# TERMO DE AVALIAÇÃO

*Parecer técnico com leitura de mercado e conclusão de valor*

**Metodologia: Dados de Mercadológicos**

## 1. CONTEXTUALIZAÇÃO

A presente avaliação tem por finalidade indicar o valor de mercado do imóvel urbano situado em **Loteamento Brisa do Pontal, Lotes 01 ao 24 da Quadra 29, Fortim - CE**.

O parecer foi solicitado por **Euricion Murari Soares de Pinho**, inscrito(a) sob CPF/CNPJ **218.526.718-31**, com data base em **10 de setembro de 2026.**

## 2. DELIMITAÇÃO DO IMÓVEL

Terreno situado no Loteamento Brisa do Pontal, Fortim/CE, encerrando a área loteável de 4.985,64 m², compreendendo os Lotes 01 a 24 da Quadra 29. A quadra bruta totaliza 5.634,83 m², com 649,19 m² de área de passeio. Os lotes confrontam ao Norte, Sul, Leste e Oeste com propriedades vizinhas e ruas do loteamento, apresentando frentes de 8,00 m (Lotes 02 a 11 e 14 a 23) e 10,00 m (Lotes 01, 12, 13 e 24), profundidade uniforme de 25,00 m, com áreas de 200,00 m² e 248,63 m² respectivamente. Registrado na Matrícula nº 1.502 (R-3) da Comarca de Fortim/CE, o imóvel foi transmitido à NEWRALL TECHNOLOGY LTDA em 04/06/2024, conforme documento R-5-2798. Consta, ainda, que o imóvel está matriculado perante **2º Cartório de Registro de Imóveis de Fortim/CE.** sob nº **Matrícula nº 2.798 do 2° Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Fortim/CE.**.

## 3. FUNDAMENTAÇÃO DO VALOR

A partir da expertise profissional, foi observado o preço médio praticado na região, bem como paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando. Nesta leitura, a média do m² adotada é **R$ 77,62.**

**Memória de cálculo: 4985,64m² X R$ 77,62/m².**

## 4. CONCLUSÃO

**VALOR DA AVALIAÇÃO**

**R$ 386.976,24**

Lygia Pedroza Menezes CRECI nº 318976-SP

# Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica



- ## Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 10 de setembro de 2026
**Solicitante do parecer técnico**:Euricion Murari Soares de Pinho
**Inscrito no CNPJ/CPF:** 218.526.718-31

- ## Finalidade do Parecer

Esse presente documento tem o objetivo de estimar o valor médio de mercado do bem imóvel.

- ## Dados do Imóvel

**Matrícula:** Matrícula nº 2.798 do 2° Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Fortim/CE. - 2º Cartório de Registro de Imóveis de Fortim/CE.
**Descrição:** Terreno situado no Loteamento Brisa do Pontal, Fortim/CE, encerrando a área loteável de 4.985,64 m², compreendendo os Lotes 01 a 24 da Quadra 29. A quadra bruta totaliza 5.634,83 m², com 649,19 m² de área de passeio. Os lotes confrontam ao Norte, Sul, Leste e Oeste com propriedades vizinhas e ruas do loteamento, apresentando frentes de 8,00 m (Lotes 02 a 11 e 14 a 23) e 10,00 m (Lotes 01, 12, 13 e 24), profundidade uniforme de 25,00 m, com áreas de 200,00 m² e 248,63 m² respectivamente. Registrado na Matrícula nº 1.502 (R-3) da Comarca de Fortim/CE, o imóvel foi transmitido à NEWRALL TECHNOLOGY LTDA em 04/06/2024, conforme documento R-5-2798.

- ## Análise Utilizada

Para a elaboração do presente parecer opinativo, foram conduzidas atividades sistemáticas de identificação, levantamento, tratamento, análise e interpretação de dados referentes ao mercado imobiliário, com o objetivo de embasar tecnicamente as conclusões aqui apresentadas.

- ## Documentos Utilizados

Certidão de Matrícula

- ## Considerações Finais sobre o Imóvel

Com fundamento em pesquisas mercadológicas realizadas, na análise das características e atributos identificados na documentação do imóvel em questão, bem como considerando as tendências atuais do mercado imobiliário, conclui-se que o valor médio estimado do bem, conforme este parecer técnico de avaliação mercadológica, é de **R$ 390.965,69** referente ao mês de **Setembro de 2026.**

Henrique R. S. Melenchon

Henrique Rodrigues da Silva Melenchon
**CRECI SP N°314233-F**

# Avaliação de Comercialização Imobiliária

## Identificação

- Processo: -
- Solicitante: Euricion Murari Soares de Pinho
- CPF/CNPJ: 218.526.718-31

### Resumo do Parecer

- Objetivo: Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.
- Valor de Mercado: R$ 410.912,91



Isabelle Silva de Oliveira
CRECI N°310845-F

| | |
|---|---|
| **Data da Avaliação** | 10 de setembro de 2026 |
| **Metodologia** | Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. |
| **Localização** | Loteamento Brisa do Pontal, Lotes 01 ao 24 da Quadra 29, Fortim - CE |
| **Descrição do Imóvel** | Na comarca de Fortim/CE, terreno urbano no Loteamento Brisa do Pontal com 4.985,64 m² de área loteável, formado pelos Lotes 01 ao 24 da Quadra 29. Quadra bruta de 5.634,83 m², sendo 649,19 m² para passeio. Lotes com frentes de 8,00 m ou 10,00 m, profundidade de 25,00 m, áreas de 200,00 m² ou 248,63 m², confrontando com vizinhos e ruas. Matrícula nº 1.502 (R-3), transferido à NEWRALL TECHNOLOGY LTDA em 04/06/2024. |
| **Dados Cadastrais** | Matrícula Matrícula nº 2.798 do 2° Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Fortim/CE. do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Fortim/CE. |
| **Mercado** | De acordo com a especialização do profissional, conhecimento da região onde o imóvel em questão está situado e, tendo como base a documentação enviada do bem, o metro quadrado da região equivale a R$ 82,42 |
| **Avaliação** | Valor do Imóvel pela Avaliação: R$ 82,42 x 4985,64m² = **R$ 410.912,91** |