis em geral).

Com relação à avifauna, são pouquíssimas as que hoje permanecem nessa área, dentre as quais se sobressaem: o gavião, o urubu e pequenas aves.

Quanto aos peixes em geral (ictofauna), a devastação da cobertura vegetal tem dado origem a um processo erosivo que juntamente com a poluição decorrente dos defensivos e fertilizantes utilizados na produção agrícola e a poluição com resíduos industriais vem extinguindo os peixes dos rios, riachos e lagoas existentes na região. Nos cursos d'água que ainda existem, são poucas as espécies de peixes que o povoam.

A entomofauna (insetos em geral), também tem sido seriamente afetada pelos efeitos negativos da ação do Homem. Hoje, no interior das poucas matas que são preservadas na região, pode-se observar que a população de insetos tem sido expressivamente dizimada. Entre as espécies de insetos que ainda podem ser observadas destacam-se: aranha caranguejeira, escorpião, cigarras, abelhas, formigas e cupins.

4.4 ASPECTOS SÓCIO-ECONÔMICOS E CULTURAIS

4.4.1 RECURSOS INSTITUCIONAIS

4.4.1.1 QUALIDADE DE VIDA

O Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDH-M 2010) do município de Paudalho é de 0,639, enquanto que o da capital do Estado, Recife, é 0,772, e o Estado da Pernambuco é de 0,673.



4.4.1.2 SAÚDE

A cidade pólo mais próxima a cidade, é Recife, capital do estado. Paudalho conta com assistência médica a cargo do setor público (SUS), hospitais, clínicas e laboratórios privados. O município de Paudalho possui apenas 22 estabelecimentos, sendo vinte públicos e dois privados, sendo que nenhum com internação. (Fonte: IBGE/Cidades).

4.4.1.3 EDUCAÇÃO

Ensino de 1º e 2º graus ofertado pelas redes pública e particular. No municípios de Paudalho, 43 oferecem ensino fundamental (30 públicos e 13 privados), 6 ensino médio (3 públicos e 0 privados), 37 ensino pré-escolar (24 públicos e 13 privados) e nenhuma de ensino superior. (Fonte: IBGE/Cidades).

4.4.1.4 HABITAÇÃO

O município conta com 14.156 domicílios.

4.4.1.5 ABASTECIMENTO D'ÁGUA

No que se refere ao abastecimento d'água, verificou-se que a área em estudo não é alimentada por rede da COMPESA, utilizando-se poços artesianos.

4.4.1.6 ELETRIFICAÇÃO

A região conta com rede de energia elétrica produzida pela CHESF e distribuída pela CELPE.

4.4.1.7 PAVIMENTAÇÃO E DRENAGEM PLUVIAL

Apresenta quase toda as artérias não pavimentadas.

4.4.1.8 LIMPEZA URBANA

A coleta domiciliar é executada irregularmente.

4.4.1.9 COMUNICAÇÃO

As ligações telefônicas DDI atingem praticamente toda a zona urbana da área sob referência. Os sinais para telefone celular cobrem parte da região, através das operadoras TIM, OI, VIVO e CLARO.

4.4.1.10 TRANSPORTE

O transporte interurbano e interestadual é realizado por empresas de ônibus particulares, sendo complementado por lotações, principalmente nas viagens com destino a Recife e a Carpina. A rede viária é constituída pela estrada federal (BR-408), asfaltada, havendo estradas vicinais municipais que acessam quase todas as localidades, normalmente de terra, que variam quanto à trafegabilidade de acordo com a época do ano.

4.4.1.11 ATENDIMENTO ÀS NECESSIDADES BÁSICAS

O comércio de Paudalho atende parte das necessidades básicas da população, sendo o restante atendido pelo centro sub-regional (Carpina) ou pela capital do estado. A cidade conta ainda com serviços voltados para o lazer, como restaurante e lanchonetes.

4.4.1.12 REDE BANCARIA

A rede bancária na cidade possui Banco do Brasil, Caixa Econômica Federal e Bradesco, Santander.

4.4.1.13 ARMAZENAMENTO

São encontradas poucas unidades armazenadoras, devido à pequena quantidade de grãos produzidos na região. Quando existentes, geralmente pertencem ao Governo Federal ou Estadual (CONAB). O município de Recife possui 1 armazém.

4.4.1.14 ASSISTÊNCIA TÉCNICA

A assistência técnica aos produtores rurais da região é realizada pelos técnicos do IPA ou EBAPE.

4.4.2 ESTRUTURA FUNDIÁRIA

Em relação ao tamanho da área, os imóveis rurais são classificados em:
Minifúndio – é o imóvel rural com área inferior a 1 (um) módulo fiscal;

Pequena Propriedade - o imóvel de área compreendida entre 1 (um) e 4 (quatro) módulos fiscais;

Média Propriedade - o imóvel rural de área superior a 4 (quatro) e até 15 (quinze) módulos fiscais;

Grande Propriedade - o imóvel rural de área superior 15 (quinze) módulos fiscais.

A classificação é definida pela Lei 8.629, de 25 de fevereiro de 1993 e leva em conta o módulo fiscal (e não apenas a metragem), que varia de acordo com cada município, sendo no município de Paudalho / PB de 14 hectares.

Conforme observamos no quadro abaixo, a estrutura fundiária do município de Paudalho é altamente concentrada, visto que os minifúndios 246 (61,81%) ocupam apenas 900,24 ha (6,71%) da área total.

Quadro 1: Estrutura fundiária da região

Municípios	Minifúndios		Pequenas Propriedades		Médias Propriedades		Grandes Propriedades		Total	
	Área	Imóveis	Área	Imóveis	Área	Imóveis	Área	Imóveis	Área	Imóveis
Paudalho	900,24	246,00	2.177,92	112,00	2.739,67	28,00	7.594,00	12,00	13.411,83	398,00
Carpina	1.034,76	287,00	1.522,65	77,00	1.754,59	17,00	5.110,80	14,00	9.422,80	395,00
Chã de Alegria	646,20	166,00	664,00	39,00	551,40	6,00	402,70	1,00	2.264,30	212,00
Tracunhaém	403,27	124,00	598,90	24,00	1.578,44	18,00	5.453,86	14,00	8.034,47	180,00
Lagoa de Itaenga	1.052,93	362,00	668,46	40,00	776,50	8,00	774,51	3,00	3.272,40	413,00

Fonte: INCRA - Total de imóveis rurais, por município, segundo classes de área em hectares

4.4.3 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO CONFORME RESTRIÇÕES DE ZONEAMENTO FEDERAL, ESTADUAL E MUNICIPAL

Constatamos que não existe Zoneamento Federal, Estadual ou Municipal no Município de Areia.

4.4.4 PROJETOS DE ASSENTAMENTOS EXISTENTES NA REGIÃO

O município de Paudalho possui 4 assentamentos, sendo todos administrados pelo Incra, ocupando ao todo 1.763,48 ha e beneficiando 229 famílias.

4.4.5 UNIDADES DE CONSERVAÇÃO, ÁREAS INDÍGENAS E DE COMUNIDADES TRADICIONAIS

Não há Unidades de Conservação de Produção integral e nem de Uso Sustentável no município onde está inserido o imóvel,

O Decreto Estadual Nº 34.692/10, declarou como Área de Proteção Ambiental – APA a região que compreende parte dos Municípios de Camaragibe, Recife, Paulista, Abreu e Lima, Igarassu, Araçoiaba, São Lourenço da Mata e Paudalho, denominada APA Aldeia-Beberibe.

Não foi constatado a existência de áreas indígenas.

4.4.6 ATIVIDADES ECONÔMICAS

O município em que está inserido o bem objeto desta avaliação, no tocante ao desenvolvimento econômico, tem sua economia baseada na monocultura de cana-de-açúcar para produção de açúcar e etanol, na fabricação de artigos cerâmicos para a construção civil, no turismo com o Polo de Romaria São Severino dos Ramos e nas granjas de ovos, espalhadas pelas zonas rurais.

4.4.7 EXISTÊNCIA DE CONSELHO E/OU PLANO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO RURAL E AMBIENTAL

Existe no município de Paudalho o Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável, constituído por representantes de órgãos governamentais e não governamentais, além dos Conselhos de Assistência e Ação Social, da Saúde e da Criança e do Adolescente.

4.4.8 OCORRÊNCIAS DE DOENÇAS ENDEMICAS

Dados da Secretaria Estadual de Saúde registram surtos de dengue, hanseníase, leishmaniose e tuberculose.

4.4.9 IDENTIFICAÇÃO DE LOCAIS DE INTERESSE TURÍSTICO E/OU CULTURAL

Paudalho é um grande centro de romaria do Nordeste, cujo acesso é facilitado por situar-se à margem da rodovia BR-408, que liga o município à cidade do Recife, capital do Estado.

Os romeiros vêm entre setembro e janeiro ao Engenho Ramos, onde está a capela de Nossa Senhora da Luz, cumprir promessas a São Severino dos Ramos. Anexa à capela está a sala dos ex-votos, onde os fiéis depositam peças diversas, em agradecimento a graças alcançadas.

Outro ponto de interesse são as ruínas do Mosteiro de São Francisco, onde vários religiosos se refugiaram quando da ocupação holandesa em Pernambuco. Diversos prédios de interesse histórico são abertos à visita: como antigos engenhos; a Ponte de Itaíba, do século XIX, inaugurada pelo Imperador Dom Pedro II; o Bosque de Pau-Brasil; a fábrica de beneficiamento do sal, instalada em prédio do século XVIII; a estação ferroviária (1891); os antigos casarões do início deste século, com detalhes ou fachada em azulejos portugueses; a casa de farinha do Engenho Açogue Velho; o açude zumbi.

5. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS E EDAFOCLIMÁTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

5.1 VEGETAÇÃO

Grande parte da vegetação original foi substituída por pastagem naturais e/ou artificiais. Partes dessas áreas, atualmente, devido ao "abandono" das explorações agropecuárias outrora existentes, encontram-se ocupadas por uma vegetação secundária, tanto arbustiva quanto herbácea. Algumas áreas do imóvel ainda se encontram cobertas com vegetação nativa, de caráter arbóreo e arbustivo.

5.2 DESCRIÇÃO E CLASSIFICAÇÃO DO RELEVO

Quanto ao relevo, grande parte do imóvel possui relevo plano e o ondulado, aparecendo em terceira posição o relevo moderadamente ondulado.

5.3 SOLOS

5.3.1 CLASSIFICAÇÃO PEDOLÓGICA

Segundo levantamento do Levantamento Exploratório – Reconhecimento de Solos do Estado de Pernambuco - Embrapa, encontramos no imóvel o solo tipo Podzólicos vermelho-amarelos (PV).

5.4 RECURSOS HÍDRICOS

O imóvel está situado na Bacia Hidrográfica do Rio Capibaribe, cujo principal curso d'água é o Rio Capibaribe, que corta diversos municípios. No município é perene.

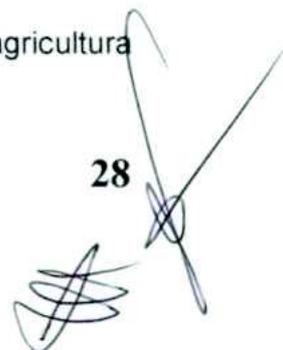
O imóvel tem como confrontante o Rio Capibaribe.

6- USO DO IMÓVEL

O imóvel possui uma área total de 122910 m², dos quais apenas 74027,60m² são objeto do nosso trabalho.

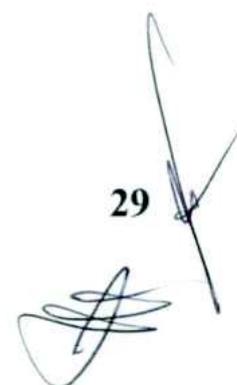
7. ASPECTOS AMBIENTAIS DO IMÓVEL

Atualmente o imóvel não se encontra sendo explorado para fins de agricultura ou pecuária.



Descrevemos abaixo informações relacionadas ao aspecto ambiental na área do imóvel:

- a) Erosão
Foi verificada, ocasionalmente, nas áreas de relevo ondulado e forte ondulado, a existência de erosão laminar (ligeira) e em sulcos (rasos e médios).
- b) Compactação do Solo
Embora não se tenha realizado medições para verificar o grau de compactação dos solos, é provável que haja compactação nas áreas de baixada.
- c) Alagamento do Solo
As áreas de baixada, caracterizadas por apresentar associações de solos, são suscetíveis a alagamento ocasional de curta duração.
- d) Obstrução do Solo
Não foi verificado o barramento dos cursos d'águas que cortam o imóvel
- e) Diminuição da vazão do corpo de água em níveis críticos
Não foi possível verificar se houve diminuição da vazão do corpo d'água em níveis críticos, em função da inexistência de parâmetros para comparação.
- f) Comprometimento da vazão de água subterrânea
Não há parâmetros para se verificar o comprometimento da vazão subterrânea.
- g) Conflito por uso da água a montante ou jusante
Não ocorre.
- h) Poluição de águas superficiais – Não
Embora não se tenha realizado medições para verificar o grau de contaminação das águas superficiais, presume-se que isto não ocorra.
- i) Fontes receptoras de água contendo agrotóxicos
A principal fonte receptora de águas possivelmente contaminadas por agrotóxicos são propriedades localizados a jusante do imóvel.
- j) Ocorrência de vetores



Não verificado.

- k) Desmatamento de área de preservação permanente e de reserva legal
Não existe área averbada como reserva legal. A propriedade possui área inferior a quatro Módulos Fiscais.
- l) Exploração florestal sem plano de manejo aprovado
Não ocorre exploração florestal.
- m) Uso de queimadas sem controle
Não foi verificada queimada.
- n) Ocorrência de extrativismo vegetal e caça e pesca predatória
Não ocorre.
- o) Morte de animais silvestres por contaminação com agrotóxicos
Não detectada.
- p) Intoxicação humana por agrotóxicos
Não há registros.
- q) Destinação de embalagens de agrotóxicos e lixos
Não verificado.

8. ASPECTOS TRABALHISTAS DO IMÓVEL

Há diversas famílias que residem e exploram economicamente a atividade religiosa no local.

A assistência nas áreas de saúde, educação, alimentação e lazer dos trabalhadores rurais é realizada pela Prefeitura de Paudalho, desde o transporte dos estudantes para as escolas até a assistência aos idosos e doentes.

9. ASPECTOS SOCIAIS DO IMÓVEL

Não há contestação dos movimentos sociais a respeito da atividade produtiva da propriedade.

10. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O mercado imobiliário, de um modo geral, é variável ao longo do tempo, depende fundamentalmente dos níveis de oferta e de demanda, estando estes

intrinsecamente atrelados às políticas econômicas e de investimentos. Desse modo, fatores tais como: níveis de renda, disponibilidade de crédito, evolução dos custos da construção, volume de terrenos em zona de incorporação, tendem a afetar o equilíbrio entre os níveis de oferta e de procura.

No presente trabalho procurou-se analisar todos os fatores e/ou variáveis que pudessem explicar numericamente a real situação desse mercado. O imóvel avaliando por encontrar-se em área rural turística apresenta uma boa liquidez e adequa-se ao ramo de turismo.

Devido ao fluxo constante de romeiros e a alta incidência no mês de Festas do Santo, há na região um comércio atuante de barraqueiros, que vendem além de refeições, velas, santos e lembranças religiosas. Esse comércio hoje é desordenado e irregular em construções precárias e sem nenhum apoio do poder público. Há também um promissor comércio na área de estacionamento, já que há um fluxo intenso de ônibus no local.

Não temos os números, mas sabemos que os romeiros vêm de muitas regiões do estado, assim como, de outros estados. Também sabemos que passam no máximo 24 horas e neste período necessitam de alimentação, banheiros e informações turísticas. Há a visita à Igreja, há missas periódicas, visita à fonte milagrosa e a compra de lembranças religiosas, como santinhos, imagens, velas, etc.

Se cada peregrino gastar em média R\$10,00 (dez reais) em alimentação e lembranças, num público de 500 mil pessoas no mês de Festa, esse mês renderia uma arrecadação de R\$5 milhões de reais. Nos meses normais esse fluxo cairia em torno de 90% com 50 mil pessoas por mês. O valor cairia para R\$50 mil reais por mês. Essa estimativa é pura imaginação, mas mostra o potencial da região.

Caso esse local fosse explorado por uma empresa privada, haveria um pátio de eventos, praça de alimentação, box para lojas padronizados, banheiros públicos inclusive para banhos, estacionamento pago para ônibus e para automóveis, bicicletário e orientações turísticas para trilhas e visitas a Fonte milagrosa, onde haveria comercialização da água em garrafas.

Haveria como em Juazeiro, Aparecida, Canindé e outros locais religiosos, pousada para romeiros, propaganda turística com pacotes de viagens e hospedagem para os romeiros, apoio aos peregrinos, convênio com a Igreja para celebração das cerimônias, etc.

Numa análise de investimento com as informações necessárias, poderíamos estimar um fluxo de caixa para os próximos anos, com base no investimento e na taxa de retorno do capital investido. A Prefeitura Municipal de Paudalho pode fazer esse estudo e analisar a possibilidade de fazer este investimento.

Este laudo tem o objetivo de estimar o **VALOR DE MERCADO** do bem avaliando, cuja identificação consta do item 5.0 a seguir.

Como **VALOR DE MERCADO**, entende-se aquele pelo qual um imóvel é vendido no mercado imobiliário, sendo os interessados, vendedor e comprador

conhecedores do mercado e livres para operar sem sofrer nenhuma pressão ou coação.

11- PRESSUPOSTOS

O desenvolvimento e o conseqüente detalhamento das atividades básicas de presente processo avaliatório fundamentam-se na seguinte documentação:

- Coleta de dados realizada junto a imobiliárias, pessoas físicas e profissionais idôneos atuantes e conhecedores do mercado imobiliário local. Não foram efetuadas investigações relativas a defeitos nos títulos e considerou-se que os documentos são bons e as informações prestadas por terceiros são confiáveis e de boa-fé;

- Não foram efetuadas investigações sobre a propriedade do imóvel avaliando;
- A presente avaliação baseia-se nas dimensões do imóvel retiradas da certidão de matrícula.

- Foi feita a vistoria no imóvel avaliando em 03/11/2021.

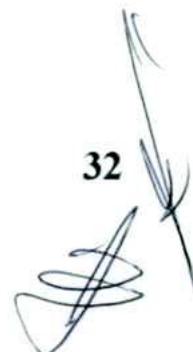
- **O imóvel tem uma vocação de turismo religioso. Não obtivemos dados oficiais, junto à Prefeitura, da quantidade de romeiros, ônibus, vendedores ambulantes, barracas, dentre outras atividades econômicas existentes no local. Não faz parte do escopo deste trabalho a estimativa da exploração econômica do turismo religioso no local.**

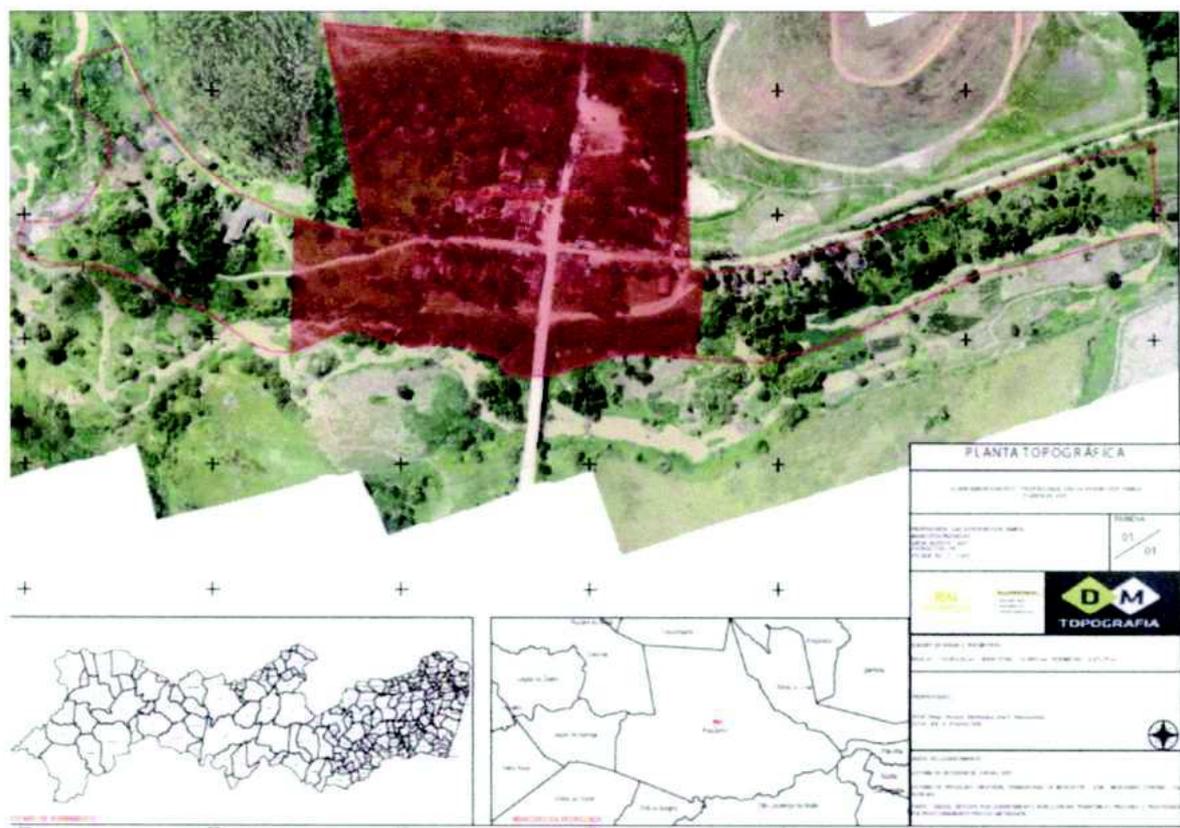
- **As unidades habitacionais e comerciais ocupadas, quase sua totalidade, não possuem documentos de regularidade da sua ocupação. O trabalho efetuado não contempla tais despesas.**

12 – IDENTIFICAÇÃO DO OBJETO

Trata-se da avaliação de imóvel rural encravado no Engenho Ramos, denominado São Severino dos Ramos, em função, da Igreja de São Severino. Está registrado nas matrículas: R-1-2887, Livro 3F fls. 29 de 16/10/1964 com **56.126,00 m²**, R-1-212, Livro 2-A, fls. 16v de 22/12/1976 com **34.714,00 m²** e R-1- 4.980, Livro 3J fls. 43/44 de 10/10/1968 com **31.451,00 m²**, totalizando uma área de **122.291,00 m²**. A área de APP e da RFFSA é de **72.638,00 m²**, deixando uma área disponível de **49.653,00 m²**.

A área que está sendo avaliada (hachurada) é de 74.027,60 m².





13 – CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

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

No presente trabalho procurou-se analisar todos os fatores e/ou variáveis que pudessem explicar numericamente a real situação desse mercado. O imóvel avaliando por encontrar-se em área rural turística apresenta uma boa liquidez e adequa-se ao ramo de turismo.

Devido ao fluxo constante de romeiros e a alta incidência no mês de Festas do Santo, há na região um comércio atuante de barraqueiros, que vendem além de refeições, velas, santos e lembranças religiosas. Esse comércio hoje é desordenado e irregular em construções precárias e sem nenhum apoio do poder público. Há também um promissor comércio na área de estacionamento, já que há um fluxo intenso de ônibus no local.

Não temos os números, mas sabemos que os romeiros vêm de muitas regiões do estado, assim como, de outros estados. Também sabemos que passam no máximo 24 horas e neste período necessitam de alimentação, banheiros e informações turísticas. Há a visita à Igreja, há missas periódicas, visita à fonte milagrosa e a compra de lembranças religiosas, como santinhos, imagens, velas, etc.

Se cada peregrino gastar em média R\$10,00 (dez reais) em alimentação e lembranças, num público de 500 mil pessoas no mês de Festa, esse mês renderia uma arrecadação de R\$5 milhões de reais. Nos meses normais esse fluxo cairia em torno de 90% com 50 mil pessoas por mês. O valor cairia para R\$50 mil reais por mês. Essa estimativa é pura imaginação, mas mostra o potencial da região.

Caso esse local fosse explorado por uma empresa privada, haveria um pátio de eventos, praça de alimentação, box para lojas padronizados, banheiros públicos inclusive para banhos, estacionamento pago para ônibus e para automóveis, bicicletário e orientações turísticas para trilhas e visitas a Fonte milagrosa, onde haveria comercialização da água em garrafas.

Haveria como em Juazeiro, Aparecida, Canindé e outros locais religiosos, pousada para romeiros, propaganda turística com pacotes de viagens e hospedagem para os romeiros, apoio aos peregrinos, convênio com a Igreja para celebração das cerimônias, etc.

Numa análise de investimento com as informações necessárias, poderíamos estimar um fluxo de caixa para os próximos anos, com base no investimento e na taxa de retorno do capital investido. A Prefeitura Municipal de Paudalho pode fazer esse estudo e analisar a possibilidade de fazer este investimento.

14- CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO





15- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS IMÓVEL

- TERRENO :

- LOCALIZAÇÃO: Terreno onde se encontra edificado os imóveis.
- FORMATO : Irregular.
- TOPOGRAFIA : Com declividade;
- SUPERFÍCIE : ao nível do logradouro principal;
- ÁREA: 74.027,60 M²

BENFEITORIAS

- DESCRIÇÃO: Trata-se de um complexo de imóveis constituído, parte de espólio da RFFSA (antiga estação de trem),

parte da Igreja e parte de construções residenciais do engenho totalizando uma área de 5.712, 20 m².

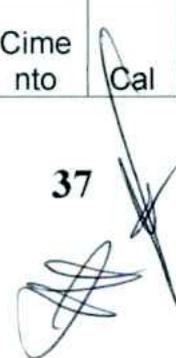
- **ESPECIFICAÇÕES:** Os imóveis encontram-se edificadas em alvenaria e coberta de estrutura de madeira. As paredes externas são revestidas em massa única e pintadas em tinta PVA, esquadrias em ferro e madeira.

- **IDADE APARENTE E ESTADO DE CONSERVAÇÃO:** O conjunto de imóveis apresentam uma idade aparente de 60 (sessenta) anos e estado de conservação ruim, precisando de grandes reparos.

PLANILHA DOS IMÓVEIS

Nº	Endereço	Área	Padrão Construtivo	Revestimento Superior	Tipo Construção	Esquadrias	Piso	Pintura
1	São Serevino dos Ramos Galpão 1	132,39	Baixo	Telha Barro	Alvenaria	Sem	Cimento	Cal
2, 3 e 4	São Serevino dos Ramos Galpão 2	56,16	Ruínas	Sem	Sem	Sem	Cimento	Cal
5	São Serevino dos Ramos	76,68	Normal	Telha Barro	Alvenaria	Madeira Padrão	Cimento	Cal
6	São Serevino dos Ramos	82,20	Normal	Telha Barro	Alvenaria	Madeira Padrão	Cimento	Cal
7	São Serevino dos Ramos Antiga Estação	697,54	Baixo	Telha Barro/Brasil	Alvenaria	Madeira Padrão	Cimento	Cal
8	São Serevino dos Ramos	97,69	Normal	Telha Barro/Brasil	Alvenaria	Madeira Padrão	Cimento	Cal
9	São Serevino dos Ramos	245,12	Normal	Telha Barro/Brasil	Alvenaria	Madeira Padrão	Cimento	Cal
10 e 11	São Serevino dos Ramos	145,71	Normal	Telha Barro/Brasil	Alvenaria	Madeira Padrão	Cimento	Cal

12	São Serevino dos Ramos Antiga Escola	170,44	Ruínas	Telha Barro	Alvenaria	Madeira Padrão	Cimento	Cal
13 e 14	São Serevino dos Ramos	149,13	Ruínas	Sem	Alvenaria	Sem	Cimento	Cal
15	São Serevino dos Ramos	92,58	Normal	Telha Barro	Alvenaria	Madeira Padrão	Cimento	Cal
16 e 17	São Serevino dos Ramos	353,07	Normal	Telha Barro/Brasilit	Alvenaria	Madeira Padrão	Cimento	Cal
18	São Serevino dos Ramos	29,40	Normal	Telha Barro	Alvenaria	Sem	Cimento	Cal
19	São Serevino dos Ramos	257,04	Normal	Telha Brasilit	Alvenaria	Madeira Padrão	Cimento	sem
20	São Serevino dos Ramos	53,19	Normal	Telha Brasilit	Alvenaria	Madeira Padrão	Cimento	sem
21	São Serevino dos Ramos	31,18	Normal	Telha Brasilit	Alvenaria	Sem	Cimento	Cal
22, 23 e 24	São Serevino dos Ramos	53,19	Normal	Telha Barro	Alvenaria	Sem	Cimento	sem
25	São Serevino dos Ramos Escritório	30,74	Normal	Telha Barro	Alvenaria	Madeira Padrão	Cimento	Cal
26, 27 e 28	São Serevino dos Ramos	30,74	Normal	Telha Brasilit	Alvenaria	Sem	Cimento	Cal
29	São Serevino dos Ramos Casa Grande	580,33	Ruínas	Telha Barro	Alvenaria	Madeira Padrão	Cimento	Cal
30	São Serevino dos Ramos	119,70	Normal	Telha Brasilit	Alvenaria	Sem	Cimento	Cal
31 e 32	São Serevino dos Ramos	33,83	Normal	Telha Barro	Alvenaria	Sem	Cimento	Cal
33	São Serevino dos Ramos Galeria	21,70	Regular	Telha Barro	Alvenaria	Madeira Padrão	Cimento	Cal
34	São Serevino dos Ramos Casa branca em frente à Estação	69,10	Normal	Telha Barro	Alvenaria	Madeira Padrão	Cimento	Cal
35	São Serevino dos Ramos Casa azul em	169,08	Normal	Telha Barro	Alvenaria	Madeira Padrão	Cimento	Cal



	frente à Estação							
36	São Severino dos Ramos Igreja	450,00	Normal	Telha Barro	Alvenaria	Madeira Padrão	Cimento	Cal

16 – ACESSO, SERVIÇOS E MELHORAMENTOS

A área possui fácil acesso pela Estrada dos Ramos e a BR-408. Sendo beneficiada diretamente pelos melhoramentos públicos.

17 – METODOLOGIA ADOTADA

No presente trabalho utilizou-se a junção do método Comparativo de Dados de Mercado para o terreno e o Método da Quantificação do Custo para benfeitorias, elaborando uma pesquisa de áreas em Paudalho e nos municípios limítrofes para o terreno e o CUB (Custo Unitário Básico) de julho de 2021 do SINDUSCON/PE para as benfeitorias.

O Método Comparativo deve ser adotado sempre que possível, pois se trata de um método livre de influência de fatores subjetivos.

18.0 – MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

18.1 PESQUISA DE VALORES

Objetivou-se a avaliação da loja segundo as diretrizes do Método Comparativo de Dados de Mercado, bem como em conformidade com o estabelecido no item 8.2.1 da NBR – 14.653-2/03 da ABNT. Assim sendo, procedeu-se a uma coleta de dados, considerando-se uma amostragem de ofertas.

Tal coleta foi baseada em imóveis, localizados em regiões geoeconomicamente similares à do avaliando.

Os elementos coletados sofreram um tratamento estatístico inferencial, considerando-se para tal os atributos que se mostraram mais significativos.

Da pesquisa de valores empreendida na região, resultou uma amostra aleatória com aspectos qualitativos e quantitativos coerentes com os recomendados pela NBR – 14.653-2.

A amostragem foi composta por 50 (cinquenta) eventos espontâneos do mercado imobiliário, coletado diretamente com os respectivos corretores de imóveis e/ou proprietários. Destes foram efetivamente usados 46 (quarenta e seis).

19 – TRATAMENTO ESTATÍSTICO

A presente avaliação busca convicção do valor justo e atual do imóvel ao explicar às variações dos valores obtidos no mercado imobiliário através do ajustamento de uma equação de regressão múltipla que se baseia em parâmetros que possuam significância comprovada.

Foram pesquisados vários parâmetros para construção do modelo de regressão, porém apenas: área do terreno, área construída, topografia e vocação apresentaram-se significativos, e foram quantificados da seguinte forma:

ÁREA TERRENO - variável quantitativa utilizada para explicar as variações de preço de mercado devido às áreas de terreno pesquisadas;

ÁREA CONSTRUIDA - variável quantitativa utilizada para explicar as variações de preço de mercado devido às áreas construídas nas áreas pesquisadas;

TOPOGRAFIA – variável qualitativa medida em códigos alocados para explicar as variações de preço de mercado devido à topografia das áreas pesquisadas, sendo 0,90 para topografia acidentada, 0,95 para topografia mais suave e 1,00 para topografia plana;

VOCAÇÃO – variável qualitativa medida em códigos alocados utilizada para explicar as variações de preço, em função da vocação dos imóveis pesquisados sendo 4,00 para imóveis comerciais, 3,00 para imóveis em área de expansão, 2,00 para imóveis residenciais e 1,00 para imóveis rurais;

Dessa forma identificou-se um modelo matemático de homogeneização entre os dados observados, através de metodologia científica, utilizando-se o método dos mínimos quadrados para obtenção de estimativas não-tendenciosas dos parâmetros, dado por:

$$\text{Valor} = 0,0011909164 * AT ^ 0,76107304 * e ^ (0,00096151941 * AC) * e ^ (10,22323 * TOP) * e ^ (0,58111077 * VOC)$$

Onde

VALOR = Y – Variável explicada (dependente) correspondente ao valor do imóvel em R\$ na data do evento.

F_i , $i = 1, 2$ a 4 são variáveis explicativas ou independentes, atributos que expressam a formação de valor e que são:

- F1 - variável área de terreno
- F2 - variável área construída
- F3 - variável topografia
- F4 - variável vocação

20- ESTIMAÇÃO PONTUAL

A estimação pontual do valor médio de oferta do imóvel, calculada utilizando-se da equação de regressão encontrada no item 11.0, é dada por:

**IMÓVEL SITUADO EM SÃO SEVERINO DOS RAMOS (ENGENHO RAMOS)-
PAUDALHO – PE.**

Para:

Área de Terreno: 74.027,60 m²;

Área Construída: 0,00 m²;

Topografia: 1,00 (Plano);

Vocação: 2,00 (Expansão).

VALOR MÉDIO ESTIMADO = R\$532.702,10 (quinhentos e trinta e dois mil setecentos e dois reais e dez centavos).

20.1 INTERVALO DE CONFIANÇA

Tendo em vista que a distribuição normal se mostrou aderente ao modelo, estimou-se um intervalo de confiança ao nível de 80%, utilizando-se a distribuição "t de Student", através da expressão :

$$I = Y \pm e \quad \text{sendo } e = t_{90} v^{1/2}$$

Onde:

Y - Valor médio encontrado pelo modelo

e - erro amostral

t_{90} - Abcissa da distribuição "t de Student" tabelada a 41 graus de liberdade.

v - variância do sistema

Com os seguintes valores:

IMÓVEL SITUADO EM SÃO SEVERINO DOS RAMOS (ENGENHO RAMOS) - PAUDALHO – PE.

- VALOR MÍNIMO: R\$ 450.000,00
- VALOR MÁXIMO: R\$ 610.000,00

21.0 QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO

21.1 METODOLOGIA ADOTADA

Na presente etapa adotou-se o Método da Quantificação do Custo, que identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos ou indiretos.

No método de quantificação do custo, o custo de reedição de benfeitorias pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou orçamento, em ambos, deve ser justificado e quantificado os efeitos do desgaste físico e/ou do obsolescimento funcional – Depreciação.

21.2- CÁLCULO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO NOVA

Para este trabalho adotou-se o método da quantificação do custo, que consiste na elaboração de orçamento sumário de benfeitoria igual a que se avalia, utilizando-se como base, os custos publicados pelas Tabela do SINDUSCON/PE.

A estimativa final contou ainda com adoção de bonificações e despesas indiretas (BDI) calculadas na base de 10%.

21.3- CÁLCULO DA DEPRECIÇÃO

Entende-se por depreciação de construções a diminuição de valor de mercado sofrida, em virtude da perda de aptidão para atender ao fim a que foi destinada. As causas que provocam esta perda podem ser, principalmente, de ordem física ou funcional.

A prática mostra que o método que produz melhores resultados é o misto, combinando o método de ROSS com o critério de HEIDECKE, sendo, portanto, o utilizado neste trabalho.

$$D = d \times Vd = d \times (Cn - Vr)$$

D = Depreciação

d = percentual de depreciação sofrida pelo bem;

Vd = valor depreciáveis do bem se adotando uma vida útil de 75 anos;

Cn = Custo do bem novo;

Vr = Valor residual do bem

CDB = Custo depreciado da benfeitoria depreciado;

CDB = Cn - D

CUB - SINDUSCON/PE JULHO 2021:

RESIDÊNCIA POPULAR - RP1Q : R\$1.703,40

COM BDI DE 10%. - O CUB FICARÁ: R\$1.873,74

A seguir apresenta-se o quadro contendo a avaliação da benfeitoria encontrada pelo produto do custo orçado segundo as recomendações da NBR-12.721, pelo respectivo coeficiente de depreciação.

$$V = [(V_{\text{Depreciável}} \times d) + V_{\text{Residual}}] * \text{CUB (Tabela Sinduscon)}$$

- $V_{\text{Depreciável}} = \text{Área Construída} * \text{Depreciação CUB} * (1 - \text{Valor Residual})$

- $V_{\text{Residual}} = \text{Área Construída} * \text{Depreciação CUB} * \text{Valor Residual}$

RESIDÊNCIA POPULAR - RP1Q : R\$1.703,40

VALOR MÍNIMO (RETA):

$$\alpha = \frac{x}{n}$$

Onde: $x = (\text{idade aparente})$
 $= (\text{vida útil})$

VALOR MÉDIO (ROSS):

$$\alpha = \frac{1}{2} \left| \frac{x^2}{n^2} + \frac{x}{n} \right|$$

$$d = 1 - [\alpha + (1 - \alpha) \times C]$$

VALOR MÁXIMO (PARÁBOLA):

$$\alpha = \frac{x^2}{n^2}$$

- | | |
|------------------------------------|--|
| a) Novo | e) Reparos simples |
| b) Entre novo e regular | f) Entre reparos simples e importantes |
| c) Regular | g) Reparos importantes |
| d) Entre regular e reparos simples | h) Entre reparos importantes e s/valor |

Novo	0,0000
Entre novo e regular	0,0032
Regular	0,0252
Entre regular e reparos simples	0,0809
Reparos Simples	0,1810
Entre reparos simples e importantes	0,3320
Reparos Importantes	0,5260
Entre Reparos importantes e sem valor	0,7520
Ruínas	1,0000

Os imóveis 2, 3, 4, 12, 13, 14 e 29 não foram avaliados, em virtude do grande grau de deterioração, praticamente em ruínas;

Os imóveis 1, 7 e 33 foram considerados de padrão baixo;

Os demais imóveis foram considerados de padrão normal/baixo.

Na classificação de Ross/Heidecke os de padrão baixo enquadraram-se no estado de conservação (g) reparos importantes. Os de padrão normal/baixo foram enquadrados no estado de conservação (f) entre reparos simples e importantes.

Os imóveis não avaliados totalizam uma área de 956,06 m².

Os imóveis de padrão baixo totalizam uma área de 829,93 m²

Os imóveis de padrão normal/baixo totalizam uma área de 1.991,94 m².

QUADRO LEGENDA: Imóveis de Padrão Baixo

Idade Aparente	60 anos
Vida Útil	75 anos
Depreciação CUB	Não há depreciação.
Estado de Conservação "G"	Reparos importantes.

Valor Residual	10,00%
CUB	R\$1.703,40
BDI	10,00%

Área Construída (m ²)	Depreciação CUB	Idade aparente do Imóvel (60 anos)	Vida útil (anos)	Estado de Conservação (H)	Valor Residual
829,93	1,00	60,00	75	0,5260	0,10

Área Construída	829,93
Idade Aparente	60 anos
Vida útil	75

Depreciação CUB	1,00
G	0,5260
Valor residual	0,10

CUB	1.703,40
BDI (%)	10,00
CUB c/ BDI	1.873,74

Área Depreciável	746,94
Área Residual	82,99

Variáveis	Reta
alfa (α)	0,800000000
depreciação (d)	0,094800000
Valor mínimo (R\$)	288.186,14

Variáveis	Ross
alfa (α)	0,720000000
depreciação (d)	0,132720000
Valor médio (R\$)	341.257,67

Variáveis	Parábola
alfa (α)	0,640000000
depreciação (d)	0,170640000
Valor máximo (R\$)	394.329,20

QUADRO LEGENDA: Imóveis de Padrão Normal/Baixo

Idade Aparente	60 anos
Vida Útil	75 anos
Depreciação CUB	Não há depreciação.
Estado de Conservação "F"	Entre regular e reparos simples.
Valor Residual	10,00%
CUB	R\$1.703,40
BDI	10,00%

Área Construída (m ²)	Depreciação CUB	Idade aparente do Imóvel (60 anos)	Vida útil (anos)	Estado de Conservação (H)	Valor Residual
1.991,94	1,00	60,00	75	0,3320	0,10

Área Construída	1.991,94	Depreciação CUB	1,00	CUB	1.703,40
Idade Aparente	60 anos	F	0,3320	BDI (%)	10,00
Vida útil	75	Valor residual	0,10	CUB c/ BDI	1.873,74

Área Depreciável	1.792,75
Área Residual	199,19

Variáveis	Reta	Variáveis	Ross	Variáveis	Parábola
alfa (α)	0,80000000	alfa (α)	0,72000000	alfa (α)	0,64000000
depreciação (d)	0,133600000	depreciação (d)	0,18704000	depreciação (d)	0,24048000
Valor mínimo (R\$)	822.018,85	Valor médio (R\$)	1.001.531,29	Valor máximo (R\$)	1.181.043,73

QUADRO LEGENDA: Imóveis de Padrão Normal -Igreja

Idade Aparente	60 anos
Vida Útil	75 anos
Depreciação CUB	Não há depreciação.
Estado de Conservação "D"	Entre reparos simples e importantes.
Valor Residual	10,00%
CUB	R\$1.703,40
BDI	10,00%

Área Construída (m ²)	Depreciação CUB	Idade aparente do Imóvel (60 anos)	Vida útil (anos)	Estado de Conservação (D)	Valor Residual
450,00	1,00	60,00	75	0,3320	0,10

Área Construída	450,00	Depreciação CUB	1,00	CUB	1.703,40
Idade Aparente	60 anos	D	0,0809	BDI (%)	10,00
Vida útil	75	Valor residual	0,10	CUB c/ BDI	1.873,74

Área Depreciável	405,00
Área Residual	45,00

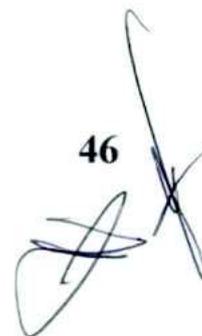
Variáveis	Reta	Variáveis	Ross	Variáveis	Parábola
alfa (α)	0,80000000	alfa (α)	0,72000000	alfa (α)	0,64000000
depreciação (d)	0,18382000	depreciação (d)	0,25734800	depreciação (d)	0,33087600
Valor mínimo (R\$)	223.812,81	Valor médio (R\$)	279.610,61	Valor máximo (R\$)	335.408,42

21.4 QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO

ÁREA	VALOR MÍNIMO EM R\$	VALOR MÉDIO EM R\$	VALOR MÁXIMO EM R\$
TERRENO (74.027,60 m ²)	452.796,78	532.702,10	612.607,41
BENFEITORIAS (4.223,93 m ²)	1.334,017,70	1.622.399,40	1.910.781,30

Total em R\$	1.786.814,48	2.155.101,50	2.523.388,71
--------------	--------------	--------------	--------------

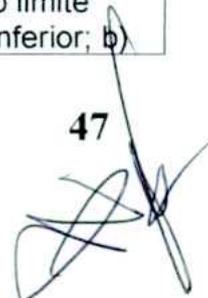
O Fator de Comercialização foi considerado 1,00, em função da pesquisa e das ofertas de mercado.



22 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Como utilizamos a conjugação de dois métodos, o comparativo de dados de mercado e o da quantificação do custo, a fundamentação e precisão, conforme a NBR, foi de acordo com o item 9.4.1 da Norma, ou seja, atingimos o **Grau II** em todos os itens da fundamentação, alcançando 16 pontos. No Grau de precisão, item 9.4.2, atingiu o **Grau III**.

Item	Descrição	Pontuação	Grau		
			III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)
01	Caracterização do imóvel avaliando	2	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
02	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	3	6(K+1), onde K é o nº de variáveis independentes	4(K+1), onde K é o nº de variáveis independentes	3(K+1), onde K é o nº de variáveis independentes
03	Identificação dos dados de mercado	3	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local 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
04	Extrapolação	3	Não admitida	Admitida desde que: a) As medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores 100% do limite amostral superior nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b)	Admitida desde que: a) As medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores 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, em módulo.	O valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo.
05	Nível de significância α máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor	2	10%	20%	30%
06	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	3	1%	2%	5%
Total pontuação atingida		16	Itens obrigatórios atingidos: 6		

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	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 grau I	Todos, no mínimo no grau I

GRAU DE PRECISÃO

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO (Benfeitoria)

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	2
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	1
3	Depreciação Física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2

Graus	III	II	I	Soma
Pontos mínimos	7	5	3	5
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I	I

De acordo com a pontuação obtida acima, classificamos o Laudo de Avaliação com o **Grau de Fundamentação I obtendo (16 PONTOS) no método Comparativo e (5 PONTOS) na quantificação do Custo, assim como Grau de Precisão III (AMPLITUDE 30,00 %) no comparativo.**

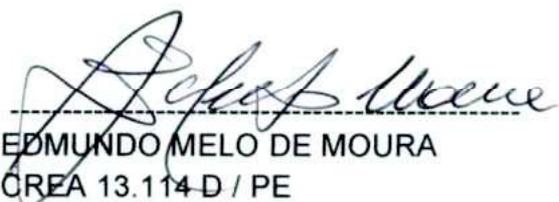
23 - CONCLUSÃO

O imóvel avaliando tem boa localização e tem vocação turística, devido ao grande fluxo de romeiros para a Igreja local, já as benfeitorias apresentam um estado ruim de conservação, como trabalhamos predominantemente com ofertas optamos pelo valor mínimo como o mais representativo do mercado, ou seja, o imóvel localizado em São Severino dos Ramos, Engenho Ramos, Paudalho – PE tem o valor venal de **R\$1.790.000,00 (hum milhão setecentos e noventa mil reais) de forma arredondada.**

Recife, 23 de Novembro de 2021.



SÉRGIO RENATO HOLANDA MARIANO
CREA 20.837 D / PE
Eng. Civil e Agrônomo
CPF 589.600.074-04



EDMUNDO MELO DE MOURA
CREA 13.114 D / PE
Eng. Civil e Minas
CPF 080.201.084-91

ANEXO I
TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Data de referência:

23/11/2021 16:46:49

Informações complementares:

Identificador: S000001

Endereço: São Severino dos Ramos

Complemento: Paudalho

Município: Paudalho UF: PE

Dados do imóvel avaliado:

• AT	74.027,60
• AC	0,00
• TOP	1,00
• VOC	2,00

Valores da Moda para 80 % de confiança

- Valor Médio: 532.702,10
- Valor Mínimo: 452.796,78
- Valor Máximo: 612.607,41

Precisão: Grau III

Moda:
$$\text{Valor} = 0,0011909164 * AT ^ 0,76107304 * e ^ (0,00096151941 * AC) * e ^ (10,22323 * TOP) * e ^ (0,58111077 * VOC)$$
Informações complementares:

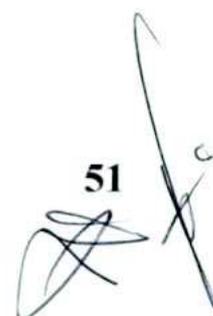
- Número de variáveis: 6
- Número de variáveis consideradas: 5
- Número de dados: 50
- Número de dados considerados: 46

Resultados Estatísticos:Linear

- Coeficiente de correlação: 0,922889
- Coeficiente de determinação: 0,851723
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,837257
- Fisher-Snedecor: 58,88
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,681326



Normalidade dos resíduos

- 69% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 95% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 97% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 1

Equação

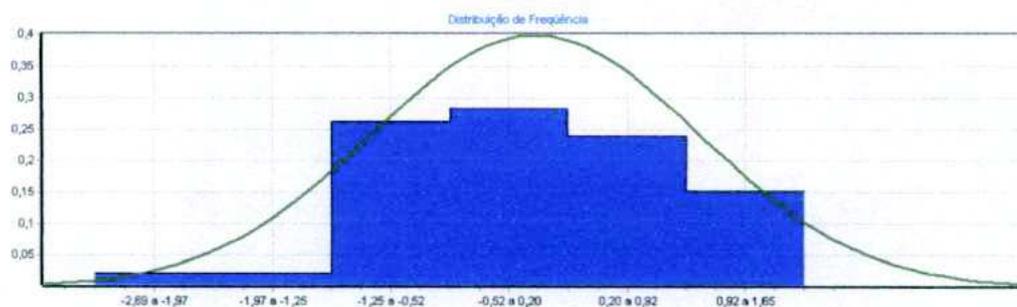
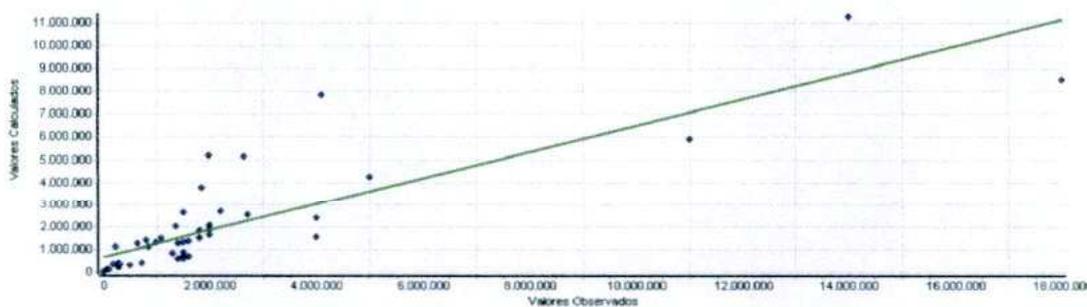
Regressores

- AT
- AC
- TOP
- VOC

Valor $\ln(y)$

Equação T-Observado
Crescimento Não-Linear

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	
• AT	$\ln(x)$	14,46	0,01	54,70 %
• AC	x	1,97	5,59	6,76 %
• TOP	x	2,69	1,03	10,80 %
• VOC	x	5,37	0,01	19,00 %



**ANEXO II
DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA
IMÓVEL AVALIANDO**

FOTOS:



LINHA FÉRREA



IMÓVEL Nº01



IMÓVEL Nº02



IMÓVEL Nº03



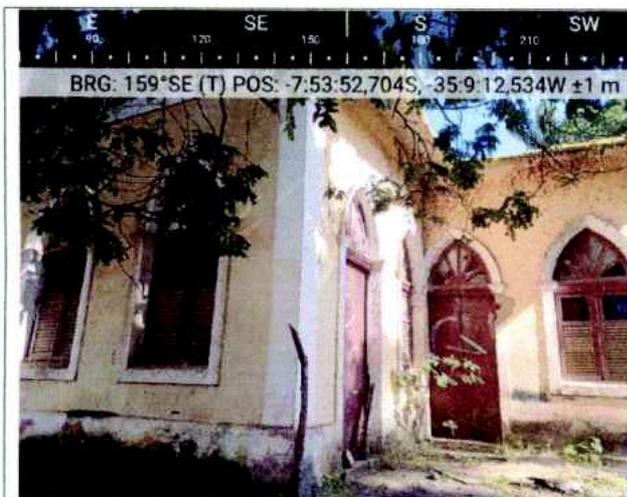
FUNDOS DO GALPÃO EM RUINAS Nº01



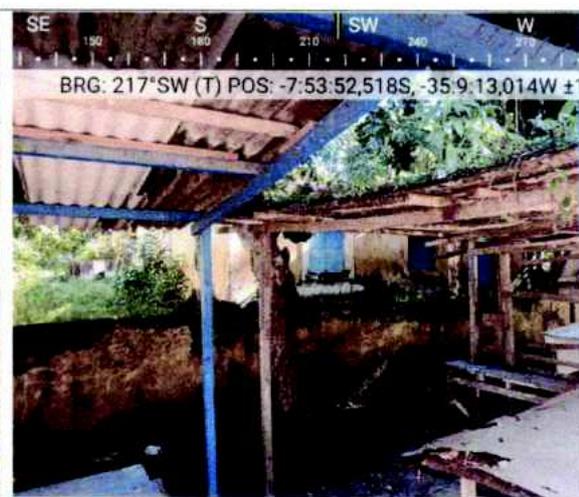
**FUNDOS DOS GALPÕES 2 e 3
RUINAS**



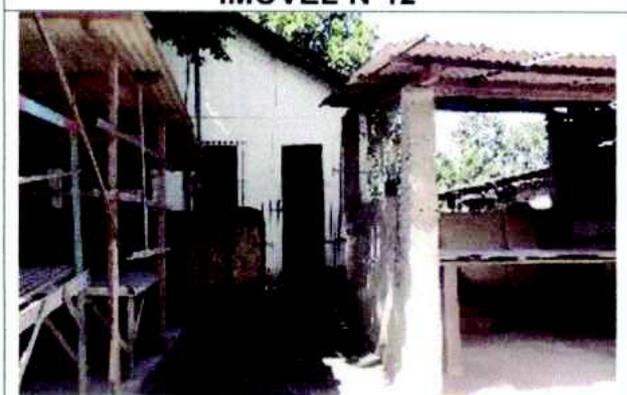
<p>GALPÃO N°04</p> 	<p>CASA N°5</p> 
<p>CASA N°06</p> 	<p>IMÓVEL N°7 LATERAL</p> 
<p>IMÓVEL N°07</p> 	<p>IMÓVEL N°8</p> 
<p>IMÓVEL N°9</p> 	<p>IMÓVEL N°10</p> 
<p>ANTIGA ESCOLA N°11</p>	<p>IMÓVEL N°14</p>



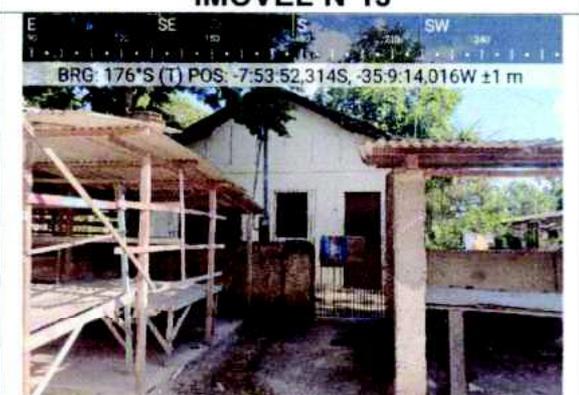
IMÓVEL Nº12



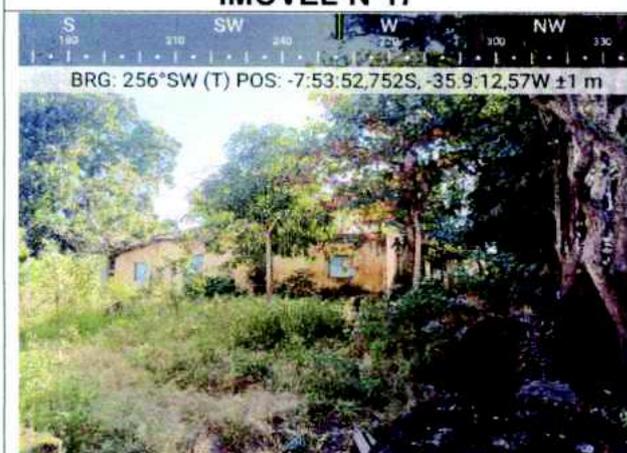
IMÓVEL Nº13



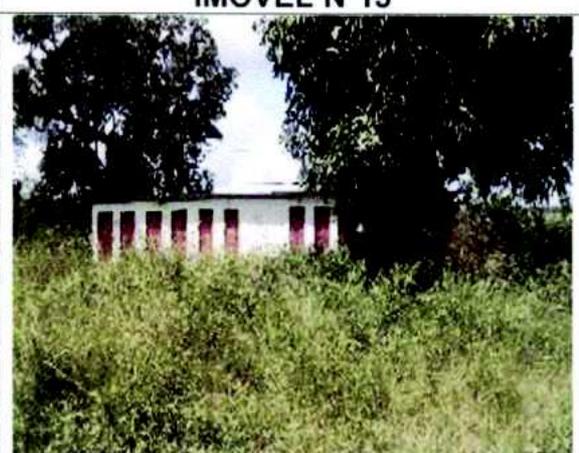
IMÓVEL Nº17



IMÓVEL Nº15

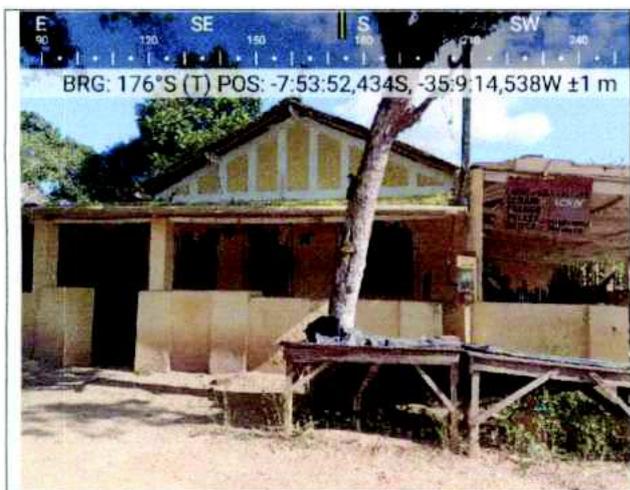


IMÓVEL Nº14

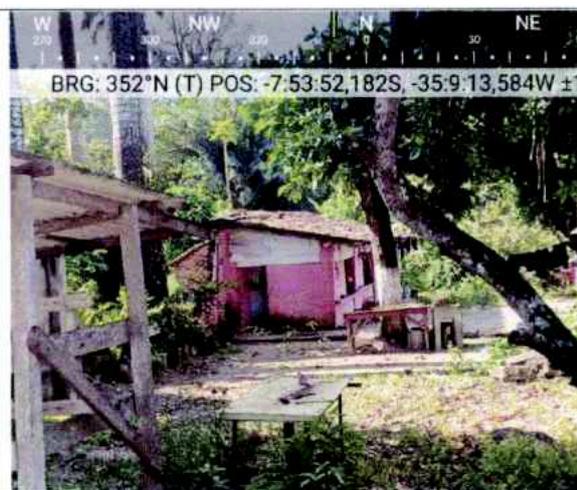


IMÓVEL Nº21 E 22

56



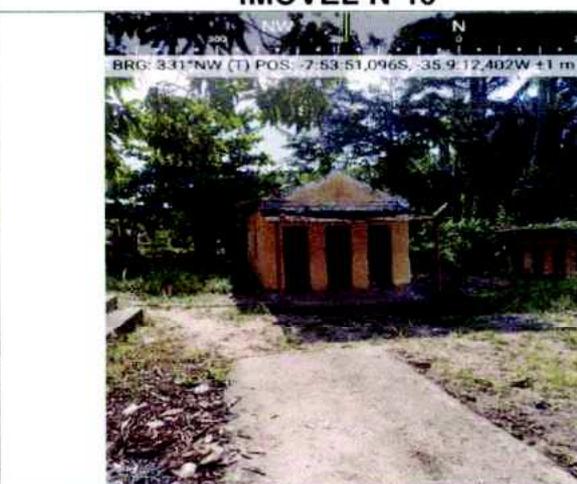
IMÓVEL Nº16



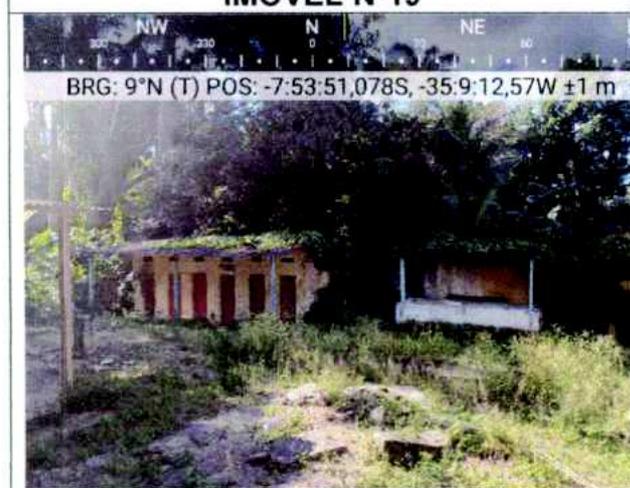
IMÓVEL Nº18



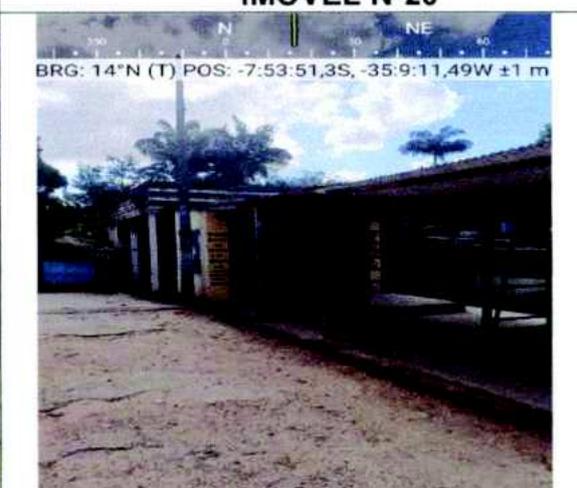
IMÓVEL Nº19



IMÓVEL Nº20



IMÓVEL Nº21 E 22



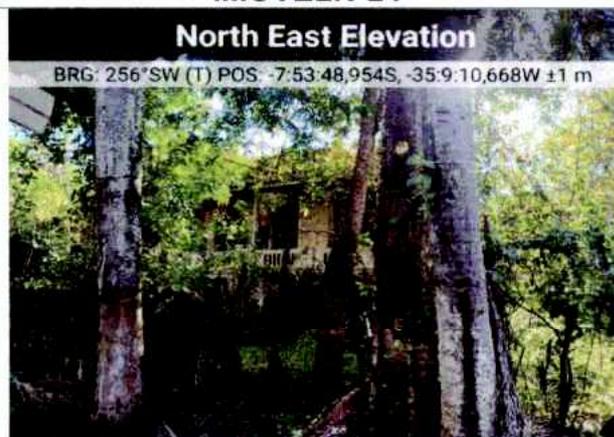
IMÓVEL Nº23



IMÓVEL N°24

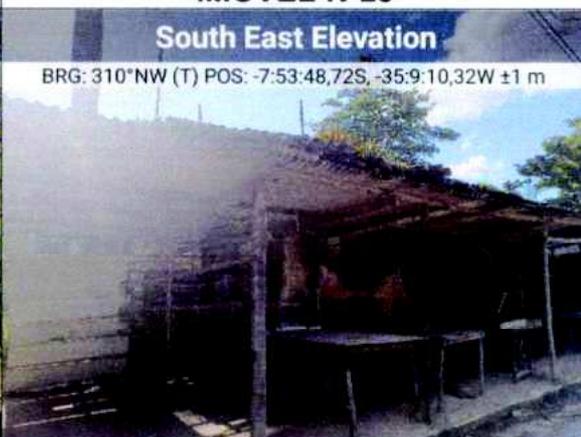


IMÓVEL N°25



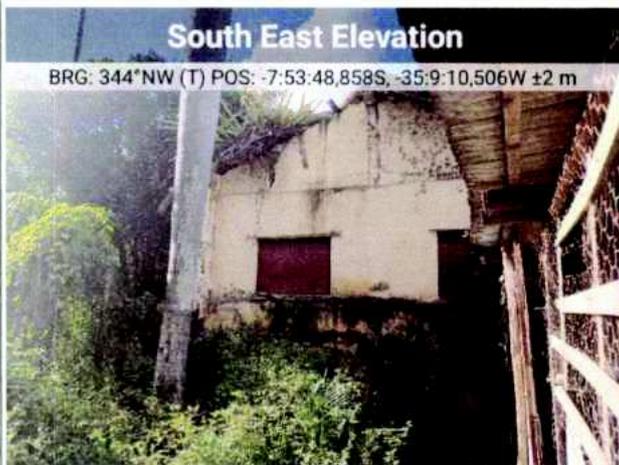
North East Elevation

IMÓVEL N°27



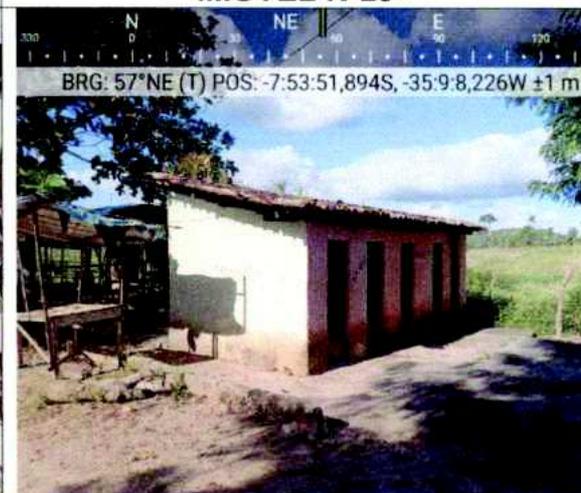
South East Elevation

IMÓVEL N°28



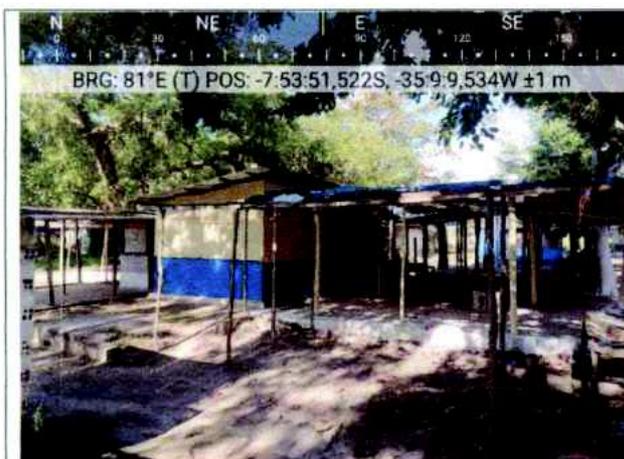
South East Elevation

IMÓVEL N°29

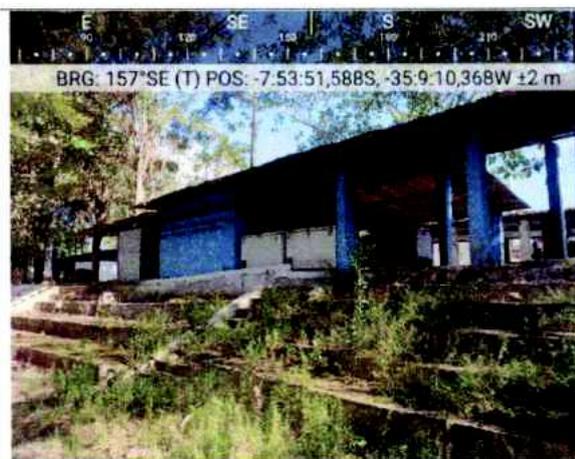


BRG: 57°NE (T) POS: -7:53:51,894S, -35:9:8,226W ±1 m

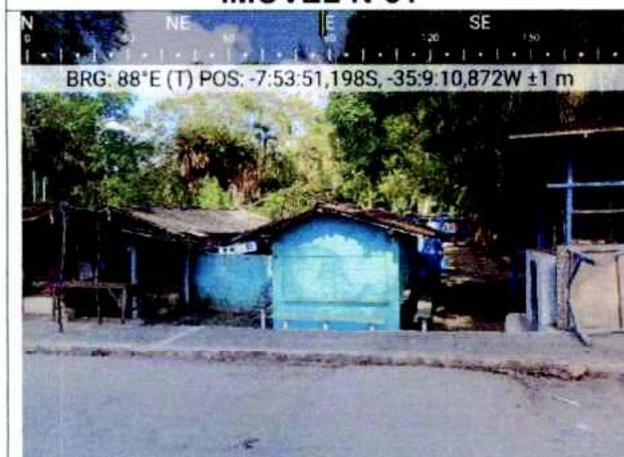
IMÓVEL N°30



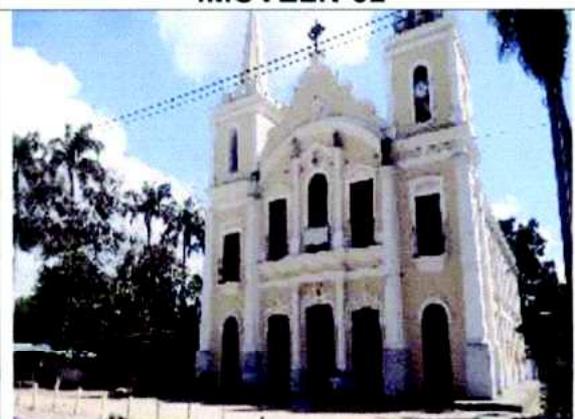
IMÓVEL Nº31



IMÓVEL Nº32



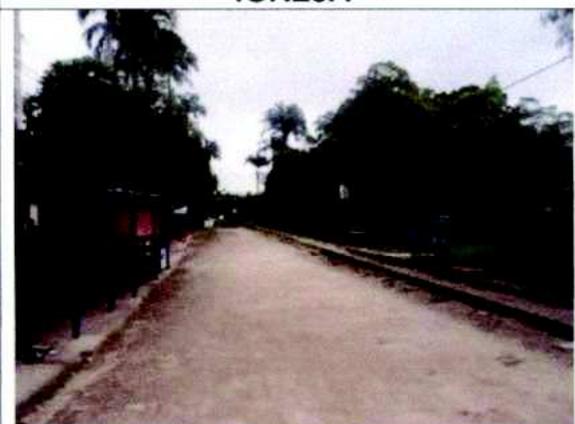
IMÓVEL Nº33



IGREJA



VIA PRINCIPAL

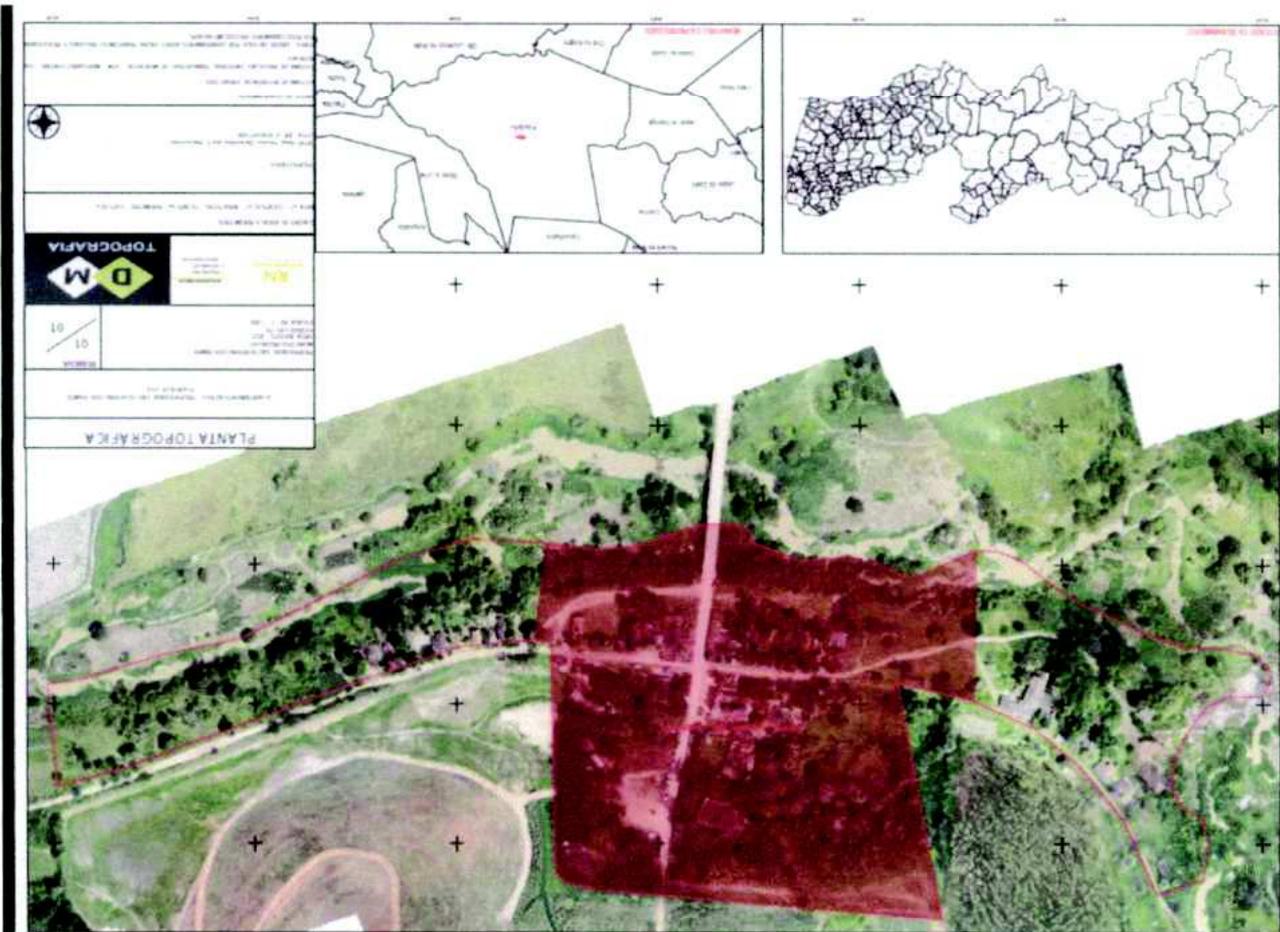


VIA DE ACESSO

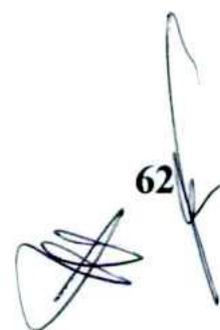


50
60

19



**ANEXO III
PLANILHA DE DADOS**


62

	Dado	Endereço	Observação	AT	AC	TOP	VOC	Valor unitário m ²	Valor
	1	Rod. BR 408, vz ao Matadouro - Paudalho	Bemadete - 99830-6263	40.000,00	0,00	1,00	4,00	45,00	1.800.000,00
	2	Rod. BR 408, vz ao Privê Jaqueira - Paudalho	Roberto - 99514-5662	160.000,00	0,00	1,00	2,00	10,00	1.600.000,00
	3	Rod. BR 408, pista Local - Guadalajara	Marcos - 99783-4466	20.000,00	0,00	1,00	4,00	75,00	1.500.000,00
	4	Rod. BR 408, prox. Ao Privê Jaqueira - Paudalho	Marcelo - 99618-1200	33.000,00	0,00	1,00	4,00	30,30	1.000.000,00
	5	Rod. BR 408 Prox. a Acerolândia - Paudalho	Sergio - 9914-1082	25.000,00	680,00	1,00	4,00	54,00	1.350.000,00
	6	Rod. BR 408 de frente ao Hospital - Paudalho	Eduardo - 98769-6895	30.000,00	0,00	1,00	3,00	50,00	1.500.000,00
	7	Estrada Engenho Lavagem Pindobal - Paudalho	Fernandes - 99191-0956	160.000,00	250,00	0,95	1,00	9,38	1.500.000,00
	8	Rua Projetada, prox. Ao Bar do Retorno - Paudalho	Fernandes - 99191-0956	23.000,00	635,00	0,95	4,00	36,96	850.000,00
*	9	Acesso Rod. PE 027 - Araçoiaba	Eudes - 98615-1700	80.000,00	0,00	0,95	1,00	40,00	3.200.000,00
	10	Rod. PE 041 - Entre Araçoiaba e Carpina - Araçoiaba	Julio - 99801-2292	25.000,00	0,00	0,95	1,00	4,40	110.000,00
	11	Rod. BR 408, prox. ao Açude Zumbi - Paudalho	Tarcisio - 99808-3654	50.000,00	150,00	0,95	3,00	32,00	1.600.000,00
	12	Estrada Miritiba Chã de Cruz, 2 - Paudalho	Fernando - 98648-6633	600.000,00	200,00	0,95	2,00	3,67	2.200.000,00
	13	Rod. BR 408, prox. ao Bar da Tripa - Paudalho	Antônio - 999333314	40.000,00	150,00	0,95	3,00	35,00	1.400.000,00
	14	Rod. PE 052 - Nazaré de Mata	Inaldo - 99846-0309	65.000,00	170,00	1,00	2,00	20,00	1.300.000,00
	15	Rod. PE 041 - Tracunhaém (Fazenda Caravelle)	Ademir - 9944-2905	140.000,00	0,00	0,95	1,00	2,14	300.000,00
	16	Rod. PE 062 Prox. A Chã de Esconso - Aliança	Isaque - 9848-4910	100.000,00	0,00	0,90	1,00	3,00	300.000,00
	17	Rod. BR 408 Prox. Ao Trevo - Nazaré	George - 3626-3864	100.000,00	0,00	0,95	1,00	5,00	500.000,00
	18	Trav. José T Carvalho, Prox. A Olaria Caciculê - Nazaré	Renato - 8724-0374	130.000,00	0,00	0,95	3,00	5,00	650.000,00
	19	Rod. PE 041 - Araçoiaba	Fernando - 9908-2444	110.000,00	0,00	0,95	1,00	1,82	200.000,00
	20	Rod. PE 041 - Araçoiaba	Ezequiel - 9680-3836	113.000,00	0,00	0,95	3,00	2,04	230.000,00
	21	Rod. PE 062 - Aliança	Dowsley - 99283-2897	500.000,00	250,00	0,95	1,00	1,60	800.000,00
	22	Rod. PE 062 - Condado	Cristina - 9682-0612	650.000,00	0,00	0,95	1,00	2,31	1.500.000,00
	23	Rod. PE 062 - Condado	Ademir - 9944-2905	1.700.000,00	0,00	0,90	1,00	1,18	2.000.000,00
	24	Prolongamento da Nirvan Borba - Aliança	Aurelio - 8429-9703	760.000,00	0,00	0,95	1,00	1,45	1.100.000,00
	25	Rod. PE 062 - Aliança	Edson - 9999-3649	2.800.000,00	0,00	0,90	1,00	1,43	4.000.000,00

26	Rod. BR 408 Prox. A Entrada da Cidade - Aliança	Aurelio - 8429- 9703	1.200.000,00	0,00	0,95	2,00	1,53	1.840.000,00
27	Rod. BR 408 - Nazaré	Ademir - 9944- 2905	1.000.000,00	0,00	0,95	1,00	1,80	1.800.000,00
28	Rod. PE 004 Div. Entre Condado - Itaquitanga	Ademir - 9944- 2905	3.000.000,00	0,00	0,95	1,00	1,67	5.000.000,00
29	Rod. PE 004 - Condado	Edson - 9999- 3649	620.000,00	0,00	0,95	1,00	2,26	1.400.000,00
30	Rod. PE 075 - Itambé	Daniel - 9166- 7701	750.000,00	0,00	0,95	2,00	2,00	1.500.000,00
31	Rod. PE 075 - Itambé	Daniel - 9166- 7701	1.150.000,00	0,00	0,95	1,00	1,74	2.000.000,00
32	Rod. PE 040 - Prox. a divisa de Glória de Goitá	Ademir - 9944- 2905	800.000,00	0,00	0,95	1,00	5,00	4.000.000,00
33	Rod. PE 090 - Prox. a Campo Alegre - Lagoa do Carro	Ademir - 9944- 2905	1.800.000,00	0,00	1,00	2,00	10,00	18.000.000,00
34	Rod. PE 078 - Limoeiro	Nilton - 99985- 2176	2.000.000,00	0,00	1,00	1,00	1,00	2.000.000,00
35	Rod. PE 078 - Limoeiro	Nilton - 99985- 2176	3.000.000,00	0,00	0,90	1,00	0,90	2.700.000,00
36	Rod. PE 095 - Passira	Nilton - 99985- 2176	2.000.000,00	0,00	0,90	1,00	1,00	2.000.000,00
37	Rod PE 050 - Feira Nova	Soares - 98105-9233	2.180.000,00	600,00	0,95	1,00	5,05	11.000.000,00
38	Rod. PE 095- Cumaru	Soares - 98105-9233	4.100.000,00	400,00	0,95	1,00	1,00	4.100.000,00
39	Rod. PE 095 - Passira	Soares - 98105-9233	2.200.000,00	450,00	0,95	1,00	1,20	2.640.000,00
40	Rod. PE 095 - Limoeiro	Nilton - 99985- 2176	7.000.000,00	350,00	0,95	1,00	2,00	14.000.000,00
41	ENGENHO VIDRAÇÃO GLEBA A2	ESPOLIO	22.640,00	0,00	0,95	1,00	2,87	65.000,00
42	ENGENHO VIDRAÇÃO GLEBA A16	ESPOLIO	22.715,00	0,00	0,95	1,00	2,91	66.000,00
* 43	ENGENHO VIDRAÇÃO GLEBA A17	ESPOLIO	21.309,00	0,00	0,95	1,00	0,47	10.000,00
* 44	ENGENHO VIDRAÇÃO GLEBA A18	ESPOLIO	38.770,00	0,00	0,95	1,00	0,52	20.000,00
45	ENGENHO VIDRAÇÃO GLEBA A20	ESPOLIO	110.088,40	0,00	0,95	1,00	2,91	320.000,00
46	ENGENHO VIDRAÇÃO GLEBA A33	ESPOLIO	103.166,00	0,00	0,95	1,00	2,91	300.000,00
47	ENGENHO VIDRAÇÃO GLEBA A35	ESPOLIO	2.210,00	0,00	0,95	1,00	4,52	10.000,00
* 48	ENGENHO VIDRAÇÃO GLEBA A36	ESPOLIO	18.478,00	0,00	0,95	1,00	0,81	15.000,00
49	ENGENHO VIDRAÇÃO GLEBA B7	ESPOLIO	25.625,00	0,00	0,95	1,00	3,90	100.000,00
50	GRANJA SANTA INES	TRANSAÇÃO	105.000,00	200,00	0,95	1,00	6,95	730.000,00

* Dados não considerados.

**ANEXO IV
TABELA DO CUB**


65

CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção

Sinduscon-PE

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Julho/2021

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de Julho/2021. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuros, paredes-diafragma, trantes, rebalçamento de lençol freático, elevadores); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais; projetos arquitetônicos; projeto estrutural; projeto de instalação; projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/M²**PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS**

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	1.885,32	R-1	2.233,78	R-1	2.880,23
PP-4	1.692,31	PP-4	2.138,20	R-8	2.332,07
R-8	1.614,63	R-8	1.829,53	R-16	2.290,75
RPQ	1.231,17	R-16	1.781,33		

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL-8	2.096,42	CAL-8	2.250,74
CSL-8	1.812,04	CSL-8	1.997,41
CSL-16	2.415,96	CSL-16	2.655,64

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

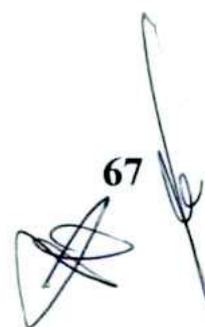
RP1Q	1.703,40
GI	1.019,05

Número Índice: Projeto-padrão R16-N (Julho/2021)

Número Índice:	-(Base Fev/2007 = 100)
Varição Global:	-

ANEXO V
DOCUMENTO DA PROPRIEDADE

67

A handwritten signature and a scribble are located in the bottom right corner of the page. The signature is written in black ink and appears to be a stylized name. To its left is a large, circular scribble, also in black ink.

M E M O R I A L D E S C R I T I V O

José Henrique de Holanda Ramos Neto - Fone 081. 9963.7320

Proprietário: Claudio Pinheiro Toscano de Melo

Propriedade: Sítio Plataforma

Local: Paudalho

Comarca: Paudalho

UF: Pernambuco

Perímetro: 1.073,586 m
fls. 29, em 16.10.1964

Área: 5,6126 ha

Matrícula: R-1-2887, livro 3F.

D E S C R I Ç Ã O

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **-M1**, de coordenadas **N 9.126.553,04m** e **E 262.439,58m**. Cerca, deste, segue confrontando com Terras da Usina Petribú, com os seguintes azimutes e distâncias: **94°37'33"** e **256,42 m** até o vértice **-M2**, de coordenadas **N 9.126.532,36m** e **E 262.695,16m**; **101°18'45"** e **25,49 m** até o vértice **-M3**, de coordenadas **N 9.126.527,36m** e **E 262.720,16m**; Margem riacho; deste, segue confrontando com Terras da Usina Petribú, com os seguintes azimutes e distâncias: **147°58'05"** e **9,40 m** até o vértice **-M4**, de coordenadas **N 9.126.519,40m** e **E 262.725,14m**; **178°24'09"** e **164,00 m** até o vértice **-M15**, de coordenadas **N 9.126.355,46m** e **E 262.729,72m**; Linha férrea; deste, segue confrontando com Sítio Plataforma Espólio de Augusto Pinheiro, com os seguintes azimutes e distâncias: **273°46'07"** e **63,55 m** até o vértice **-M14**, de coordenadas **N 9.126.359,63m** e **E 262.666,30m**; **279°12'52"** e **44,25 m** até o vértice **-M13**, de coordenadas **N 9.126.366,72m** e **E 262.622,62m**; Rumo de terra; deste, segue confrontando com Sítio Plataforma Espólio de Augusto Pinheiro, com os seguintes azimutes e distâncias: **185°16'00"** e **95,32 m** até o vértice **-M12**, de coordenadas **N 9.126.271,80m** e **E 262.613,87m**; Margem de rio; deste, segue confrontando com Rio Capibaribe, com os seguintes azimutes e distâncias: **266°50'58"** e **17,37 m** até o vértice **-M5**, de coordenadas **N 9.126.270,85m** e **E 262.596,53m**; **286°38'54"** e **15,24 m** até o vértice **-M6**, de coordenadas **N 9.126.275,21m** e **E 262.581,93m**; **348°06'00"** e **8,51 m** até o vértice **-M7**, de coordenadas **N 9.126.283,54m** e **E 262.580,18m**; **291°03'50"** e **39,02 m** até o vértice **-M8**, de coordenadas **N 9.126.297,56m** e **E 262.543,77m**; **264°52'38"** e **34,36 m** até o vértice **-M9**, de coordenadas **N 9.126.294,49m** e **E 262.509,55m**; **282°23'42"** e **8,26 m** até o vértice **-M8**, de coordenadas **N 9.126.296,27m** e **E 262.501,48m**; Rumo de terra; deste, segue confrontando com Sítio Lage, com os seguintes azimutes e distâncias: **4°53'46"** e **84,42 m** até o vértice **-M7**, de coordenadas **N 9.126.380,37m** e **E 262.508,69m**; Linha férrea; deste, segue confrontando com Sítio Lage, com os seguintes azimutes e distâncias: **276°17'24"** e **33,15 m** até o vértice **-M6**, de coordenadas **N 9.126.384,01m** e **E 262.475,74m**; **283°10'11"** e **3,40 m** até o vértice **-M10**, de coordenadas **N 9.126.384,78m** e **E 262.472,42m**; Rumo de terra; deste, segue confrontando com Terras da Usina Petribú, com os seguintes azimutes e distâncias: **348°57'16"** e **171,44 m** até o vértice **-M1**, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir , de coordenadas **N m** e **E m**, e encontram-se representadas no Sistema **U T M**, referenciadas ao **Meridiano Central nº 33°00'**, fuso **-25**, tendo como datum o **WGS-84**. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção **U T M**.

MEMORIAL DESCRITIVO

José Henrique de Holanda Ramos Neto - Fone 081 9963-7329

Proprietário: Espólio de Augusto Pinheiro Toscano de Melo

Propriedade: Sítio Lage

Local: Paudalho

Comarca: Paudalho 1º ofício UF: Pernambuco

Perímetro: 958,147 m

Área: 3,1451 ha

Matrícula: R-1-4.980 livro 3J

fl.43/44, em 10/10/1968

DESCRIÇÃO

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **-M1**, de coordenadas **N 9.126.536,61m** e **E 262.279,69m**; Linha férrea; deste, segue confrontando com Linha Férrea REFESA, com os seguintes azimutes e distâncias: **155°27'52"** e **57,80 m** até o vértice **-M2**, de coordenadas **N 9.126.484,03m** e **E 262.303,69m**; **138°50'31"** e **52,12 m** até o vértice **-M3**, de coordenadas **N 9.126.444,80m** e **E 262.337,99m**; **129°28'43"** e **40,85 m** até o vértice **-M4**, de coordenadas **N 9.126.418,82m** e **E 262.369,52m**; **114°31'41"** e **49,26 m** até o vértice **-M5**, de coordenadas **N 9.126.398,37m** e **E 262.414,33m**; **103°10'11"** e **63,07 m** até o vértice **-M6**, de coordenadas **N 9.126.384,01m** e **E 262.475,74m**; **96°17'24"** e **33,15 m** até o vértice **-M7**, de coordenadas **N 9.126.380,37m** e **E 262.508,69m**; Rumo de terra; deste, segue confrontando com Sítio Plataforma Espólio Claudio Pinheiro, com os seguintes azimutes e distâncias: **184°53'45"** e **84,42 m** até o vértice **-M8**, de coordenadas **N 9.126.296,27m** e **E 262.501,48m**; Margem de rio; deste, segue confrontando com Rio Capibaribe, com os seguintes azimutes e distâncias: **282°23'42"** e **14,20 m** até o vértice **-M9**, de coordenadas **N 9.126.299,31m** e **E 262.487,62m**; **296°00'22"** e **20,99 m** até o vértice **-M10**, de coordenadas **N 9.126.308,52m** e **E 262.468,75m**; **272°07'07"** e **11,85 m** até o vértice **-M11**, de coordenadas **N 9.126.308,96m** e **E 262.456,91m**; **245°43'03"** e **29,84 m** até o vértice **-M12**, de coordenadas **N 9.126.296,68m** e **E 262.429,71m**; **249°27'49"** e **18,74 m** até o vértice **-M13**, de coordenadas **N 9.126.290,11m** e **E 262.412,16m**; **270°00'00"** e **14,48 m** até o vértice **-M14**, de coordenadas **N 9.126.290,11m** e **E 262.397,68m**; **293°31'49"** e **18,66 m** até o vértice **-M15**, de coordenadas **N 9.126.297,56m** e **E 262.380,57m**; **305°59'57"** e **41,75 m** até o vértice **-M16**, de coordenadas **N 9.126.322,10m** e **E 262.346,79m**; **295°24'17"** e **54,49 m** até o vértice **-M17**, de coordenadas **N 9.126.345,48m** e **E 262.297,57m**; **291°11'53"** e **40,00 m** até o vértice **-M18**, de coordenadas **N 9.126.359,94m** e **E 262.260,28m**; **271°32'48"** e **32,48 m** até o vértice **-M19**, de coordenadas **N 9.126.360,82m** e **E 262.227,82m**; **281°55'56"** e **23,32 m** até o vértice **-M20**, de coordenadas **N 9.126.365,64m** e **E 262.205,01m**; **316°11'22"** e **14,58 m** até o vértice **-M21**, de coordenadas **N 9.126.376,16m** e **E 262.194,92m**; **5°54'44"** e **12,78 m** até o vértice **-M22**, de coordenadas **N 9.126.388,87m** e **E 262.196,23m**; **42°32'23"** e **7,14 m** até o vértice **-M23**, de coordenadas **N 9.126.394,12m** e **E 262.201,06m**; **89°01'48"** e **25,89 m** até o vértice **-M24**, de coordenadas **N 9.126.394,56m** e **E 262.226,94m**; **62°48'29"** e **17,26 m** até o vértice **-M25**, de coordenadas **N 9.126.402,45m** e **E 262.242,30m**; **38°28'57"** e **19,03 m** até o vértice **-M26**, de coordenadas **N 9.126.417,35m** e **E 262.254,14m**; **30°37'55"** e **24,16 m** até o vértice **-M27**, de coordenadas **N 9.126.438,14m** e **E 262.266,45m**; **6°35'19"** e **22,94 m** até o vértice **-M28**, de coordenadas **N 9.126.460,93m** e **E 262.269,08m**; **329°35'42"** e **14,74 m** até o vértice **-M29**, de coordenadas **N 9.126.473,63m** e **E 262.261,62m**; **298°22'06"** e **18,45 m** até o vértice **-M30**, de coordenadas **N 9.126.482,40m** e **E 262.245,39m**; **346°16'45"** e **18,50 m** até o vértice **-M31**, de coordenadas **N 9.126.500,37m** e **E 262.241,01m**; **10°55'20"** e **25,71 m** até o vértice **-M32**, de coordenadas **N 9.126.525,61m** e **E 262.245,88m**; Rumo de terra;



M E M O R I A L D E S C R I T I V O

José Henrique de Holanda Ramos Neto - Fone: 081 3963 7329

Proprietário: Espólio de Augusto Pinheiro Toscano de Melo

Propriedade: Sítio Plataforma

Local Paudalho	Comarca Paudalho	UF Pernambuco
Perímetro: 1.175,975 m fls. 16v, em 22/12/1976	Área: 3,4714 ha	Matrícula: R-1-212, livro 2-A,

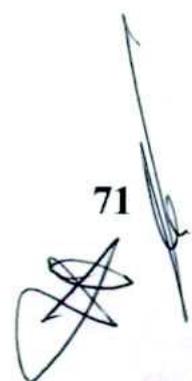
D E S C R I Ç Ã O

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **-M1**, de coordenadas **N 9.126.459,68m** e **E 263.098,90m**; Rumo de terra; deste, segue confrontando com Terras da Usina Petribú, com os seguintes azimutes e distâncias: $174^{\circ}34'03''$ e 73,43 m até o vértice **-M2**, de coordenadas **N 9.126.386,59m** e **E 263.105,85m**; Margem de rio; deste, segue confrontando com Rio Capibaribe, com os seguintes azimutes e distâncias: $263^{\circ}39'59''$ e 24,54 m até o vértice **-M3**, de coordenadas **N 9.126.383,88m** e **E 263.081,45m**; $253^{\circ}24'20''$ e 68,00 m até o vértice **-M4**, de coordenadas **N 9.126.364,46m** e **E 263.016,28m**; $259^{\circ}59'43''$ e 55,08 m até o vértice **-M5**, de coordenadas **N 9.126.354,89m** e **E 262.962,04m**; $244^{\circ}14'49''$ e 132,15 m até o vértice **-M6**, de coordenadas **N 9.126.297,47m** e **E 262.843,02m**; $254^{\circ}46'06''$ e 56,11 m até o vértice **-M7**, de coordenadas **N 9.126.282,73m** e **E 262.788,88m**; $272^{\circ}38'24''$ e 54,63 m até o vértice **-M8**, de coordenadas **N 9.126.285,24m** e **E 262.734,31m**; $276^{\circ}09'50''$ e 40,30 m até o vértice **-M9**, de coordenadas **N 9.126.289,57m** e **E 262.694,24m**; $265^{\circ}29'09''$ e 26,62 m até o vértice **-M10**, de coordenadas **N 9.126.287,47m** e **E 262.667,70m**; $252^{\circ}08'49''$ e 50,01 m até o vértice **-M11**, de coordenadas **N 9.126.272,14m** e **E 262.620,10m**; $266^{\circ}50'58''$ e 6,24 m até o vértice **-M12**, de coordenadas **N 9.126.271,80m** e **E 262.613,87m**; Rumo de terra; deste, segue confrontando com Sítio Plataforma do Espólio de Claudio Pinheiro, com os seguintes azimutes e distâncias: $5^{\circ}16'00''$ e 95,32 m até o vértice **-M13**, de coordenadas **N 9.126.366,72m** e **E 262.622,62m**; Linha férrea; deste, segue confrontando com Linha férrea (REFESA), com os seguintes azimutes e distâncias: $99^{\circ}12'52''$ e 44,25 m até o vértice **-M14**, de coordenadas **N 9.126.359,63m** e **E 262.666,30m**; $93^{\circ}46'07''$ e 63,55 m até o vértice **-M15**, de coordenadas **N 9.126.355,46m** e **E 262.729,72m**; $93^{\circ}46'07''$ e 12,56 m até o vértice **-M16**, de coordenadas **N 9.126.354,63m** e **E 262.742,25m**; $84^{\circ}54'47''$ e 56,10 m até o vértice **-M17**, de coordenadas **N 9.126.359,61m** e **E 262.798,12m**; $71^{\circ}27'22''$ e 104,55 m até o vértice **-M18**, de coordenadas **N 9.126.392,86m** e **E 262.897,24m**; $70^{\circ}41'23''$ e 61,67 m até o vértice **-M19**, de coordenadas **N 9.126.413,25m** e **E 262.955,44m**; $70^{\circ}41'23''$ e 99,35 m até o vértice **-M20**, de coordenadas **N 9.126.446,10m** e **E 263.049,20m**; $74^{\circ}42'51''$ e 51,52 m até o vértice **-M1**, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georeferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir de coordenadas N m e E m, e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao Meridiano Central nº 33°00', fuso -25, tendo como datum o WGS-84. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M.



70

**ANEXO V
ART**

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'A' followed by a vertical line with a hook at the top. Below the signature is a scribbled-out mark.



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

CREA-PE

ART OBRA / SERVIÇO
Nº PE20210709119

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Pernambuco

INICIAL

1. Responsável Técnico

SERGIO RENATO HOLANDA MARIANO
Título profissional: ENGENHEIRO AGRÔNOMO, ENGENHEIRO CIVIL, PERITO JUDICIAL EM ENGENHARIA, ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO RNP: 1804010963
Registro: PE206379PE

2. Dados do Contrato

Contratante: PREFEITURA MUNICIPAL DE PAUDALHO CPF/CNPJ: 11.097.363/0001-84
AVENIDA RAUL BANDEIRA Nº: 21
Complemento: Bairro: CENTRO CEP: 55225000
Cidade: PAUDALHO UF: PE

Contrato: Não especificado Celebrado em:
Valor: R\$ 20.000,00 Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público
Ação Institucional: Outros

3. Dados da Obra/Serviço

OUTROS ENGENHO RAMOS Nº: SN
Complemento: SAO SEVERINO DOS RAMOS Bairro: SAO SEVERINO DOS RAMOS
Cidade: PAUDALHO UF: PE CEP: 55225000
Data de Início: 01/11/2021 Previsão de término: 30/11/2021 Coordenadas Geográficas: 0, 0
Finalidade: SEM DEFINIÇÃO Código: Não Especificado
Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL DE PAUDALHO CPF/CNPJ: 11.097.363/0001-84

4. Atividade Técnica

17 - Execução	Quantidade	Unidade
66 - Laudo - CONSTRUÇÃO CIVIL - EDIFICAÇÕES - #11.9 - DE IMOVEIS	1,00	un

5. Observações

Apos a conclusão das atividades técnicas e profissionais deve proceder a baixa desta ART
LAUDO DE AVALIAÇÃO: MODELO COMPLETO DE AREA DENOMINADA SAO SEVERINO DOS RAMOS, EM PAUDALHO/PE

6. Declarações

- Clausula Compromissória: Qualquer controvérsia oriunda do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvida 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-PE, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem e expressamente, as partes declaram concordar
- Declaro que estou registrado nas regras de acesso e uso previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.

7. Entidade de Classe

NÃO OPTANTE

8. Assinaturas

Declaro a veracidade das informações acima

SERGIO RENATO HOLANDA MARIANO - CPF: 688.800.074-04
PREFEITURA MUNICIPAL DE PAUDALHO - CNPJ: 11.097.363/0001-84

9. Informações

10. Valor

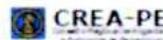
Pagamento não identificado

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <http://creape.stac.com.br/publico>, com a chave: 5287D
Impresso em: 23/11/2021 às 18:58:30 por: p: 179 176 182.44



www.crea-pe.org.br
Tel: (81) 3423-4383

creape@creape.org.br
Fax: (81) 3423-4383





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

CREA-PE

ART OBRA / SERVIÇO
Nº PE20210709179

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Pernambuco

INICIAL

1. Responsável Técnico
EDMUNDO MELO DE MOURA
Título profissional: ENGENHEIRO CIVIL
RNP: 1801326983
Registro: PE01311405

2. Dados do Contrato
Contratante: PREFEITURA MUNICIPAL DE PAUDALHO
AVENIDA RAUL BANDEIRA
Complemento:
Cidade: PAUDALHO
Bairro: CENTRO
UF: PE
CPF/CNPJ: 11.057.383/0001-84
Nº: 21
CEP: 55825000

Contrato: SN
Valor: R\$ 20.000,00
Ação Institucional: Outros
Celebrado em: 01/11/2021
Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

3. Dados da Obra/Serviço
Complemento: SN
Cidade: PAUDALHO
Data de Início: 01/11/2021
Previsão de término: 30/03/2021
Finalidade: SEM DEFINIÇÃO
Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL DE PAUDALHO
Bairro: SÃO SEVERINO DOS RAMOS
UF: PE
CEP: 55825000
Coordenadas Geográficas: 0, 0
Código SN
CPF/CNPJ: 11.057.383/0001-84

4. Atividade Técnica
17 - Execução
66 - Laudo -> CONSTRUÇÃO CIVIL - EDIFICAÇÕES - #1.1.9 - DE IMOVEIS
Quantidade: 1,00
Unidade: un

5. Observações
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART
LAUDO DE AVALIAÇÃO MODELO DE IMPLANTAÇÃO DA ÁREA DEVENIDA NA ÁREA DE SÃO SEVERINO DOS RAMOS EM PAUDALHO/PE

6. Declarações
- Cláusula Compromissória: Qualquer controvérsia oriunda deste presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvida 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-PE, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que expressamente, as partes declararam concordar
- Declaro que estou submetendo as regras de aceitação das previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.

7. Entidade de Classe
NÃO OPTANTE

8. Assinaturas
Declaro ser o verdadeiro titular das informações acima
Local: _____ data: _____ de _____
Edmundo Melo de Moura
EDMUNDO MELO DE MOURA - CPF: 060.201.084-81
PREFEITURA MUNICIPAL DE PAUDALHO - CNPJ: 11.057.383/0001-84

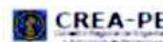
9. Informações

10. Valor
Pagamento não identificado.

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <http://creape.stac.com.br/publico>, com a chave: 3a7db
impresso em: 23/11/2021 às 23:22:51 por: ip: 181.222.110.14

www.creape.org.br
Tel: (81) 3423-4383

creape@creape.org.br
Fax: (81) 3423-4383



ADENDO AO LAUDO DE AVALIAÇÃO



IMÓVEL SITUADO EM SÃO SEVERINO DOS RAMOS (ENGENHO RAMOS)-
PAUDALHO – PE.

RECIFE, NOVEMBRO DE 2021

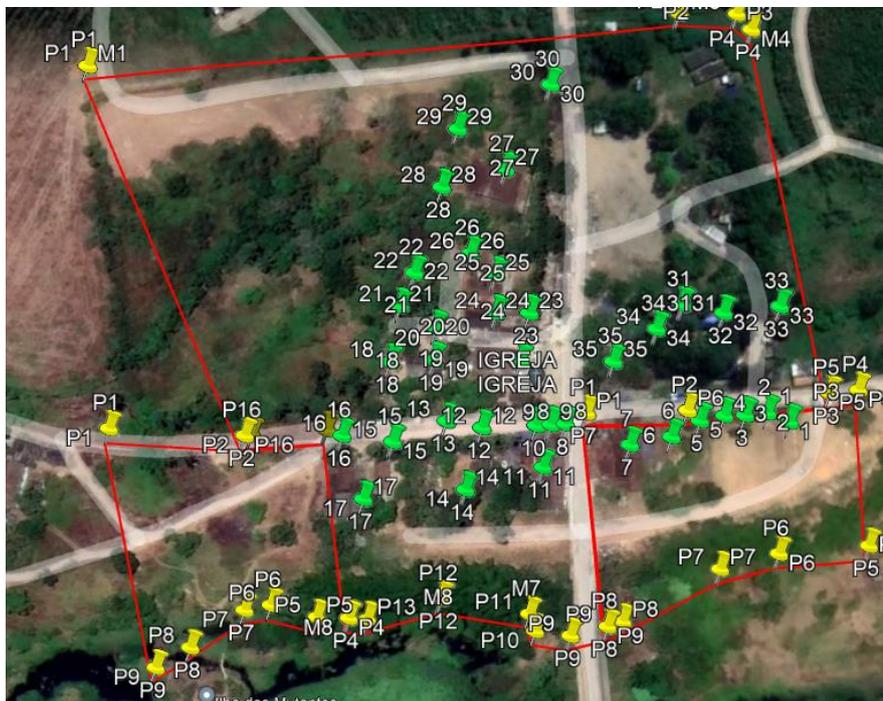
QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO

Valor de Mercado expresso em Reais em Novembro de 2021

Avaliamos o valor venal de imóvel, sito em São Severino dos Ramos, (Engenho Ramos) Paudalho, PE, em: R\$ 1.790.000,00 (Hum milhão, Setecentos e Noventa Mil Reais).

avaliando por encontrar-se em área rural turística apresenta uma boa liquidez e adequa-se ao ramo de turismo.

3- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DO IMÓVEL



TERRENO :

- LOCALIZAÇÃO: Terreno onde se encontra edificado os imóveis.
- FORMATO : Irregular.
- TOPOGRAFIA : Com declividade;
- SUPERFÍCIE : ao nível do logradouro principal;
- **ÁREA: 73.137,04 M²**

BENFEITORIAS

- DESCRIÇÃO: Trata-se de um complexo de imóveis constituído, parte de espólio da RFFSA (antiga estação de trem), parte da Igreja e parte de construções residenciais do engenho totalizando uma área de 5.712, 20 m².
-
- ESPECIFICAÇÕES: Os imóveis encontram-se edificados em alvenaria e coberta de estrutura de madeira. As paredes externas são revestidas em massa única e pintadas em tinta PVA, esquadrias em ferro e madeira.
-
- IDADE APARENTE E ESTADO DE CONSERVAÇÃO: O conjunto de imóveis apresentam uma idade aparente de 60 (sessenta) anos e estado de conservação ruim, precisando de grandes reparos.

PLANILHA DOS IMÓVEIS

Nº	Endereço	Área	Padrão Construtivo	Revestimento Superior	Tipo Construção	Esquadrias	Piso	Pintura
1	São Severino dos Ramos Galpão 1	132,39	Baixo	Telha Barro	Alvenaria	Sem	Cimento	Cal
2, 3 e 4	São Severino dos Ramos Galpão 2	56,16	Ruínas	Sem	Sem	Sem	Cimento	Cal
5	São Severino dos Ramos	76,68	Normal	Telha Barro	Alvenaria	Madeira Padrão	Cimento	Cal
6	São Severino dos Ramos	82,20	Normal	Telha Barro	Alvenaria	Madeira Padrão	Cimento	Cal
7	São Severino dos Ramos Antiga Estação	697,54	Baixo	Telha Barro/Brasilit	Alvenaria	Madeira Padrão	Cimento	Cal
8	São Severino dos Ramos	97,69	Normal	Telha Barro/Brasilit	Alvenaria	Madeira Padrão	Cimento	Cal
9	São Severino dos Ramos	245,12	Normal	Telha Barro/Brasilit	Alvenaria	Madeira Padrão	Cimento	Cal
10 e 11	São Severino dos Ramos	145,71	Normal	Telha Barro/Brasilit	Alvenaria	Madeira Padrão	Cimento	Cal
12	São Severino dos Ramos Antiga Escola	170,44	Ruínas	Telha Barro	Alvenaria	Madeira Padrão	Cimento	Cal
13 e 14	São Severino dos Ramos	149,13	Ruínas	Sem	Alvenaria	Sem	Cimento	Cal
15	São Severino dos Ramos	92,58	Normal	Telha Barro	Alvenaria	Madeira Padrão	Cimento	Cal
16 e 17	São Severino dos Ramos	353,07	Normal	Telha Barro/Brasilit	Alvenaria	Madeira Padrão	Cimento	Cal
18	São Severino dos Ramos	29,40	Normal	Telha Barro	Alvenaria	Sem	Cimento	Cal
19	São Severino dos Ramos	257,04	Normal	Telha Brasilit	Alvenaria	Madeira Padrão	Cimento	sem
20	São Severino dos Ramos	53,19	Normal	Telha Brasilit	Alvenaria	Madeira Padrão	Cimento	sem
21	São Severino dos Ramos	31,18	Normal	Telha Brasilit	Alvenaria	Sem	Cimento	Cal
22, 23 e 24	São Severino dos Ramos	53,19	Normal	Telha Barro	Alvenaria	Sem	Cimento	sem
25	São Severino dos Ramos Escritório	30,74	Normal	Telha Barro	Alvenaria	Madeira Padrão	Cimento	Cal
26, 27 e 28	São Severino dos Ramos	30,74	Normal	Telha Brasilit	Alvenaria	Sem	Cimento	Cal
29	São Severino dos Ramos Casa Grande	580,33	Ruínas	Telha Barro	Alvenaria	Madeira Padrão	Cimento	Cal
30	São Severino dos Ramos	119,70	Normal	Telha Brasilit	Alvenaria	Sem	Cimento	Cal
31 e 32	São Severino dos Ramos	33,83	Normal	Telha Barro	Alvenaria	Sem	Cimento	Cal

33	São Severino dos Ramos Galeria	21,70	Regular	Telha Barro	Alvenaria	Madeira Padrão	Cimento	Cal
34	São Severino dos Ramos Casa branca em frente à Estação	69,10	Normal	Telha Barro	Alvenaria	Madeira Padrão	Cimento	Cal
35	São Severino dos Ramos Casa azul em frente à Estação	169,08	Normal	Telha Barro	Alvenaria	Madeira Padrão	Cimento	Cal
36	São Severino dos Ramos Igreja	450,00	Normal	Telha Barro	Alvenaria	Madeira Padrão	Cimento	Cal

4 – ACESSO, SERVIÇOS E MELHORAMENTOS

A área possui fácil acesso pela Estrada dos Ramos e a BR-408. Sendo beneficiada diretamente pelos melhoramentos públicos.

5 – METODOLOGIA ADOTADA

No presente trabalho utilizou-se a junção do método Comparativo de Dados de Mercado para o terreno e o Método da Quantificação do Custo para benfeitorias, elaborando uma pesquisa de áreas em Paudalho e nos municípios limítrofes para o terreno e o CUB (Custo Unitário Básico) de julho de 2021 do SINDUSCON/PE para as benfeitorias.

O Método Comparativo deve ser adotado sempre que possível, pois se trata de um método livre de influência de fatores subjetivos.

6.0 – MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6.1 PESQUISA DE VALORES

Objetivou-se a avaliação da loja segundo as diretrizes do Método Comparativo de Dados de Mercado, bem como em conformidade com o estabelecido no item 8.2.1 da NBR – 14.653-2/03 da ABNT. Assim sendo, procedeu-se a uma coleta de dados, considerando-se uma amostragem de ofertas.

Tal coleta foi baseada em imóveis, localizados em regiões geoeconomicamente similares à do avaliando.

Os elementos coletados sofreram um tratamento estatístico inferencial, considerando-se para tal os atributos que se mostraram mais significativos.

Da pesquisa de valores empreendida na região, resultou uma amostra aleatória com aspectos qualitativos e quantitativos coerentes com os recomendados pela NBR – 14.653-2.

A amostragem foi composta por 50 (cinquenta) eventos espontâneos do mercado imobiliário, coletado diretamente com os respectivos corretores de imóveis e/ou proprietários. Destes foram efetivamente usados 46 (quarenta e seis).

7 – TRATAMENTO ESTATÍSTICO

A presente avaliação busca convicção do valor justo e atual do imóvel ao explicar às variações dos valores obtidos no mercado imobiliário através do

ajustamento de uma equação de regressão múltipla que se baseia em parâmetros que possuam significância comprovada.

Foram pesquisados vários parâmetros para construção do modelo de regressão, porém apenas: área do terreno, área construída, topografia e vocação apresentaram-se significativos, e foram quantificados da seguinte forma:

ÁREA TERRENO - variável quantitativa utilizada para explicar as variações de preço de mercado devido às áreas de terreno pesquisadas;

ÁREA CONSTRuíDA - variável quantitativa utilizada para explicar as variações de preço de mercado devido às áreas construídas nas áreas pesquisadas;

TOPOGRAFIA – variável qualitativa medida em códigos alocados para explicar as variações de preço de mercado devido à topografia das áreas pesquisadas, sendo 0,90 para topografia acidentada, 0,95 para topografia mais suave e 1,00 para topografia plana;

VOCAÇÃO – variável qualitativa medida em códigos alocados utilizada para explicar as variações de preço, em função da vocação dos imóveis pesquisados sendo 4,00 para imóveis comerciais, 3,00 para imóveis em área de expansão, 2,00 para imóveis residenciais e 1,00 para imóveis rurais;

Dessa forma identificou-se um modelo matemático de homogeneização entre os dados observados, através de metodologia científica, utilizando-se o método dos mínimos quadrados para obtenção de estimativas não-tendenciosas dos parâmetros, dado por:

$$\text{Valor} = 0,0011909164 * AT ^ 0,76107304 * e ^ (0,00096151941 * AC) * e ^ (10,22323 * TOP) * e ^ (0,58111077 * VOC)$$

Onde

VALOR = Y – Variável explicada (dependente) correspondente ao valor do imóvel em R\$ na data do evento.

Fi, i = 1, 2 a 4 são variáveis explicativas ou independentes, atributos que expressam a formação de valor e que são:

- F1 - variável área de terreno
- F2 – variável área construída
- F3 – variável topografia
- F4 – variável vocação

8 - ESTIMAÇÃO PONTUAL

A estimativa pontual do valor médio de oferta do imóvel, calculada utilizando-se da equação de regressão encontrada no item 11.0, é dada por:

IMÓVEIS SITUADOS EM SÃO SEVERINO DOS RAMOS (ENGENHO RAMOS)- PAUDALHO – PE.

Para: **O imóvel I**

Área de Terreno: 56.061,71 m²;
 Área Construída: 0,00 m²;
 Topografia: 1,00 (Plano);
 Vocação: 2,00 (Expansão).

VALOR MÉDIO ESTIMADO = R\$ 431.123,89 (quatrocentos e trinta e um mil cento e vinte e três reais e oitenta e nove centavos).

INTERVALO DE CONFIANÇA

Tendo em vista que a distribuição normal se mostrou aderente ao modelo, estimou-se um intervalo de confiança ao nível de 80%, utilizando-se a distribuição “t de Student”, através da expressão :

$$I = Y \pm e \quad \text{sendo } e = t_{90} v^{1/2}$$

Onde:

Y - Valor médio encontrado pelo modelo

e – erro amostral

t₉₀ – Abcissa da distribuição “t de Student” tabelada a 41 graus de liberdade.

v – variância do sistema

Com os seguintes valores:

**IMÓVEL I SITUADO EM SÃO SEVERINO DOS RAMOS (ENGENHO RAMOS)
 - PAUDALHO – PE.**

- **VALOR MÍNIMO: R\$ 366.000,00**

- **VALOR MÁXIMO: R\$ 495.000,00**

Para: **O imóvel II**

Área de Terreno: 9.058,02 m²;
 Área Construída: 0,00 m²;
 Topografia: 1,00 (Plano);
 Vocação: 1,00 (Rural).

VALOR MÉDIO ESTIMADO = R\$ 60.219,66 (sessenta mil duzentos e dezenove reais e sessenta e seis centavos).

INTERVALO DE CONFIANÇA

Tendo em vista que a distribuição normal se mostrou aderente ao modelo, estimou-se um intervalo de confiança ao nível de 80%, utilizando-se a distribuição “t de Student”, através da expressão :

$$I = Y \pm e \quad \text{sendo } e = t_{90} v^{1/2}$$

Onde:

Y - Valor médio encontrado pelo modelo

e – erro amostral

t_{90} – Abcissa da distribuição “t de Student” tabelada a 41 graus de liberdade.

v – variância do sistema

Com os seguintes valores:

IMÓVEL II SITUADO EM SÃO SEVERINO DOS RAMOS (ENGENHO RAMOS) - PAUDALHO – PE.

- VALOR MÍNIMO: R\$ 51.000,00

- VALOR MÁXIMO: R\$ 69.000,00

Para: **O imóvel III**

Área de Terreno: 8.017,31 m²;

Área Construída: 0,00 m²;

Topografia: 1,00 (Plano);

Vocação: 1,00 (Rural).

VALOR MÉDIO ESTIMADO = R\$ 54.877,96 (cinquenta e quatro mil oitocentos e setenta e sete reais e noventa e seis centavos).

INTERVALO DE CONFIANÇA

Tendo em vista que a distribuição normal se mostrou aderente ao modelo, estimou-se um intervalo de confiança ao nível de 80%, utilizando-se a distribuição “t de Student”, através da expressão :

$$I = Y \pm e \quad \text{sendo } e = t_{90} v^{1/2}$$

Onde:

Y - Valor médio encontrado pelo modelo

e – erro amostral

t_{90} – Abcissa da distribuição “t de Student” tabelada a 41 graus de liberdade.

v – variância do sistema

Com os seguintes valores:

IMÓVEL III SITUADO EM SÃO SEVERINO DOS RAMOS (ENGENHO RAMOS) - PAUDALHO – PE.

- * VALOR MÍNIMO: R\$ 47.500,00
- * VALOR MÁXIMO: R\$ 63.000,00

9.0 QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO

9.1 METODOLOGIA ADOTADA

Na presente etapa adotou-se o Método da Quantificação do Custo, que identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos ou indiretos.

No método de quantificação do custo, o custo de reedição de benfeitorias pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou orçamento, em ambos, deve ser justificado e quantificado os efeitos do desgaste físico e/ou do obsolescimento funcional – Depreciação.

9.2- CÁLCULO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO NOVA

Para este trabalho adotou-se o método da quantificação do custo, que consiste na elaboração de orçamento sumário de benfeitoria igual a que se avalia, utilizando-se como base, os custos publicados pelas Tabela do SINDUSCON/PE.

A estimativa final contou ainda com adoção de bonificações e despesas indiretas (BDI) calculadas na base de 10%.

9.3- CÁLCULO DA DEPRECIÇÃO

Entende-se por depreciação de construções a diminuição de valor de mercado sofrida, em virtude da perda de aptidão para atender ao fim a que foi destinada. As causas que provocam esta perda podem ser, principalmente, de ordem física ou funcional.

A prática mostra que o método que produz melhores resultados é o misto, combinando o método de ROSS com o critério de HEIDECKE, sendo, portanto, o utilizado neste trabalho.

$$D = d \times Vd = d \times (Cn - Vr)$$

D = Depreciação

d = percentual de depreciação sofrida pelo bem;

Vd = valor depreciáveis do bem se adotando uma vida útil de 75 anos;

Cn = Custo do bem novo;

V_r = Valor residual do bem

CDB = Custo depreciado da benfeitoria depreciado;

$CDB = C_n - D$

CUB – SINDUSCON/PE JULHO 2021:

RESIDÊNCIA POPULAR – RP1Q : R\$1.703,40

COM BDI DE 10%. – O CUB FICARÁ: R\$1.873,74

A seguir apresenta-se o quadro contendo a avaliação da benfeitoria encontrada pelo produto do custo orçado segundo as recomendações da NBR-12.721, pelo respectivo coeficiente de depreciação.

$$V = [(V_{\text{Depreciável}} \times d) + V_{\text{Residual}}] * \text{CUB (Tabela Sinduscon)}$$

- $V_{\text{Depreciável}} = \text{Área Construída} * \text{Depreciação CUB} * (1 - \text{Valor Residual})$
 -
 - $V_{\text{Residual}} = \text{Área Construída} * \text{Depreciação CUB} * \text{Valor Residual}$
 -
- RESIDÊNCIA POPULAR – RP1Q : R\$1.703,40**

VALOR MÍNIMO (RETA):

$$\alpha = \frac{x}{n}$$

Onde: x = (idade aparente)
= (vida útil)

VALOR MÉDIO (ROSS):

$$\alpha = \frac{1}{2} \left| \frac{x^2 + x}{n^2 + n} \right|$$

$$d = 1 - [\alpha + (1 - \alpha) \times C]$$

VALOR MÁXIMO (PARÁBOLA):

$$\alpha = \frac{\underline{x}^2}{n^2}$$

- | | |
|------------------------------------|--|
| a) Novo | e) Reparos simples |
| b) Entre novo e regular | f) Entre reparos simples e importantes |
| c) Regular | g) Reparos importantes |
| d) Entre regular e reparos simples | h) Entre reparos importantes e s/valor |

Novo	0,0000
Entre novo e regular	0,0032
Regular	0,0252
Entre regular e reparos simples	0,0809
Reparos Simples	0,1810
Entre reparos simples e importantes	0,3320
Reparos Importantes	0,5260
Entre Reparos importantes e sem valor	0,7520
Ruínas	1,0000

Os imóveis 2, 3, 4, 12, 13, 14 e 29 não foram avaliados, em virtude do grande grau de deterioração, praticamente em ruínas;

Os imóveis 1, 7 e 33 foram considerados de padrão baixo;

Os demais imóveis foram considerados de padrão normal/baixo.

Na classificação de Ross/Heidecke os de padrão baixo enquadraram-se no estado de conservação (g) reparos importantes. Os de padrão norma/baixo foram enquadrados no estado de conservação (f) entre reparos simples e importantes.

Os imóveis não avaliados totalizam uma área de 956,06 m².

Os imóveis de padrão baixo totalizam uma área de 829,93 m²

Os imóveis de padrão normal/baixo totalizam uma área de 1.991,94 m².

QUADRO LEGENDA: Imóveis de Padrão Baixo

Idade Aparente	60 anos
Vida Útil	75 anos

Depreciação CUB	Não há depreciação.
Estado de Conservação "G"	Reparos importantes.
Valor Residual	10,00%
CUB	R\$1.703,40
BDI	10,00%

Área Construída (m ²)	Depreciação CUB	Idade aparente do Imóvel (60 anos)	Vida útil (anos)	Estado de Conservação (H)	Valor Residual
829,93	1,00	60,00	75	0,5260	0,10

Área Construída	829,93
Idade Aparente	60 anos
Vida útil	75

Depreciação CUB	1,00
G	0,5260
Valor residual	0,10

CUB	1.703,40
BDI (%)	10,00
CUB c/ BDI	1.873,74

Área Depreciável	746,94
Área Residual	82,99

Variáveis	Reta
alfa (α)	0,800000000
depreciação (d)	0,094800000
Valor mínimo (R\$)	288.186,14

Variáveis	Ross
alfa (α)	0,720000000
depreciação (d)	0,132720000
Valor médio (R\$)	341.257,67

Variáveis	Parábola
alfa (α)	0,640000000
depreciação (d)	0,170640000
Valor máximo (R\$)	394.329,20

QUADRO LEGENDA: Imóveis de Padrão Normal/Baixo

Idade Aparente	60 anos
Vida Útil	75 anos
Depreciação CUB	Não há depreciação.
Estado de Conservação "F"	Entre regular e reparos simples.
Valor Residual	10,00%
CUB	R\$1.703,40
BDI	10,00%

Área Construída (m²)	Depreciação CUB	Idade aparente do Imóvel (60 anos)	Vida útil (anos)	Estado de Conservação (H)	Valor Residual
1.991,94	1,00	60,00	75	0,3320	0,10

Área Construída	1.991,94	Depreciação CUB	1,00	CUB	1.703,40
Idade Aparente	60 anos	F	0,3320	BDI (%)	10,00
Vida útil	75	Valor residual	0,10	CUB c/ BDI	1.873,74

Área Depreciável	1.792,75
Área Residual	199,19

Variáveis	Reta	Variáveis	Ross	Variáveis	Parábola
alfa (α)	0,80000000	alfa (α)	0,72000000	alfa (α)	0,64000000
depreciação (d)	0,133600000	depreciação (d)	0,18704000	depreciação (d)	0,24048000
Valor mínimo (R\$)	822.018,85	Valor médio (R\$)	1.001.531,29	Valor máximo (R\$)	1.181.043,73

QUADRO LEGENDA: Imóveis de Padrão Normal -Igreja

Idade Aparente	60 anos
Vida Útil	75 anos
Depreciação CUB	Não há depreciação.
Estado de Conservação "D"	Entre reparos simples e importantes.
Valor Residual	10,00%
CUB	R\$1.703,40
BDI	10,00%

Área Construída (m²)	Depreciação CUB	Idade aparente do Imóvel (60 anos)	Vida útil (anos)	Estado de Conservação (D)	Valor Residual
450,00	1,00	60,00	75	0,3320	0,10

Área Construída	450,00	Depreciação CUB	1,00	CUB	1.703,40
Idade Aparente	60 anos	D	0,0809	BDI (%)	10,00
Vida útil	75	Valor residual	0,10	CUB c/ BDI	1.873,74

Área Depreciável	405,00
Área Residual	45,00

Variáveis	Reta	Variáveis	Ross	Variáveis	Parábola
alfa (α)	0,80000000	alfa (α)	0,72000000	alfa (α)	0,64000000
depreciação (d)	0,18382000	depreciação (d)	0,25734800	depreciação (d)	0,33087600
Valor mínimo (R\$)	223.812,81	Valor médio (R\$)	279.610,61	Valor máximo (R\$)	335.408,42

9.4 QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO

ÁREA	VALOR MÍNIMO EM R\$	VALOR MÉDIO EM R\$	VALOR MÁXIMO EM R\$
TERRENO I (56.061,71 m ²)	366.455,30	R\$431.123,89	495.792,47
BENFEITORIAS (3.235,12 m ²)	1.021.727,95	1.242.600,31	1.463.472,830
Total em R\$	1.388.183,25	1.673.724,20	1.959.265,30

ÁREA	VALOR MÍNIMO EM R\$	VALOR MÉDIO EM R\$	VALOR MÁXIMO EM R\$
TERRENO II (9.058,02 m ²)	51.000,00	60.219,66	69.000,00
BENFEITORIAS (988,91 m ²)	290.872,16	353.751,55	416.630,97
Total em R\$	341.872,16	413.971,21	485.630,97

ÁREA	VALOR MÍNIMO EM R\$	VALOR MÉDIO EM R\$	VALOR MÁXIMO EM R\$
TERRENO III (8.017,31 m ²)	47.500,00	54.877,96	63.000,00
Total em R\$	47.500,00	54.877,96	63.000,00

10 - CONCLUSÃO

Os imóveis avaliando têm boa localização e tem vocação turística, devido ao grande fluxo deromeiros para a Igreja local, já as benfeitorias apresentam um estado ruim de conservação, como trabalhamos predominantemente com ofertas optamos pelo valor mínimo como o mais representativo do mercado, ou seja, os imóveis localizados em São Severino dos Ramos, Engenho Ramos, Paudalho – PE tem o valor venal de **R\$1.790.000,00 (hum milhão setecentos e noventa mil reais) de forma arredondada.**

Sendo a Área I (56.061,71 m²) – R\$1.400.000,00 (hum milhão e quatrocentos mil reais), com parte das benfeitorias inclusas.

A Área II (9.058,02 m²) – R\$342.000,00 (trezentos e quarenta e dois mil reais) com a outra parte das benfeitorias.

A Área III (8.017,31 m²) – R\$48.000,00 (quarenta e oito mil reais) sem nenhuma benfeitoria inclusa.

Recife, 23 de Novembro de 2021.

SÉRGIO RENATO HOLANDA MARIANO

CREA 20.837 D / PE

Eng. Civil e Agrônomo

CPF 589.600.074-04

EDMUNDO MELO DE MOURA

CREA 13.114 D / PE

Eng. Civil e Minas

CPF 080.201.084-91

SERGIO RENATO
HOLANDA
MARIANO:58960
007404

Assinado de forma
digital por SERGIO
RENATO HOLANDA
MARIANO:58960007404
Dados: 2022.03.22
16:59:32 -03'00'

