



Informações Gerais

Solicitante:	Sicredi Ceará Centro Norte			CNPJ:	72.257.793/0001-30
Endereço:	Rua Manoel Coelho de Alencar, nº 735-A			Data da Vistoria:	28/03/2025
Complemento:	Nair Jóias & Folheados			Finalidade	Adjudicação
Bairro:	Timbaúba			Objetivo:	Determinação do valor de mercado
Cidade:	Juazeiro do Norte	UF:	CE	CEP:	63028-310
				Laudo:	Situação Paradigma
Matrícula:	Nº 6699 - Cartório Padre Cícero CNM: 016121.2.0006699-51				

Informações de Áreas

Área em Matrícula	Área aferida em IPTU
Terreno: 169,00 m²	Terreno: m²
Privativa: m²	Construída: m²
Comum: m²	Garagem: Vagas
Construída: 167,31 m²	Área Considerada (total)
Garagem: Vagas	Terreno: 169,00 m²
Fração ideal: m²	Construída: 167,31 m²

Características do Imóvel

Uso:	Comercial
Objeto:	Prédio comercial - Área Urbana
Est. de conservação:	Regular / Reparos simples
Estrutura:	Concreto/Alvenaria
Cobertura:	
Vagas de garagem:	Não contém
Situação do imóvel:	Não foi realizada vistoria interna

MÉTODO UTILIZADO: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado por Tratamento de Fatores

Valor de Mercado

R\$ 300.000,00

Trezentos mil reais

Valor Mínimo

R\$ 291.125,63

Valor Máximo

R\$ 316.746,82

Fundamentação

Grau II

Precisão

Grau III

GRAU DE LIQUIDEZ

MÉDIA (NORMAL)

Valor de Liquidação Forçada

R\$ 210.000,00

Duzentos e dez mil reais

Liquidação Forçada: condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado. Percentual médio de redução do Valor de Mercado, o fator 0,70, ou seja, o valor médio de mercado terá redução de 30%:

Responsável Técnico 01:

Matheus Cruz Tavernard Franco

Identificação:

Engenheiro Civil - CREA 370532CE

Responsável Técnico 02:

Luís Augusto de Paiva

Identificação:

Engenheiro Civil - CREA 32079CE

Fortaleza, 31 de Março de 2025

Documento assinado digitalmente



MATHEUS CRUZ TAVERNARD FRANCO
Data: 31/03/2025 08:14:47-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Matheus Cruz Tavernard Franco

Documento assinado digitalmente



LUIS AUGUSTO DE PAIVA
Data: 31/03/2025 08:05:53-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Luís Augusto de Paiva

Terreno

☒

Em via pública

☐

Em condomínio

Topografia:

Plano

Nível:

Acima do logradouro

Formato:

Retangular

Situação:

Meio de quadra

Zoneamento:

Zona Urbana

Coordenadas:

7°12'44.25"S 39°17'56.70"O

Solo:

Firme

Categoria de uso e ocupação:

Residencial / Comercial

Testada (m):

6,50

Lei de Zoneamento municipal:

Lei nº 2570/200

Confrontações

Frente:

Rua Manoel Coelho de Alencar

Lado Direito

Terreno vizinho

Lado Esquerdo:

Imóvel vizinho

Fundos

Imóvel vizinho

Edificação Principal - Imóvel Avaliando

Tipologia:

Casa

Nº de Pavimentos:

1

Utilização

Residencial

Idade aparente (anos)

12

Padrão

Média

Características da Região

Serviços e Equipamentos Comunitários

Até:

< 500 m

< 1.000 m

> 1.000 m

Coleta de lixo:

☒

Transporte Coletivo:

☒

Comércio

☒

Rede Bancária:

☐

Escola:

☒

Saúde:

☒

Segurança:

☐

Lazer:

☐

☒

☐

Infraestrutura Urbana

Rede de Água

☒

Rede de Esgoto:

☒

Rede de E. Elétrica:

☒

Rede de Telefone:

☒

Rede de Transm. Dados:

☒

Iluminação pública:

☒

Esgoto Pluvial:

☒

Gás Canalizado:

☐

Arborização:

☐

Ciclofaixa:

☐

Pavimentação:

☒

MICRORREGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Uso predominante:

Resid Unifamiliar

Padrão construtivo predominante:

Médio

Acesso:

Bom

Facilidade de estacionamento:

Grande



Vista do Logradouro

Comentários sobre a Região

O imóvel avaliado está localizado na Rua Manoel Coelho de Alencar, no bairro Timbaúba, em Juazeiro do Norte/CE. A região apresenta um perfil predominantemente residencial, com presença de imóveis de médio e alto padrão, além de algumas atividades comerciais e de serviços voltadas ao atendimento da população local. O bairro Timbaúba está em processo de crescimento e valorização, beneficiado por sua infraestrutura urbana, que inclui vias asfaltadas, redes de abastecimento de água, energia elétrica e internet, além de proximidade a escolas, unidades de saúde, supermercados e outras conveniências. A mobilidade na região é favorecida pelo fácil acesso a importantes vias da cidade, conectando o bairro a áreas centrais e comerciais de Juazeiro do Norte.

O entorno do imóvel apresenta um ambiente consolidado, com boa ocupação e segurança relativa, tornando-se uma área atrativa para moradia e investimentos imobiliários. A valorização da região tem sido impulsionada pelo desenvolvimento urbano e pelo aumento da demanda por residências bem localizadas na cidade.

Diagnóstico de Mercado

Liquidez: Média. **Desempenho do mercado:** Média. **Número de ofertas:** Médio. **Absorção pelo mercado:** Normal.

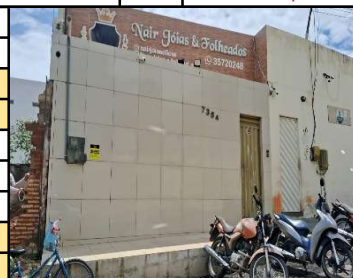
Público alvo para absorção do bem: Consumidor final (morador), comerciantes e Investidores.

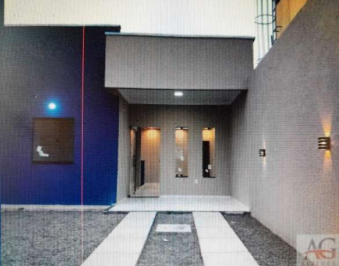
Fator Valorizante: Imóvel com visibilidade e já em uso comercial.

Fator Limitante: Construção aparentemente precisa de reparos simples.

Não se aplica

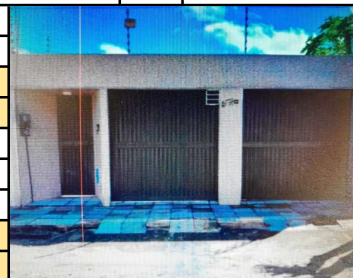
Avaliando									
Endereço:	Rua Manoel Coelho de Alencar, nº 735-A								
Bairro:	Timbaúba		Cidade:		Juazeiro do Norte			UF:	CE
Informante:	Não se aplica							Fone:	Não se aplica
Área Privativa (m²):	167,31	Topografia:	Plano	Testada (m):	6,50				
Área do Terreno (m²):	169,00	Nível:	Acima do logradouro	Prof. Eq (m):.	26,00				
Tipo:	Casa	Padrão:	Média						
Idade Aparente:	12	Est. de Conservação:	Regular / Reparos simples						
Qtde. Dorm.:	0	Qtde. Suítes.:	0	Nº de vagas:	0				
Valor de Mercado:	Não se aplica	Solo:	Firme	Formato:	Retangular				
Fator de oferta:	Não se aplica	Valor Unitário (R\$/m²):	Não se aplica	Data.:	28/03/2025				
Equipamentos urbanos:	A; B; C; D; E; F; G;	Dist. Transp. Coletivo:	De 100 a 300m	Largura da via:	De 10 a 20m				
Densidade de ocupação:	De 100 a 70%	Nível econômico:	Classe Média	Fator Comercial:	Médio				
									



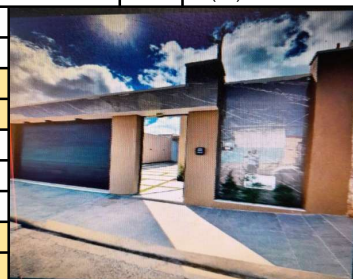
Amostra 01									
Endereço:	Rua Fidélis Teixeira Luna; s/n								
Bairro:	Monsenhor Francisco Murilo de Sá Barreto		Cidade:	Juazeiro do Norte			UF:	CE	
Informante:	AG Bezerra Imóveis Ltda						Fone:	(88)2131-8114	
Área Privativa (m²):	85,00	Topografia:	Plano	Testada (m):	8,00				
Área do Terreno (m²):	160	Nível:	Mesmo do logradouro	Prof. Eq (m.):	20,00				
Tipo:	Casa	Padrão:	Média						
Idade Aparente:	2	Est. de Conservação:	Regular-Reparos Simples						
Qtde. Dorm.:	1	Qtde. Suítes.:	1	Nº de vagas:	1				
Valor de Mercado:	R\$ 200.000,00	Solo:	Firme	Formato:	Retangular				
Fator de oferta:	0,9	Valor Unitário (R\$/m²):	R\$ 2.352,94	Data.:	28/03/2025				
Equipamentos urbanos:	A; B; C; D; E; F; G;	Dist. Transp. Coletivo:	De 100 a 300m	Largura da via:	De 10 a 20m				
Densidade de ocupação:	De 100 a 70%	Nível ecomômico:	Classe Média	Fator Comercial:	Médio				



Amostra 02										
Endereço:	Rua Cícera Aurélio Martins Lopes; s/n									
Bairro:	Bertolândia		Cidade:	Juazeiro do Norte			UF:	CE		
Informante:	Mega Imóveis Vendas						Fone:	(88)3055-1111		
Área Privativa (m²):	100,00	Topografia:	Plano	Testada (m):	5,00					
Área do Terreno (m²):	210	Nível:	Mesmo do logradouro	Prof. Eq (m.):	42,00					
Tipo:	Casa	Padrão:	Média							
Idade Aparente:	5	Est. de Conservação:	Regular-Reparos Simples							
Qtde. Dorm.:	2	Qtde. Suítes.:	1	Nº de vagas:	2					
Valor de Mercado:	R\$ 250.000,00	Solo:	Firme	Formato:	Retangular					
Fator de oferta:	0,9	Valor Unitário (R\$/m²):	R\$ 2.500,00	Data.:	28/03/2025					
Equipamentos urbanos:	A; B; C; D; E; F; G;	Dist. Transp. Coletivo:	De 100 a 300m	Largura da via:	De 10 a 20m					
Densidade de ocupação:	De 100 a 70%	Nível econômico:	Classe Média	Fator Comercial:	Médio					



Amostra 03									
Endereço:	Avenida Vicente Furtado, 1234								
Bairro:	Novo Juazeiro		Cidade:	Juazeiro do Norte			UF:	CE	
Informante:	Jonathan Carvalho - Corretor Imobiliário						Fone:	(88)99489-3303	
Área Privativa (m²):	240,00	Topografia:	Plano	Testada (m):	10,00				
Área do Terreno (m²):	180	Nível:	Mesmo do logradouro	Prof. Eq (m):.	18,00				
Tipo:	Casa	Padrão:	Média						
Idade Aparente:	2	Est. de Conservação:	Regular-Reparos Simples						
Qtde. Dorm.:	0	Qtde. Suítes.:	3	Nº de vagas:	4				
Valor de Mercado:	R\$ 580.000,00	Solo:	Firme	Formato:	Retangular				
Fator de oferta:	0,9	Valor Unitário (R\$/m²):	R\$ 2.416,67	Data.:	28/03/2025				
Equipamentos urbanos:	A; B; C; D; E; F; G;	Dist. Transp. Coletivo:	De 100 a 300m	Largura da via:	De 10 a 20m				
Densidade de ocupação:	De 100 a 70%	Nível ecomômico:	Classe Média	Fator Comercial:	Médio				



Amostra 04									
Endereço:	Rua Papa João Paulo II, 1273								
Bairro:	Tiradentes		Cidade:		Juazeiro do Norte			UF:	CE
Informante:	Paiva Júnior							Fone:	(85)99647-4497
Área Privativa (m²):	150,00	Topografia:	Plano	Testada (m):	15,00				
Área do Terreno (m²):	225	Nível:	Mesmo do logradouro	Prof. Eq (m):	15,00				
Tipo:	Casa	Padrão:	Média						
Idade Aparente:	5	Est. de Conservação:	Regular-Reparos Simples						
Qtde. Dorm.:	2	Qtde. Suítes.:	2	Nº de vagas:	2				
Valor de Mercado:	R\$ 350.000,00	Solo:	Firme	Formato:	Retangular				
Fator de oferta:	0,9	Valor Unitário (R\$/m²):	R\$ 2.333,33	Data.:	28/03/2025				
Equipamentos urbanos:	A; B; C; D; E; F; G;	Dist. Transp. Coletivo:	De 100 a 300m	Largura da via:	De 10 a 20m				
Densidade de ocupação:	De 100 a 70%	Nível econômico:	Classe Média	Fator Comercial:	Médio				
									

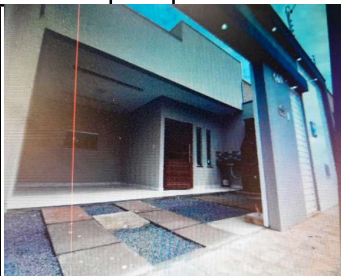
Amostra 05									
Endereço:	Rua Expedito Ramos da Silva; 111								
Bairro:	Aeroporto		Cidade:	Juazeiro do Norte			UF:	CE	
Informante:	Ian Deangelo Costa Lins						Fone:	(88)99711-1097	
Área Privativa (m²):	100,00	Topografia:	Plano	Testada (m):	5,00				
Área do Terreno (m²):	150	Nível:	Mesmo do logradouro	Prof. Eq (m).:	30,00				
Tipo:	Casa	Padrão:	Média						
Idade Aparente:	2	Est. de Conservação:	Regular-Reparos Simples						
Qtde. Dorm.:	2	Qtde. Suítes.:	1	Nº de vagas:	2				
Valor de Mercado:	R\$ 250.000,00	Solo:	Firme	Formato:	Retangular				
Fator de oferta:	0,9	Valor Unitário (R\$/m²):	R\$ 2.500,00	Data.:	28/03/2025				
Equipamentos urbanos:	A; B; C; D; E; F; G;	Dist. Transp. Coletivo:	De 100 a 300m	Largura da via:	De 10 a 20m				
Densidade de ocupação:	De 100 a 70%	Nível econômico:	Classe Média	Fator Comercial:	Médio				



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:

F_{transp}: 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	ESTADO DE CONSERVAÇÃO								
% VIDA	A	B	C	D	E	F	G	H	I
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245	0,000
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243	0,000
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240	0,000
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237	0,000
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234	0,000
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231	0,000
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228	0,000
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225	0,000
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222	0,000
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218	0,000
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215	0,000
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211	0,000
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207	0,000
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204	0,000
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200	0,000
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196	0,000
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192	0,000
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187	0,000
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183	0,000
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179	0,000
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174	0,000
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169	0,000
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165	0,000
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160	0,000
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155	0,000
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150	0,000
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145	0,000
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140	0,000
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134	0,000
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129	0,000
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123	0,000
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118	0,000
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112	0,000
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106	0,000
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100	0,000
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094	0,000
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088	0,000
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082	0,000
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076	0,000
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069	0,000
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063	0,000
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056	0,000
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050	0,000
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043	0,000
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036	0,000
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029	0,000
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022	0,000
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015	0,000
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007	0,000
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Tabela 05 - Fator de Padrões Construtivos: Índices Pc, Vida útil e Valor Residual

Classe	Tipo	Padrão	Índice Pc - CUB R8N Intervalo de valores			Vida Útil Ref. (anos)	Valor residual R (%)
			Mínimo	Médio	Máximo		
1. Residencial	1.1 Barraco	1.1.1 Rústico	0,091	0,136	0,177	5	0
		1.1.2 Simples	0,178	0,203	0,234	10	0
	1.2 Casa	1.2.1 Rústica	0,409	0,481	0,553	60	20
		1.2.2 Proletária	0,624	0,734	0,844	60	20
		1.2.3 Econômica	0,919	1,070	1,221	70	20
		1.2.4 Simples	1,251	1,497	1,743	70	20
		1.2.5 Média	1,903	2,154	2,355	70	20
		1.2.6 Superior	2,356	2,656	3,008	70	20
		1.2.7 Fina	3,331	3,865	4,399	60	20
		1.2.8 Luxo	Acima de 4,843			60	20
	1.3 Apartamento	1.3.1 Econômico	2,473	2,748	3,023	60	20
		1.3.2 Simples	S/ Elevador	3,180	3,533	60	20
			C/ Elevador	3,562	3,958		
		1.3.3 Médio	S/ Elevador	3,828	4,218	60	20
			C/ Elevador	4,568	5,075		
		1.3.4 Superior	S/ Elevador	5,377	5,974	60	20
			C/ Elevador	6,144	6,827		
		1.3.5 Fino	7,090	7,410	7,983	50	20
		1.3.6 Luxo	7,984	8,683	9,551	50	20
2. Comercial - Serviços/ Industrial	2.1 Escritório	2.1.1 Econômico	2,081	2,313	2,544	70	20
		2.1.2 Simples	S/ Elevador	3,378	3,753	70	20
			C/ Elevador	3,742	4,158		
		2.1.3 Médio	S/ Elevador	4,014	4,330	60	20
			C/ Elevador	4,745	5,273		
		2.1.4 Superior	S/ Elevador	5,206	5,784	60	20
			C/ Elevador	5,768	6,371		
		2.1.5 Fino	7,073	7,929	8,722	50	20
		2.1.6 Luxo	9,935	10,376	-	50	20
	2.2 Galpão	2.2.1 Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20
		2.2.2 Simples	0,982	1,125	1,268	60	20
		2.2.3 Médio	1,368	1,659	1,871	80	20
		2.2.4 Superior	Acima de 1,872			80	20
3. Especial	3.1 Cobertura	3.1.1 Simples	0,071	0,142	0,213	20	10
		3.1.2 Médio	0,229	0,293	0,357	20	10
		3.1.3 Superior	0,333	0,486	0,639	30	10

Fonte: "Valores de Edificações de imóveis urbanos - Unidades Isoladas" - IBAPE-SP, 2019)
"Índice - Unidades Padronizadas" - IBAPE-SP, 2019)

Demais Fatores Utilizados no Tratamento

Fator Área de Abunahman

$$\frac{(Ac/Aa)^{0,25}}{(Ac/Aa)^{0,125}}$$

Se Dif. < 30%
Se Dif. > 30%

Onde:
Ac -> Área do Elemento Comparativo
Aa -> Área do Imóvel Avaliando

Fator Padrão

$$(Pa/Pc)$$

Onde:
Pa -> Padrão do imóvel avaliando
Pc -> Padrão do elemento comparativo
De acordo com a Tabela 5

Fator Padrão e Depreciação

$$(Ka/Kc)$$

Onde:
Ka -> Fator do avaliando
Kc -> Fator do comparativo
De acordo com a Tabela 4

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	1701,342719	-115,260000	13284,867600	-1531213,839576	176487707,149530
02	1727,793087	-88,810000	7887,216100	-700463,661841	62208177,808099
03	1801,135777	-15,460000	239,011600	-3695,119336	57126,544935
04	1879,656887	63,050000	3975,302500	250642,822625	15803029,966506
05	1973,097776	156,490000	24489,120100	3832302,404449	599717003,272224
06					
07					
08					
09					
10					
11					
12					
Somatório			49875,518	1847572,606	854273044,741

MÉDIA	$\mu =$	1816,61	$a3 =$	0,37
DESV. PAD. POP.	$s =$	99,88	$a4 =$	-1,28
DESV.PAD.AMOST.	$\sigma \text{ crit} =$	111,67	$\sigma 3 =$	0,61
			$\sigma 4 =$	0,50

NORMALIDADE

$ a3 < 1,5 \times \sigma 3$	OK	0,37
$ a4 + 6/(n+1) < 1,5 \times \sigma 4$	OK	0,28

CRITÉRIO DE EXCLUSÃO DE CHAUVENET

Desvio Crítico :	1,65
Elemento Extremo Máximo :	156,49
$ X_i - x / s$	1,40
Existe elemento a ser rejeitado ?	Não Existe !

INTERVALO DE PREDIÇÃO

		"T" de Student =	1,5332		
Lc =	1816,61	$\pm$	76,57	Superior	1893,17
				Inferior	1740,04

Memorial de Cálculo - Tratamento por Fatores

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO													
Amostra	R\$/m²	Fator Oferta	Índice Local	Índice Padrão	Área Privativa (m²)	Depreciação	Área de Terreno	F. Transp	Fator Padrão	Fator Área	Fator Depreciação	Fator Terreno	Valor Homogeneizado
1	R\$ 2.352,94	0,90	93,150	2,15	85,00	98,08%	160,00	1,00	1,00	0,92	0,87	1,01	1701,34
2	R\$ 2.500,00	0,90	93,150	2,15	100,00	94,64%	210,00	1,00	1,00	0,94	0,91	0,96	1801,14
3	R\$ 2.416,67	0,90	93,150	2,15	240,00	98,08%	180,00	1,00	1,00	1,05	0,87	0,99	1973,10
4	R\$ 2.333,33	0,90	93,150	2,15	150,00	94,64%	225,00	1,00	1,00	0,97	0,91	0,94	1727,79
5	R\$ 2.500,00	0,90	93,150	2,15	100,00	98,08%	150,00	1,00	1,00	0,94	0,87	1,02	1879,66
6													
7													
8													
9													
10													
11													
12													
Avaliando			93,150	2,15	167,31	85,68%	169,00						

ELEM. PESQ.	R\$/m² Homog.	R\$/m² Observado	Ajuste
1,00	1701,34	2352,94	-28%
2,00	1727,79	2333,33	-26%
3,00	1801,14	2500,00	-28%
4,00	1879,66	2500,00	-25%
5,00	1973,10	2416,67	-18%
6,00			
7,00			
8,00			
9,00			
10,00			
11,00			
12,00			
MÉDIA	1816,61	2420,59	
D.PAD.	99,88	70,45	
D.CRÍT	111,67	78,77	
L.SUP.	1893,17	-	
L INF.	1740,04	-	
CV.	5,50%	2,91%	

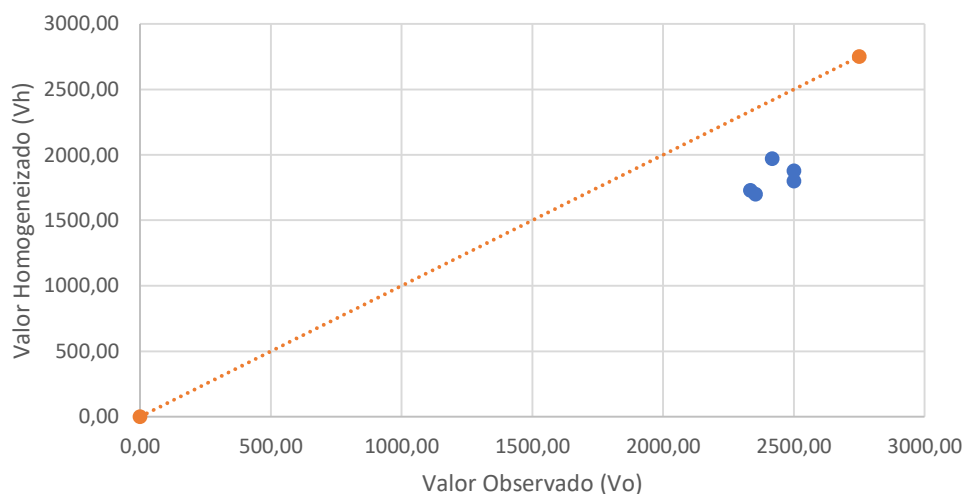
Resultados da Avaliação			
Intervalo de Confiança (80% em torno do valor central)			
Valor Unitário Médio (R\$/m²) =	R\$	1.816,61	
Valor Unitário Máximo (R\$/m²) =	R\$	1.893,17	(+4,21%)
Valor Unitário Mínimo (R\$/m²) =	R\$	1.740,04	(-4,21%)
Intervalo de Confiança (80% em torno do valor central)			
Valor Médio do Imóvel (R\$) =	R\$	303.936,22	
Valor Máximo (R\$) =	R\$	316.746,82	(+4,21%)
Valor Mínimo (R\$) =	R\$	291.125,63	(-4,21%)
Campo de Arbitrio			
Valor Arbitrado do Imóvel (R\$) =	R\$	300.000,00	
Valor Máximo (R\$) =	R\$	349.526,66	(+15%)
Valor Unitário Arbitrado (R\$/m²) =	R\$	1.793,08	
Valor Mínimo (R\$) =	R\$	258.345,79	(-15%)

Comentários sobre o Cálculo

O Cálculo do valor unitário do apartamento paradigma 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 uma casa como a do avaliando: Padrão, Conservação, Localização e área construída. 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 pequena mudança no Coeficiente de Variação (CV) em relação aos valores observados e os homogeneizados, o que pode indicar a a natureza de ajuste dos preços sem deformação.

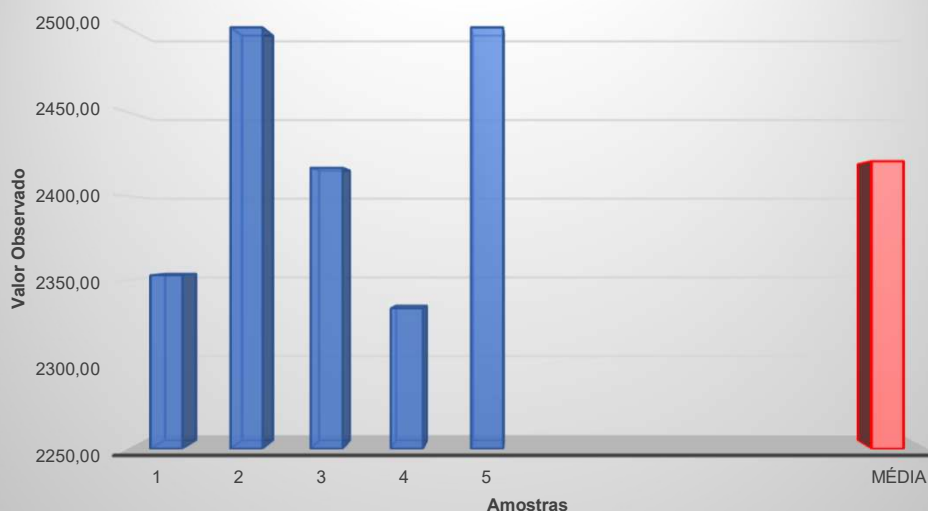
Gráficos ilustrativos dos resultados

Valores Observados x Valores Homogeneizados



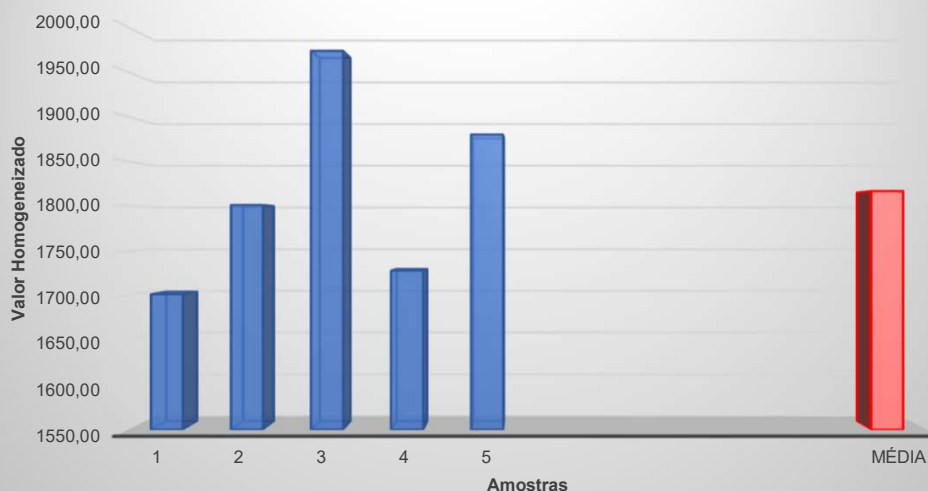
Am	R\$/m²	R\$/m²	%
	Vo	Vh	Var
1	2352,94	1701,34	28%
2	2500,00	1801,14	28%
3	2416,67	1973,10	18%
4	2333,33	1727,79	26%
5	2500,00	1879,66	25%

Antes da Homogeneização



Am	R\$/m²	%
	Vo	Var
1	2352,94	-3%
2	2500,00	3%
3	2416,67	0%
4	2333,33	-4%
5	2500,00	3%
Média	2420,59	-

Depois da Homogeneização



Am	R\$/m²	%
	Vo	Var
1	1701,34	-6%
2	1801,14	-1%
3	1973,10	9%
4	1727,79	-5%
5	1879,66	3%
Média	1816,61	-



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

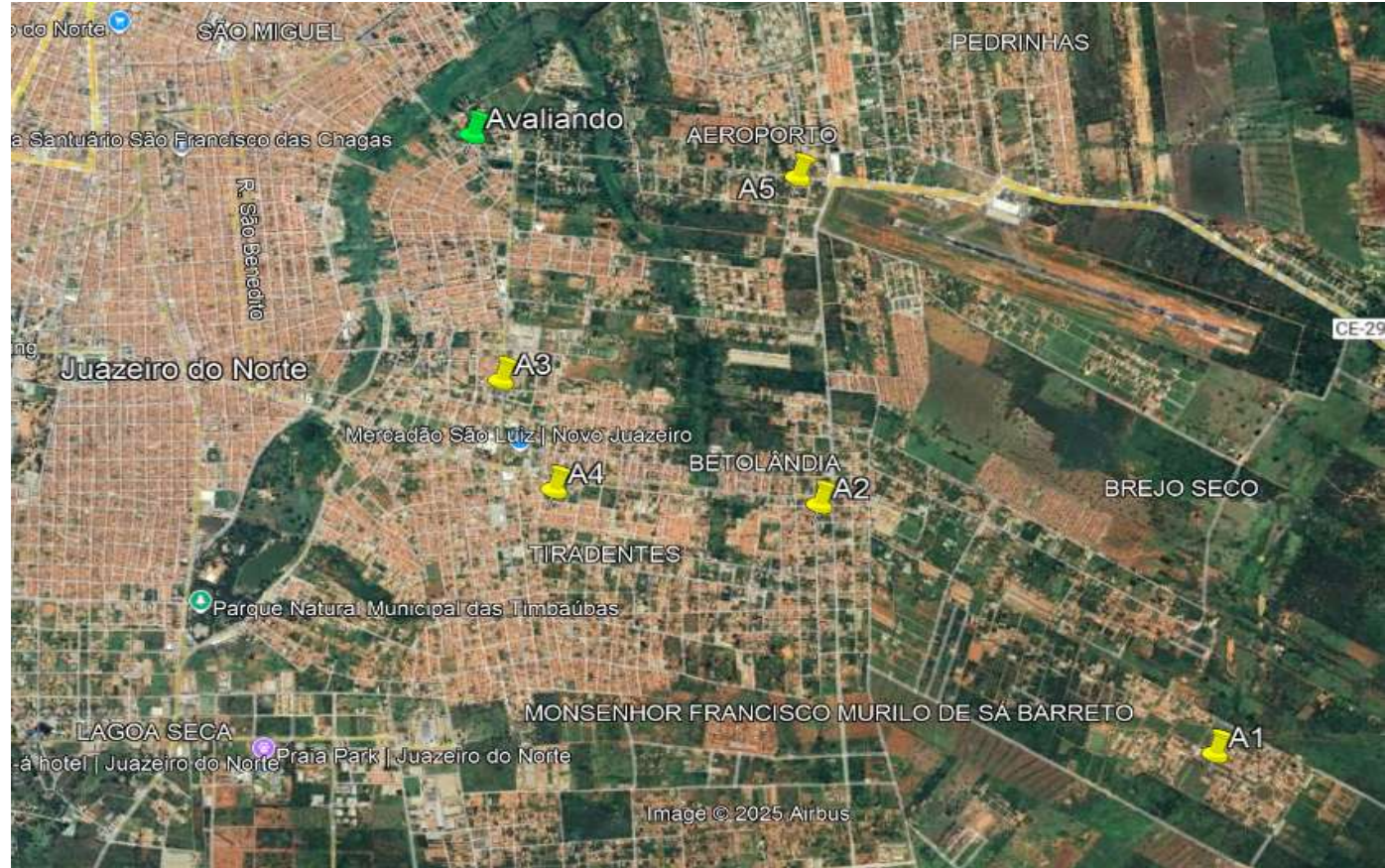
Grau de fundamentação obtido: II

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 = 8,42%

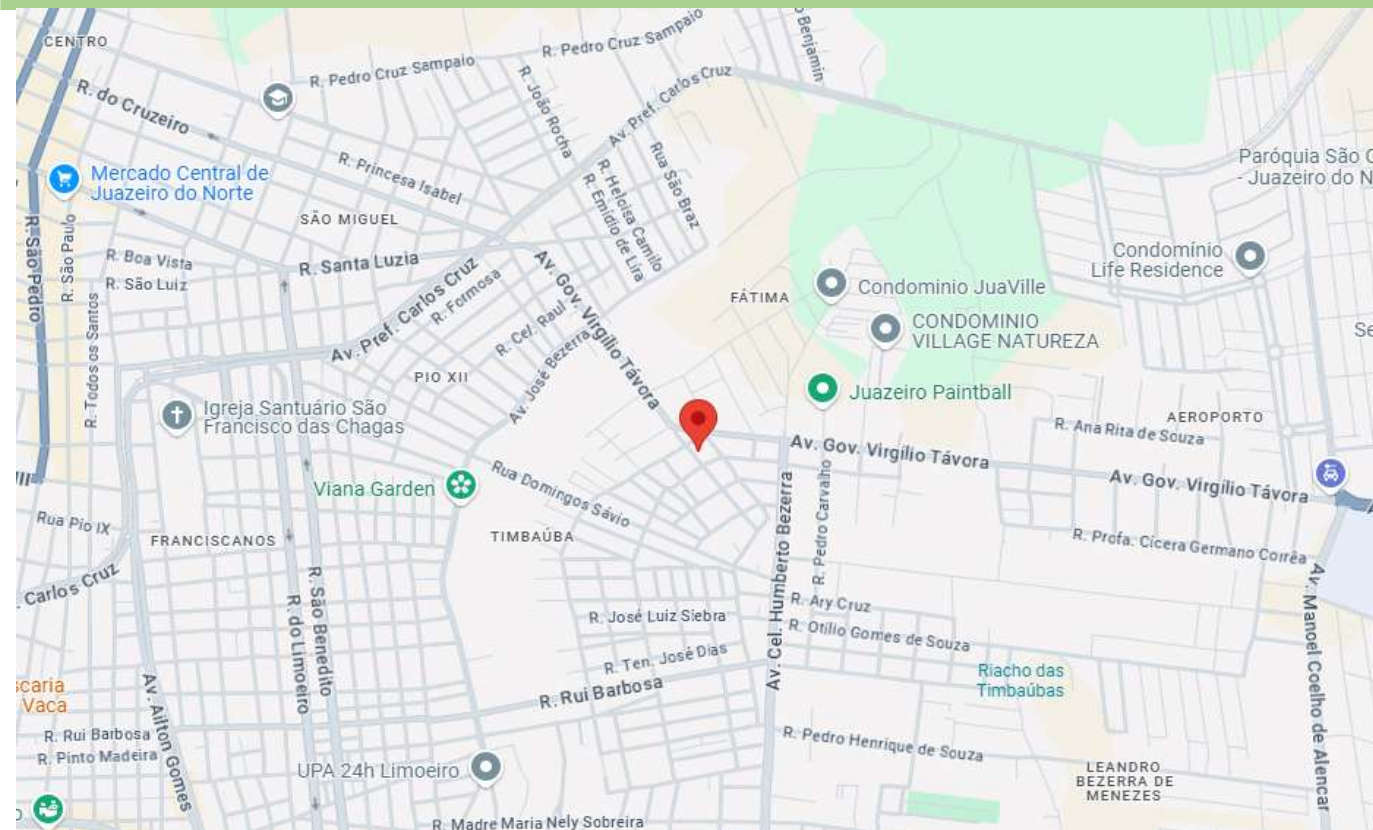
Grau de precisão obtido no Método Comparativo: III

Croqui de localização das amostras



Croqui de localização do avaliando (vista local)





Relatório Fotográfico



Foto 01 - Placa da Rua



Foto 02 - Logradouro

Relatório Fotográfico



Foto 03 - Parede lateral do imóvel avaliando



Foto 04 - Logradouro

Relatório Fotográfico



Foto 05 - Logradouro



Foto 06 - Fachada

Relatório Fotográfico



Foto 07 - Fachada



Foto 08 - Frente do imóvel

Livro 2- . Ficha 00001
 CNM: 016121.2.0006699-51
 Matrícula 6699 Data 15/12/2010
 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

CERTIDÃO DE MATRÍCULA

CERTIFICO que, revendo o Lv. 2-., Matrícula N° 0006699, datado de 15/12/2010, encontrei o seguinte: **IMÓVEL** - UM TERRENO VAGO, CONSTITUÍDO DO LOTE "05-A", DA QUADRA "C", LOTEAMENTO PARQUE CEL. NERY, DESTA CIDADE, APRESENTANDO AS SUAS MEDIDAS DENTRO DOS SEGUINTE LIMITES: AO **NORTE**, ONDE MEDE 26,00m, COM OS LOTES "01" E "02" DA MESMA QUADRA; AO **SUL**, ONDE MEDE 26,00m, COM O LOTE "05-B" DA MESMA QUADRA; AO **LESTE**, ONDE MEDE 6,50m, COM PARTE DO LOTE "09" DA MESMA QUADRA; E AO **OESTE**, ONDE MEDE 6,50m, COM A RUA MANOEL COELHO DE ALENCAR; PERFAZENDO UMA ÁREA DE 169,00m².

PROPRIETÁRIO(S) - GERALDO FERREIRA DE MENESES JUNIOR, brasileiro, comerciante, portador da CI/RG n° 97029201732 SSP/CE e inscrito no CPF/MF sob o n° 559.500.003-15, casado com POLLYANA MONTEIRO LEANDRO DE MENESES, brasileira, comerciante, portadora da CI/RG n° 2004034057246 2ª via SSP/CE e inscrita no CPF/MF sob o n° 670.126.713-00, residente e domiciliado na Rua Santa Luzia, n° 1031, São Miguel, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR - Havido pela matrícula n° 3.319, livro 02, ficha 01, procedente do Cartório do 5º Ofício desta comarca.

O OFICIAL:

AV/0001-0006699 Em 15 de dezembro de 2010

Procede-se a presente averbação, nos termos do MANDADO DE AVERBAÇÃO, lavrado nas notas da 1ª Vara da Comarca de Juazeiro do Norte, assinado pelo M.M. Juiz de Direito, o Dr. Miguel Feitosa Cardoso, extraído dos autos do processo n° 6444-21.2010.8.06.0112/0, para constar a SEPARAÇÃO CONSENSUAL, de POLLYANA MONTEIRO LEANDRO DE MENESES e GERALDO FERREIRA DE MENESES JUNIOR, acima qualificados, ficando para o cônjuge varão o imóvel constante da presente matrícula.

Juazeiro do Norte, aos 15 de dezembro de 2010.

O Oficial do registro de imóveis do 5º Ofício.

BEL. CARLOS THADEU DE QUEIROZ ROCHA

R /0002-0006699 Em 10 de janeiro de 2011.

TRANSMITENTE(S): GERALDO FERREIRA DE MENESES JUNIOR, brasileiro, separado judicialmente, comerciante, portador da CI/RG n° 97029201732 SSP/CE e inscrito no CPF/MF sob o n° 559.500.003-15, residente e domiciliado na Rua Manoel Coelho de Alencar, n° 735-A, nesta cidade.

ADQUIRENTE(S): FABIO LUIZ GRABALOS BARROS, brasileiro, portador da CI/RG n° 32.553.115-8 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob n° 283.517.558-00, casado sob regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, com Enoi Nair da Silva Bernardino Grabalos, brasileira, portadora da CI/RG n° 97029176843 SSP/CE, inscrita no CPF/MF sob n° 003.643.483-30, residente e domiciliado na Rua 15 de novembro, n° 242, São Miguel, nesta cidade.

TÍTULO DE TRANSMISSÃO, SUA FORMA, PROCEDÊNCIA E CARACTERIZAÇÃO: Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada nas notas do 5º Ofício desta comarca, L° 0034, fls. 116/117, datada de 30/12/2010, a cargo do Escrevente Francisco Rogélio Bezerra Barbosa.

VALOR DO **TÍTULO**: R\$ 38.295,90.

Jaivan Fco. Vieira da Silva

Escrevente Autorizado

Matrícula

00006699

Ficha 00001-V

CNM: 016121.2.0006699-51

Livro 2-

Juazeiro do Norte, aos 10 de janeiro de 2011.

O Oficial do registro de imóveis do 5º Ofício.

BEL. CARLOS THADEU DE QUEIROZ ROCHA

=====

R /0003-0006699 Em 31 de janeiro de 2012.

Pela Cédula de Crédito Bancário nº 237/3/5424124, datada de 31 de janeiro de 2012, devidamente legalizada e que fica arquivada neste cartório, os proprietários: FABIO LUIZ GRABALOS BARROS e sua esposa ENOINAI DA SILVA BERNARDINO GRABALOS, na qualidade de Avalistas, dão em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, o imóvel objeto desta matrícula, em favor do BANCO BRADESCO S.A., CNPJ nº 60.746.948/0001-12, para a garantia da dívida de R\$ 42.000,00 (Quarenta e Dois Mil Reais), com taxa de juros e demais encargos constantes da mesma, com vencimento final para 31/01/2015, que serão pagos conforme consta na referida cédula.

Juazeiro do Norte, aos 31 de janeiro de 2012.

O Oficial do registro de imóveis do 5º Ofício.

BEL. CARLOS THADEU DE QUEIROZ ROCHA

=====

AV/0004-0006699 Em 02 de outubro de 2014.

Procede-se à presente AVERBAÇÃO para que fique constando o seguinte: que por Carta de Liberação de Garantia, datado de 29/09/2014, assinado por Adail Carreiro Brasil, gerente do Banco Bradesco S.A., agência de Juazeiro do Norte, com firma devidamente reconhecida, foi autorizado o cancelamento do registro da propriedade fiduciária que pesava sobre o imóvel objeto desta matrícula, tornando-o LIVRE E DESEMPARADO DE quaisquer ÔNUS.

Juazeiro do Norte-CE, aos 02 de outubro de 2014.

BEL^a. DANIELLE CARVALHO DE QUEIROZ ROCHA
Oficiala Substituta

=====

AV/0005-0006699 Em 13 de maio de 2015.

Em atendimento ao requerimento assinado pela parte interessada, datado de 12/05/2015, devidamente instruído de Planta Heliográfica, Alvará de Construção nº 0324/2015, Habite-se de nº 0312/2015, e CND do INSS nº 001202015-88888308, procedo à AVERBAÇÃO da CONSTRUÇÃO seguinte:

UM PRÉDIO COMERCIAL SITUADO NA RUA MANOEL COELHO DE ALENCAR, Nº 735-A NO BAIRRO TIMBAÚBA, NA CIDADE DE JUAZEIRO DO NORTE, CONSTRUÍDO EM ALVENARIA DE TIJOLOS, COBERTO COM TELHAS COM UMA PORTA E UM PORTÃO DE FERRO NA FRENTE, PINTURA LÁTEX, FORRO DE GESSO, PISO DE CERÂMICA, COM INSTALAÇÕES ELÉTRICA, HIDRÁULICA E SANITÁRIA, CONTENDO INTERNAMENTE: TRÊS SALAS DE VENDAS, DEPOSITO, DOIS W.C, HALL, ÁREA DE BANHO, RECEPÇÃO, ESCRITÓRIO/GERENCIA, DEPOSITO. ÁREA CONSTRUÍDA DE 167,31m², ENCRAVADO, EM UM TERRENO CONSTITUÍDO DO LOTE "05-A", DA QUADRA "C", LOTEAMENTO PARQUE CEL. NERY, DESTA CIDADE, APRESENTANDO AS SUAS MEDIDAS DENTRO DOS SEGUINTE LIMITES: AO NORTE, ONDE MEDE 26,00m, COM OS LOTES "01" E "02" DA MESMA QUADRA; AO SUL, ONDE MEDE 26,00m, COM O LOTE "05-B" DA MESMA QUADRA; AO LESTE, ONDE MEDE 6,50m, COM PARTE DO LOTE "09" DA MESMA QUADRA; E AO OESTE, ONDE MEDE 6,50m, COM A RUA MANOEL COELHO DE ALENCAR; PERFAZENDO UMA

Matrícula

00006699

Ficha 00002

CNM: 016121.2.0006699-51

Livro 2-

ÁREA DE 169,00m².

Juazeiro do Norte-CE, aos 13 de maio de 2015.

BEL^a. DANIELLE CARVALHO DE QUEIROZ ROCHA
Oficiala Substituta

R /0006-0006699 Em 21 de julho de 2015.

Pela Cédula de Crédito Bancário nº 237/0692/217151, datada de 21 de julho de 2015, devidamente legalizada e que fica arquivada neste cartório, os proprietários: FABIO LUIZ GRABALOS BARROS e sua esposa ENOI NAIR DA SILVA BERNARDINO GRABALOS, na qualidade de Avalistas, dão em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, o imóvel objeto desta matrícula, em favor do BANCO BRADESCO S.A., CNPJ nº 60.746.948/0001-12, para a garantia da dívida de R\$ 102.900,00 (Cento e Dois Mil e Novecentos Reais), com taxa de juros e demais encargos constantes da mesma, com vencimento final para 21/07/2017, que serão pagos conforme consta na referida cédula.

Juazeiro do Norte, aos 21 de julho de 2015.

BEL^a. DANIELLE CARVALHO DE QUEIROZ ROCHA
Oficiala Substituta

AV/0007-0006699 Em 18 de agosto de 2016.

Procede-se à presente AVERBAÇÃO para que fique constando o seguinte: que por Termo de Quitação e Liberação de Garantia, datado de 16/08/2016, assinado por Maria José Mendes R. Mota, representante do Banco Bradesco S.A., agência de Juazeiro do Norte-CE, com firma devidamente reconhecida, foi autorizado o cancelamento do registro da propriedade fiduciária que pesava sobre o imóvel objeto desta matrícula, tornando-o LIVRE E DESEMBARAÇADO DE quaisquer ÔNUS.

Juazeiro do Norte, aos 18 de agosto de 2016.

BEL^a. DANIELLE CARVALHO DE QUEIROZ ROCHA
Oficiala Substituta

R /0008-0006699 Em 18 de agosto de 2016.

Pela Cédula de Crédito Bancário nº 237/0692/0001, datada de 15 de agosto de 2016, devidamente legalizada e que fica arquivada neste cartório, os proprietários: FABIO LUIZ GRABALOS BARROS e sua esposa ENOI NAIR DA SILVA BERNARDINO, na qualidade de Avalista, dão em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, o imóvel objeto desta matrícula, em favor do BANCO BRADESCO S.A., CNPJ nº 60.746.948/0001-12, para a garantia da dívida de R\$ 102.000,00 (cento e dois mil reais), com taxa de juros e demais encargos constantes da mesma, com vencimento final para 22/08/2018, que serão pagos conforme consta na referida cédula.

Juazeiro do Norte, aos 18 de agosto de 2016.

BEL^a. DANIELLE CARVALHO DE QUEIROZ ROCHA
Oficiala SubstitutaJaivan Eco. Vieira da Silva
Escrivente Autorizado

Matrícula

00006699

Ficha 00002-V

CNM: 016121.2.0006699-51

Livro 2-

AV/0009-0006699 Em 02 de janeiro de 2018.

Procede-se à presente AVERBAÇÃO para que fique constando o seguinte: que por Termo de quitação e liberação de garantia, datado de 27/12/2017, assinado por Jucelino Sales de Oliveira e Weliton Alves Palmeira, gerentes do Banco Bradesco S.A., agência de Juazeiro do Norte, com firma devidamente reconhecida, foi autorizado o cancelamento do registro da propriedade fiduciária que pesava sobre o imóvel objeto desta matrícula, tornando-o LIVRE E DESEMPARADO DE quaisquer ÔNUS.

Juazeiro do Norte, aos 02 de janeiro de 2018.

BEL^a. DANIELLE CARVALHO DE QUEIROZ ROCHA
Oficiala Substituta

R /0010-0006699 Em 03 de janeiro de 2018.

Pela Cédula de Crédito Bancário nº 237/011.219.127, datada de 03 de janeiro de 2018, devidamente legalizada e que fica arquivada neste cartório, os proprietários: ENOI NAIR DA SILVA BERNARDINO e seu esposo FABIO LUIZ GRABALOS BARROS, na qualidade de avalista, dão em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, o imóvel objeto desta matrícula, em favor do BANCO BRADESCO S.A., CNPJ nº 60.746.948/0001-12, para a garantia da dívida de R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais), com taxa de juros e demais encargos constantes da mesma, com vencimento final para 03/01/2022, que serão pagos conforme consta na referida cédula.

Juazeiro do Norte, aos 03 de janeiro de 2018.

BEL^a. DANIELLE CARVALHO DE QUEIROZ ROCHA
Oficiala Substituta

AV/0011-0006699 Em 24 de janeiro de 2022.

Procede-se à presente AVERBAÇÃO para que fique constando o seguinte: que por Termo de Quitação e Liberação de Garantia, datado de 21/01/2022, assinado por FABIANO PEREIRA DA SILVA, gerente do Banco Bradesco S/A., agência de Juazeiro do Norte, com firma devidamente reconhecida, foi autorizado o cancelamento do registro da propriedade fiduciária que pesava sobre o imóvel objeto desta matrícula, tornando-o LIVRE E DESEMPARADO DE quaisquer ÔNUS.

Juazeiro do Norte-CE, aos 24 de janeiro de 2022.

BEL^a. DANIELLE CARVALHO DE QUEIROZ ROCHA
Oficiala Substituta

R /0012-0006699 Em 18 de abril de 2022

Pela Cédula de Crédito Bancário nº C20230382-5, datada de 14 de abril de 2022, devidamente legalizada e que fica arquivada neste cartório, os proprietários: FABIO LUIZ GRABALOS BARROS e sua esposa ENOI NAIR DA SILVA BERNARDINO GRABALOS, na qualidade de Interveniente Garantidor, 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\$ 273.000,00 (duzentos e setenta e três mil reais), com taxa de juros e demais encargos constantes da mesma, com vencimento final para 20/07/2029, que serão pagos conforme

Matrícula

00006699

Ficha 00003

CNM: 016121.2.0006699-51

Livro 2-000

consta na referida cédula.

Juazeiro do Norte, aos 18 de abril de 2022.

JAIVAN FRANCISCO VIEIRA DA SILVA
Escrevente Autorizado

=====

AV/0013-0006699 Em 11 de julho de 2022.

Procede-se à presente AVERBAÇÃO para que fique constando o seguinte: que por Termo de Quitação, datado de 06/07/2022, assinado por Cícero Cruz Macedo, gerente da Sicredi Cariri - Cooperativa de Crédito da Região do Cariri, agência de Juazeiro do Norte/CE, com firma devidamente reconhecida, foi autorizado o cancelamento do registro da propriedade fiduciária que pesava sobre o imóvel (R-12) objeto desta matrícula, tornando-o LIVRE E DESEMPARADO DE quaisquer ÔNUS.

Juazeiro do Norte, aos 11 de julho de 2022.

JAIVAN FRANCISCO VIEIRA DA SILVA
Escrevente Autorizado

=====

R /0014-0006699 Em 11 de julho de 2022

Pela Cédula de Crédito Bancário nº C20230727-8, datada de 05 de julho de 2022, devidamente legalizada e que fica arquivada neste cartório, os proprietários: FABIO LUIZ GRABALOS BARROS e sua esposa ENOI NAIR DA SILVA BERNARDINO GRABALOS, na qualidade de intervenientes garantidores, dão 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\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais), com taxa de juros e demais encargos constantes da mesma, com vencimento final para 20/07/2029, que serão pagos conforme consta na referida cédula.

Juazeiro do Norte, aos 11 de julho de 2022.

JAIVAN FRANCISCO VIEIRA DA SILVA
Escrevente Autorizado

=====

AV/0015-0006699 Em 23 de setembro de 2024.

Nos termos da Certidão de Penhora, datada de 06/09/2024, expedida pela 14ª Ofício Cível da Comarca de São Paulo/SP, nos autos do Processo nº 1121865-95.2022.8.26.0100, da Execução Civil promovida por BANCO DAYCOVAL S.A., qualificado(a) nos autos em referência, contra FABIO LUIZ GRABALOS BARROS e sua esposa ENOI NAIR DA SILVA BERNARDINO, acima qualificado(a), procedo a AVERBAÇÃO DA PENHORA do imóvel constante da presente matrícula conforme determinado no ofício retro.

Juazeiro do Norte, aos 23 de setembro de 2024.

FRANCISCO ROGÉLIO BEZERRA BARBOSA
Oficial Substituto

=====

AV/0016-0006699 Em 19 de fevereiro de 2025.

Jaivan Fco. Vieira da Silva
Escrevente Autorizado

Procede-se a presente AVERBAÇÃO para constar que o DECURSO DO PRAZO da INTIMAÇÃO tendo como devedor fiduciante: NAIR JÓIAS IND. E COM. DE FOLHEADOS LTDA, CNPJ nº 07.582.440/0001-43 representada por avalista FABIO LUIZ GRABALOS BARROS, CPF nº 283.517.558-00 e cônjuge do avalista ENOI NAIR DA SILVA BERNARDINO, CPF nº 003.643.483-30, onde o senhor avalista sr. FABIO LUIZ GRABALOS BARROS foi regularmente intimado por EDITAL DE INTIMAÇÃO ONLINE nos dias 09, 10 e 11 de outubro de 2024, enquanto que a cônjuge do avalista recebeu a notificação extrajudicial em 25/07/2024 para o comparecimento e purga da mora reclamada pelo credor: SICREDI CEARÁ, inscrita no CNPJ sob nº 72.257.793/0001-30, tendo como resultado a não manifestação dos devedores.

Juazeiro do Norte, aos 19 de fevereiro de 2025.

FRANCISCO ROGÉLIO BEZERRA BARBOSA
Oficial Substituto

AV/0017-0006699 Em 19 de fevereiro de 2025.

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

TRANSMITENTE(S): FABIO LUIZ GRABALOS BARROS e seu cônjuge ENOI NAIR DA SILVA BERNARDINO GRABALOS (acima qualificados).

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 03/02/2025, 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 19 de fevereiro de 2025.

FRANCISCO ROGÉLIO BEZERRA BARBOSA
Oficial Substituto

AV/0018-0006699 Em 19 de fevereiro de 2025.

Procede-se a presente AVERBAÇÃO para constar a publicidade da Guia de ITBI (imposto de Transmissão de Bens Imóveis) de nº 2025000317, com a AVALIAÇÃO DE R\$ 134.270,50.

Juazeiro do Norte-CE, aos 19 de fevereiro de 2025.

FRANCISCO ROGÉLIO BEZERRA BARBOSA
Oficial Substituto

CERTIFICO, mais, que o imóvel objeto da matrícula mencionada e acima descrito, encontra-se com a anotação da AVERBAÇÃO DE PENHORA do AV-15.

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

Matrícula

00006699

Ficha 00004

CNM: 016121.2.0006699-51

Livro 2-

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, 19 de fevereiro de 2025.

JAIVAN FRANCISCO VIEIRA DA SILVA
Escrevente Autorizado(a)

CUSTAS E EMOLUMENTOS INCIDENTES

Nº do Atendimento:	20250219000051	
Total Emolun:	38,12 Total FAADEP:	1,91
Total FERMOJU:	1,87 Total FRMMP:	1,91
Total Selos:	10,48 (Total ISS):	0,76
	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: 007919 / 007920 /

PODER JUDICIÁRIO
Estado do Ceará

Selo Tipo 4
Certidão/2ª Via/2ª Trasl.
Nº

ABL264590-N9N9

SELO DIGITAL DE
AUTENTICIDADE

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

