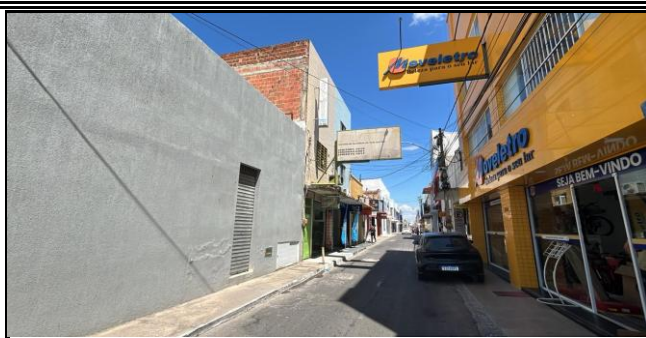




Informações Gerais

Solicitante:	Sicredi Ceará Centro Norte	CNPJ:	72.257.793/0001-30
Endereço:	Rua Coronel Mendonça, s/nº	Data da Vistoria:	3/12/2025
Complemento:		Finalidade:	Valor de Mercado
Bairro:	Centro	Objetivo:	Determinação técnica do valor de mercado
Cidade:	Iguatu	UF:	CE
CEP:	63500-137	Padrão:	BNDU - Bens Não de Uso
Matrícula:	nº 6262, Cartório Dona Clara - 3º Ofício - Iguatu CE		

Informações de Áreas

Área Averbada (em Matrícula)	Área Não Averbada (Matrícula)
Terreno: 304,72 m²	Terreno: m²
Privativa: m²	Construída: 290,00 m²
Comum: m²	Fração Ideal: m²
Construída: m²	Área Considerada (total)
Garagem: m²	Terreno: 304,72 m²
Fração Ideal: m²	Construída: 290,00 m²

Características do Imóvel

Uso:	Comercial
Objeto:	Galpão - Área urbana
Est. de conservação:	Regular
Estrutura:	Concreto e alvenaria
Cobertura:	Laje
Vagas de garagem:	Não contém
Situação do imóvel:	Aparenta estar desocupado

MÉTODO UTILIZADO:

Método Evolutivo

Valor de Mercado

R\$ 1.223.700,00

Um milhão e duzentos e vinte e três mil e setecentos reais

Fundamentação

Grau II

GRAU DE LIQUIDEZ

Média

Valor de Liquidação Forçada

R\$ 978.960,00

Novecentos e setenta e oito mil e novecentos e sessenta 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 0,80, ou seja, o valor médio de mercado terá redução de 20%, conforme combinado com o contratante.

Fortaleza, 04 de dezembro de 2025

Responsável Técnico 01:

Matheus Cruz Tavernard Franco

Identificação:

Engenheiro Civil - CREA-PA 1521018944

Matheus Cruz Tavernard Franco

Responsável Técnico 02:

Luís Augusto de Paiva

Identificação:

Engenheiro Civil - CREA-SP 5060881261

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:	Testada (m):	
6°21'39.9"S 39°17'54.7"W	Em via pública	Residencial / Comercial	9,50	

Confrontações			
Frente:	Lado Direito:	Lado Esquerdo:	Fundos:
Rua Coronel Mendonça	Imóvel	Imóvel	Imóvel

Características da Região				
Distâncias até os Serviços e Equipamentos Comunitários			Infraestrutura Urbana	
Coleta de lixo:	< 500 m	< 1.000 m > 1.000 m	Rede de água:	Possui
Transporte Coletivo:	< 500 m	< 1.000 m > 1.000 m	Rede de Esgoto:	Possui
Comércio:	< 500 m	< 1.000 m > 1.000 m	Rede de E. Elétrica:	Possui
Rede Bancária:	< 500 m	< 1.000 m > 1.000 m	Rede de telefone:	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:	Não possui
Lazer:	< 500 m	< 1.000 m > 1.000 m	Gás Canalizado:	Não possui

MICRORREGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO		
Uso predominante:	Comercial	
Padrão construtivo predominante:	Médio	
Acesso:	Bom	
Facilidade de estacionamento:	Pouca	
		Vista do Logradouro

Comentários sobre a Região	
O imóvel em avaliação está situado na Rua Coronel Mendonça, em plena área central do município de Iguatu-CE. Sua localização é estratégica e consolidada, apresentando excelente acessibilidade e boa conectividade viária, estando a aproximadamente 2,5 km do trevo de ligação com a Rodovia BR-404, uma importante via que conecta a cidade a Jucás e a outros municípios adjacentes. A região é caracterizada por uma alta densidade de ocupação e por um fator comercial classificado como Alto, indicando intensa atividade econômica e alta atratividade. A classe socioeconômica predominante dos ocupantes da vizinhança é classificada como Média, e o padrão construtivo preponderante das edificações no entorno imediato também é classificado como Médio.	

Diagnóstico de Mercado			
Liquidez:	Número de ofertas:	Desempenho do mercado	Absorção pelo mercado
Média	Médio	Normal	Demorada
Público alvo provável para absorção do bem:		Empresários, comerciantes e investidores	
Fatores valorizantes:		Ótima localização, imóvel comercial apresentando opções de uso para diversas atividades comerciais	
Fatores limitantes:			

Dados do Avaliando									
Endereço:	Rua Coronel Mendonça, s/nº								
Bairro:	Centro		Cidade:	Iguatu			UF:	CE	
Informante:	Não se aplica						Fone:	Não se aplica	
Área Privativa (m²):	290,00	Topografia:	Plano	Testada (m):	9,5				
Área do Terreno (m²):	304,72	Frentes múltiplas:	Sim	Prof. Eq (m):	32,08				
Tipo:	Terreno	Padrão:	Não se aplica						
Idade Aparente:	Não se aplica	Est. de Conservação:	Não se aplica						
Qtde. Dorm.:		Qtde. Suítes.:		Frentes Mult.	Não se aplica				
Valor de Mercado:	Não se aplica	Solo:	Seco	Formato:	Retangular				
Fator de oferta:	Não se aplica	Valor Unitário (R\$/m²):	Não se aplica	Data.:	Não se aplica				
Equipamentos urbanos:	A; B; C; D; E; F; G;	Dist. Transp. Coletivo:	De 100 a 300m	Largura da via:	De 10 a 20m				
Densidade de ocupação:	De 100 a 70%	Nível econômico:	Classe Média-Alta	Fator Comercial:	Médio-Alto				

Amostra 01									
Endereço:	Rua Deputado Adail Barreto								
Bairro:	Centro		Cidade:	Iguatu			UF:	CE	
Informante:	Casa Blanca Imobiliária						Fone:	(88) 99633-0010	
Área Privativa (m²):	0,00	Topografia:	Plano	Testada (m):	6,29				
Área do Terreno (m²):	346,79	Frentes múltiplas:	Não	Prof. Eq (m).:	55,13				
Tipo:	Terreno	Padrão:	Não se aplica						
Idade Aparente:	Não se aplica	Est. de Conservação:	Não se aplica						
Qtde. Dorm.:	Não se aplica	Qtde. Suítes.:	Não se aplica	Frentes Mult.	Não se aplica				
Valor de Mercado:	R\$ 900.000,00	Solo:	Seco	Formato:	Regular				
Fator de oferta:	0,9	Valor Unitário (R\$/m²):	R\$ 2.595,23	Data.:	04/12/2025				
Equipamentos urbanos:	A; B; C; D; E; F; G;	Dist. Transp. Coletivo:	De 100 a 300m	Largura da via:	De 10 a 20m				
Densidade de ocupação:	De 100 a 70%	Nível econômico:	Classe Alta	Fator Comercial:	Alto				



Amostra 02										
Endereço:	Rua 13 de Maio									
Bairro:	Centro		Cidade:		Iguatu			UF:	CE	
Informante:	Casa Blanca Imobiliária							Fone:	(88) 99633-0010	
Área Privativa (m²):	0,00	Topografia:	Plano	Testada (m):	31,00					
Área do Terreno (m²):	3145	Frentes múltiplas:	Não	Prof. Eq (m).:	101,45					
Tipo:	Terreno	Padrão:	Não se aplica							
Idade Aparente:	Não se aplica	Est. de Conservação:	Não se aplica							
Qtde. Dorm.:	Não se aplica	Qtde. Suítes.:	Não se aplica	Frentes Mult.	Não se aplica					
Valor de Mercado:	R\$ 3.300.000,00	Solo:	Seco	Formato:	Regular					
Fator de oferta:	0,9	Valor Unitário (R\$/m²):	R\$ 1.049,28	Data.:	04/12/2025					
Equipamentos urbanos:	A; B; C; D; E; F; G;	Dist. Transp. Coletivo:	De 100 a 300m	Largura da via:	De 10 a 20m					
Densidade de ocupação:	De 100 a 70%	Nível ecomômico:	Classe Média-Alta	Fator Comercial:	Alto					

Amostra 03									
Endereço:	Rua 13 de Maio								
Bairro:	Centro		Cidade:		Iguatu		UF:	CE	
Informante:	Casa Blanca Imobiliária						Fone:	(88) 99633-0010	
Área Privativa (m²):	0,00	Topografia:	Plano	Testada (m):	15,00				
Área do Terreno (m²):	900	Frentes múltiplas:	Não	Prof. Eq (m):.	60,00				
Tipo:	Terreno	Padrão:	Não se aplica						
Idade Aparente:	Não se aplica	Est. de Conservação:	Não se aplica						
Qtde. Dorm.:	Não se aplica	Qtde. Suítes.:	Não se aplica	Frentes Mult.	Não se aplica				
Valor de Mercado:	R\$ 1.350.000,00	Solo:	Seco	Formato:	Regular				
Fator de oferta:	0,9	Valor Unitário (R\$/m²):	R\$ 1.500,00	Data.:	04/12/2025				
Equipamentos urbanos:	A; B; C; D; E; F; G;	Dist. Transp. Coletivo:	De 100 a 300m	Largura da via:	De 10 a 20m				
Densidade de ocupação:	De 100 a 70%	Nível ecomômico:	Classe Média-Alta	Fator Comercial:	Médio-Alto				

Amostra 04										
Endereço:	Rua José de Alencar									
Bairro:	Centro		Cidade:	Iguatu			UF:	CE		
Informante:	Casa Blanca Imobiliária						Fone:	(88) 99633-0010		
Área Privativa (m²):	0,00	Topografia:	Plano	Testada (m):	20,00					
Área do Terreno (m²):	775	Frentes múltiplas:	Não	Prof. Eq (m).:	38,75					
Tipo:	Terreno	Padrão:	Não se aplica							
Idade Aparente:	Não se aplica	Est. de Conservação:	Não se aplica							
Qtde. Dorm.:	Não se aplica	Qtde. Suítes.:	Não se aplica	Frentes Mult.	Não se aplica					
Valor de Mercado:	R\$ 600.000,00	Solo:	Seco	Formato:	Regular					
Fator de oferta:	0,9	Valor Unitário (R\$/m²):	R\$ 774,19	Data.:	04/12/2025					
Equipamentos urbanos:	A; B; C; D; E; F; G;	Dist. Transp. Coletivo:	De 100 a 300m	Largura da via:	De 10 a 20m					
Densidade de ocupação:	De 100 a 70%	Nível econômico:	Classe Média	Fator Comercial:	Médio					

Amostra 05									
Endereço:	Rua Ari Barroso								
Bairro:	Centro		Cidade:	Iguatu			UF:	CE	
Informante:	Casa Blanca Imobiliária						Fone:	(88) 99633-0010	
Área Privativa (m²):	0,00	Topografia:	Plano	Testada (m):	6,00				
Área do Terreno (m²):	595,8	Frentes múltiplas:	Não	Prof. Eq (m).:	99,30				
Tipo:	Terreno	Padrão:	Não se aplica						
Idade Aparente:	Não se aplica	Est. de Conservação:	Não se aplica						
Qtde. Dorm.:	Não se aplica	Qtde. Suítes.:	Não se aplica	Frentes Mult.	Não se aplica				
Valor de Mercado:	R\$ 380.000,00	Solo:	Seco	Formato:	Regular				
Fator de oferta:	0,9	Valor Unitário (R\$/m²):	R\$ 637,80	Data.:	04/12/2025				
Equipamentos urbanos:	A; B; C; D; E; F; G;	Dist. Transp. Coletivo:	De 300 a 500m	Largura da via:	Até 10m				
Densidade de ocupação:	De 100 a 70%	Nível econômico:	Classe Média	Fator Comercial:	Médio				

Tabela 01 - "T" de Student // Critério de Exclusão de Chauvenet

Graus de liberdade	Grau Conf.	Nº Amostras	(d/S) Crítico
2	1,8856	3	1,38
3	1,6377	4	1,54
4	1,5332	5	1,65
5	1,4759	6	1,73
6	1,4398	7	1,80
7	1,4149	8	1,86
8	1,3968	9	1,92
9	1,3830	10	1,96
10	1,3722	11	1,98
11	1,3634	12	2,03
12	1,3562	13	2,05
13	1,6502	14	2,10
14	1,3450	15	2,12
15	1,3406	16	2,16
16	1,3368	17	2,18
17	1,3334	18	2,20
18	1,3304	19	2,23
19	1,3277	20	2,24

Fator de Transposição

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, foram utilizados índices determinados e aferidos no local. Os índices utilizados foram baseados na seguinte escala de valores:

Tabela 2 - Grupo 1: Equipamentos Urbanos

Item	Variáveis	Sim	Não	Pavimentação		Distância ao Transporte Coletivo		Largura da via	
A	Trafegabilidade	20	0	Asfalto	17	Até 100m	15	Praças	5
B	Luz Domiciliar	13	0	Paralelepípedo	16	De 100 a 300m	10	Acima de 20m	5
C	Rede de Água	11	0	Cascalho ou pedra	8	De 300 a 500m	5	De 10 a 20m	3
D	Luz Pública	7	0	Terra batida	5	Acima de 500m	0	Até 10m	1
E	Guias e Sarjetas	5	0						
F	Rede de Esgoto	4	0						
G	Telefonia	2	0						
H	Gás	1	0						

Tabela 3 - Grupo II: Características da Região

Densidade de Ocupação		Nível econômico médio		Fator Comercial	
De 100 a 70%	1,00	Classe Alta	1,750	Alto	1,00
De 70% a 40%	0,95	Classe Média-Alta	1,375	Médio-Alto	0,95
Abaixo de 40%	0,90	Classe Média	1,125	Médio	0,90
		Classe Média-Baixa	0,925	Médio-Baixo	0,85
		Classe Baixa	0,800	Baixo	0,80

Os Índices de Local correspondentes ao imóvel avaliado e aos comparativos foram calculados pela soma dos pontos relacionados a cada atributo das tabelas do Grupo I – Equipamentos Urbanos multiplicada pelos fatores constantes na tabela do Grupo II – Características da Região.

Como o fator transposição refere-se à variação do preço dos imóveis em função da localização, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte terreno, em imóveis que se classifiquem como Terreno+Benfeitoria, e será considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$F_{transp} = 1 + (((ILAVA - ILCOMP) / ILCOMP)) \times pt$$

Onde:

Ftransp: Fator Transposição

ILAVA: Índice de Local correspondente ao Imóvel Avaliando

ILCOMP: Índice de Local correspondente ao Elemento Comparativo

pt: Participação do valor do terreno no valor total dos imóveis

Tabela 04 - Enquadramento da tipologia do terreno (IBAPE-SP 2011)

		Zona	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de Referência do Lote	Intervalo característico de áreas
			Frete de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima						
			Fr	Pmi	Pma	"f"	"p"	Ce	Ca	(m²)	(m²)
Grupo I: Zonas de uso Residencial horizontal	1	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2	125	100-400
	2	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,2	0,5	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200-500
	3	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,5	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400-1000
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se Aplicam		Aplica-se 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2.000	>=800*
	5	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-			Aplica-se 10.3.3		1.500	800 - 2.500*
	6	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-			Aplica-se 10.3.3		2.500	1.200 - 4.000*

*Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.

Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	7	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,2	0,5	Aplica-se 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300
	8	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,5	Aplica-se 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500
	9	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,5	Aplica-se 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1.000
Grupo IV: Zonas industriais ou Galpões	10	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 - 20.000
	11	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000

Fator de oferta

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

Tabela 05 - Fator de frentes múltiplas

Zona	Valorização	Fator*
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5%	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5%	0,95

*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6

Fatores de profundidade e testada

a) **Profundidade:** Função exponencial da proporção entre a prof. equivalente e as prof. limites indicadas para as zonas (Pmi e Pma).

– Entre Pmi e Pma admite-se que o fator profundidade Cp é igual a 1,00

– Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($\frac{1}{2} Pmi < Pe < Pmi$), deverá ser empregada a seguinte fórmula: **$Cp = (Pmi / Pe)^p$**

– Para Pe inferior a $\frac{1}{2} Pmi$ adota-se: **$Cp = (0,5)^p$**

– Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($Pma < Pe < 3Pma$), a fórmula a ser empregada é a seguinte: $Cp = 1 / \{ (Pma / Pe) + \{ [1 - (Pma / Pe)] \} \}$

– Para Pe superior a 3 Pma, adota-se na fórmula acima **$Pe = 3 Pma$**

b) **Testada:** Função exponencial da proporção entre a frente projetada (Fp) e a de referência (Fr), pela seguinte expressão:

$$Cf = (Fr / Fp)^f, \text{ dentro dos limites: } Fr / 2 < Fp < 2Fr$$

Fator Área

Em zona residencial horizontal popular (1a zona) aplica-se somente o fator área, utilizado dentro dos limites de áreas previstos, sem aplicação dos fatores testada e profundidade, pela seguinte fórmula:

$$Ca = (A / 125)^{0,20}, \text{ onde } A = \text{área do comparativo}$$

A influência da área em outras zonas, se utilizada, deve ser fundamentada.

Demais fatores

Abreviação	Topografia	Depreciação	Fator
Plano	Terreno Plano	-	1,00
Dec. 5%	Declive até 5%	5%	1,05
Dec. 5-10%	Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Dec. 10-20%	Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Dec. >20%	Declive acima de 20%	30%	1,43
Ac. até 10%	Em alicive até 10%	5%	1,05
Ac. até 20%	Em alicive até 20%	10%	1,11
Ac. >20%	Em alicive acima de 20%	15%	1,18
Mesmo do logradouro	Mesmo do logradouro	-	1,00
Abaixo da rua 1,00m	Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo da rua 1-2,5m	Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo da rua 2,5-4m	Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima da rua 2m	Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima da rua 2-4m	Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11

Tabela 06

Abreviação	Situação	Depreciação	Fator
Seco	Terreno Seco	-	1,00
Em Região inundável	Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Inundável	Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	20%	1,25
Alagado	Terreno permanentemente alagado	-	1,00

Tabela 07

Memorial de Cálculo - Tratamento por Fatores

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

Amostra	R\$/m²	Fator Oferta	Índice Local.	Área	Topografia	Frentes	Solo	Prof. Eq	Testada	Fator Transp	Fator Área	Fator Topografia	Fator Frentes	Fator Solo			Valor Homogeneizado
1	R\$ 2.595,23	0,90	161,000	346,79	1,00	1,00	1,00	55,13	6,29	0,66	1,03	1,00	1,00	1,00			1603,44
2	R\$ 1.049,28	0,90	126,500	3145,00	1,00	1,00	1,00	101,45	31,00	0,95	1,59	1,00	1,00	1,00			1456,49
3	R\$ 1.500,00	0,90	120,175	900,00	1,00	1,00	1,00	60,00	15,00	1,00	1,24	1,00	1,00	1,00			1676,49
4	R\$ 774,19	0,90	93,150	775,00	1,00	1,00	1,00	38,75	20,00	1,22	1,21	1,00	1,00	1,00			996,48
5	R\$ 637,80	0,90	86,063	595,80	1,00	1,00	1,00	99,30	6,00	1,28	1,14	1,00	1,00	1,00			819,33
6																	
7																	
8																	
9																	
10																	
Avaliando			120,175	304,72	1,00	1,10	1,00	32,08	9,50								

ELEM. PESQ.	R\$/m² Homog.	R\$/m² Observado	Ajuste
1,00	819,33	637,80	28%
2,00	996,48	774,19	29%
3,00	1456,49	1049,28	39%
4,00	1603,44	2595,23	-38%
5,00	1676,49	1500,00	12%
6,00			
7,00			
8,00			
9,00			
10,00			
11,00			
12,00			
MÉDIA	1310,45	1311,30	
D.PAD.	340,86	706,37	
D.CRÍT	381,09	789,75	
L.SUP.	1571,75	-	
L.INF.	1049,14	-	
CV.	26,01%	53,87%	

Resultados da Avaliação			
Intervalo de Confiança (80% em torno do valor central)			
Valor Unitário Máximo (R\$/m²) =	R\$	1.571,75	(+19,94%)
Valor Unitário Mínimo (R\$/m²) =	R\$	1.049,14	(-19,94%)
Intervalo de Confiança (80% em torno do valor central)			
Valor Máximo (R\$) =	R\$	478.943,96	(+19,94%)
Valor Mínimo (R\$) =	R\$	319.695,29	(-19,94%)
Campo de Arbitrio			
Valor Máximo (R\$) =	R\$	459.217,57	(+15%)
Valor Mínimo (R\$) =	R\$	339.421,68	(-15%)

Comentários sobre o Cálculo

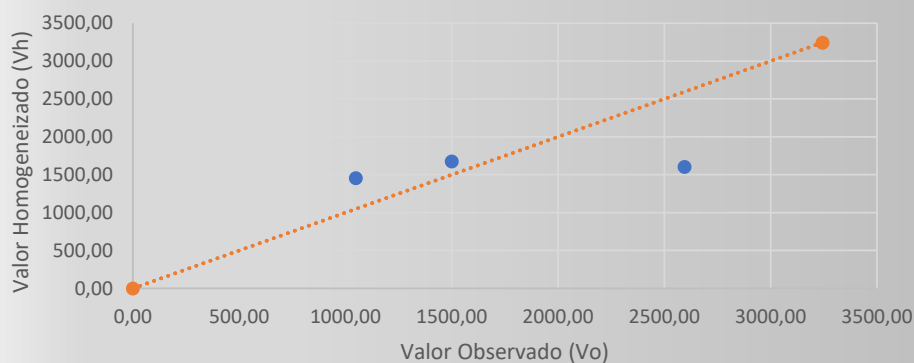
O Cálculo do valor unitário do terreno foi realizado seguindo as recomendações propostas pela NBR-14653, partes 1 e 2.

Os fatores utilizados levaram em conta os aspectos mais característicos na formação de valor de um terreno como o do avaliando, recomendados pela norma do IBPAPE-SP (2011). Os mesmos foram adequados a um fator de oferta, como é de costume, para reduzir a elasticidade dos valores de oferta no momento da transação final do imóvel.

Os dados coletados e homogeneizados foram devidamente saneados estatisticamente, tratamento em que não foi identificada amostra irregular ou que necessitasse ser removida, foi identificada a normalidade de distribuição das amostras, por métodos algébricos e ainda se observou a redução do Coeficiente de Variação (CV) em relação aos valores observados e os homogeneizados, o que pode indicar a eficiencia da homogeneização no tratamento realizado.

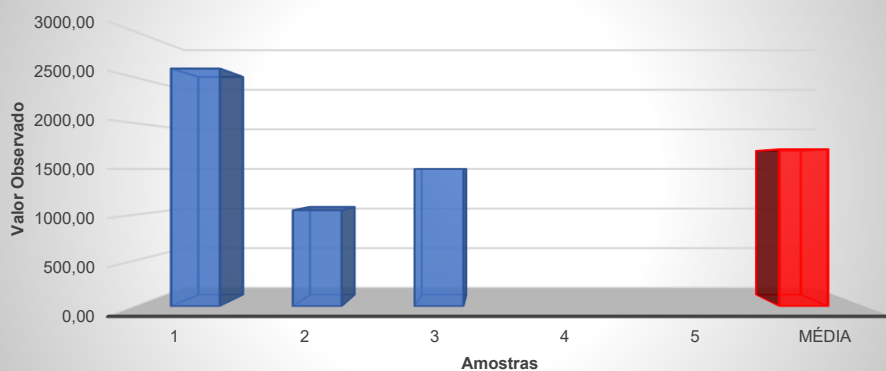
Gráficos ilustrativos dos resultados

Valores Observados x Valores Homogeneizados



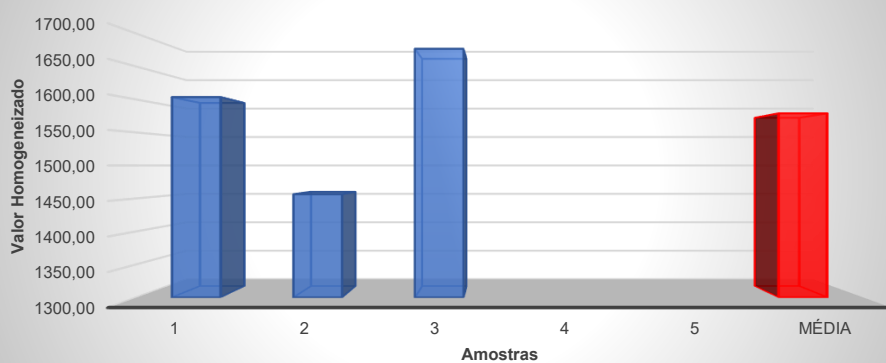
Am	R\$/m²		%
	Vo	Vh	Var
1	2595,23	1603,44	38%
2	1049,28	1456,49	-39%
3	1500,00	1676,49	-12%
4			
5			

Antes da Homogeneização



Am	R\$/m²		%
	Vo	Var	
1	2595,23	51%	
2	1049,28	-39%	
3	1500,00	-13%	
4			
5			
Média	1714,84	-	

Depois da Homogeneização



Am	R\$/m²		%
	Vo	Var	
1	1603,44	2%	
2	1456,49	-8%	
3	1676,49	6%	
4			
5			
Média	1578,81	-	

Tratamento Matemático-Estatístico para Saneamento das Amostras

Nº DE ELEMENTOS:					5,00
TESTE 1	X_i	$(X_i - \mu)$	$(X_i - \mu)^2$	$(X_i - \mu)^3$	$(X_i - \mu)^4$
01	819,334371	-491,110000	241189,032100	-118450345,554631	58172149205,334800
02	996,483761	-313,960000	98570,881600	-30947313,987136	9716218699,401220
03	1456,486969	146,030000	21324,760900	3114054,834227	454745427,442169
04	1603,439148	292,990000	85843,140100	25151181,617899	7369044702,228230
05	1676,494289	366,040000	133985,281600	49043972,476864	17952055685,431300
06					
07					
08					
09					
10					
11					
12					
Somatório			580913,096	-72088450,613	93664213719,838

MÉDIA	$\mu =$	1310,45	a3 =	-0,36
DESV. PAD. POP.	s =	340,86	a4 =	-1,61
DESV.PAD.AMOST.	$\sigma \text{ crit} =$	381,10	$\sigma 3 =$	0,61
			$\sigma 4 =$	0,50

NORMALIDADE

$ a3 < 1,5 \times \sigma 3$	OK	0,36
$ a4 + 6/(n+1) < 1,5 \times \sigma 4$	OK	0,60

CRITÉRIO DE EXCLUSÃO DE CHAUVENET

Desvio Crítico :	1,65
Elemento Extremo Máximo :	491,11
$ X_i - \bar{x} / s$	1,29
Existe elemento a ser rejeitado ?	Não Existe !

INTERVALO DE PREDIÇÃO

		"T" de Student = 1,5332	
Lc =	1310,45	±	261,30
		Superior	1571,75
		Inferior	1049,14

Tabela 04 - Depreciação física pelo critério de Hoss-Heidecke

Legenda: Estados de Conservação	
A	Nova
B	Nova / Regular
C	Regular
D	Regular / Reparos simples
E	Reparos Simples
F	Reparos simples / Importantes
G	Reparos importantes
H	Reparos Importantes / Sem Valor
I	Sem Valor

Idade % VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO								
	A	B	C	D	E	F	G	H	I
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245	0,000
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243	0,000
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240	0,000
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237	0,000
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234	0,000
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231	0,000
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228	0,000
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225	0,000
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222	0,000
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218	0,000
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215	0,000
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211	0,000
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207	0,000
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204	0,000
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200	0,000
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196	0,000
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192	0,000
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187	0,000
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183	0,000
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179	0,000
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174	0,000
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169	0,000
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165	0,000
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160	0,000
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155	0,000
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150	0,000
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145	0,000
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140	0,000
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134	0,000
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129	0,000
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123	0,000
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118	0,000
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112	0,000
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106	0,000
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100	0,000
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094	0,000
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088	0,000
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082	0,000
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076	0,000
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069	0,000
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063	0,000
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056	0,000
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050	0,000
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043	0,000
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036	0,000
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029	0,000
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022	0,000
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015	0,000
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007	0,000
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000



Tabela 05 - Fator de Padrões Construtivos: Índices Pc, Vida útil e Valor Residual

Classe	Tipo	Padrão	Índice Pc - CUB R8N Intervalo de valores			Vida Útil Ref. (anos)	Valor residual R (%)
			Mínimo	Médio	Máximo		
1. Residencial	1.1 Barraco	1.1.1 Rústico	0,091	0,136	0,177	5	0
		1.1.2 Simples	0,178	0,203	0,234	10	0
	1.2 Casa	1.2.1 Rústica	0,409	0,481	0,553	60	20
		1.2.2 Proletária	0,624	0,734	0,844	60	20
		1.2.3 Econômica	0,919	1,070	1,221	70	20
		1.2.4 Simples	1,251	1,497	1,743	70	20
		1.2.5 Média	1,903	2,154	2,355	70	20
		1.2.6 Superior	2,356	2,656	3,008	70	20
		1.2.7 Fina	3,331	3,865	4,399	60	20
		1.2.8 Luxo	Acima de 4,843			60	20
	1.3 Apartamento	1.3.1 Econômico	2,473	2,748	3,023	60	20
		1.3.2 Simples	S/ Elevador	3,180	3,533	60	20
			C/ Elevador	3,562	3,958		
		1.3.3 Médio	S/ Elevador	3,828	4,218	60	20
			C/ Elevador	4,568	5,075		
		1.3.4 Superior	S/ Elevador	5,377	5,974	60	20
			C/ Elevador	6,144	6,827		
		1.3.5 Fino	7,090	7,410	7,983	50	20
		1.3.6 Luxo	7,984	8,683	9,551	50	20
2. Comercial - Serviços/ Industrial	2.1 Escritório	2.1.1 Econômico	2,081	2,313	2,544	70	20
		2.1.2 Simples	S/ Elevador	3,378	3,753	70	20
			C/ Elevador	3,742	4,158		
		2.1.3 Médio	S/ Elevador	4,014	4,330	60	20
			C/ Elevador	4,745	5,273		
		2.1.4 Superior	S/ Elevador	5,206	5,784	60	20
			C/ Elevador	5,768	6,371		
		2.1.5 Fino	7,073	7,929	8,722	50	20
		2.1.6 Luxo	9,935	10,376	-	50	20
	2.2 Galpão	2.2.1 Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20
		2.2.2 Simples	0,982	1,125	1,268	60	20
		2.2.3 Médio	1,368	1,659	1,871	80	20
		2.2.4 Superior	Acima de 1,872			80	20
3. Especial	3.1 Cobertura	3.1.1 Simples	0,071	0,142	0,213	20	10
		3.1.2 Médio	0,229	0,293	0,357	20	10
		3.1.3 Superior	0,333	0,486	0,639	30	10

Fonte: "Valores de Edificações de imóveis urbanos - Unidades Isoladas" - IBAPE-SP, 2019)
"Índice - Unidades Padronizadas" - IBAPE-SP, 2019)

	QUADRO DE ÁREAS EQUIVALENTES	VALOR EQ.	Edificação principal	Edificação secundária
a	Garagem (subsolo)	50%		
b	Área privativa (unidade autônoma padrão)	100%	290,00	
c	Área privativa de salas com acabamento	100%		
d	Área privativa de salas sem acabamento	75%		
e	Área de loja sem acabamento	40%		
f	Varandas	75%		
g	Terraços ou áreas descobertas sobre lajes	30%		
h	Estacionamento sobre terreno:	5%		
i	Área de projeção do terreno sem benfeitoria	0%		
j	Área de serviço – residência unifamiliar padrão baixo (aberta):	50%		
k	barilete	50%		
l	caixa d'água	50%		
m	casa de máquinas	50%		
n	Piscinas, quintais, etc...	50%		
	Total da Construção	AC ==>	290,00	0,00
	Área equivalente estimada (m²)	Aeq ==>	290,00	0,00

A	VALOR DA CONSTRUÇÃO COMO NOVA:VCN			
Benfeitoria:			Edificação principal	Edificação secundária
A.1	Área equivalente de construção		290,00	0,00
A.2	Custo Unitário Básico do Sinduscon local (R\$)	Padrao	Médio	
		Tipologia	R1-N	
		out/25	2.663,01	
A.3	BDI* (Acórdão TCU 2.622/2013 para edificações) *Não deve ser sobreposto ao coeficiente padrão	(%)	22,12	
A.4	VALOR UNITÁRIO DO CUSTO DIRETO:		3.252,07	0,00
	Adicionais ao CUSTO DIRETO Fundações, projetos especiais, etc...	(%)	3,50	
		R\$	33.008,49	0,00
A.5	Instalações especiais (maquinário)	R\$	0,00	0,00
A.6	CUSTO DE CONSTRUÇÃO		R\$ 976.108,15	R\$ -

B	DEPRECIACÃO (por Hoss-Heideck)			
Benfeitoria:			Edificação principal	Edificação secundária
B.1	Idade aparente do imóvel (anos)	anos	11	
B.2	Vida útil admitida (anos)	anos	80	
B.3	% da Vida útil	%	14	
B.4	Estado de Conservação	Tabela 2	D	
B.5	Valor não depreciado do imóvel (Detalhado na tabela 6)	%	84,60	
B.6	Valor da Depreciação	R\$	R\$ 150.320,66	
B.7	Valor Depreciado da Construção	R\$	R\$ 825.787,50	

C	Resultados			
	RESUMO		Edificação principal	Edificação secundária
C.1	Valor do Terreno	R\$	399.319,63	
C.2	Valor de reposição do imóvel	R\$	825.787,50	
C.3	VALOR TOTAL DA BENFEITORIA		825.787,50	
C.4	Fator de comercialização / ajuste de mercado		1,00	
C.5	Valor total do imóvel	R\$	1.225.107,12	
C.6	VALOR TOTAL DO LAUDO	R\$	1.223.700,00	

Enquadramento dos Graus de Fundamentação e Precisão do Método Comparativo Direto de Dados de mercado por Tratamento de Fatores

Enquadramento dos Graus de Fundamentação e Precisão				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a
a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Grau	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens Obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Grau de fundamentação obtido: II

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

Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central = 39,88%

Grau de precisão obtido no Método Comparativo: II

Enquadramento dos Graus de Fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

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

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

Grau de fundamentação obtido: II

Enquadramento dos Graus de Fundamentação no caso da utilização do método Evolutivo

Enquadramento dos Graus de Fundamentação				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	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
3	Estimativa dos custos de reedificação	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

Grau de fundamentação obtido: II

Croqui de localização (vista local)



Croqui de localização (vista ampla)



Registro Fotográfico

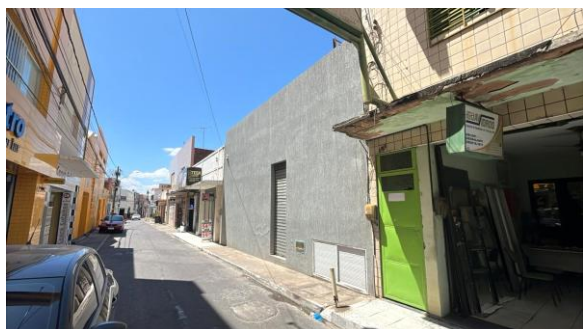


Foto 1 - Rua Coronel mendonça



Foto 2 - Rua Coronel mendonça



Foto 3 - Seta indicando o imóvel avaliando



Foto 4 - Fachada do imóvel avaliando



Foto 05 - Fachada do imóvel avaliando

**CARTÓRIO DONA CLARA - 3º OFÍCIO**

IGUATU-CE
ROBERTO SÉRGIO ROCHA DA SILVA
DIRETOR
DENIS ANDRÉ DA ROCHA BEZERRA
SECRETÁRIO
REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS - 2ª ZONA

Matrícula

6262

Data

12/09/2018

Livro

2

1

Folha

001

Rubrica

IMÓVEL - UM TERRENO URBANO, localizado na via pública Rua Coronel Mendonça, distando 46,10 m sentido leste até o cruzamento com a via pública Rua Epitácio Pessoa - Bairro Centro - Município de Igatu, Estado do Ceará, com os seguintes limites e confrontações: Ao Norte com imóveis de propriedade do Sr. Luiz Vicente Sobrinho e Espólio de Nazira Araújo de Mendonça (imóvel objeto da matrícula n° 581); Ao Sul com a via pública Rua Coronel Mendonça; Ao Leste com imóveis de propriedade do Sr. Manoel Emilson Araújo e Espólio de Nazira Araújo de Mendonça (imóvel objeto da matrícula n° 581); e ao Oeste com imóvel de propriedade da Sra. Maria Anaide Alexandre, tendo seu levantamento planimétrico iniciado junto a Estação (BASE) Coordenadas Fixas, UTM E(X) 466.986,416 N(Y) 9.296.876,964, seguindo até o vértice P1 (início da poligonal), com coordenadas U T M E(X) 466.990,093 e N(Y) 9.296.867,687 no azimute 139°53'03", em uma distância de 3,98 m segue até o vértice P2 no azimute 266°32'53", em uma distância de 2,90 m, confrontando com a via pública Rua Coronel Mendonça, do vértice P2 com a mesma direção segue até o vértice P3 no azimute 266°32'53", em uma distância de 6,40 m, confrontando com a via pública Rua Coronel Mendonça, do vértice P3 defletindo à direita segue até o vértice P4 no azimute 354°53'37", em uma distância de 33,77 m, confrontando com imóvel de propriedade da Sra. Maria Anaide Alexandre, do vértice P4 defletindo à direita segue até o vértice P5 no azimute 83°28'11", em uma distância de 6,40 m, confrontando com imóvel de propriedade do Sr. Luiz Vicente Sobrinho, do vértice P5 defletindo à direita segue até o vértice P6 no azimute 173°53'30", em uma distância de 2,04 m, confrontando com imóvel de propriedade do Espólio de Nazira Araújo de Mendonça (imóvel objeto da matrícula n° 581), do vértice P6 defletindo à esquerda segue até o vértice P7 no azimute 87°26'27", em uma distância de 2,53 m, confrontando com imóvel de propriedade do Espólio de Nazira Araújo de Mendonça (imóvel objeto da matrícula n° 581), do vértice P7 defletindo à direita segue até o vértice P8 no azimute 174°17'39", em uma distância de 16,02 m, confrontando com imóvel de propriedade do Espólio de Nazira Araújo de Mendonça (imóvel objeto da matrícula n° 581), finalmente do vértice P8, defletindo a mesma direção segue até o vértice P1, (início da descrição), no azimute de 174°17'39", na extensão de 16,02 m, confrontando com imóvel de propriedade do Sr. Manoel Emilson Araújo, fechando assim uma área de 304,72 m². Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas ao Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central n° -39 Hemisfério Sul, tendo como datum o SIRGAS 2000, todos os azimutes e distâncias, Área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM.

PROPRIETÁRIO(S) - LUIZ FERNANDES FILHO, brasileiro, comerciante, inscrito no CPF/MF sob o n° 032.182.968-97, portador da cédula de identidade n° 19457373, expedida por SSP/CE, casado sob o regime de comunhão universal de bens anterior à Lei 6.515/77 com ROSALY DE OLIVEIRA FERNANDES, brasileira, do lar, inscrita no CPF/MF sob o n° 095.228.518-50, portadora da cédula de identidade n° 23.296.965-6, expedida por SSP/CE, residentes e domiciliados nesta cidade à Rua 02, n° 10, Cohab II.

REGISTRO ANTERIOR - Registro Geral Av.04 da Matrícula 580 e Av.05 da Matrícula 582, ambas em data de 12 de setembro de 2018, desta Zona Imobiliária.

O OFICIAL: ROBERTO SÉRGIO ROCHA DA SILVA

CONTINUA NO VERSO

Galeria Gustavo Correia Lima, 38, Centro - Igatu-CE-Ceará - Fone:88 3581-3568

Digitalizado com CamScanner

Av.01/6262- ABERTURA DE MATRICULA - A presente Matricula foi aberta em virtude da Unificação dos imóveis objeto das Matrículas 580 e 582, dando origem a esta Matricula, tudo conforme planta, memorial descritivo e requerimento do(s) proprietário(s) apresentados e arquivados nesta Serventia. Igatu, 12 de setembro de 2018. Eu, ANTONIO EDVAN DOS SANTOS, Escrevente Autorizado, que digitei e conferi e Eu, ROBERTO SERGIO ROCHA DA SILVA, Oficial do Registro de Imóveis, subcrevo e assino em público e raso do que uso. Selo nº AB 240655 - Emolumentos: R\$ 41,37 - Fermoju: R\$ 3,69 - Selo: R\$ 14,23 - FANDEF: R\$ 2,07 - FRMMP: R\$ 2,07 - ISS: 2,07

R.02/6262 - COMPRA E VENDA - Pela Escritura Pública de Compra e Venda datada de 06 de Julho de 2020, lavrada nas Notas do Cartório do 2º Ofício desta Comarca, às fls. 143v/145v do Livro 237, o(a)(s) proprietário(a)(s) LUIS FERNANDES FILHO e seu cônjuge ROSALY DE OLIVEIRA FERNANDES, já devidamente qualificado(a)(s), VENDEU(AM) o imóvel objeto da presente matrícula a JÂNIO COSTA CAVALCANTE, de nacionalidade brasileira, filho de Adeodato Matos Cavalcante e Maria Felicidade Costa e Silva, natural de Igatu/CE, nascido(a) em 09/10/1978, farmacêutico bioquímico, portador(a) da Carteira Nacional de Habilitação -CNH, Registro nº 1548775526, expedida por DETRAN/CE, em 07/12/2017, onde consta sua cédula de identidade RG nº 99002281715, expedida por SSP/CE, e é inscrito(a) no CPF/MF sob nº 700.365.863-15, casado(a) sob o regime de comunhão parcial de bens, em data posterior a vigência da Lei 6.515/77, aos 11/05/2005, com MIRNA FARIAS DE SOUSA CAVALCANTE, de nacionalidade brasileira, filha de Erismar Vieira de Sousa e Maria Cleide Farias de Sousa, natural de Igatu/CE, nascido(a) em 09/03/1983, contadora, portador(a) da Carteira Nacional de Habilitação -CNH, Registro nº 1779395732, expedida por DETRAN/CE, em 26/06/2019, onde consta sua cédula de identidade RG nº 2006028195136, expedida por SSP/CE, e é inscrito(a) no CPF/MF sob nº 986.300.913-04, residente(s) e domiciliado(a)(s) nesta cidade Igatu/CE, na Rua Francisco Adolfo, nº 371, Planalto das Araras, Igatu/CE, pelo valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais). Igatu, 17 de julho de 2020. Eu, ANTONIO EDVAN DOS SANTOS, Substituto, que digitei e conferi e Eu, ROBERTO SERGIO ROCHA DA SILVA, Oficial do Registro de Imóveis, subcrevo e assino em público e raso do que uso. Selo nº AAC 901956-C4P9 - Emolumentos: R\$ 2.041,56 - Fermoju: R\$ 102,05 - Selo: R\$ 40,50 - FANDEF: R\$ 102,08 - FRMMP: R\$ 102,08 - ISS: R\$ 102,08

C E R T I D A O

Certifico que a presente certidão contém todos os assentamentos lançados na ficha original da Matricula nº 6262. Certifico, outrossim, que o referido imóvel ENCONTRA-SE LIVRE E DESEMPARAÇADO DE TODO E QUALQUER ÔNUS REAL OU CONVENCIONAL, VITÍGIOS OU PENDÊNCIAS, PENHORA, ALIENAÇÃO E/OU HIPOTECA, AÇÕES REAIS E PESSOAIS REPERSECUTÓRIAS, que possam afetar a posse ou domínio do mesmo. A REFERIDO É VERDADE E SOU FE, Igatu, 17 de julho de 2020. Eu, ANTONIO EDVAN DOS SANTOS, Substituto, que digitei e conferi e Eu, ROBERTO SERGIO ROCHA DA SILVA, Oficial do Registro de Imóveis, subcrevo e assino em público e raso do que uso. Certidão válida por 30 (trinta) dias, conforme artigo 1º, inciso IV, do Decreto 93.240, de 09 de setembro de 1986 e art. 383, inciso III, do PROVIMENTO 008/2014, da CGJ/TJ/CE, ressalvado qualquer alteração posterior a data de sua emissão.



Galeria

Selo Digital de Autenticidade



Selo Digital de Autenticidade



Selo Digital de Autenticidade



Selo Digital de Autenticidade

33581-3566

Vitor Ribeiro
Escritório Civil
CREATIM 18085584



Cartório Assunção
 OAB/CE nº 571700400/00
 Igatu - CE - 02.011.000
 Expediente William de Araújo Assunção
 Tabelião e Registrador

Fátia Maria de Araújo Assunção Lima
 Substituta



Rua Dr. João Pessoa, 664, Centro - Igatu Ceará - CEP: 88.581-1312 / Tel: 88.581-1228 E-MAIL: cartorioassuncao@fortalnet.com.br

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA que fazem e assinam, como outorgante(s) vendedor(a)(s): **LUIZ FERNANDES FILHO** e seu cônjuge **ROSALY DE OLIVEIRA FERNANDES**, e como outorgado(a) comprador(a) (s): **JÂNIO COSTA CAVALCANTE**, na forma a seguir expressa:

SAIBAM, quantos este público instrumento de escritura de compra e venda virem que aos seis dias do mês de julho, do ano de dois mil e vinte (**06/07/2020**), nesta cidade de Igatu, Estado do Ceará, República Federativa do Brasil, a este Serviço Notarial do 2º Ofício (**CARTÓRIO ASSUNÇÃO - cartorioassuncao@fortalnet.com.br**), sito à Rua Dr. João Pessoa, nº 664, Bairro Centro, perante mim Tabelião, **EXPEDITO WILLIAM DE ARAÚJO ASSUNÇÃO** do Cartório do 2º Ofício do Notas, compareceram partes entre si, justas e contratadas, identificadas pelos documentos exibidos e reconhecidas como as próprias, de cujas identidades e capacidade jurídica dou fé, a saber: de um lado, como outorgante(s) vendedor(a)(s): **LUIZ FERNANDES FILHO**, nacionalidade brasileira, filho de Luiz Fernandes de Oliveira e Luíza Maria de Oliveira, natural de Juazeiro do Norte/CE, nascido aos 16/01/1963, comerciante, portador da cédula de identidade RG. nº 19.457.373, expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 032.182.968-97, e seu cônjuge **ROSALY DE OLIVEIRA FERNANDES**, nacionalidade brasileira, filha de Francelino Leite de Oliveira e Joana Alves de Oliveira, natural de Juazeiro do Norte/CE, nascida aos 03/09/1966, do lar, portadora da cédula de identidade RG. nº 23.296.965-6, expedida pela SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº 095.228.518-50, casados no regime da comunhão parcial de bens, em data posterior à vigência da Lei 6.515/77, aos 28/01/1987, residente(s) e domiciliado(a)(s) nesta cidade de Igatu-Ceará, na Rua 02, Casa 10, COHAB II, doravante denominado simplesmente **VENDEDOR(A) (ES)**, e, de outro lado como outorgado(a) comprador(a)(s): **JÂNIO COSTA CAVALCANTE**, nacionalidade brasileira, filho de Adeodato Matos Cavalcante e Maria Felicidade Costa e Silva, natural de Igatu/Ceará, nascido em 09/10/1978, Farmacêutico Bioquímico, portador da Carteira Nacional de Habilitação-CHN, Registro nº 1548775526, emitida pelo DETRAN/CE, aos 07/12/2017, onde consta sua cédula de identidade RG. nº 99662281715, expedida pela SSP/CE, e o CPF/MF nº 700.365.863-15, casado no regime da comunhão parcial de bens, em data posterior à vigência da Lei 6.515/77, aos 11/05/2005, com **MIRNA FARIAS DE SOUSA CAVALCANTE**, nacionalidade brasileira, filha de Erismar Vieira de Sousa e Maria Cleide Farias de Sousa, natural de Igatu/Ceará, nascida aos 09/03/1983, contadora, portadora da

VÁLIDO SOMENTE COM SELLO DE AUTENTICIDADE

Digitalizado com CamScanner

Carteira Nacional de Habilitação-CHN, Registro nº 1779195732, emitida pelo DETRAN/CE, em 26/06/2019, onde consta sua cédula de Identidade RG, nº 2006029199116, expedida pela SSP/CE, e o CPF/MF nº 986.100.911-04, residente(s) e domiciliado(a)(s) nesta cidade de Iguatu-Ceará, na Rua Francisco Adelfo, nº 371, Planalto das Araras, doravante denominado(a)(s) simplesmente **COMPRADOR(A) (ES)**, todos identificados por mim Tabelião, pela verificação dos documentos supra exibidos nos seus originais, de cuja capacidade dou fé. Então, pelas partes, me foi dito sob as penas da Lei, que o seguinte: **I) Que o(a)(s) VENDEDOR(A) (ES)**, declara(m) ser senhor(a)(s) e legítimo(a)(s) possuidor(a)(s), com livre e geral administração livre de quaisquer ônus reais ou responsabilidades pessoais, do(a) seguinte(s) imóvel(is): **UM TERRENO URBANO**, localizado na via pública Rua Coronel Mendonça, distante **46,10m** (quarenta e seis metros e dez centímetros) no sentido leste, até o cruzamento da com a via pública Rua Epitácio Pessoa, bairro Centro, Município de Iguatu, Estado do Ceará, com as demais características constantes na matrícula nº **6.262**, do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona Imobiliária de Iguatu-Ceará. Adquirido conforme a **AV/01** da supracitada matrícula, em data de **12 de setembro de 2018**. **II) Que pela presente escritura, e na melhor forma de direito, o(a)(s) VENDEDOR(A) (ES)**, **VENDE (M)**, como de fato ora vendido tem à(su)a **COMPRADOR(A) (ES)**, o(s) imóvel(is) acima descrito(s), pelo preço curto e previamente ajustado de **R\$ 100.000,00 (cem mil reais)**, importância esta recebida através de transferência bancária entre Contas, conforme cópia em anexo, da qual dá à(su)a **COMPRADOR(A) (ES)**, plena, geral e irrevogável quitação; **III) O(a)(s) VENDEDOR(A) (ES)**, desde já, cede(m) e transmite(m) ao(a)(s) **COMPRADOR(A) (ES)**, por força deste instrumento e melhor forma em direito, toda a posse, o domínio, os direitos e ações que exercia(m) até a presente data, sobre o(s) declarado(s) imóvel(is); que se obriga(m) a ter a presente compra e venda, para sempre boa, firme e valiosa, em todo o tempo, a responder, pela evicção na forma da Lei, pondo-o(a)(s) a par e a salvo de quaisquer dúvidas ou contestações futuras; **IV) Pelo(a)(s) COMPRADOR(A) (ES)**, me foi dito que aceitava(m) esta escritura em todos os seus expressos termos, cláusulas e condições. **V) Apresentaram-me e ficam arquivados em pasta própria, os seguintes documentos: V.I) IMPOSTO DE TRANSMISSÃO:** O tributo (ITBI), incidente sobre a presente transação foi pago à Secretaria de Administração e Finanças da Prefeitura Municipal de Iguatu-Ceará, no valor de **R\$ 2.000,00 (dois mil reais)**, de 2% (dois por cento), sobre o valor da avaliação de **R\$ 100.000,00 (cem mil reais)**, conforme **GUIA Nº 2020000530**, emitida em data de **23/06/2020**, e paga em data de **24/06/2020**; Foram apresentados os documentos e/ou certidões exigidas por Lei, que também ficam arquivadas nestas notas, de acordo com o Provimento 08/2014 da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/CE. **V.II) CERTIDÕES:** a) **CERTIDÃO NEGATIVA DE TRIBUTOS DO IMÓVEL**. Nº **1134**. Inscrição do Imóvel: **42479**. Localização Cartográfica: **01.05.049.0127.0001**. **DADOS DO CONTRIBUINTE OU RESPONSÁVEL:** Inscrição Contribuinte/Nome: **32154-LUIZ FERNANDES FILHO**. Documento: **CPF 032.182.968-97**. Número do requerimento: **1134/2020**. A aceitação desta certidão está

