



Informações Gerais

Solicitante:	Sicredi Veredas Cooperativa de Crédito	CNPJ:	72.257.793/0001-30
Endereço:	Rua Pedro Francisco de Sousa, Lote 10 Quadra 08	Vistoria:	20/05/2026
Complemento:	Loteamento Juá Ville	Finalidade	Levantamento Patrimonial
Bairro:	Três Marias	Objetivo:	Determinação técnica do valor de mercado
Cidade:	Juazeiro do Norte	UF:	CE
	CEP:	63015-070	
Classificação:	BNDU (Bens Não de Uso)		
Matrícula nº	24023 Cartório Padre Cícero, Juazeiro do Norte, CE.	CNM:	016121.2.0024023-71

Informações de Áreas

Área Averbada (Em Matrícula)		Área Não Averbada	
Terreno:	225,00 m²	Terreno:	m²
	m²	Construída:	m²
	m²	Fração Ideal:	m²
	m²	Área Utilizada	
		Terreno:	225,00 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\$ 65.000,00
Sessenta e cinco mil reais

Fundamentação

Grau II

Precisão

Grau III

GRAU DE LIQUIDEZ

Baixa

Valor de Liquidação Forçada

R\$ 45.500,00

Quarenta e cinco mil e quinhentos 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, 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	Retangular	Meio de quadra	Zona Urbana
Coordenadas:	Situação:	Categoria de uso e ocupação:	Testada (m):	
7°10'34.9"S ; 39°18'25.0"O	Em loteamento	Residencial / Comercial	10,00	
Confrontações				
Frente:	Lado Direito:	Lado Esquerdo:	Fundos:	
Rua Pedro Francisco de Sousa	Lote 11 Quadra 08	Lote 09 Quadra 08	Lote 22 Quadra 08	
Características da Região				
Distâncias até os Serviços e Equipamentos Comunitários			Infraestrutura Urbana	
Coleta de lixo:	< 500 m	< 1.000 m > 1.000 m	Rede de água:	Possui
Transporte Coletivo:	< 500 m	< 1.000 m > 1.000 m	Rede de Esgoto:	Não possui
Comércio:	< 500 m	< 1.000 m > 1.000 m	Rede de E. Elétrica:	Possui
Rede Bancária:	< 500 m	< 1.000 m > 1.000 m	Rede de telefone:	Possui
Escola:	< 500 m	< 1.000 m > 1.000 m	Rede de dados:	Possui
Saúde:	< 500 m	< 1.000 m > 1.000 m	Iluminação pública:	Possui
Postos de Segurança:	< 500 m	< 1.000 m > 1.000 m	Esgoto Pluvial:	Não possui
Lazer:	< 500 m	< 1.000 m > 1.000 m	Gás Canalizado:	Não possui
MICRORREGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO Uso predominante: Resid Unifamiliar Padrão construtivo predominante: Médio Acesso: Bom Facilidade de estacionamento: Grande			 Vista do Logradouro - Rua Esportista João Rodrigues	

Comentários sobre a Região
O Loteamento Jua Ville conta com acesso pela Rod CE-060/Av Joaquim Romão Batista, loteamento apresenta boa localização, próximo ao Teleférico do Horto, Anel Viário, Batalhão do RAI0 (Polícia Militar) e a cerca de 5 minutos do Centro da cidade de Juazeiro e da Matriz de Nossa Senhora das Dores. Conta com fácil acesso para as demais regiões e apresenta boa infraestrutura pública e de rede de serviços no entorno. O Loteamento Jua Ville apresenta baixa taxa de ocupação até a data de realização desta avaliação.

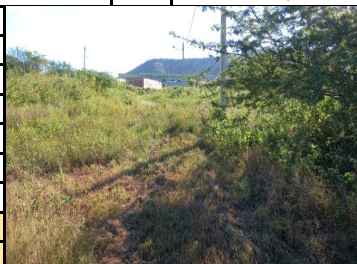
Diagnóstico de Mercado			
Liquidez:	Número de ofertas:	Desempenho do mercado	Absorção pelo mercado
Baixa	Médio	Recessivo	Demorada
Público alvo provável para absorção do bem:		Consumidor final morador.	
Fatores valorizantes:	Loteamento com fácil acesso para a região central; Lotes planos, Apresenta infraestrutura básica(Água, luz e calçamento das vias).		
Fator desvalorizante	Partes do Loteamento se apresenta em situação de abandono. Baixa taxa de ocupação. Venda dos lotes não se encontra aquecida.		

Informações Complementares					
Imóvel em Construção:	Não	Status da obra:	Não se aplica		
Área do terreno Averbada:	225,00	m²	Valor:	R\$ 65.000,00	
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\$ 65.000,00	Valor da(s) área(s) não det. em Matrícula:	R\$ 0,00		
VALOR TOTAL DO BEM AVALIANDO	R\$ 65.000,00				

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. O valor unitário do metro quadrado (m²) do terreno avaliando foi determinado em R\$ 288,89, situando-se dentro dos valores praticados na comercialização de terrenos no Loteamento Juá Ville. Observa-se que os valores na referida localidade apresentam comportamento estável, com baixa dinâmica de comercialização, caracterizando um cenário de relativa estagnação. Verifica-se ainda uma variação de preços na ordem de R\$ 219,50 a R\$ 349,50 por m², estando o valor adotado compatível com a faixa observada.

Comentários sobre a vistoria
A vistoria foi realizada in loco, de forma detalhada. O imóvel avaliando consiste em um terreno de formato regular, com dimensões de 10,00 m x 22,50 m, perfazendo uma área total de 225,00 m², situado no Loteamento Juá Ville, localizado na Av. Joaquim Romão Batista. O terreno apresenta predominância de topografia plana. Entretanto, encontra-se coberto por vegetação (mato), o que dificulta o acesso e a análise interna. Verifica-se que a quadra 08, onde se insere o terreno avaliando, apresenta, de modo geral, sinais de abandono, com presença de vegetação tanto nas vias quanto nos lotes adjacentes. Tal condição impacta negativamente a atratividade do imóvel, refletindo na redução do interesse por parte de potenciais compradores, especialmente quando comparado a outros loteamentos da região que apresentam melhores condições de comercialização. Registre-se que o terreno avaliando encontra-se localizado em posição de meio de quadra, conforme indicado no croqui de localização dos lotes, anexo ao presente laudo de avaliação.

Dados do Avaliando							
Endereço:	Rua Pedro Francisco de Sousa, Lote 10 Quadra 08						
Bairro:	Três Marias	Cidade:	Juazeiro do Norte			UF:	CE
Informante:	Não se aplica					Fone:	Não se aplica
Área Privativa (m²):	0,00	Topografia:	Plano	Testada (m):	10		
Área do Terreno (m²):	225,00	Frentes múltiplas:	Não	Prof. Eq (m).:	22,50		
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:	Retangular		
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; 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:	Médio		

Amostra 01							
Endereço:	Loteamento Jua Ville						
Bairro:	Três Marias		Cidade:	Juazeiro do Norte		UF:	CE
Informante:	Imobiliária Estêvão Oliveira					Fone:	88 2157-7427
Área Privativa (m²):	0,00	Topografia:	Plano	Testada (m):	8,00		
Área do Terreno (m²):	200	Frentes múltiplas:	Não	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\$ 69.900,00	Solo:	Seco	Formato:	Retangular		
Fator de oferta:	0,9	Valor Unitário (R\$/m²):	R\$ 349,50	Data.:	20/05/2026		
Equipamentos urbanos:	A; B; C; D; E; 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:	Médio		



Amostra 02										
Endereço:	Loteamento Jua Ville									
Bairro:	Três Marias		Cidade:	Juazeiro do Norte			UF:	CE		
Informante:	Imobiliária Maycon Alves						Fone:	88 98101-2201		
Área Privativa (m²):	0,00	Topografia:	Plano	Testada (m):	10,00					
Área do Terreno (m²):	220	Frentes múltiplas:	Não	Prof. Eq (m).:	22,00					
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\$ 74.800,00	Solo:	Seco		Formato:	Retangular				
Fator de oferta:	0,9	Valor Unitário (R\$/m²):	R\$ 340,00	Data.:	20/05/2026					
Equipamentos urbanos:	A; B; C; D; E; 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:	Médio				

Amostra 03						
Endereço:	Loteamento Jua Ville					
Bairro:	Três Marias		Cidade:	Juazeiro do Norte		UF: CE
Informante:	Déborah Gama Corretora					Fone: 88 98835-0606
Área Privativa (m²):	0,00	Topografia:	Plano	Testada (m):	8,00	
Área do Terreno (m²):	200	Frentes múltiplas:	Não	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\$ 54.990,00	Solo:	Seco	Formato:	Retangular	
Fator de oferta:	0,9	Valor Unitário (R\$/m²):	R\$ 274,95	Data.:	20/05/2026	
Equipamentos urbanos:	A; B; C; D; E; 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:	Médio	

Amostra 04									
Endereço:	Loteamento Jua Ville								
Bairro:	Três Marias		Cidade:	Juazeiro do Norte			UF:	CE	
Informante:	Adriano Fernandes						Fone:	88 99843-5850	
Área Privativa (m²):	0,00	Topografia:	Plano	Testada (m):	8,00				
Área do Terreno (m²):	200	Frentes múltiplas:	Não	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\$ 43.900,00	Solo:	Seco	Formato:	Retangular				
Fator de oferta:	0,9	Valor Unitário (R\$/m²):	R\$ 219,50	Data.:	20/05/2026				
Equipamentos urbanos:	A; B; C; D; E; 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:	Médio				

Amostra 05									
Endereço:	Rod Miguel Homem da Costa								
Bairro:	Três Marias		Cidade:	Juazeiro do Norte			UF:	CE	
Informante:	Mega Imóveis						Fone:	88 3571-3000	
Área Privativa (m²):	0,00	Topografia:	Dec. 5-10%	Testada (m):	8,00				
Área do Terreno (m²):	154,35	Frentes múltiplas:	Não	Prof. Eq (m):	19,29				
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\$ 60.000,00	Solo:	Seco	Formato:	Retangular				
Fator de oferta:	0,9	Valor Unitário (R\$/m²):	R\$ 388,73	Data.:	20/05/2026				
Equipamentos urbanos:	A; B; C; D; E; 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:	Médio				

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\$ 349,50	0,90	81,759	200,00	1,00	1,00	1,00	25,00	8,00	1,00		1,00	1,00	1,00	1,05	0,95	312,76	
2	R\$ 340,00	0,90	81,759	220,00	1,00	1,00	1,00	22,00	10,00	1,00		1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	309,46	
3	R\$ 274,95	0,90	81,759	200,00	1,00	1,00	1,00	25,00	8,00	1,00		1,00	1,00	1,00	1,05	0,95	246,05	
4	R\$ 219,50	0,90	81,759	200,00	1,00	1,00	1,00	25,00	8,00	1,00		1,00	1,00	1,00	1,05	0,95	196,43	
5	R\$ 388,73	0,90	81,759	154,35	1,11	1,00	1,00	19,29	8,00	1,00		1,11	1,00	1,00	1,05	1,08	432,26	
6																		
7																		
8																		
9																		
10																		
Avaliando			81,759	225,00	1,00	1,00	1,00	22,50	10,00							1,05		

ELEM. PESQ.	R\$/m² Homog.	R\$/m² Observado	Ajuste
1,00	196,43	219,50	-11%
2,00	246,05	274,95	-11%
3,00	309,46	340,00	-9%
4,00	312,76	349,50	-11%
5,00	432,26	388,73	11%
6,00			
7,00			
8,00			
9,00			
10,00			
11,00			
12,00			
MÉDIA	299,39	314,54	
D.PAD.	79,22	59,96	
D.CRÍT	88,57	67,03	
L.SUP.	360,12	-	
L.INF.	238,66	-	
CV.	26,46%	19,06%	

Resultados da Avaliação			
Intervalo de Confiança (80% em torno do valor central)			
Valor Unitário Médio (R\$/m²) =	R\$ 299,39	Valor Unitário Máximo (R\$/m²) =	R\$ 360,12 (+20,28%)
		Valor Unitário Mínimo (R\$/m²) =	R\$ 238,66 (-20,28%)
Intervalo de Confiança (80% em torno do valor central)			
Valor Médio do Imóvel (R\$) =	R\$ 64.950,00	Valor Máximo (R\$) =	R\$ 81.027,41 (+20,28%)
		Valor Mínimo (R\$) =	R\$ 53.698,89 (-20,28%)
Campo de Arbitrio			
Valor Arbitrado do Imóvel (R\$) =	R\$ 65.000,00	Valor Máximo (R\$) =	R\$ 74.692,50 (+15%)
Valor Unitário Arbitrado (R\$/m²) =	R\$ 288,89	Valor Mínimo (R\$) =	R\$ 55.207,50 (-15%)

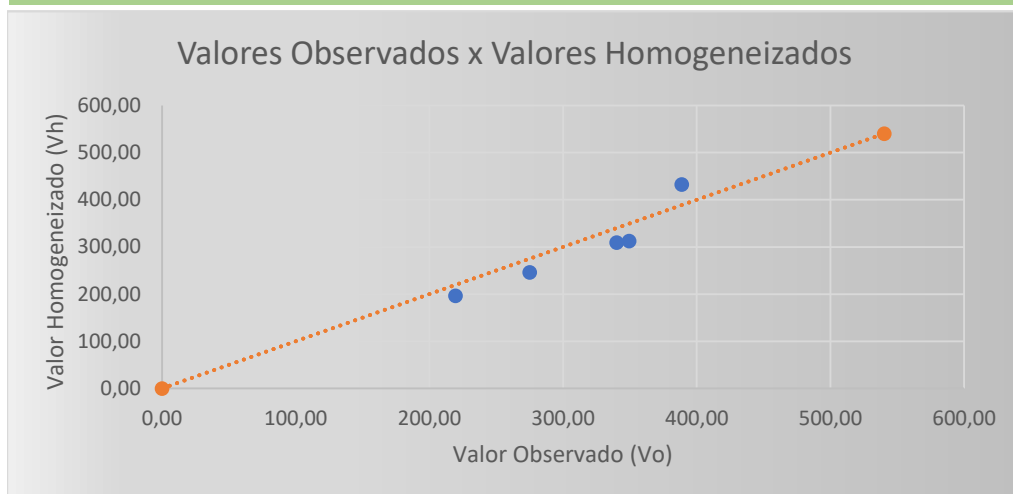
Comentarios sobre o Calculo

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

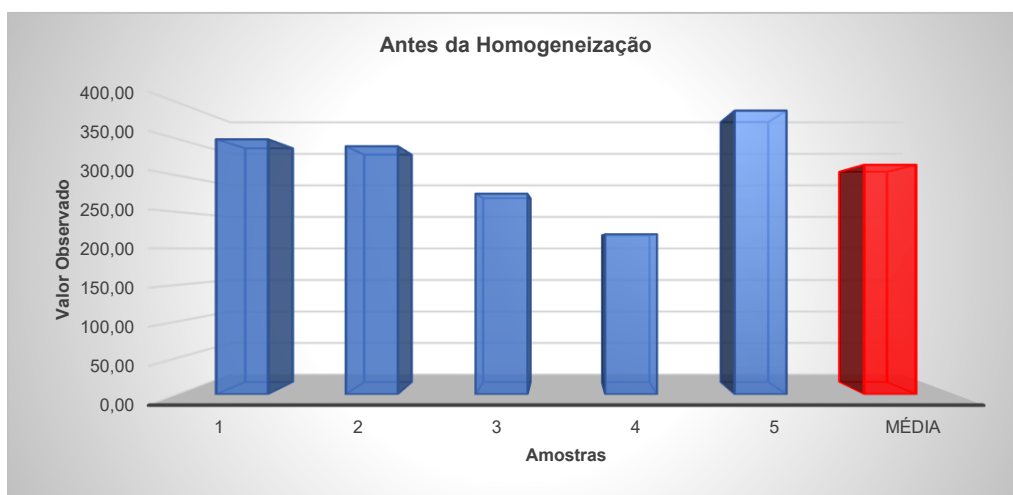
Os fatores utilizados levaram em conta os aspectos mais característicos na formação de valor de um terreno como o do avaliando, recomendados pela norma do IBAPE-SP (2011). Os mesmos foram adequados a um fator de oferta, como é de costume, para reduzir a elasticidade dos valores de oferta no momento da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

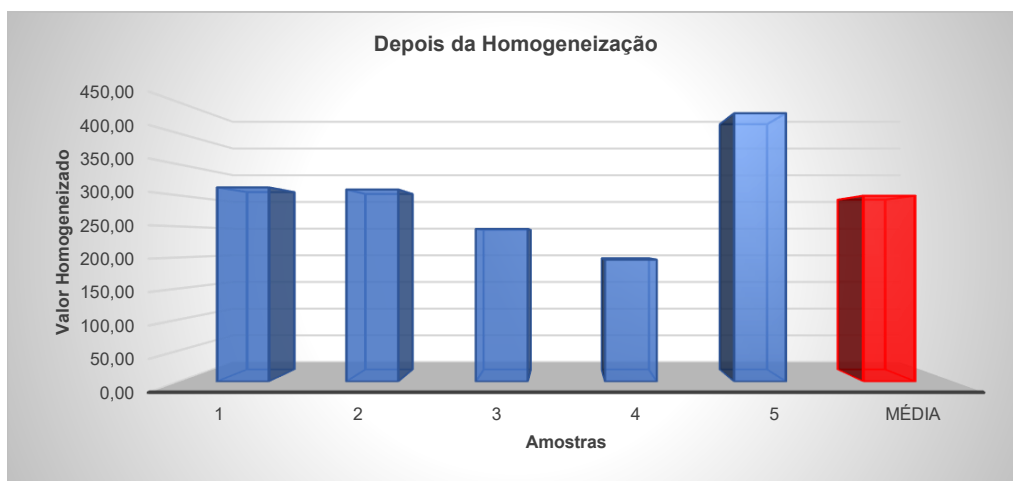
Gráficos ilustrativos dos resultados



Am	R\$/m²	R\$/m²	%
	Vo	Vh	
1	349,50	312,76	11%
2	340,00	309,46	9%
3	274,95	246,05	11%
4	219,50	196,43	11%
5	388,73	432,26	-11%



Am	R\$/m²	%
	Vo	
1	349,50	11%
2	340,00	8%
3	274,95	-13%
4	219,50	-30%
5	388,73	24%
Média	314,54	-



Am	R\$/m²	%
	Vo	
1	312,76	4%
2	309,46	3%
3	246,05	-18%
4	196,43	-34%
5	432,26	44%
Média	299,39	-

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	196,428479	-102,960000	10600,761600	-1091454,414336	112376146,500035
02	246,050161	-53,340000	2845,155600	-151760,599704	8094910,388211
03	309,457737	10,060000	101,203600	1018,108216	10242,168653
04	312,764253	13,370000	178,756900	2389,979753	31954,029298
05	432,258209	132,860000	17651,779600	2345215,437656	311585323,046976
06					
07					
08					
09					
10					
11					
12					
Somatório			31377,657	1105408,512	432098576,133

MÉDIA	μ =	299,39	a3 =	0,44
DESV. PAD. POP.	s =	79,22	a4 =	-0,81
DESV.PAD.AMOST.	σ crit=	88,58	σ3 =	0,61
			σ4 =	0,50

NORMALIDADE

a3 < 1,5 x σ3	OK	0,44
a4 + 6/(n+1) < 1,5 x σ4	OK	0,19

CRITÉRIO DE EXCLUSÃO DE CHAUVENET

Desvio Crítico :	1,65
Elemento Extremo Máximo :	132,86
Xi -x / s	1,50
Existe elemento a ser rejeitado ?	Não Existe !

INTERVALO DE PREDIÇÃO

		"T" de Student =	1,5332		
Lc =	299,39	±	60,73	Superior	360,12
				Inferior	238,66

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 = 24,30%

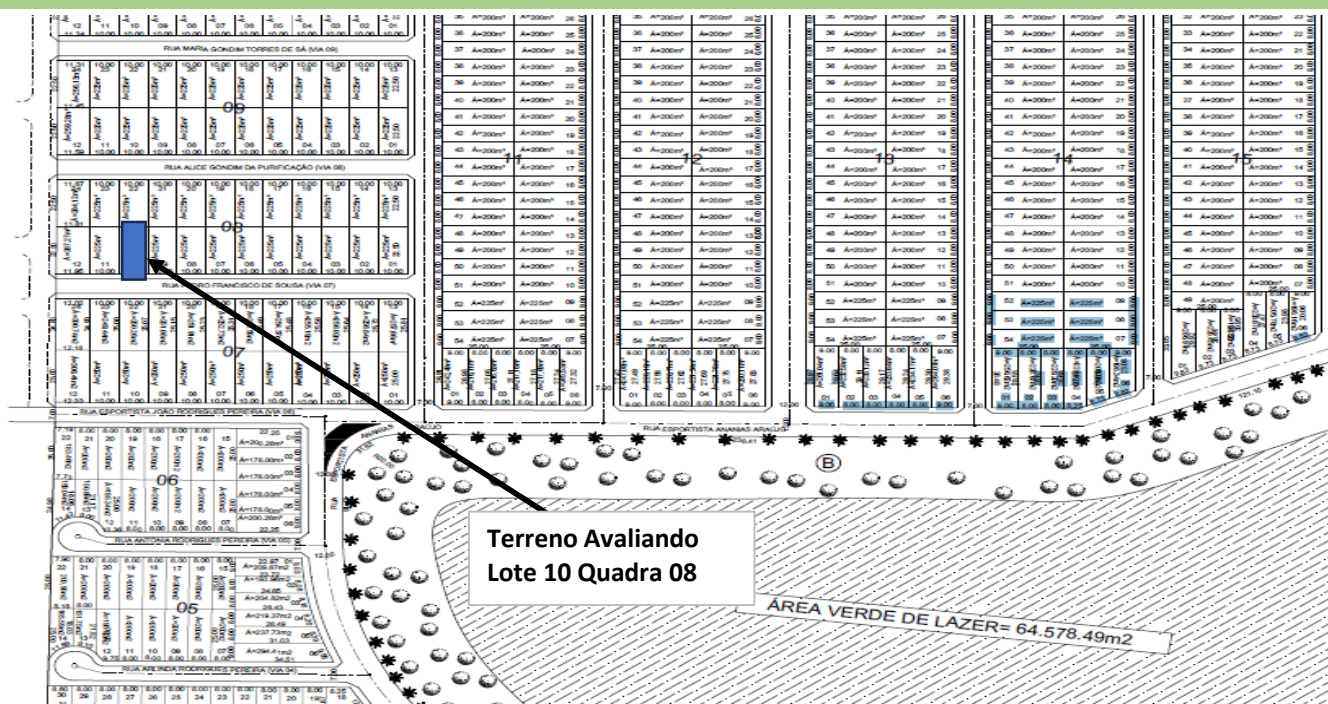
Grau de precisão obtido no Método Comparativo: III



Croqui de localização



Croqui Aproximado



Registro Fotográfico



Foto 1 - Av Joaquim Romão Batista, via asfaltada



Foto 2 - Av Joaquim Romão Batista, via asfaltada



Foto 3 - Rua Esportista João Rodrigues em direção ao lote



Foto 4 - Vista do Loteamento Juá Ville



Foto 5 - Terreno Avaliando Lote 10 Quadra 08



Foto 6 - Terreno Avaliando Lote 10 Quadra 08



Foto 7 - Terreno Avaliando Lote 10 Quadra 08



Foto 8 - Rua Pedro Francisco de Sousa coberta pela vegetação

Livro 2-	Folha 001
CNM: 016121.2.0024023-71	
Matrícula 24023	Data 07/01/2021
REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS 2ª ZONA	


CARTÓRIO PADRE CÍCERO

Juazeiro do Norte

CARLOS THADEU DE QUEIROZ ROCHA

Registrador

DANIELLE CARVALHO DE QUEIROZ ROCHA FRANCISCO ROGÉLIO BEZERRA BARBOSA

Substitutos

C E R T I D ã O D E M A T R Í C U L A

CERTIFICO que, revendo o Lv. 2-., Matrícula N° 0024023, datado de 07/01/2021, encontrei o seguinte: **IMÓVEL** - UM TERRENO VAGO, PRÓPRIO PARA EDIFICAÇÃO, CONSTITUÍDO DO LOTE "10", DA QUADRA "08" DO LOTEAMENTO JUA VILLE, NESTA CIDADE, APRESENTANDO AS SUAS MEDIDAS DENTRO DOS SEGUINTE LIMITES: AO **NORTE**, ONDE MEDE 10,00M (DEZ METROS), COM O LOTE "22" DA MESMA QUADRA; AO **SUL**, ONDE MEDE 10,00M (DEZ METROS) COM A RUA PEDRO FRANCISCO DE SOUSA; AO **LESTE**, ONDE MEDE 22,50M (VINTE E DOIS METROS E CINQUENTA CENTÍMETROS), COM O LOTE "09" DA MESMA QUADRA; E AO **OESTE**, ONDE MEDE 22,50M (VINTE E DOIS METROS E CINQUENTA CENTÍMETROS), COM O LOTE "11" DA MESMA QUADRA; PERFAZENDO UMA ÁREA DE 225,00M² (DUZENTOS E VINTE E CINCO METROS QUADRADOS).

PROPRIETÁRIO(S) - JHE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA EPP, firma imobiliária, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 01.414.032/0001-04, com sede na Rua Antônio Válder Honorato Teles, n.º 105-A, Bairro José Geraldo da Cruz, nesta cidade.

CADASTRO MUNICIPAL - Cadastrado na SEFIN/PMJN sob n.º 01.40.115.0260.00000 e inscrito no CPD, daquela mesma secretaria, sob n.º 1057571.

REGISTRO ANTERIOR: Havido pela matrícula de n.º 1.246, livro 02, procedente do Cartório do 5º Ofício desta Comarca.

FRANCISCO ROGÉLIO BEZERRA BARBOSA
Oficial Substituto

R/0001-0024023 Em 07 de janeiro de 2021.

TRANSMITENTE(S): JHE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA EPP, firma imobiliária, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 01.414.032/0001-04, com sede na Rua Antônio Válder Honorato Teles, n.º 105-A, Bairro José Geraldo da Cruz, nesta cidade, tendo como representante JOEL FELIX DA SILVA, brasileiro, casado, empresário, portador da CI/RG n.º 133287 SSPDS/PB, inscrito no CPF/MF sob n.º 025.393.064-20, residente e domiciliado à Rua Manuel Cavalcante de Sousa, n.º 122, Bairro Cabo Branco, João Pessoa/PB, representada neste ato por seu bastante procurador ROMMEL MENEZES TAVARES, brasileiro, casado, auxiliar de escritório, inscrito no CPF/MF sob o n.º 003.212.643-39, portador da CI/RG n.º 2002034001813 SSPDS/CE, residente e domiciliado na Rua Otílio Gomes de Souza, n.º 154, Leandro Bezerra de Menezes, nesta cidade, conforme procuração pública, datada de 06 de janeiro de 2021, lavrada no livro 083, às fls. 47 no 5º Ofício de Registro Civil e Tabelionato de Notas de Tambaú da Comarca de João Pessoa/PB.

ADQUIRENTE(S): GERLANIO RODRIGUES PEREIRA, brasileiro, filho de Antônio Pereira e Josefa Rodrigues Pereira, nascido em 10/01/1995, solteiro, empresário, portador da CI/RG n.º 20074682908 SSPDS/CE, inscrito no CPF/MF sob n.º 067.550.153-93, residente e domiciliado no Sítio Pedra Branca, n.º 834, Nova Olinda/CE.

TÍTULO DE TRANSMISSÃO, SUA FORMA, PROCEDÊNCIA E CARACTERIZAÇÃO: Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada nas notas do 5º Ofício desta comarca, Lº 129-CV, fls. 141/142, datada de 07/01/2021, a cargo do Escrevente Jaivan Francisco Vieira da Silva.

VALOR DO TÍTULO: R\$ 48.353,89.

Juazeiro do Norte-CE, aos 07 de janeiro de 2021.

FRANCISCO ROGÉLIO BEZERRA BARBOSA
Oficial Substituto

=====

R/0002-0024023 Em 30 de setembro de 2021

Pela Cédula de Crédito Bancário nº C10230960-0, datada de 30 de setembro de 2021, devidamente legalizada e que fica arquivada neste cartório, a proprietária: GERLANIO RODRIGUES PEREIRA, na qualidade de avalista, dá em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, o imóvel objeto desta matrícula, em favor da SICREDI CARIRI - COOPERATIVA DE CRÉDITO DA REGIÃO DO CARIRI, para a garantia da dívida de R\$ 102.397,12 (cento e dois mil, trezentos e noventa e sete reais e doze centavos), com taxa de juros e demais encargos constantes da mesma, com vencimento final para 30/09/2025, que serão pagos conforme consta na referida cédula.

Juazeiro do Norte, aos 30 de setembro de 2021.

JAIVAN FRANCISCO VIEIRA DA SILVA
Escrevente Autorizado

=====

AV/0003-0024023 Em 22 de abril de 2025.

Procede-se a presente AVERBAÇÃO para constar a CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE do seguinte teor:

TRANSMITENTE(S): GERLANIO RODRIGUES PEREIRA (acima qualificado).

ADQUIRENTE(S): SICREDI CEARÁ - COOPERATIVA DE CRÉDITO DO ESTADO DO CEARÁ, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 72.257.793/0001-30, com sede na Av. Dom Luís, nº 300, Bairro Meireles, em Fortaleza/CE, CEP: 60.160-230.

TÍTULO DE TRANSMISSÃO, SUA FORMA, PROCEDÊNCIA E CARACTERIZAÇÃO: Ofício de CONSOLIDAÇÃO, datado de 14/03/2025, por seu advogado Dr. André Luiz Lima Dantas, OAB/CE nº 27.702.

Cancelando-se a Alienação Fiduciária que pesava sobre a matrícula.
Juazeiro do Norte, aos 22 de abril de 2025.

FRANCISCO ROGÉLIO BEZERRA BARBOSA
Oficial Substituto

=====

CERTIFICO, mais, que o imóvel objeto da matrícula mencionada e acima descrito, encontra-se LIVRE E DESEMBARAÇADO de todo e quaisquer ÔNUS, hipoteca, penhora, arresto, cláusulas ou condições, inclusive, de anotações de ações pessoais ou reipersecutórias.

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

Eu, _____, Escrevente Autorizado(a), subscrevo e assino em público e raso com sinal que uso. Em testemunho da verdade. Dou fé.

Juazeiro do Norte, 22 de abril de 2025.

JAIVAN FRANCISCO VIEIRA DA SILVA
Escrevente Autorizado(a)

CUSTAS E EMOLUMENTOS INCIDENTES

Nº do Atendimento: 20250422000047
Total Emolum.: 38,12 Total FAADEP:
Total FERMOJU: 1,87 Total FRMMP:
Total Selos: 10,48 (Total ISS):

1,91
1,91
0,78

PODER JUDICIÁRIO
Estado do Ceará

Selo Tipo 4
Certidão/2ª Via/2ª Trasl.

Nº

ABN134341-F2E9

Valor Total=> 55,05
Base de Cálculo / Atos com Valor Declarado
Bem/Negócio 1: 0,00

Detalhamento da cobrança / Listagem dos códigos
da tabela de emolumentos envolvidos
Códigos: 067019 / 067020 /

SELO DIGITAL DE
AUTENTICIDADE

Confira a validade do Selo Digital
no portal selojudicial.jus.br/portal

