



Informações Gerais

Solicitante:	Sicredi Ceará Centro Norte	CNPJ:	72.257.793/0010-30				
Proprietário:	Sicredi Ceará Centro Norte	CNPJ:	72.257.793/0010-30				
Endereço:	Rua Pedro Alcântara e Silva, S/N	Data da Vistoria:	1/7/2025				
Complemento:		Finalidade	Valor de Mercado				
Bairro:	Messejana	Objetivo:	Determinação técnica do valor de mercado				
Cidade:	Fortaleza	UF:	CE	CEP:	60841-625	Laudo:	B.N.D.U. (Bens Não de Uso)
Matrícula:	Nº 83.783 - Registro de Imóveis da 1ª Zona, Fortaleza - CE. Certidão expedida em 04/05/2021						

Informações de Áreas

Área Averbada (em matrícula)		Área Não Averbada	
Terreno:	4.392,00 m²	Terreno:	m²
Privativa:	m²	Construída:	m²
Comum:	m²	Fração Ideal:	m²
Construída:	m²	Área Considerada (total)	
Garagem:	m²	Terreno:	4.392,00 m²
Fração Ideal:		Privativa:	m²

Características do Imóvel

Uso:	Não utilizado
Objeto:	Terreno - Área Urbana
Est. de conservação:	
Estrutura:	
Cobertura:	
Vagas de garagem:	
Situação do imóvel:	Desocupado

MÉTODO UTILIZADO:

Método Involutivo

Valor de Mercado

R\$ 1.950.000,00

UM MILHÃO, NOVECENTOS E CINQUENTA MIL REAIS

Fundamentação

Grau I

GRAU DE LIQUIDEZ

Baixa

Valor de Liquidação Forçada

R\$ 1.365.000,00

Um milhão, trezentos e sessenta e cinco mil reais

Liquidação Forçada: condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado".Percentual médio de redução do Valor de Mercado, o fator 0,7, ou seja, o valor médio de mercado terá redução de 30%:

Fortaleza, 04 de Julho de 2025

Responsável Técnico 02:

Luís Augusto de Paiva

Identificação:

Engenheiro Civil - CREA-RNP 2616406195

Luís Augusto de Paiva

Terreno				
Topografia:	Solo:	Formato:	Posição:	Zoneamento:
Plano	Seco	Retangular	Meio de Quadra	Zona Urbana
Coordenadas:	Situação:	Categoria de uso e ocupação:		Lei de zoneamento:
3°49'1.40"S ; 38°29'19.00"O	Em via pública	Misto		Lei nº 236/2017

Confrontações			
Frente:	Lado Direito:	Lado Esquerdo:	Fundos:
R. Pedro Alcântara e Silva	Gleba vizinha	Imóvel residencial	Imóveis residenciais

Características da Região							
Distâncias até os Serviços e Equipamentos Comunitários			Infraestrutura Urbana				
Shopping Center	< 500 m	< 1.000 m	> 1.000 m	Rede de água:	Possui	Arborização:	Possui
Transporte Coletivo:	< 500 m	< 1.000 m	> 1.000 m	Rede de Esgoto:	Possui	Ciclofaixa:	Não possui
Comércio:	< 500 m	< 1.000 m	> 1.000 m	Rede de E. Elétrica:	Possui	Pavimentação	Possui
Rede Bancária:	< 500 m	< 1.000 m	> 1.000 m	Rede de telefone:	Possui	Coleta de lixo:	Possui
Escola:	< 500 m	< 1.000 m	> 1.000 m	Rede de dados	Possui		
Saúde:	< 500 m	< 1.000 m	> 1.000 m	Iluminação pública:	Possui		
Postos de Segurança:	< 500 m	< 1.000 m	> 1.000 m	Esgoto Pluvial:	Possui		
Lazer:	< 500 m	< 1.000 m	> 1.000 m	Gás Canalizado:	Não possui		

MICRORREGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO		
Uso predominante:		Unifamiliar
Padrão construtivo predominante:		Popular
Acesso:		Bom
Facilidade de estacionamento:		Grande



Vista do Logradouro

Comentários sobre a Região
Messejana é um bairro localizado na zona sudeste do município de Fortaleza, no estado do Ceará, Brasil. É um bairro rico em fatos históricos. O bairro é conhecido também pela Lagoa da Messejana, onde há uma estátua representando a personagem Iracema, da obra de José de Alencar. Outros lugares e instituições referenciais do bairro são: o Hospital de Messejana (construído em 1930 pelo arquiteto Emílio Hinko), que recebe pacientes de todo o Ceará. O terreno avaliando está a cerca de 580 metros da Av Washington Soares.

Diagnóstico de Mercado (De acordo com o perfil do bem avaliando)			
Liquidez:	Número de ofertas:	Desempenho do mercado	Absorção pelo mercado
Baixa	Baixo	Recessivo	Demorada
Público alvo provável para absorção do bem:		Investidores, empresários e incorporadores.	
Fatores valorizantes:		Terreno plano e com fácil acesso. Frente ampla	
Fatores limitantes:		Ausência de comércio nos imóveis vizinhos. A área do terreno, para o perfil da região, reduz a liquidez do imóvel.	

Imóvel em Construção:	Não	Status da obra:	Não se aplica
-----------------------	-----	-----------------	---------------

[illegible]

Utilizado o **Método Involutivo**. De acordo com a NBR 14.653 - parte 2 (Avaliação de Bens / Imóveis Urbanos) em relação ao imóvel avaliando foi utilizado o Método Involutivo, indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. A Norma ABNT NBR 14.653 1 define: Identifica o valor do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômico, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições de mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para a execução e comercialização do produto. O método pode identificar o valor de mercado entretanto, no caso da utilização de premissas especiais, o resultado é um valor especial.

Não foram efetuadas análises jurídicas, ou seja, de investigações específicas relativas a defeitos, em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de divisas e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação.

A vistoria foi realizada no dia 01/07/2025 in loco no terreno avaliando localizado na Rua Pedro Alcântara e Silva, S/N em Messejana. O fechamento do terreno com área de 4.392 m² se dá com muro de alvenaria e portão de chapa de aço. O terreno possui área predominantemente plana e confrontação com imóveis edificadas. A calçada do mesmo precisa de limpeza e retirada do mato para circulação dos pedestres, vide registro fotográfico. O mesmo possui testada frontal favorável para imóveis com tipologia comercial, favorável para construção de galpões ou construção de condomínio devido o seu perímetro. A via pública frontal está asfaltada, porém não apresenta boa sinalização horizontal e vertical e com um matagal bem na frente do terreno, do outro lado da via. A região possui predominância de imóveis de médio/baixo padrão construtivo o que pode dificultar a venda do terreno devido à sua dimensão.

Análise do Empreendimento Hipotético através do modelo dinâmico com Equações Pré-Definidas - Situação Realista (2,5 anos para empreender e 1,5 anos para totalizar as vendas)

Características de Uso e Ocupação do Solo, Lote Paradigma e Empreendimento

Características de uso e ocupação do Solo		Dados do Empreendimento Hipotético	
Frete Mínima (m)		Área do Lote Paradigma (m²)	360,00
Lote Mínimo (m²)		Área Global do Imóvel (m²)	4.392,00
Gabarito de Altura		Área de Sistema Viário (m²)	5,00% 219,60
Taxa de Ocupação Máxima		Áreas Institucionais (m²)	5,00% 219,60
Coef. De Aproveitamento (mín)		Áreas Verdes (m²)	0,00
Coef. De Aproveitamento (básico)		Área Útil Loteável (m²)	3952,80
Coef. De Aproveitamento (máx)		Quantidade de Lotes Padrão	11,00

GVV - Valor Geral de Vendas

Lotes paradigmas		Empreendimento	
Área do Lote Paradigma	360,00	Área útil Loteável	3952,80
Valo unitário (R\$/m²)	R\$ 1.030,00	Valor unitário do Lote Paradigma	R\$ 1.030,00
Valor de Mercado Calculado R\$	R\$ 370.800,00	Valor Geral de Vendas Calculado	R\$ 4.071.384,00
Valor de Mercado Adotado	R\$ 370.800,00	Valor Geral de Vendas Adotado	R\$ 4.071.000,00

Cálculo das Despesas de Urbanização (Lote 1.000,00 m²)

Discriminação das despesas		Correção das despesas	
Mês de Referência	Novembro de 2021	CUB R8N Referência	R\$ 1.745,79
Drenagem de águas pluviais	R\$ 46.589,47	CUB R8N adotado (CE 05/2025)	R\$ 1.938,77
Rede coletora de esgoto sanitário	R\$ 9.021,66	Percentual de Correção	11,05%
Ligações domiciliares de esgoto sanitário	R\$ 4.986,84	Custos Totais de Urbanização Corrigidos	R\$ 230.885,13
Rede de distribuição de água potável	R\$ 18.935,86	Custos Totais de Urbanização por m²	R\$ 230,89
Guias e sarjetas extrusadas	R\$ 6.284,15	Total	
Terraplenagem e pavimentação asfáltica	R\$ 122.085,45	Área útil Loteável	3952,80
		Valor unitário do Lote Paradigma	R\$ 230,89
		Valor de custo geral	R\$ 912.642,75
Custo Totais de Urbanização	R\$ 207.903,44		

Considerações para o empreendimento a ser implantado

Taxa de juros mensal do capital investido (r1)	1,00%
Taxa de juros mensal do capital aplicado (r2)	1,00%
Despesa de compra (ITBI e despesas cartorárias - % estimado) (Dc)	5,00%
Despesa de urbanização (Revista Construção) (Du)	R\$ 912.642,75
Despesa de venda referente a divulgação, corretagem, afins, etc (Dv)	5%
Valor total a apurar com a venda dos lotes (VL)	R\$ 4.071.000,00
Taxa de valorização média/ mês estimada para os lotes (v)	0,30%
Prazo total entre a impl. do empreend. até o término das vendas (t)	30,00
Prazo provável entre o início e o término da venda dos lotes (n)	18,00
Prazo necessário para executar a urbanização (t - n)	12,00
Imposto territorial municipal incidente sobre glebas (it1)	1%
Imposto territorial municipal incidente sobre lotes (it2)	1%
Relação entre o valor de mercado e o valor fiscal da gleba (k1)	1,00
Relação entre o valor de mercado e o valor fiscal dos lotes (K2)	1,00
Lucro percentual esperado no empreendimento (L)	11%
Taxa de desconto territorial pelo beneficiamento da gleba (m)	0,00%

Aplicação das equações para definir o valor de mercado da Gleba

Equação 1 - Despesas de imobilização do capital e da compra

$$\text{Equação 1} = [y \cdot (1 + r_1)^t] + [Dc \cdot y \cdot (1 + r_1)^t]$$

1,347849	.y +	0,067392446	.y
[y \cdot (1 + r_1)^t] +		1,347848915	.y
[Dc \cdot y \cdot (1 + r_1)^t]		0,067392446	.y

Equação 2 - Despesas de urbanização e arruamento

$$\text{Equação 2} = [Du / (t-n)] \cdot \{ [(1 + r_1)^{t-n} - 1] / r_1 \} \cdot (1 + r_1)^n$$

[Du / (t-n)]	R\$ 1.153.743,49
\{ [(1 + r_1)^{t-n} - 1] / r_1 \}	R\$ 76.053,56
(1 + r_1)^n	12,68250301
	1,1961474757

Equação 3 - Despesas de venda (promoção, comissões, cobrança)

$$\text{Equação 3} = [Dv \cdot VL / n^2] \cdot \{ [(1 + v)^t - (1 + v)^{(t-n)}] / v \} \cdot \{ [(1 + r_1)^n - 1] / r_1 \}$$

[Dv \cdot VL / n^2]	R\$ 235.886,40
\{ [(1 + v)^t - (1 + v)^{(t-n)}] / v \}	628,2407
\{ [(1 + r_1)^n - 1] / r_1 \}	19,1423
	19,6147

Equação 4 - Despesas de tributação (fase da urbanização)

$$\text{Equação 4} = [it_1 \cdot (y/k_1) \cdot (1 + v)^{(t-n)/2}] \cdot \{ [(1 + r_1)^{t-n} - 1] / [(1 + r_1)^{12} - 1] \} \cdot (1 + r_1)^n$$

[it_1 \cdot (y/k_1) \cdot (1 + v)^{(t-n)/2}]	0,01217840	.y
\{ [(1 + r_1)^{t-n} - 1] / [(1 + r_1)^{12} - 1] \}	0,0101814	.y
(1 + r_1)^n	1,0000000	
	1,19614748	

Equação 5 - Despesas de tributação (fase de vendas)

$$\text{Equação 5} = [it_2 \cdot (1 - m) \cdot (VL / (2 \cdot n \cdot k_2))] \cdot [n \cdot (1 + v)^{t-n} \cdot (1 + v)^{t-1}] \cdot \{ [(1 + r_1)^n - 1] / [(1 + r_1)^{12} - 1] \}$$

[it_2 \cdot (1 - m) \cdot (VL / (2 \cdot n \cdot k_2))]	R\$ 34.540,90
[n \cdot (1 + v)^{t-n} \cdot (1 + v)^{t-1}]	1130,8333333
\{ [(1 + r_1)^n - 1] / [(1 + r_1)^{12} - 1] \}	19,7495543
	1,54659909

Equação 6 - Lucro do empreendimento

$$\text{Equação 6} = [L \cdot VL / n^2] \cdot \{ [(1 - v)^t - (1 + v)^{t-n}] / v \} \cdot \{ [(1 + r_2)^n - 1] / r_2 \}$$

[L \cdot VL / n^2]	R\$ 509.514,62
\{ [(1 - v)^t - (1 + v)^{t-n}] / v \}	1357,0000000
\{ [(1 + r_2)^n - 1] / r_2 \}	19,1422982
	19,61474757

Equação 7 - Valor realizável de venda dos lotes

$$\text{Equação 7} = [VL / n^2] \cdot \{ [(1 + v)^t - (1 + v)^{t-n}] / v \} \cdot \{ [(1 + r_2)^n - 1] / r_2 \}$$

[VL / n^2]	R\$ 4.717.727,94
\{ [(1 + v)^t - (1 + v)^{t-n}] / v \}	12564,8148148
\{ [(1 + r_2)^n - 1] / r_2 \}	19,1422982
	19,61474757

Resumo das Equações

$$E1 + E2 + E3 + E4 + E5 + E6 = E7$$

$$E1 + E4 = E7 - E2 - E3 - E5 - E6$$

Equação 1 =	1,347849	.y	+	0,067392446	.y	+	Equação 4 =	0,01217840	=	+	R\$ 4.717.727,94	eq.7
										-	R\$ 1.153.743,49	eq.2
										-	R\$ 235.886,40	eq.3
										-	R\$ 34.540,90	eq.5
										-	R\$ 509.514,62	eq.6
	1,42741976	.y	=	R\$ 2.784.042,54								
	y	=	R\$ 1.950.402,12									

Valor Médio de Mercado Adotado - Situação Realista

R\$ 1.950.000,00

UM MILHÃO, NOVECIENTOS E CINQUENTA MIL REAIS

Análise do Empreendimento Hipotético através do modelo dinâmico com Equações Pré-Definidas - Situação Realista (3 anos para empreender e 2 anos para totalizar as vendas)					
Características de Uso e Ocupação do Solo, Lote Paradigma e Empreendimento					
Características de uso e ocupação do Solo			Dados do Empreendimento Hipotético		
Frete Mínima (m)			Área do Lote Paradigma (m²)		360,00
Lote Mínimo (m²)			Área Global do Imóvel (m²)		4.392,00
Gabarito de Altura			Área de Sistema Viário (m²)	5%	219,60
Taxa de Ocupação Máxima			Áreas Institucionais (m²)	5%	219,60
Coef. De Aproveitamento (mín)			Áreas Verdes (m²)	0%	0,00
Coef. De Aproveitamento (básico)			Área Útil Loteável (m²)		3952,80
Coef. De Aproveitamento (máx)			Quantidade de Lotes Padrão		11,00
VGV - Valor Geral de Vendas					
Avaliação do Lote Paradigma			Avaliação do Lote Paradigma		
Área do Lote Paradigma		360,00	Área útil Loteável		3952,80
Valo unitário (R\$/m²)	R\$	927,00	Valor unitário do Lote Paradigma		R\$ 927,00
Valor de Mercado Calculado R\$	R\$	333.720,00	Valor Geral de Vendas Calculado		R\$ 3.664.245,60
Valor de Mercado Adotado	R\$	333.700,00	Valor Geral de Vendas Adotado		R\$ 3.664.000,00
Cálculo das Despesas de Urbanização (Lote 1.000,00 m²)					
Avaliação do Lote Paradigma			Avaliação do Lote Paradigma		
Mês de Referência		Novembro de 2021	CUB R8N Referência		R\$ 1.745,79
Drenagem de águas pluviais	R\$	46.589,47	CUB R8N adotado (CE 05/2025)		R\$ 1.938,77
Rede coletora de esgoto sanitário	R\$	9.021,66	Percentual de Correção		11,05%
Ligações domiciliares de esgoto sanitário	R\$	4.986,84	Custos Totais de Urbanização Corrigidos		R\$ 230.885,13
Rede de distribuição de água potável	R\$	18.935,86	Custos Totais de Urbanização por m²		R\$ 230,89
Guias e sarjetas extrusadas	R\$	6.284,15	Avaliação do Lote Paradigma		
Terraplenagem e pavimentação asfáltica	R\$	122.085,45	Área útil Loteável		3952,80
	R\$	-	Valor unitário do Lote Paradigma		R\$ 230,89
	R\$	-	Valor Geral de Vendas Calculado		R\$ 912.642,75
	R\$	-			
	R\$	-			
Custo Totais de Urbanização	R\$	207.903,44			
Considerações para o empreendimento a ser implantado					
Taxa de juros mensal do capital investido (r1)		1,00%			
Taxa de juros mensal do capital aplicado (r2)		1,00%			
Despesa de compra (ITBI e despesas cartorárias - % estimado) (Dc)		5,00%			
Despesa de urbanização (Revista Construção) (Du)	R\$	912.642,75			
Despesa de venda referente a divulgação, corretagem, afins, etc (Dv)		5%			
Valor total a apurar com a venda dos lotes (VL)	R\$	3.664.000,00			
Taxa de valorização média/ mês estimada para os lotes (v)		0,30%			
Prazo total entre a impl. do empreend. até o término das vendas (t)		36,00			
Prazo provável entre o início e o término da venda dos lotes (n)		24,00			
Prazo necessário para executar a urbanização (t - n)		12,00			
Imposto territorial municipal incidente sobre glebas (it1)		1%			
Imposto territorial municipal incidente sobre lotes (it2)		1%			
Relação entre o valor de mercado e o valor fiscal da gleba (k1)		1,00			
Relação entre o valor de mercado e o valor fiscal dos lotes (K2)		1,00			
Lucro percentual esperado no empreendimento (L)		11%			
Taxa de desconto territorial pelo beneficiamento da gleba (m)		0%			

Aplicação das equações para definir o valor de mercado da Gleba

Equação 1 - Despesas de imobilização do capital e da compra

$$\text{Equação 1} = [y \cdot (1 + r1)^t] + [Dc \cdot y \cdot (1 + r1)^t]$$

$$[y \cdot (1 + r1)^t] +$$

$$[Dc \cdot y \cdot (1 + r1)^t]$$

1,430769	.y +	0,071538439	.y
		1,430768784	.y
		0,071538439	.y

Equação 2 - Despesas de urbanização e arruamento

$$\text{Equação 2} = [Du / (t-n)] \cdot \{ [(1 + r1)^{t-n} - 1] / r1 \} \cdot (1 + r1)^n$$

$$[Du / (t-n)]$$

$$\{ [(1 + r1)^{t-n} - 1] / r1 \}$$

$$(1 + r1)^n$$

R\$ 1.224.721,96
R\$ 76.053,56
12,68250301
1,2697346485

Equação 3 - Despesas de venda (promoção, comissões, cobrança)

$$\text{Equação 3} = [Dv \cdot VL / n^2] \cdot \{ [(1 + v)^t - (1 + v)^{(t-n)}] / v \} \cdot \{ [(1 + r1)^n - 1] / r1 \}$$

$$[Dv \cdot VL / n^2]$$

$$\{ [(1 + v)^t - (1 + v)^{(t-n)}] / v \}$$

$$\{ [(1 + r1)^n - 1] / r1 \}$$

R\$ 220.961,32
318,0556
25,7559
26,9735

Equação 4 - Despesas de tributação (fase da urbanização)

$$\text{Equação 4} = [it1 \cdot (y/k1) \cdot (1 + v)^{(t-n)/2}] \cdot \{ [(1 + r1)^{t-n} - 1] / [(1 + r1)^{12} - 1] \} \cdot (1 + r1)^n$$

$$[it1 \cdot (y/k1) \cdot (1 + v)^{(t-n)/2}]$$

$$\{ [(1 + r1)^{t-n} - 1] / [(1 + r1)^{12} - 1] \}$$

$$(1 + r1)^n$$

0,01292762	.y
0,0101814	.y
1,0000000	
1,26973465	

Equação 5 - Despesas de tributação (fase de vendas)

$$\text{Equação 5} = [it2 \cdot (1 - m) \cdot (VL / (2 \cdot n \cdot k2))] \cdot [n \cdot (1 + v)^{t-n} \cdot (1 + v)^{t-1}] \cdot \{ [(1 + r1)^n - 1] / [(1 + r1)^{12} - 1] \}$$

$$it2 \cdot (1 - m) \cdot (VL / (2 \cdot n \cdot k2))$$

$$\{ [n \cdot (1 + v)^{t-n} \cdot (1 + v)^{t-1}] \}$$

$$\{ [(1 + r1)^n - 1] / [(1 + r1)^{12} - 1] \}$$

R\$ 42.192,42
763,3333333
25,9889356
2,12682503

Equação 6 - Lucro do empreendimento

$$\text{Equação 6} = [L \cdot VL / n^2] \cdot \{ [(1 - v)^t - (1 + v)^{(t-n)}] / v \} \cdot \{ [(1 + r2)^n - 1] / r2 \}$$

$$[L \cdot VL / n^2]$$

$$\{ [(1 - v)^t - (1 + v)^{(t-n)}] / v \}$$

$$\{ [(1 + r2)^n - 1] / r2 \}$$

R\$ 477.276,45
687,0000000
25,7558880
26,97346485

Equação 7 - Valor realizável de venda dos lotes

$$\text{Equação 7} = [VL / n^2] \cdot \{ [(1 + v)^t - (1 + v)^{(t-n)}] / v \} \cdot \{ [(1 + r2)^n - 1] / r2 \}$$

$$[VL / n^2]$$

$$\{ [(1 + v)^t - (1 + v)^{(t-n)}] / v \}$$

$$\{ [(1 + r2)^n - 1] / r2 \}$$

R\$ 4.419.226,35
6361,1111111
25,7558880
26,97346485

Resumo das Equações

$$E1 + E2 + E3 + E4 + E5 + E6 = E7$$

$$E1 + E4 = E7 - E2 - E3 - E5 - E6$$

$$\text{Equação 1} = 1,430769 \cdot y + 0,071538439 \cdot y + \text{Equação 4} = 0,01292762$$

$$= + R\$ 4.419.226,35 \text{ eq.7}$$

$$- R\$ 1.224.721,96 \text{ eq.2}$$

$$- R\$ 220.961,32 \text{ eq.3}$$

$$- R\$ 42.192,42 \text{ eq.5}$$

$$- R\$ 477.276,45 \text{ eq.6}$$

$$1,51523484 \cdot y = R\$ 2.454.074,20$$

$$y = R\$ 1.619.599,90$$

Valor Médio de Mercado Adotado - Situação Pessimista

R\$ 1.620.000,00

UM MILHÃO, SEISCENTOS E VINTE MIL REAIS

Análise do Empreendimento Hipotético através do modelo dinâmico com Equações Pré-Definidas - Situação Realista (2 anos para empreender e 1 anos para totalizar as vendas)					
Características de Uso e Ocupação do Solo, Lote Paradigma e Empreendimento					
Características de uso e ocupação do Solo			Dados do Empreendimento Hipotético		
Frete Mínima (m)			Área do Lote Paradigma (m²)		360,00
Lote Mínimo (m²)			Área Global do Imóvel (m²)		4.392,00
Gabarito de Altura			Área de Sistema Viário (m²)	5%	219,60
Taxa de Ocupação Máxima			Áreas Institucionais (m²)	5%	219,60
Coef. De Aproveitamento (mín)			Áreas Verdes (m²)	0%	0,00
Coef. De Aproveitamento (básico)			Área Útil Loteável (m²)		3952,80
Coef. De Aproveitamento (máx)			Quantidade de Lotes Padrão		11,00
VGV - Valor Geral de Vendas					
Avaliação do Lote Paradigma			Avaliação do Lote Paradigma		
Área do Lote Paradigma		360,00	Área útil Loteável		3952,80
Valo unitário (R\$/m²)	R\$	1.133,00	Valor unitário do Lote Paradigma		R\$ 1.133,00
Valor de Mercado Calculado R\$	R\$	407.880,00	Valor Geral de Vendas Calculado		R\$ 4.478.522,40
Valor de Mercado Adotado	R\$	407.900,00	Valor Geral de Vendas Adotado		R\$ 4.479.000,00
Cálculo das Despesas de Urbanização (Lote 1.000,00 m²)					
Avaliação do Lote Paradigma			Avaliação do Lote Paradigma		
Mês de Referência		Novembro de 2021	CUB R8N Referência		R\$ 1.745,79
Drenagem de águas pluviais	R\$	46.589,47	CUB R8N adotado (CE 05/2025)		R\$ 1.938,77
Rede coletora de esgoto sanitário	R\$	9.021,66	Percentual de Correção		11,05%
Ligações domiciliares de estoto sanitário	R\$	4.986,84	Custos Totais de Urbanização Corrigidos		R\$ 230.885,13
Rede de distribuição de água potável	R\$	18.935,86	Custos Totais de Urbanização por m²		R\$ 230,89
Guias e sarjetas extrusadas	R\$	6.284,15	Avaliação do Lote Paradigma		
Terraplenagem e pavimentação asfáltica	R\$	122.085,45	Área útil Loteável		3952,80
	R\$	-	Valor unitário do Lote Paradigma		R\$ 230,89
	R\$	-	Valor Geral de Vendas Calculado		R\$ 912.642,75
	R\$	-			
	R\$	-			
Custo Totais de Urbanização	R\$	207.903,44			
Considerações para o empreendimento a ser implantado					
Taxa de juros mensal do capital investido (r1)		1,00%			
Taxa de juros mensal do capital aplicado (r2)		1,00%			
Despesa de compra (ITBI e despesas cartorárias - % estimado) (Dc)		5,00%			
Despesa de urbanização (Revista Construção) (Du)	R\$	912.642,75			
Despesa de venda referente a divulgação, corretagem, afins, etc (Dv)		5%			
Valor total a apurar com a venda dos lotes (VL)	R\$	4.479.000,00			
Taxa de valorização média/ mês estimada para os lotes (v)		0,30%			
Prazo total entre a impl. do empreend. até o término das vendas (t)		24,00			
Prazo provável entre o início e o término da venda dos lotes (n)		12,00			
Prazo necessário para executar a urbanização (t - n)		12,00			
Imposto territorial municipal incidente sobre glebas (it1)		1%			
Imposto territorial municipal incidente sobre lotes (it2)		1%			
Relação entre o valor de mercado e o valor fiscal da gleba (k1)		1,00			
Relação entre o valor de mercado e o valor fiscal dos lotes (K2)		1,00			
Lucro percentual esperado no empreendimento (L)		11%			
Taxa de desconto territorial pelo beneficiamento da gleba (m)		0%			

Aplicação das equações para definir o valor de mercado da Gleba																
Equação 1 - Despesas de imobilização do capital e da compra																
Equação 1 = $[y \cdot (1 + r1)^t] + [Dc.y.(1 + r1)^t]$				1,269735	.	y	+	0,063486732	.	y						
$[y \cdot (1 + r1)^t] +$								1,269734649	.	y						
$[Dc.y.(1 + r1)^t]$								0,063486732	.	y						
Equação 2 - Despesas de urbanização e arruamento																
Equação 2 = $[Du / (t-n)] \cdot \{ [(1 + r1)^{t-n} - 1] / r1 \} \cdot (1 + r1)^n$								R\$ 1.086.878,56								
$[Du / (t-n)]$								R\$ 76.053,56								
$\{ [(1 + r1)^{t-n} - 1] / r1 \}$								12,68250301								
$(1 + r1)^n$								1,1268250301								
Equação 3 - Despesas de venda (promoção, comissões, cobrança)																
Equação 3 = $[Dv. VL / n^2] \cdot \{ [(1 + v)^t - (1 + v)^{(t-n)}] / v \} \cdot \{ [(1 + r1)^n - 1] / r1 \}$								R\$ 249.438,99								
$[Dv. VL / n^2]$								1555,2083								
$\{ [(1 + v)^t - (1 + v)^{(t-n)}] / v \}$								12,6465								
$\{ [(1 + r1)^n - 1] / r1 \}$								12,6825								
Equação 4 - Despesas de tributação (fase da urbanização)																
Equação 4 = $[it1.(y/k1).(1 + v)^{(t-n)/2}] \cdot \{ [(1 + r1)^{t-n} - 1] / [(1 + r1)^{12} - 1] \} \cdot (1 + r1)^n$								0,01147261	.	y						
$[it1.(y/k1).(1 + v)^{(t-n)/2}]$								0,0101814	.	y						
$\{ [(1 + r1)^{t-n} - 1] / [(1 + r1)^{12} - 1] \}$								1,0000000								
$(1 + r1)^n$								1,12682503								
Equação 5 - Despesas de tributação (fase de vendas)																
Equação 5 = $[it2.(1 - m).(VL / (2.n.k2))] \cdot [n.(1 + v)^{t-n} + (1 + v)^{t-1}] \cdot \{ [(1 + r1)^n - 1] / [(1 + r1)^{12} - 1] \}$								R\$ 25.214,02								
$it2.(1 - m).(VL / (2.n.k2))$								1866,2500000								
$\{ [n.(1 + v)^{t-n} + (1 + v)^{t-1}] \}$								13,5105253								
$\{ [(1 + r1)^n - 1] / [(1 + r1)^{12} - 1] \}$								1,00000000								
Equação 6 - Lucro do empreendimento																
Equação 6 = $[L.VL / n^2] \cdot \{ [(1 - v)^t - (1 + v)^{t-n}] / v \} \cdot \{ [(1 + r2)^n - 1] / r2 \}$								R\$ 538.788,22								
$[L.VL / n^2]$								3359,2500000								
$\{ [(1 + v)^t - (1 + v)^{t-n}] / v \}$								12,6465129								
$\{ [(1 + r2)^n - 1] / r2 \}$								12,68250301								
Equação 7 - Valor realizável de venda dos lotes																
Equação 7 = $[VL / n^2] \cdot \{ [(1 + v)^t - (1 + v)^{t-n}] / v \} \cdot \{ [(1 + r2)^n - 1] / r2 \}$								R\$ 4.988.779,83								
$[VL / n^2]$								31104,1666667								
$\{ [(1 + v)^t - (1 + v)^{t-n}] / v \}$								12,6465129								
$\{ [(1 + r2)^n - 1] / r2 \}$								12,68250301								
Resumo das Equações																
E1 + E2 + E3 + E4 + E5 + E6 = E7																
E1 + E4 = E7 - E2 - E3 - E5 - E6																
Equação 1 =	1,269735	.	y	+	0,063486732	.	y	+	Equação 4 =	0,01147261	.	y	=	+	R\$ 4.988.779,83	eq.7
														-	R\$ 1.086.878,56	eq.2
														-	R\$ 249.438,99	eq.3
														-	R\$ 25.214,02	eq.5
														-	R\$ 538.788,22	eq.6
	1,34469399	.	y	=	R\$ 3.088.460,04											
	y	=	R\$ 2.296.775,38													

Valor Médio de Mercado Adotado - Situação Otimista

R\$ 2.300.000,00

DOIS MILHÕES, TREZENTOS MIL REAIS

Enquadramento do Grau de fundamentação no caso da utilização do método Involutivo

Enquadramento dos Graus de Fundamentação e Precisão

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Nível de detalhamento do Projeto Hipotético	Anteprojeto ou projeto básico	Estudo preliminar	Aproveitamento, ocupação e usos presumidos
2	Preço de venda das Unidades do Projeto Hipotético	No mínimo Grau II de fundamentação no método comparativo	No mínimo Grau I de fundamentação no método comparativo	Estimativa
3	Estimativa dos custos de Produção	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
4	Prazos	Fundamentados com dados obtidos no mercado	Justificados	Arbitrados
5	Taxas	Fundamentadas com dados obtidos no mercado	Justificados	Arbitrados
6	Modelo	Dinâmico com fluxo de caixa	Dinâmico com equações predefinidas	Estático
7	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	Da conjuntura	Sintéticos da conjuntura
8	Cenários	Mínimo de 3	2	1
9	Análise de sensibilidade do modelo	Simulação com discussão do comportamento modelo	Simulação das variáveis mais significativas	Sem simulação

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	22	13	9
Itens obrigatórios no grau correspondente	2,6,7 e 8 com os demais no mínimo Grau II	2,6,7 e 8 no mínimo Grau II	Todos, no mínimo no grau I

Grau de fundamentação obtido no Método Involutivo: I

Croqui de localização (vista local)



Croqui de localização do avaliando (vista ampla)



Registro Fotográfico



Foto 1 - Rua Pedro Alcântara e Silva (Via frontal)



Foto 2 - Rua Pedro Alcântara e Silva (Via frontal)



Foto 3 - Rua Pedro Alcântara e Silva (Via frontal)



Foto 4 - Rua Pedro Alcântara e Silva (Via frontal)



Foto 5 - Muro do terreno avaliando



Foto 6 - Muro do terreno avaliando



Foto 7 - Muro do terreno avaliando



Foto 8 - Muro do terreno avaliando

Registro Fotográfico



Foto 9 - Vista da calçada da frente do terreno avaliando



Foto 10 - Vista da calçada da frente do terreno avaliando



Foto 11 - Vista frontal do terreno avaliando



Foto 12 - Vista frontal do terreno avaliando



Foto 13 - Vista frontal do terreno avaliando



Foto 14 - Vista do terreno avaliando



Foto 15 - Vista do terreno avaliando



Foto 16 - Vista do terreno avaliando

Registro Fotográfico



Foto 17 - Vista interna do terreno avaliando



Foto 18 - Vista interna pontos alagados do terreno



Foto 19 - Vista interna do terreno avaliando



Foto 20 - Vista interna do terreno avaliando



Foto 21 - Vista interna do terreno avaliando



Foto 22 - Vista interna do terreno avaliando



Foto 23 - Imóveis vizinhos ao terreno avaliando

Registro de Imóveis da 1ª Zona

Av. Antonio Sales, Nº. 2187, 10º andar, Fortaleza-CE
Fone: (85) 3261-7101
José Anderson Cisne
OFICIAL REGISTRADOR

MATRÍCULA

REGISTRO GERAL

83783

Data 15/07/2013

Ficha 1

Rubrica

IMÓVEL - Um Terreno de domínio pleno (direto e útil) de um terreno de formato irregular, situado nesta Capital, no distrito de Messejana, com frente para a Rua Pedro Alcântara e Silva, antiga Rua sem denominação oficial, oficial pela Lei nº 5.123/79, lado par do logradouro, distando 110,00m em direção oeste/leste, para uma Rua sem denominação oficial, constituído pelos Lotes 04, 05, 06 e 07 da Quadra I, do Loteamento Sítio Cambéba do Sul, medindo e extremando: Ao NORTE (frente), do vértice 2 com ângulo interno de 89°, segue no sentido leste/oeste até o vértice 6, ângulo interno de 91°, por onde mede 60,00m, confinando com a Rua Pedro Alcântara e Silva, antiga Rua sem denominação oficial; oficial pela Lei nº 5123/79; Ao Leste (lado direito), do vértice 2, com ângulo interno de 91°, segue no sentido norte/sul até o vértice 3 com ângulo interno de 89°, medindo 73,40m, com o lote 03 da Quadra I, com frente para a Rua Pedro Alcântara e Silva, antiga rua sem denominação oficial, oficial pela Lei nº 5123/79 de propriedade de Mirian Gurgel de Alcântara e outros; Ao Sul (fundos), do vértice 3, com ângulo interno de 89°, segue sentido leste/oeste até o vértice 8, por onde mede 60,00m, confinando com o 3º anel Expresso; e, Ao Oeste (lado esquerdo), do vértice 8 com ângulo de 91°, segue no sentido sul/norte até o vértice 6, medindo 73,00m e confinando: 39,00 com o lote 01 da mesma quadra, e 34,00m com o prolongamento da Rua Pedro de Alcântara e Silva, oficial pela Lei 5123/79, perfazendo uma área total de 4.392,00m². Inscrito na PMF sob o nº 382.697-0.

PROPRIETARIA- RIZZATO CORREIA CONSTRUTORA OBRA 007 SPE LTDA, pessoa jurídica, CNPJ/MF 14.788.900/0001-50 com sede na rua Pedro Alcântara e Silva, nº 621, Messejana, Fortaleza/CE.

REGISTRO ANTERIOR - Matrícula nº 34.139 e 43.631 deste Ofício Imobiliário.

AV.01/83783 - AVERBAÇÃO DE UNIFICAÇÃO - A presente matrícula foi aberta tendo em vista a UNIFICAÇÃO dos terrenos das Matrículas nº 34.139 e nº 43.631 desta Serventia, conforme requerimento datado de 16/04/2013, Certidão de Autorização, exarada nos autos do processo de nº2805152209295/13 - SER VI, datada de 14/06/2013, Planta e Memorial descritivo, apresentados e arquivados nesta Serventia. Prenotado sob o Nº: 238103. FORTALEZA, 04 de Julho de 2013. (Conforme Art. 1246 C.C.) Protocolizado em 15 de Julho de 2013. //

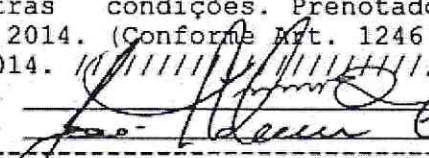
Eu, ALINE DE CASTRO E SILVA - SUBS., conferi.
Eu, JOSÉ ANDERSON CISNE - OFICIAL, assinei.

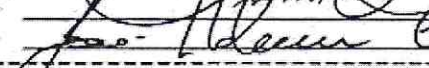
R.02/83783 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Nos termos da Cédula de Crédito Bancário Capital de Giro - Operação de Crédito nº77076/14: Abertura de Empréstimo, datada de 30/04/2014, emitida pela Empresa RICCO VILLAGIO CONSTRUÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 12.389.822/0001-95, com sede na cidade de Fortaleza, na Rua Neném Arruda, nº1.300, bairro Curió, doravante designado simplesmente Cooperada Emitente/Devedora Fiduciante, a Proprietária/Interveniente Garantidora RIZZATO CORREIA CONSTRUTORA OBRA 007 SPE LTDA, já qualificada, constitui em garantia, representada pela Alienação Fiduciária a propriedade resolúvel do imóvel objeto da presente

VÁLIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE

Registro de Imóveis da 1ª Zona FORTALEZA - CEARÁ	Matrícula 83783	Ficha 1
--	------------------------	----------------

matrícula, nos termos da Lei nº 9.514, de 20/11/97, a UNICRED FORTALEZA - COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO DOS PROFISSIONAIS DA SAÚDE E DE PEQUENOS EMPRESÁRIOS, MICROEMPRESÁRIOS OU MICRO EMPREENDEDORES DAS REGIÕES CENTRO E LESTE DO CEARÁ LTDA, pessoa jurídica de direito privado, instituição financeira integrante do Sistema Financeiro Nacional, com sede/agência na cidade de Fortaleza, Ceará, na Avenida Dom Luis, nº 300, sala 166, Avenida Shopping e Office, bairro Aldeota, inscrita no CNPJ nº 72.257.793/0001-30, doravante designada simplesmente UNICRED, COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDORA, e/ou CREDORA FIDUCIÁRIA, para garantia de um Valor do Crédito no valor de R\$1.204.878,72 (um milhão duzentos e quatro mil oitocentos e setenta e oito reais e setenta e dois centavos), nas seguintes condições: Quantidade de parcelas: 48 meses; Vencimento de Primeira Parcela: 30/05/2014; Vencimento de Última Parcela: 30/04/2018; Valor da Parcela: R\$25.101,64, acrescidas de encargos financeiros calculados conforme metodologia detalhada no §4º da cláusula Quarta deste instrumento; Encargos Financeiros (Capitalizados): Taxa de juros efetiva: Pós-fixada; Mensal: 0,60% a.m. + CDI; Anual: 7,4424168% a.a. + CDI; Encargos de Inadimplência mensal: Vigente à Época; Encargos de Inadimplência anual: Vigente à Época; Tarifa de Abertura de Crédito: Forma pagamento da tarifa: à vista debitada em conta corrente; Valor da Tarifa: R\$300,00; Forma de Liberação: Liberação única, crédito em conta corrente na Cooperativa de Crédito Credora; Forma de Pagamento: Débito em conta corrente na Cooperativa de Crédito Credora; Local de Pagamento: UNICRED FORTALEZA; comparecendo como Devedores Solidários: MARCELLO ALBANO RIZZATO, brasileiro, casado, empresário, CPF nº456.325.703-63, residente e domiciliado, na Rua Dr. Gilberto Studart, nº770, APT 1302, bairro Cocó, em Fortaleza/CE; RIZZATO CORREIA CONSTRUTORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº13.238.677/0001-04, com sede na Av. Dom Luis, nº500, 17 andar, sala 1716, bairro Aldeota; e RIZZATO CORREIA CONSTRUTORA OBRA 007 SPE LTDA, já qualificada; e como Fiel Depositário: MARCELLO ALBANO RIZZATO, já qualificado; constando na cédula demais termos e outras condições. Prenotado sob o Nº: 248823. FORTALEZA, 25 de Abril de 2014. (Conforme Art. 1246 C.C.) Protocolizado em 02 de Maio de 2014. //

Eu, , conferi.

Eu, , assinei.

TRONILDES BONITH FERNANDES - SUBST.

JOSÉ ANDERSON CISNE - OFICIAL

AV 03/83783 - PUBLICIDADE DE CERTIDÕES - Proceda-se a esta averbação para constar que relativamente ao R.02 supra, foram apresentadas e arquivadas nesta Serventia, a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros de nº077802014-88888900, datada de 18/03/2014; a Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, datada de 20/03/2014; a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas nº46588783/2014, expedida em 10/04/2014; a Certidão Negativa de Débitos Estaduais nº201402072508, emitida em 10/04/2014, todas em nome da proprietária; a Certidão Positiva de Débitos de IPTU com Efeito de Negativa nº2014/145032, emitida em 28/04/2014; e a Certidão do imóvel objeto da Matrícula nº 83.783, datada de 08/04/2014. Prenotado sob o Nº: 248823. FORTALEZA, 25 de Abril de 2014. (Conforme Art. 1246 C.C.) Protocolizado em 02 de Maio de 2014. //

Continua na Ficha nº: 02

Registro de Imóveis da 1ª Zona FORTALEZA - CEARÁ	Matrícula 83783	Ficha 02
--	---------------------------	--------------------

Eu, [Assinatura], conferi. IRONILDES BONFIM FERNANDES - SUBST.
Eu, [Assinatura], assinei. JOSÉ ANDERSON CISNE - OFICIAL

AV. 84/83783 - MUDANÇA DE RAZÃO SOCIAL - Conforme requerimento datado de 20/10/2016, cópia autenticada das Certidões Simplificada e Específica, expedidas pela JUCEC, datadas de 21/12/2016, e da Ata registrada na Junta Comercial do Ceará - JUCEC sob o nº 20141230177, em 08/08/2015, apresentados e arquivados nesta Serventia, procede-se a esta averbação para constar que a credora UNICRED FORTALEZA - COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO DOS PROFISSIONAIS DA SAÚDE E DE PEQUENOS EMPRESÁRIOS, MICROEMPRESÁRIOS OU MICRO EMPREENDEDORES DAS REGIÕES CENTRO E LESTE DO CEARÁ LTDA, teve sua razão social alterada para UNICRED CEARA CENTRO NORTE COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO DOS PROFISSIONAIS DA SAÚDE E DE PEQUENOS EMPRESÁRIOS, MICROEMPRESÁRIOS OU MICROEMPREENDEDORES DA REGIÃO CENTRO NORTE DO CEARÁ LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 72.257.793/0001-30. Prenotado sob o Nº: 277345. FORTALEZA, 27 de Dezembro de 2016. (Conforme Art. 1246 C.C.) Protocolizado em 04 de Janeiro de 2017. ///

Eu, [Assinatura], conferi. IRONILDES BONFIM FERNANDES - SUBST.
Eu, [Assinatura], assinei. MARY ANNE LIMA LINHARES-SUBST.

TERMO DE CONTINUIDADE - Declaro que a presente ficha terá sua continuidade na ficha seguinte, com o lançamento dos subsequentes atos na mesma ordem, em virtude da alteração do processo informatizado de impressão das matrículas desta Serventia, nos termos do Art. 41 da Lei 8.935/94. Fortaleza-CE, 25/08/2017.

Substitutor(a) [Assinatura]
() Ivina Gê Aguiar () Ironildes Bonfim Fernandes
() Mary Anne Lima Linhares () José Evangelista Araújo Neto
() Ingrid Clementino Rodrigues Fatori () Soraila Melo Torres Pinheiro

Registro de Imóveis da 1ª Zona FORTALEZA - CEARÁ	Matricula	Ficha
--	-----------	-------

VERSO EM BRANCO

Continua na Ficha nº: 03

VÁLIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE

Registro de Imóveis da 1ª Zona FORTALEZA - CEARÁ	Matrícula 83.783	Ficha 03
--	------------------	----------

CONTINUIDADE - Continuação histórica dos lançamentos referentes à Mat. nº83.783, vindos da ficha anterior. //////////////////////////////////////

Av-05/83.783 - MUDANÇA DE RAZÃO SOCIAL - Conforme requerimento datado de 30/03/2017, Certidão Específica expedida pela JUCEC, datada de 11/07/2017 e cópia autenticada da Ata da Sumária da Assembleia Geral, registrada na Junta Comercial do Ceará - JUCEC sob o nº 20170073017, em 08/03/2017, apresentados e arquivados nesta Serventia, procede-se a esta averbação para constar que a credora do imóvel da presente matrícula UNICRED CEARA CENTRO NORTE - COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO DOS PROFISSIONAIS DA SAÚDE E DE PEQUENOS EMPRESÁRIOS, MICROEMPRESÁRIOS OU MICROEMPREENDEDORES DA REGIÃO CENTRO NORTE DO CEARA LTDA, teve sua razão social alterada para SICREDI CEARA CENTRO NORTE COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO DOS PROFISSIONAIS DA SAÚDE E DE PEQUENOS EMPRESÁRIOS, MICROEMPRESÁRIOS OU MICROEMPREENDEDORES DA REGIÃO CENTRO NORTE DO CEARA LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 72.257.793/0001-30. Prenotado sob o nº 283.252, Fortaleza, 19/07/2017, (conforme Art. 1.246 do C.C.). Protocolizado em 25/08/2017.

Eu, João Evangelista Araújo Neto, conferi.
Eu, Mary Anne Lima Linhares, assinei.

JOÃO EVANGELISTA ARAÚJO NETO - SUBST
MARY ANNE LIMA LINHARES-SUBST.

Av-06/83.783 - PUBLICIDADE - Conforme Mandado nº 001.2017/141120-0, datado de 26/07/2017, da 37ª Vara Cível de Fortaleza/CE, oriundo dos autos do Processo nº 0122381-72.2017.8.06.0001, recebido e arquivado nesta Serventia sob o nº 01/30675, procede-se a esta averbação para dar publicidade da existência da Ação Anulatória de Negócio Jurídico de Compra e Venda de Imóvel, com Pedido de Antecipação de Tutela de Urgência com reparação de Danos e Devolução de Valores movida em face de RIZZATO CORREIA CONSTRUTORA OBRA 007 SPE LTDA e seus sócios Marcello Albano Rizzato e sua esposa Camila Cunha Dias Rizzato. Prenotado sob o nº 283.565, Fortaleza, 28/07/2017, (conforme Art. 1.246 do C.C.). Protocolizado em 22/09/2017.

Eu, Soraia Melo Torres Pinheiro, conferi.
Eu, Yvina Gê Trigueiro, assinei.

SORAIA MELO TORRES PINHEIRO-SUBST.
YVINA GÊ TRIGUEIRO - SUBST.

Av-07/83.783 - MUDANÇA DE RAZÃO SOCIAL - Conforme requerimento datado de 09/03/2018, Certidões Simplificada e Específica expedidas pela JUCEC, datadas de 16/04/2018, cópias autenticadas do Estatuto Social e da Ata Sumária da Assembleia Geral, registrada na Junta Comercial do Ceará - JUCEC sob o nº 5020110, em 25/08/2017, apresentados e arquivados nesta Serventia, procede-se a esta averbação para constar que a credora do imóvel da presente matrícula SICREDI CEARA CENTRO NORTE COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO DOS PROFISSIONAIS DA SAÚDE E DE PEQUENOS EMPRESÁRIOS, MICROEMPRESÁRIOS OU MICROEMPREENDEDORES DA REGIÃO CENTRO NORTE DO CEARA LTDA, teve sua razão social alterada para SICREDI CEARA CENTRO NORTE - COOPERATIVA DE CRÉDITO DA REGIÃO CENTRO NORTE DO CEARÁ, inscrita no CNPJ sob o nº 72.257.793/0001-30. Prenotado sob o nº 291.810, Fortaleza, 26/04/2018, (conforme Art. 1.246 do C.C.). Protocolizado em 08/05/2018.

Eu, João Evangelista Araújo Neto, conferi.
Eu, Soraia Melo Torres Pinheiro, assinei.

JOÃO EVANGELISTA ARAÚJO NETO - SUBST
SORAIA MELO TORRES PINHEIRO-SUBST

Registro de Imóveis da 1ª Zona FORTALEZA - CEARÁ	Matrícula 83.783	Ficha 03
--	-------------------------	-----------------

Av-08/83.783 - AVERBAÇÃO DE INTIMAÇÃO - Conforme requerimento do(a) credor(a)/fiduciário(a) SICREDI CEARÁ CENTRO NORTE - COOPERATIVA DE CRÉDITO DA REGIÃO CENTRO NORTE DO CEARÁ, datado de 12/09/2019, recebido e arquivado nesta Serventia, procede-se a esta averbação para constar que foi realizada a intimação do(a)(s) devedor(a)(es)/fiduciante(s) desta matrícula, tendo sido frustrada e atestado que o (a) (s) mesmo (a) (s) encontra-se em local ignorado, incerto ou inacessível, conforme Certidão(ões) de Notificação nº(s) 750829 e 750830, datada(s) de 10/02/2020, expedida pelo 4º Ofício de Notas - 2º RTDPJ, Cartório MORAIS Correia, de Fortaleza-CE, nos termos do art. 26, parágrafo 1º, da Lei nº 9.514/97. Prenotado sob o nº 283.964, Fortaleza, 09/08/2017, (conforme Art. 1.246 do C.C.). Protocolizado em 05/03/2020.

Eu, [assinatura], conferi.
Eu, [assinatura], assinei.

SORAIA MELO TORRES PINHEIRO-SUBST.
IRONILDES BONFIM FERNANDES - SUBST.

Av-09/83.783 - PUBLICIDADE DE EDITAL - Conforme requerimento do credor, datado de 10/08/2020, apresentado e arquivado nesta Serventia, procede-se a esta averbação em conformidade com o art. 822-P do Prov. 06/2016, da CGJ/CE, para constar que, como consequência de o(s) devedor(a)(es)/fiduciante(s) não ter(em) sido localizado(a)(s), encontrando-se em local ignorado, incerto ou inacessível conforme Av.08 desta matrícula, foi promovida a notificação por Edital nos dias 26/10/2020, 27/10/2020 e 28/10/2020, publicada no jornal O ESTADO, nos termos do §4º do art. 26 da Lei 9514/97. Prenotado sob o nº 318.897, Fortaleza, 15/07/2020, (conforme Art. 1.246 do C.C.). Protocolizado em 20/11/2020.

Eu, [assinatura], conferi e assinei.

IRONILDES BONFIM FERNANDES - SUBST.

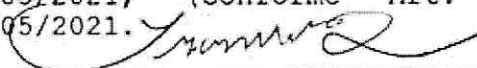
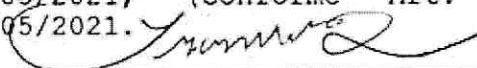
TERMO DE CONTINUIDADE - Declaro que a presente ficha terá sua continuidade na ficha seguinte, com o lançamento dos subsequentes atos na mesma ordem, em virtude da alteração do processo informatizado de impressão das matrículas desta Serventia, nos termos do Art. 41 da Lei 8.935/94.
Fortaleza, 04/05/2021

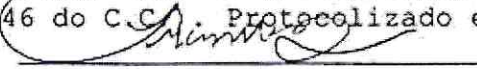
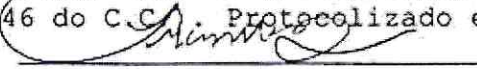
() Ana Lúcia Ferreira Pinto Rocha () João Evangelista Araújo Neto
() Helena de Paula Ramos () Karen de Queiroz B. Ximenes
() Ilana Lima Santos Bianchi () Pedro Fabrício Pinheiro
() Ingrid Clementino R. Fatori () Soraia Melo Torres Pinheiro
(x) Ironildes Bonfim Fernandes

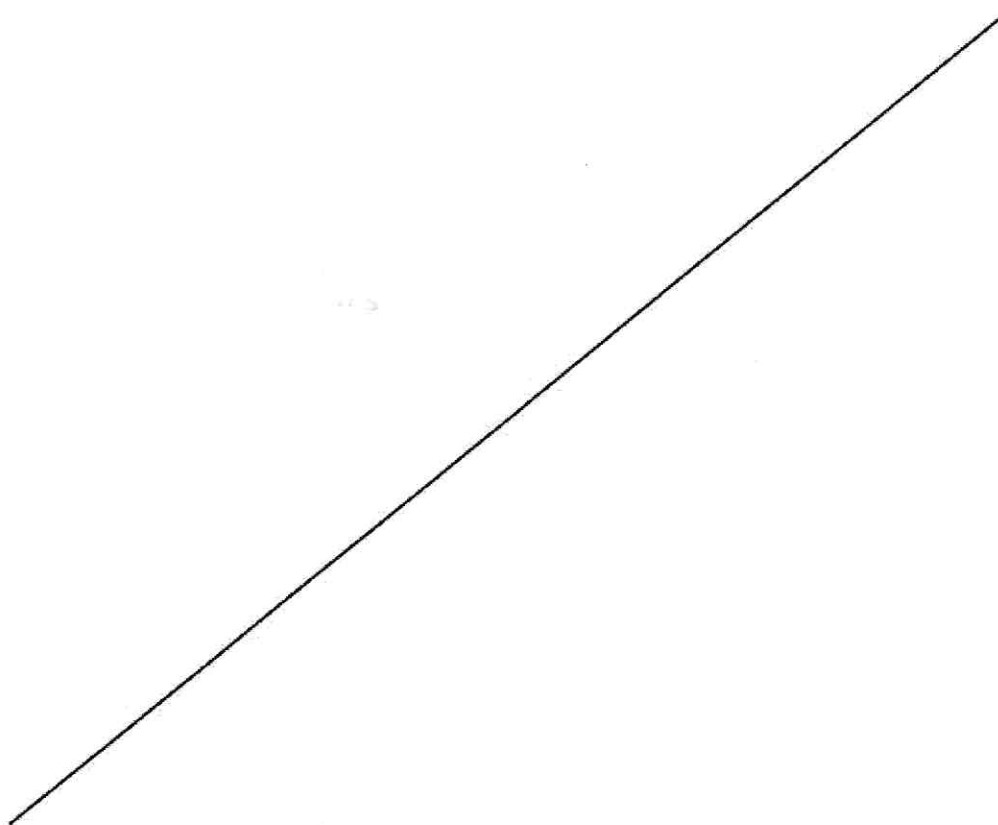
Continua na Ficha nº: 04

Registro de Imóveis da 1ª Zona FORTALEZA - CEARÁ	Matrícula 83.783	Ficha 04
--	------------------	----------

CONTINUIDADE - Continuação histórica dos lançamentos referentes à Mat. nº83.783, vindos da ficha anterior. //////////////////////////////////////

Av-10/83.783 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Conforme requerimento, datado de 21/01/2021, apresentado e arquivado nesta Serventia, procede-se a esta averbação para constar que foi CONSOLIDADA A PROPRIEDADE do imóvel objeto da presente matrícula em nome do credor fiduciário SICREDI CEARÁ CENTRO NORTE - COOPERATIVA DE CRÉDITO DA REGIÃO CENTRO NORTE DO CEARÁ, já qualificado, nos termos do Art. 26, §7º da Lei nº 9.514/9. Prenotado sob o nº 327.032, Fortaleza, 02/03/2021, (conforme Art. 1.246 do C.C.). Protocolizado em 04/05/2021.  Eu, , conferi e assinei. IRONILDES BONFIM FERNANDES - SUBST.

Av-11/83.783 - PUBLICIDADE DTI - Procede-se a esta averbação para constar que, relativamente ao AV.10 supra, foi apresentada e arquivada nesta Serventia, a Guia de DTI nº 18618/2020, paga em 18/01/2021. Prenotado sob o nº 327.032, Fortaleza, 02/03/2021, (conforme Art. 1.246 do C.C.). Protocolizado em 04/05/2021.  Eu, , conferi e assinei. IRONILDES BONFIM FERNANDES - SUBST.



1º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza - CE

PROTOCOLO : 327032

CERTIFICO que pratiquei o(s) ato(s) solicitado(s), referente(s) ao protocolo e selo de controle respectivo, e que a presente cópia é reprodução fiel desta MATRÍCULA emitida de acordo com o Art. 19, §1º, da Lei 6.015/73, e que nenhum outro lançamento mais constata-se além dos já mencionados. Certidão válida por 30(trinta) dias, conforme Art. 601, caput, do Prov. 08/2014 da CGJ do TJ/CE, exceto para fins de incorporação imobiliária e parcelamento do solo urbano, cuja validade é de 90(noventa) dias, conforme Art. 914, §4º, Prov. 08/2014 da CGJ do TJ/CE.

Para consulta dos selos no site <https://selodigital.tjce.jus.br/portal> nos termos do Art. 7º, parágrafo 02º da Resolução do Órgão Especial de nº 06/2019 do TJ/CE o usuário deverá aguardar 02(dois) dias úteis da data da certidão.

Contradições/Prenotações:

Emolumentos: 3292,77 / Fermoju: 175,95 / Selo: 67,29 / ISS: 0,00 / FAADep: 164,64 / FRMMP: 164,64 / Total: 3865,29

Fortaleza, 4 de maio de 2021.

Assinado Digitalmente

() José Anderson Cisne	() Helena de Paula Ramos
() Ana Lúcia F. P. Rocha	() José Eliton Albuquerque
() Aparecida de F.C.C.Andrade	() Karen de Q. B. Ximenes
() Iliana L. Santos Bianchi	() Pedro Fabrício Pinheiro
() Ingrid C. R. Fatori	() Soraia M. Torres Pinheiro
() Ironildes B. Fernandes	

CUSTAS E EMOLUMENTOS INCIDENTES	
Nº. atendimento	20210302000136
Total Emolumentos	3.292,77
Total FERMOJU	175,95
Total Selos	67,29
Valor Total	3.536,01
Base de Cálculo / Ato com Valor Declarado	
Bem/Negócio 10: R\$ 2.248.660,08	
Detalhamento da Cobrança / Listagem dos Cód. da tabela de emolumentos envolvidos	
7009 / 7010 / 7013 / 7018 / 7020 / 7025	

PODER JUDICIÁRIO
Estado do Ceará

Selo 04
AAH385338-F5F9



SELO DIGITAL DE AUTENTICIDADE

Consulte a validade do Selo Digital em: selodigital.tjce.jus.br/portal

PODER JUDICIÁRIO
Estado do Ceará

Selo 12
AAH019864-C9H9



SELO DIGITAL DE AUTENTICIDADE

Consulte a validade do Selo Digital em: selodigital.tjce.jus.br/portal

PODER JUDICIÁRIO
Estado do Ceará

Selo 13
AAG500428-C2L9



SELO DIGITAL DE AUTENTICIDADE

Consulte a validade do Selo Digital em: selodigital.tjce.jus.br/portal



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: RVCPU-TNUFG-QUHQL-CUJV9

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Iliana Lima Santos Bianchi (CPF 015.167.823-56)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RVCPU-TNUFG-QUHQL-CUJV9>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>