

LEI Nº 204/2021, de 15 de Setembro de 2021.

Dispõe acerca da Permuta de Bem Imóvel da administração pública com bem imóvel particular no qual houve a construção de obra de acesso à escola Municipal Benício Ferreira Reis e dá outras providências.

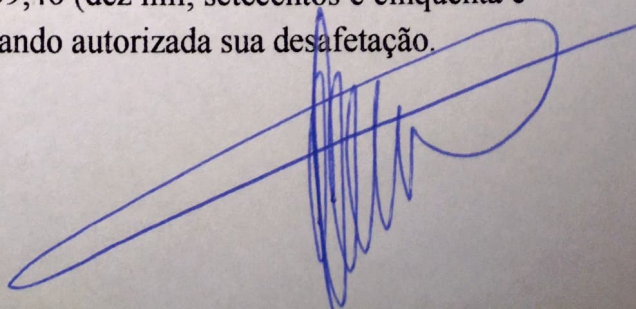
O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE LIMOEIRO DE ANADIA, DO ESTADO DE ALAGOAS, no uso de suas atribuições legais e regimentais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sancionou a presente lei:

Art. 1º- O Poder Executivo Municipal fica autorizado a PERMUTAR bem imóvel pertencente ao município de Limoeiro de Anadia com bem imóvel particular, bens adiante descritos, para fins de regularização de propriedade de terreno, onde foi executada obra de acesso à escola Municipal Benício Ferreira Reis..

Art. 2º- O bem imóvel particular a ser permutado pertence ao Sr. Manasses Candido Ferreira , inscrito no CPF/MF n.º 064.247.184-35, e é caracterizado como imóvel urbano, com área de 300,00 m² localizado na Rua do Comércio, Distrito pé leve, com frente medindo 8,00m, confrontando-se com a Rua do Comércio, fundo medindo 8,00m, confrontando-se com a Rua Projetada ; lado direito medindo 30,00m, confrontando-se com terreno do Sr. Wallison Mayk Fernandes de Farias; lado esquerdo medindo 30,00m, confrontando-se com terreno pertencente ao Sr. Douglas Monteiro da Silva, registrado no Cartório de Registro Geral de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Limoeiro de Anadia, sob livro 2-T, fls. 22, sob R-01-4.230, datado de 10 de Abril de 2017, avaliado em R\$ 51.951,80 (cinquenta e um mil, novecentos e cinquenta e um reais e oitenta centavos).

Art. 3º - O bem imóvel dominial objeto da presente lei autorizativa de permuta constitui-se de duas frações de imóvel público, localizado na rua projetada, no Distrito Pé Leve, conforme segue:

- a) **FRAÇÃO 1** - possui uma área de 184.00 m², frente medindo 10,00m,; fundo medindo 10,00m, confrontando-se com terreno pertencente à Jadielson Pessoa de Oliveira; lado direito medindo 18,40m, confrontando-se com terreno pertencente à Prefeitura de Limoeiro de Anadia; e lado esquerdo medindo 18,40m, confrontando-se com terreno pertencente a Prefeitura de Limoeiro de Anadia, fração esta avaliada em R\$ 10.759,48 (dez mil, setecentos e cinquenta e nove reais e quarenta e oito centavos), ficando autorizada sua desafetação.





LIMOEIRO
avança com você

b) FRAÇÃO 2 - possui uma área de 458,94 m², frente medindo 22,75 m.; fundo medindo 19,45m, confrontando-se com terreno pertencente à Prefeitura de Limoeiro de Anadia; lado direito medindo 18,10m, confrontando-se com Rua Projetada; e lado esquerdo medindo 28,00m, confrontando-se com terreno pertencente a Jadielson Pessoa de Oliveira, fração esta avaliada em R\$ 33.545,90(Trinta e três mil, quinhentos e quarenta e cinco reais e noventa centavos), ficando autorizada sua desafetação.

§ 1º - A totalidade do imóvel, cujas frações serão permutadas, conforme acima descrito, encontra-se registrado em sua totalidade no livro 137, fls. 09/11, do Registro Geral de Imóveis e Hipotecas desta comarca.

§ 2º - As frações de área cujo desmembramento restou autorizado devem ganhar matrículas próprias no cartório de imóveis competente, observadas as condições da lei de registros públicos.

Art. 4º - A permuta objeto da presente Lei autorizativa é precedida de “justificativa do interesse público” e “laudo de avaliação prévia dos bens imóveis” à serem permutados, bem como deverá se efetivar através escritura pública de permuta de bens imóveis.

Art. 5º - Na Escritura Pública de Permuta deverá constar, obrigatoriamente, o valor dos bens imóveis permutados, ressaltando-se que a permuta não envolve troca de valores.

Art. 6º - Essa lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito, Limoeiro de Anadia/AL, 15 de Setembro de 2021.

JAMES MARLAN FERREIRA BARBOSA

Prefeito

Esta Lei foi publicada e devidamente registrada na divisão de serviços administrativos da Secretaria Municipal de Administração e Recursos Humanos, em quinze de setembro de 2021.

ANDREIA DA SILVA PEREIRA BARBOSA

Secretária de Administração e Recursos Humanos

Laudo Técnico de Avaliação de Imóveis

Avaliação de um Imóvel

Autor: Eng.º Civil José Wellington Bezerra da Costa
CREA 0212714511



Local do Imóvel: Distrito de Pé Leve, Limoeiro de Anadia – AL.

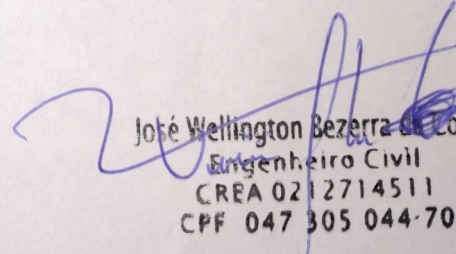
Proprietária: Prefeitura Municipal de Limoeiro de Anadia

José Wellington Bezerra da Costa
Engenheiro Civil
CREA 0212714511
CPF 047.305.044-70



INDICE

INTRODUÇÃO.....	2
1- INTERESSADO	2
2- FINALIDADE DA AVALIAÇÃO	2
3- OBJETIVO	2
4- PROPRIETÁRIO	2
5- PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	2
6- IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	3
6.1- Localização	3
6.2 – Acesso	3
6.3 - Caracterizações da Região	4
6.4 - Descrições do imóvel	4
6.4.1- Terreno	4
6.4.2- Benfeitorias	4
7 - DIAGNÓSTICO DO MERCADO.....	4
8 – METODOLOGIA UTILIZADA	4
8.1 - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	4
8.2 - Aproveitamento Eficiente	4
9 – PLANILHA DE DADOS DE MERCADO	5
10 – RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO TERRENO	5
11 – VALOR TOTAL DO IMÓVEL	5
ANEXO I – IMAGENS AÉREAS – GOOGLE EARTH PRO.....	7
ANEXO II – FOTOS DO IMOVEL AVALIADO	9
ANEXO III – LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO E MEMORIAL DESCRITIVO	13


José Wellington Bezerra da Costa
Engenheiro Civil
CREA 0212714511
CPF 047 305 044-70

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMOVEIS

INTRODUÇÃO

Em atendimento à solicitação feita pelo Prefeitura Municipal de Limoeiro de Anadia - AL, CNPJ 12.207.403/0001-95, ao Engenheiro Civil José Wellington Bezerra da Costa CREA 0212714511 a incumbência de proceder à avaliação do imóvel localizado na **Rua Projetada**, no Distrito do Pé Leve, município de Limoeiro de Anadia – Alagoas, tomando como referência a NBR 14.653 -1 e NBR 14.653 -2.

1- INTERESSADO:

Prefeitura Municipal de Limoeiro de Anadia, CNPJ 12.207.403/0001-95. Prefeito Marcelo Rodrigues Barbosa, CPF: 842.909.194-72, localizada na Praça Major Luiz Carlos, 109, Centro de Limoeiro de Anadia CEP: 57.260-000.

2 - FINALIDADE DA AVALIAÇÃO:

Avaliação de imóvel Urbano para troca em um lote(s) na Rua Principal do Comercio no mesmo Distrito, com a finalidade de execução de Acesso a Unidade Escolar Municipal.

3 - OBJETIVO:

Determinar o justo valor venal de mercado do imóvel, considerando a realidade mercadológica imobiliária local.

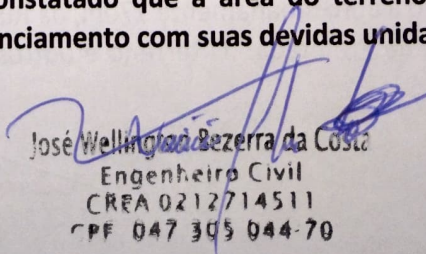
4 – PROPRIETÁRIO (a):

Prefeitura Municipal de Limoeiro de Anadia, CNPJ 12.207.403/0001-95. Localizada na Praça Major Luiz Carlos, 109, Centro de Limoeiro de Anadia CEP: 57.260-000.

5 - PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Recebi a Solicitação para avaliação de um imóvel (lote Urbano), para finalidade de troca em lote(s) na rua do comercio desse mesmo distrito, com a finalidade de execução de Acesso a um Unidade Escolar municipal. A área utilizada na avaliação do imóvel foi obtida através de Levantamento Georreferenciado (anexo III), sendo ponderadas conforme normas de avaliação, e medições realizadas “in loco”. Utilizamos como referência no decorrer do trabalho, informações prestadas por corretores, vizinhos e terceiros, admitidas como confiáveis, corretas e de boa fé.

Ao analisar os documentos, ficou constatado que a área do terreno identificada no levantamento topográfico georreferenciamento com suas devidas unidades de medidas


José Wellington Bezerra da Costa
Engenheiro Civil
CREA 0212714511
CPF 047 305 044-70

e confrontações, com isso, o Levantamento Planimétrico com área = 458,94m² (Área Avaliada) corresponde à uma parte da área descrita na Certidão de Registro Livro 137, fls.09/11, que é de 3,485ha = 11,500tarefas = 34.850,00m². Após levantamento a vistoria realizado "in loco", ficou constatado que o imóvel avaliando não contém área construída e benfeitorias em seu interior, sendo considerado apenas para fins de avaliação, o terreno natural.

Durante a vistoria ao imóvel foi possível separar a área a ser avaliada, da área total do imóvel, por ser demarcado, considerando o levantamento topográfico em anexo.

Por fugir às finalidades precípua deste trabalho, dispensou-se a investigação referente a títulos, invasores, hipotecas, superposições de divisas, reserva legal etc.; providências essas consideradas de caráter jurídico legal.

O valor apurado refere-se ao imóvel em condições cadastrais e de segurança regulares, ou seja, livre e desimpedido para negociação.

6 - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

6.1- Localização

Distrito de Pé Leve, Limoeiro de Anadia, Alagoas

Coordenadas UTM do **V-01** – Ponto inicial da Área Total do imóvel Avaliada:

8.919.565,686m E

768.557,999m N

6.2 - Acesso

O acesso ao imóvel dar-se-á pela Rua Principal do Comercio do Distrito.

6.3 - Caracterizações da Região

A região onde está situado o imóvel avaliando, possui relevo homogêneo de inclinação suave apresentando área plana e solo seco. Possui infraestrutura Urbana, rede elétrica de Baixa Tensão, e rede elétrica de alta tensão, água encanada, Internet, rede de transporte público.

6.4 - Descrições do imóvel

6.4.1- Terreno

Terreno situado a aproximadamente 170m, da Rua Principal do Comercio do Distrito tendo à frente para Rua Projetada. O terreno e outros imóveis residências já edificadas em se entorno.

José Wellington Bezerra da C.
Engenheiro Civil
CREA 0212714511
CPF 047 305 044-70

6.4.2- Benfeitorias:

O imóvel avaliando, objeto do presente do Laudo corresponde a um "lote", é delimitado por um muro pela esquerda em alvenaria de tijolo cerâmico de 6 furos sem nenhuma benfeitoria existente, os demais perímetros sem demarcações visíveis.

7 - DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Considerando a retomada da atividade econômica que vem ocorrendo em nosso país, com um incentivo dos governos municipal e federal na construção de novas edificações, públicas, residenciais, comerciais e industriais, o município encontra-se com um desempenho baixo, havendo no Distrito poucas transações imobiliárias, a liquidez do imóvel avaliando é considerada como baixa.

8 – METODOLOGIA UTILIZADA

Para a avaliação do Imóvel, procedemos a pesquisas junto a corretores, moradores e proprietários locais e que transacionam imóveis semelhantes ao do objeto da presente avaliação.

Conforme pesquisa realizada na região do imóvel avaliando, para apuração de valor venal de mercado de terreno, verificamos ser possível a utilização neste trabalho do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que deve ter a preferência, sempre que possível, de acordo com a recomendação constante da NBR 14.653-1, em seu item 7.5: "... Para a identificação do valor de mercado do bem, sempre que possível preferir o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado".

8.1 - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme item 8.2.1 da NBR 14.653-1, a conceituação do método é a seguinte: "*Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra*". É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomada, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário. Foi tomado ainda como referência a NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2, que trata de avaliações para imóveis Urbanos.

8.2 - Aproveitamento Eficiente

O princípio que norteou o trabalho avaliatório foi a possibilidade do possível aproveitamento eficiente, determinado por análise das transações, cujo conceito encontra-se assim definido pela ABNT NBR 14653-1: "*Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinentes*".

José Wellington Bezerra da Costa
Engenheiro Civil
CREA 0212714511
CPF 047 305 044-70



9 – PLANILHA DE DADOS DE MERCADO

PLANILHA DE COLETA DE DADOS - RUA PROJETADA							
DADO, ENDEREÇO	RUA	INFORMANTE	CONTATO	ÁREA (m²)	EVENTO	PREÇO TOTAL	PREÇO UNITÁRIO/M²
1	DISTR. PÉ LEVE	PROJETADA	MIGUEL MIRANDA	128,00	PROPOSTA	R\$ 11.000,00	R\$ 85,94
2	DISTR. PÉ LEVE	PROJETADA	MIGUEL MIRANDA	112,00	PROPOSTA	R\$ 10.000,00	R\$ 89,29
3	DISTR. PÉ LEVE	PROJETADA	DONO DE PIACABUÇU	160,00	PROPOSTA	R\$ 14.000,00	R\$ 87,50
4	DISTR. PÉ LEVE	PROJETADA	JOSE FERANDES	160,00	PROPOSTA	R\$ 13.000,00	R\$ 81,25
MÉDIA DOS PREÇOS UNITÁRIOS							R\$ 85,99

Os valores acima coletados trata-se de propostas, e não de compra e venda, por isso podemos considerar uma redução de até 15%. Ou seja, o valor de mediano de referência ficará o seguinte:

$$R\$ 85,99m^2 - 15\% = \underline{R\$ 73,09/m^2}$$

10 – RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO TERRENO

Conforme a NBR 14653-1, Avaliação de Bens, Parte-1: Procedimentos Gerais, item 3.8 e NBR 14653-2, Avaliação de Bens, Parte-2: Imóveis Urbanos, item B7 (Anexo B), o Campo de Arbítrio é o intervalo compreendido entre o valor máximo e o mínimo dos preços homogeneizados, efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 10% do valor calculado, dentro do qual se pode arbitrar, pelo avaliador, o valor mais representativo do bem, sendo também o intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, correspondente a de 10%, dentro do qual se pode arbitrar o valor do terreno. De acordo com a análise do diagnóstico de mercado apurado e levantamentos realizados, com base na identificação da realidade mercadológica da região onde se encontra situado o terreno, os valores mínimo, médio e máximo que espelham o valor venal de mercado foram discriminados de acordo com a estimativa:

FAIXA DE ARBÍTRIO COM 10% PARA MAIS OU PARA MENOS PARA O TERRENO QUE CORRESPONDE UMA ÁREA TOTAL DE 458,94 m²			
	Valor Unit. (R\$/m²)	Área (m²)	Valor Total
Vr. Mínimo	R\$ 65,78	458,94	R\$ 30.191,31
Vr. Médio	R\$ 73,09	458,94	R\$ 33.545,90
Vr. Máximo	R\$ 80,40	458,94	R\$ 36.900,49

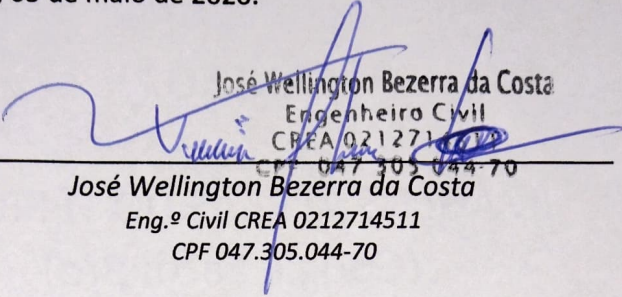
11 – VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Portanto, o Valor venal do imóvel avaliado é de R\$ 33.545,90 (trinta e três mil, quinhentos e quarenta e cinco reais e noventa centavos).

José Wellington Bezerra da Costa
Engenheiro Civil
CREA 02427145-1
CPF 047 305 044-70

O presente laudo foi elaborado constando 15 (quinze) páginas, numeradas e rubricadas, sendo esta datada e assinada.

Limoeiro de Anadia/AL, 05 de maio de 2020.



José Wellington Bezerra da Costa
Engenheiro Civil
CREA 0212714511
CPF 047.305.044-70

José Wellington Bezerra da Costa
Eng.º Civil CREA 0212714511
CPF 047.305.044-70



ANEXO I

IMAGENS AÉREAS DO TERRENO (Google Earth Pro)

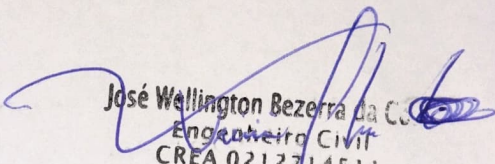

José Wellington Bezerra da Costa
Engenheiro Civil
CREA 0212714511
CPF 047 305 044-70

Imagem 01

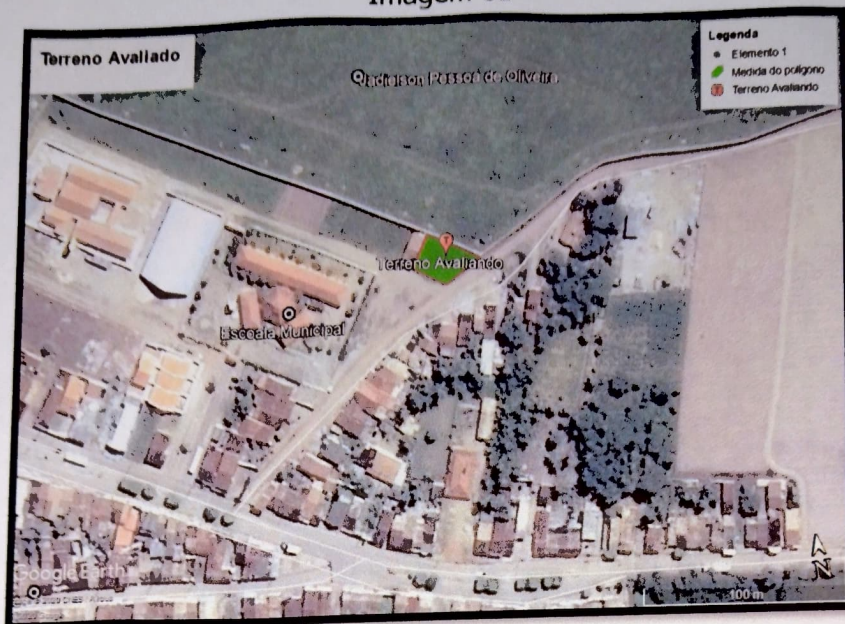
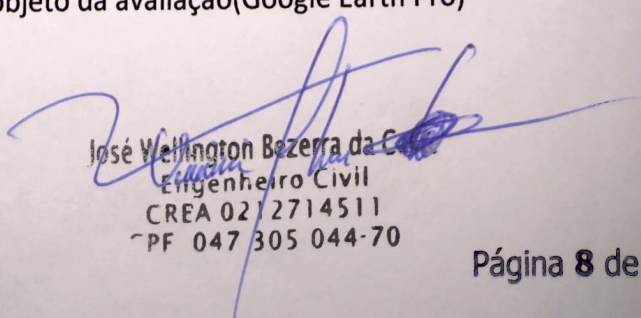


Imagem aérea da área da região do avaliação(Google Earth Pro)

Imagem 02



Imagem aérea do objeto da avaliação(Google Earth Pro)


José Wellington Bezerra da Costa
Engenheiro Civil
CREA 021.271.451-1
PF 047.305.044-70



ANEXO II

FOTOS DO IMÓVEL AVALIADO

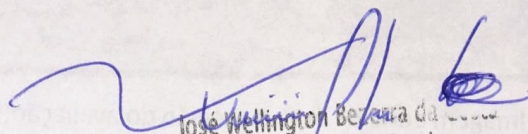

José Wellington Bezeira da Costa
Engenheiro Civil
CREA 0212714511
CPF 047 305 944-79



Imagem 01



Frente do Terreno

Imagem 02



Frete do Terreno Estrada de Acesso a Rod AL 220

José Wellington Bezerra da
Engenheiro Civil
CREA 02/12714511

CPF 047.305.044-70 Página 10 de 15

Imagem 03



Frente do Terreno - Rua Projetada

Imagem 04



Interior do Imóvel

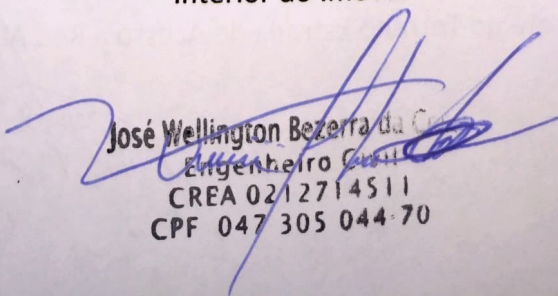

José Wellington Bezerra da Costa
Engenheiro Civil
CREA 02/12714511
CPF 047.305.044-70



Imagem 05



Interior do Terreno

Imagem 05

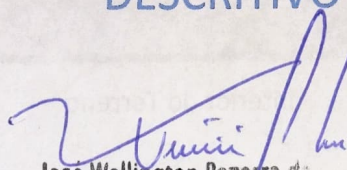
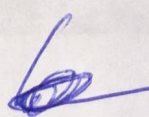


Entorno

José Wellington Bezerra da Silva
Engenheiro Civil
CREA 0212714511
CPF 047 305 044

ANEXO III

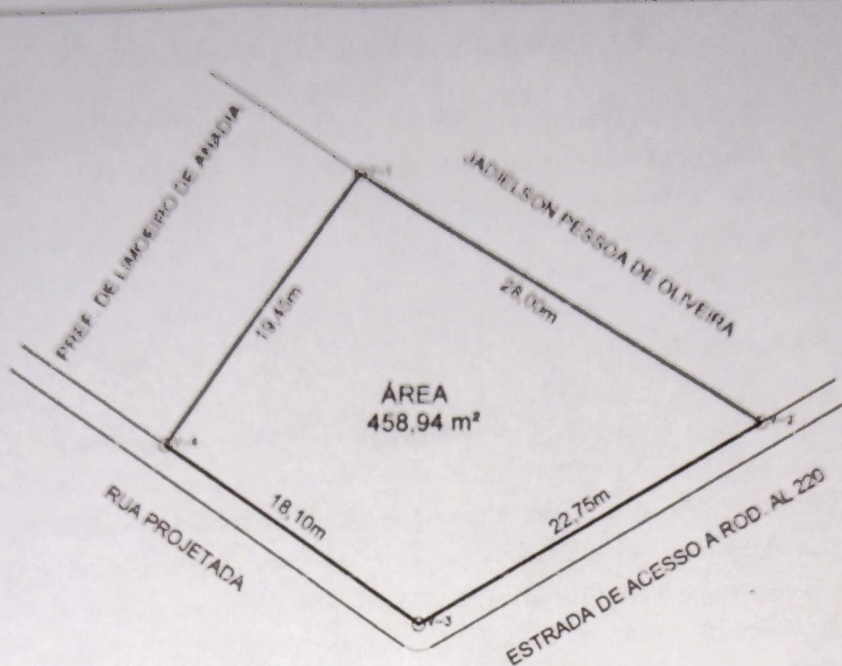
LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO E MEMORIAL DESCRITIVO

 
Jose Wellington Bezerra da Silva
Engenheiro Civil
CREA 0212714511
CPF 047 305 044-70



**LIMOEIRO
DE ANADIA**

Livre pra Crescer e Prosperar



LADOS		AZIMUTES	DISTANCIA (m)	COORDENADAS (UTM)	
Vértices	Vértices			N (metros)	E (metros)
V-1	AO V-2	123°00'04"	28,00	8.919.565,686	768.557,999
V-2	AO V-3	240°18'58"	22,75	8.919.550,436	768.581,482
V-3	AO V-4	305°27'20"	18,10	8.919.539,170	768.561,717
V-4	AO V-1	34°32'32"	19,45	8.919.549,669	768.546,974

PLANTA DO IMÓVEL GEORREFERENCIADO - DISTRITO DO PÉ LEVE - LIMOEIRO DE ANADIA - ALAGOAS

Proprietário PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMOEIRO DE ANADIA		Planta de Situação 	
Município LIMOEIRO DE ANADIA	UF AL	Data 06/07/2019	
Comarca LIMOEIRO DE ANADIA	Escala 1:300		
Área 458.94 m² 0.0459 ha	PROJEÇÃO UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERIDIANOS BATIM OFICIAL - SIRGAS2000 MERIDIANO CENTRAL 45° 00' LATITUDE = 9°55'41.99" S LONGITUDE = 42°57'01.180" W CONVERGÊNCIA MERIDIANA = -02°43'4.78" FATOR DE ESCALA = K = 1.00448677		
Perímetro (m) 88.30 m			
Matrícula			
Responsável Técnico José Wellington Bezerra da Costa Engenheiro Civil CREA 021271451-1 CPF 047 305 044 70		Proprietário PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMOEIRO DE ANADIA	

A4 (210x297)

Planta Baixa – Georreferenciado

José Wellington Bezerra da Costa
Engenheiro Civil
CREA 021271451-1
CPF 047 305 044 70

Página 14 de 15

**MEMORIAL DESCRITIVO (UTM)**

Imóvel : **DISTRITO DO PÉ LEVE**
Proprietário : **PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMOEIRO DE ANADIA**
Município : **LIMOEIRO DE ANADIA U.F: AL - BR**
Área (m²) : **458,94**
Perímetro (m) : **88,30**

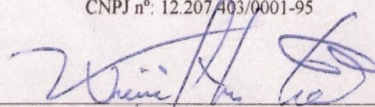
Descrição do Perímetro:

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **V-1**, georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM - SIRGAS2000, MC-45°W, de coordenadas **N 8.919.565,686m** e **E 768.557,999m**; deste segue confrontando com a propriedade de **JADIELSON PESSOA DE OLIVEIRA**, com azimute de **123°00'04"** por uma distância de **28,00m** até o vértice **V-2**, de coordenadas **N 8.919.550,436m** e **E 768.581,482m**; deste segue confrontando com a **ESTRADA DE ACESSO A ROD. AL 220**, com azimute de **240°18'58"** por uma distância de **22,75m** até o vértice **V-3**, de coordenadas **N 8.919.539,170m** e **E 768.561,717m**; deste segue confrontando com a **RUA PROJETADA**, com azimute de **305°27'20"** por uma distância de **18,10m** até o vértice **V-4**, de coordenadas **N 8.919.549,669m** e **E 768.546,974m**; deste segue confrontando com a propriedade da **PREF. DE LIMOEIRO DE ANADIA**, com azimute **34°32'32"** por uma distância de **19,45m** até o vértice **V-1**, ponto inicial da descrição deste perímetro de **88,30 m**.

Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao **Meridiano Central n° 45 WGr**, tendo como Datum o **SIRGAS2000**. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM.

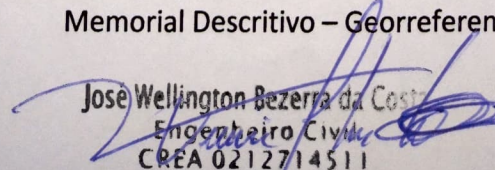
LIMOEIRO DE ANADIA - Alagoas, 08/07/2019

PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMOEIRO DE ANADIA
CNPJ nº: 12.207.403/0001-95


Responsável Técnico: **JOSÉ WELLINGTON BEZERRA DA COSTA**
Engenheiro Civil
CREA 0212714511
CPF 047 305 044-70

1 / 1

Memorial Descritivo – Georreferenciado


Engenheiro Civil
CREA 0212714511
CPF 047 305 044-70

Página **15** de **15**



CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO
PESSOA FÍSICA
Lei Federal Nº 5194 de 24 de Dezembro de 1966

CREA-AL

Nº 692590/2020
Emissão: 15/04/2020
Validade: 30/09/2020
Chave: B32c2

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Alagoas

CERTIFICAMOS que o profissional mencionado encontra-se registrado neste Conselho, nos termos da Lei 5.194/66, de 24/12/1966, conforme os dados acima. CERTIFICAMOS, ainda, face o estabelecimento nos artigos 68 e 69 da referida Lei, que o interessado não se encontra em débito com o CREA-AL.

Interessado(a)

Profissional: JOSE WELLINGTON BEZERRA DA COSTA
Registro: 0212714511
CPF: 047.305.044-70
Endereço: RUA BEM TI VI, 154, RESIDENCIAL COLIBRI, MASSARANDUBA, ARAPIRACA, AL, 57309708
Tipo de Registro: Registro Definitivo de Profissional (DIPLOMADO NO PAÍS)
Data de registro: 10/12/2013

Título(s)

GRADUAÇÃO

ENGENHEIRO CIVIL
Atribuição: ART. 7º DA RESOLUÇÃO Nº 218/73 DO CONFEA, RESSALVANDO O DISPOSTO NO ART. 25 DA MESMA RESOLUÇÃO.
Restrições: EM FERROVIAS.
Instituição de Ensino: FACULDADE DE TECNOLOGIA DE ALAGOAS
Data de Formação: 11/08/2017

TECNÓLOGO

TECNOLOGO EM CONSTRUCAO CIVIL-EDIFICACOES
Atribuição: ART. 3º E 4º DA RESOLUÇÃO Nº 313/86 DO CONFEA, COM RESSALVA NO ART. 5º DA MESMA RESOLUÇÃO.
Instituição de Ensino: CENTRO FEDERAL DE EDUCAÇÃO TECNOLÓGICA DE ALAGOAS
Data de Formação: 27/03/2013

Descrição

CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO PESSOA FÍSICA

Informações / Notas

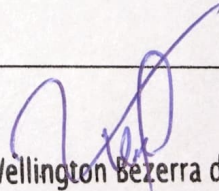
- A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeitando o(a) autor(a) à respectiva ação penal.
- CERTIFICAMOS que caso ocorra(m) alteração(ões) no(s) elemento(s) contido(s) neste documento, esta Certidão perderá a sua validade para todos os efeitos.
- Válido em todo território nacional.

Última Anuidade Paga

Ano: 2019 (6/6)

Autos de Infração

Nada consta


José Wellington Bezerra da C.
Engenheiro Civil
CREA 0212714511
PF 047 305 044-70



Certificado de Conclusão



INSTITUTO POLITÉCNICO DE ENSINO A DISTÂNCIA

Certificamos com sucesso no Curso de Avaliação de Imóveis sob o número 783853

José Wellington Bezerra da Costa

CPF número 047.305.044-70

Início 21/09/2018

Término 24/10/2018

Carga horária 80 horas

Diretor

Fábio Neves de Sousa
Diretor Geral



Conteúdo Programático: Curso de Avaliação de Imóveis

04.978.939/0001-86

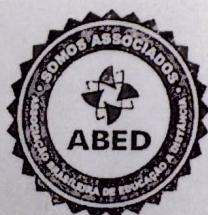
INSTITUTO POLITÉCNICO
DE ENSINO A DISTÂNCIA

Rua do Oretório, 2.430
CEP: 03195-000
São Paulo - SP

- Diferença entre Valor e Preço
- Roteiro de Trabalho
- Análise da Documentação
- Vistoria
- Metodologias de Avaliação
- Método Comparativo de Dados de Mercado
- Estatística Clássica
- Estatística Inferencial
- Método de Custo
- Método Evolutivo
- Avaliação de Imóveis Rurais
- Composição de um laudo de avaliação
- Modelo de Laudo
- Características dos Imóveis
- O Funcionamento do Mercado Imobiliário
- Legislação
- Natureza das Avaliações
- Comparação de Dados com o Mercado
- Custo de Produção – Evolutivo
- Capitalização de Renda
- Involutivo
- Avaliação de Terrenos
- Técnicas de Análise



Esse certificado pode ser consultado online
em www.iped.com.br/certificado



José Wellington Bezerra da Costa
José Wellington Bezerra da Costa
Engenheiro Civil
CREA 0212714511
CPF 047 305 044-70

José Wellington Bezerra da Costa, CPF nº 04730504470 foi aprovado com 85% de aproveitamento.

Este certificado tem validade para fins curriculares e em provas de títulos como um certificado de atualização, aperfeiçoamento ou extensão profissional. Não é um certificado de graduação e nem um certificado de habilitação técnico. Data de expedição: 25-10-2018, registro nº 783853, da folha 1 do livro 1.



CURSOBETA

CERTIFICADO DE CONCLUSÃO

Este certificado declara que

José Wellington Bezerra da Costa

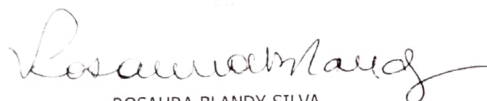
completou com êxito o curso de **Perícia Judicial com ênfase em Avaliação de Imóveis** promovido por esta instituição de ensino com a carga horária de 30 (trinta) horas.

Data de Início: **01/08/2019**

Data de Conclusão: **11/09/2019**

ID do certificado: **0164089829/2019**

CPF: **047.305.044-70**


ROSAURY BLANDY SILVA
DIRETORA



CURSO BETA ON-LINE
CNPJ nº 22.701.947/0001-62
www.cursobeta.com.br

Para confirmar a autenticidade deste certificado acesse www.cursobeta.com.br/validador

PERÍCIA E AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

CONTEÚDO PROGRAMÁTICO

Introdução: Breve Histórico; O que é a avaliação de Imóveis; Qual o objetivo; Como se deve realizar.

Perito Judicial e Assistente Técnico.

Quem pode ser Perito Judicial: Profissionais liberais; Corretores de Imóveis; Plano B de atuação; Aposentados.

Áreas de atuação: Avaliação de Imóveis; Consultoria Imobiliária.

Como atuar na área: Independência profissional; Opção de trabalho em casa ou no escritório; Atuação em todo o Território Nacional; Flexibilidade de Horário.

Mercado de Trabalho:

Tribunais Federais e Estaduais; Escritórios de Advocacia; Clientes Privados.

Legislação e Normas Aplicáveis:

NBR 14.653-1 - Procedimentos Gerais; NBR 14.653-2 - Imóveis Urbanos; NBR 12.721-99 - Custos da Construção; Área Equivalente; CUB - Custo Unitário Básico.

Do trabalho do Perito Judicial: Cadastramento nos Tribunais; Da nomeação;

Da aceitação do encargo; Dos Honorários Periciais; Da vistoria; Dos quesitos das partes; Elaboração e entrega do laudo.

Métodos para a Avaliação de Imóveis: Método Comparativo de Dados de Mercado;

Captação de Amostras no Mercado; Fontes de Consultas na WEB;

Constata na região da avaliação; Consulta em Imobiliárias;

Consulta em Cartórios; Homogeneização dos Dados;

Tratamento científico; Tratamento por fatores;

Tratamento por Fatores; Fator Correção de testada;

Fator de Correção de profundidade e testada;

Fator Depreciação ROSS-HEIDECK; Cálculo da Média;

Método Simplificado; Desvio Padrão - Tabela Chauvenet;

Campo de Arbitrio, Arredondamento e

Valor de Venda do Imóvel; Método Involutivo;

Método Evolutivo; Método da Capitalização.

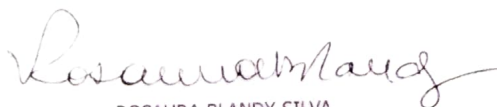
Elaboração de Laudo Pericial:

Laudo Simplificado; Laudo Completo.

Exercícios.

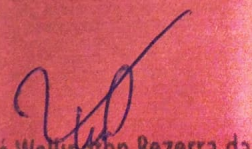


CURSO BETA ON-LINE
CNPJ nº 22.701.947/0001-62
www.cursobeta.com.br


ROSAURY BLANDY SILVA
DIRETORA



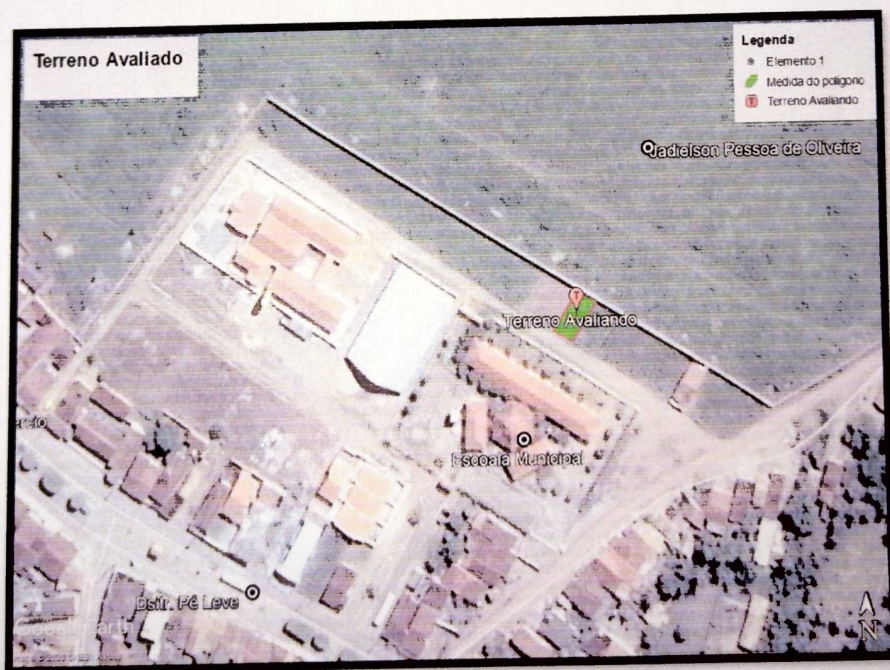
CURSOBETA


José Wellington Bezerra da Costa
Engenheiro Civil
CREA 021271451
CPF 047 305 044

Laudo Técnico de Avaliação de Imóveis

Avaliação de um Imóvel

Autor: Eng.º Civil José Wellington Bezerra da Costa
CREA 0212714511

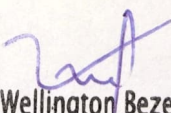


Local do Imóvel: Distrito de Pé Leve, Limoeiro de Anadia – AL.
Proprietária: Prefeitura Municipal de Limoeiro de Anadia



INDICE

INTRODUÇÃO.....	2
1- INTERESSADO	2
2- FINALIDADE DA AVALIAÇÃO	2
3- OBJETIVO	2
4- PROPRIETÁRIO	2
5- PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	2
6- IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	3
6.1- Localização	3
6.2 – Acesso	3
6.3 - Caracterizações da Região	4
6.4 - Descrições do imóvel	4
6.4.1- Terreno	4
6.4.2- Benfeitorias	4
7 - DIAGNÓSTICO DO MERCADO.....	4
8 – METODOLOGIA UTILIZADA	4
8.1 - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	4
8.2 - Aproveitamento Eficiente	4
9 – PLANILHA DE DADOS DE MERCADO.....	5
10 – RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO TERRENO	5
11 – VALOR TOTAL DO IMÓVEL	5
ANEXO I – IMAGENS AÉREAS – GOOGLE EARTH PRO.....	7
ANEXO II – FOTOS DO IMÓVEL AVALIADO	9
ANEXO III – LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO E MEMORIAL DESCRITIVO	13


José Wellington Bezerra da Costa
Engenheiro Civil
CREA 0212714511
CPF 047 305 044-70

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMOVEIS

INTRODUÇÃO

Em atendimento à solicitação feita pela Prefeitura Municipal de Limoeiro de Anadia - AL, CNPJ 12.207.403/0001-95, ao Engenheiro Civil José Wellington Bezerra da Costa CREA 0212714511 a incumbência de proceder à avaliação do imóvel localizado na **Rua Projetada**, no Distrito do Pé Leve, município de Limoeiro de Anadia – Alagoas, tomando como referência a NBR 14.653 -1 e NBR 14.653 -2.

1- INTERESSADO:

Prefeitura Municipal de Limoeiro de Anadia, CNPJ 12.207.403/0001-95. Prefeito Marcelo Rodrigues Barbosa, CPF: 842.909.194-72, localizada na Praça Major Luiz Carlos, 109, Centro de Limoeiro de Anadia CEP: 57.260-000.

2 - FINALIDADE DA AVALIAÇÃO:

Avaliação de imóvel Urbano para troca em um lote(s) na Rua Principal do Comercio no mesmo Distrito, com a finalidade de executar Acesso a Unidade Escolar Municipal.

3 - OBJETIVO:

Determinar o justo valor venal de mercado do imóvel, considerando a realidade mercadológica imobiliária local.

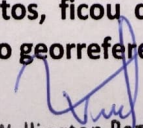
4 – PROPRIETÁRIO (a):

Prefeitura Municipal de Limoeiro de Anadia, CNPJ 12.207.403/0001-95. Localizada na Praça Major Luiz Carlos, 109, Centro de Limoeiro de Anadia CEP: 57.260-000.

5 - PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Recebi a Solicitação de apresentação de proposta para avaliação de um imóvel (lote Urbano), para fins de avaliação do referido bem, a ser trocado em lote(s) na Rua do Comercio desse mesmo distrito, com a finalidade de execução de Acesso a um Unidade Escolar municipal. A área utilizada na avaliação do imóvel foi obtida através de Levantamento Georreferenciado (anexo III), sendo ponderadas conforme normas de avaliação, e medições realizadas "in loco". Utilizamos como referência no decorrer do trabalho, elementos documentais e informações prestadas por corretores, vizinhos e terceiros, admitidas como confiáveis, corretas e de boa fé.

Ao analisar os documentos, ficou constatado que a área do terreno identificada no levantamento topográfico georreferenciamento com suas devidas unidades de medidas


José Wellington Bezerra da Costa
Engenheiro Civil
CREA 0212714511
CPF 047 305 044-70

e confrontações, com isso, o Levantamento Planimétrico da área Total = 147,20m². Após levantamento a vistoria realizado *"in loco"*, ficou constatado que o imóvel avaliando não contém área construída e benfeitorias em seu interior, sendo considerado apenas para fins de avaliação, o terreno natural.

Durante a vistoria ao imóvel foi possível separar a área a ser avaliada, da área total do imóvel, por ser demarcado, considerando o levantamento topográfico em anexo.

Por fugir às finalidades precípua deste trabalho, dispensou-se a investigação referente a títulos, invasores, hipotecas, superposições de divisas, reserva legal etc.; providências essas consideradas de caráter jurídico legal.

O valor apurado refere-se ao imóvel em condições cadastrais e de segurança regulares, ou seja, livre e desimpedido para negociação.

6 - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

6.1- Localização

Rua Projetada, Distrito de Pé Leve, Limoeiro de Anadia, Alagoas

Coordenadas UTM do V-01 – Ponto inicial da Área Total do imóvel Avaliada:

8.919.579,770m E
768.526,784m N

6.2 - Acesso

O acesso ao imóvel dar-se-á pela Rua Principal do Comercio do Distrito.

6.3 - Caracterizações da Região

A região onde está situado o imóvel avaliando, possui relevo homogêneo de inclinação suave apresentando área plana e solo seco. Possui infraestrutura Urbana, e elétrica de Baixa Tensão, e rede elétrica de alta tensão, água encanada, Internet, rede de transporte público.

6.4 - Descrições do imóvel

6.4.1- Terreno

Terreno situado a aproximadamente 190m, da Rua Principal do Comercio deste Distrito tendo à frente para Rua Projetada. O terreno é vedado por muros de outros imóveis residências já edificadas.

José Wellington Bezerra da Co.
Engenheiro Civil
CREA 0212714511
CPF 047 305 044-70

6.4.2- Benfeitorias:

O imóvel avaliando, objeto do presente do Laudo corresponde a um "lote", e todo delimitado por um muro e predes em alvenaria de tijolo cerâmico de 6 furos sem nenhuma benfeitoria existente.

7 - DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Considerando a retomada da atividade econômica que vem ocorrendo em nosso país, com um incentivo dos governos municipal e federal na construção de novas edificações, públicas, residenciais, comerciais e industriais, o município encontra-se com um desempenho baixo, havendo no Distrito poucas transações imobiliárias, a liquidez do imóvel avaliando é considerada como baixa.

8 – METODOLOGIA UTILIZADA

Para a avaliação do Imóvel, procedemos a pesquisas junto a corretores, moradores e proprietários locais e que transacionam imóveis semelhantes ao do objeto da presente avaliação.

Conforme pesquisa realizada na região do imóvel avaliando, para apuração de valor venal de mercado de terreno, verificamos ser possível a utilização neste trabalho do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que deve ter a preferência, sempre que possível, de acordo com a recomendação constante da NBR 14.653-1, em seu item 7.5: "... Para a identificação do valor de mercado do bem, sempre que possível preferir o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado".

8.1 - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme item 8.2.1 da NBR 14.653-1, a conceituação do método é a seguinte: "*Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra*". É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomada, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário. Foi tomado ainda como referência a NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2, que trata de avaliações para imóveis Urbanos.

8.2 - Aproveitamento Eficiente

O princípio que norteou o trabalho avaliatório foi a possibilidade do possível aproveitamento eficiente, determinado por análise das transações, cujo conceito encontra-se assim definido pela ABNT NBR 14653-1: "*Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinentes*".

9 – PLANILHA DE DADOS DE MERCADO

PLANILHA DE COLETA DE DADOS - RUA PROJETADA								
DADO	ENDEREÇO	RUA	INFORMANTE	CONTATO	ÁREA (m²)	EVENTO	PREÇO TOTAL	PREÇO UNITÁRIO/M²
1	DISTR. PÉ LEVE	PROJETADA	MIGUEL MIRANDA		128,00	PROPOSTA	R\$ 11.000,00	R\$ 85,94
2	DISTR. PÉ LEVE	PROJETADA	MIGUEL MIRANDA		112,00	PROPOSTA	R\$ 10.000,00	R\$ 89,29
3	DISTR. PÉ LEVE	PROJETADA	DONO DE PIAÇABUÇU		160,00	PROPOSTA	R\$ 14.000,00	R\$ 87,50
4	DISTR. PÉ LEVE	PROJETADA	JOSE FERANADES	82 9 8112 3350	160,00	PROPOSTA	R\$ 13.000,00	R\$ 81,25
MÉDIA DOS PREÇOS UNITÁRIOS								R\$ 85,99

Os valores acima coletados trata-se de propostas, e não de compra e venda, por isso podemos considerar uma redução de até 15%. Ou seja, o valor de mediano de referência ficará o seguinte:

$$R\$ 85,99m^2 - 15\% = \underline{R\$ 73,09/m^2}$$

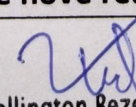
10 – RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO TERRENO

Conforme a NBR 14653-1, Avaliação de Bens, Parte-1: Procedimentos Gerais, item 3.8 e NBR 14653-2, Avaliação de Bens, Parte-2: Imóveis Urbanos, item B7 (Anexo B), o Campo de Arbítrio é o intervalo compreendido entre o valor máximo e o mínimo dos preços homogeneizados, efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 10% do valor calculado, dentro do qual se pode arbitrar, pelo avaliador, o valor mais representativo do bem, sendo também o intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, correspondente a de 10%, dentro do qual se pode arbitrar o valor do terreno. De acordo com a análise do diagnóstico de mercado apurado e levantamentos realizados, com base na identificação da realidade mercadológica da região onde se encontra situado o terreno, os valores mínimo, médio e máximo que espelham o valor venal de mercado foram discriminados de acordo com a estimativa:

FAIXA DE ARBÍTRIO COM 10% PARA MAIS OU PARA MENOS PARA O TERRENO QUE CORRESPONDE A UMA ÁREA TOTAL DE 147,20m²				
	Valor Unit. (R\$/m²)	Área (m²)	Valor Total	
Vr. Mínimo	R\$ 65,78	147,20	R\$	9.683,53
Vr. Médio	R\$ 73,09	147,20	R\$	10.759,48
Vr. Máximo	R\$ 80,40	147,20	R\$	11.835,43

11 – VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Portanto, o Valor venal do imóvel avaliado é de R\$ 10.759,48 (dez mil, setecentos e cinquenta e nove reais e quarenta e oito centavos).


José Wellington Bezerra da Costa
Engenheiro Civil
CREA 0212714511
CPF 047 305 044-70



O presente laudo foi elaborado constando 15 (quinze) páginas, numeradas e rubricadas, sendo esta datada e assinada.

Limoeiro de Anadia/AL, 05 de maio de 2020.

José Wellington Bezerra da Costa

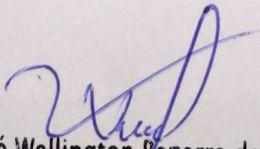
Eng.º Civil CREA 0212714511

CPF 047.305.044-70

José Wellington Bezerra da C.
Engenheiro Civil
CREA 0212714511
CPF 047 305 044-70

ANEXO I

IMAGENS AÉREAS DO TERRENO (Google Earth Pro)



José Wellington Bezerra da Co.
Engenheiro Civil
CREA 0212714511
CPF 047 305 044-70

Imagem 01



Imagem aérea da área da região do avaliação(Google Earth Pro)

Imagem 02

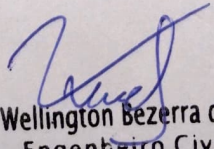


Imagem aérea do objeto da avaliação(Google Earth Pro)

José Wellington Bezerra da Costa
Engenheiro Civil
CREA 0212714511
PF 047 305 044-70

ANEXO II

FOTOS DO IMÓVEL AVALIADO



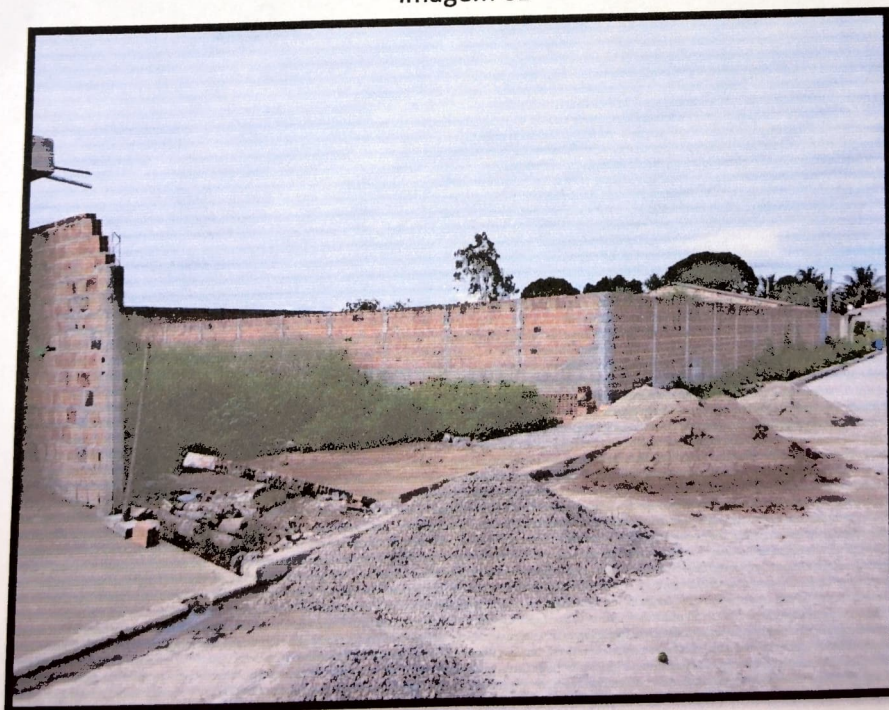
José Wellington Bezerra da Costa
Engenheiro Civil
CREA 0212714511
CPF 047 305 044-70

Imagem 01



Frente do Terreno

Imagem 02



Frete do Terreno Rua Projetada

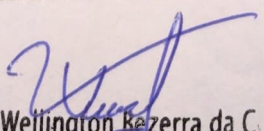
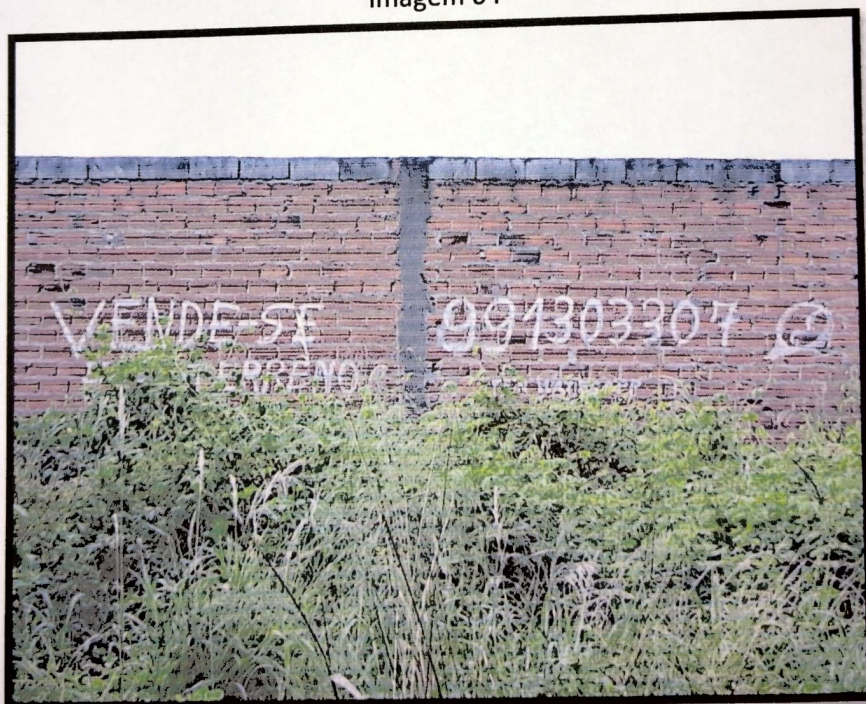

José Wellington Bezerra da C.
Engenheiro Civil
CREA 0212714511
CPF 047 305 044 71

Imagem 03



Rua Projetada

Imagem 04



Interior do Imóvel

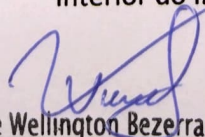

José Wellington Bezerra da Costa
Engenheiro Civil
CREA 0212714511
CPF 047 305 044-70



Imagem 05

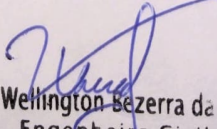


ENTORNO

Imagem 06

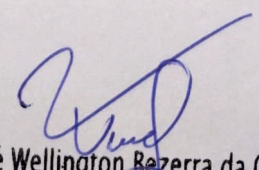


Entorno

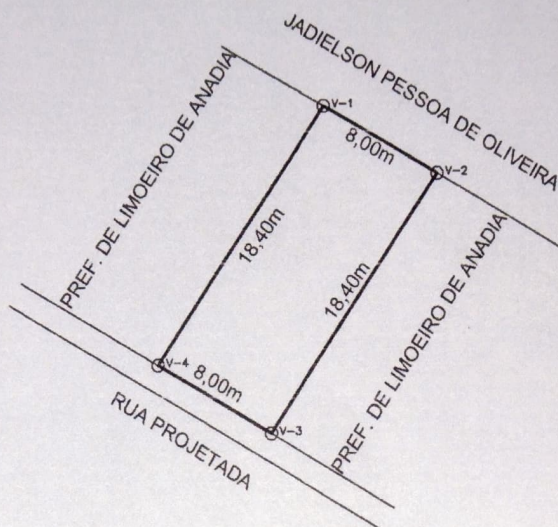

José Wellington Bezerra da
Engenheiro Civil
CREA 0212714511
CPF 047 305 044-71

ANEXO III

LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO E MEMORIAL DESCRITIVO



José Wellington Bezerra da Co.
Engenheiro Civil
CREA 0212714511
CPF 047 305 044-70



LADOS		AZIMUTES	DISTANCIA (m)	COORDENADAS (UTM)	
Vértices	Vértices			N (metros)	E (metros)
V-1	V-2	119°32'22"	8,00	768.526,784	8.919.579,770
V-2	V-3	213°34'05"	18,40	768.522,840	8.919.586,730
V-3	V-4	299°32'22"	8,00	768.507,509	8.919.576,556
V-4	V-1	33°34'05"	18,40	768.511,453	8.919.569,596

PLANTA DO IMÓVEL GEORREFERENCIADO - DISTRITO DO PÉ LEVE - LIMOEIRO DE ANADIA - ALAGOAS

Proprietário:
PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMOEIRO DE ANADIA

Município:
LIMOEIRO DE ANADIA

UF:
AL

Data: 09/07/2019
Escala: 1:300

Comarca:
LIMOEIRO DE ANADIA

PROJEÇÃO UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR

Área:
147,20 m²

DATUM OFICIAL - SIRGAS2000
MERIDIANO CENTRAL 45° W
LATITUDE = 29°35'36,022" S
LONGITUDE = 41°23'08,4" W
CONVERSIÇÃO MERIDIANA = +1°02'25,285"
FACTOR DE ESCALA = K = 1.000.07891

Perímetro (m)
52,80 m

Matrícula:

Responsável Técnico:

JOSE WELLINGTON BEZERRA DA COSTA
ENG.º CIVIL CREA: 0212714511

Jose Wellington Bezerra da Costa
Engenheiro Civil
CREA 0212714511
CPF 047 305 044-70

Planta de Situação:



LIMOEIRO DE ANADIA

AL

Proprietário:

PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMOEIRO DE ANADIA

Visto:

MEMORIAL DESCRITIVO (UTM)

Imóvel	: DISTRITO DO PÉ LEVE
Proprietário	: PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMOEIRO DE ANADIA
Município	: LIMOEIRO DE ANADIA U.F: AL - BR
Comarca	: LIMOEIRO DE ANADIA
Área (m²)	: 147,20
Perímetro (m)	: 52,80

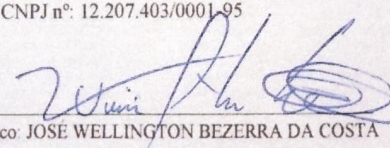
DESCRIÇÃO DO TERRENO:

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **V-1**, georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM - SIRGAS2000, MC-39°W, de coordenadas **N 768.526,784m** e **E 8.919.579,770m**; deste segue confrontando com a propriedade de JADIELSON PESSOA DE OLIVEIRA, com azimute de 119°32'22" por uma distância de 8,00m até o vértice **V-2**, de coordenadas **N 768.522,840m** e **E 8.919.586,730m**; deste segue confrontando com a propriedade da PREF. DE LIMOEIRO DE ANADIA, com azimute de 213°34'05" por uma distância de 18,40m até o vértice **V-3**, de coordenadas **N 768.507,509m** e **E 8.919.576,556m**; deste segue confrontando com a RUA PROJETADA, com azimute de 299°32'22" por uma distância de 8,00m até o vértice **V-4**, de coordenadas **N 768.511,453m** e **E 8.919.569,596m**; deste segue confrontando com a propriedade da PREF. DE LIMOEIRO DE ANADIA, com azimute 33°34'05" por uma distância de 18,40m até o vértice **V-1**, ponto inicial da descrição deste perímetro de 52,80 m.

Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao **Meridiano Central nº 45 WGr**, tendo como Datum o **SIRGAS2000**. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM.

LIMOEIRO DE ANADIA – ALAGOAS, 09/07/2019

PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMOEIRO DE ANADIA
CNPJ nº: 12.207.403/0001-95


Responsável Técnico: JOSÉ WELLINGTON BEZERRA DA COSTA
ENG.º CIVIL - CREA: 0212714511

José Wellington Bezerra da Costa
Engenheiro Civil
CREA 0212714511
CPF 047 305 044-70



CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO
PESSOA FÍSICA
 Lei Federal Nº 5194 de 24 de Dezembro de 1966

CREA-AL

Nº 692590/2020
Emissão: 15/04/2020
Validade: 30/09/2020
Chave: B32c2

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Alagoas

CERTIFICAMOS que o profissional mencionado encontra-se registrado neste Conselho, nos termos da Lei 5.194/66, de 24/12/1966, conforme os dados acima. CERTIFICAMOS, ainda, face o estabelecimento nos artigos 68 e 69 da referida Lei, que o interessado não se encontra em débito com o CREA-AL.

Interessado(a)

Profissional: JOSE WELLINGTON BEZERRA DA COSTA
 Registro: 0212714511
 CPF: 047.305.044-70
 Endereço: RUA BEM TI VI, 154, RESIDENCIAL COLIBRI, MASSARANDUBA, ARAPIRACA, AL, 57309708
 Tipo de Registro: Registro Definitivo de Profissional (DIPLOMADO NO PAÍS)
 Data de registro: 10/12/2013

Título(s)

GRADUAÇÃO

ENGENHEIRO CIVIL
 Atribuição: ART. 7º DA RESOLUÇÃO Nº 218/73 DO CONFEA, RESSALVANDO O DISPOSTO NO ART. 25 DA MESMA RESOLUÇÃO.
 Restrições: EM FERROVIAS.
 Instituição de Ensino: FACULDADE DE TECNOLOGIA DE ALAGOAS
 Data de Formação: 11/08/2017

TECNÓLOGO

TECNOLOGO EM CONSTRUCAO CIVIL-EDIFICACOES
 Atribuição: ART. 3º E 4º DA RESOLUÇÃO Nº 313/86 DO CONFEA, COM RESSALVA NO ART. 5º DA MESMA RESOLUÇÃO.
 Instituição de Ensino: CENTRO FEDERAL DE EDUCAÇÃO TECNOLÓGICA DE ALAGOAS
 Data de Formação: 27/03/2013

Descrição

CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO PESSOA FÍSICA

Informações / Notas

- A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeitando o(a) autor(a) à respectiva ação penal.
- CERTIFICAMOS que caso ocorra(m) alteração(ões) no(s) elemento(s) contido(s) neste documento, esta Certidão perderá a sua validade para todos os efeitos.
- Válido em todo território nacional.

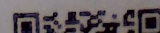
Última Anuidade Paga

Ano: 2019 (6/6)

Autos de Infração

Nada consta

Jose Wellington Bezerra da
 José Wellington Bezerra da
 Engenheiro Civil
 CREA 0212714511
 CPF 047 305 044-70



Certificado de Conclusão



INSTITUTO POLITÉCNICO DE ENSINO A DISTÂNCIA

Certificamos com sucesso no Curso de Avaliação de Imóveis sob o número 783853

José Wellington Bezerra da Costa

CPF número 047.305.044-70

Início 21/09/2018

Término 24/10/2018

Carga horária 80 horas

Diretor

Fábio Neves de Sousa
Diretor Geral



Conteúdo Programático: Curso de Avaliação de Imóveis

04.978.939/0001-86

INSTITUTO POLITÉCNICO
DE ENSINO A DISTÂNCIA

Rua do Gratorio, 2.430
CEP: 03195-000
São Paulo - SP

- Diferença entre Valor e Preço
- Roteiro de Trabalho
- Análise da Documentação
- Vistoria
- Metodologias de Avaliação
- Método Comparativo de Dados de Mercado
- Estatística Clássica
- Estatística Inferencial
- Método de Custo
- Método Evolutivo
- Avaliação de Imóveis Rurais
- Composição de um laudo de avaliação
- Modelo de Laudo
- Características dos Imóveis
- O Funcionamento do Mercado Imobiliário
- Legislação
- Natureza das Avaliações
- Comparação de Dados com o Mercado
- Custo de Produção – Evolutivo
- Capitalização de Renda
- Involutivo
- Avaliação de Terrenos
- Técnicas de Análise

Cursos
IPED

Esse certificado pode ser consultado online
em www.iped.com.br/certificado



José Wellington Bezerra da Cos.
Engenheiro Civil
CREA 0212714511
PF 047 305 044-70



CURSOBETA

CERTIFICADO DE CONCLUSÃO

Este certificado declara que

José Wellington Bezerra da Costa

completou com êxito o curso de **Perícia Judicial com ênfase em Avaliação de Imóveis** promovido por esta instituição de ensino com a carga horária de 30 (trinta) horas.

Data de Início: **01/08/2019**

Data de Conclusão: **11/09/2019**

ID do certificado: **0164089829/2019**

CPF: **047.305.044-70**

ROSAURY BLANDY SILVA
DIRETORA



CURSO BETA ON-LINE
CNPJ nº 22.701.947/0001-62
www.cursobeta.com.br

Para confirmar a autenticidade deste certificado acesse www.cursobeta.com.br/validador

PERÍCIA E AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

CONTEÚDO PROGRAMÁTICO

Introdução: Breve Histórico; O que é a avaliação de Imóveis; Qual o objetivo; Como se deve realizar.

Perito Judicial e Assistente Técnico.

Quem pode ser Perito Judicial: Profissionais liberais; Corretores de Imóveis; Plano B de atuação; Aposentados.

Áreas de atuação: Avaliação de Imóveis; Consultoria Imobiliária.

Como atuar na área: Independência profissional; Opção de trabalho em casa ou no escritório; Atuação em todo o Território Nacional; Flexibilidade de Horário.

Mercado de Trabalho:

Tribunais Federais e Estaduais; Escritórios de Advocacia; Clientes Privados.

Legislação e Normas Aplicáveis:

NBR 14.653-1 - Procedimentos Gerais; NBR 14.653-2 - Imóveis Urbanos;

NBR 12.721-99 - Custos da Construção; Área Equivalente; CUB - Custo Unitário Básico.

Do trabalho do Perito Judicial: Cadastramento nos Tribunais; Da nomeação;

Da aceitação do encargo; Dos Honorários Periciais; Da vistoria;

Dos quesitos das partes; Elaboração e entrega do laudo.

Métodos para a Avaliação de Imóveis: Método Comparativo de Dados de Mercado;

Captação de Amostras no Mercado; Fontes de Consultas na WEB;

Consulta na região da avaliação; Consulta em Imobiliárias;

Consulta em Cartórios; Homogeneização dos Dados;

Tratamento científico; Tratamento por fatores;

Tratamento por Fatores; Fator Correção de testada;

Fator de Correção de profundidade e testada;

Fator Depreciação ROSS-HEIDECK; Cálculo da Média;

Método Simplificado; Desvio Padrão - Tabela Chauvenet;

Campo de Arbitrio, Arredondamento e

Valor de Venda do Imóvel; Método Involutivo;

Método Evolutivo; Método da Capitalização.

Elaboração de Laudo Pericial:

Laudo Simplificado; Laudo Completo.

Exercícios.



CURSO BETA ON-LINE
CNPJ nº 22.701.947/0001-62
www.cursobeta.com.br

ROSAURY BLANDY SILVA
DIRETORA



CURSOBETA

José Wellington Bezerra da Costa
Engenheiro Civil
CREA 0212714511
CPF 047.305.044-70

Para confirmar a autenticidade deste certificado acesse o www.cursobeta.com.br/validador