



Informações Gerais

Solicitante:	Sicredi Veredas Cooperativa de Crédito	CNPJ:	72.257.793/0001-30
Endereço:	Rua Dão Almeida, Lotes 1, 2, 03-A e 03-B Qd C	Vistoria:	21/05/2026
Complemento:		Finalidade:	Levantamento Patrimonial
Bairro:	Lagoa Seca	Objetivo:	Determinação técnica do valor de mercado
Cidade:	Juazeiro do Norte	UF:	CE
CEP:	63040-030	Classificação:	BNDU - Bens Não de Uso
Matrícula nº	24618, 5º Ofício Cartório Padre Cícero, Juazeiro do Norte, CE.		

Informações de Áreas

Área Averbada (Em Matrícula)	Área Não Averbada
Terreno: 8.801,28 m²	Terreno: m²
m²	Construída: m²
m²	Fração Ideal: m²
m²	Área Utilizada
	Terreno: 8.801,28 m²
	Privativa: m²

Características do Imóvel

Uso:	
Objeto:	Terreno - Área Urbana
Est. de conservação:	
Estrutura:	
Cobertura:	
Vagas de garagem:	
Situação do imóvel:	Desocupado

MÉTODO UTILIZADO:

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado por Tratamento de Fatores

Valor de Mercado

R\$ 2.531.348,68

Dois milhões, quinhentos e trinta e um mil, trezentos e quarenta e oito reais e sessenta e oito centavos

Fundamentação	Precisão	GRAU DE LIQUIDEZ
Grau II	Grau II	Baixa

Valor de Liquidação Forçada

R\$ 1.771.944,08

Um milhão, setecentos e setenta e um mil, novecentos e quarenta e quatro reais e oito centavos

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, 21 de maio de 2026.

Responsável Técnico:	Luís Augusto de Paiva
Identificação:	Engenheiro Civil - CREA RNP: 2616406195
Especialista:	Engenharia de Avaliações e Perícias
Cel/WhatsApp:	85 99626-7928 / 85 99610-2057

Assinatura:

Luís Augusto de Paiva
Exata Avaliações e Vistorias
CNPJ: 64.144.398/0001-12

Terreno - Lote médio				
Topografia:	Solo:	Formato:	Posição:	Zoneamento:
Plano	Seco	Polígono Irregular	Meia quadra	Zona Urbana
Coordenadas:	Situação:	Categoria de uso e ocupação:		
7°15'30.77"S ; 39°19'12.73"O	Em loteamento	Residencial / Comercial		
Confrontações				
Frente:	Lado Direito:	Lado Esquerdo:	Fundos:	
Rua Dão Almeida	Imóveis e Terreno	Imóvel e Terreno	Terreno	
Características da Região				
Distâncias até os Serviços e Equipamentos Comunitários			Infraestrutura Urbana	
Coleta de lixo:	< 500 m	< 1.000 m > 1.000 m	Rede de água:	Possui
Transporte Coletivo:	< 500 m	< 1.000 m > 1.000 m	Rede de Esgoto:	Possui
Comércio:	< 500 m	< 1.000 m > 1.000 m	Rede de E. Elétrica:	Possui
Rede Bancária:	< 500 m	< 1.000 m > 1.000 m	Rede de telefone:	Possui
Escola:	< 500 m	< 1.000 m > 1.000 m	Rede de dados:	Possui
Saúde:	< 500 m	< 1.000 m > 1.000 m	Iluminação pública:	Possui
Postos de Segurança:	< 500 m	< 1.000 m > 1.000 m	Esgoto Pluvial:	Possui
Lazer:	< 500 m	< 1.000 m > 1.000 m	Gás Canalizado:	Não possui
MICRORREGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO Uso predominante: Resid Unifamiliar Padrão construtivo predominante: Médio Acesso: Bom Facilidade de estacionamento: Grande			 Vista da Rua Dão Almeida	

Comentários sobre a Região
O imóvel objeto desta avaliação está situado na Rua Dão Almeida, no bairro Lagoa Seca, município de Juazeiro do Norte – CE. Encontra-se a aproximadamente 7,3 km do centro urbano da cidade e a cerca de 147 m da Av Leão Sampaio/Rodovia CE-060, importante via de interligação regional que conecta Juazeiro do Norte ao município de Barbalha e a outros polos urbanos do Cariri. A região apresenta características predominantemente residenciais, com baixa densidade de ocupação, refletindo um estágio intermediário de desenvolvimento urbano. O entorno imediato é composto majoritariamente por edificações unifamiliares de padrão construtivo simples a médio, com infraestrutura urbana parcial.

Diagnóstico de Mercado			
Liquidez:	Número de ofertas:	Desempenho do mercado	Absorção pelo mercado
Baixa	Médio	Recessivo	Demorada
Público alvo provável para absorção do bem:		Consumidor final empresário e incorporador.	
Fatores valorizantes:	Área com fácil acesso. Apresenta boa localização e Topografia predominantemente plana.		
Fator desvalorizante	Via pública frontal sem pavimentação. O terreno apresenta vegetação densa e necessita de serviços de limpeza e capina.		

Informações Complementares					
Imóvel em Construção:	Não	Status da obra:	Não se aplica		
Área do terreno Averbada:	8801,28	m²	Valor:	R\$ 2.531.348,68	
Área do terreno Não Averbada:	0,00	m²	Valor:	R\$ 0,00	
Área da benfeitoria Averbada:	0,00	m²	Valor:	R\$ 0,00	
Área da benfeitoria Não Averbada:	0,00	m²	Valor:	R\$ 0,00	
Valor da(s) área(s) Avaliada:	R\$ 2.531.348,68		Valor da(s) área(s) não det. em Matrícula:	R\$ 0,00	
VALOR TOTAL DO BEM AVALIANDO		R\$ 2.531.348,68			

Distribuição de cômodos/ Acabamentos Internos (Predominantes)					
Distribuição	Quantidade	Piso	Paredes	Forro	Esquadrias

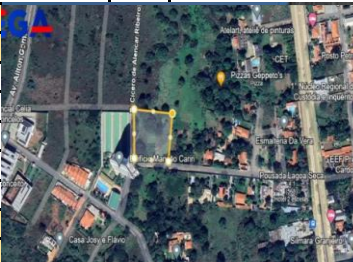
Informações e Ressalvas
Utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. De acordo com a NBR 14.653 - parte 2 (Avaliação de Bens / Imóveis urbanos), em relação ao imóvel avaliando foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, através de Dados de Mercado semelhantes ao avaliando, à venda ou efetivamente transacionados no livre mercado imobiliário da região. No tratamento final dos dados, foi considerado ajuste residual de pequena magnitude, sem impacto relevante na conclusão do valor de mercado, aplicado exclusivamente para fins de equalização e coerência do conjunto amostral. Tal procedimento encontra respaldo nos princípios técnicos da norma, que permitem a compatibilização dos dados mediante critérios fundamentados, desde que não haja distorção dos resultados obtidos. Dessa forma, o valor adotado reflete, com consistência e confiabilidade, as condições reais de mercado para o imóvel em análise. O valor do m² do terreno ficou em R\$287,61, dentro do praticado na comercialização para terrenos de áreas semelhantes ao avaliando na região.

Comentários sobre a vistoria
A vistoria in loco constatou tratar-se de um terreno de formato irregular com área total de 8.801,28 m², localizado no bairro Lagoa Seca, na Rua Dão Almeida, distante aproximadamente 147 metros da Av. Leão Sampaio (CE-060), importante eixo viário regional. O imóvel apresenta topografia predominantemente plana, contudo, o acesso ao seu interior encontra-se mitigado devido à presença de densa vegetação elevada. Adicionalmente, verifica-se que o perímetro do lote não dispõe de fechamento (muros ou cercas) que impeça a intrusão de terceiros, e a via de acesso frontal carece de pavimentação.

Dados do Avaliando									
Endereço:	Rua Dão Almeida, Lotes 1, 2, 03-A e 03-B Qd C								
Bairro:	Lagoa Seca		Cidade:	Juazeiro do Norte			UF:	CE	
Informante:	Não se aplica						Fone:	Não se aplica	
Área Privativa (m²):	0,00	Topografia:	Plano	Testada (m):	70				
Área do Terreno (m²):	8801,28	Frentes múltiplas:	Não	Prof. Eq (m).:	125,73				
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:	o Santa Helena - Ro	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:	Até 10m				
Densidade de ocupação:	De 70% a 40%	Nível econômico:	Classe Média	Fator Comercial:	Baixo				

Amostra 01									
Endereço:	Av João Alves de Souza								
Bairro:	Santo Antônio		Cidade:	Juazeiro do Norte			UF:	CE	
Informante:	Mega Imóveis						Fone:	88 3571-3000	
Área Privativa (m²):	0,00	Topografia:	Plano	Testada (m):	30,00				
Área do Terreno (m²):	2250	Frentes múltiplas:	Sim	Prof. Eq (m).:	75,00				
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\$ 570.000,00	Solo:	Seco		Formato:	Retangular			
Fator de oferta:	0,9	Valor Unitário (R\$/m²):	R\$ 253,33	Data.:	21/05/2026				
Equipamentos urbanos:	A; B; C; D; E; F; G;	Dist. Transp. Coletivo:	De 300 a 500m		Largura da via:	Até 10m			
Densidade de ocupação:	De 70% a 40%	Nível econômico:	Classe Média		Fator Comercial:	Baixo			

Amostra 02									
Endereço:	Av Governador Vígilio Távora, 612								
Bairro:	Aeroporto		Cidade:	Juazeiro do Norte			UF:	CE	
Informante:	Corretor Jonatan Carvalho						Fone:	88 99786-7111	
Área Privativa (m²):	0,00	Topografia:	Plano	Testada (m):	60,00				
Área do Terreno (m²):	5500	Frentes múltiplas:	Não	Prof. Eq (m).:	91,67				
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\$ 2.400.000,00	Solo:	Seco	Formato:	Retangular				
Fator de oferta:	0,9	Valor Unitário (R\$/m²):	R\$ 436,36	Data.:	21/05/2026				
Equipamentos urbanos:	A; B; C; D; E; F; G;	Dist. Transp. Coletivo:	De 100 a 300m	Largura da via:	Até 10m				
Densidade de ocupação:	De 70% a 40%	Nível econômico:	Classe Média	Fator Comercial:	Baixo				

Amostra 03									
Endereço:	Rua Padre Manoel Germano								
Bairro:	Lagoa Seca		Cidade:	Juazeiro do Norte			UF:	CE	
Informante:	Mega Imobiliária						Fone:	88 3571-3000	
Área Privativa (m²):	0,00	Topografia:	Plano	Testada (m):	70,00				
Área do Terreno (m²):	6478	Frentes múltiplas:	Não	Prof. Eq (m).:	92,54				
Tipo:	Terreno	Padrão:	Não se aplica						
Idade Aparente:	Não se aplica	Est. de Conservação:	Não se aplica						
Qtde. Dorm.:	Não se aplica	Qtde. Suítes.:	Não se aplica	Frentes Mult.	Não se aplica				
Valor de Mercado:	R\$ 1.900.000,00	Solo:	Seco	Formato:	Retangular				
Fator de oferta:	0,9	Valor Unitário (R\$/m²):	R\$ 293,30	Data.:	21/05/2026				
Equipamentos urbanos:	A; B; C; D; E; F; G;	Dist. Transp. Coletivo:	De 100 a 300m	Largura da via:	Até 10m				
Densidade de ocupação:	De 70% a 40%	Nível econômico:	Classe Média	Fator Comercial:	Baixo				

Amostra 04									
Endereço:	Rua Jonas de Sousa Silva								
Bairro:	Lagoa Seca		Cidade:	Juazeiro do Norte			UF:	CE	
Informante:	Mega Imobiliária						Fone:	88 3571-3000	
Área Privativa (m²):	0,00	Topografia:	Plano	Testada (m):	40,00				
Área do Terreno (m²):	2970	Frentes múltiplas:	Não	Prof. Eq (m):	74,25				
Tipo:	Terreno	Padrão:	Não se aplica						
Idade Aparente:	Não se aplica	Est. de Conservação:	Não se aplica						
Qtde. Dorm.:	Não se aplica	Qtde. Suítes.:	Não se aplica	Frentes Mult.	Não se aplica				
Valor de Mercado:	R\$ 1.226.610,00	Solo:	Seco	Formato:	Retangular				
Fator de oferta:	0,9	Valor Unitário (R\$/m²):	R\$ 413,00	Data.:	21/05/2026				
Equipamentos urbanos:	A; B; C; D; E; F; G;	Dist. Transp. Coletivo:	De 100 a 300m	Largura da via:	Até 10m				
Densidade de ocupação:	De 70% a 40%	Nível econômico:	Classe Média	Fator Comercial:	Baixo				

Amostra 05									
Endereço:	Rua Dr Mauro Sampaio, 760								
Bairro:	Lagoa Seca		Cidade:	Juazeiro do Norte			UF:	CE	
Informante:	Lucilene Alves de Sousa						Fone:	88 99635-3014	
Área Privativa (m²):	0,00	Topografia:	Plano	Testada (m):	70,00				
Área do Terreno (m²):	4200	Frentes múltiplas:	Não	Prof. Eq (m).:	60,00				
Tipo:	Terreno	Padrão:	Não se aplica						
Idade Aparente:	Não se aplica	Est. de Conservação:	Não se aplica						
Qtde. Dorm.:	Não se aplica	Qtde. Suítes.:	Não se aplica	Frentes Mult.	Não se aplica				
Valor de Mercado:	R\$ 1.470.000,00	Solo:	Seco	Formato:	Retangular				
Fator de oferta:	0,9	Valor Unitário (R\$/m²):	R\$ 350,00	Data.:	21/05/2026				
Equipamentos urbanos:	A; B; C; D; E; F; G;	Dist. Transp. Coletivo:	De 100 a 300m	Largura da via:	Até 10m				
Densidade de ocupação:	De 70% a 40%	Nível econômico:	Classe Média	Fator Comercial:	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 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: $Cp = 1 / [(Pma / Pe) + \{1 - (Pma / Pe)\}]$.
(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:

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

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 aclave até 10%	5%	1,05
Ac. até 20%	Em aclave até 20%	10%	1,11
Ac. >20%	Em aclave 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																	
Enquadramento da tipologia do terreno (IBAPE-SP 2011):										2ª Zona Residencial Horizontal Médio							
Amostra	R\$/m²	Fator Oferta	Índice Local.	Área	Topografia	Frentes Mult.	Solo	Prof. Eq	Testada	Fator Transp		Fator Topografia	Fator Frentes	Fator Solo	Fator Testada	Fator Profundidade	Valor Homogeneizado
1	R\$ 253,33	0,90	72,675	2250,00	1,00	1,00	1,00	75,00	30,00	0,91		1,00	1,00	1,00	1,15	0,82	200,78
2	R\$ 436,36	0,90	76,950	5500,00	1,00	1,00	1,00	91,67	60,00	0,85		1,00	1,00	1,00	1,03	0,89	300,68
3	R\$ 293,30	0,90	76,950	6478,00	1,00	1,00	1,00	92,54	70,00	0,85		1,00	1,00	1,00	1,00	0,89	194,76
4	R\$ 413,00	0,90	66,690	2970,00	1,00	1,00	1,00	74,25	40,00	1,00		1,00	1,00	1,00	1,12	0,82	348,33
5	R\$ 350,00	0,90	69,255	4200,00	1,00	1,00	1,00	60,00	70,00	0,96		1,00	1,00	1,00	1,00	0,77	228,87
6																	
7																	
8																	
9																	
10																	
Avaliando			66,690	8801,28	1,00	1,00	1,00	125,73	70,00							1,39	

ELEM. PESQ.	R\$/m² Homog.	R\$/m² Observado	Ajuste
1,00	194,76	293,30	-34%
2,00	200,78	253,33	-21%
3,00	228,87	350,00	-35%
4,00	300,68	436,36	-31%
5,00	348,33	413,00	-16%
6,00			
7,00			
8,00			
9,00			
10,00			
11,00			
12,00			
MÉDIA	254,68	349,20	
D.PAD.	60,08	69,26	
D.CRÍT	67,17	77,43	
L.SUP.	300,73	-	
L.INF.	208,63	-	
CV.	23,59%	19,83%	

Resultados da Avaliação			
Intervalo de Confiança (80% em torno do valor central)			
Valor Unitário Médio (R\$/m²) =	R\$ 254,68	Valor Unitário Máximo (R\$/m²) =	R\$ 321,74 (+18,08%)
		Valor Unitário Mínimo (R\$/m²) =	R\$ 221,63 (-18,08%)
Intervalo de Confiança (80% em torno do valor central)			
Valor Médio do Imóvel (R\$) =	R\$ 2.530.957,50	Valor Máximo (R\$) =	R\$ 2.831.723,83 (+18,08%)
		Valor Mínimo (R\$) =	R\$ 1.950.627,69 (-18,08%)
Campo de Arbitrio			
Valor Arbitrado do Imóvel (R\$) =	R\$ 2.531.348,68	Valor Máximo (R\$) =	R\$ 2.910.601,13 (+15%)
Valor Unitário Arbitrado (R\$/m²) =	R\$ 287,61	Valor Mínimo (R\$) =	R\$ 2.151.313,88 (-15%)

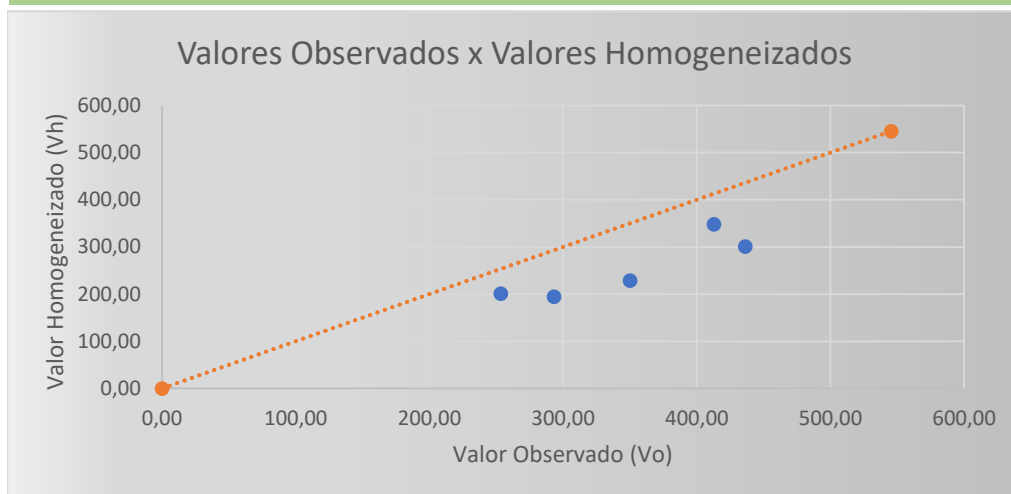
Comentarios sobre o Calculo

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

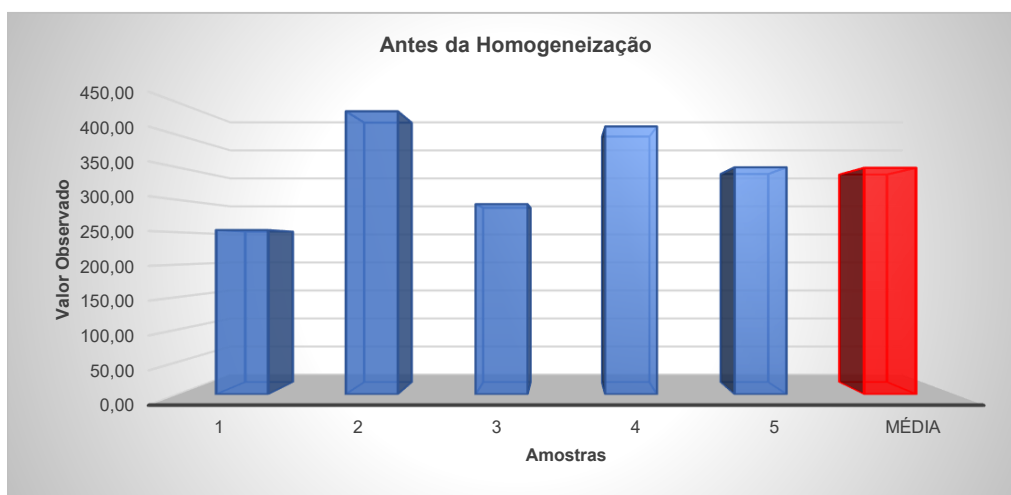
Os fatores utilizados levaram em conta os aspectos mais característicos na formação de valor de um terreno como o do avaliando, recomendados pela norma do IBAPE-SP (2011). Os mesmos foram adequados a um fator de oferta, como é de costume, para reduzir a elasticidade dos valores de oferta no momento da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

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.

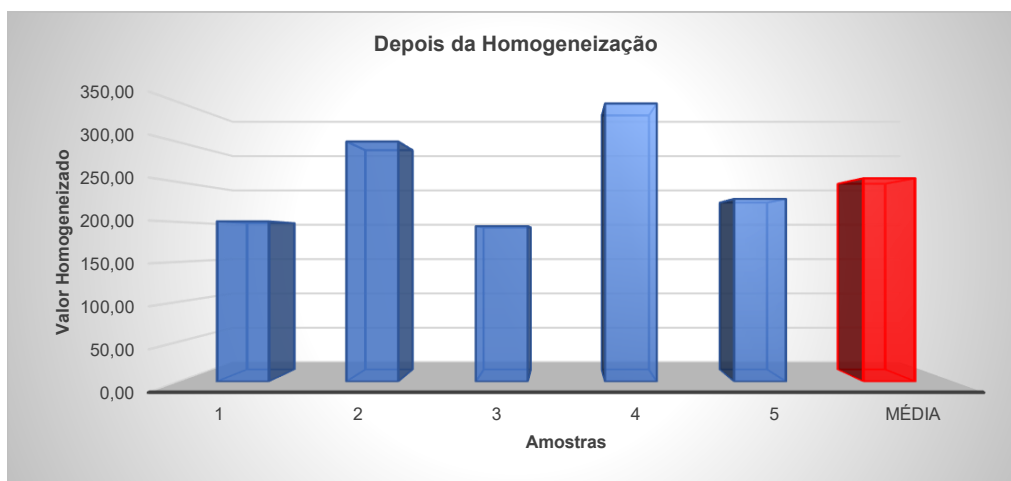
Gráficos ilustrativos dos resultados



Am	R\$/m² Vo	R\$/m² Vh	% Var
1	253,33	200,78	21%
2	436,36	300,68	31%
3	293,30	194,76	34%
4	413,00	348,33	16%
5	350,00	228,87	35%



Am	R\$/m² Vo	% Var
1	253,33	-27%
2	436,36	25%
3	293,30	-16%
4	413,00	18%
5	350,00	0%
Média	349,20	-



Am	R\$/m² Vo	% Var
1	200,78	-21%
2	300,68	18%
3	194,76	-24%
4	348,33	37%
5	228,87	-10%
Média	254,68	-

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	194,759240	-59,920000	3590,406400	-215137,151488	12891018,117161
02	200,777268	-53,900000	2905,210000	-156590,819000	8440245,144100
03	228,868636	-25,810000	666,156100	-17193,488941	443763,949567
04	300,675556	45,990000	2115,080100	97272,533799	4473563,829416
05	348,328973	93,640000	8768,449600	821077,620544	76885708,387740
06					
07					
08					
09					
10					
11					
12					
Somatório			18045,302	529428,695	103134299,428

MÉDIA	$\mu =$	254,68	a3 =	0,49
DESV. PAD. POP.	s =	60,07	a4 =	-1,42
DESV.PAD.AMOST.	$\sigma \text{ crit} =$	67,17	$\sigma 3 =$	0,61
			$\sigma 4 =$	0,50

NORMALIDADE

$ a3 < 1,5 \times \sigma 3$	OK	0,49
$ a4 + 6/(n+1) < 1,5 \times \sigma 4$	OK	0,42

CRITÉRIO DE EXCLUSÃO DE CHAUVENET

Desvio Crítico :	1,65
Elemento Extremo Máximo :	93,64
$ X_i - x / s$	1,39
Existe elemento a ser rejeitado ?	Não Existe !

INTERVALO DE PREDIÇÃO

		"T" de Student = 1,5332	
Lc =	254,68	±	46,05
		Superior	300,73
		Inferior	208,63

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.				

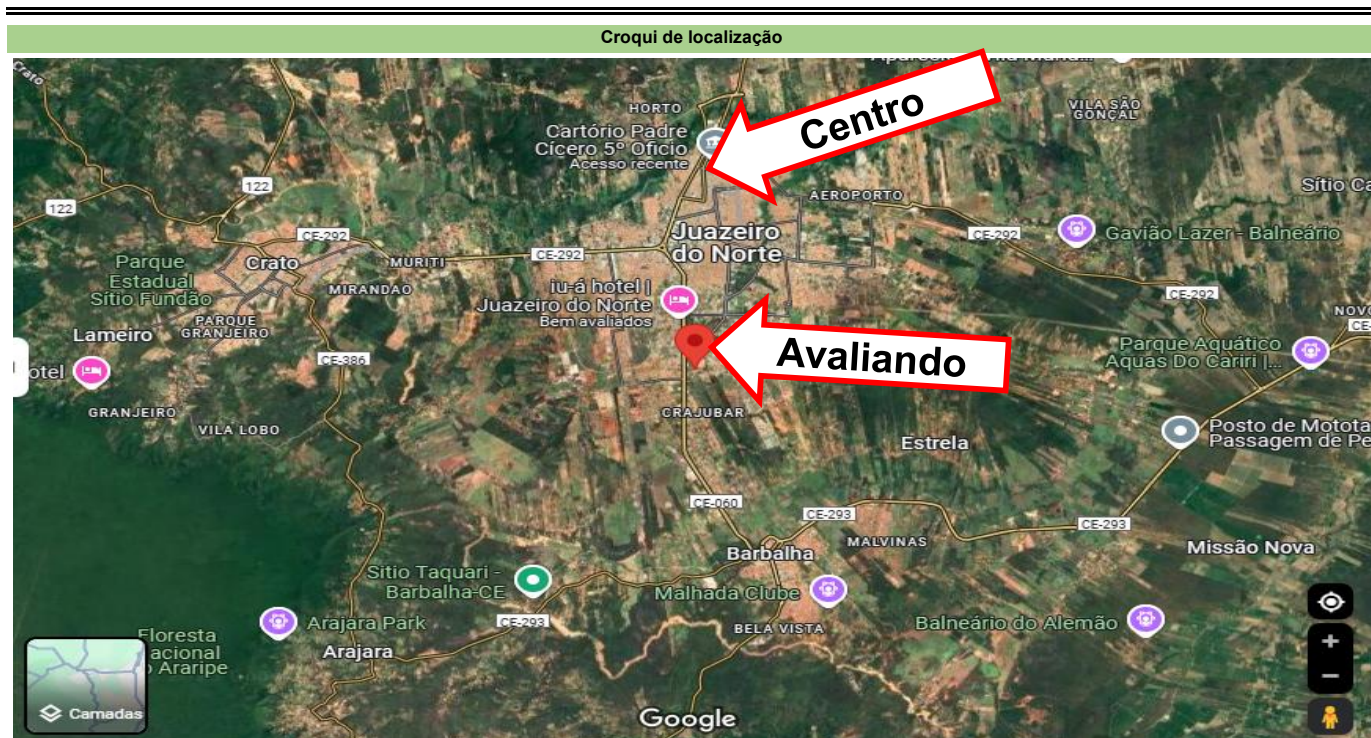
Grau	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens Obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

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 = 32,46%

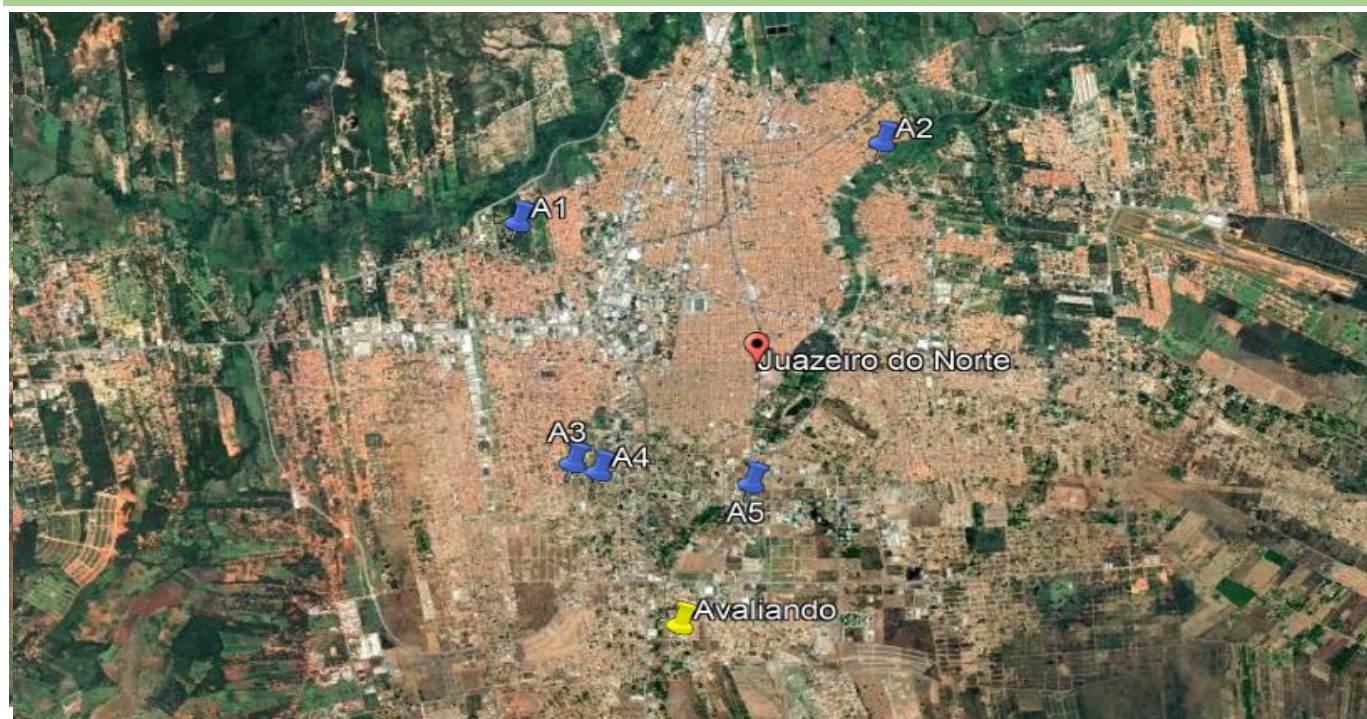
Grau de precisão obtido no Método Comparativo: II



Croqui de localização



Croqui de Amostras



Registro Fotográfico



Foto 1 - Placa de identificação - Rua Dão Almeida



Foto 2 - Rua Dão Almeida



Foto 3 - Via pública em terra batida



Foto 4 - Rua Maria Dalva Maia Rolim



Foto 5 - Vista do terreno avaliando de 8801,28 m²



Foto 6 - Vegetação elevada do terreno avaliando



Foto 7 - Vegetação elevada do terreno avaliando



Foto 8 - Rua Dão Almeida sentido AV. Leão Sampaio

Livro 2	Folha 001
Matrícula 24618	Data 14/07/2021



CARTÓRIO PADRE CÍCERO

Carlos Thadeu de Queiroz Rocha
 Registro de Imóveis do Estado do Ceará

Endereço: Rua do Cruzeiro, 432, Centro - Juazeiro do Norte - CE
 CEP: 63015-000

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS 2ª ZONA

IMÓVEL - "UM TERRENO VAGO PRÓPRIO PARA EDIFICAÇÃO CONSTITUÍDO DOS LOTES 01, 02, 03-A E 03-B" DA QUADRA "C" DO LOTEAMENTO JARDIM LAGOA SECA E DA GLEBA A-7B LOCALIZADA NO BAIRRO LAGOA SECA, INICIA-SE A DESCRIÇÃO DESTE PERÍMETRO NO VÉRTICE P01, GEORREFERENCIADO NO SISTEMA GEODÉSICO BRASILEIRO, DATUM - SIRGAS2000, MC-39°W DE COORDENADAS N 9.197.787,38M E E 464.634,29M; DESTE SEGUE CONFRONTANDO COM GLEBA "A-7.A", PERTENCENTE A GUMERCINDO ÂNGELO DE SANTANA FERREIRA E IRENE MORAIS DE SANTANA, COM AZIMUTE DE 128°01'40" POR UMA DISTÂNCIA DE 11,58M ATÉ O VÉRTICE P02, DE COORDENADAS N 9.197.780,25M E E 464.643,41M; DESTE SEGUE CONFRONTANDO COM A GLEBA "A-7.A", PERTENCENTE A GUMERCINDO ÂNGELO DE SANTANA FERREIRA E IRENE MORAIS DE SANTANA, COM AZIMUTE DE 88°41'13" POR UMA DISTÂNCIA DE 25,30M ATÉ O VÉRTICE P03, DE COORDENADAS N 9.197.780,83M E E 464.668,70M; DESTE SEGUE CONFRONTANDO COM FERNANDA MARIA DE SANTANA FERREIRA, COM AZIMUTE DE 178°41'43" POR UMA DISTÂNCIA DE 115,12M ATÉ O VÉRTICE P04, DE COORDENADAS N 9.197.665,74M E E 464.671,34M; DESTE SEGUE CONFRONTANDO COM CARTAXO PETRÓLEO LTDA DEMAIS, COM AZIMUTE DE 277°21'11" POR UMA DISTÂNCIA DE 31,75M ATÉ O VÉRTICE P05, DE COORDENADAS N 9.197.669,80M E E 464.639,85M; DESTE SEGUE CONFRONTANDO COM CARTAXO PETRÓLEO LTDA DEMAIS, COM AZIMUTE DE 179°33'22" POR UMA DISTÂNCIA DE 16,58M ATÉ O VÉRTICE P06, DE COORDENADAS N 9.197.653,22 E E 464.639,98M; DESTE SEGUE CONFRONTANDO COM RUA DÃO ALMEIDA, COM AZIMUTE DE 274°08'03" POR UMA DISTÂNCIA DE 86,69M ATÉ O VÉRTICE P07, DE COORDENADAS N 9.197.659,47M E E 464.553,51M; DESTE SEGUE CONFRONTANDO COM ÁREA NÃO LOTEADA, COM AZIMUTE DE 353°44'31" POR UMA DISTÂNCIA DE 21,91M ATÉ O VÉRTICE P08, DE COORDENADAS N 9.197.681,25M E E 464.551,12M; DESTE SEGUE CONFRONTANDO COM ANTONIO BONAPARTE DE SANTANA FERREIRA, COM AZIMUTE DE 97°21'11" POR UMA DISTÂNCIA DE 38,25M E ATÉ O VÉRTICE P09, DE COORDENADAS N 9.197.673,80M E E 464.608,89M; DESTE SEGUE CONFRONTANDO COM ANTONIO BONAPARTE DE SANTANA FERREIRA, COM AZIMUTE DE 358°39'35" POR UMA DISTÂNCIA DE 112,96M ATÉ O VÉRTICE P10, DE COORDENADAS N 9.197.786,72M E E 464.606,25M; DESTE SEGUE CONFRONTANDO COM A GLEBA "A-7.A", PERTENCENTE A GUMERCINDO ÂNGELO DE SANTANA FERREIRA E IRENE MORAIS DE SANTANA, COM AZIMUTE 88°39'35" POR UMA DISTÂNCIA DE 28,04M ATÉ O VÉRTICE P01, PONTO INICIAL DA DESCRIÇÃO DESTE PERÍMETRO DE 508,18M, PERFAZENDO UMA ÁREA TOTAL DE 8.801,28m².

PROPRIETÁRIO(S) - CARTAXO PETRÓLEO LTDA DEMAIS, firma inscrita no CNPJ/ME sob nº 29.049.752/0001-29, com sede na Av. Pedro Felício Cavalcante, nº 2422, Loja 01-02 e 03, Grangeiro, Crato/CE.

REGISTRO ANTERIOR: Havido pela matrícula de nº 24.474 e 24.591, livro 02, procedente do Cartório do 5º Ofício desta cidade.

Francisco Rogério Bezerra Barbosa
 Oficial Substituto

AV/0001-0024618 Em 14 de julho de 2021.

Procede-se à presente AVERBAÇÃO, para constar que o imóvel acima descrito foi UNIFICADO a requerimento do proprietário em data de 12/07/2021, e que fazia parte integrante das matrículas de nºs "24.474" e "24.591" deste cartório, que foram encerradas na conformidade do art. 234 da Lei nº 6.015.

Juazeiro do Norte-CE, aos 14 de julho de 2021.

Francisco Rogério Bezerra Barbosa

CONTINUA NO VERSO

Oficial Substituto

R /0002-0024618 Em 28 de julho de 2021

Pela Cédula de Crédito Bancário nº C10630147-7, datada de 26 de julho de 2021, devidamente legalizada e que fica arquivada neste cartório, a proprietária: CARTAXO PETROLEO LTDA, na qualidade de EMITENTE, dá em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, o imóvel objeto desta matrícula, em favor da SICREDI CARIRI - COOPERATIVA DE CRÉDITO DA REGIÃO DO CARIRI, CNPJ nº 86.913.993/0001-08, para a garantia da dívida de R\$ 2.545.000,00 (dois milhões, quinhentos e quarenta e cinco mil reais), com taxa de juros e demais encargos constantes da mesma, com vencimento final para 25/09/2027, que serão pagos conforme consta na referida cédula.

Juazeiro do Norte, aos 28 de julho de 2021.

JAIVAN FRANCISCO VIEIRA DA SILVA
Escrevente Autorizado

CERTIFICO que a presente fotocópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída por processo reprográfico, nos termos do Artigo 19, parágrafo 1º, da Lei 6.015/73 e que da presente MATRÍCULA de nº 24618, não consta nenhum lançamento após o R-02, datado de 28/07/2021. CERTIFICO, ainda mais, que o imóvel objeto da matrícula mencionada e acima descrito, encontra-se ALIENADO FIDUCIARIAMENTE EM FAVOR DA SICREDI CARIRI - COOPERATIVA DE CRÉDITO DA REGIÃO DO CARIRI, CNPJ nº 86.913.993/0001-08. Expedi-se esta certidão, nos termos do artigo 19, parágrafo 1º da Lei nº 6.015/73, com prazo de validade de 30 (trinta) dias, conforme artigo 1º, inciso IV, do Decreto nº 93.240, de 09 de setembro de 1986 e artigo 630, § 1º do Provimento nº 08/2014 do CGJ-CE, ressalvada qualquer alteração posterior à data da sua emissão. O referido é verdadeiro. DOU FE

Juazeiro do Norte - CE, 28 de julho de 2021.

Cartório do 5º ofício de Juazeiro do Norte-CE

CUSTAS E EMOLUMENTOS INCIDENTES

Nº do Mandante: 201677009055
Total Exatidão: 20,81 Total FASEP:
Total FASEP: 1,48 Total FASEP:
Total FASEP: 2,14 Total FASEP:

1,48
1,48
6,38PODER ADICIONADO
(EXCETO O COPI)

Sem Taxa

Condição: Valo Total

R\$

AA1536425-LBP9



Rua do Cruzeiro, 432, Centro - Juazeiro do Norte - Ceará - CEP: 2612-5208

Assinatura: 27/08/2021 10:09:34 (44) gys
Ao lado da assinatura assinada
Código: 10751 (10751)

VERO ORITAL DE
AUTENTICIDADE

Verifique a autenticidade do documento
verificando por seu celular