



Informações Gerais

Solicitante:	Sicredi Ceará Centro Norte	CNPJ:	72.257.793/0001-30
Endereço:	Rua Brigadeiro Eduardo Gomes, nº 162	Data da Vistoria:	3/12/2025
Complemento:		Finalidade:	Valor de Mercado
Bairro:	Bugi	Objetivo:	Determinação técnica do valor de mercado
Cidade:	Iguatu	UF:	CE
	CEP:		63501-050
Matrícula:	nº 13.569, Cartório Assunção - Iguatu Ceará	Padrão:	BNDU - Bens Não de Uso
		CNM:	020446.2.0013569-25

Informações de Áreas

Área Averbada (em Matrícula)					
Terreno:	144,00	m²	Terreno:		m²
Privativa:		m²	Construída:		m²
Comum:		m²	Fração Ideal:		m²
Construída:	186,20	m²	Área Considerada (total)		
Garagem:		m²	Terreno:	144,00	m²
Fração Ideal:			Construída:	186,20	m²

Características do Imóvel

Uso:	Residencial
Objeto:	Casa (Sobrado) - Área urbana
Est. de conservação:	Regular
Estrutura:	Concreto e alvenaria
Cobertura:	Laje
Vagas de garagem:	Contém
Situação do imóvel:	Aparenta estar ocupado

MÉTODO UTILIZADO:

Método Evolutivo

Valor de Mercado

R\$ 515.000,00

Quinhentos e quinze mil reais

Fundamentação

Grau II

GRAU DE LIQUIDEZ

Média

Valor de Liquidação Forçada

R\$ 386.000,00

Trezentos e oitenta e seis 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 0,75, ou seja, o valor médio de mercado terá redução de 25%, 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	Polígono Irregular	Meia quadra	Zona Urbana
Coordenadas:	Situação:	Categoria de uso e ocupação:	Testada (m):	
6°21'13.68"S 39°17'11.93"O	Em via pública	Residencial / Comercial	8,00	

Confrontações			
Frente:	Lado Direito:	Lado Esquerdo:	Fundos:
Rua Brg. Eduardo Gomes	Imóvel residencial	Terreno	Imóvel residencial

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:	Não 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
			Arborização:	Possui
			Ciclofaixa:	Não possui
			Pavimentação:	Possui

MICRORREGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO		
Uso predominante:	Resid Unifamiliar	
Padrão construtivo predominante:	Médio	
Acesso:	Bom	
Facilidade de estacionamento:	Grande	
		Vista do Logradouro

Comentários sobre a Região	
O imóvel avaliando está situado em área predominantemente residencial bairro com boa valorização e padrão construtivo. Próximo a área do Aeroporto de Iguatu, a região mantém um padrão médio em relação aos sistemas de infraestrutura pública. Vias predominantemente pavimentadas. Está a cerca de 2,3 km de distância do centro da cidade de Iguatu e com fácil acesso.	

Diagnóstico de Mercado			
Liquidez:	Número de ofertas:	Desempenho do mercado	Absorção pelo mercado
Média	Médio	Normal	Demorada
Público alvo provável para absorção do bem:		Moradores e para investidores (venda/locação)	
Fatores valorizantes:	Boa localização. Imóvel com bom aproveitamento interno e boa distribuição interna dos ambientes		
Fatores limitantes:			

Dados do Avaliando									
Endereço:	Rua Brigadeiro Eduardo Gomes, nº 162								
Bairro:	Bugi		Cidade:		Iguatu		UF:	CE	
Informante:	Não se aplica						Fone:	Não se aplica	
Área Privativa (m²):	186,20	Topografia:	Plano	Testada (m):	8				
Área do Terreno (m²):	144,00	Frentes múltiplas:	Sim	Prof. Eq (m).:	18,00				
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:	Polígono Irregular				
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	Fator Comercial:	Médio				

Amostra 01												
Endereço:	Rua José Francisco do Nascimento											
Bairro:	Planalto		Cidade:		Iguatu		UF:	CE				
Informante:	Re/Max Vision						Fone:	(85) 99999-4763				
Área Privativa (m²):	0,00	Topografia:	Plano	Testada (m):	12,50							
Área do Terreno (m²):	412,5	Frentes múltiplas:	Não	Prof. Eq (m).:	33,00							
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\$ 280.000,00	Solo:	Seco		Formato:	Regular						
Fator de oferta:	0,9	Valor Unitário (R\$/m²):	R\$ 678,79		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:	Médio-Alto	

Amostra 02											
Endereço:	Rua Brigadeiro Eduardo Gomes										
Bairro:	Bugi		Cidade:		Iguatu		UF:	CE			
Informante:	Re/Max Vision						Fone:	(85) 99999-4763			
Área Privativa (m²):	0,00	Topografia:	Plano	Testada (m):	8,00						
Área do Terreno (m²):	292	Frentes múltiplas:	Não	Prof. Eq (m).:	36,50						
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\$ 70.000,00	Solo:	Seco		Formato:	Regular					
Fator de oferta:	0,9	Valor Unitário (R\$/m²):	R\$ 239,73	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-Baixa		Fator Comercial:	Médio-Baixo					

Amostra 03									
Endereço:	Rua Olda Maia Amorim								
Bairro:	Bugi		Cidade:		Iguatu			UF:	CE
Informante:	Re/Max Vision							Fone:	(85) 99999-4763
Área Privativa (m²):	0,00	Topografia:	Plano	Testada (m):	13,00				
Área do Terreno (m²):	390	Frentes múltiplas:	Não	Prof. Eq (m).:	30,00				
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\$ 105.000,00	Solo:	Seco	Formato:	Regular				
Fator de oferta:	0,9	Valor Unitário (R\$/m²):	R\$ 269,23	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 Média-Alta	Fator Comercial:	Médio-Alto				





Amostra 04									
Endereço:	Rua Porfírio Alves								
Bairro:	Centro		Cidade:	Iguatu			UF:	CE	
Informante:	Honório Imóveis						Fone:	(11) 95681-6485	
Área Privativa (m²):	0,00	Topografia:	Plano	Testada (m):	5,00				
Área do Terreno (m²):	136	Frentes múltiplas:	Não	Prof. Eq (m).:	27,20				
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\$ 45.000,00	Solo:	Seco	Formato:	Regular				
Fator de oferta:	0,9	Valor Unitário (R\$/m²):	R\$ 330,88	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 Brigadeiro Eduardo Gomes									
Bairro:	Bugi		Cidade:	Iguatu			UF:	CE		
Informante:	Re/Max Vision						Fone:	(85) 99999-4763		
Área Privativa (m²):	0,00	Topografia:	Plano	Testada (m):	7,00					
Área do Terreno (m²):	339	Frentes múltiplas:	Não	Prof. Eq (m).:	48,43					
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\$ 58.000,00	Solo:	Seco		Formato:	Regular				
Fator de oferta:	0,9	Valor Unitário (R\$/m²):	R\$ 171,09	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-Baixa		Fator Comercial:	Médio-Baixo				

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 C_p é igual a 1,00

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

– Para P_e inferior a $\frac{1}{2} P_{mi}$ adota-se: $C_p = (0,5)^p$

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

– Para P_e superior a 3 P_{ma} , adota-se na fórmula acima $P_e = 3 P_{ma}$

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

$$C_f = (F_r / F_p)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r / 2 < F_p < 2F_r$$

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:

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

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\$ 678,79	0,90	152,950	412,50	1,00	1,00	1,00	33,00	12,50	0,36	1,23	1,00	1,00	1,00			361,84
2	R\$ 239,73	0,90	72,335	292,00	1,00	1,00	1,00	36,50	8,00	1,22	1,15	1,00	1,00	1,00			296,73
3	R\$ 269,23	0,90	120,175	390,00	1,00	1,00	1,00	30,00	13,00	0,71	1,22	1,00	1,00	1,00			225,44
4	R\$ 330,88	0,90	93,150	136,00	1,00	1,00	1,00	27,20	5,00	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00			294,41
5	R\$ 171,09	0,90	72,335	339,00	1,00	1,00	1,00	48,43	7,00	1,22	1,19	1,00	1,00	1,00			217,15
6																	
7																	
8																	
9																	
10																	
Avaliando			93,150	144,00	1,00	1,10	1,00	18,00	8,00								

ELEM. PESQ.	R\$/m² Homog.	R\$/m² Observado	Ajuste
1,00	217,15	171,09	27%
2,00	225,44	269,23	-16%
3,00	294,41	330,88	-11%
4,00	296,73	239,73	24%
5,00	361,84	678,79	-47%
6,00			
7,00			
8,00			
9,00			
10,00			
11,00			
12,00			
MÉDIA	279,11	337,94	
D.PAD.	53,12	178,01	
D.CRÍT	59,39	199,02	
L.SUP.	319,83	-	
L.INF.	238,40	-	
CV.	19,03%	52,67%	

Resultados da Avaliação			
Intervalo de Confiança (80% em torno do valor central)			
Valor Unitário Máximo (R\$/m²) =	R\$	319,83	(+14,59%)
Valor Unitário Mínimo (R\$/m²) =	R\$	238,40	(-14,59%)
Intervalo de Confiança (80% em torno do valor central)			
Valor Máximo (R\$) =	R\$	46.055,32	(+14,59%)
Valor Mínimo (R\$) =	R\$	34.329,65	(-14,59%)
Campo de Arbitrio			
Valor Máximo (R\$) =	R\$	46.221,36	(+15%)
Valor Mínimo (R\$) =	R\$	34.163,61	(-15%)

Valor Unitário Médio (R\$/m²) =	R\$	279,11
Valor Médio do Imóvel (R\$) =	R\$	40.192,49
Valor Arbitrado do Imóvel (R\$) =	R\$	40.000,00
Valor Unitário Arbitrado (R\$/m²) =	R\$	277,78

Comentarios 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.																	

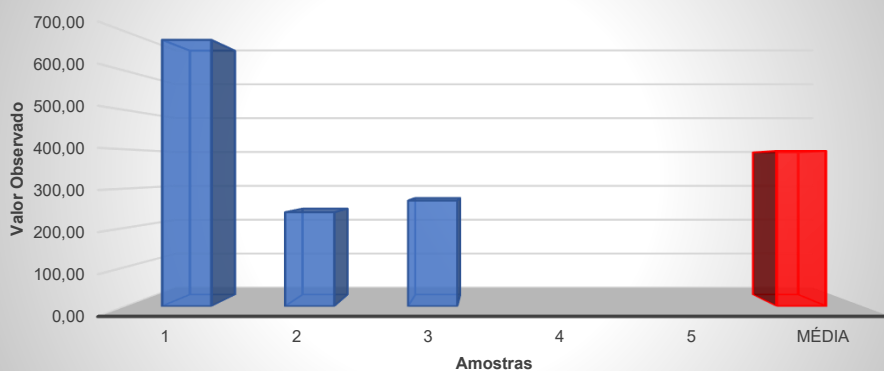
Gráficos ilustrativos dos resultados

Valores Observados x Valores Homogeneizados



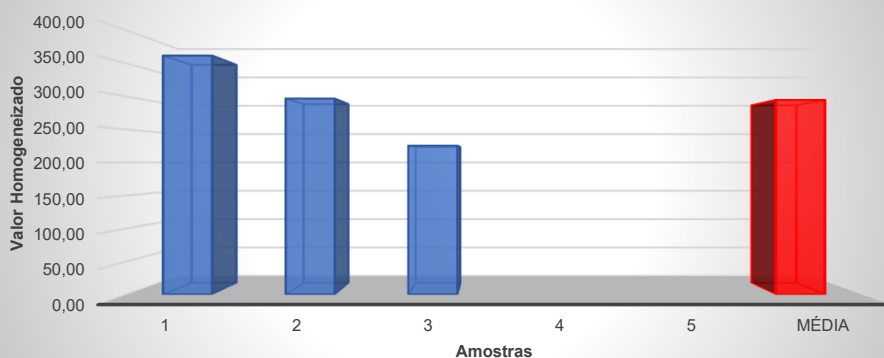
Am	R\$/m²		%
	Vo	Vh	Var
1	678,79	361,84	47%
2	239,73	296,73	-24%
3	269,23	225,44	16%
4			
5			

Antes da Homogeneização



Am	R\$/m²		%
	Vo	Var	
1	678,79	71%	
2	239,73	-39%	
3	269,23	-32%	
4			
5			
Média	395,91	-	

Depois da Homogeneização



Am	R\$/m²		%
	Vo	Var	
1	361,84	23%	
2	296,73	1%	
3	225,44	-23%	
4			
5			
Média	294,67	-	

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	217,150337	-61,960000	3839,041600	-237867,017536	14738240,406531
02	225,439190	-53,670000	2880,468900	-154594,765863	8297101,083867
03	294,409214	15,290000	233,784100	3574,558889	54655,005413
04	296,731811	17,610000	310,112100	5461,074081	96169,514566
05	361,841890	82,720000	6842,598400	566019,739648	46821152,863683
06					
07					
08					
09					
10					
11					
12					
Somatório			14106,005	182593,589	70007318,874

MÉDIA	$\mu =$	279,11	a3 =	0,24
DESV. PAD. POP.	s =	53,11	a4 =	-1,24
DESV.PAD.AMOST.	$\sigma \text{ crit} =$	59,38	$\sigma 3 =$	0,61
			$\sigma 4 =$	0,50

NORMALIDADE

$ a3 < 1,5 \times \sigma 3$	OK	0,24
$ a4 + 6/(n+1) < 1,5 \times \sigma 4$	OK	0,20

CRITÉRIO DE EXCLUSÃO DE CHAUVENET

Desvio Crítico :	1,65
Elemento Extremo Máximo :	82,72
$ X_i - x / s$	1,39
Existe elemento a ser rejeitado ?	Não Existe !

INTERVALO DE PREDIÇÃO

		"T" de Student = 1,5332	
Lc =	279,11	±	40,71
		Superior	319,83
		Inferior	238,40

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%	186,20	
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 ==>	186,20	0,00
	Área equivalente estimada (m²)	Aeq ==>	186,20	0,00

A	VALOR DA CONSTRUÇÃO COMO NOVA:VCN			
	Benfeitoria:		Edificação principal	Edificação secundária
A.1	Área equivalente de construção		186,20	0,00
A.2	Custo Unitário Básico do Sinduscon local (R\$)	Padrao	Médio	
		Tipologia	R1-N	
		ago/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...	(%)	4,00	
		R\$	24.221,40	0,00
A.5	Instalações especiais (maquinário)	R\$	0,00	0,00
A.6	CUSTO DE CONSTRUÇÃO		R\$ 629.756,43	R\$ -

B	DEPRECIACÃO (por Hoss-Heideck)			
	Benfeitoria:		Edificação principal	Edificação secundária
B.1	Idade aparente do imóvel (anos)	anos	21	
B.2	Vida útil admitida (anos)	anos	80	
B.3	% da Vida útil	%	28	
B.4	Estado de Conservação	Tabela 2	D	
B.5	Valor não depreciado do imóvel (Detalhado na tabela 6)	%	75,40	
B.6	Valor da Depreciação	R\$	R\$ 154.920,08	
B.7	Valor Depreciado da Construção	R\$	R\$ 474.836,35	

C	Resultados			
	RESUMO		Edificação principal	Edificação secundária
C.1	Valor do Terreno	R\$	40.192,49	
C.2	Valor de reposição do imóvel	R\$	474.836,35	
C.3	VALOR TOTAL DA BENFEITORIA		474.836,35	
C.4	Fator de comercialização / ajuste de mercado		1,00	
C.5	Valor total do imóvel	R\$	515.028,83	
C.6	VALOR TOTAL DO LAUDO	R\$	515.000,00	

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

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 = 29,18%

Grau de precisão obtido no Método Comparativo: III

Croqui de localização (vista local)



Croqui de localização (vista ampla)



Registro Fotográfico



Foto 1 - Rua Brigadeiro Eduardo Gomes



Foto 2 - Rua Brigadeiro Eduardo Gomes



Foto 3 - Imóvel avaliando indicado pela seta



Foto 4 - Vista do imóvel avaliando



Foto 5 - Vista do imóvel avaliando



Foto 6 - Vista do imóvel avaliando e parede lateral



Foto 7 - Cerca elétrica do imóvel está danificada e imóvel ao lado de terreno baldio

 Cartório Assunção CNPJ/MF 05717004000109 Iguatu Exedito William de Araújo Assunção Registrador Fádia Maria de Araújo Assunção Lima Substitutos Francisco Ludson Nunes REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS - 1ª ZONA	Matrícula	13569	Data	20/09/2012
	CNM: 020446.2.0013569-25			
	Livro2-	BK	Folha	066

C E R T I D A O D E M A T R Í C U L A

CERTIFICO que, revendo o Lv. 2-BK, Matrícula Nº 0013569, datado de 20/09/2012, encontrei o seguinte: **IMÓVEL** - TERRENO URBANO, de formato irregular, situado nesta cidade de Iguatu, Estado do Ceará, constituído de parte do lote 02, da quadra C, do loteamento "PLANALTO DAS ARARAS", com frente para a via pública Rua Brigadeiro Eduardo Gomes, distando 16,00m (dezesesseis metros) do cruzamento da via pública Rua Humberto Teixeira, no sentido **OESTE** (lateral direita), medindo 8,00m (oito metros) de frente e fundos, por 18,00m (dezoito metros) de comprimento nas laterais, perfazendo uma área total de 144,00m² (cento e quarenta e quatro metros quadrados), limitando-se: ao **LESTE** (lateral esquerda) - com parte da lateral direita do lote 03; ao **OESTE** (lateral direita) - com a lateral esquerda do imóvel objeto da Matrícula Nº 13.568, de propriedade de Maria Felicidade da Costa Silva; ao **NORTE** (fundos) - com parte dos fundos do imóvel objeto da Matrícula Nº 13.566, de propriedade de Maria Felicidade da Costa Silva e ao **SUL** (frente) - com a via pública Rua Brigadeiro Eduardo Gomes.

NÚMERO DO **REGISTRO ANTERIOR** - Livro de Nº B/J., às fls. 153, Registro Geral AV/01, da MATRÍCULA Nº 13.470, em data de 10 de julho de 2012, deste Ofício da 1ª Zona Imobiliária de Iguatu, Estado do Ceará.

PROPRIETÁRIA - MARIA FELICIDADE DA COSTA SILVA, brasileira, solteira, maior de idade, costureira, portadora da carteira de identidade RG. nº 2006034057277, expedida pela SSPDS/CE, inscrita no CPF/MF nº 045.431.903-78, residente e domiciliada nesta cidade de Iguatu, Estado do Ceará, na Rua Francisco Adolfo, nº 186, bairro Bugi.

AV/01 - 13.569

DATA - 20 de setembro de 2012

MATRÍCULA - A presente matrícula foi aberta a requerimento da proprietária, MARIA FELICIDADE DA COSTA SILVA, acima qualificada, datado de 18 de setembro de 2012, acompanhado de Planta e Memorial Descritivo e uma Autorização de Desdobro Nº 18, expedida pela Comissão Permanente com Atribuições Diversas, datada de 31 de julho de 2012, que ficam arquivados nesta Serventia da 1ª Zona Imobiliária de Iguatu, Estado do Ceará. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Iguatu, 20 de setembro de 2012. Eu, FRANCISCO LUDSON NUNES, escrevente autorizado que digitei. Subscribo e assino, (as.) MARIA IVANEIDE GOMES, escrevente compromissada na ausência oficial do registro de imóveis da 1ª Zona Imobiliária de Iguatu, Estado do Ceará.

AV/02 - 13.569

PROTOCOLO - 49.733

DATA - 07 de outubro de

2020.

AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO - Procede-se esta averbação, para constar que no terreno objeto da presente matrícula, foi edificada uma construção residencial de Nº 162, na via pública Rua Brigadeiro Eduardo Gomes - bairro Bugi, com 94,92m² de área construída de pavimento térreo e 91,28m² de área construída de pavimento superior, totalizando 186,20m² de área construída total, devidamente autorizada pela Prefeitura Municipal de Iguatu, Estado do Ceará, conforme HABITE-SE Nº 4.106/2020. PROCESSO Nº 2020002883. CONCEDIDO À: MARIA FELICIDADE DA COSTA SILVA. CPF/CNPJ:

045.431.903-78. LOCAL DA OBRA: RUA BRIGADEIRO EDUARDO GOMES Nº 162, PARTE DO LOTE 02, DA QUADRA C, DO LOTEAM. PLANALTO DAS ARARAS, BAIRRO BUGÍ. USO E FINALIDADE: Residencial. ÁREA CONSTRUÍDA DE PAV. TÉRREO: 94,92m². ÁREA CONSTRUÍDA DE PAV. SUPERIOR: 91,28m². ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL: 186,20m², *RESPONSÁVEL TÉCNICO: ERLON TEIXEIRA MENDONÇA. ART: 20200666447. * OBSERVAÇÕES DE VISTORIA DA FISCALIZAÇÃO. Iguatu/CE, 15 de setembro de 2020. (Ass.) Jocélio de Araújo Viana. Secretário de Meio Ambiente. Matrícula: 60060, e Certidão Negativa de Débitos Relativos Às Contribuições Previdenciárias Às de Terceiros Nº 001762020-88888666. Nome: MARIA FELICIDADE DA COSTA SILVA. CEI: 90.004.49666/68, datada de 01/10/2020 e Válida até 30/03/2021, emitida pela Receita Federal do Brasil. Este ato foi praticado conforme requerimento da MARIA FELICIDADE DA COSTA SILVA, datado de 02 de outubro de 2020, prenotado neste Serviço Registral sob o nº 49.733, em 05 de outubro de 2020 e arquivado neste ofício imobiliário. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Iguatu, 07 de outubro de 2020. Eu, (as.), FRANCISCO LUDSON NUNES, escrevente autorizado do registro de imóveis da 1ª Zona Imobiliária de Iguatu, Estado do Ceará. EMOLUMENTOS R\$ 47,09, FERMOJU R\$ 4,20, SELO R\$ 16,20, FAADep R\$ 2,35, FRMP R\$ 2,35, ISS R\$ 2,35, TOTAL R\$ 74,54. PROVIMENTO Nº 008/2014 DA CGJ/CE. Selo Nº AAE507922-E2X9.

=====

R/03 - 13.569 **PROTOCOLO** - 50.072 DATA - 11 de janeiro de 2021.

COMPRA - Por escritura pública de COMPRA E **VENDA** lavrada em 08 de janeiro de 2021, no Livro nº 240, Ato 4, fls. 009/011, no Serviço Notarial do 2º Ofício de Iguatu/CE, prenotada neste Serviço Registral sob o nº 50.072, em 11 de janeiro de 2021, o(a)(s) proprietário(a)(s), MARIA FELICIDADE DA COSTA SILVA, já identificado(a)(s) e qualificado(a)(s), VENDEU(RAM) o imóvel objeto da presente matrícula à JANIO COSTA CAVALCANTE, brasileiro, filho de Adeodato Matos Cavalcante e Maria Felicidade Costa e Silva, nascido aos 09/10/1978, farmacêutico, portador da carteira de identidade RG. Nº 99002281715, expedida pela SSPDS/CE, em 27/05/2013, inscrito no CPF/MF sob o Nº 700.365.863-15, casado desde 11/05/2005, sob o regime da comunhão parcial de bens, em data posterior à vigência da Lei Federal Nº 6.515/77, conforme certidão de casamento lavrada no Cartório do Registro Civil do Distrito do Mucuripe, de Fortaleza, Capital do Ceará, matrícula 020818 01 55 2005 2 00009 139 0004039 18, emitida em 09/10/2020, com MIRNA FARIAS DE SOUSA CAVALCANTE, brasileira, filha de Erismar Vieira de Sousa e Maria Cleide Farias de Sousa, nascida aos 09/03/1983, contadora, portadora da carteira nacional de habilitação CNH registro Nº 03969344132, emitida pelo DETRAN/CE, em 26/06/2019, onde consta seu doc. identidade/org. emissor/UF. 2006029199336, SSP/CE, inscrita no CPF/MF sob o Nº 986.300.913-04, residentes e domiciliados na Rua Francisco Adolfo, Nº 371, bairro Bugi, em Iguatu/CE, pelo preço de R\$ 126.000,00 (cento e vinte e seis mil reais). O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Iguatu, 11 de janeiro de 2021. Eu, WEBSTER MONTEIRO DE FREITAS, escrevente autorizado que digitei. Eu, (as.) FRANCISCO LUDSON NUNES, escrevente autorizado do registro de imóveis da 1ª Zona Imobiliária de Iguatu, Estado do Ceará. EMOLUMENTOS R\$ 2.512,28, FERMOJU R\$ 125,59, SELO R\$ 42,25, TOTAL R\$ 2.679,81. PROVIMENTO Nº 008/2014 DA CGJ/CE. Selo Nº AAF981770-J8I9.

=====

R/04 - 13.569 **PROTOCOLO** - 50.197 DATA - 18 de fevereiro de 2021.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Nos termos da Cédula de Crédito Bancário, emitida nos termos da Lei Nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, de Nº

C10530051-5, com vencimento em 03 de abril de 2031, no valor da Cédula de R\$ 318.889,00, emitida nesta praça em 09 de fevereiro de 2021, em duas vias uma das quais fica arquivada nesta Serventia Imobiliária, prenotada neste Serviço Registral sob o nº 50.197, em 18 de fevereiro de 2021, o imóvel objeto da presente matrícula, avaliado em R\$ 515.000,00, foi alienado fiduciariamente, pelo(a)s proprietário(a)s, JANIO COSTA CAVALCANTE, e seu cônjuge MIRNA FARIAS DE SOUSA CAVALCANTE, já identificado(a)s e qualificado(a)s, na qualidade de emitente(s) e alienante(s)/interveniente(s), em favor da SICREDI CARIRI - COOPERATIVA DE CRÉDITO DA REGIÃO DO CARIRI, estabelecida no(a) Avenida Padre Cícero, 2241, Lj 30 e 31, município de Juazeiro do Norte/CE, inscrita no CNPJ/MF sob o Nº 86.913.993/0001-08, para garantia de uma dívida no valor de R\$ 318.889,00, a ser paga em 120 parcelas, conforme o cronograma: 03/05/2021, 03/06/2021, 03/07/2021, 03/08/2021, 03/09/2021, 03/10/2021, 03/11/2021, 03/12/2021, 03/01/2022, 03/02/2022, 03/03/2022, 03/04/2022, 03/05/2022, 03/06/2022, 03/07/2022, 03/08/2022, 03/09/2022, 03/10/2022, 03/11/2022, 03/12/2022, 03/01/2023, 03/02/2023, 03/03/2023, 03/04/2023, 03/05/2023, 03/06/2023, 03/07/2023, 03/08/2023, 03/09/2023, 03/10/2023, 03/11/2023, 03/12/2023, 03/01/2024, 03/02/2024, 03/03/2024, 03/04/2024, 03/05/2024, 03/06/2024, 03/07/2024, 03/08/2024, 03/09/2024, 03/10/2024, 03/11/2024, 03/12/2024, 03/01/2025, 03/02/2025, 03/03/2025, 03/04/2025, 03/05/2025, 03/06/2025, 03/07/2025, 03/08/2025, 03/09/2025, 03/10/2025, 03/11/2025, 03/12/2025, 03/01/2026, 03/02/2026, 03/03/2026, 03/04/2026, 03/05/2026, 03/06/2026, 03/07/2026, 03/08/2026, 03/09/2026, 03/10/2026, 03/11/2026, 03/12/2026, 03/01/2027, 03/02/2027, 03/03/2027, 03/04/2027, 03/05/2027, 03/06/2027, 03/07/2027, 03/08/2027, 03/09/2027, 03/10/2027, 03/11/2027, 03/12/2027, 03/01/2028, 03/02/2028, 03/03/2028, 03/04/2028, 03/05/2028, 03/06/2028, 03/07/2028, 03/08/2028, 03/09/2028, 03/10/2028, 03/11/2028, 03/12/2028, 03/01/2029, 03/02/2029, 03/03/2029, 03/04/2029, 03/05/2029, 03/06/2029, 03/07/2029, 03/08/2029, 03/09/2029, 03/10/2029, 03/11/2029, 03/12/2029, 03/01/2030, 03/02/2030, 03/03/2030, 03/04/2030, 03/05/2030, 03/06/2030, 03/07/2030, 03/08/2030, 03/09/2030, 03/10/2030, 03/11/2030, 03/12/2030, 03/01/2031, 03/02/2031, 03/03/2031, acrescida dos encargos remuneratórios pactuados, cada uma correspondente a uma parcela fixa do principal, acrescida dos encargos do período sobre o saldo devedor, calculados pelo Sistema de Amortização Constante - SAC. As demais condições constantes no referido título. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Iguatu, 18 de fevereiro de 2021. Eu, FRANCISCO LUDSON NUNES, escrevente autorizado que digitei. Eu, (as.), EXPEDITO WILLIAM DE ARAUJO ASSUNÇÃO, oficial do registro de imóveis da 1ª Zona Imobiliária de Iguatu, Estado do Ceará. EMOLUMENTOS R\$ 3.098,00, FERMOJU R\$ 154,87, SELO R\$ 42,25, TOTAL R\$ 3.295,12. PROVIMENTO Nº 008/2014 DA CGJ/CE. Selo Nº AAG568981-J709.

=====

AV/05 - 13.569

PROTOCOLO - 53.450

DATA - 24 de novembro de

2023.

SOLICITAÇÃO DE NOTIFICAÇÃO - Procede-se a esta averbação, conforme ofício, datado de quinta-feira, 05 de outubro de 2023, da Credora Fiduciária, SICREDI CEARA, identificada e qualificada no R/04, apresentado e arquivado neste Ofício Imobiliário, prenotada em 24 de novembro de 2023, sob o Nº 53.450, em conformidade com o artigo 1.670 do Provimento 04/2023 - CGJ/CE, para constar que foi solicitada a intimação de JANIO COSTA CAVALCANTE, brasileiro, CASADO, bioquímico, CPF Nº 70036586315, 99002281715 SSP/CE, Residente à Rua João XXIII S/Nº - Iguatu-Ceará; MIRNA FARIAS DE SOUSA CAVALCANTE, CASADA, gerente de convênios, CPF Nº 98630091304, 2006029199336, Residente à Rua João XXIII, s/n - bairro São Sebastião - IGUATU; devedores fiduciários do imóvel desta matrícula, para fins de cumprimento das obrigações contratuais relativas aos encargos vencidos e não pagos de Nºs 020ª à 027ª, posicionado em 05/10/2023,

correspondente a R\$ 74.562,57, nos termos dos §§ 1º e 3º do art. 26 da Lei Nº 6.915/97. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Iguatu, 24 de novembro de 2023. Eu, FRANCISCO LUDSON NUNES, escrevente substituto que digitei. EU(ass)EXPEDITO WILLIAM DE ARAÚJO ASSUNÇÃO, oficial do registro de imóveis da 1ª Zona Imobiliária de Iguatu, Estado do Ceará. EMOLUMENTOS R\$ 57,60, FERMOJU R\$ 5,14, SELO R\$ 19,81, ISS R\$,00, TOTAL R\$ 82,55. PROVIMENTO Nº04/2023 DA CGJ/CE. Selo Nº AAZ321098-M3T9.

=====

AV/06 - 13.569 PROTOCOLO - 53.450 DATA - 05 de dezembro de 2023.

DILIGÊNCIA POR INTIMAÇÃO - Procede-se esta averbação, conforme Registro Nº 50256/50257 deste Cartório de Registro de Títulos e Documentos de Iguatu, Estado do Ceará CARTÓRIO ASSUNÇÃO, cuja certidão datada de 04d de dezembro de 2023, foi apresentada e devidamente arquivada neste Ofício Imobiliário, prenotada em 05 de dezembro de 2023, sob o Nº de ordem 53.450, em conformidade com o artigo 1.659 do Provimento 04/2023, da CGJ/CE, para ficar consignado que foi realizada a diligência para intimação dos, devedores fiduciários do imóvel desta matrícula, para fins de cumprimento das obrigações contratuais relativas aos encargos vencidos e não pagos de Nºs 20ª à 27ª, nos termos dos §§ 1º e 3º do art. 26 da Lei Nº 6.915/97, sendo atestado no referido registro, que os devedores não foram localizados, encontrando-se em local ignorado, incerto e não sabido. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Iguatu, 05 de dezembro de 2023. Eu, WEBSTER MONTEIRO DE FREITAS, escrevente autorizado que digitei. Subscribo e assino, Eu(ass)EXPEDITO WILLIAM DE ARAÚJO ASSUNÇÃO, oficial do registro de imóveis da 1ª Zona Imobiliária de Iguatu, Estado do Ceará. EMOLUMENTOS R\$ 57,60, FERMOJU R\$ 5,14, SELO R\$ 19,81, ISS R\$,00, TOTAL R\$ 82,55. PROVIMENTO Nº 008/2014 DA CGJ/CE. Selo Nº AAZ696138-J9Z9.

=====

AV/07 - 13.569 PROTOCOLO 53.450 DATA - 18 de julho de 2024.

TRANSCURSO DE PRAZO - Procede-se a presente averbação para da publicidade, que atendendo ao disposto no art. 1.670 do Provimento 04/2023 da CGJ/CE, que os devedores fiduciários o Sr. JANIO COSTA CAVALCANTE, brasileiro, CASADO, bioquímico, CPF Nº 70036586315, 99002281715 SSP/CE, Residente à Rua João XXIII S/Nº - Iguatu-Ceará; MIRNA FARIAS DE SOUSA CAVALCANTE, CASADA, gerente de convênios, CPF Nº 98630091304, 2006029199336, Residente à Rua João XXIII, s/n - bairro São Sebastião - IGUATU; não compareceram para satisfazer as obrigações de que se trata o AV.05, tendo decorrido o prazo da intimação sem purgação da mora nesta Serventia. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Iguatu, 18 de julho de 2024. Eu, FRANCISCO LUDSON NUNES, Escrevente Substituto que digitei. Eu(ass)EXPEDITO WILLIAM DE ARAUJO ASSUNÇÃO, Oficial do Registro de Imóveis da 1ª Zona Imobiliária de Iguatu, Estado do Ceará. EMOLUMENTOS R\$ 60,30, FERMOJU R\$ 5,38, SELO R\$ 20,74, ISS R\$,00, TOTAL R\$ 86,42. PROVIMENTO Nº 04/2023 DA CGJ/CE. Selo Nº ABF537334.

=====

AV/08 - 13.569 PROTOCOLO - 54.442 DATA - 21 de agosto de 2024.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Procede-se esta averbação com força de registro para constar que a propriedade do imóvel desta matrícula foi consolidada em favor da SIVREDI CEARA - COOPERATIVA DE CREDITO DO ESTADO DO CEARA, identificado e qualificada no R/04, nos termos § 7º do Art. 26 da Lei Nº 9.514/97. Este ato foi praticado conforme requerimento da

SICREDI CEARA, datado de Iguatu - Ce 05 de agosto de 2024, prenotado neste Serviço Registral sob o nº 54.442, em 21 de agosto de 2024 e arquivado neste Ofício Imobiliário. Este imóvel deverá ser oferecido em públicos leilões por força do que estabelece o artigo 27 da Lei nº 9.514-87. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ. Iguatu, 21 de agosto de 2024. Eu, FRANCISCO LUDSON NUNES, Substituto que digitei. Subscribo e assino, Eu(ass)EXPEDITO WILLIAM DE ARAUJO ASSUNÇÃO, oficial do registro de imóveis da 1ª Zona Imobiliária de Iguatu, Estado do Ceará. PROVIMENTO Nº 04/2023 DA CGJ/CE. SELO Nº ABG620564-G3Q9

CERTIFICO que consta(m) o(s) ônus a seguir(m) enumerado(s) na referida matrícula o(s) ato(s) R/04 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. EM FAVOR DA SISCREDE.

CERTIFICO ainda que os atos constantes da presente certidão são os únicos assentamentos da matrícula a que se refere, do que forneço a presente certidão, para os jurídicos e legais efeitos, com validade de 30 (trinta) dias, conforme Art. 1º, do Provimento nº 02/2003 do CGJ/CE, Art. 1135 do Provimento 04/2023 e Art. 1º, § IV, do Decreto nº 93.240 de 09/09/1986.

Eu, _____, Oficial do Registro de Imóveis, subscribo e assino em público e raso com sinal que uso. Em testemunho da verdade. Dou fé.

Iguatu, 21 de agosto de 2024.

EXPEDITO WILLIAM DE ARAUJO
ASSUNCAO:13802801415
Expedito William de Araújo Assunção
Oficial do Registro de Imóveis

Assinado de forma digital por EXPEDITO WILLIAM DE ARAUJO ASSUNCAO:13802801415
Dados: 2024.08.21 10:29:49 -03'00'

CUSTAS E EMOLUMENTOS INCIDENTES			
Nº do Atendimento: 20240821000018			
Total Emolun.:	162,94	Total FAADEP:	8,14
Total FERMOJU:	12,86	Total FRMMP:	8,14
Total Selos:	31,79	(Total ISS):	0,00
Valor Total==>			223,87
Base de Cálculo / Atos com Valor Declarado Bem/Negócio 1: 0,00			
Detalhamento da cobrança / Listagem dos códigos da tabela de emolumentos envolvidos			
Códigos: 007025 / 007019 / 005023 / 007018 / 007020 /			

**PODER JUDICIÁRIO**
Estado do Ceará

Selo Tipo 4
Certidão/2ª Via/2ª Trasl.
Nº
ABG627188-J7M9



SELO DIGITAL DE AUTENTICIDADE

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

**PODER JUDICIÁRIO**
Estado do Ceará

Selo Tipo 12
Averb. / Pacto Antenupcial
Nº
ABG620564-G3Q9



SELO DIGITAL DE AUTENTICIDADE

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

**PODER JUDICIÁRIO**
Estado do Ceará

Selo Tipo 1
Distrib./Microfilmagem
Nº
ABG685943-H2N9



SELO DIGITAL DE AUTENTICIDADE

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