



Informações Gerais

Solicitante:	Sicredi Ceará Centro Norte	CNPJ:	72.257.793/0001-30
Proprietário:	Sicredi Ceará Centro Norte	CNPJ:	72.257.793/0001-30
Endereço:	Rua Cândido Olímpio Gonçalves de Freitas, nº 650	Data da Vistoria:	2/7/2025
Complemento:		Finalidade:	Valor de Mercado
Bairro:	Socorro	Objetivo:	Determinação técnica do valor de mercado
Cidade:	Limoeiro do Norte	UF:	CE
CEP:	62930-000	Classificação:	BNDU (Bens Não de Uso)
Matrícula	Nº 3.468, Cartório de Registro de Imóveis, comarca de Limoeiro do Norte - CE. Certidão expedida em 18/12/2016		

Informações de Áreas

Área Averbada	Área Não Averbada
Terreno: 828,10 m²	Terreno: m²
Privativa: m²	Construída: m²
Comum: m²	Fração Ideal: m²
Construída: 435,00 m²	Área Considerada (total)
Garagem: m²	Terreno: 828,10 m²
Fração Ideal: m²	Construída: 435,00 m²

Características do Imóvel

Uso:	Residencial
Objeto:	Casa - Área Urbana
Est. de conservação:	Reparos importantes
Estrutura:	Concreto/Alvenaria
Cobertura:	Telha Cerâmica
Vagas de garagem:	Contém
Situação do imóvel:	Desocupado

MÉTODO UTILIZADO:

Método Evolutivo

Valor de Mercado

R\$ 446.500,00

Quatrocentos e quarenta e seis mil e quinhentos reais

Fundamentação

Grau II

GRAU DE LIQUIDEZ

BAIXA

Valor de Liquidação Forçada

R\$ 312.550,00

Trezentos e doze mil e quinhentos e cinquenta 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 0,70, ou seja, o valor médio de mercado terá redução de 30%:

Fortaleza, 04 de julho de 2025

Responsável Técnico 02:

Luís Augusto de Paiva

Identificação:

Engenheiro Civil - CREA-RNP 2616406195

Luís Augusto de Paiva

Terreno					
☒ Em via pública		☐ Em condomínio			
Topografia:	Nível:	Formato:	Situação:	Zoneamento:	
Plano	Mesmo do logradouro	Retangular	Meio de quadra	Zona Urbana	
Coordenadas:	Solo:	Categoria de uso e ocupação:	Testada (m):	Lei de Zoneamento municipal:	
5° 9'38.64"S ; 38° 6'12.43"O	Seco	Residencial	15	Lei Comp. Nº 2.051/2018	
Confrontações					
Frente:		Lado Direito	Lado Esquerdo:	Fundos	
Rua Cândido O. Gonçalves de Freitas		Imóvel residencial	Imóvel residencial	Imóvel residencial	
Edificação Principal					
Tipologia:	Nº de Pavimentos:	Utilização	Idade aparente (anos)	Padrão	
Casa	2	Residencial	38	Média	
Características da Região					
Serviços e Equipamentos Comunitários			Infraestrutura Urbana		
Até:	< 500 m	< 1.000 m	> 1.000 m		
Coleta de lixo:	☒	☐	☐	Rede de Água	☒
Transporte Coletivo:	☒	☐	☐	Rede de Esgoto:	☒
Comércio	☒	☐	☐	Rede de E. Elétrica:	☒
Rede Bancária:	☐	☒	☐	Rede de Telefone:	☒
Escola:	☐	☐	☒	Rede de dados	☒
Saúde:	☐	☒	☐	Iluminação pública:	☒
Postos de Segurança:	☐	☒	☐	Esgoto Pluvial:	☐
Lazer:	☐	☒	☐	Gás Canalizado:	☐
Arborização:	☐	☐	☐	Ciclofaixa:	☐
				Pavimentação	☒
MICRORREGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO					
Uso predominante:	Resid Unifamiliar				
Padrão construtivo predominante:	Médio				
Acesso:	Ótimo				
Facilidade de estacionamento:	Razoável				
					
			Vista do Logradouro		
Comentários sobre a Região					
O imóvel avaliando encontra-se localizado no bairro do Socorro no município de Limoeiro do Norte. O local apesar de estar levemente distante do centro da cidade (a cerca de 2,3 Km de distância do centro), possui fácil acesso ao mesmo e a importantes avenidas da região, como a R. Cel. Antônio Joaquim e a Av. Dom Aureliano Matos. O entorno do imóvel é marcado por infraestrutura pública modesta e ocupação predominante de imóveis residenciais, com padrão médio e baixo, entretanto há comércio próximo, bem como oferta de serviços essenciais.					
Diagnóstico de Mercado					
Liquidez: Baixa. Desempenho do mercado: Baixo. Número de ofertas: Médio. Absorção pelo mercado: Demorada Público alvo para absorção do bem: Investidores, consumidor final (morador). Fator Valorizante: Terreno amplo, com boas possibilidades de aproveitamento e com dois imóveis registrados no mesmo local. Fator Limitante: Imóvel está em péssimo estado de conservação, necessitando de manutenção urgente, para recuperação dos sistemas construtivos.					

Informações Complementares

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

Área do terreno **Averbada:** 828,10 m²

Área do terreno **não Averbada:** 0,00 m²

Área da benfeitoria **Averbada:** 435,00 m²

Área da benfeitoria **não Averbada:** 0,00 m²

Valor da(s) área(s) det. em Matrícula: R\$ 446.500,00 Valor da(s) área(s) não det. em Matrícula: R\$ 0,00

VALOR TOTAL DO BEM AVALIANDO R\$ 446.500,00 Fator de comercialização Fk 1,00

Valor do m² Construído R\$ 1.026,44

Distribuição de cômodos/ Acabamentos Internos (Predominantes)

Distribuição	Quantidade	Piso	Paredes	Forro	Esquadrias
Térreo - 247,77 m²					
Varanda	1	Cerâmico	Pintura	Laje	Madeira
Salas	2	Cerâmico	Pintura	Laje	Ferro
Suítes	3	Cerâmico	Pintura	Laje	Madeira
Copa/Cozinha	1	Concreto	Pintura/Cerâmica	Laje	Ferro/Vidro
Área de circulação	1	Cerâmico	Pintura	Laje	Madeira
Área de serviço	1	Concreto	Cerâmica	Laje	Ferro
Despensa	1	Cerâmico	Pintura	Laje	Madeira
Banheiro	1	Cerâmico	Cerâmica	Laje	Madeira/Ferro/Vidro
Depósitos	1	Concreto	Pintura	Não possui	Madeira
Alpendre	1	Concreto	Pintura	Não possui	Madeira
Pavimento superior - 187,23 m²					
Varanda	1	Cerâmico	Pintura	Laje	Madeira
Salas	2	Cerâmico	Pintura	Laje	Madeira
Suítes	3	Cerâmico	Pintura	Laje	Madeira
Banheiro	1	Cerâmico	Cerâmica	Laje	Madeira/Ferro/Vidro
Copa/Cozinha	1	Concreto	Pintura/Cerâmica	Laje	Ferro/Vidro
Área de circulação	1	Cerâmico	Pintura	Laje	Madeira
Despensa	1	Cerâmico	Pintura	Laje	Madeira
Área de serviço	1	Concreto	Cerâmica	Laje	Ferro
VAGAS DE GARAGEM	Ampla área na lateral do imóvel				

Informações e Ressalvas

Utilizado o **Método Evolutivo**. De acordo com a NBR 14.653 - parte 2 (Avaliação de Bens / Imóveis Urbanos) em relação ao imóvel avaliando foi utilizado o Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. A Norma ABNT NBR 14.653-2 define: A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização. **Não foi realizada avaliação do imóvel enquanto empreendimento**, se atendo a avaliação somente aos valores de terreno e benfeitoria.

Para fins de cálculo, e levando em conta que apesar da divisão em matrícula o imóvel se trata apenas de uma construção, foram consideradas as duas partes como uma única benfeitoria, respeitando as recomendações da NBR-14653-1 sobre a avaliação sobre o melhor aproveitamento do imóvel.

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

Comentários sobre a vistoria

A vistoria foi realizada porém devido a grande infestação de morcegos, por questão de segurança não foi possível acessar todo o interior do imóvel, outro ponto que devido ao portão está sem tranca e qualquer pessoa pode entrar no imóvel, inclusive apresentando sinais de uso invasão e descarte de produtos. O imóvel se trata de um amplo terreno, com construção de área térrea e a superior, possui ainda mais duas numerações em seu muro frontal, a saber além do nº 650 os nºs 632 e 640. A construção, em seu exterior, apresenta diversos pontos de infiltração e deterioração do seu revestimento, com infestações de pragas (cupins) nas esquadrias de madeira e na estrutura no telhado, podendo acarretar riscos para a utilização do imóvel, que necessita de reparos de prevenção de riscos. A construção também é dividida em três residências, sendo "casa 01", "casa 02" e pavimento superior, equivalente à "casa 03". Em seu interior, o imóvel está marcado por uma ocupação grande de morcegos e outras pragas (foram encontrados ninhos de marimbondos). A sala e as paredes também possuem um acúmulo significativo de fezes de morcegos. Quanto ao acabamento e à estrutura, é necessária uma intervenção urgente. A laje do piso inferior apresenta diversos pontos de infiltração alarmantes e o telhado apresenta indícios de infestação de cupins.

Dados do Avaliando									
Endereço:	Rua Cândido Olímpio Gonçalves de Freitas, nº 650								
Bairro:	Socorro		Cidade:	Limoeiro do Norte			UF:	CE	
Informante:	Não se aplica						Fone:	Não se aplica	
Área Privativa (m²):	435,00	Topografia: Nível: Padrão: Est. de Conservação: Qtde. Suítes.: Solo: Valor Unitário (R\$/m²): Dist. Transp. Coletivo: Nível econômico:	Plano	Testada (m):	15				
Área do Terreno (m²):	828,10		Mesmo do logradouro	Prof. Eq (m).:	55,21				
Tipo:	Casa		Média						
Idade Aparente:	10		Reparos importantes						
Qtde. Dorm.:				Frentes Mult.	Não se aplica				
Valor de Mercado:	Não se aplica	Seco	Formato:	Retangular					
Fator de oferta:	Não se aplica	Não se aplica	Data.:	03/07/2025					
Equipamentos urbanos:	A; B; C; D; E; G;	De 300 a 500m	Largura da via:	Até 10m					
Densidade de ocupação:	De 100 a 70%	Classe Média	Fator Comercial:	Médio					

Amostra 01									
Endereço:	Após a Estação do SAAE								
Bairro:	Bom Fim		Cidade:	Limoeiro do Norte			UF:	CE	
Informante:	Corretor Elano Jeferson						Fone:	(88) 99212-4400	
Área Privativa (m²):	0,00	Topografia:	Plano	Testada (m):	15,00				
Área do Terreno (m²):	750	Nível:	Mesmo do logradouro	Prof. Eq (m).:	50,00				
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\$ 80.000,00	Solo:	Seco	Formato:	Retangular				
Fator de oferta:	0,9	Valor Unitário (R\$/m²):	R\$ 106,67	Data.:	03/07/2025				
Equipamentos urbanos:	A; B; C; D; E; G;	Dist. Transp. Coletivo:	De 300 a 500m	Largura da via:	De 10 a 20m				
Densidade de ocupação:	De 100 a 70%	Nível econômico:	Classe Média-Baixa	Fator Comercial:	Médio-Baixo				

Amostra 02									
Endereço:	Rua Antônio Raimundo da Silva, S/N								
Bairro:	Bom Nome		Cidade:	Limoeiro do Norte			UF:	CE	
Informante:	Francinilton Nogueira						Fone:	(88) 9972.7554	
Área Privativa (m²):	0,00	Topografia:	Plano	Testada (m):	20,00				
Área do Terreno (m²):	500	Nível:	Mesmo do logradouro	Prof. Eq (m):	25,00				
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\$ 100.000,00	Solo:	Seco	Formato:	Retangular				
Fator de oferta:	0,9	Valor Unitário (R\$/m²):	R\$ 200,00	Data.:	03/07/2025				
Equipamentos urbanos:	A; B; C; D; E; 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				

Amostra 03									
Endereço:	Rua Antônio Raimundo da Silva, S/N								
Bairro:	Bom Nome		Cidade:	Limoeiro do Norte			UF:	CE	
Informante:	Francinilton Nogueira						Fone:	(88) 9972-7554	
Área Privativa (m²):	0,00	Topografia:	Plano	Testada (m):	10,00				
Área do Terreno (m²):	500	Nível:	Mesmo do logradouro	Prof. Eq (m):	50,00				
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\$ 100.000,00	Solo:	Seco	Formato:	Retangular				
Fator de oferta:	0,9	Valor Unitário (R\$/m²):	R\$ 200,00	Data.:	03/07/2025				
Equipamentos urbanos:	A; B; C; D; E; G;	Dist. Transp. Coletivo:	De 300 a 500m	Largura da via:	De 10 a 20m				
Densidade de ocupação:	De 70% a 40%	Nível econômico:	Classe Média	Fator Comercial:	Médio				

Amostra 04									
Endereço:	Rua Jarley Leitão Caetano, S/N								
Bairro:	Centro		Cidade:	Limoeiro do Norte			UF:	CE	
Informante:	Francinilton Nogueira						Fone:	(88) 9972-7554	
Área Privativa (m²):	0,00	Topografia:	Plano	Testada (m):	10,00				
Área do Terreno (m²):	260	Nível:	Mesmo do logradouro	Prof. Eq (m):	26,00				
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\$ 100.000,00	Solo:	Seco	Formato:	Retangular				
Fator de oferta:	0,9	Valor Unitário (R\$/m²):	R\$ 384,62	Data.:	03/07/2025				
Equipamentos urbanos:	A; B; C; D; E; G;	Dist. Transp. Coletivo:	De 300 a 500m	Largura da via:	De 10 a 20m				
Densidade de ocupação:	De 100 a 70%	Nível econômico:	Classe Média	Fator Comercial:	Médio-Alto				

Amostra 05									
Endereço:	Rua do Limoeiro, S/N								
Bairro:	São José		Cidade:	Limoeiro do Norte			UF:	CE	
Informante:	Thaynara Lopes						Fone:	Olx. 820830989	
Área Privativa (m²):	0,00	Topografia:	Plano	Testada (m):	5,00				
Área do Terreno (m²):	150	Nível:	Mesmo do logradouro	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\$ 30.000,00	Solo:	Seco	Formato:	Retangular				
Fator de oferta:	0,9	Valor Unitário (R\$/m²):	R\$ 200,00	Data.:	03/07/2025				
Equipamentos urbanos:	A; B; C; D; E; G;	Dist. Transp. Coletivo:	De 300 a 500m	Largura da via:	Acima de 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 - 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 - 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 III: Zonas de uso comercial ou de serviços	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
	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
	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

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: **$Cp = 1 / [(Pma / Pe) + \{1 - (Pma / Pe)\} \cdot (Pma / Pe)^p]$**
- 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:

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

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

Cód.	Nível	Depreciação	Fator
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

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	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

Tratamento Matemático-Estatístico para Saneamento das Amostras					
Nº DE ELEMENTOS:					5,00
TESTE 1	Xi	(Xi-μ)	(Xi - μ)²	(Xi - μ)³	(Xi - μ)4
01	115,291036	-64,420000	4149,936400	-267338,902888	17221972,124045
02	161,396507	-18,320000	335,622400	-6148,602368	112642,395382
03	184,329520	4,610000	21,252100	97,972181	451,651754
04	209,752066	30,030000	901,800900	27081,081027	813244,863241
05	227,828345	48,100000	2313,610000	111284,641000	5352791,232100
06					
07					
08					
09					
10					
11					
12					
Somatório			7722,222	-135023,811	23501102,267

MÉDIA	μ =	179,72	a3 =	-0,45
DESV. PAD. POP.	s =	39,29	a4 =	-1,03
DESV.PAD.AMOST.	σ crit=	43,93	σ3 =	0,61
			σ4 =	0,50

NORMALIDADE

a3 < 1,5 x σ3	OK	0,45
a4 + 6/(n+1) < 1,5 x σ4	OK	0,03

CRITÉRIO DE EXCLUSÃO DE CHAUVENET

Desvio Crítico :	1,65
Elemento Extremo Máximo :	64,42
Xi -x / s	1,47
Existe elemento a ser rejeitado ?	Não Existe !

INTERVALO DE PREDIÇÃO

		"T" de Student =	1,5332		
Lc =	179,72	±	30,12	Superior	209,84
				Inferior	149,60

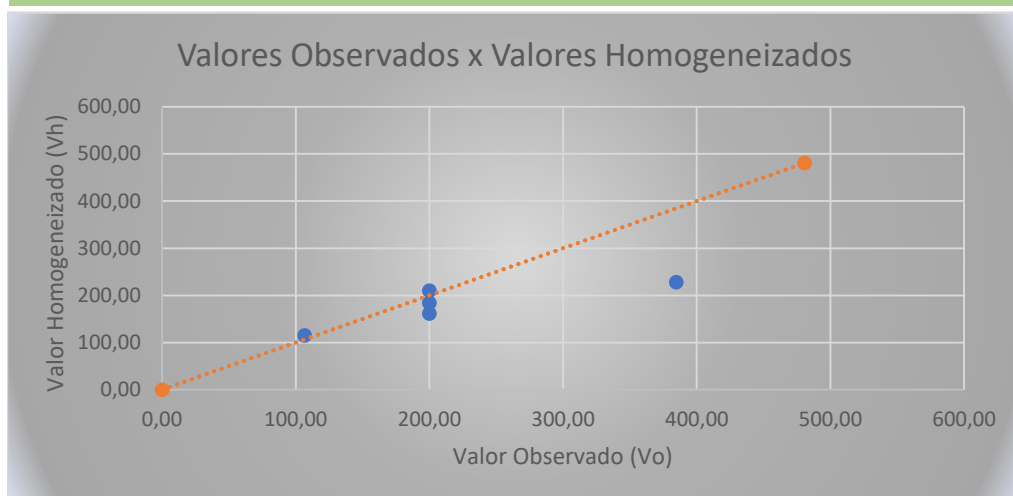
Memorial de Cálculo - Tratamento por Fatores																	
FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO																	
Amostra	R\$/m²	Fator Oferta	Índice Local.	Área	Topografia	Nível	Solo	Prof. Eq	Testada	Fator Transp	Fator Área	Fator Topografia	Fator Nível	Fator Solo		Fator Testada	Valor Homogeneizado
1	R\$ 106,67	0,90	55,824	750,00	1,00	1,00	1,00	50,00	15,00	1,20	0,98	1,00	1,00	1,00		1,00	115,29
2	R\$ 200,00	0,90	69,863	500,00	1,00	1,00	1,00	25,00	20,00	1,00	0,94	1,00	1,00	1,00		0,96	161,40
3	R\$ 200,00	0,90	68,293	500,00	1,00	1,00	1,00	50,00	10,00	1,02	0,94	1,00	1,00	1,00		1,06	184,33
4	R\$ 384,62	0,90	88,706	260,00	1,00	1,00	1,00	26,00	10,00	0,73	0,87	1,00	1,00	1,00		1,06	227,83
5	R\$ 200,00	0,90	57,396	150,00	1,00	1,00	1,00	30,00	5,00	1,18	0,81	1,00	1,00	1,00		1,18	209,75
6																	
7																	
8																	
9																	
10																	
Avaliando			69,863	828,10	1,00	1,00	1,00	55,21	15,00						1,04		

ELEM. PESQ.	R\$/m² Homog.	R\$/m² Observado	Ajuste
1,00	115,29	106,67	8%
2,00	161,40	200,00	-19%
3,00	184,33	200,00	-8%
4,00	209,75	200,00	5%
5,00	227,83	384,62	-41%
6,00			
7,00			
8,00			
9,00			
10,00			
11,00			
12,00			
MÉDIA	179,72	218,26	
D.PAD.	39,31	90,69	
D.CRÍT	43,94	101,40	
L.SUP.	209,84	-	
L.INF.	149,60	-	
CV.	21,87%	41,55%	

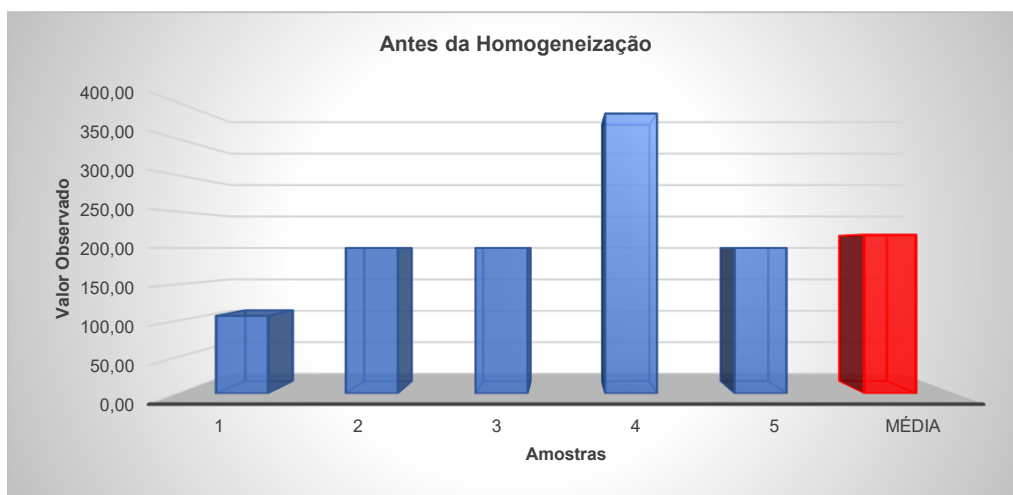
Resultados da Avaliação			
Valor Unitário Médio (R\$/m²) =	R\$ 179,72	Intervalo de Confiança (80% em torno do valor central)	
		Valor Unitário Máximo (R\$/m²) =	R\$ 209,84 (+16,76%)
		Valor Unitário Mínimo (R\$/m²) =	R\$ 149,60 (-16,76%)
Valor Médio do Imóvel (R\$) =	R\$ 148.825,71	Intervalo de Confiança (80% em torno do valor central)	
		Valor Máximo (R\$) =	R\$ 173.767,85 (+16,76%)
		Valor Mínimo (R\$) =	R\$ 123.883,58 (-16,76%)
Valor Arbitrado do Imóvel (R\$) =	R\$ 150.000,00	Campo de Arbítrio	
		Valor Máximo (R\$) =	R\$ 171.149,57 (+15%)
		Valor Unitário Arbitrado (R\$/m²) =	R\$ 181,14

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 IBAPE-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. Entre os aspectos mais característicos na formação do valor do imóvel, tem-se que como o campo amostral foi tomado com base em terrenos urbanos de aproveitamento similar, não houve grandes diferenciações entre os elementos amostrais senão por leve valorização em função de sua localização e por suas características físicas, adequadas pelos fatores de área e testada. 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.	

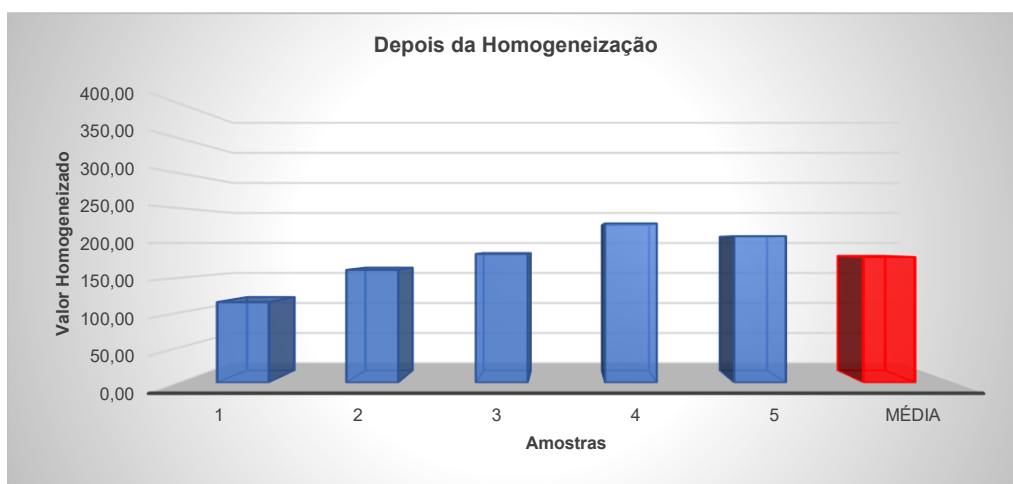
Gráficos ilustrativos dos resultados



Am	R\$/m²	R\$/m²	%
	Vo	Vh	Var
1	106,67	115,29	-8%
2	200,00	161,40	19%
3	200,00	184,33	8%
4	384,62	227,83	41%
5	200,00	209,75	-5%



Am	R\$/m²	%
	Vo	Var
1	106,67	-51%
2	200,00	-8%
3	200,00	-8%
4	384,62	76%
5	200,00	-8%
Média	218,26	-



Am	R\$/m²	%
	Vo	Var
1	115,29	-36%
2	161,40	-10%
3	184,33	3%
4	227,83	27%
5	209,75	17%
Média	179,72	-

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.			

Graus	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 = 33,52%

Grau de precisão obtido no Método Comparativo: II

	QUADRO DE ÁREAS EQUIVALENTES	VALOR EQ.	Residência
a	Edificação principal	100%	435,00
b	Área edificação - interna - Sotão	83%	
c	Área Somente Coberta	70%	
d	Jardim frente	20%	
e	Garagem sobre terreno	63%	
f	Banheiro externo	35%	
g	Piscinas	10%	
	Total da Construção	AC ==>	435,00
	Área equivalente estimada (m²)	Aeq ==>	435,00

A	VALOR DA CONSTRUÇÃO COMO NOVA:VCN		
	Benfeitoria:		Residência
A.1	Área equivalente de construção		435,00
A.2	Custo Unitário Básico CSL8-N	SINDUSCON CE MAIO/2025	2.067,07
A.3	Tipologia:	Tabela 3	Casa
	Padrão		Média
	Coefficiente padrão		1,000
A.3	BDI (Acórdão TCU 2.622/2013 para edificações)	(%)	22,12
A.4	VALOR UNITÁRIO DO CUSTO DIRETO:		2.524,31
	Adicionais ao CUSTO DIRETO (ver planilha anexa)		
	A.5.1 Custos não inseridos no CUB-Sinduscon		
	Fundações	4%	43.922,92
	Instalações de projeto especiais	1,0%	10.980,73
A5	Instalações especiais (maquinário)	6 bombas usadas	
A.5	CUSTO DE CONSTRUÇÃO		R\$ 1.152.976,71

B	DEPRECIÇÃO (por Hoss-Heideck)		
	Benfeitoria:		Residência
B.1	Idade do imóvel aparente (anos)	anos	40
B.2	Vida útil admitida (anos)	anos	70
B.3	% da Vida útil	%	58
B.4	Estado de Conservação	Tabela 2	G
B.5	Valor não depreciado do imóvel (Detalhado na tabela 6)	%	25,70
B.6	Valor da Depreciação	R\$	R\$ 856.661,70
B.7	Valor Depreciado da Construção	R\$	R\$ 296.315,02

C	Resultados		
	RESUMO		Residência
C.1	Valor do Terreno	R\$	150.000,00
C.2	Valor de reposição do imóvel	R\$	296.315,02
C.3	VALOR TOTAL DA BENFEITORIA		296.315,02
C.7	Fator de ajuste de mercado		1,00
C.9	VALOR TOTAL DO LAUDO		446.315,02
C.9	VALOR TOTAL DO LAUDO ARREDONDADO		446.500,00

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

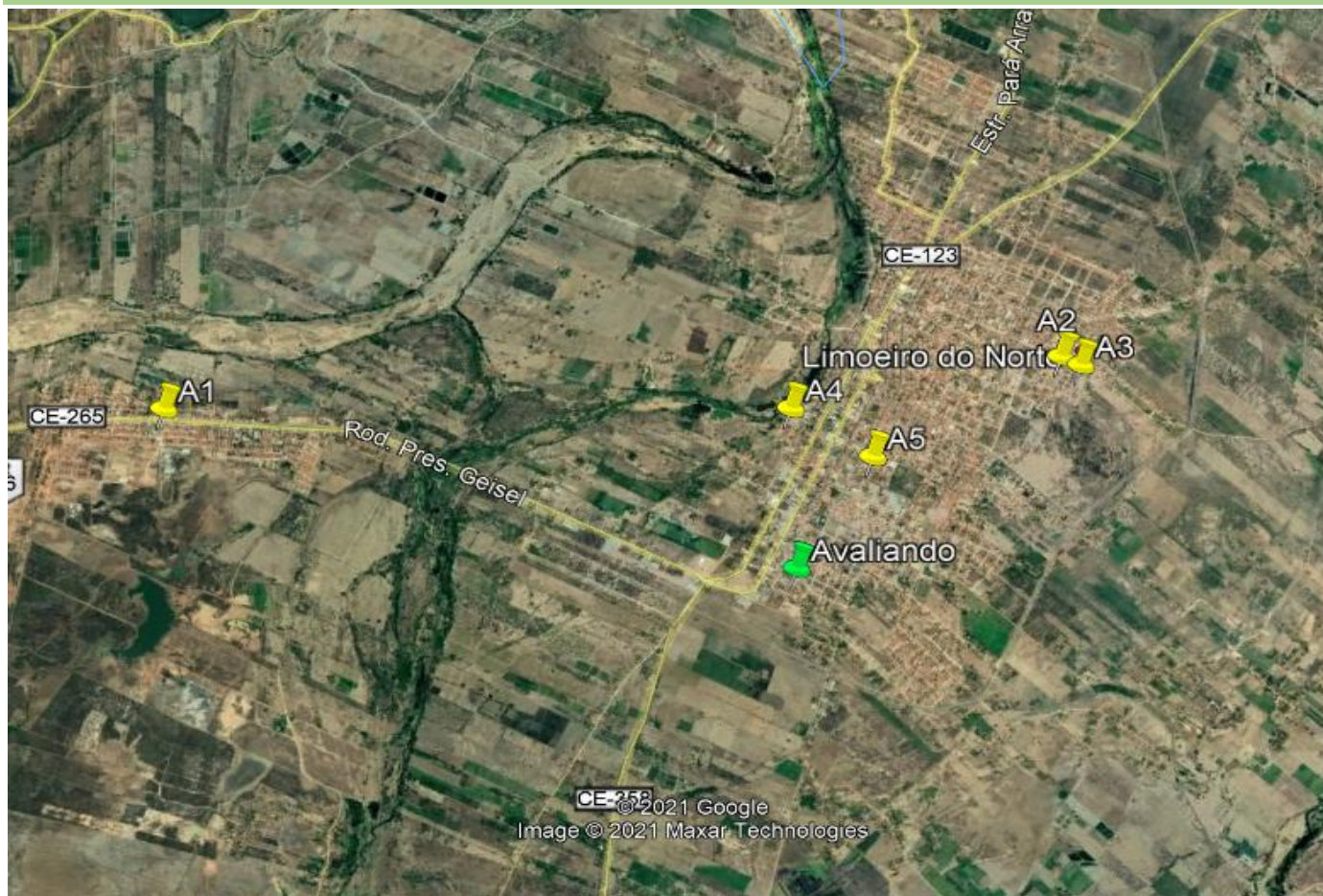
Enquadramento dos Graus de Fundamentação

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

Croqui de localização das amostras



Croqui de localização do avaliando (vista local)



Croqui de localização do avaliando (vista ampla)



Croqui de localização do avaliando (vista ampla)



Registro Fotográfico



Foto 1 - Via de acesso (logradouro)



Foto 2 - Via de acesso (logradouro)



Foto 3 - Vizinho lado esquerdo



Foto 4 - Vizinho lado direito



Foto 5 - Imóvel avaliando



Foto 6 - Fachada com identificação nº 632 e nº 650



Foto 7 - Entrada principal, mato alto na frente do imóvel



Foto 8 - Medidores de energia elétrica

Registro Fotográfico



Foto 9 - Detalhes da fachada necessita de reforma



Foto 10 - Guarda-corpo em péssimo estado de conservação



Foto 11 - Corredor lateral com mato elevado



Foto 12 - Corredor lateral com acesso ao pavimento superior

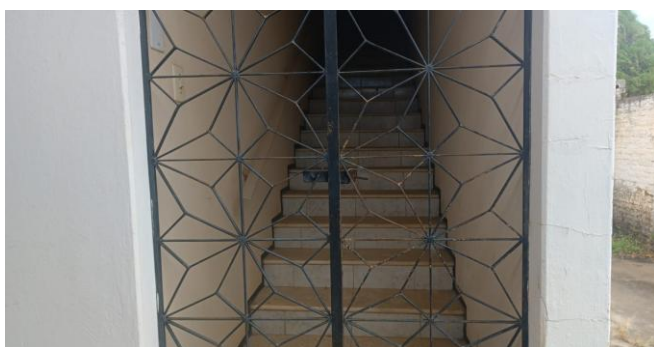


Foto 13 - Escada pavimento superior



Foto 14 - Entrada da parte de baixo



Foto 15 - Ninho de marimbondos



Foto 16 - Laje com infiltração

Registro Fotográfico

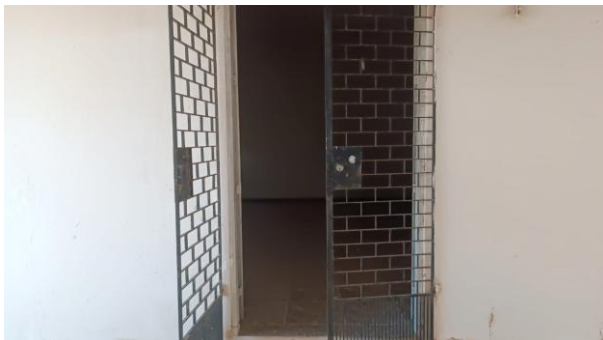


Foto 17 - Casa 01 - Sala



Foto 18 - Casa 01 - Casa Infestação de morcegos

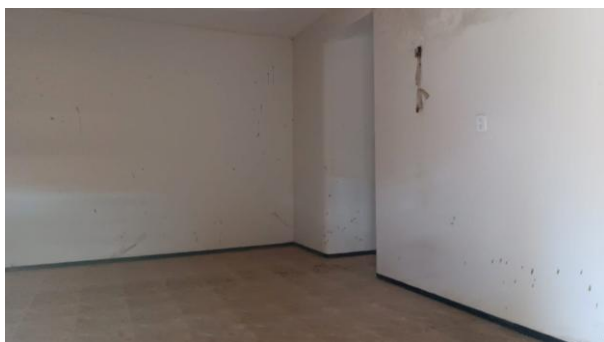


Foto 19 - Casa 01 - Sala



Foto 20 - Casa 01 - Sala



Foto 21 - Quintal



Foto 22 - Quintal

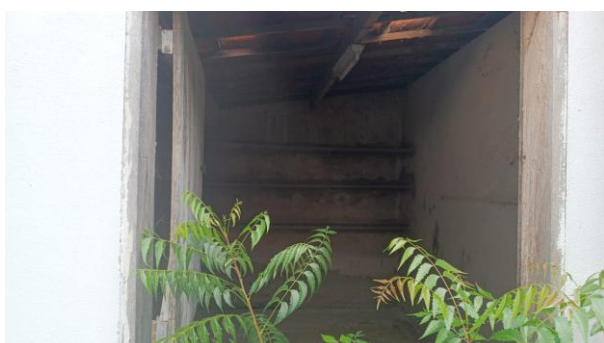


Foto 23 - Mato elevado na casa



Foto 24 - Muro danificado e com risco de queda

Registro Fotográfico



Foto 25 - Vista do imóvel



Foto 26 - Mato elevado no quintal



Foto 27 - Celulares abandonados na casa



Foto 28 - Estado do quintal

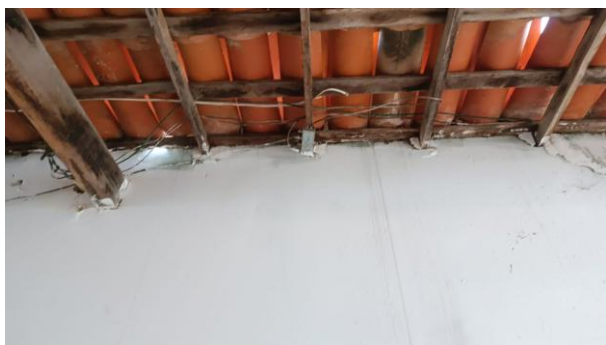


Foto 29 - Fiação elétrica cortada



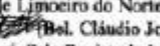
Foto 30 - Muro em péssimo estado de conservação



Foto 31 - Vista interna do imóvel



Foto 32 - Construção inacabada nos fundos

oitenta e sete metros e vinte e três centímetros quadrados), entrada por uma escada, constando varanda, duas salas, três suítes, banheiro, copa/cozinha, área de circulação, despensa, área de serviços, fração ideal do terreno de 50%, imóvel já habitado, todos servidos com instalações elétrica e hidráulica em funcionamento. Foram apresentados os seguintes documentos: certidão de registro do imóvel, emitida pelo Cartório do 2º Ofício de Limoeiro do Norte-CE; plantas dos imóveis, assinados pelo engenheiro civil, José Laureano Maia, RNP nº 1402020449, e ART nº 140202044900238 – CREA-CE, 30.10.2012; Certidão Negativa de Débito relativo às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, de 28/12/2012, da Secretaria da Receita Federal do Brasil, Ministério da Fazenda, sob o nº 001592012-05001343, CEI: 70.010.01343/64, área de 435,00m², em nome de José Nilson Almeida, para os fins de averbação no Registro de Imóveis de obra de construção civil; Habite-se, de 30/01/2012; Certidão Negativa de Débitos, nº 382, de 04/12/2012; e, Certidão de Cadastro Técnico Imobiliário, sob o nº 01.01.015.0366.001 e 002, de 05.12.2012, emitidas pela Prefeitura Municipal de Limoeiro do Norte. Dou fé. **Protocolo** sob o nº 6.333, às fls. 36, do Livro A-I. Eu  (Bel. Cláudio José Fernandes Maia), Oficial do Registro de Imóveis, Substituto, digitei e subscrevi. Selo Registral: AA 541.089. –

AV-03-3.468, em dezoito (18) de fevereiro de dois mil e treze (2013).

Desmembramento: Nos termos do requerimento dirigido ao Cartório do 2º Ofício de Limoeiro do Norte, de 08 de Fevereiro de 2013, pelo proprietário do imóvel objeto desta matrícula, Sr. José Nilson Almeida, brasileiro, casado, comerciante, inscrito no CPF 355.510.463-20, cédula de identidade RG nº 1339043-87-SSP-CE, residente e domiciliado na Rua Cândido Olímpio Gonçalves de Freitas, nº 650, Limoeiro do Norte-CE, procede-se averbação para constar o desmembramento de terreno da área de 343,11m², sob Matrícula nº 3.539, ficha 01, deste Ofício, **remanesecendo** aos proprietários José Nilson Almeida e sua esposa Geovânia Maria Maia Nunes, acima qualificados, o imóvel com a descrição do terreno da seguinte forma: Terreno urbano localizado na Rua Cândido Olímpio Gonçalves de Freitas, Bairro Socorro, nesta cidade de Limoeiro do Norte-CE, com área de 484,99 m² (quatrocentos e oitenta e quatro metros e noventa e nove centímetros quadrados), com os seguintes limites e confrontações: do ponto 01 ao ponto 02, ao Sul, mede 42,10m (quarenta e dois metros e dez centímetros), com o imóvel de José Nilson Almeida; do ponto 02 ao 03, ao Oeste, mede 11,52 (onze metros e cinquenta e dois centímetros), com imóvel de Antônio Glauber Holanda Bessa; do ponto 03 ao ponto 04, ao Norte, mede 42,10m (quarenta e dois metros e dez centímetros), com o imóvel de José Tito Maia; do ponto 04 ao ponto 01, ao Leste, mede 11,52m (onze metros e cinquenta e dois centímetros), com a via pública Rua Cândido Olímpio. Dou fé. **Protocolo** sob o nº 6.363, às fls. 36v, do Livro A-I. Eu  (Bel. Cláudio José Fernandes Maia), Oficial do Registro de Imóveis, Substituto, digitei e subscrevi. Selo Registral: AA 541.100. –

R-04-3.468, em quatro de abril de dois mil e treze (04.04.2013). –

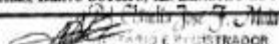
Alienação Fiduciária: Nos termos da Cédula de Crédito Bancário (Capital de Giro com Garantia de Imóvel), firmado em 27 de março de 2013, entre a Cooperativa de Crédito UNICRED FORTALEZA – Cooperativa de Economia e Crédito dos Médicos e demais Profissionais da Saúde de Fortaleza Ltda., denominada **Cooperativa Credora**, pessoa jurídica de direito privado, integrante do Sistema Financeiro Nacional, inscrita no CNPJ nº 72.257.793/0001-30, sede na Av. Dom Luís, 300, Loja 166, Meireles, Fortaleza-CE, e a **G.M. MAIA NUNES – ME**, inscrita no CNPJ nº 41.590.936/0001-05, sede na Rua Cândido José de Sousa, 664, Limoeiro do Norte-CE, representada pela senhora Geovânia Maria Maia Nunes, CPF nº 534 010 423 00, endereço na Rua Cândido Olímpio G. Freitas, 650, Limoeiro do Norte-CE, denominada **Cooperada Emitente (Devedora)**, Operação de Crédito nº 52.419/13 – Abertura de Capital de Giro, do valor de R\$ 401.525,79 (quatrocentos e um mil, quinhentos e vinte e cinco reais e setenta e nove centavos), valor esse financiado pela Credora, a ser pago pela Emitente devedora em trinta e seis (36) parcelas, início em 07.05.2013 e última parcela em

Cartório de Registro de Imóveis Rua Camilo Brasileiro, 353 - Centro Limoeiro do Norte - CE - Fone: 3423-1534		MATRÍCULA Nº 3.468	Fls. 02
REGISTRO GERAL Data: 04 de abril de 2015		RUBRICA 	Folia Nº 02
AVAN FERNANDES MAIA - Oficial REL. CLÁUDIO JOSÉ FERNANDES MAIA - Substituto			

07.04.2016, taxa de juros efetiva pré-fixada mensal de 1,699% a.m. e 22,2755% a.a., o imóvel objeto desta matrícula, sob nº 3.468, passa a constituir em garantia de alienação fiduciária à Cooperativa de Crédito Credora, para segurança do integral cumprimento de todas as obrigações da Cédula, juntamente com os devedores solidários, os proprietários do José Nilson Almeida, CPF 355.510.463-20 e Geovânia Maria Maia Nunes, CPF 534.010.423-00, qualificados na Matrícula, ficha 01, deste Ofício, cujo imóvel consta de avaliação o valor de R\$ 783.777,50 (setecentos e oitenta e três mil, setecentos e setenta e sete reais e cinquenta centavos). Outras cláusulas e condições constam da Cédula. Dou fé. Protocolo nº 6.411, às fls. 38, Livro A-1 - ~~Fls. 38, Livro A-1 -~~ (Bel. Cláudio José Fernandes Maia), Oficial do Registro de Imóveis, Substituto, digitei e subscrevi. Selo Registral: AA 597.016.

R-05-3.468, em trinta e um (31) de março de dois mil e dezessete (2016). -

Confissão de Dívidas - Pessoa Jurídica: Nos termos do Contrato de Confissão de Dívidas - Pessoa Jurídica, Operação de Crédito nº 77.792/14: Confissão, firmado em 02/05/2014, entre o **OUTORGADO CREDOR - UNICRED FORTALEZA**, Cooperativa de Economia e Crédito Mútuo dos Médicos e demais Profissionais da Saúde de Fortaleza Ltda, com sede em Fortaleza, Estado do Ceará, sita à Av. Dom Luís, 300, Lj 166 - Avenida Shopping & Office, inscrita no CNPJ nº 72.257.793/0001-30, representada por seu Diretor Regional, **Dr. Lindenor Andrade Maia**, brasileiro, casado, médico, portador da carteira de identidade nº 441911-SSP-CE e CPF nº 072.085.023-15, residente e domiciliado à Rua Cônego Clímério Chaves, 2304, Centro, Limoeiro do Norte-CE; **OUTORGANTE DEVEDORA - G. M. MAIA NUNES - ME**, Nome Fantasia - Kananda Moda Intima, CNPJ 41.590.936/0001-05, Endereço - Rua Cláudio José de Sousa, nº 664, Centro, Limoeiro do Norte - CE, representada pela administradora **Geovânia Maria Maia Nunes**, brasileira, solteira, administradora, RG. 207083990-SSP-CE, CPF 534.010.423-00, residente à Rua Cláudio Olímpio Gonçalves de Freitas, nº 650, Centro, Limoeiro do Norte - CE; **Devedores Solidários - Geovânia Maria Maia Nunes**, supra qualificada, e **José Nilson Almeida**, comerciante, portador do RG. 1339043-87-SSP-CE e CPF nº 355.510.463-20; **Fiel Depositário** - a mesma **Geovânia Maria Maia Nunes**; **ESPECIFICAÇÕES DA OPERAÇÃO:** Valor do Crédito - R\$379.441,87 (Trezentos e setenta e nove mil quatrocentos e quarenta e um reais e oitenta e sete centavos); Quantidade de parcelas - 60 meses; Vencimento da primeira parcela - 02/06/2014; Vencimento da última parcela - 02/01/2021; Encargos Financeiros: mensal 1,59% a.m. - anual 20,8402246% a.a.; Encargos de Inadimplência mensal - Vigente à Época; Encargos de Inadimplência anual - Vigente à Época; **DA DÍVIDA ASSUMIDA, RECONHECIDA E CONFESSADA** - A Outorgante Devedora, Devedor Solidário e Fiel Depositário, neste ato expressamente assumem, reconhecem e confessam dever ao **Outorgado Credor**, a importância líquida e certa de R\$379.441,87 (Trezentos e setenta e nove mil quatrocentos e quarenta e um reais e oitenta e sete centavos), proveniente de Refinanciamento de Dívida do Contrato nº 52.419, com as mesmas condições. **DOS PRAZOS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO** - Fica pactuado que a dívida ora assumida, reconhecida e confessada neste instrumento será paga pela outorgante devedora em 60 parcelas mensais e sucessivas, cada uma delas no valor do saldo devedor corrigido nos termos deste contrato, dividido pelo número de prestações de amortização ainda não vencidas, vencendo-se a primeira em 02/06/2014 e a última em 02/01/2021, comprometendo-se a outorgante devedora a liquidar com a última prestação todas as obrigações principais e acessórios decorrentes deste contrato. **DOS ENCARGOS** - mensal 1,59% a.m. - anual 20,8402246% a.a.; Encargos de Inadimplência mensal - Vigente à Época; Encargos de Inadimplência anual - Vigente à Época. **GARANTIA - Alienação Fiduciária de Imóvel** - Terreno urbano, localizado na Rua Cláudio Olímpio Gonçalves de Freitas, Bairro Socorro, em Limoeiro do Norte-CE, matriculado sob nº 3.468,


 CLÁUDIO JOSÉ FERNANDES MAIA
 SUBSTITUTO E REGISTRADOR

datada de 16/11/2012, folhas 01/02, Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis, de Limoeiro do Norte-CE, de propriedade da administradora e Fiel Depositária, **Geovânia Maria Maia Nunes e José Nilson Almeida**, supra qualificados. As partes supra qualificadas celebraram o presente Contrato de Confissão de Dívida a favor da Cooperativa de Crédito Credora, já qualificada, ou à sua ordem, mediante as cláusulas e condições seguintes, que outorgam, aceitam e se obrigam a cumprir. **INALIENABILIDADE** - A Outorgante Devedora autoriza ao Outorgado Credor, através de seu Gerente Geral ou por funcionário por ele designado, a ter acesso, a qualquer tempo, a dados, documentos e informações necessárias ao exame e acompanhamento da sua real situação econômico-financeira, aplicando-se, quando for o caso, o disposto na Cláusula Condições Aplicáveis. Dou fé. **Protocolo** - Título prenotado sob o nº 8.016, às fls. 68, do Livro 01-A. Eu, **Bel. Cláudio José Fernandes Maia**, Oficial do Registro de Imóveis, Substituto, Cartório do 2º Ofício, digitei e subscrevi. Selo Registral: AA 686.666. - - - - -

AV-06-3.468, em doze (12) de dezembro de dois mil e dezesseis (2016). -

Nos termos do requerimento firmado em 06 de dezembro de 2016, no Cartório do 2º Ofício de Limoeiro do Norte, pela Uniced Ceará Centro Norte - Cooperativa de Economia e Crédito Mútuo dos Profissionais da Saúde e de Pequenos Empresários, Microempresários ou Microempreendedores das Regiões Centro Norte do Ceará Ltda., procede-se a presente averbação para alterar a denominação da citada empresa, conforme atos praticados nesta matrícula, sob R-04-3.468 e R-05-3.468 de Registro de Imóveis, a qual anteriormente constava denominada de **UNICED FORTALEZA**, Cooperativa de Economia e Crédito Mútuo dos Profissionais da Saúde e de Pequenos Empresários, Microempresários ou Microempreendedores das Regiões Centro e Leste do Ceará Ltda., e; após reforma estatutária na Ata Sumária da Assembleia Geral Extraordinária Conjunta, de 03/08/2013, com a devida consolidação do estatuto social, passando a razão social da cooperativa a denominar-se de **Uniced Ceará Centro Norte - Cooperativa de Economia e Crédito Mútuo dos Profissionais da Saúde e de Pequenos Empresários, Microempresários ou Microempreendedores das Regiões Centro Norte do Ceará Ltda.** Dou fé. **Protocolo** - Título prenotado sob o nº 8327, às fls. 73v, do Livro 01-A. Eu, **Bel. Cláudio José Fernandes Maia**, Oficial do Registro de Imóveis, Substituto, Cartório do 2º Ofício, digitei e subscrevi. Selo Registral: AA016759. -

R-07-3.468, em quinze (15) de dezembro de dois mil e dezesseis (2016).

Dação em Pagamento: Nos termos da escritura pública de dação em pagamento, lavrada no Livro de Notas nº 104, às fls. 57/58, de catorze (14) de dezembro de dois mil e dezesseis (2016), em notas do Cartório do 2º Ofício de Limoeiro do Norte-CE, entre a **outorgante devedora - G M Maia Nunes-EPP**, inscrita no CNPJ nº 41.590.936/0001-05, com endereço na Rua Cândido José de Sousa, nº 664, Bairro Centro, em Limoeiro do Norte-CE, representada por sua administradora Geovânia Maria Maia Nunes, brasileira, casada, empresária, nascida em 01/12/1971, filha de Antonio Jeová Nunes e Maria do Socorro Maia Nunes, portadora da Cédula de Identidade RG nº 207083990-SSP/CE, inscrita no CPF nº 534.010.423-00, residente e domiciliada na Rua Cândido Olímpio, 650, Limoeiro do Norte-CE, conforme cópia do requerimento de Empresário, de 23/04/2007; e, proprietários do imóvel e devedores solidários Geovânia Maria Maia Nunes, acima qualificada, e José Nilson Almeida, brasileiro, casado, comerciante, nascido em 30.03.1969, filho de Raimundo Sobrinho Almeida e Francisca Nunes Almeida, portador da Cédula de Identidade RG nº 133904387-SSP/CE, inscrito no CPF nº 355.510.463-20, casados, residentes e domiciliados no Sítio Bomfim, s/n. zona rural, Limoeiro do Norte-CE; e, como **Outorgado(a)(s) Credor(a)(es) - Uniced Ceará Centro Norte - Cooperativa de Economia e Crédito Mútuo dos Profissionais da Saúde e de Pequenos Empresários, Microempresários ou Microempreendedores das Regiões Centro Norte do Ceará Ltda.**, inscrita no CNPJ nº 72.257.793/0001-30, com endereço na Av. Dom Luís, nº 300, Loja 166, Bairro Meireles, Fortaleza-CE, representada neste ato por seu Diretor Regional, **Lindenor Andrade Maia**, brasileiro, casado, médico, portador da Cédula de Idem-

Cartório de Registro de ImóveisCOMARCA DE LIMOEIRO DO NORTE - CE
Rua Camilo Brasileiro, 2478 - Fone: 3423-1034

MATRÍCULA

Nº 3.468

REGISTRO
GERAL

Data: 10 de dezembro de 2016

AVAN FERNANDES MAIA - OFICIAL
BEL CLAUDIO JOSÉ FERNANDES MAIA - SUBSTITUTO

RUBRICA

Ficha 03

Atidade RG nº 441911-SPSP/CE, inscrito no CPF nº 072.085.023-15 residente e domiciliado na Rua Cônego Clímério Chaves, nº 2304, Bairro Centro, em Limoeiro do Norte-CE, conforme consta da Ata de reunião e posse de 28/10/2013; e que, pela outorgante devedora reconhece e confessa o débito da importância líquida, certa e exigível no valor de R\$567.846,48 (quinhentos e sessenta e sete mil, oitocentos e quarenta e seis reais e quarenta e oito centavos), cuja dívida encontra-se formalizado nos termos do Contrato de Confissão de Dívida mediante a Operação de Crédito 77.792/14, sob o R-05-3.468, ficha 02/v, de Registro de Imóveis, Cartório do 2º Ofício de Limoeiro do Norte-CE, conferido em garantia através de Alienação Fiduciária, dá-se em pagamento pelo valor da dívida de R\$567.846,48 (quinhentos e sessenta e sete mil, oitocentos e quarenta e seis reais e quarenta e oito centavos), o imóvel objeto desta matrícula, transmitindo o domínio do citado imóvel à Outorgada Credora Unicred Ceará Centro Norte - Cooperativa de Economia e Crédito Mútuo dos Profissionais da Saúde e de Pequenas Empresas, Microempresários ou Microempreendedores das Regiões Centro Norte do Ceará Ltda., dando-se plena, geral e irrevogável quitação da mencionada dívida, em tudo com a devida aceitação pela outorgada credora. Dou fé. Protocolo sob o nº 8336, às fls. 74, do Livro 01-A. Eu, Bel. Claudio José Fernandes Maia, Oficial do Registro de Imóveis, Substituto, Cartório do 2º Ofício, digitei e subscrevi. Selo Registral: AA 936948. -

AV-08-3.468, em quinze (15) de dezembro de dois mil e dezessis (2016).

Cancelamento de Ônus: Nos termos da escritura pública de dação em pagamento, lavrada no Livro de Notas nº 104, às fls. 57/58, de datante (14) de dezembro de dois mil e dezessis (2016) em notas do Cartório do 2º Ofício de Limoeiro do Norte-CE, entre a Outorgante Devedora - G M Maia Nunes-EPT, inscrita no CNPJ nº 41.590.936/0001-05, com endereço na Rua Cândido José de Sousa, nº 664, Bairro Centro, em Limoeiro do Norte-CE, representada por sua administradora Geovânia Maria Maia Nunes, brasileira, casada, empresária, nascida em 01/12/1971, filha de Antonio Joová Nunes e Maria do Socorro Maia Nunes, portadora da Cédula de Identidade RG nº 207083990-SSP/CE, inscrita no CPF nº 534.010.423-00, residente e domiciliada na Rua Ottonio Olímpio, 650, Limoeiro do Norte-CE, conforme cópia do requerimento de Empresário, de 23/04/2007; e como devedores solidários Geovânia Maria Maia Nunes, acima qualificada, e José Nilson Almeida, brasileiro, casado, comerciante, nascido em 30.03.1969, filho de Raimundo Sobrinho Almeida e Francisca Nunes Almeida, portador da Cédula de Identidade RG nº 133904387-SSP/CE, inscrito no CPF nº 355.510.463-20, casados, residentes e domiciliados no Sítio Bonfim, s/o, zona rural, Limoeiro do Norte-CE, e a Outorgado(a)s Credor(a)tes) - Unicred Ceará Centro Norte - Cooperativa de Economia e Crédito Mútuo dos Profissionais da Saúde e de Pequenas Empresas, Microempresários ou Microempreendedores das Regiões Centro Norte do Ceará Ltda., inscrita no CNPJ nº 72.257.793/0001-30, com endereço na Av. Dom Luís, nº 300, Loja 166, Bairro Meireles, Fortaleza-CE, representada neste ato por seu diretor regional, Lindenor Andrade Maia, brasileiro, casado, médico, portador da Cédula de Identidade RG nº 441911-SPSP/CE, inscrito no CPF nº 072.085.023-15 residente e domiciliado na Rua Cônego Clímério Chaves, nº 2304, Bairro Centro, em Limoeiro do Norte-CE, procede-se a presente averbação para cancelar os ônus existentes, sob R-04-3.468 e R-05-3.468, desta matrícula, razão pela qual o imóvel foi transmitido pela devedora à credora, sob R-03-3.468, para os fins de direito. Dou fé. Protocolo sob o nº 8336, às fls. 74, do Livro 01-A. Eu, Bel. Claudio José Fernandes Maia, Oficial do Registro de Imóveis, Substituto, Cartório do 2º Ofício, digitei e subscrevi. Selo Registral: AB 016766. -

**CERTIDÃO**

CERTIFICO a partir, com validade de arquivamento, a conformidade da presente habitação com o original arquivado neste cartório, não constando outros lançamentos ou alterações que figurem.

Limoeiro do Norte-CE, 10 de 12 de 2016

Avan Fernandes Maia Nunes - Representante
Bel. Claudio José Fernandes Maia - Substituto
Bel. Claudio José Fernandes Maia - Substituto**Cartório do 2º Ofício**Rua Camilo Brasileiro, 2478 - Centro
CEP: 61.000 - Limoeiro do Norte-CE
Fone/Fax: (88) 3423-1034Avan Fernandes Maia
Téc. do Reg. de Imóveis, Promotor
Trib. e Exec. de JustiçaBel. Claudio José F. Maia
Esc. Claudio M. F. Maia**Tribunal de Justiça do Ceará**

Processo N.º 08/14

Emolumentos R\$ 16,30

IOB R\$ 0,83

FVADP R\$ 0,83

FERMOJU R\$ 0,81

BUCAS R\$ 2,64

SELO R\$ 0,11

Nº SELO RJ 641-506



CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO

Serviços Notariais e Registrars
Rua Camilo Brasileiro, nº 353, Centro
Limoeiro do Norte - Ceará
Fone/Fax: (88) 3423-1534
CEP 62.930-000
E-mail: cartorio2oficiolimoeiro@hotmail.com



1º Traslado, Livro de Notas Nº104, às fls.57/58, Cartório do 2º Ofício de Limoeiro do Norte-CE.

Escritura Pública de Dação em Pagamento, que fazem e assinam, como **Outorgante(s) Devedor(es)** - G M Maia Nunes-EPP, e, de outro lado, como **Outorgado(a)s Credor(a)(es)** - Uniered Ceará Centro Norte - Cooperativa de Economia e Crédito Mútuo dos Profissionais da Saúde e de Pequenos Empresários, Microempresários ou Microempreendedores das Regiões Centro Norte do Ceará Ltda., na forma a seguir:

SAIBAM quantos este público instrumento virem que aos catorze (14) dias do mês de dezembro do ano dois mil e dezesseis (2.016), nesta cidade e comarca de Limoeiro do Norte, Estado do Ceará, República Federativa do Brasil, ao Cartório do 2º Ofício, situado na Rua Camilo Brasileiro, nº 353, Centro, perante este(a) Notário(a) Público(a), compareceram as partes, entre si, justas e contratadas, a saber: de um lado, como **Outorgante(s) Devedor(es)** - G M Maia Nunes-EPP, inscrita no CNPJ nº 41.590.936/0001-05, com endereço na Rua Cândido José de Sousa, nº 664, Bairro Centro, em Limoeiro do Norte-CE, representada por sua administradora **Geovânia Maria Maia Nunes**, brasileira, casada, empresária, nascida em 01/12/1971, filha de Antonio Jeová Nunes e Maria do Socorro Maia Nunes, portadora da Cédula de Identidade RG nº 207083990-SSP/CE, inscrita no CPF nº 534.010.423-00, residente e domiciliada na Rua Cândido Olímpio, 650, Limoeiro do Norte-CE, conforme cópia do requerimento de Empresário, de 23/04/2007; e como devedores solidários **Geovânia Maria Maia Nunes**, acima qualificada, e **José Nilson Almeida**, brasileiro, casado, comerciante, nascido em 30.03.1969, filho de Raimundo Sobrinho Almeida e Francisca Nunes Almeida, portador da Cédula de Identidade RG nº 133904387-SSP/CE, inscrito no CPF nº 355.510.463-20, casados, residentes e domiciliados no Sítio Bonfim, s/n, zona rural, Limoeiro do Norte-CE; e, de outro lado, como **Outorgado(a)s Credor(a)(es)** - Uniered Ceará Centro Norte - Cooperativa de Economia e Crédito Mútuo dos Profissionais da Saúde e de Pequenos Empresários, Microempresários ou Microempreendedores das Regiões Centro Norte do Ceará Ltda., inscrita no CNPJ nº 72.257.793/0001-30, com endereço na Av. Dom Luís, nº 300, Loja 166, Bairro Meireles, Fortaleza-CE, representada neste ato por seu diretor regional, **Lindenor Andrade Maia**, brasileiro, casado, médico, portador da Cédula de Identidade RG nº 441911-SPSP/CE, inscrito no CPF nº 072.085.023-15 residente e domiciliado na Rua Cônego Clímério Chaves, nº 2304, Bairro Centro, em Limoeiro do Norte-CE, conforme consta da Ata de reunião e posse de 28/10/2013; cujos documentos ficam arquivados nestas notas, os presentes que, perante este(a) Notário(a) Público(a) prestaram declarações de estarem aptos a exercerem pessoalmente os atos da vida civil e de não incorrerem em quaisquer das hipóteses legais de incapacidade, ainda que transitória, e, ainda, identificados com os documentos públicos acima mencionados, atesto, com fé pública a mim atribuída por lei as suas identidades e capacidades jurídicas. E, assim, pelo(a)s outorgante(s) devedor(a)(es), e devedores solidários referido(a)s e qualificado(s), me foi dito que a justo título e aquisição legal é(são) senhor(es) e legítimo(s) possuidor(es), do(s) imóvel(eis) seguinte: Terreno urbano localizado na Rua Cândido Olímpio Gonçalves de Freitas, Bairro Socorro, em Limoeiro do Norte-CE, com área total de 484,99m² (quatrocentos e oitenta e quatro metros e noventa e nove


Cláudio José J. Maia
NOTÁRIO E REGISTRADOR

Cartório do 2º Ofício
Rua Camilo Brasileiro, 353 - Centro
CEP 62.930-000 - Limoeiro do Norte-CE
Fone/Fax: (88) 3423-1534

centímetros quadrados), com os seguintes limites e confrontações: Partindo do Ponto 01 ao Ponto 02, ao Sul, mede 42,10m (quarenta e dois metros e dez centímetros), limita-se com imóvel de José Nilson Almeida; do Ponto 02 ao Ponto 03, ao Oeste, mede 11,52m (onze metros e cinquenta e dois centímetros), limita-se com imóvel de Antônio Glauber Holanda Bessa; do Ponto 03 ao Ponto 04, ao Norte, mede 42,10m (quarenta e dois metros e dez centímetros), limita-se com imóvel de José Tito Maia; do Ponto 04 ao Ponto 01, ao Leste, mede 11,52m (onze metros e cinquenta e dois centímetros), limita-se com a via pública Rua Cândido Olímpio. Que o imóvel acima descrito encontra-se matriculado sob o N° 3.468, ficha 01, de 16/11/2012, sob AV-03-3.468, de 18/02/2013, R-04-3.468, de 04/04/2013, e R-05-3468, de 31/03/2016, do Registro Geral de Imóveis, deste Cartório do 2º Ofício de Limoeiro do Norte-CE. Pelo(a)(s) outorgante(s) devedor(a)(es) me foi dito que reconhece e confessa o débito da importância líquida, certa e exigível no valor de R\$567.846,48 (quinhentos e sessenta e sete mil, oitocentos e quarenta e seis reais e quarenta e oito centavos), cuja dívida encontra-se formalizado nos termos do Contrato de Confissão de Dívida mediante a Operação de Crédito 77.792/14, sob o R-05-3.468, ficha 02/v, de Registro de Imóveis, Cartório do 2º Ofício de Limoeiro do Norte-CE, conferido em garantia através de Alienação Fiduciária e transferindo o imóvel acima mencionado(s) ao(à)(s) Outorgado(a)(s) Credor(a)(es) – **Unicred Ceará Centro Norte – Cooperativa de Economia e Crédito Mútuo dos Profissionais da Saúde e de Pequenos Empresários, Microempresários ou Microempreendedores das Regiões Centro Norte do Ceará Ltda.**, e que de fato ora o(s) dá em pagamento, pelo valor de R\$567.846,48 (quinhentos e sessenta e sete mil, oitocentos e quarenta e seis reais e quarenta e oito centavos). Que ela, outorgante devedora e respectivos devedores solidários, não puderam, por motivos alheios à sua vontade, honrar o pagamento na forma conveniada, razão pela qual resolveram solver a dívida à outorgada credora, propuseram dar-lhe como dação em pagamento da totalidade da dívida o supracitado imóvel descrito e caracterizado; que assim sendo transfere ao(à)(s) Outorgado(a)(s) Credor(a)(es) toda a posse, domínio, direitos e ação que exerciam até a presente data sobre o imóvel acima descrito e caracterizado, para que possa(m) o(s) mesmo(s) outorgado(a)(s) credor(a)(es) dele(s) usar, gozar e dispor livremente como seu(s) que fica(m) sendo, de hoje em diante, por força desta escritura e da cláusula “*constitui*”, obrigando-se por si, herdeiros e sucessores, a fazer a presente transferência em dação em pagamento sempre boa, firme, e valiosa a todo tempo e a responder(em) pela evicção de direito, se chamado(s) à autoria. Que, em face da presente dação em pagamento, a outorgada credora dá a outorgante devedora e seus devedores solidários plena, geral e irrevogável quitação da mencionada dívida, para nada mais dos mesmos reclamar com fundamento nesta transação. Por sua vez, pelo(s) Outorgado(a)(s) Credor(a)(es), por seu representante legal, me foi dito que aceita(m) esta escritura de dação em pagamento em todos os seus expressos termos, dando quitação do valor da dívida, impostos, taxas, contribuições e encargos do referido imóvel; procedendo, finalmente, o cancelamento de toda e qualquer dívida no imóvel objeto da presente matrícula realizados com a outorgante devedora. Em seguida, apresentaram-me os seguintes documentos necessários que ficam arquivados nestas notas, a seguir: 1- Pagamento do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – I.T.B.I., inter-vivos, devido ao Município de Limoeiro do Norte-CE, no valor de R\$11.356,92 (onze mil, trezentos e cinquenta e seis reais e noventa e dois centavos), alíquota de 2% (dois por cento) sobre o valor venal de R\$567.846,48 (quinhentos e sessenta e sete mil, oitocentos e quarenta e seis reais e quarenta e oito centavos), recolhimento efetuado perante a Unicred Ceará Centro Norte, Agência 2301, desta cidade, em 24/11/2016, e Documento de Arrecadação Municipal – DAM nº 1628395745, autenticação nº15420040, referente à presente transação, na conformidade da Lei Municipal nº 1.214, de 30.09.2005; 2- Certidão da matrícula do imóvel, expedida em 13/12/2016, pelo Cartório do 2º Ofício, de Registro de Imóveis, da comarca de Limoeiro do Norte-CE; 3- Certidão Negativa de Débitos Estaduais, de 05/12/2016, via internet, expedida pela Secretaria da Fazenda Estadual – SEFAZ, válida até 03/02/2017, sob o nº 201606574790, em nome do(a)(s) devedor(a)(es); 4- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, emitida em 13/12/2016, via

internet, válida até 10.06.2017, sob o nº 121679875/2016; 5- Certidão Negativa de Débito CND Nº 1154, de 02/12/2016, expedida pela Prefeitura Municipal de Limoeiro do Norte-CE. Declara(m) o(a)s devedor(a)s, em cumprimento ao Art. 1º, parágrafo 2º, *in fine*, da Lei Federal nº 7.433, de 18.12.1985, combinado com o §3º do art. 1º do Dec. N.º 93.240, de 09.09.1985, sob as penas da lei (civil e penal), não existir quaisquer ações ou procedimentos judiciais, com fundamento em direito real ou pessoal, ou ações reipersecutórias, sobre o imóvel ora vendido, que venham impedir a presente transação imobiliária. Na conformidade do art. 215, §1º, inciso V, do Código Civil Brasileiro vigente, foram cumpridas as exigências legais e fiscais inerentes a legitimidade do presente ato. E, como assim disseram e outorgaram, contrataram e aceitaram, lavrei esta escritura de Dação em Pagamento, que lhes sendo lida na presença de todos e achada conforme, assinam o presente. O referido é verdade. Dou fé. Eu (a) (Bel. Cláudio José Fernandes Maia), Notário Público Substituto, Cartório de Notas do 2º Ofício da Comarca de Limoeiro do Norte-CE, a digitei e subscrevi. (as) Devedora: **G M Maia Nunes-ME**, representada por Geovânia Maria Nunes. Devedores Solidários: Geovânia Maria Nunes, José Nilson Almeida. Credora: **Unicred Ceará Centro Norte - Cooperativa de Economia e Crédito Mútuo dos Profissionais da Saúde e de Pequenos Empresários, Microempresários ou Microempreendedores das Regiões Centro Norte do Ceará Ltda**, por seu Diretor Regional, Lindenor Andrade Maia. Nada mais consta. Traslada-se na mesma data. Em testemunho da verdade. Dou fé. Eu (Bel. Cláudio José Fernandes Maia), Notário Público Substituto, Cartório de Notas do 2º Ofício da Comarca de Limoeiro do Norte-CE, a digitei e subscrevi.

Bel. Cláudio José F. Maia
NOTÁRIO E REGISTRADOR
Cartório do 2º Ofício
Limoeiro do Norte - CE



CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO
Rua Carlos Brasileiro, 353 - Centro
CEP 61.930-000 - Limoeiro do Norte-CE
FONE/FAX: (88) 3423-1534

PROTOCOLO E REGISTRO DE IMÓVEIS
Nº 957 do PROTOCOLO, Livro IV, às fls. 634
Título apresentado em 24/12/2016
Matrícula sob Nº 24.123, ficha 24/12
Registro sob Nº 24-123, ficha 24/12
Livro Nº 02, do Registro Geral de Imóveis
Limoeiro do Norte-CE.

Avani Fernandes Maia - Oficial de Registro
Bel. Cláudio José Fernandes Maia - Substituto
VÁLIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE



CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO
Rua Carlos Brasileiro, 353 - Centro
CEP 61.930-000 - Limoeiro do Norte-CE
FONE/FAX: (88) 3423-1534

PROTOCOLO E REGISTRO DE IMÓVEIS
Nº 957 do PROTOCOLO, Livro IV, às fls. 634
Título apresentado em 24/12/2016
Matrícula sob Nº 24.123, ficha 24/12
Registro sob Nº 24-123, ficha 24/12
Livro Nº 02, do Registro Geral de Imóveis
Limoeiro do Norte-CE.

Avani Fernandes Maia - Oficial de Registro
Bel. Cláudio José Fernandes Maia - Substituto
VÁLIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE



Cartório do 2º Ofício
Rua Carlos Brasileiro, 353 - Centro
CEP 61.930-000 - Limoeiro do Norte-CE
Fone/Fax: (88) 3423-1534
Avani Fernandes Maia
Títulos, Ofícios, Registros de Imóveis,
Títulos e Documentos, Pessoas
Jurídicas e de Fato.
Bel. Cláudio José F. Maia

