04 DE JANEIRO DE 2021

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMOVEL EM CATARINA/CE

ANDREZA MOREIRA
CNAI 14602 CRECI 13327

Este documento foi gerado pelo usuário 340.***.***-89 em 13/10/2026 18:51:47
Número do documento: 21012518564900000000097183402
https://pje.tjce.jus.br:443/pje1grau/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21012518564900000000097183402
Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DO CEARA - 25/01/2021 18:40:57

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE UM IMÓVEL LOCALIZADO EM CATARINA

AVALIADORES E CORRETORES:
ANDREZA DE SOUZA MOREIRA DE QUEIROZ
CNAI 14602 / CRECI: 13.327 - 15ª REGIÃO

DATA: 04/01/2021

Este documento foi gerado pelo usuário 340.***.***-89 em 13/10/2026 18:51:47
Número do documento: 21012518564900000000097183402
https://pje.tjce.jus.br:443/pje1grau/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21012518564900000000097183402
Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DO CEARA - 25/01/2021 18:40:57

CARACTERIZAÇÃO DO TRABALHO

1. APRESENTAÇÃO DOS AVALIADORES:

ANDREZA DE SOUZA MOREIRA DE QUEIROZ, Brasileira, casada, Gestora e Avaliadora de Imobiliária, portadora do CPF 101.2017.314-30, com diversos trabalhos de avaliações à entidades particulares, bancos privados e etc, residente profissional no Endereço: Av. Dom Luís n807 21ºandar, Fortaleza, Ceará, inscrita no CRECI/CE 13327 15º e CNAI 14602.

2. SOLICITANTE:

JOSÉ LIAS CAVALCANTE, Brasileiro, casado, aposentado, sem endereço eletrônico, inscrito no CPF 46.646123-20, residente e domiciliado na Praça Alzira Rodrigues de Albuquerque, n75, centro, Catarina – CE.

3. FINALIDADE DO LAUDO DE AVALIAÇÃO:

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológico tem por objetivo a determinação do **VALOR DE MERCADO** do imóvel localizado em Catarina.

Entende-se por Valor de Mercado como sendo a quantia que se obterá por um imóvel colocado à venda num mercado livre e competitivo por um período razoável de tempo, tendo ambas as partes envolvidas na transação (vendedor e comprador), pleno conhecimento das características e possibilidades do imóvel transacionado, e não sofrendo nenhuma delas a influência de qualquer fator coercitivo.

Para fins de avaliação do imóvel definindo o montante atribuível a um determinado patrimônio, **seguindo um valor justo.**

- "Valor justo, definido como preço estimado para a transferência de um ativo ou passivo entre partes identificadas, informadas e dispostas a negociar, que reflita os referidos interesses das partes".

Anexamos a este laudo os seguintes documentos:

- Vistoria in loco retratada em fotografias que demonstram a realidade descrita.

A avaliação de imóveis baseou-se em fatos e acontecimentos que influenciaram, em cada momento, o resultado final do valor do imóvel, considerando simultaneamente os fatores "custo" e "utilidade", porque o valor decorre de grau de utilidade do bem.

Este documento foi gerado pelo usuário 340.***.***-89 em 13/10/2026 18:51:47
Número do documento: 21012518564900000000097183402
https://pje.tjce.jus.br:443/pje1grau/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21012518564900000000097183402
Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DO CEARA - 25/01/2021 18:40:57

4. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

A elaboração deste laudo obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios fundamentais:

- O imóvel avaliado foi vistoriado pessoalmente pela avaliadora e corretor.
- Os profissionais não têm no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum pelo imóvel avaliando.
- Os profissionais não têm nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste Laudo.
- No melhor conhecimento e crédito dos profissionais, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- O Laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia adotada, que afetam as análises, opiniões e conclusões contidas nos mesmos.
- O Laudo foi emitido com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis.
- Para o imóvel em estudo, foi utilizado o método mais recomendável, que é o método comparativo de dados de mercado. Na pesquisa de valores de mercado, foi feita a devida compatibilização e homogeneização.
- Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeitos em títulos, invasões, superposição de dívidas e outros, por não se integrarem ao objetivo desta avaliação.
- Presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas e que os títulos de propriedade são verdadeiros.
- Este Laudo constitui peça única, não devendo, portanto, nenhuma informação isolada ser objeto de análise parcial ou de conclusões antecipadas.
- As informações contidas no presente Laudo são consideradas sigilosas e CONFIDENCIAIS, não podendo ser cedidas a terceiros, salvo por expressa autorização do contratante/avaliador.

5. METODOLOGIA APLICADA

Para a avaliação do imóvel, foi utilizado o Método Comparativo de Dados do Mercado.

De acordo com a localização e demais características do imóvel avaliando, procedeu-se a uma pesquisa de valores junto às imobiliárias e demais conhecedores do ramo imobiliário.

Tendo em vista a homogeneidade dos elementos da amostra, no tocante à infraestrutura, localização, conservação e aparelhos estruturais secundários, se fez necessário apenas à utilização das amostras, para a homogeneização.

Após a obtenção dos valores unitários das amostras, efetuou-se um tratamento estatístico para considerar de acordo com a margem correta só as amostras válidas.

Este documento foi gerado pelo usuário 340.***.***-89 em 13/10/2026 18:51:47
Número do documento: 21012518564900000000097183402
https://pje.tjce.jus.br:443/pje1grau/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21012518564900000000097183402
Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DO CEARA - 25/01/2021 18:40:57

5.1- ELEMENTOS DE AMOSTRAGEM:

Foram analisadas no total de 10 amostras, sendo utilizadas as 10, baseadas em ofertas de imóveis semelhantes nos bairros de CATARINA, considerando a área privativa, data do evento, conservação da unidade e padrão construtivo da unidade como variáveis independentes, que influenciam no resultado final da variável dependente valor unitário do imóvel, garantindo assim a padronização quanto aos elementos de homogeneização entre os dados amostrais e o imóvel avaliando.

SEQUÊNCIA DAS ATIVIDADES DESENVOLVIDAS:

a. Vistoria do imóvel avaliando-o.
b. Pesquisa na região do imóvel avaliando em busca de ofertas e reconhecimento das regiões imobiliárias.
c. Consulta às imobiliárias/profissionais atuantes na cidade, em busca de ofertas e/ou compra e venda recentes.
d. Seleção dos imóveis de referências coletados nas atividades acima descritas.
e. Análise estatística sobre os valores unitários transpostos dos imóveis.
f. Determinação do valor final do imóvel.

5.2- NÍVEL DE RIGOR:

O nível de rigor adotado foi o de **Avaliação Imobiliária** preconizado na NBR (Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais) de nº 14.653, da **ABNT.**

6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

REGISTRO: Matricula 755 – cartório J feitosa, 2 oficio

LOCALIZAÇÃO: Imóvel localizado no município de Catarina, Rua Verador José Paz Rodrigues s/n no Centro.

INVESTIGAÇÃO: Foram colhidas a informações e registro fotográfico "in loco" na data: 30/12/20 as 15:00; também coletadas informações com a circunvizinhança.

CLASSIFICAÇÃO: Imóvel residencial.

CONTEXTO URBANO: O setor agrícola emprega grande parte da mão de obra e é principal setor de atividades na produção de algodão arbóreo e herbáceo, movimentando a economia da cidade. A cidade tem uma estimativa de 20 mil habitantes com idh baixo.

PESQUISA DE MERCADO: A pesquisa de mercado ocorreu entre o dia 28 e 30 de dezembro de 2020, baseada em imóveis ofertados e comercializados com características similares em suas proximidades, com imobiliárias, jornais, sites, proprietários e corretores.

Este documento foi gerado pelo usuário 340.***.***-89 em 13/10/2026 18:51:47
Número do documento: 21012518564900000000097183402
https://pje.tjce.jus.br:443/pje1grau/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21012518564900000000097183402
Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DO CEARA - 25/01/2021 18:40:57

DESCRIÇÃO/ VISTORIA:

Área: 4,40 de frente por 8,80 de fundos

IMÓVEL: Presente ao local, verificamos que o imóvel se trata de uma casa em alvenaria, telhas, portas em madeira, e piso cimentado "queimado".

7. SERVIÇOS PÚBLICOS: iluminação pública, rede de água, rede telefônica, coleta de lixo, correio domiciliar, pavimentação, etc.

8. SERVIÇOS COMUNITÁRIOS: O imóvel se encontra servido de equipamentos urbanos.

9. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DA REGIÃO: Relevo plano.

10. DIAGNÓSTICO DE MERCADO: O desempenho do mercado para esta categoria de imóvel é mediano, sendo a absorção do mercado mediana pois o mercado imobiliário está recessivo.

11.TRATAMENTOS DOS DADOS E INDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS:

Homogeneização das amostras:

As amostras utilizadas possuem perfil econômico-mercadológico semelhante, ou seja, apesar de apresentarem variação quanto a sua proximidade do centro, estas diferenças encontram-se equilibradas no tocante ao conjunto total em que estão inseridas.

Segundo Moreira Filho (1993), o método comparativo de dados de mercado é o método mais utilizado e mais recomendado na avaliação de imóveis, pois ele permite a determinação do valor levando em consideração as diferentes tendências e flutuações do mercado imobiliário, frequentemente diferenciadas das flutuações e tendências de outros ramos da economia.

Com utilização do método comparativo de dados de mercado determina-se o valor de um imóvel pela sua comparação com outros de natureza e características semelhantes, a partir de um conjunto de dados e informações relacionados com transações e ofertas existentes, e que irão compor uma amostra representativa do mercado.

Este documento foi gerado pelo usuário 340.***.***-89 em 13/10/2026 18:51:47
Número do documento: 21012518564900000000097183402
https://pje.tjce.jus.br:443/pje1grau/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21012518564900000000097183402
Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DO CEARA - 25/01/2021 18:40:57

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Valor do imóvel avaliando = Área total do imóvel avaliando X Valor médio do + m² + PM avaliador

(VM) Valor de Mercado: R$ 30.000,00

(*) No valor encontrado, não foi necessário aplicar fator de correção do avaliador.

- Sugerimos a margem de 10% para mais ou para menos devido a oscilação de valores na região.

Este documento foi gerado pelo usuário 340.***.***-89 em 13/10/2026 18:51:47
Número do documento: 21012518564900000000097183402
https://pje.tjce.jus.br:443/pje1grau/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21012518564900000000097183402
Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DO CEARA - 25/01/2021 18:40:57

SÍNTESE GERAL DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: JOSÉ LIAS CAVALCANTE, Brasileiro, casado, aposentado, sem endereço eletrônico, inscrito no CPF 46.646123-20, residente e domiciliado na Praça Alzira Rodrigues de Albuquerque, n75, centro, Catarina – CE.

OBJETIVO: O presente **Laudo de Avaliação** tem como objetivo a determinação do **VALOR JUSTO** do imóvel, endereço Rua 315 n37.

CONTRATADA:

ANDREZA DE SOUZA MOREIRA DE QUEIROZ, Brasileira, casada, Gestora e Avaliadora Imobiliária, portadora do CPF 101.2017.314-30, com diversos trabalhos de avaliações à entidades particulares, bancos privados e etc, residente profissional no Endereço: Av. Dom Luís n807 21ºandar, Fortaleza, Ceará, inscrita no CRECI/CE 13327 15º e CNAI 14602.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO:

Imóvel localizado no município de Catarina CEARÁ, Rua Verador José Paz Rodrigues s/n no Centro.

CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO:

Importa o presente Laudo de Avaliação em **R$ 30.000,00**, para o Valor justo do imóvel objeto desta avaliação.

Ressaltando, que os valores fixados no presente laudo estão sujeitos à alteração futura, sendo oportuno lembrar que, atualmente, encontrarmos ofertas variáveis na região, consequentemente, os preços tendem a sofrer oscilação.

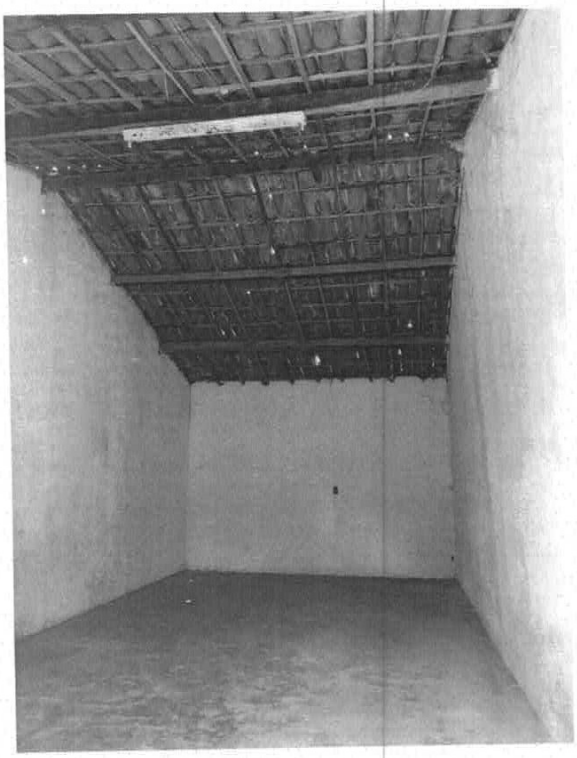
Fortaleza, 04 de Janeiro de 2021

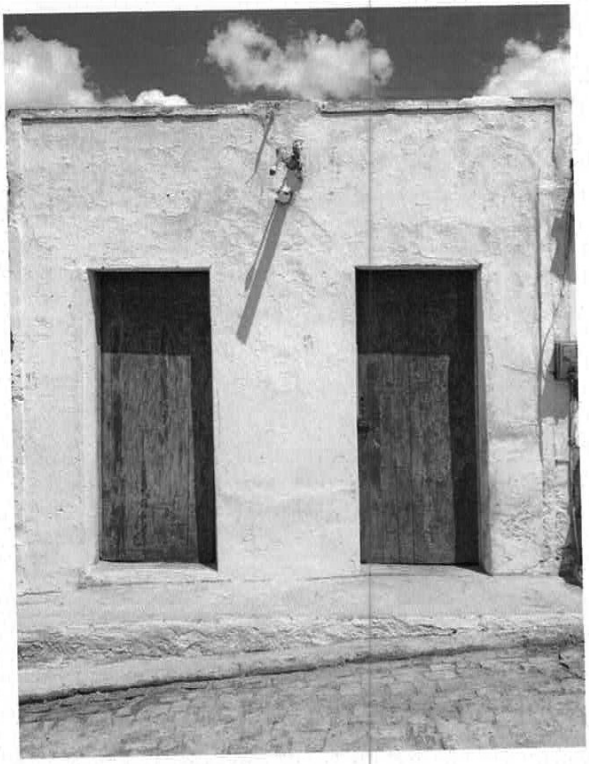
SISTEMA COFECI - CRECI
Nº. 048327
1ª VIA
INSCRITO
CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS

Andreza de Souza Moreira de Queiroz

Este documento foi gerado pelo usuário 340.***.***-89 em 13/10/2026 18:51:47
Número do documento: 21012518564900000000097183402
https://pje.tjce.jus.br:443/pje1grau/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21012518564900000000097183402
Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DO CEARA - 25/01/2021 18:40:57

ANEXO:





Este documento foi gerado pelo usuário 340.***.***-89 em 13/10/2026 18:51:47
Número do documento: 21012518564900000000097183402
https://pje.tjce.jus.br:443/pje1grau/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21012518564900000000097183402
Assinado eletronicamente por: TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DO CEARA - 25/01/2021 18:40:57